

FRONSAC | Fiducie de placement
immobilier

Rapport de gestion

T4 2019

Période terminée le 31 décembre 2019

Formulaire 51-102F1

RÉSUMÉ DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

RÉSUMÉ DE L'INFORMATION ANNUELLE

Périodes terminées les 31 décembre	12 mois		Δ	%
	2019	2018		
Situation financière				
Revenus de location	9 388 326	6 275 277	3 113 049	50%
Revenus totaux	9 388 326	6 290 277	3 098 049	49%
Résultat net (perte nette) et résultat global (perte globale)	4 081 269	(1 889 131)	5 970 400	(316%)
Résultat opérationnel net ⁽¹⁾	7 144 022	5 112 675	2 031 347	40%
FPE ⁽¹⁾	4 615 394	3 351 550	1 263 844	38%
FPE récurrents ⁽¹⁾⁽²⁾	4 615 394	3 336 550	1 278 844	38%
FPEA ⁽¹⁾	4 524 363	3 038 111	1 486 252	49%
BAIIA ⁽¹⁾	6 672 288	4 749 213	1 923 075	40%
Immeubles de placement ⁽³⁾	134 376 091	107 174 824	27 201 267	25%
Total de l'actif	129 118 708	98 890 349	30 228 359	31%
Total des dettes et emprunts ⁽⁴⁾	60 382 953	50 895 481	9 487 472	19%
(incluant les lignes de crédit)	70 828 653	53 365 481	17 463 172	33%
Total des débetures convertibles	3 023 326	1 593 481	1 429 845	90%
Total des capitaux propres	51 342 040	41 302 149	10 039 891	24%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	111 384 880	91 163 634	20 221 246	22%
Par part				
FPE	0.0414	0.0368	0.0047	13%
FPE récurrents	0.0414	0.0366	0.0048	13%
FPEA	0.0406	0.0333	0.0073	22%
Distributions	0.0222	0.0202	0.0020	10%
Ratios financiers				
Taux d'intérêt moyen pondéré - taux fixe	4.0%	3.8%	0.2%	
Ratio d'endettement - incluant les inst. échangeables	57%	56%	1%	
Ratio d'endettement - excluant les inst. échangeables ⁽³⁾	55%	54%	1%	
Ratio de couverture des intérêts	2.6	3.1	(0.5)	
Ratio de couverture de la dette	1.7	1.8	(0.1)	
Distributions en % des FPE	54%	55%	(1%)	
Distributions en % des FPE récurrents	54%	55%	(1%)	
Distributions en % des FPEA	55%	60%	(5%)	
Information de location				
Taux d'occupation	100%	100%	-	
Catégories des locataires basées sur les revenus nets				
National	85%	79%	6%	
Régional	9%	16%	(7%)	
Local	5%	5%	-	
Types de locataires				
Pétrolières majeures/dépanneurs	15	14	1	
Pétrolières majeures/dépanneurs/restauration rapide	13	11	2	
Restauration rapide	17	14	3	
Commerce de détails	10	6	4	
Autre	2	2	-	
	57	47	10	
Autre				
Durée résiduelle moyenne pondérée - hypothèques	6.1	4.7	1.4	
Durée résiduelle moyenne pondérée - baux	8.7	9.6	(0.9)	
Taux de capitalisation moyen pondéré IFRS	6.35%	6.48%	(0.13%)	

⁽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"

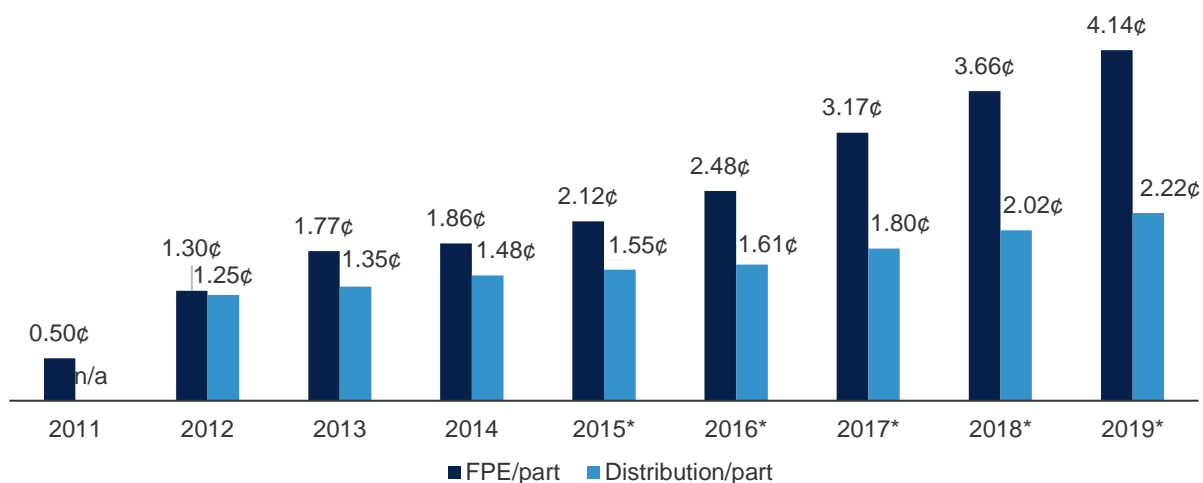
⁽²⁾ Les FPE récurrents excluent les "Autres revenus" tels que présentés dans les états financiers consolidés

⁽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

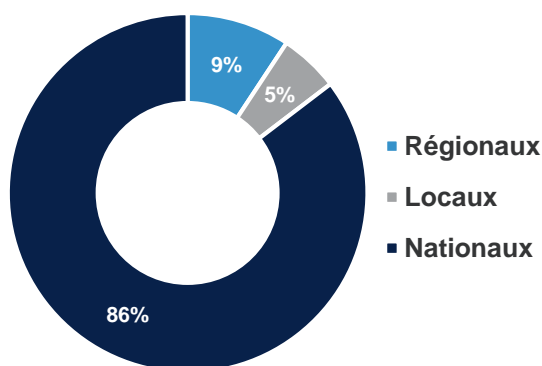
HISTORIQUE DE CERTAINES DONNÉES FINANCIÈRES



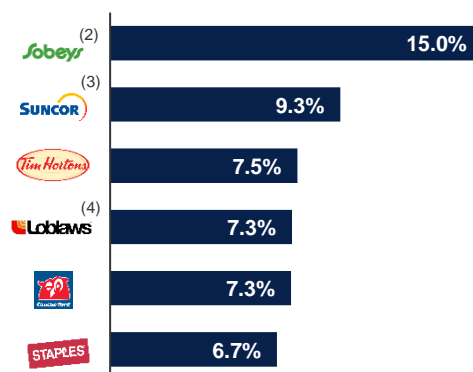
*FPE récurrents: excluent les "autres revenus" tels que présentés dans les états financiers consolidés de la période

TYPES DE LOCATAIRES – Exercice 2019⁽¹⁾

MIXTE DE LOCATAIRES⁽¹⁾



LOCATAIRES CLÉS (53.1%) ⁽¹⁾



Notes:

