

FRONSAC | Fiducie de placement
immobilier

Rapport de gestion

T1 2021

Période terminée le 31 mars 2021

Formulaire 51-102F1

RÉSUMÉ DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

Périodes terminées les 31 mars	3 mois		Δ	%
	2021	2020		
Situation financière				
Revenus de location	4 453 791	2 863 606	1 590 185	56%
Revenus totaux	4 453 791	2 863 606	1 590 185	56%
Résultat net (perte nette) et résultat global (perte globale)	223 673	4 118 476	(3 894 803)	(95%)
Résultat net d'exploitation ⁽¹⁾	3 279 414	2 198 785	1 080 629	49%
FPE ⁽¹⁾	2 433 267	1 462 713	970 554	66%
FPE récurrents ⁽¹⁾⁽²⁾	2 433 267	1 462 713	970 554	66%
FPEA ⁽¹⁾	2 236 544	1 349 626	886 918	66%
BAIIA ⁽¹⁾	515 334	4 803 647	(4 288 313)	(89%)
BAIIA ajusté ⁽¹⁾	3 132 047	2 020 860	1 111 187	55%
Immeubles de placement	187 591 316	137 321 331	50 269 985	37%
Immeubles de placement ajustés ⁽³⁾	225 561 827	160 828 581	64 733 246	40%
Total de l'actif	208 549 407	155 220 627	53 328 780	34%
Total des dettes et emprunts ⁽⁴⁾ (incluant les lignes de crédit)	106 859 491	71 064 054	35 795 437	50%
Total des débetures convertibles	107 909 491	76 887 604	31 021 887	40%
Total des débetures convertibles	8 128 852	2 985 538	5 143 314	172%
Total des capitaux propres	89 408 345	71 358 784	18 049 561	25%
Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base	17 420 614	13 296 639	4 123 975	31%
Par part				
FPE	0.140	0.110	0.030	27%
FPE récurrents	0.140	0.110	0.030	27%
FPEA	0.128	0.102	0.027	26%
Distributions	0.075	0.064	0.011	17%
Ratios financiers				
Taux d'intérêt moyen pondéré - taux fixe	3.37%	3.83%	(0.46%)	
Ratio d'endettement - incluant les instruments échangeables	56%	51%	5%	
Ratio d'endettement - excluant les instruments échangeables	52%	50%	2%	
Ratio de couverture des intérêts	2.9x	2.5x	0.4x	
Ratio de couverture de la dette	1.7x	1.7x	-	
Distributions en % des FPE par part	54%	58%	(4%)	
Distributions en % des FPE récurrents par part	54%	58%	(4%)	
Distributions en % des FPEA par part	58%	63%	(5%)	
Information de location				
Taux d'occupation	99%	100%	(1%)	
Catégories des locataires basées sur les revenus nets				
National	89%	87%	2%	
Régional	9%	8%	1%	
Local	2%	5%	(3%)	
Types de locataires				
Commerce de détails	18	15	3	
Restauration rapide	19	16	3	
Pétrolières majeures/dépanneurs/restauration rapide	20	17	3	
Pétrolières majeures/dépanneurs	17	11	6	
Autre	2	2	-	
	76	61	15	
Autre				
Durée résiduelle moyenne pondérée - hypothèques	6.1	6.1	-	
Durée résiduelle moyenne pondérée - baux	7.9	8.6	(0.7)	
Taux de capitalisation moyen pondéré IFRS	6.53%	6.42%	0.11%	

