

FRONSAC | Fiducie de placement
immobilier

Rapport de gestion

T3 2020

Période terminée le 30 septembre 2020

Formulaire 51-102F1

RÉSUMÉ DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

RÉSUMÉ DE L'INFORMATION ANNUELLE

Périodes terminées les 30 septembre	9 mois		Δ	%
	2020	2019		
Situation financière				
Revenus de location	9 286 366	6 650 030	2 636 336	40%
Revenus totaux	9 296 656	6 650 030	2 646 626	40%
Résultat net (perte nette) et résultat global (perte globale)	8 773 525	5 078 881	3 694 644	73%
Résultat net d'exploitation ⁽¹⁾	7 126 776	5 142 963	1 983 813	39%
FPE ⁽¹⁾	5 149 863	3 319 677	1 830 186	55%
FPE récurrents ⁽¹⁾⁽²⁾	5 139 573	3 319 677	1 819 896	55%
FPEA ⁽¹⁾	4 747 684	3 276 191	1 471 493	45%
BAIIA ⁽¹⁾	7 074 997	4 887 851	2 187 146	45%
Immeubles de placement ⁽³⁾	171 615 448	133 413 308	38 202 140	29%
Total de l'actif	159 169 429	126 614 742	32 554 687	26%
Total des dettes et emprunts ⁽⁴⁾ (incluant les lignes de crédit)	73 912 110	60 553 952	13 358 158	22%
Total des débetures convertibles	3 004 263	2 967 498	36 765	1%
Total des capitaux propres	74 303 173	53 031 403	21 271 770	40%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	142 399 929	109 356 605	33 043 324	30%
Par part				
FPE	0.0362	0.0304	0.0058	19%
FPE récurrents	0.0361	0.0304	0.0057	19%
FPEA	0.0333	0.0300	0.0033	11%
Distributions	0.0192	0.0167	0.0025	15%
Ratios financiers				
Taux d'intérêt moyen pondéré - taux fixe	3.7%	3.9%	(0.2%)	
Ratio d'endettement - incluant les inst. échangeables	52%	56%	(4%)	
Ratio d'endettement - excluant les inst. échangeables	50%	54%	(4%)	
Ratio de couverture des intérêts	3.0x	2.6x	0.4x	
Ratio de couverture de la dette	1.9x	1.7x	0.2x	
Distributions en % des FPE	53%	55%	(2%)	
Distributions en % des FPE récurrents	53%	55%	(2%)	
Distributions en % des FPEA	57%	56%	1%	
Information de location				
Taux d'occupation	99%	100%	(1%)	
Catégories des locataires basées sur les revenus nets				
National	83%	86%	(3%)	
Régional	14%	9%	5%	
Local	3%	5%	(2%)	
Types de locataires				
Pétrolières majeures/dépanneurs	18	15	3	
Pétrolières majeures/dépanneurs/restauration rapide	17	12	5	
Restauration rapide	17	16	1	
Commerce de détails	12	10	2	
Autre	2	2	-	
	66	55	11	
Autre				
Durée résiduelle moyenne pondérée - hypothèques	5.5	4.4	1.1	
Durée résiduelle moyenne pondérée - baux	7.9	8.9	(1.0)	
Taux de capitalisation moyen pondéré IFRS	6.43%	6.35%	0.08%	

⁽¹⁾ Voir les sections appropriées pour le rapprochement à la mesure IFRS la plus rapprochée et la section "Mesures financières non-définies par les IFRS"

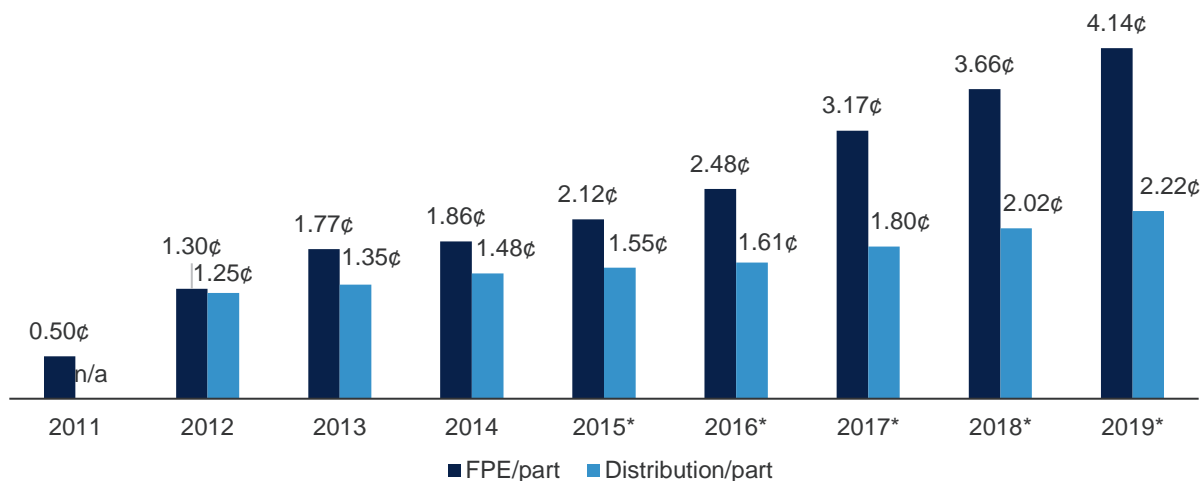
⁽²⁾ Les FPE récurrents excluent les "Autres revenus" tels que présentés dans les états financiers consolidés

⁽³⁾ Inclut la valeur des immeubles de placement détenus par l'intermédiaire de coentreprises; voir la note 4 (Immeubles de placement) et la note 5

⁽¹⁾ valeur des immeubles productifs; ⁽²⁾ immeubles locatifs et ⁽³⁾ immeubles en cours d'aménagement) des états financiers consolidés

⁽⁴⁾ Exclut les débetures convertibles

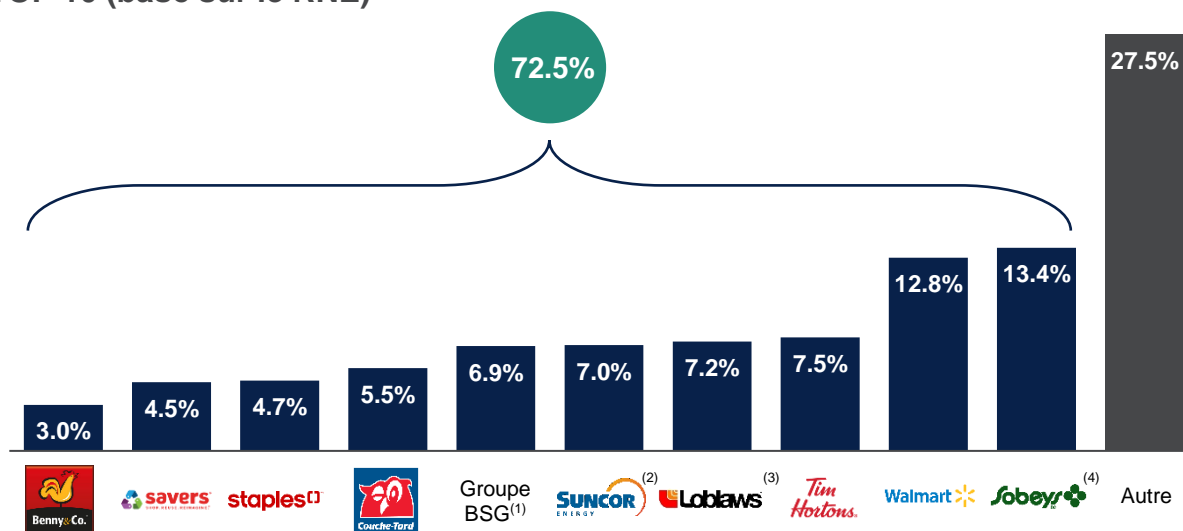
HISTORIQUE DE CERTAINES DONNÉES FINANCIÈRES



*FPE récurrents: excluent les « autres produits » tels que présentés dans les états financiers consolidés de la période

LOCATAIRES – Période terminée le 30 septembre 2020

TOP 10 (basé sur le RNE)



Notes:

- (1) Groupe BSG est un opérateur régional de stations-service qui exploite sous différentes bannières
- (2) Suncor exploite les stations-service Pétro-Canada
- (3) Loblaws exploite les pharmacies sous la bannière Pharmaprix
- (4) Sobey's exploite les épiceries sous la bannière IGA et les stations-service Shell