- (1) Basé sur le résultat opérationnel net tel que défini à la page 11
- (2) Sobeys exploite les magasins d'alimentation IGA et les stations-service Shell
- (3) Suncor exploite les stations-service Pétro-Canada
- (4) Loblaw's exploite les pharmacies Pharmaprix/Shoppers

INDICATEURS DE PERFORMANCE CLÉS - 2019

FPE⁽¹⁾ récurrents par part

+13%

De 3,66¢ 2018 à 4,14¢ pour 2019

Résultat opérationnel net

+40%

Une **augmentation de 2,0M\$** au cours des derniers 12 mois

Distribution/FPE⁽¹⁾ récurrents

54%

Un **ratio conservateur** qui permet à Fronsac de **maintenir sa forte croissance**

Taux d'occupation

100%

La **qualité de nos actifs** nous permet de conserver un **taux d'occupation maximal**

Immeubles de placement⁽²⁾

+25%

De 107,2M\$ en 2018 à 134,4M\$ en 2019

Ratio de dépenses administratives

0,47%

Charges administratives / immeubles de placement⁽²⁾

Notes:

- (1) Les FPE récurrents excluent les « Autres revenus » tels que présentés dans les états financiers consolidés se terminant le 31 décembre 2019. Se référer à la section à « 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 de Fronsac

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	36K p.c.	6 088 p.c.	100%
4	1349-1351 route 117	Val-David, Qc	Restauration rapide, essence, dépanneur	14K p.c.	2 400 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	Pièces d'auto	12K p.c.	3 019 p.c.	100%
28	513 Boul. des Laurentides	Laval, Qc	Pièces d'auto	13K p.c.	3 372 p.c.	100%
29	123 rue St-Laurent Est	St-Eustache, Qc	Essence, dépanneur	18K p.c.	2 400 p.c.	100%
30	507 Chemin de la Grande Côte	St-Eustache, Qc	Essence, dépanneur	22K p.c.	3 846 p.c.	100%
31	4 Rue Nord	Waterloo, Qc	Essence, dépanneur	14K p.c.	1 723 p.c.	100%
32	3355 rue De la Pérade	Quebec City, Qc	Commerce de détail	142K p.c.	28 894 p.c.	100%
33	2555 boul. Montmorency	Quebec City, Qc	Commerce de détail	110K p.c.	25 480 p.c.	100%
34	3592 rue Laval	Lac Mégantic, Qc	Essence, dépanneur	20K p.c.	1 777 p.c.	100%
35	536 Boul. Algonquin	Timmins, On	Restauration rapide	108K p.c.	2 690 p.c.	100%
36	1730 avenue Jules Vernes	Cap Rouge, Qc	Restauration rapide	35K p.c.	4 100 p.c.	50%
37	235 Montée Paiement	Gatineau, Qc	Commerce de détail	149K p.c.	25 706 p.c.	100%
38	510 avenue Béthany	Lachute, Qc	Restauration rapide, essence, dépanneur	113K p.c.	11 910 p.c.	50%
39	1337 Boul. Iberville	Repentigny, Qc	Commerce de détail	57K p.c.	17 050 p.c.	100%
40	222 Boul. St-Jean-Baptiste*	Mercier, Qc	Restauration rapide, essence, dépanneur	70K p.c.	8 088 p.c.	82.5%
41	230 Boul. St-Jean-Baptiste*	Mercier, Qc	Restauration rapide	33K p.c.	4 165 p.c.	82.5%
42	101 rue Hébert	Mont-Laurier, Qc	Commerce de détail	350K p.c.	37 530 p.c.	100%
43	290 Boul. Monseigneur Langlois*	Salaberry-de-Valleyfield, Qc	Restauration rapide, essence, dépanneur	107K p.c.	9 400 p.c.	50%
44	510 rue Portland	Dartmouth, N-É	Restauration rapide	32K p.c.	4 631 p.c.	100%
45	20 boul. Frontenac Ouest	Theftford Mines, Qc	Restauration rapide	30K p.c.	2 400 p.c.	100%
46	975 ave. Wilkinson	Dartmouth, N-É	Restauration rapide, essence, dépanneur	85K p.c.	7 975 p.c.	50%
47	1501 rue Jacques Bedard	Quebec City, Qc	Commerce de détail	152K p.c.	24 652 p.c.	100%
48	852 boul. Laure	Sept Iles, Qc	Restauration	28K p.c.	3 239 p.c.	100%
49	87-91 Starrs Road	Yarmouth, N-É	Essence, dépanneur	62K p.c.	3 335 p.c.	100%
50	4675 boul. Shawinigan Sud	Shawinigan, Qc	Restauration rapide, essence, dépanneur	101K p.c.	7 126 p.c.	50%
51	480 avenue Bethany	Lachute, Qc	Commerce de détail	492K p.c.	75 681 p.c.	100%
52	484 avenue Bethany	Lachute, Qc	Restauration rapide	32K p.c.	3 037 p.c.	100%
53	2077 boulevard des Laurentides	Laval, Qc	Commerce de détail	31K p.c.	9 462 p.c.	100%
54	111-117 boul. Desjardins	Maniwaki, Qc	Commerce de détail	45K p.c.	16 085 p.c.	100%
55	550 boul. Lafleche	Baie Comeau, Qc	Commerce de détail	102K p.c.	19 676 p.c.	100%
56	304 boul. Lasalle	Baie Comeau, Qc	Restauration rapide	13K p.c.	3 300 p.c.	100%
57	35 route 201*	Coteau-du-Lac, Qc	Restauration rapide, essence, dépanneur	31K p.c.	4 500 p.c.	50%
58	835 Lucien Chenier***	Farnham, Qc	Restauration rapide, essence, dépanneur	89K p.c.	7 000 p.c.	100%
59	24 Mikana Way***	Kenora, On	Commerce de détail	534K p.c.	80 881 p.c.	100%

*Fronsac a augmenté sa participation de 50% à 82.5% depuis le 31 décembre 2019

Total: 4 414K p.c. 575 724 p.c.

**En cours de développement

***Acquisitions réalisées après le 31 décembre 2019

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 12 mois terminée le 31 décembre 2019. Il doit être lu en lien avec les états financiers audités consolidés du 31 décembre 2019 ainsi qu'avec les états financiers consolidés audités modifiés et retraités (les « états financiers retraités ») et le rapport de gestion modifié et retraité du 31 décembre 2018. 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 20 mars 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 audités au 31 décembre 2019 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 risques et des incertitudes inhérents, connus ou non. Des verbes, à la forme affirmative ou négative, tels que « 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 futurs pourraient être différents de ce qui est prévu. Le lecteur est mis en garde contre le risque d'accorder une confiance exagérée à toute information de nature prospective.

Il est important de noter que les énoncés de nature prospective contenus dans ce rapport de gestion décrivent nos attentes en date du 20 mars 2020.