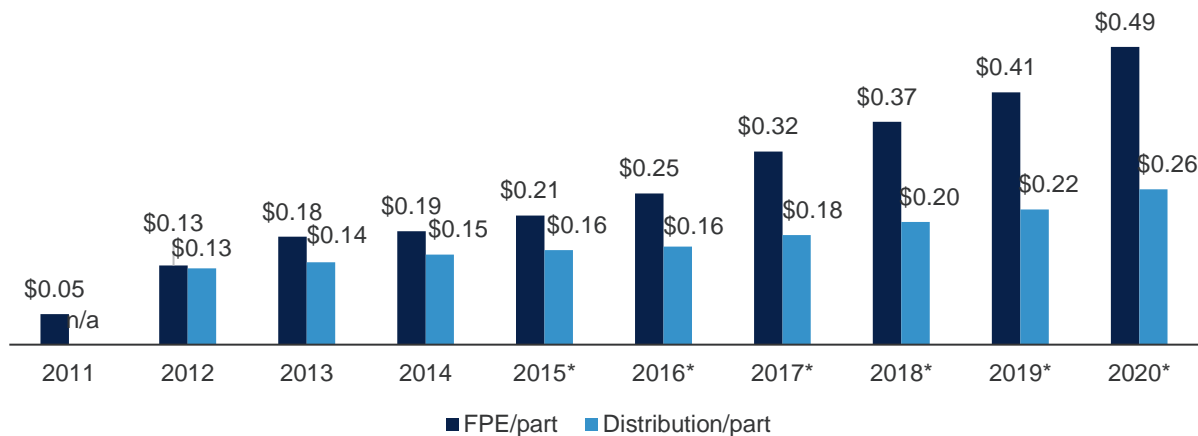
(1) Voir les sections appropriées pour le rapprochement à la mesure IFRS la plus rapprochée et la section "Mesures financières non-définies par les IFRS"

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

(3) Inclut la valeur proportionnelle 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 Fonsac

(4) Exclut les débetures convertibles

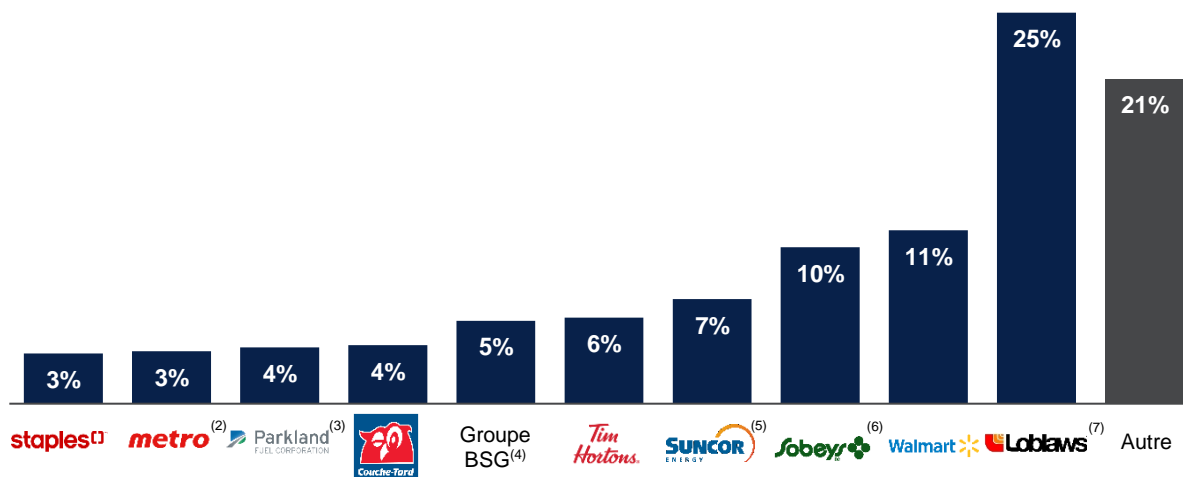
HISTORIQUE DE CERTAINES DONNÉES FINANCIÈRES



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

LOCATAIRES – PÉRIODE TERMINÉE LE 31 MARS 2021

10 PLUS IMPORTANTS LOCATAIRES (78%)⁽¹⁾



Notes:

- (1) Basé sur le résultat net d'exploitation (RNE); inclut la part proportionnelle de Fronsac des RNE des propriétés détenues en partenariats
- (2) Metro exploite les épiceries sous les bannières Metro et Super C
- (3) Parkland exploite des stations-services sous les bannières Ultramar et Esso
- (4) Groupe BSG est un opérateur régional de stations-service qui exploite sous différentes bannières
- (5) Suncor exploite les stations-service Pétro-Canada
- (6) Sobeys exploite les épiceries sous la bannière IGA et les stations-service Shell
- (7) Loblaws exploite les pharmacies sous la bannière Pharmaprix et les bannières d'épicerie Provigo, Maxi, Independent's et Atlantic Superstore