PORTEFEUILLE DES PROPRIÉTÉS ET INFORMATION SUR LES SECTEURS D'EXPLOITATION

#	Adresse	Ville / province	Type	Superficie		Participation
				Terrain	Immeuble	
1	40-50 rue Brunet	Mont St-Hilaire, Qc	Restauration rapide, essence, dépanneur	69K p.c.	5 452 p.c.	100%
2	230 Boul. St-Luc	St-Jean-sur-Richelieu, Qc	Essence, dépanneur	65K p.c.	8 359 p.c.	100%
3	196 Boul. De l'Hôtel-de-Ville	Rivière-du-Loup, Qc	Essence, dépanneur	14K p.c.	2 400 p.c.	100%
4	1349-1351 route 117	Val-David, Qc	Restauration rapide, essence, dépanneur	36K p.c.	6 088 p.c.	100%
5	275 rue Barkoff	Trois-Rivières, Qc	Essence, dépanneur	65K p.c.	2 400 p.c.	65%
6	530 rue Barkoff	Cap-de-la-madeleine, Qc	Essence, dépanneur	30K p.c.	2 641 p.c.	50%
7	340-344 Montée du Comté	Les Coteaux, Qc	Restauration rapide, essence, dépanneur	67K p.c.	8 071 p.c.	100%
8	1440-50 Boul. St-Laurent Est	Louiseville, Qc	Restauration rapide, essence, dépanneur	115K p.c.	6 132 p.c.	50%
9	1460 Boul. St-Laurent Est	Louiseville, Qc	Restauration rapide	37K p.c.	4 841 p.c.	50%
10	490-494 Boul. De L'Atrium	Québec City, Qc	Essence, dépanneur	34K p.c.	6 574 p.c.	100%
11	7335 Boul. Guillaume Couture	Lévis, Qc	Restauration rapide	30K p.c.	2 860 p.c.	100%
12	1319 avenue Brookdale	Cornwall, On	Restauration rapide	33K p.c.	3 127 p.c.	100%
13	4200 rue Bernard-Pilon	St-Mathieu de Beloeil, Qc	Essence, dépanneur	20K p.c.	1 200 p.c.	100%
14	1901 rue Raymond Blais	Sainte-Julie, Qc	Essence, dépanneur	39K p.c.	5 150 p.c.	100%
15	2000 rue Leonard de Vinci	Sainte-Julie, Qc	Restauration rapide	86K p.c.	1 255 p.c.	100%
16	2050 rue Leonard de Vinci	Sainte-Julie, Qc	Essence	50K p.c.	5 975 p.c.	100%
17	2051 rue Nobel	Sainte-Julie, Qc	Restauration rapide	27K p.c.	1 392 p.c.	100%
18	16920-16930 avenue St-Louis	St-Hyacinthe, Qc	Restauration rapide, essence, dépanneur	70K p.c.	6 290 p.c.	100%
19	3726 Boul. Des Forges	Trois-Rivières, Qc	Restauration rapide	19K p.c.	3 360 p.c.	100%
20	2871-2885 rue Des Prairies	Trois-Rivières, Qc	Restauration rapide, essence, dépanneur	60K p.c.	6 662 p.c.	100%
21	2350 Chemin des Patriotes	Richelieu, Qc	Restauration rapide, essence, dépanneur	48K p.c.	4 851 p.c.	100%
22	4932 Boul. des Sources	Pierrefonds, Qc	Restauration rapide	19K p.c.	2 716 p.c.	100%
23	314 rue De Montigny	St-Jérôme, Qc	Restauration rapide	24K p.c.	2 832 p.c.	100%
24	288 rue Valmont	Repentigny, Qc	Essence, dépanneur	22K p.c.	2 400 p.c.	100%
25	2439 Boul. Ste Sophie	Sainte-Sophie, Qc	Essence, dépanneur	58K p.c.	4 856 p.c.	95%
26	2429 Boul. Ste-Sophie	Sainte-Sophie, Qc	Restauration rapide	45K p.c.	3 710 p.c.	95%
27	610 Boul. St-Joseph	Gatineau, Qc	Autre	12K p.c.	3 019 p.c.	100%
28	513 Boul. des Laurentides	Laval, Qc	Autre	13K p.c.	3 372 p.c.	100%
29	123 rue St-Laurent Est	St-Eustache, Qc	Essence, dépanneur	22K p.c.	3 846 p.c.	100%
30	4 Rue Nord	Waterloo, Qc	Essence, dépanneur	14K p.c.	2 845 p.c.	100%
31	3355 rue De la Pérade	Quebec City, Qc	Commerce de détail	142K p.c.	28 894 p.c.	100%
32	2555 boul. Montmorency	Quebec City, Qc	Commerce de détail	110K p.c.	25 480 p.c.	100%
33	3592 rue Laval	Lac Mégantic, Qc	Essence, dépanneur	20K p.c.	1 777 p.c.	100%
34	536 Boul. Algonquin	Timmins, On	Restauration rapide	108K p.c.	2 690 p.c.	100%
35	1730 avenue Jules Vernes	Cap Rouge, Qc	Restauration rapide	35K p.c.	4 100 p.c.	50%
36	235 Montée Paiement	Gatineau, Qc	Commerce de détail	149K p.c.	25 706 p.c.	100%
37	510 avenue Béthany	Lachute, Qc	Restauration rapide, essence, dépanneur	113K p.c.	11 910 p.c.	50%
38	1337 Boul. Iberville	Repentigny, Qc	Commerce de détail	57K p.c.	17 050 p.c.	100%
39	222 Boul. St-Jean-Baptiste	Mercier, Qc	Restauration rapide, essence, dépanneur	70K p.c.	9 488 p.c.	83%
40	230 Boul. St-Jean-Baptiste	Mercier, Qc	Restauration rapide	33K p.c.	4 165 p.c.	83%
41	101 rue Hébert	Mont-Laurier, Qc	Commerce de détail	350K p.c.	37 530 p.c.	100%
42	290 Boul. Monseigneur Langlois*	Salaberry-de-Valleyfield, Qc	Restauration rapide, essence, dépanneur	107K p.c.	9 400 p.c.	50%
43	510 rue Portland	Dartmouth, N-É	Restauration rapide	32K p.c.	4 631 p.c.	100%
44	20 boul. Frontenac Ouest	Theftford Mines, Qc	Restauration rapide	30K p.c.	2 400 p.c.	100%
45	975 ave. Wilkinson	Dartmouth, N-É	Restauration rapide, essence, dépanneur	85K p.c.	7 975 p.c.	50%
46	1501 rue Jacques Bedard	Quebec City, Qc	Commerce de détail	152K p.c.	24 652 p.c.	100%
47	852 boul. Laure	Sept Iles, Qc	Restauration	28K p.c.	3 239 p.c.	100%
48	87-91 Starrs Road	Yarmouth, N-É	Essence, dépanneur	62K p.c.	3 335 p.c.	100%
49	4675 boul. Shawinigan Sud	Shawinigan, Qc	Restauration rapide, essence, dépanneur	101K p.c.	7 126 p.c.	50%
50	480 avenue Bethany	Lachute, Qc	Commerce de détail	492K p.c.	75 681 p.c.	100%
51	484 avenue Bethany	Lachute, Qc	Restauration rapide	32K p.c.	3 037 p.c.	100%
52	2077 boulevard des Laurentides	Laval, Qc	Commerce de détail	31K p.c.	9 462 p.c.	100%
53	111-117 boul. Desjardins	Maniwaki, Qc	Commerce de détail	45K p.c.	16 085 p.c.	100%
54	550 boul. Lafleche	Baie Comeau, Qc	Commerce de détail	102K p.c.	19 676 p.c.	100%
55	304 boul. Lasalle	Baie Comeau, Qc	Restauration rapide	13K p.c.	3 300 p.c.	100%
56	35 route 201	Coteau-du-Lac, Qc	Restauration rapide, essence, dépanneur	31K p.c.	4 500 p.c.	50%
57	835 Lucien Chenier	Farnham, Qc	Restauration rapide, essence, dépanneur	89K p.c.	7 000 p.c.	100%
58	24 Miikana Way	Kenora, On	Commerce de détail	534K p.c.	80 881 p.c.	100%
59	1410 Principale	St-Etienne-des-Grès, Qc	Restauration rapide, essence, dépanneur	26K p.c.	3 830 p.c.	75%
60	2505 rue Saint-Louis	Gatineau, Qc	Commerce de détail	88K p.c.	25 389 p.c.	100%
61	124 Beech Hill Road	Antigonish, NS	Restauration rapide, essence, dépanneur	176K p.c.	4 040 p.c.	50%
62	16670 boulevard des Acadiens*	Bécancour, Qc	Restauration rapide, essence, dépanneur	14K p.c.	3 600 p.c.	75%
63	1875 rue Sainte-Marquerite	Trois-Rivières, Qc	Essence, dépanneur	19K p.c.	2 400 p.c.	75%
64	5100 boul. Wilfrid Hamel*	Quebec City, Qc	Essence, dépanneur	26K p.c.	3 077 p.c.	50%
65	369 St-Charles Ouest*	Longueuil, Qc	Essence, dépanneur	15K p.c.	2 578 p.c.	50%
66	1305-1375 rue Sherbrooke*	Magog, Qc	Restauration rapide, essence, dépanneur	38K p.c.	8 900 p.c.	50%
67	250 rue Saint-Antoine Nord**	Lavaltrie, Qc	Commerce de détail	87K p.c.	22 794 p.c.	100%

*En cours de développement

Total: 4 885K p.c. 652 454K p.c.

**Acquisition clôturée après le 30 septembre 2020

RAPPORT DE GESTION

PORTÉE DE L'ANALYSE

Ce rapport de gestion de Fiducie de Placement Immobilier Fronsac (« Fronsac » ou la « Fiducie ») a pour but de fournir aux lecteurs une évaluation du rendement et de résumer les résultats d'exploitation et la situation financière pour la période de 9 mois terminée le 30 septembre 2020. Il doit être lu en lien avec les états financiers consolidés du 30 septembre 2020 ainsi qu'avec les états financiers consolidés et le rapport de gestion modifiés et retraités du 30 septembre 2019. Les données financières présentées dans le présent rapport de gestion sont préparées conformément aux Normes Internationales d'Information Financière (les IFRS) et tous les montants sont en dollars canadiens. Vous trouverez les états financiers consolidés ainsi que tous les rapports de gestion sur le site web fronsacreit.com et sur sedar.com.

Daté du 4 novembre 2020, ce rapport de gestion reflète toutes les informations importantes disponibles jusqu'à cette date et doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés au 30 septembre 2020 et les notes afférentes incluses dans le présent rapport.

MISE EN GARDE CONCERNANT LES DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

Les lois sur les valeurs mobilières incitent les entreprises à présenter de l'information prospective afin que les investisseurs puissent mieux comprendre les perspectives de l'entreprise et prendre des décisions éclairées. Ce rapport de gestion contient des énoncés de nature prospective sur les objectifs, les stratégies, la situation financière, les résultats d'exploitation, les flux de trésorerie et les activités de la Fiducie qui sont fondés sur les attentes, estimations et hypothèses actuelles de la direction relativement aux marchés dans lesquels elle évolue.