DESCRIPTION DES ACTIVITÉS ET APERÇU DES AFFAIRES

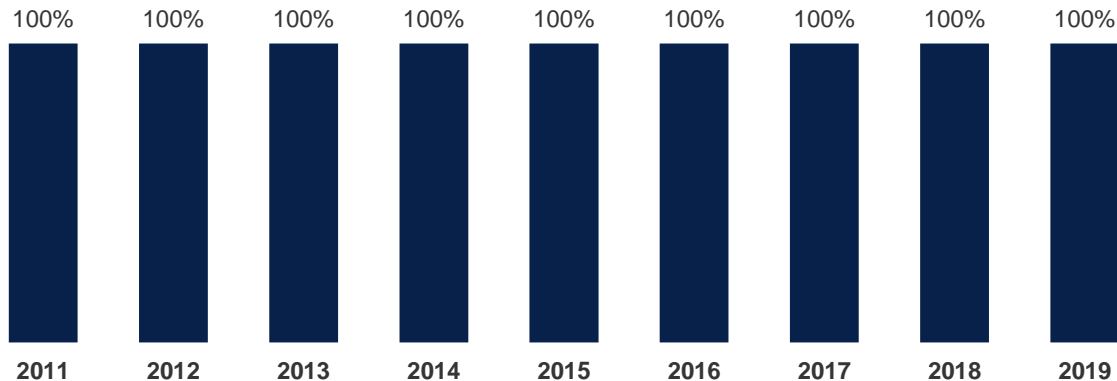
FPI Fronsac est une fiducie active dans le domaine de l'immobilier commercial. Les parts de la Fiducie sont inscrites à la cote de la Bourse de Croissance TSX sous le symbole FRO.UN. La Fiducie détient et loue des immeubles commerciaux directement et indirectement par l'entremise de ses filiales. Depuis 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 31 décembre 2019, la Fiducie détenait cinquante sept (57) immeubles de placement soit cinquante deux (52) immeubles au Québec, deux (2) immeubles en Ontario et trois (3) immeubles en Nouvelle Écosse. Durant le trimestre terminé le 31 décembre 2019, ces propriétés avaient un taux d'occupation de 100%. 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.

HISTORIQUE DU TAUX D'OCCUPATION



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.

ÉVÈNEMENTS MAJEURS DE L'EXERCICE

Le 10 avril 2019, Fronsac a annoncé son intention de procéder à un placement privé de parts de Fronsac (les « Parts ») au prix de 0,55 \$ la Part et de débetures convertibles non garanties à 6 % (les « Débetures ») en contrepartie d'un produit brut total maximal de 10 000 000 \$, y compris des Débetures d'un capital maximal de 2 000 000 \$ (collectivement, le « Placement »).

Le produit net tiré du Placement a été affecté à des acquisitions, au fonds de roulement et aux besoins généraux de la fiducie.

Le 26 avril 2019, Fronsac a annoncé l'acquisition de trois propriétés, deux situées au Québec et une en Nouvelle-Écosse.

La première est un restaurant exploité par la bannière Mikes. La propriété est située à Sept-Iles sur le boulevard Laure, l'artère principale de la ville et où se trouve la plupart des commerces de détail importants. La contrepartie versée était de 1 450 000\$ (excluant les frais de transaction) et elle a été payée comptant.

La deuxième acquisition est une propriété à être redéveloppée en partenariat avec Odacité Immobilier Inc. Celle-ci abrite présentement une station-service Esso avec un restaurant Subway et elle est située sur le boulevard Shawinigan-sud à Shawinigan, Qc. La propriété sera démolie et une nouvelle station-service Esso avec des restaurants McDonald's et Subway sera construite. La construction était prévue pour mai 2019 et les coûts totaux sont estimés à 2,4 M\$. La participation de Fronsac dans le projet est de 25%.

La troisième propriété est une station-service Sobeys située à Yarmouth, en Nouvelle-Écosse et louée en vertu d'un bail foncier. La contrepartie versée était de 1 000 000\$ (excluant les frais de transaction) et elle a été payée comptant.

Le 16 mai 2019, Fronsac a annoncé la clôture de son placement privé annoncé précédemment, pour un produit brut total de 9 910 000 \$ (le « Placement »). Dans le cadre du Placement, Fronsac a émis 14 869 091 parts (les « Parts ») au prix de 0,55 \$ la Part, pour un produit brut revenant à Fronsac de 8 178 000 \$, et des débetures convertibles non garanties à 6% (les « Débetures ») d'un capital de 1 732 000 \$.

Le produit net tiré du Placement a été affecté au financement partiel d'acquisitions, au remboursement de certains crédits, sur lesquels des sommes pourraient de nouveau être prélevées ultérieurement, au fonds de roulement et aux besoins généraux de la fiducie.

Des initiés de Fronsac ont souscrit 4 185 715 Parts au total dans le cadre du Placement, pour un produit brut total revenant à Fronsac de 2 302 143 \$. La participation de ces initiés au Placement (la « Participation d'initiés ») a été considérée comme une « opération avec une personne apparentée » au sens de la Politique 5.9 de la Bourse de croissance TSX et du *Règlement 61-101 sur les mesures de protection des porteurs minoritaires lors d'opérations particulières* (le « Règlement 61-101 »).

Dans le cadre du Placement, Fronsac verse une commission d'intermédiaire totalisant 89 940 \$ aux courtiers inscrits conformément à la législation applicable.

Les Débetures viendront à échéance le 16 mai 2024, porteront intérêt au taux annuel de 6 %, payable semestriellement à terme échu en versement égaux le 28 août et le 28 février de chaque année, la première date de paiement tombant le 28 août 2019, et seront convertibles au gré de leur porteur en Parts au prix de 0,73 \$ la Part, soit un taux de conversion de 1 369,86 Parts pour chaque tranche de 1 000 \$ de valeur nominale des Débetures. Les Débetures seront rachetables au gré de Fronsac à compter du 16 mai 2022 si le cours de clôture des Parts à la Bourse de croissance TSX (la « Bourse de croissance TSX ») est supérieur à 0,73 \$ pendant une période de quarante-cinq (45) jours ouvrables consécutifs.

Le 23 mai 2019, Fronsac a annoncé l'acquisition de deux propriétés à Lachute, Qc. Celles-ci sont situées sur l'avenue Bethany au cœur du pôle commercial de Lachute. La première abrite un commerce de détail exploité sous la bannière Walmart et la deuxième, un restaurant de type restauration rapide exploité sous la bannière Tim Hortons. La contrepartie versée est de 9 500 000\$ et les propriétés vont générer un résultat opérationnel net de 682 000\$ la première année, représentant un taux de capitalisation de 7,2% basé sur le prix d'achat.

Le 31 mai 2019, Fronsac a annoncé l'acquisition de deux propriétés. La première abrite un commerce exploité sous la bannière Dollarama et est située sur le boulevard des Laurentides à Laval, Qc. La deuxième abrite un commerce aussi exploité sous la bannière Dollarama de même qu'une succursale de la Banque Laurentienne. Elle est située sur le boulevard Desjardins à Maniwaki, Qc. Les deux propriétés sont situées sur des artères commerciales achalandées dans leur ville respective. La contrepartie versée a été de 4 050 000\$ et elle a été payée comptant.