PORTEFEUILLE DES PROPRIÉTÉS ET INFORMATION SUR LES SECTEURS D'EXPLOITATION

#	Adresse	Ville / province	Type	Terrain	Immeuble	Participation
1	40-50 rue Brunet	Mont St-Hilaire, Qc	Rest. 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	Rest. rapide, essence, dépanneur	36K p.c.	6 038 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 Coleaux, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	67K p.c.	8 071 p.c.	100%
8	1440-50 Boul. St-Laurent Est	Louiseville, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	115K p.c.	6 132 p.c.	50%
9	1460 Boul. St-Laurent Est	Louiseville, Qc	Rest. 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	Rest. rapide	30K p.c.	2 860 p.c.	100%
12	1319 avenue Brookdale	Cornwall, On	Rest. 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	Rest. 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	Rest. rapide	27K p.c.	1 392 p.c.	100%
18	16920-16930 avenue St-Louis	St-Hyacinthe, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	70K p.c.	6 290 p.c.	100%
19	3725 Boul. Des Forges	Trois-Rivières, Qc	Rest. rapide	19K p.c.	3 360 p.c.	100%
20	2871-2885 rue Des Prairies	Trois-Rivières, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	60K p.c.	6 662 p.c.	100%
21	2350 Chemin des Patriotes	Richelieu, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	48K p.c.	4 851 p.c.	100%
22	4932 Boul. des Sources	Pierrefonds, Qc	Rest. rapide	19K p.c.	2 716 p.c.	100%
23	314 rue De Montigny	St-Jérôme, Qc	Rest. 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	Rest. 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	Québec City, Qc	Commerce de détail	142K p.c.	28 894 p.c.	100%
32	2555 boul. Montmorency	Québec 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	Rest. rapide	108K p.c.	2 690 p.c.	100%
35	1730 avenue Jules Verne	Cap Rouge, Qc	Rest. 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 Bethany	Lachute, Qc	Rest. 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	Rest. rapide, essence, dépanneur	70K p.c.	9 488 p.c.	83%
40	230 Boul. St-Jean-Baptiste	Mercier, Qc	Rest. 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	Rest. rapide, essence, dépanneur	107K p.c.	10 114 p.c.	50%
43	510 rue Portland	Dartmouth, N-E	Rest. rapide	32K p.c.	4 631 p.c.	100%
44	20 boul. Frontenac Ouest	Thetford Mines, Qc	Rest. rapide	30K p.c.	2 400 p.c.	100%
45	975 ave. Wilkinson	Dartmouth, N-E	Rest. rapide, essence, dépanneur	85K p.c.	7 975 p.c.	50%
46	1501 rue Jacques Bedard	Québec City, Qc	Commerce de détail	152K p.c.	24 652 p.c.	100%
47	852 boul. Laure	Sept Îles, Qc	Rest.	28K p.c.	3 239 p.c.	100%
48	87-91 Starrs Road	Yarmouth, N-E	Essence, dépanneur	62K p.c.	3 335 p.c.	100%
49	4675 boul. Shawinigan Sud	Shawinigan, Qc	Rest. 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	Rest. 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. Lussale	Baie Comeau, Qc	Rest. rapide	13K p.c.	3 300 p.c.	100%
56	35 route 201	Coteau-du-Lac, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	31K p.c.	4 500 p.c.	50%
57	835 Lucien Chénier	Farnham, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	89K p.c.	7 000 p.c.	100%
58	24 Mikana Way	Kenora, On	Commerce de détail	534K p.c.	80 881 p.c.	100%
59	1410 Principale	St-Etienne-des-Grès, Qc	Rest. 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, N-E	Rest. rapide, essence, dépanneur	176K p.c.	4 040 p.c.	50%
62	16670 boulevard des Acadiens	Bécancour, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	14K p.c.	3 600 p.c.	75%
63	1875 rue Sainte-Marie	Trois-Rivières, Qc	Essence, dépanneur	19K p.c.	2 400 p.c.	75%
64	5100 boul. Wilfrid Hamel	Québec 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	Rest. 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%
68	524-534 boul. Saint-Joseph*	Drummondville, Qc	Rest. rapide	26K p.c.	7 684 p.c.	50%
69	570 boul. Saint-Joseph*	Drummondville, Qc	Rest. rapide	52K p.c.	3 855 p.c.	50%
70	491 rue Seigneuriale	Québec, Qc	Commerce de détail	103K p.c.	21 303 p.c.	100%
71	150 boul. St-Alphonse	Roberval, Qc	Commerce de détail	207K p.c.	43 378 p.c.	100%
72	15 avenue McChesney	Kirkland Lake, ON	Commerce de détail	200K p.c.	45 157 p.c.	100%
73	394 chemin Westville	New Glasgow, N-E	Commerce de détail	487K p.c.	90 800 p.c.	100%
74	1225 rue Kings	Sydney, N-E	Commerce de détail	155K p.c.	47 189 p.c.	100%
75	478 chemin Knowlton	Lac Brome, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	51K p.c.	4 500 p.c.	100%
76	14 Sunset Road	Pictou, N-E	Rest. rapide, essence, dépanneur	129K p.c.	5 460 p.c.	50%
77	Boulevard Laurier**	Terrebonne, Qc	Rest. rapide	35K p.c.	3 885 p.c.	40%
78	7751-7811 boul. Roi-Rene	Anjou, Qc	Rest. rapide	33K p.c.	5 800 p.c.	40%
79	10 700 Ch. Cote-de-Lesse**	Lachine, Qc	Essence	37K p.c.	395 p.c.	100%