Les déclarations formulées d'après les attentes actuelles de la direction comportent des incertitudes et des risques inhérents, connus ou non. Des verbes, à la forme affirmative ou négative, comme « croire », « prévoir », « estimer », « s'attendre », « viser » et « évaluer » ainsi que des expressions apparentées sont utilisés pour ces commentaires prospectifs. Ces déclarations expriment les intentions, projets, attentes ou opinions de FPI Fronsac sous réserve de la matérialisation de risques, d'incertitudes et d'autres facteurs sur lesquels la Fiducie n'a, dans bon nombre de cas, aucune emprise. Les résultats réels pourraient être différents des prévisions. Le lecteur est mis en garde contre le risque d'accorder une confiance exagérée à toute information de nature prospective.

L'épidémie de COVID-19 a poussé les gouvernements fédéral et provinciaux à instaurer plusieurs mesures afin de contenir cette dernière, notamment une interdiction de voyager, des périodes de quarantaine auto-imposées et des mesures de distanciation sociale. Ces mesures ont eu pour effet une perturbation importante des entreprises, causant un ralentissement économique. Ces mesures ont aussi perturbé grandement les marchés boursiers et financiers internationaux.

Il est présentement impossible de prévoir avec certitude la durée et l'ampleur de l'incidence économique de la COVID-19 et certains éléments de l'exploitation de la Fiducie pourraient donc être affectés, notamment la collection de loyers, les taux d'occupation, la demande pour les espaces des commerces de détail, les taux de capitalisations et la valeur des immeubles de la Fiducie. L'étendue et la durée de l'épidémie de COVID-19 ne sont pas connues à ce jour.

Il est important de noter que les énoncés de nature prospective contenus dans ce rapport de gestion décrivent nos attentes en date du 4 novembre 2020.

DESCRIPTION DES ACTIVITÉS ET APERÇU DES AFFAIRES

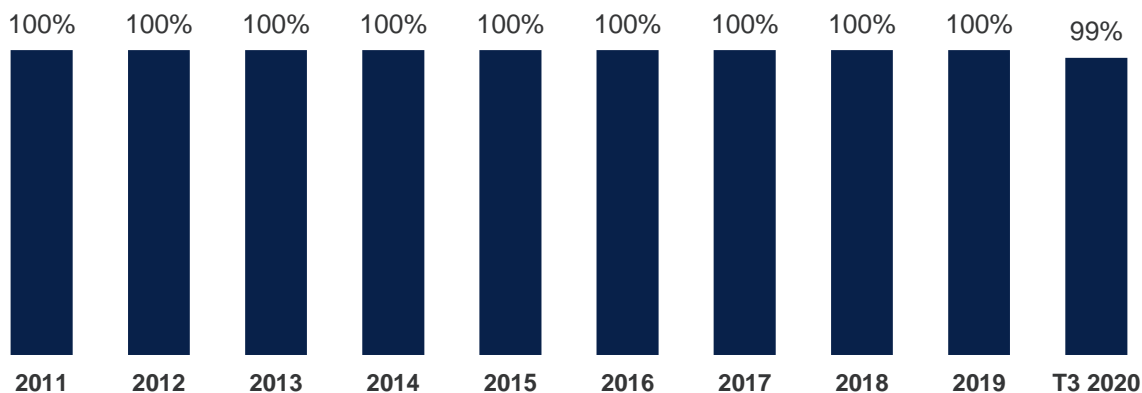
FPI Fronsac est une fiducie active dans le domaine de l'immobilier commercial au Canada. Les parts de la Fiducie sont inscrites à la cote de la Bourse de croissance TSX sous le symbole FRO.UN. La Fiducie détient et loue des immeubles commerciaux directement et indirectement par l'intermédiaire de ses filiales. Depuis sa création, la Fiducie a fait un très grand nombre d'acquisitions et elle a augmenté régulièrement son portefeuille immobilier.

En ayant toujours comme objectif premier le rendement par part, Fronsac...



Au 30 septembre 2020, la Fiducie détenait 66 immeubles de placement soit 59 immeubles au Québec, 3 immeubles en Ontario et 4 immeubles en Nouvelle Écosse. Durant le trimestre terminé le 30 septembre 2020, ces propriétés avaient un taux d'occupation de 99%. Les propriétés sont occupées par cinq groupes de locataires distincts : (1) chaînes de restauration rapide, (2) pétrolières majeures, (3) chaînes de dépanneurs, (4) commerces de détail majeurs et (5) autres.

TAUX D'OCCUPATION HISTORIQUE



Ces immeubles sont loués à des locataires sur une base « sans administration » aux termes d'un « bail triple net ». Dans ce type d'arrangement, le locataire est responsable de payer les taxes foncières, les assurances et l'entretien général en plus du loyer de base déjà stipulé dans les conditions du bail. Ces baux assurent des rentrées de trésorerie récurrentes stables et offrent une possibilité de croissance des revenus.

ÉVÉNEMENTS MAJEURS DU TRIMESTRE

Le 16 juillet 2020, Fronsac a fait l'acquisition en coentreprise d'un terrain dans laquelle elle détient une participation de 50%. Le terrain est situé sur le boulevard Wilfrid-Hamel à Québec, Qc. Une station-service Pétro-Canada y sera construite. Les coûts du projet sont estimés à 2 500 000\$ et la livraison est prévue pour la fin de 2020.

Le 31 juillet 2020, Fronsac a vendu une propriété située au 507 chemin de la Grande Côte à St-Eustache, Qc. Le contrepartie totale versée par l'acheteur a été de 1 700 000\$ et a été payée comptant. Cette propriété n'était plus essentielle et n'était plus en ligne avec la vision à long terme de Fronsac.

Le 28 août 2020, Fronsac a acquise une participation de 50% pour un terrain au coeur de Longueuil, Qc, sur la rue St-Charles Ouest. Une station-service Pétro-Canada y sera construite. Les coûts sont estimés à 2 300 000\$ et il est prévu que le projet soit complété durant le premier trimestre de 2021.

Le 3 septembre 2020, Fronsac a acquise une participation de 50% dans un immeuble situé sur la rue Sherbrooke à Magog, Qc. La propriété sera démolie et un restaurant Benny&Co. y sera construit. Les coûts sont estimés à 1 500 000\$ et la construction débutera durant le deuxième trimestre de 2021.

Le 30 septembre 2020, Fronsac a acquise une participation de 50% dans une station-service exploitée sous la bannière Esso avec un dépanneur Boni-Soir situé sur le terrain voisin de la propriété mentionnée ci-dessus à Magog, Qc. La contrepartie a été de 1 050 000\$ et a été payée comptant.

PERSPECTIVES POUR 2020 & ÉVÉNEMENTS SUBSÉQUENTS

La Fiducie est constamment à la recherche de sites immobiliers comportant une gestion minimale de la part du propriétaire et des baux triples nets. Ce modèle d'affaires nécessite très peu de temps d'administration permettant ainsi à la direction de la Fiducie de se concentrer sur une stratégie d'acquisition dans le but de bonifier les fonds provenant de l'exploitation et les fonds provenant de l'exploitation ajustés par part de la Fiducie.

Fronsac cible des acquisitions qui viendront soutenir sa croissance. La structure du capital et de la dette de la Fiducie lui confère une position enviable pour réaliser d'autres acquisitions.

Le 8 octobre 2020, Fronsac a annoncé que lors du quatrième trimestre de 2020, elle complètera l'acquisition d'une participation de 50% dans deux immeubles situés sur le boulevard Saint-Joseph à Drummondville, Qc. Le premier immeuble est loué à deux établissements de restauration-rapide et sera repositionné au cours de 2021. Le deuxième immeuble est un restaurant qui sera démoli pour faire place à un restaurant Benny&Co. qui y sera bâti à partir de 2020. Les coûts sont estimés à 4 800 000\$.

Fronsac avait aussi annoncé l'ajout d'une autre propriété de type épicerie dans son portefeuille. La propriété en question est louée à Super C et est localisée sur l'artère principale de Lavaltrie, Qc. La transaction a depuis été complétée le 30 octobre 2020. La contrepartie versée a été de 3 150 000\$ et a été payée comptant.

L'épidémie de COVID-19 a poussé les gouvernements fédéral et provincial à instaurer plusieurs mesures afin de contenir cette dernière, notamment une interdiction de voyager, des périodes de quarantaine auto-imposées et des mesures de distanciation sociale. Ces mesures ont eu pour effet une perturbation importante pour les entreprises, résultant en un ralentissement économique. Ces mesures ont aussi eu

comme impact une perturbation importante des marchés des capitaux et des marchés de dette international.

Le portefeuille immobilier de Fronsac comprend principalement des détaillants offrant des services essentiels tels que des stations-service, des établissements de restauration rapide, des épiceries et des pharmacies. À ce jour, la Fiducie détient 67 immeubles avec un peu plus de 100 locataires. Depuis le début de l'épidémie de COVID-19, nos locataires sont demeurés ouverts et continuent d'offrir leurs services, à quelques exceptions seulement. Selon le type de locataires, certains ont connu une augmentation de leur achalandage alors que d'autres ont été plus affectés par les mesures de distanciation sociale mises en place par le gouvernement.

Il est présentement impossible de prévoir avec certitude la durée et l'ampleur de l'impact économique de la COVID-19 et certains éléments de l'exploitation de la Fiducie pourraient donc être affectés, notamment la collection de loyer, le taux d'occupation, la demande pour les espaces de types commerces de détails, les taux de capitalisations et la valeur des immeubles de la Fiducie. L'étendue et la durée de l'épidémie de COVID-19 ne sont pas connues à ce jour.