Le 22 août 2019, Fronsac a annoncé l'acquisition d'une propriété à Baie Comeau, Qc. Celle-ci abrite une pharmacie exploitée sous la bannière Pharmaprix et elle est située au coeur du pôle commercial de la ville. La contrepartie versée a été de 5 200 000\$.

PERSPECTIVES POUR 2020 ET ÉVÈNEMENTS SUBSÉQUENTS

La Fiducie est constamment à la recherche de sites immobiliers comportant une gestion minimale de la part du propriétaire et des baux de nature « triple net ». 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 des capitaux propres et des capitaux d'emprunt de la Fiducie lui confère une position enviable pour réaliser d'autres acquisitions.

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 un placement public 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.

La FPI a l'intention d'affecter le produit net tiré du Placement de la manière suivante : (i) l'acquisition d'un immeuble situé à Kenora, en Ontario, et loué à Walmart. La contrepartie totale payable pour l'immeuble sera d'environ 12,0 millions de dollars (compte non tenu des frais liés à l'opération), qui devrait être réglé au moyen 1) d'un nouveau financement hypothécaire d'un capital global d'environ 8,4 millions de dollars et 2) d'un paiement en espèces de 3,6 millions de dollars, qui devrait, selon la FPI, provenir du produit net tiré du Placement; (ii) l'acquisition d'un immeuble situé à Farnham, au Québec, et loué à une station-service et à un restaurant exploités par Pétro-Canada, un exploitant de dépanneurs et un restaurant Tim Hortons. La contrepartie totale payable pour l'immeuble sera d'environ 4,0 millions de dollars (compte non tenu des frais liés à l'opération), qui devrait être réglée au moyen 1) d'un nouveau financement hypothécaire d'un capital global d'environ 2,7 millions de dollars et 2) d'un paiement en espèces de 1,3 million de dollars, qui devrait, selon la FPI, provenir du produit net tiré du Placement; (iii) l'acquisition d'une participation de 75 % dans un immeuble situé à Saint-Étienne-des-Grès, au Québec, et loué à une station-service et à un restaurant exploités par Parkland, un exploitant de dépanneurs et un restaurant Tim Hortons. La contrepartie totale payable pour l'immeuble sera de 3,0 millions de dollars (compte non tenu des frais liés à l'opération), qui devrait être réglée au moyen 1) d'un nouveau financement hypothécaire d'un capital global d'environ 2,0 millions de dollars et 2) d'un paiement en espèces de 1,0 million de dollars, qui devrait, selon la FPI, provenir du produit net tiré du Placement; (iv) environ 7,5 millions de dollars, dans l'hypothèse où le Placement minimal est souscrit, et environ 10,3 millions de dollars, dans l'hypothèse où le Placement maximal est souscrit, au remboursement d'une partie de l'encours de la dette contractée aux termes de certaines des facilités de crédit de Fronsac, sur lesquelles des sommes pourraient être prélevées de nouveau ultérieurement dans le cadre de l'acquisition par la FPI des Immeubles visés par les Acquisitions; (v) environ 0,3 million de dollars au paiement des frais engagés par la FPI dans le cadre du Placement; (vi) environ 0,5 million de dollars au paiement des frais liés aux opérations immobilières devant être engagés dans le cadre de l'acquisition des Immeubles visés par les Acquisitions, qui comprendront principalement les droits de mutation immobilière et autres taxes, l'assurance, les frais bancaires liés au crédit immobilier, les honoraires juridiques et les honoraires de conseillers indépendants. Le résultat opérationnel net combiné

pour ce qui est des Immeubles visés par les Acquisitions s'établit à environ 1,5 million de dollars, ce qui représente un taux de capitalisation moyen pondéré de 7,9 % compte tenu du prix d'achat total des Immeubles visés par les Acquisitions d'environ 19,0 millions de dollars (compte non tenu des frais liés aux opérations).

Le 13 février 2020, Fronsac a annoncé la clôture du placement public précédemment annoncé (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 syndicat de placeurs codirigé par Paradigme Capital Inc. et Corporation Canaccord Genuity, agissant comme co-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 l'intention d'affecter 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.

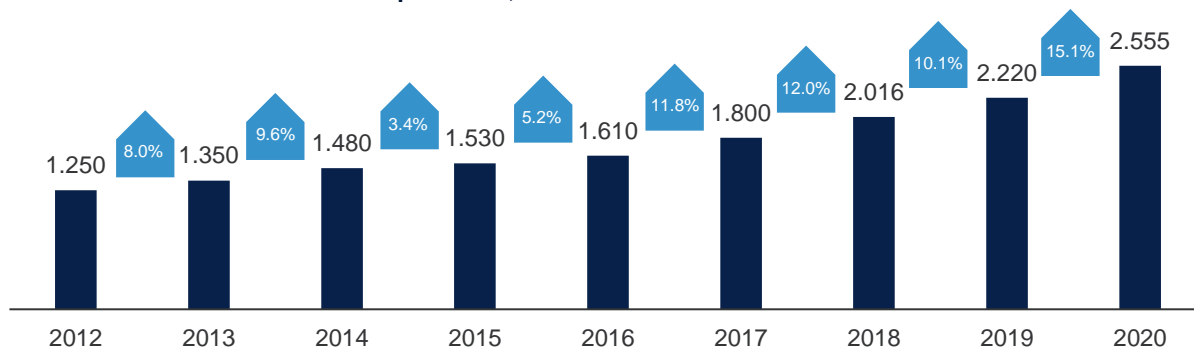
Le 28 février 2020, Fronsac a annoncé la clôture de deux acquisitions annoncées précédemment. La première propriété acquise est située à Farnham, Québec. Elle abrite une station-service Petro-Canada, un dépanneur Beau-Soir et un restaurant Tim Hortons. Une contrepartie totale de 4,0 millions de dollars a été payée pour l'immeuble et a été versée en espèces. La deuxième propriété acquise est située à Kenora, Ontario. Elle abrite un commerce de détail exploité sous la bannière Walmart. La contrepartie totale payée pour l'immeuble est de 12,0 millions de dollars et a été versée en espèces.

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 de placement lui permettant d'augmenter ses fonds provenant des opérations 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 104% depuis 2012
- Taux de croissance annuel composé de 9,3%



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 son 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 l'industrie pour mesurer la performance 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 12). 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 de la performance récurrente 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 résultat opérationnel net 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 l'industrie 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 nouveau placement ou une nouvelle source de revenus, tels que le développement d'une nouvelle propriété ou le réaménagement d'une propriété existante, ne sont pas incluses dans la détermination des FPEA. Sont exclus du calcul des FPEA les variations du fonds de roulement, car elles sont considérées comme des excédents de trésorerie à court terme. En outre, les coûts non récurrents qui ont un impact 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 impôts, 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 résultat 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 en conformité avec les 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 dépenses en immobilisations admissibles cumulatives 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 appréciation 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 Opérationnel Net (RON) est un terme d'usage courant dans l'industrie. La Fiducie inclut le résultat opérationnel net comme une mesure additionnelle selon les IFRS dans son état consolidé des résultats et du résultat global. Le résultat opérationnel net 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 opérationnel net 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 du résultat et du résultat global (revenus de location moins le total des coûts opérationnels, y compris les loyers fonciers d'exploitation).