*En cours de développement

**Acquisition clôturée après le 31 mars 2021

Total: 6 401K p.c. 932 574 p.c.

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 3 mois terminée le 31 mars 2021. Il doit être lu en lien avec les états financiers consolidés du 31 mars 2021 ainsi qu'avec les états financiers consolidés et le rapport de gestion du 31 mars 2020. 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 mai 2021, 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 31 mars 2021 et les notes afférentes incluses dans le présent rapport.

Le comité d'audit a révisé le contenu de ce rapport de gestion et des états financiers consolidés de la Fiducie et le Conseil des fiduciaires les a approuvés.

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 20 mai 2021.

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...



Le siège social et bureau principal de la Fiducie se situe au 106 avenue Gun, Pointe Claire, Qc, H9R 3X3.

Le 10 novembre 2020, la Fiducie a complété une consolidation de part sur la base d'une (1) part post-regroupement pour chaque tranche de dix (10) parts pré-regroupement. Les données par part présentées dans ce rapport de gestion sont sur une base post-regroupement.

Au 31 mars 2021, la Fiducie détenait 76 immeubles de placement soit 65 immeubles au Québec, 4 immeubles en Ontario et 7 immeubles en Nouvelle Écosse. Les propriétés sont occupées par cinq groupes de locataires distincts : (1) commerces de détail, (2) chaînes de restauration rapide, (3) pétrolières majeures, (4) chaînes de dépanneurs et (5) autres.

La qualité des immeubles dans le portefeuille de Fronsac lui permet de préserver un taux d'occupation très élevé. Au 31 mars 2021, le taux d'occupation de la Fiducie était de 99%.

La gestion de la Fiducie est faite à l'interne et il n'existe aucun contrat de service ou de gestion d'actifs entre Fronsac et les membres de la direction. La Fiducie s'assure ainsi que les intérêts de l'équipe de direction et de ses employés sont alignés avec ceux des porteurs de parts.

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 1^{er} février 2021, Fronsac a annoncé l'acquisition d'une propriété à Lac Brome, Qc et d'une participation de 50% dans un nouveau développement à Chicoutimi, Qc.

Le 29 janvier 2021, Fronsac a complété l'acquisition d'une propriété à Lac Brome, Qc, laquelle abrite une station-service Esso et un restaurant Tim Hortons. La contrepartie a été de 2 840 000\$ (excluant les frais de transaction) et a été payée en espèces.