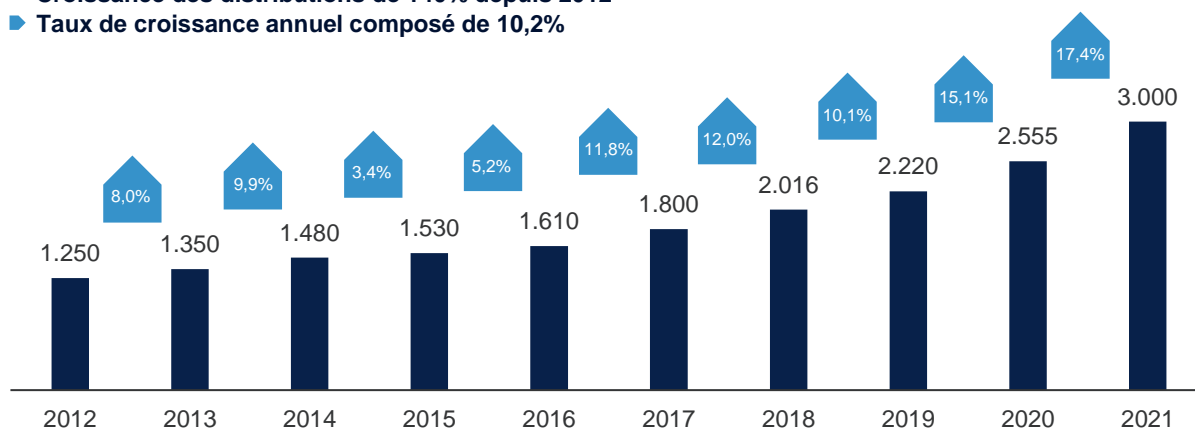
Nous avons conclu des ententes de report de loyers avec certains locataires dont les activités ont été affectées le plus par l'épidémie de COVID-19. Les demandes de report de loyers sont traitées sur une base de cas-par-cas et Fronsac n'a pas eu recours aux subventions d'AUCLC pour la majorité des locataires.

FPI Fronsac ne prévoit aucune rénovation majeure sur les immeubles commerciaux dont elle est propriétaire, car leur construction est relativement récente et leur condition actuelle est excellente.

La Fiducie croit en une stratégie de croissance à long terme basée sur l'acquisition d'immeubles lui permettant d'augmenter ses fonds provenant de l'exploitation par part, de même que les distributions par part et par ricochet la valeur de ses parts.

DISTRIBUTION ANNUELLE PAR PART (¢)

- Croissance des distributions de 140% depuis 2012
- Taux de croissance annuel composé de 10,2%



MESURES FINANCIÈRES NON DÉFINIES PAR LES IFRS

Ce document contient diverses mesures financières, non conformes aux IFRS, qui sont utilisées pour expliquer les résultats financiers de la Fiducie. Les termes décrits dans cette section n'ont pas de définition normalisée en IFRS et pourraient ne pas être comparables à ceux utilisés par d'autres émetteurs.

Fonds provenant de l'exploitation (FPE) n'est pas une mesure financière définie par les IFRS. Les FPE sont un terme du domaine immobilier et leur calcul est décrit dans les publications de Real Property

Association of Canada (REALpac). Les FPE calculés par Fronsac pourraient ne pas être comparables à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Les FPE sont d'usage courant dans le secteur pour mesurer le rendement en matière d'exploitation et excluent les variations non réalisées de la juste valeur des immeubles de placement, les impôts différés et les gains ou pertes sur cession de biens immobiliers (voir le rapprochement du résultat net et des fonds provenant des opérations à la page 10). Fronsac considère les FPE comme une mesure additionnelle significative que l'on ajuste pour certains éléments hors trésorerie qui ne fournissent pas nécessairement une image appropriée du rendement récurrent de la Fiducie. Ils montrent d'une manière plus fiable l'impact sur les opérations des tendances des taux d'occupation, des prix de location, du revenu net d'exploitation des propriétés et des coûts des intérêts par rapport au résultat obtenu conformément aux IFRS. Les FPE permettent une certaine comparaison entre les sociétés immobilières qui ont adopté une comptabilité différente pour les immeubles de placement (modèle du coût versus le modèle de la juste valeur).

FPE par part n'est pas une mesure financière IFRS. Fronsac calcule les FPE par part en divisant les FPE par le nombre moyen pondéré de parts en circulation.

Fonds provenant de l'exploitation récurrents n'est pas une mesure financière IFRS. Fronsac calcule les FPE récurrents en soustrayant des FPE de base les revenus non récurrents importants et en ajoutant toutes les charges non récurrentes importantes.

FPE récurrents par part n'est pas une mesure financière IFRS. Fronsac calcule les FPE récurrents par part en divisant les FPE récurrents par le nombre moyen pondéré de parts en circulation.

Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA) est un terme utilisé dans le domaine pour aider à évaluer la capacité de verser des distributions aux détenteurs de parts. Les FPEA tels que calculés par FPI Fronsac peuvent ne pas être comparables à des mesures semblables présentées par d'autres émetteurs. Les FPEA sont calculés en ajustant les FPE pour tenir compte des revenus et des dépenses hors trésorerie de même que des dépenses en immobilisations nécessaires pour maintenir les flux locatifs. La plupart de ces dépenses sont normalement considérées comme des activités d'investissement dans l'état des flux de trésorerie. Les dépenses en immobilisations qui sont considérées comme un nouvel investissement ou une nouvelle source de revenus, comme l'aménagement d'une nouvelle propriété ou le réaménagement d'une propriété existante, ne sont pas incluses dans la détermination des FPEA. L'incidence des variations du fonds de roulement est exclue du calcul des FPEA, car elles sont considérées comme des obligations ou des excédents de trésorerie à court terme. En outre, les coûts non récurrents qui ont une incidence sur les flux de trésorerie peuvent être ajustés.

FPEA par part n'est pas une mesure financière IFRS. Fronsac calcule les FPEA par part en divisant les FPEA par le nombre moyen pondéré de parts en circulation.

Bénéfice avant intérêts, impôts et amortissement (BAIIA) n'est pas une mesure financière IFRS. Le BAIIA, tel que calculé par FPI Fronsac, peut ne pas être comparable à des mesures semblables présentées par d'autres émetteurs. Le BAIIA est utilisé dans les calculs qui mesurent la capacité de la Fiducie à assurer le service de sa dette. Ce sont les bénéfices obtenus avant les frais financiers, les charges fiscales, l'amortissement et les variations non réalisées de la juste valeur des immeubles de placement.

Les mesures FPE, FPE récurrents, FPEA et BAIIA ne sont pas définies par les IFRS et ne devraient donc pas être considérées comme des substituts au profit ou au bénéfice net calculé conformément aux IFRS.

Revenu distribuable n'est pas une mesure définie par les IFRS, et il n'existe pas de méthode normalisée pour le calculer. Fronsac est d'avis qu'il s'agit d'une mesure pertinente de sa capacité à réaliser des profits et à procurer un revenu de placement en espèces aux porteurs de parts. Étant donné que Fronsac utilise un mode de calcul du revenu distribuable qui peut différer de celui qu'utilisent d'autres entités similaires, il se peut que son revenu distribuable ne puisse être comparable avec celui de ces autres entités.

Le revenu distribuable de Fronsac est calculé sur la base du revenu de Fronsac déterminé conformément aux dispositions de la Loi de l'impôt sur le revenu (Canada), dans sa version modifiée le cas échéant, sous

réserve d'ajustements prévus dans le contrat de fiducie de Fronsac. Parmi ces ajustements, il est notamment prévu que les gains en capital et les pertes en capital soient exclus, que le revenu de récupération net soit exclu, qu'aucune déduction ne doit être faite au titre des pertes autres qu'en capital, de la déduction pour amortissement, des pertes finales, de l'amortissement des montants cumulatifs des immobilisations admissibles ou de l'amortissement du coût de l'émission de parts ou des frais de financement liés au prêt remboursable par versements, et que les améliorations locatives doivent être amorties. Le revenu distribuable ainsi calculé peut tenir compte d'autres ajustements que les Fiduciaires établissent à leur gré et peut être estimé chaque fois que le montant réel ne peut être établi de façon définitive. De telles estimations doivent être ajustées à la date de distribution suivante lorsque le montant du revenu distribuable est déterminé de façon définitive.

MESURE FINANCIÈRE SUPPLÉMENTAIRE DÉFINIE PAR LES IFRS

Résultat net d'exploitation (RNE) est un terme d'usage courant dans le secteur. La Fiducie inclut le résultat net d'exploitation comme une mesure additionnelle selon les IFRS dans son état consolidé des résultats et du résultat global. Le résultat net d'exploitation tel que calculé par FPI Fronsac peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres entités. FPI Fronsac considère le résultat net d'exploitation comme une mesure additionnelle utile de la performance opérationnelle des actifs immobiliers avant les considérations de financement. Il est obtenu en soustrayant des revenus totaux les coûts opérationnels, comme ils apparaissent aux comptes consolidés du résultat et du résultat global (revenus de location moins le total des charges opérationnelles, y compris les loyers fonciers d'exploitation).