FAITS SAILLANTS FINANCIERS

INFORMATION FINANCIÈRE TRIMESTRIELLE

	2019				2018			
	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1
Revenus de location	2 738 295	2 458 451	2 192 484	1 999 095	1 719 184	1 663 373	1 530 968	1 361 751
Résultat net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	(997 612)	3 891 506	1 136 505	50 870	(4 085 302)	544 021	278 795	1 373 354
Résultat net (perte nette) par part De base	(0.0085)	0.0333	0.0013	0.0005	(0.0402)	0.0059	0.0033	0.0160
FPE ⁽¹⁾								
De base	1 295 716	1 197 449	1 121 743	1 000 484	923 414	871 219	764 867	792 049
FPE par part De base	0.0110	0.0102	0.0103	0.0098	0.0091	0.0095	0.0089	0.0092
Valeur des immeubles de placement (en milliers) ⁽²⁾	134 376	133 413	124 741	107 597	107 175	99 265	88 702	77 975
Total de l'actif (en milliers)	129 119	126 615	117 063	100 749	98 890	96 863	83 966	77 152
Emprunts hypothécaires et autres emprunts (en milliers)	60 383	60 554	61 398	54 979	53 365	47 568	44 862	37 809
Capitaux propres (en milliers)	51 342	53 031	50 499	41 842	41 302	45 899	37 537	37 691
Nombre moyen pondéré de parts en circ. De base (en milliers)	117 404	117 014	109 280	101 606	101 590	91 554	85 671	85 659

⁽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

CONCILIATION DU RÉSULTAT NET AUX FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION

Périodes terminées les 31 décembre	3 mois			12 mois		
	2019	2018	Δ	2019	2018	Δ
Résultat net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	(997 612)	(4 085 302)	3 087 690	4 081 269	(1 889 131)	5 970 400
Coûts d'émission des débetures	-	-	-	30 660	53 171	(22 511)
Δ de la valeur des immeubles	501 678	5 008 010	(4 506 332)	(1 546 054)	4 862 229	(6 408 283)
Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises	427 047	6 681	420 366	583 734	163 104	420 630
Rémunération fondée sur des parts	78 540	(1,485)	80 025	259 845	79 025	180 820
Δ de la composante passif des débetures convertibles	55 828	17 068	38 760	54 845	27 950	26 895
Δ de la juste valeur des instruments financiers dérivés	1 210 590	(26 615)	1 237 205	1 104 060	45 105	1 058 955
Désactualisation des obligations locatives	9 057	-	9 057	38 395	-	38 395
Impôts sur le résultat	10,588	5 057	5 531	8 640	10 097	(1 457)
FPE ⁽¹⁾ - de base	1 295 716	923 414	40%	4 615 394	3 351 550	38%
FPE par part - de base	0.0110	0.0091	21%	0.0414	0.0368	13%
Intérêts payés sur les débetures convertibles (si dilutifs)	-	7,500	(7 500)	127,234	15,000	112,234
FPE - dilué	1 295 716	930 914	39%	4 742 628	3 366 550	41%
FPE par part - dilué	0.0106	0.0089	19%	0.0413	0.0359	15%
FPE récurrents ⁽²⁾ - de base	1 295 716	923 414	40%	4 615 394	3 336 550	38%
FPE récurrents par part - de base	0.0110	0.0091	21%	0.0414	0.0366	13%
Distributions	651 590	512 014	139 576	2 457 083	1 834 111	622 972
Distributions par part	0.0056	0.0050	12%	0.0222	0.0202	10%
FPE - de base après distributions	0.0055	0.0040	0.0014	0.0192	0.0166	0.0026
FPE récurrents - de base après dist.	0.0055	0.0040	0.0014	0.0192	0.0164	0.0028
Distributions en % de FPE - de base	50%	55%	(5%)	54%	55%	(1%)
Distributions en % de FPE récurrents - de base	50%	55%	(5%)	54%	55%	(1%)
Nombre moyen pondéré de parts en circulation De base	117 403 566	101 590 060	15 813 506	111 384 880	91 163 634	20 221 246
Dilué	121 699 451	104 094 743	17 604 708	114 803 229	93 668 317	21 134 912

⁽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

FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION AJUSTÉS

Périodes terminées les 31 décembre	3 mois			12 mois		
	2019	2018	Δ	2019	2018	Δ
FPE de base ⁽¹⁾	1 295 716	923 414	372 302	4 615 394	3 351 550	1 263 844
Amortissement de charges financières inclus dans les charges d'intérêts	-	-	-	-	-	-
Revenus hors-trésorerie (comptabilisation linéaire des baux)	-	-	-	-	-	-
Entretien des immeubles de placement ⁽²⁾	(47 545)	-	(47 545)	(91 031)	(313 439)	(222 408)
Frais de location sur propriétés existantes	-	-	-	-	-	-
Pénalités de remboursement	-	-	-	-	-	-
FPEA ⁽¹⁾ - de base	1 248 171	923 414	35%	4 524 363	3 038 111	49%
FPEA par part - de base	0.0106	0.0091	17%	0.0406	0.0333	22%
Intérêts payés sur débetures convertibles (si dilutifs)	-	7,500	(7 500)	127,234	15 000	112 234
FPEA dilué	1 248 171	930 914	34%	4 651 597	3 053 111	52%
FPEA par part - dilué	0.0103	0.0089	15%	0.0405	0.0326	24%
Distributions	0.0056	0.0050	12%	0.0222	0.0202	10%
FPEA - de base après distributions	0.0051	0.0040	0.0011	0.0184	0.0132	0.0053
Distributions en % de FPEA - de base	52%	55%	(3%)	55%	60%	(5%)
Nombre moyen pondéré de parts en circulation						
De base	117 403 566	101 590 060	15 813 506	111 384 880	91 163 634	20 221 246
Dilué	121 699 451	104 094 743	17 604 708	114 803 229	93 668 317	21 134 912

⁽¹⁾ Voir les sections appropriées pour le rapprochement à la mesure IFRS la plus rapprochée et les définitions à la section "Explication des mesures non-définies par les IFRS"

⁽²⁾ L'entretien des immeubles de placement de 2018 comprend une allocation de 297 500\$ à un locataire qui est considérée comme étant recouvrable car Fronsac percevra un revenu supplémentaire suite à cet investissement

FLUX DE TRÉSORERIE ET LIQUIDITÉS

Les revenus de location de la Fiducie sont utilisés pour assumer ses obligations de fonds de roulement. Ces fonds 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 12 mois terminée le 31 décembre 2019, 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 31 décembre	12 mois		
	2019	2018	Δ
Activités opérationnelles	3 615 256	3 188 937	426 319
Activités d'investissement	(28 215 324)	(32 829 359)	4 614 035
Activités de financement	24 725 954	29 535 441	(4 809 487)
Augmentation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	125 886	(104 981)	230 867
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	174 452	279 433	(104 981)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	300 338	174 452	125 886

Les fonds affectés aux activités d'investissement au cours de la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2019 ont servi à l'achat d'immeubles de placement et de participations dans des coentreprises. Pour plus de détails reliés aux acquisitions durant cette période, veuillez consulter la note 4 « Immeubles de placement » et la note 5 « Partenariats » des états financiers audités au 31 décembre 2019.