En partenariat avec Odacité Immobilier et Benny&Co., Fronsac a annoncé le développement d'un immeuble Benny&Co. à Chicoutimi, Qc. Ce projet se fera à travers la Société en commandite FBO Simple dans laquelle Fronsac détient une participation de 40%. Les coûts totaux sont estimés à 2 100 000\$ et la construction débutera en 2021.

Le 1^{er} mars 2021, Fronsac a annoncé l'acquisition d'une participation de 50 % dans une propriété combinant une station-service et une franchise de restauration rapide à Pictou, Nouvelle-Écosse. La participation de 50 % a été acquise pour 2 875 000\$, excluant les frais de transaction.

Le 1^{er} mars 2021, Fronsac a annoncé qu'elle avait conclu une entente pour l'acquisition de trois (3) propriétés de type épicerie exploitées sous la bannière Food Basics à Hamilton, à Keswick et à Dunnville, Ontario. La transaction devrait clôturer au deuxième trimestre de 2021. La contrepartie payée pour ces propriétés sera de 8 090 000\$ (excluant les frais de transaction) et sera payée en espèces.

Le 26 mars 2021, Fronsac a annoncé des distributions mensuelles en espèces de 0,025 \$ par part, soit 0,300 \$ par part sur une base annualisée, lesquelles seront payables les 30 avril, 31 mai et 30 juin 2021 aux porteurs de parts inscrits aux registres en date des 15 avril, 14 mai et 15 juin 2021, respectivement.

Le 26 mars 2021, Fronsac a annoncé qu'elle fera l'acquisition d'une parcelle de terrain à Terrebonne, Qc, en avril 2021. Lors de l'été 2021, un restaurant Benny&Co. y sera construit. Ce projet se fera à travers la Société en commandite GMB Frondacité dans laquelle Fronsac détient une participation de 40%. Les coûts sont estimés à 2 200 000\$.

PERSPECTIVES POUR 2021 & 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 2 avril 2021, la Société en commandite GMB Frondacité, dans laquelle Fronsac détient une participation de 40%, a clôturée l'acquisition précédemment annoncée d'une parcelle de terrain à Terrebonne, Qc. La contrepartie versée a été de 700 000\$ (excluant les frais de transaction) et a été payée en espèces.

Le 20 avril 2021, la Société en commandite FBO Simple, dans laquelle Fronsac détient une participation de 40%, a clôturée l'acquisition d'une propriété louée à divers locataires œuvrant dans la restauration et le service située sur le boulevard Roi-René à Anjou, Qc. Une partie de la propriété sera démolie un restaurant Benny&Co. y sera ajouté. Les coûts totaux sont estimés à 3 500 000 \$ et le projet débutera en 2022.

Le 19 mai 2021, Fronsac a annoncé qu'elle fera l'acquisition d'une propriété de type marché d'alimentation exploitée par la bannière Food Basics à Cambridge, On. La contrepartie sera de 7 050 000 \$ (excluant les frais de transaction) et sera payée en espèces. La transaction clôturera durant le deuxième trimestre de 2021.

Le 19 mai 2021, Fronsac a annoncé qu'elle fera l'acquisition d'un terrain loué à une station-service Pétro-Pass située dans le Grand Montréal. La contrepartie sera de 1 550 000 \$ (excluant les frais de transaction) et sera payée en espèces. La transaction clôturera durant le deuxième trimestre de 2021.

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, provoquant un ralentissement économique. Ces mesures ont aussi eu comme impact une perturbation importante des marchés des capitaux et des marchés de dette internationaux.