FAITS SAILLANTS FINANCIERS

INFORMATION FINANCIÈRE TRIMESTRIELLE

	2020			2019				2018
	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1	T4
Revenus de location	3 219 366	3 203 394	2 863 606	2 738 295	2 458 451	2 192 484	1 999 095	1 719 184
Résultat net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	2 139 737	2 515 312	4 118 476	(997 612)	3 891 506	1 136 505	50 870	(4 085 302)
Résultat net (perte nette) par part								
De base	0.0145	0.0171	0.0310	(0.0085)	0.0333	0.0013	0.0005	(0.0402)
FPE ⁽¹⁾	1 874 971	1 830 892	1 462 713	1 295 716	1 197 449	1 121 743	1 000 484	923 414
FPE par part	0.0127	0.0125	0.0110	0.0110	0.0102	0.0103	0.0098	0.0091
Valeur des immeubles de placement (en milliers) ⁽²⁾	171 615	168 805	160 829	134 376	133 413	124 741	107 597	107 175
Total de l'actif (en milliers)	159 169	157 837	155 221	129 119	126 615	117 063	100 749	98 890
Emprunts hypothécaires et autres emprunts (en milliers)	73 912	75 298	71 064	60 383	60 554	61 398	54 979	53 365
Capitaux propres (en milliers)	74 303	72 971	71 359	51 342	53 031	50 499	41 842	41 302
Nombre moyen pondéré de parts en circ.								
De base (en milliers)	147 267	146 966	132 966	117 404	117 014	109 280	101 606	101 590

⁽¹⁾ Voir les sections appropriées pour le rapprochement à la mesure IFRS la plus rapprochée et la section "Mesures financières non-définies par les IFRS"

⁽²⁾ Inclut la valeur des immeubles de placement détenus par l'intermédiaire de coentreprises; voir la note 4 (Immeubles de placement) et la note 5

([1] valeur des immeubles productifs; [2] immeubles locatifs et [3] immeubles en cours d'aménagement) des états financiers

**RAPPROCHEMENT DU RÉSULTAT NET AUX FONDS
PROVENANT DE L'EXPLOITATION**

Périodes terminées les 30 septembre	3 mois			9 mois		
	2020	2019	Δ	2020	2019	Δ
Résultat net (perte nette) attribuable						
aux porteurs de parts	2 139 737	3 891 506	(1 751 769)	8 773 525	5 078 881	3 694 644
Coûts d'émission des débetures	-	-	-	-	30 660	(30 660)
Δ de la valeur des immeubles	101 944	(2 689 721)	2 791 665	(2 261 029)	(2 047 733)	(213 296)
Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises	(573 653)	79 560	(653 213)	(998 787)	156 687	(1 155 474)
Rémunération fondée sur des parts	(66 046)	(275)	(65 771)	38 404	181 305	(142 901)
Δ de la juste valeur des instruments financiers dérivés	85 924	(112,959)	198 883	(602 281)	(107,513)	(494 768)
Désactualisation des obligations locatives	6 898	29 338	(22 440)	20 414	29,338	(8 924)
Impôts sur le résultat	167	-	167	(383)	(1 948)	1 565
Perte réalisée sur disp. d'un immeuble de placement	180 000	-	180 000	180 000	-	180 000
FPE ⁽¹⁾	1 874 971	1 197 449	57%	5 149 863	3 319 677	55%
FPE par part	0.0127	0.0102	24%	0.0362	0.0304	19%
Autres produits	(10 290)	-	(10 290)	(10 290)	-	(10 290)
FPE récurrents	1 864 681	1 197 449	56%	5 139 573	3 319 677	55%
FPE récurrents par part	0.0127	0.0102	24%	0.0361	0.0304	19%
Distributions	940 929	649 344	291 585	2 755 753	1 805 493	950 260
Distributions par part	0.0064	0.0056	14%	0.0192	0.0167	15%
FPE par part - après distributions	0.0063	0.0047	35%	0.0170	0.0137	24%
FPE récurrents par part - après distributions	0.0063	0.0047	34%	0.0169	0.0137	24%
Distributions par part en % de						
FPE par part	50%	54%	(4%)	53%	55%	(2%)
FPE récurrents par part	50%	54%	(4%)	53%	55%	(2%)
Nombre moyen pondéré de parts en circulation						
De base	147 266 894	117 014 413	30 252 481	142 399 929	109 356 605	33 043 324

⁽¹⁾ Voir les sections appropriées pour le rapprochement à la mesure IFRS la plus rapprochée et la section "Mesures financières non-définies par les IFRS"

FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION AJUSTÉS

Périodes terminées les 30 septembre	3 mois			9 mois		
	2020	2019	Δ	2020	2019	Δ
FPE ⁽¹⁾	1 874 971	1 197 449	677 522	5 149 863	3 319 677	1 830 186
Amortissement de charges financières inclus dans les charges d'intérêts	-	-	-	-	-	-
Ajustement des loyers selon le mode linéaire ⁽²⁾	(146 853)	-	(146 853)	(350 804)	-	(350 804)
Entretien des immeubles de placement	(8 132)	(7 574)	(558)	(51 375)	(43 486)	7 889
Frais de location sur propriétés existantes	-	-	-	-	-	-
Pénalités de remboursement	-	-	-	-	-	-
FPEA ⁽¹⁾	1 719 986	1 189 875	45%	4 747 684	3 276 191	45%
FPEA par part	0.0117	0.0102	15%	0.0333	0.0300	11%
Distributions par part	0.0064	0.0056	14%	0.0192	0.0167	15%
FPEA par part - après distributions	0.0053	0.0046	15%	0.0142	0.0133	7%
Distributions par part en % des FPEA par part	55%	55%	-	57%	56%	1%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation						
De base	147 266 894	117 014 413	30 252 481	142 399 929	109 356 605	33 043 324

⁽¹⁾ Voir les sections appropriées pour le rapprochement à la mesure IFRS la plus rapprochée et la section "Mesures financières non-définies par les IFRS"

⁽²⁾ Ajusté pour les participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence

FLUX DE TRÉSORERIE ET LIQUIDITÉS

Les revenus de location de la Fiducie sont utilisés pour assumer ses obligations de fonds de roulement. Ces revenus sont la source principale pour assumer ses paiements hypothécaires, ses paiements d'intérêts sur ses prêts et autres dettes de même que les distributions aux porteurs de parts.

Pour la période de 9 mois terminée le 30 septembre 2020, Fronsac a connu une croissance de ses fonds provenant des activités opérationnelles. Ceux-ci proviennent principalement de la hausse des revenus de location, laquelle est partiellement compensée par la hausse des charges financières à la suite de l'augmentation des hypothèques liées aux nouvelles acquisitions.

FLUX DE TRÉSORERIE

Périodes terminées les 30 septembre	9 mois		Δ
	2020	2019	
Activités opérationnelles	3 823 426	2 548 823	1 274 603
Activités d'investissement	(26 269 483)	(25 429 340)	(840 143)
Activités de financement	22 412 865	22 972 334	(559 469)
Augmentation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	(33 192)	91 817	(125 009)
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	300 338	174 452	125 886
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	267 146	266 269	877

L'augmentation des fonds affectés aux activités d'investissement s'explique surtout par l'achat d'immeubles de placement et des participations dans des coentreprises au cours de la période. Pour obtenir de plus amples renseignements sur ces acquisitions durant la période de 9 mois terminée le 30 septembre 2020, veuillez consulter la note 4 « Immeubles de placement » et la note 5 « Partenariats » des états financiers consolidés au 30 septembre 2020.

Les fonds obtenus des activités de financement se chiffrent à 22 412 865\$ (22 972 334\$ pour la même période en 2019). Ce montant inclut, entre autres, la somme des fonds recueillis par les nouveaux emprunts hypothécaires utilisés pour financer nos acquisitions, les fonds recueillis à la suite de l'émission publique de parts de la Fiducie réalisée en février 2020 et du placement privé de parts de mai 2019.

Résultat distribuable et distributions

Périodes terminées les 30 septembre	3 mois			9 mois		
	2020	2019	Δ	2020	2019	Δ
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	1 122 757	555 454	567 303	3 823 426	2 548 823	1 274 603
Variation nette de l'actif hors caisse et du passif	328 708	533 956	(205 248)	286 241	438 850	(152 609)
Impôts exigibles	167	-	167	(383)	(1 948)	1 565
Désactualisation des obligations locatives	6 898	29,338	(22 440)	20 414	29,338	(8 924)
Ajustement des loyers selon la méthode linéaire	146 853	-	146 853	286 111	-	286 111
Δ des intérêts courus	8 653	(12 845)	21 498	(2 765)	(35 695)	32 930
Coûts d'émission de débetures convertibles	-	-	-	-	30 660	(30 660)
Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises	(573 653)	79 560	(653 213)	(998 787)	156 687	(1 155 474)
Quote-part du résultat net tiré des participations dans les coentreprises	797 146	11 986	785 160	1 716 543	152 962	1 563 581
Désactualisation de la composante passif non dérivé des débetures convertibles	37 442	-	37,442	19 063	-	19,063
FPE ⁽¹⁾	1 874 971	1 197 449	57%	5 149 863	3 319 677	55%
Désactualisation des obligations locatives	(6 898)	29,338	(36 236)	(20 414)	29,338	(49 752)
Ajustement des loyers selon la méthode linéaire ⁽²⁾	(146 853)	-	(146 853)	(350 804)	-	(350 804)
Distributions de coentreprises	82 500	10,500	72 000	103 500	141,500	(38 000)
Versements en capital périodiques	(506 460)	(371 377)	(135 083)	(1 401 000)	(1 062 092)	(338 908)
Remboursement de la dette à long terme	-	-	-	(15 000)	(15 000)	-
Résultat distribuable	1 297 260	865 910	50%	3 466 145	2 413 423	44%
Distributions aux porteurs de parts	(940 929)	(649 344)	(291 585)	(2 755 753)	(1 805 493)	(950 260)
Surplus de liquidité après les distributions	356 331	216 566	139 765	710 392	607 930	102 462

⁽¹⁾ Voir les sections appropriées pour le rapprochement à la mesure IFRS la plus rapprochée et la section "Mesures financières non-définies par les IFRS"

Situation financière & COVID-19

Fronsac bénéficie d'une position financière robuste suite à son émission publique de parts de 18M\$ réalisé en février 2020. La Fiducie a des liquidités suffisantes, incluant l'encaisse et ses marges de crédit inutilisées, pour honorer ses obligations, les exigences de fonds de roulement et ses distributions. Au 30 septembre 2020, Fronsac dispose d'environ 6,5 M\$ sur ses marges de crédit. La Fiducie a agi de façon proactive, ayant déjà complété le refinancement de ses hypothèques venant à échéance en 2020.