Les fonds obtenus des activités de financement se chiffrent à 24 725 954\$ (29 535 441\$ pour la même période en 2018). Ce montant inclut, entre autres, la somme des fonds recueillis par les nouveaux emprunts hypothécaires utilisés pour financer nos acquisitions ainsi que les fonds recueillis à la suite des placements privés réalisés en août 2018 et en avril 2019.

Résultat distribuable et distributions

Périodes terminées les 31 décembre	3 mois			12 mois		
	2019	2018	Δ	2019	2018	Δ
Flux de trésorerie liés						
aux activités d'exploitation	1 355 866	1 058 502	297 364	3 615 256	3 188 937	426 319
Variation nette des éléments hors caisse						
de l'actif et du passif	(212 621)	(184 467)	(28 154)	515 663	(97 088)	612 751
Impôts exigibles	18 088	23 182	(5 094)	16 140	28 222	(12 082)
Désactualisation des obligations locatives	9 057	-	9,057	38 395	-	38 395
Δ des intérêts courus	(3 285)	(32 695)	29 410	(38 980)	(45 054)	6 074
Coûts d'émission de débetures convertibles	-	-	-	30 660	53 171	(22 511)
Rémunération à base de parts	-	-	-	-	42 400	(42 400)
Δ de la valeur des immeubles						
comptabilisée dans les coentreprises	427 047	6 681	420 366	583 734	163 104	420 630
Résultat net de location						
d'immeubles de placement	(298 436)	52 211	(350 647)	(145 474)	17 858	(163 332)
FPE ⁽¹⁾ - de base	1 295 716	923 414	40%	4 615 394	3 351 550	38%
Versements en capital périodiques	(398 342)	(322 922)	(75 420)	(1 460 434)	(1 134 802)	(325 632)
Revenu distribuable	897 374	600 492	49%	3 154 960	2 216 748	42%
Distributions aux porteurs de parts	(651 590)	(512 014)	27%	(2 457 083)	(1 834 111)	34%

⁽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

Périodes terminées les 31 décembre	3 mois			12 mois		
	2019	2018	Δ	2019	2018	Δ
Revenus de location	2 738 295	1 719 184	1 019 111	9 388 326	6 275 277	3 113 049
Autres revenus	-	-	-	-	15 000	(15 000)
Variation de la valeur des						
immeubles de placement	(501 678)	(5 008 010)	4 506 332	1 546 054	(4 862 229)	6 408 283
Charges financières	1 910 468	442 287	1 468 181	3 583 094	1 602 914	1 980 180
Résultat net (perte nette)						
attribuable aux porteurs de parts	(997 612)	(4 085 302)	3 087 690	4 081 269	(1 889 131)	5 970 400
Résultat net (perte nette) par part						
De base	(0.0085)	(0.0402)	0.0317	0.0366	(0.0207)	0.0573
FPE - de base ⁽¹⁾	1 295 716	923 414	40%	4 615 394	3 351 550	38%
FPE par part	0.0110	0.0091	21%	0.0414	0.0368	13%
FPE récurrents - de base ⁽²⁾	1 295 716	923 414	40%	4 615 394	3 336 550	38%
FPE récurrents par part - de base	0.0110	0.0091	21%	0.0414	0.0366	13%
Nombre moyen pondéré de parts						
en circulation - de base	117 403 566	101 590 060	15 813 506	111 384 880	91 163 634	20 221 246

⁽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

RAPPROCHEMENT DU RÉSULTAT NET AUX BAIIA

Périodes terminées les 31 décembre	3 mois			12 mois		
	2019	2018	Δ	2019	2018	Δ
Résultat net (perte nette) attribuable						
aux porteurs de parts	(997 612)	(4 085 302)	3 087 690	4 081 269	(1 889 131)	5 970 400
Δ de la valeur des immeubles	501 678	5 008 010	(4 506 332)	(1 546 054)	4 862 229	(6 408 283)
Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises	427 047	6 681	420 366	583 734	163 104	420 630
Charges financières	1 910 468	442 287	1 468 181	3 583 094	1 602 914	1 980 180
Impôts exigibles						
dans les charges administratives	18 088	23 182	(5 094)	16 140	28 222	(12 082)
Désactualisation des obligations locatives	(9 057)	-	(9 057)	(38 395)	-	(38 395)
Impôts sur le résultat	(7 500)	(18 125)	10 625	(7 500)	(18 125)	10 625
BAIIA ⁽¹⁾	1 843 112	1 376 733	34%	6 672 288	4 749 213	40%
Charge d'intérêts	693 477	474 875	218 602	2 545 889	1 534 641	1 011 248
Remboursement du capital	398 342	322 922	75 420	1 460 434	1 134 802	325 632
Obligations au titre du service de la dette	1 091 819	797 797	37%	4 006 323	2 669 443	50%
Les ratios du service de la dette						
Ratio de couverture des intérêts	2.7	2.9	(0.2)	2.6	3.1	(0.5)
Ratio de couverture du service de la dette	1.7	1.7	-	1.7	1.8	(0.1)

⁽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 31 DÉCEMBRE 2019

Pour le trimestre terminé le 31 décembre 2019, les revenus de location de la Fiducie ont atteint 2 738 295\$ (1 719 184\$ au 31 décembre 2018). 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 opérationnel net ajusté de chaque immeuble ainsi que des ajustements post-acquisitions (voir page 18 pour plus de détails).