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Périodes terminées les 30 septembre	3 mois			9 mois		
	2020	2019	Δ	2020	2019	Δ
Revenus de location	3 219 366	2 458 451	760 915	9 286 366	6 650 030	2 636 336
Variation de la valeur des immeubles de placement	(101 944)	2 689 721	(2 791 665)	2 261 029	2 047 733	213 296
Charges financières	825 629	562 902	262 727	1 582 085	1 672 626	(90 541)
Charges administratives	158 184	129 321	28 863	530 334	410 846	119 488
Rémunération à base de parts	(66 046)	(275)	(65 771)	38 404	181 305	(142 901)
Résultat net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	2 139 737	3 891 506	(1 751 769)	8 773 525	5 078 881	3 694 644
Résultat net (perte nette) par part De base	0.0145	0.0333	(0.0188)	0.0616	0.0464	0.0152
FPE ⁽¹⁾	1 874 971	1 197 449	57%	5 149 863	3 319 677	55%
FPE par part	0.0127	0.0102	24%	0.0362	0.0304	19%
FPE récurrents ⁽²⁾	1 864 681	1 197 449	56%	5 139 573	3 319 677	55%
FPE récurrents par part	0.0127	0.0102	24%	0.0361	0.0304	19%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	147 266 894	117 014 413	30 252 481	142 399 929	109 356 605	33 043 324

⁽¹⁾ Voir les sections appropriées pour le rapprochement à la mesure IFRS la plus rapprochée et la section "Mesures financières non-définies par les IFRS"

⁽²⁾ Les FPE récurrents excluent les "Autres produits" tels que présentés dans les états financiers consolidés

RAPPROCHEMENT DU RÉSULTAT NET AUX BAIIA

Périodes terminées les 30 juin	3 mois			9 mois		
	2020	2019	Δ	2020	2019	Δ
Résultat net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	2 139 737	3 891 506	(1 751 769)	8 773 525	5 078 881	3 694 644
Δ de la valeur des immeubles	101 944	(2 689 721)	2 791 665	(2 261 029)	(2 047 733)	(213 296)
Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises	(573 653)	79 560	(653 213)	(998 787)	156 687	(1 155 474)
Charges financières	825 629	562 902	262 727	1 582 085	1 672 626	(90 541)
Désactualisation des obligations locatives	6 898	29 338	(22 440)	(20 414)	29,338	(49 752)
Impôts sur le résultat	167	-	167	(383)	(1 948)	1 565
BAIIA ⁽¹⁾	2 500 722	1 873 585	33%	7 074 997	4 887 851	45%
Charge d'intérêts	815 137	715 737	99 400	2 338 785	1 852 411	486 374
Remboursement du capital	506 460	371 377	135 083	1 401 000	1 062 092	338 908
Obligations au titre du service de la dette	1 321 597	1 087 114	22%	3 739 785	2 914 503	28%
Ratio de couverture des intérêts	3.1x	2.6x	0.5x	3.0x	2.6x	0.4x
Ratio de couverture du service de la dette	1.9x	1.7x	0.2x	1.9x	1.7x	0.2x

⁽¹⁾ Voir les sections appropriées pour le rapprochement à la mesure IFRS la plus rapprochée et la section "Mesures financières non-définies par les IFRS"

RÉSULTATS D'EXPLOITATION DU TRIMESTRE TERMINÉ LE 30 SEPTEMBRE 2020

Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2020, les revenus de location de la Fiducie ont atteint 3 219 366\$ (2 458 451\$ au 30 septembre 2019). La hausse des revenus provient de l'augmentation du nombre de propriétés ainsi que des augmentations de loyer pour certaines propriétés existantes. Ces loyers sont composés de loyers mensuels fixes ainsi que de loyers variables sur les ventes brutes de certains locataires.

La variation de la valeur des immeubles de placement prend en compte la variation des taux de capitalisation appliqués au résultat net d'exploitation ajusté de chaque immeuble ainsi que des ajustements post-acquisitions (voir page 16 pour plus de détails). Au 30 septembre 2020, la Fiducie estime qu'une diminution de 0,25% du taux de capitalisation appliqué au portefeuille global aurait pour effet une augmentation de la juste valeur des immeubles de placement d'approximativement 5,7M\$ (4,8M\$ pour la même période en 2019) et qu'une augmentation du taux de capitalisation de 0,25% aurait pour effet une diminution de la valeur des immeubles de placement d'approximativement 5,3M\$ (4,4M\$ pour la même période en 2019). Le taux de capitalisation moyen pondéré utilisé dans le calcul de la juste valeur des immeubles de placement pour la période est de 6,43% (6,35% pour la même période en 2019) et la fourchette des taux de capitalisation utilisée se situe entre 5,75% et 7,25% (5,75% et 7,25% pour la même période en 2019). Les taux de capitalisation utilisés sont obtenus d'une firme indépendante spécialisée en évaluation d'immeubles commerciaux. Les revenus de location ajustés incluent des réserves pour espaces vacants, frais d'administration, réserves au titre de l'entretien de la structure et escomptes sur revenus variables.

Les principales charges d'exploitation de la Fiducie sont de nature financière et sont presque entièrement constituées des intérêts sur les prêts hypothécaires et bancaires. Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2020, la Fiducie a comptabilisé des charges financières de 825 629\$ comparativement à 562 902\$ au trimestre se terminant le 30 septembre 2019. Cette augmentation s'explique par les charges d'intérêts plus importantes liées aux nouveaux prêts hypothécaires à la suite de l'acquisition de nouvelles propriétés.

Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2020, la fiducie a enregistré des FPE récurrents de base de 1 864 681\$ comparativement à 1 197 449\$ au trimestre correspondant de 2019. Les FPE récurrents par part ont augmenté de 24% passant de 1,02¢ à 1,27¢. La croissance des FPE provient principalement des revenus de location liés aux nouvelles acquisitions déduction faite de l'augmentation des charges financières liées aux hypothèques sur ces propriétés.

RÉSULTATS D'EXPLOITATION DE LA PÉRIODE DE 9 MOIS TERMINÉE LE 30 SEPTEMBRE 2020

Pour la période de 9 mois terminée le 30 septembre 2020, les revenus de location de la Fiducie ont atteint 9 286 366\$ (6 650 030\$ pour la même période en 2019). La hausse des revenus provient de l'augmentation du nombre de propriétés ainsi que des augmentations de loyer pour certaines propriétés existantes. Ces loyers sont composés de loyers mensuels fixes ainsi que de loyers variables sur les ventes brutes de certains locataires.

La variation de la valeur des immeubles de placement prend en compte la variation des taux de capitalisation appliquée au résultat net d'exploitation ajusté de chaque immeuble ainsi que des ajustements post-acquisitions (voir page 16 pour plus de détails).

Les principales charges d'exploitation de la Fiducie sont de nature financière et sont presque entièrement constituées des intérêts sur les prêts hypothécaires et bancaires. Pour la période de 9 mois terminée le 30 septembre 2020, la Fiducie a comptabilisé des charges financières de 1 582 085\$ comparativement à 1 672 626\$ pour la même période en 2019. Les charges financière de la période de 9 mois terminée le 30 septembre 2020 sont plus basses que celles de la même période en 2019 dû aux variations de la juste valeur des bons de souscription et des débetures convertibles. Pour la période de 9 mois terminée le 30

septembre 2020, les variations de la juste valeur des bons de souscription et des débentures convertibles se sont traduites par des gains de 270 624\$ et de 331 657\$, respectivement, alors que des gains de 78 370\$ et de 28 160\$, respectivement, ont été comptabilisés pour la même période en 2019. En excluant ces variations de la juste valeur, les charges financières de la période de 9 mois de 2020 sont de 2 184 366\$ comparativement à 1 779 156\$ pour la même période de 9 mois de 2019. Cette augmentation s'explique par les charges d'intérêts plus importantes liées aux nouveaux prêts hypothécaires à la suite de l'acquisition de nouvelles propriétés.

Pour la période de 9 mois terminée le 30 septembre 2020, la fiducie a enregistré des FPE récurrents de base de 5 139 573\$ comparativement à 3 319 677\$ pour la même période correspondante de 2019. Les FPE récurrents par part ont augmenté de 19% passant de 3,04¢ à 3,61¢. La croissance des FPE provient principalement des revenus de location liés aux nouvelles acquisitions déduction faite de l'augmentation des charges financières liées aux hypothèques sur ces propriétés.

STRUCTURE FINANCIÈRE

Le secteur immobilier requiert du capital pour financer les acquisitions, une partie essentielle de la croissance et du succès. La Fiducie est autorisée à émettre un nombre illimité de parts. Au cours de la période de 9 mois terminée le 30 septembre 2020, la Fiducie a émis un certain nombre de parts, soit:

Le 20 janvier 2020, Fronsac a annoncé qu'elle a conclu des conventions d'acquisition visant l'achat de trois immeubles commerciaux situés au Québec et en Ontario et qu'elle a l'intention de réaliser une émission publique de ses parts au prix de 0,62 \$ par part, pour un produit brut minimal d'environ 15,0 millions de dollars et un produit brut maximal d'environ 18,0 millions de dollars.

Le 13 février 2020, Fronsac a annoncé la clôture de l'émission publique précédemment annoncée (le « Placement ») de ses parts de fiducie (les « Parts »). Dans le cadre du Placement, 29 millions de Parts ont été émises au total, ce qui représente le nombre maximal de Parts visées par le prospectus simplifié de Fronsac, au prix de 0,62 \$ par part, pour un produit brut total d'environ 18 millions de dollars. Le Placement a été effectué par un consortium de placeurs codirigé par Paradigme Capital Inc. et Corporation Canaccord Genuity, agissant conjointement comme teneurs de livres, et comprenant Valeurs mobilières Banque Laurentienne inc., Partenaires en gestion de patrimoine Echelon inc. et Valeurs mobilières Desjardins inc.

La FPI a affecté le produit net tiré du Placement de la manière indiquée dans le prospectus simplifié définitif de Fronsac daté du 7 février 2020, notamment au financement partiel de l'acquisition de trois immeubles commerciaux situés au Québec et en Ontario et au remboursement d'une partie de l'encours de la dette contractée aux termes de certaines des facilités de crédit de la FPI.

Le 9 mars 2020, Fronsac a annoncé l'émission de 322 000 parts de FPI Fronsac à un prix de 0,60 \$ par part, pour un total de 193 200 \$, à titre de rémunération partielle pour les services rendus par certains membres de la direction et du conseil des fiduciaires durant l'exercice terminé le 31 décembre 2019.

Le 12 mars 2020, Fronsac a racheté 2 000 parts sur la Bourse de croissance TSX au prix de 0,55 \$ dans le cadre de son programme d'offre publique de rachat dans le cours normal des activités. Les parts ont par la suite été annulées en avril 2020.

Le 8 juin 2020, Fronsac a annoncé l'approbation par la Bourse de Croissance TSX (la « TSX ») du renouvellement annuel de son offre publique de rachat dans le cours normal des activités couvrant la période du 1^{er} août 2020 au 31 juillet 2021. Conformément à ce renouvellement, Fronsac peut racheter, par l'entremise des services du TSX, si cela sert au mieux les intérêts de la Fiducie, jusqu'à 7 347 657 parts, ce qui représentait environ 5% des parts en circulation en date du 8 juin 2020 (146 953 158 parts). Au cours de toute période de 30 jours, la Fiducie ne rachètera pas plus de 2 939 063 parts au total, soit 2% des parts en circulation en date du 8 juin 2020.

Tous les rachats et les règlements des titres seront effectués par l'entremise du TSX, conformément à ses règles et politiques. Toutes les parts rachetées par la Fiducie en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités seront annulées. La société de courtage Financière Banque Nationale effectuera toute offre pour le compte de la Fiducie. Le prix payé par la Fiducie pour le rachat des titres sera le cours des parts au moment de leurs acquisitions. La nouvelle période de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités a débuté le 1^{er} août 2020 et expirera le 31 juillet 2021.

Pour la précédente offre publique de rachat dans le cours normal des activités couvrant la période du 1^{er} août 2019 au 31 juillet 2020, Fronsac avait obtenu l'autorisation du TSX de racheter 5 828 557 Parts. La Fiducie a racheté 2 000 Parts à 0.55\$ dans le cadre de cette offre publique de rachat.

PARTS DE LA FIDUCIE

Parts au 1er janvier 2020	117 403 566
Part émises (rachetées)	
14 janvier 2020 (bons de souscription)	204 082
13 février 2020 (offre public de parts)	29 000 000
26 février 2020 (bons de souscription)	25 510
9 mars 2020 (parts)	322 000
8 avril 2020 (offre de rachat de part dans le cours normal des op.)	(2 000)
19 juin 2020 (options)	100 000
21 juillet 2020 (options)	150 000
18 août 2020 (options)	200 000
Parts au 30 septembre 2020	147 403 158
Effet dilutif potentiel des instruments financiers au 30 septembre 2020	
Bons de souscription	4 821 428
Options d'achat de parts	100 000
Conversion des débetures convertibles	4 295 890

Bons de souscription

La Fiducie avait 5 051 020 bons de souscription. Durant la période de 9 mois se terminant le 30 septembre 2020, 229 592 bons de souscription ont été exercés, se traduisant par l'émission de 229 592 parts de Fronsac. Le nombre total de bons de souscription en circulation en date du 30 septembre 2020 est de 4 821 428.

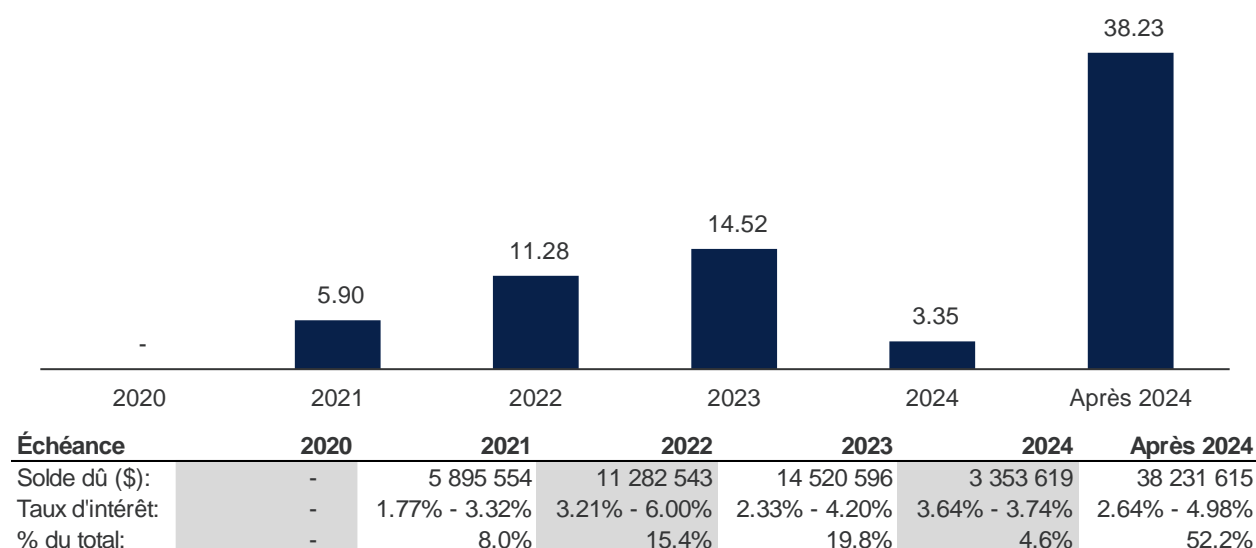
Débetures convertibles

La valeur nominale des débetures convertibles en circulation en date du 30 septembre 2020 est de 3 136 000\$ et leur prix de conversion est de 0,73\$ par part. Il n'y a eu aucune conversion durant la période de 9 mois se terminant le 30 septembre 2020.

Options d'achat de parts

Durant la période de 9 mois terminée le 30 septembre 2020, 450 000 options d'achat de parts ont été exercées au prix de 0,38\$ et en conséquence 450 000 parts ont été émises. Le nombre total d'options en circulation en date du 30 septembre 2020 est de 100 000 à un prix d'exercice de 0.38\$.

Le nombre total de parts en circulation au 30 septembre 2020 était de 147 403 158.

SOLDE ET ÉCHÉANCE DES EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES (en million de \$)

Les dettes sont composées d'emprunts hypothécaires, de divers emprunts, de débetures convertibles et de lignes de crédit. Au 30 septembre 2020, il y avait 38 emprunts hypothécaires (incluant les emprunts contractés dans les coentreprises) auprès d'institutions financières canadiennes d'une valeur comptable totale de 73 822 110\$ (60 277 953\$ au 31 décembre 2019). Ces emprunts hypothécaires exigent que la Fiducie effectue des versements de capital de 30 178 477\$ pour les 5 prochaines années et 43 643 633\$ par la suite. Les emprunts hypothécaires en cours ont une durée moyenne jusqu'à l'échéance de 5,5 ans (6,1 ans au 31 décembre 2019). Les débetures convertibles en circulation avaient une valeur comptable de 3 004 263\$ au 30 septembre 2020 (3 023 326\$ au 31 décembre 2019). La Fiducie a quatre (4) lignes de crédit dont les limites autorisées sont de 6,0M\$, 4,5M\$ et 1,4M\$. Au 30 septembre 2020, le solde dû sur ces lignes de crédit s'élevait à 5,34M\$ (10,45M\$ au 31 décembre 2019).

La direction estime que la proportion actuelle entre la dette et le capital dans la structure financière de la Fiducie assure une certaine stabilité et réduit les risques tout en générant un rendement sur investissement acceptable. Cette structure financière cadre bien avec la stratégie à long terme de la Fiducie qui est d'augmenter sa présence dans le secteur de l'immobilier commercial au Canada.

PRINCIPALES CONVENTIONS ET ESTIMATIONS COMPTABLES

La préparation des états financiers consolidés de la Fiducie requiert que la direction porte des jugements et effectue des estimations et des hypothèses qui influencent les montants déclarés de certains actifs et passifs à la fin de la période et les montants déclarés des revenus et des dépenses au cours de la période considérée. Les estimations et les jugements importants comprennent l'évaluation de la nature d'une acquisition et si elle représente un regroupement d'entreprises ou une acquisition d'actifs ou de passifs, si un partenariat structuré par l'intermédiaire d'une entité distincte est une entreprise commune ou une coentreprise, l'évaluation des justes valeurs des immeubles de placement et l'évaluation de la rémunération à base de parts et des instruments financiers dérivés pour lesquels la juste valeur ne peut être tirée de marchés actifs.