Les principales dépenses 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 31 décembre 2019, la Fiducie a comptabilisé des charges financières de 1 910 468\$ comparativement à 442 287\$ au trimestre se terminant le 31 décembre 2018. Les charges financières pour le trimestre se terminant le 31 décembre 2019 sont plus élevées que celles au trimestre correspondant de 2018, ce qui s'explique principalement par la variation de la juste valeur des instruments financiers convertibles et 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 31 décembre 2019, la fiducie a enregistré des FPE récurrents de base de 1 295 716\$ comparativement à 923 414\$ au trimestre correspondant de 2018. Les FPE récurrents par part de base ont augmenté de 21% passant de 0,91¢ à 1,10¢. 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 12 MOIS TERMINÉE LE 31 DÉCEMBRE 2019

Pour la période de douze mois terminée le 31 décembre 2019, les revenus de location de la Fiducie ont atteint 9 388 326\$ (6 275 277\$ pour la même période en 2018). 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 opérationnel net ajusté de chaque immeuble ainsi que des ajustements post-acquisitions (voir page 18 pour plus de détails). Au 31 décembre 2019, la Fiducie estime qu'une diminution de 0,25% du taux de capitalisation appliqué au portefeuille global aurait pour effet une augmentation de la valeur des immeubles de placement d'approximativement 4,9M\$ (3,7M\$ pour la même période en 2018) 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 4,5M\$ (3,5M\$ pour la même période en 2018). Le taux de capitalisation moyen pondéré utilisé dans le calcul de la juste valeur des immeubles de placement pour la période est de 6,35% (6,48% pour la même période en 2018) 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 2018). La juste valeur des immeubles de placement présentée aux états financiers consolidés a été calculée à l'aide de la méthode de capitalisation directe, laquelle consiste en l'application d'un taux de capitalisation sur les revenus de location ajustés de chaque propriété. 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 dépenses 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 12 mois terminée le 31 décembre 2019, la Fiducie a comptabilisé des charges financières de 3 583 094\$ comparativement à 1 602 914\$ pour la même période en 2018. Les charges financières en 2019 sont plus élevées que celles au trimestre correspondant de 2018, ce qui s'explique principalement par la variation de la juste valeur des instruments financiers convertibles et les charges d'intérêts plus importantes liées aux nouveaux prêts hypothécaires à la suite d'acquisition de nouvelles propriétés.

Pour la période de douze mois terminée le 31 décembre 2019, la fiducie a enregistré des FPE récurrents de base de 4 615 394\$ comparativement à 3 336 550\$ pour la même période en 2018. Les FPE récurrents par part de base ont augmenté de 13% passant de 3,66¢ à 4,14¢. 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 12 mois terminée le 31 décembre 2019, la Fiducie a émis un certain nombre de parts, soit:

Le 19 mars 2019, Fronsac a annoncé l'émission de 312 000 parts de FPI Fronsac à un prix de 0.57\$ par part, pour un total de 177 840\$, 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 2018. L'émission des parts de FPI Fronsac représente une portion de leur salaire conformément à leur contrat d'emploi et au régime de rémunération du conseil des fiduciaires. De ces 312 000 parts, 200 000 ont été sujettes à l'approbation des fiduciaires lors de l'Assemblée générale annuelle du 24 mai 2019. Ces parts ont été approuvées le 24 mai et émises le 3 juin 2019.

Le 10 avril 2019, Fronsac a annoncé son intention de procéder à un placement privé de parts de Fronsac (les « Parts ») au prix de 0,55 \$ la Part et de débetures convertibles non garanties à 6 % (les « Débetures ») en contrepartie d'un produit brut total maximal de 10 000 000 \$, y compris des Débetures d'un capital maximal de 2 000 000 \$ (collectivement, le « Placement »).

Le 16 mai 2019, Fronsac a annoncé la clôture de son placement privé annoncé précédemment, pour un produit brut total de 9 910 000 \$ (le « Placement »). Dans le cadre du Placement, Fronsac a émis

14 869 091 parts (les « Parts ») au prix de 0,55 \$ la Part, pour un produit brut revenant à Fronsac de 8 178 000 \$, et des débetures convertibles non garanties à 6% (les « Débetures ») d'un capital de 1 732 000 \$.

Le produit net tiré du Placement a été affecté au financement partiel d'acquisitions, au remboursement de certains crédits, sur lesquels des sommes pourraient de nouveau être prélevées ultérieurement, au fonds de roulement et aux besoins généraux de la fiducie.

Des initiés de Fronsac ont souscrit 4 185 715 Parts au total dans le cadre du Placement, pour un produit brut total revenant à Fronsac de 2 302 143 \$. La participation de ces initiés au Placement (la « Participation d'initiés ») a été considérée comme une « opération avec une personne apparentée » au sens de la Politique 5.9 de la Bourse de croissance TSX et du *Règlement 61-101 sur les mesures de protection des porteurs minoritaires lors d'opérations particulières* (le « Règlement 61-101 »).

Dans le cadre du Placement, Fronsac verse une commission d'intermédiaire totalisant 89 940,00 \$ aux courtiers inscrits conformément à la législation applicable.

Les Débetures viendront à échéance le 16 mai 2024, porteront intérêt au taux annuel de 6 %, payable semestriellement à terme échu en versement égaux le 28 août et le 28 février de chaque année, la première date de paiement tombant le 28 août 2019, et seront convertibles au gré de leur porteur en Parts au prix de 0,73 \$ la Part, soit un taux de conversion de 1 369,86 Parts pour chaque tranche de 1 000 \$ de capital des Débetures. Les Débetures seront rachetables au gré de Fronsac à compter du 16 mai 2022 si le cours de clôture des Parts à la Bourse de croissance TSX (la « Bourse de croissance TSX ») est supérieur à 0,73 \$ pendant une période de quarante-cinq (45) jours ouvrables consécutifs.

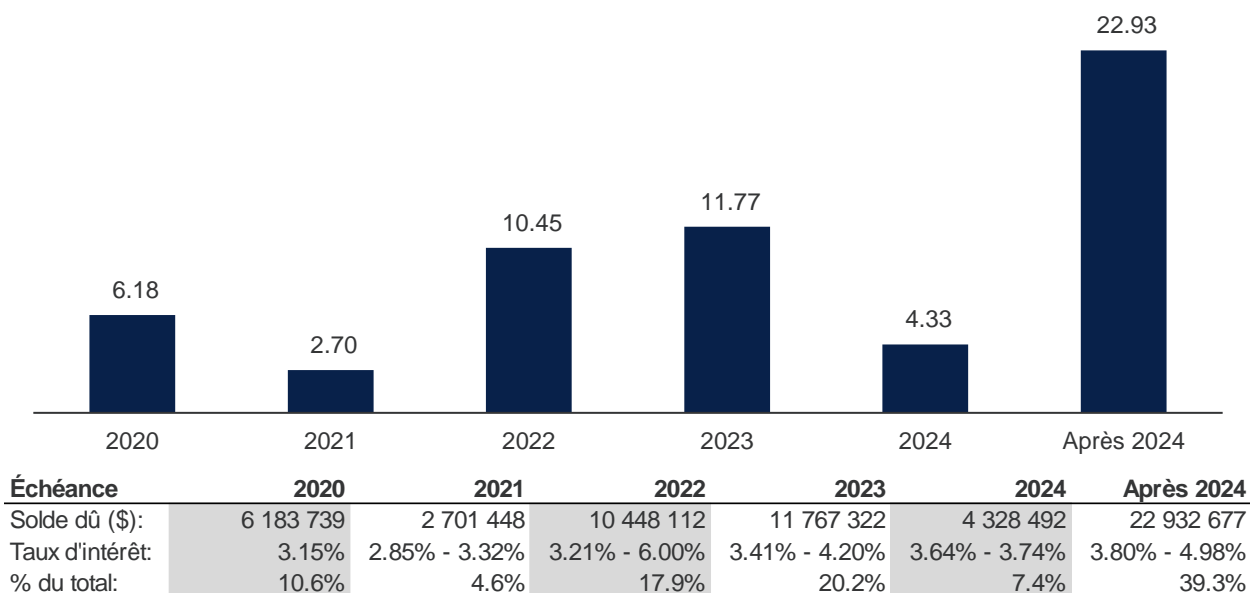
Bons de souscription

La Fiducie a émis 5 102 040 bons de souscription lors de son placement privé en mai 2017. Chaque bon permet à son porteur d'acheter une part de Fronsac au prix de 0,61\$. Durant la période de douze mois se terminant le 31 décembre 2019, 51 020 bons de souscription ont été exercés, se traduisant par l'émission de 51 020 parts de Fronsac. Le nombre total de bons de souscription en circulation en date du 31 décembre 2019 est de 5 051 020.

Débetures convertibles

La valeur nominale des débetures convertibles en circulation en date du 31 décembre 2019 est de 3 136 000\$ et leur prix de conversion est de 0,73\$ par part. Durant la période de douze mois se terminant le 31 décembre 2019, 250 000\$ de débetures convertibles ont été converties en parts de Fronsac au prix de 0,43\$ par part, se traduisant en l'émission de 581 395 parts de la Fiducie.

Le nombre total de parts en circulation au 31 décembre 2019 était de 117 403 566.

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

Les dettes sont composées d'emprunts hypothécaires, de divers emprunts, de débentures convertibles et de lignes de crédit. Au 31 décembre 2019, il y avait 32 emprunts hypothécaires auprès d'institutions financières canadiennes d'une valeur comptable totale de 60 277 953\$ (50 775 481\$ au 31 décembre 2018). Ces emprunts hypothécaires exigent que la Fiducie effectue des versements de capital de 32 314 416\$ pour les 5 prochaines années et 27 963 537\$ par la suite. Les emprunts hypothécaires en cours ont une durée moyenne jusqu'à échéance de 6,1 ans (4,7 ans au 31 décembre 2018). Les débentures convertibles en circulation avaient une valeur comptable de 3 023 326\$ au 31 décembre 2019 (1 593 481\$ au 31 décembre 2018). La Fiducie a quatre (4) lignes de crédit dont les limites autorisées sont de 6,0M\$, 2,9M\$, 1,5M\$ et 0,4M\$. Au 31 décembre 2019, le solde débiteur de ces lignes de crédit s'élevait à 10,45M\$ (2,47M\$ au 31 décembre 2018).

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 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 de placement, 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 futurs. 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, 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 le taux de capitalisation, fournie 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 31 décembre 2019, la Fiducie détenait des intérêts dans cinquante-sept (57) 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 (517 000\$ au 31 décembre 2019 par rapport à 187 000\$ au 31 décembre 2018). 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 620 342\$ sur le montant des charges financières de l'exercice.

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 accès à plusieurs sources de financement ce qui lui permet de contrôler ses risques de liquidité à court terme principalement associés aux créiteurs, à la portion à court terme des emprunts hypothécaires et à la dette à long terme ainsi qu'à ses emprunts bancaires.

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 long terme et, lors d'un développement, de s'assurer qu'une partie importante de l'immeuble est loué avant d'amorcer la construction.

Risque de développement et d'acquisition

La croissance de la Fiducie dépend largement de l'identification de bonnes occasions d'acquisition et d'une vérification diligente complète. Si la Fiducie est incapable d'identifier ses acquisitions et de les intégrer à son portefeuille, ses opérations et ses résultats financiers pourraient en être affectés de façon négative. Les acquisitions et développements pourraient ne pas répondre aux attentes de la Fiducie dû à des facteurs externes comme des coûts inattendus ou des conditions de marché particulières, ce qui pourrait négativement affecter les résultats de la Fiducie.

Risque environnemental

La Fiducie est sujette à différents risques environnementaux qui concernent principalement le coût de décontamination de sols pouvant être contaminés par différents types de produits 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 advenant le cas où une décontamination est nécessaire. La Fiducie n'a connaissance d'aucun cas de non-conformité aux lois ou aux règlements visant les actifs de son portefeuille et d'aucune poursuite, enquête ou réclamation importante liée à l'environnement. Fronsac contrôle le risque environnemental lié à son portefeuille immobilier en effectuant une vérification diligente avant tout achat d'une propriété, en faisant un suivi tout au long de leur détention et en prenant une assurance couvrant les risques de contamination environnementale 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, 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, principalement à la dette et aux capitaux propres. Des conditions de marché défavorables peuvent mener à des difficultés d'accès au niveau des marchés des capitaux et la Fiducie pourrait être dans l'impossibilité d'émettre des parts, débentures ou tout autre instrument financier afin de réunir 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 au COVID-19

Une épidémie régionale, nationale ou internationale d'un virus transmissible tel que le 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. L'épidémie de COVID-19 n'a pas eu d'impact important sur les opérations de la Fiducie en date du 20 mars 2020.

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 impacts seront comptabilisés au moment où ils seront connus et pourront faire l'objet d'une évaluation.

OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

Les prêts à recevoir incluent un montant de 100 000\$ (2018 : 50 000\$) consenti à un dirigeant de la Fiducie. Le produit d'intérêts sur ce prêt totalise 3 876\$ (2018: 2 177\$) pour lequel aucun montant n'est à recevoir au 31 décembre 2019 (2018: 0\$).

Les facilités de crédit incluent un montant de 400 000\$ (2018: 400 000\$) obtenu d'un fiduciaire. Les intérêts sur les facilités de crédit incluent un montant de 18 400\$ (2018: 8 433\$) payé à ce fiduciaire pour lequel aucun montant (2018: 0\$) n'est à payer au 31 décembre 2019.

Les frais d'émission de parts incluent un montant 2 145\$ payés à une institution financière dont un fiduciaire est administrateur (2018: 0\$).

Un ancien fiduciaire, qui loue des immeubles de placement à la Fiducie, n'a pas cherché à reconduire son mandat pour siéger au 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 25 mai 2019 ainsi que pour la période correspondante de l'exercice complet se terminant le 31 décembre 2018, les résultats tiennent compte des opérations suivantes en lien avec cet ancien fiduciaire :

Les produits de location incluent un montant de 212 098\$ (2018: 536 856\$) provenant de sociétés contrôlées par ce fiduciaire.

Le produit d'intérêts inclut un montant de 790\$ (2018: 2 138\$) pour un prêt consenti à une personne liée à ce fiduciaire.

Le 29 juin 2018, la Fiducie a acquis une participation dans la société en commandite Odacité Mercier. À cette date, la Fiducie a payé 463 275\$ pour sa participation dans cette société dans laquelle cet ancien fiduciaire a un intérêt.

Rémunération des dirigeants et fiduciaires

La Fiducie a versé une rémunération de 360 852\$ à des dirigeants au cours de l'exercice se terminant le 31 décembre 2019 (2018: 250 400\$).

Les charges administratives comprennent un montant de 35 000\$ (2018 : 35 000\$) payé à titre d'honoraires professionnels à une société contrôlée par un fiduciaire ainsi qu'à un fiduciaire.