Un jugement important et une estimation clé qui influencent les montants déclarés des actifs à la date des états financiers consolidés et les montants déclarés du résultat net au cours de la période concernent la

valeur des immeubles de placement. Ces immeubles, qui sont présentés aux états consolidés de la situation financière à leur juste valeur, sont évalués par la Fiducie. L'évaluation des immeubles de placement est l'une des principales estimations et incertitudes de ces états financiers. Les évaluations sont fondées sur un certain nombre d'hypothèses, comme les taux d'actualisation et les taux de capitalisation appropriés et les estimations des revenus de location, des charges d'exploitation et des dépenses d'investissement futures. Ces immeubles de placement sont sensibles aux variations des taux de capitalisation et des taux d'actualisation. Les immeubles de placement sont évalués principalement en fonction des flux de trésorerie ajustés qui proviennent des locataires existants, car les participants du marché portent surtout leur attention sur les revenus attendus. La juste valeur des immeubles de placement indiquée dans les états financiers consolidés a été calculée à l'interne au moyen de la méthode de capitalisation directe d'après le revenu de location. Cette juste valeur a été calculée selon un taux de capitalisation, fourni par des experts en évaluation indépendants, et appliquée aux revenus de location ajustés. Les revenus de location sont ajustés pour tenir compte d'une provision pour espaces vacants, frais administratifs, réserves au titre de l'entretien de la structure et escomptes sur revenus variables.

RISQUES ET INCERTITUDE

Tous les investissements immobiliers sont sujets à un degré de risque et d'incertitude. Les placements immobiliers sont touchés par divers facteurs, notamment la conjoncture économique générale et la situation des marchés locaux. Les conditions locales comme l'offre excédentaire de locaux ou une réduction de la demande pour l'espace locatif affectent particulièrement les investissements immobiliers. Au 30 septembre 2020, la Fiducie détenait des intérêts dans 66 propriétés au Québec, en Ontario et en Nouvelle-Écosse touchant cinq (5) secteurs du marché locatif commercial. La Fiducie est exposée au risque de crédit, au risque des taux d'intérêt et au risque de liquidité. Afin de limiter les effets des changements de taux d'intérêt sur ses dépenses et ses flux de trésorerie, la Fiducie surveille en permanence l'évolution des taux d'intérêt sur les marchés et détermine la composition de ses dettes en conséquence.

Risque de crédit

Le risque de crédit provient principalement d'une éventuelle incapacité des locataires de s'acquitter de leurs loyers. La Fiducie s'efforce d'obtenir le paiement de ses loyers sur une base mensuelle afin de limiter ce risque tout en maintenant les soldes débiteurs à leur plus bas niveau (926 203\$ au 30 septembre 2020 par rapport à 516 509\$ au 31 décembre 2019). Ces soldes proviennent essentiellement de montants à recevoir de grandes entreprises canadiennes de pétrole et de gaz qui posent un faible risque de crédit. Les autres créances proviennent de montants dus par des organismes gouvernementaux posant un risque de crédit minimal.

Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt affecte la Fiducie au niveau de ses prêts à recevoir, ses emprunts hypothécaires, sa dette à long terme, ses débentures convertibles et son emprunt bancaire. Les instruments financiers à taux d'intérêt fixe assujettissent la Fiducie à un risque lié à leur juste valeur. Les lignes de crédit qui ont un taux d'intérêt variable exposent la Fiducie à un risque lié à ses flux de trésorerie. Si les conditions du marché le justifient, la Fiducie peut tenter de renégocier sa dette existante pour profiter de taux d'intérêt plus bas. La Fiducie doit constamment accéder au marché de la dette et il y a un risque que les prêteurs ne soient pas prêts à refinancer toute dette venant à échéance suivant des termes et conditions acceptables à la Fiducie. Chaque variation de 1% des taux d'intérêt aurait un impact de 173 833\$ sur le montant des charges financières de la période de 9 mois.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité est le risque de ne pas pouvoir honorer ses engagements financiers lorsqu'ils arriveront à terme. La direction gère les besoins de trésorerie de la Fiducie en tenant compte de ses prévisions financières et des flux de trésorerie anticipés.

La Fiducie a des liquidités disponibles ce qui lui permet de contrôler ses risques de liquidité actuels principalement associés aux créiteurs, à la portion à court terme des emprunts hypothécaires et de la dette à long terme ainsi qu'à sa dette bancaire.

Risque de renouvellement des baux

Le risque de renouvellement des baux résulte du fait que Fronsac puisse avoir de la difficulté à renouveler les baux existants lorsque ceux-ci viennent à échéance ou à relouer des espaces vacants. La stratégie de Fronsac afin de mitiger ce risque est principalement de louer ses immeubles à des locataires nationaux, de signer des baux à plus long terme et de louer une partie importante de l'immeuble avant d'aménager un espace.

Risque d'aménagement et d'acquisition

La croissance de la Fiducie dépendra largement de l'identification de bonnes occasions d'acquisition et de l'exercice de la vérification diligente. Si la Fiducie est incapable de gérer sa croissance et d'intégrer ses acquisitions à son portefeuille, ses résultats d'exploitation et sa situation financière pourraient en être affectés de façon négative. Les acquisitions et aménagements pourraient ne pas répondre aux attentes financières ou d'exploitation de la Fiducie en raison de facteurs externes comme des coûts inattendus ou des conditions de marché, ce qui pourrait affecter les résultats de la Fiducie.

Risque environnemental

La Fiducie est assujettie à différentes lois ou règlements environnementaux qui concernent principalement le coût de décontamination de sols pouvant être contaminés par différents types de produits dangereux, dont les produits pétroliers. Ces risques environnementaux sont importants pour Fronsac, car ils sont un facteur déterminant lors de la vente ou le refinancement d'actifs immobiliers et ils pourraient se traduire par un passif pour couvrir les coûts d'une décontamination ou d'une réclamation contre Fronsac. La direction n'a connaissance d'aucun cas de non-conformité important aux lois ou aux règlements environnementaux visant les actifs de son portefeuille et d'aucune poursuite, enquête ou réclamation importante liée à l'environnement. Fronsac contrôle proactivement le risque environnemental lié à son portefeuille immobilier en effectuant une vérification diligente avant toute acquisition de propriété et en prenant une assurance couvrant les risques environnementaux pour chaque propriété pouvant présenter un risque.

Statut de Fiducie de placement immobilier

Fronsac doit se soumettre à plusieurs restrictions spécifiques en lien avec ses activités et ses investissements afin de conserver son statut de fiducie de placement immobilier (« FPI »). Si Fronsac devait ne pas se qualifier comme FPI, les conséquences pourraient être importantes et négatives. De plus, Fronsac gère ses affaires afin d'être reconnue comme fiducie de placement immobilier d'un point de vue fiscal. Si Fronsac devait ne pas respecter les critères lui permettant d'être une FPI lors d'un exercice donné, la Fiducie pourrait alors avoir un traitement fiscal similaire à une société par actions, ce qui pourrait avoir un effet négatif tant pour elle que pour ses porteurs de parts, sur la valeur des parts ainsi que sur sa capacité à se financer et à faire des acquisitions. De plus, les distributions pourraient être réduites de façon importante. La Fiducie croit qu'elle est en règle avec toute réglementation visant les fiducies de placement immobilier.

Accès aux capitaux

La croissance de la Fiducie dépend de son accès aux capitaux, provenant principalement d'emprunt et de capitaux propres. Une conjoncture de marché défavorable peut miner la conjoncture des marchés financiers et la Fiducie pourrait être dans l'impossibilité d'émettre des parts, débetures ou tout autre instrument financier afin de mobiliser des capitaux. L'accès à la dette, plus principalement au marché hypothécaire, est aussi crucial, sans quoi il deviendrait plus difficile pour la Fiducie d'acquérir des actifs immobiliers qui répondent à ses critères d'investissement.

Risque de santé publique lié à la COVID-19

Une épidémie régionale, nationale ou internationale d'un virus transmissible comme la COVID-19 pourrait avoir un effet néfaste sur l'économie locale et potentiellement internationale. L'épidémie de COVID-19 pourrait affecter négativement la capacité de la Fiducie à collecter ses loyers.

La direction suit de près l'évolution de la situation, mais son incidence sur la Fiducie et ses activités est inconnue pour le moment. Les répercussions seront comptabilisées au moment où elles seront connues et pourront faire l'objet d'une évaluation.

OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

Les prêts en cours incluent un montant de 100 000\$ (T4 2019: 100 000\$) consentis à un dirigeant de la Fiducie. L'intérêt créditeur sur ce prêt totalise 682\$ (T3 2019: 1 185\$) pour lequel aucun montant n'est à recevoir au 30 septembre 2020 (T4 2019: 0\$).

Au cours du trimestre se terminant le 31 mars 2020, la Fiducie a remboursé et annulé une facilité de crédit qu'elle avait avec un fiduciaire (T4 2019: 400 000\$). Cette personne n'est plus un fiduciaire au 30 septembre 2020. Par conséquent, pour le trimestre du 30 septembre 2020, aucun montant d'intérêts n'a été payé à cet ancien fiduciaire (T3 2019: 4 638\$) et aucun montant n'est à payer au 30 septembre 2020 (T4 2019: 0\$).

Un ancien fiduciaire, qui loue des immeubles de placement à la Fiducie, n'a pas soumis sa candidature pour le Conseil des Fiduciaires. Depuis le 25 mai 2019, les activités liées à cet ancien fiduciaire ne sont plus considérées comme étant avec un apparenté.

Pour la période du 1er janvier jusqu'au 30 septembre 2019 les résultats incluent les transactions suivantes en lien avec cet ancien fiduciaire :

- Les produits de location incluent un montant de 126 681\$ de sociétés contrôlées par ce fiduciaire.
- L'intérêt créditeur inclut un montant de 485\$ d'une personne liée à ce fiduciaire.

Rémunération des dirigeants et fiduciaires

La Fiducie a payé 68 455\$ en rémunération à des dirigeants au cours du trimestre se terminant le 30 septembre 2020 (T3 2019: 57 438\$).

Les charges administratives comprennent un montant de 1 500\$ (T3 2019: 7 500\$) payé à titre d'honoraires professionnels à une société contrôlée par un fiduciaire ainsi qu'à un fiduciaire.