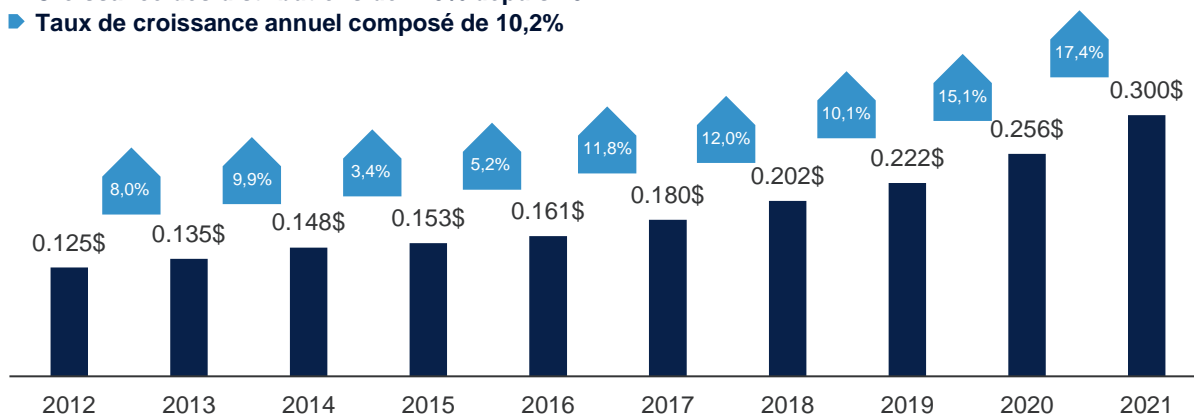
Le portefeuille immobilier de Fronsac comprend principalement des détaillants offrant des services essentiels comme des épiceries et des pharmacies, des stations-service et des établissements de restauration rapide. À ce jour, la Fiducie détient 79 immeubles avec plus de 100 locataires. Depuis le début 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.

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.

BAIIA ajusté n'est pas une mesure financière IFRS. Le BAIIA ajusté est utilisé par la Fiducie pour surveiller sa capacité à s'acquitter de sa dette et suivre les exigences imposées par ses prêteurs. Plus précisément, le BAIIA ajusté sert à surveiller le ratio de couverture des intérêts et le ratio de couverture du service de la dette de la Fiducie. Le BAIIA ajusté représente le résultat avant les charges financières, impôts et profit (perte) sur la juste valeur des immeubles de placement, mais il exclut les éléments non récurrents.

Ratio de couverture des intérêts n'est pas une mesure financière IFRS. Elle est une mesure importante pour déterminer la capacité de la Fiducie à payer les intérêts sur l'encours de sa dette. La Fiducie calcule son ratio de couverture des intérêts en divisant le BAIIA ajusté par les obligations d'intérêts de la Fiducie au cours de la période. La direction utilise ce ratio afin de mesurer et de limiter l'effet de levier.

Ratio de couverture du service de la dette n'est pas une mesure financière IFRS. Le ratio de couverture du service de la dette est obtenu en divisant le BAIIA ajusté par les obligations au titre du service de la dette pour la période, lesquelles reflètent les paiements effectués aux fins de remboursement du capital ainsi que les intérêts comptabilisés en charges au cours de la période. Les pénalités pour remboursement anticipé ou les paiements à l'acquittement d'un emprunt hypothécaire sont exclus du calcul. Le ratio de couverture du service de la dette est une mesure utile dont se sert la direction pour évaluer la capacité de la Fiducie à effectuer les paiements annuels de capital et d'intérêts sur ses emprunts.

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.

Immeubles de placement ajustés n'est pas une mesure financière IFRS. Les immeubles de placement ajustés sont la combinaison de la valeur des immeubles de placement de la Fiducie inscrite au bilan financier et de la valeur proportionnelle des immeubles de placement détenus à travers des partenariats.

Les mesures FPE, FPE récurrents, FPEA, BAIIA, BAIIA ajusté, ratio de couverture des intérêts, ratio de couverture du service de la dette, revenu distribuable et immeubles de placement ajustés 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.

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

	2021	2020				2019		
	T1	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2
Revenus de location	4 453 791	3 690 482	3 219 366	3 203 394	2 863 606	2 738 295	2 458 451	2 192 484
Résultat net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	223 673	847 652	2 139 737	2 515 312	4 118 476	(997 612)	3 891 506	1 136 505
Résultat net (perte nette) par part								
De base	0.013	0.054	0.145	0.171	0.310	(0.085)	0.333	0.013
FPE ⁽¹⁾	2 433 267	1 977 993	1 874 971	1 830 892	1 462 713	1 295 716	1 197 449	1 121 743
FPE par part	0.140	0.125	0.127	0.125	0.110	0.110	0.102	0.103
Valeur des immeubles de placement ajusté (en milliers) ⁽²⁾	225 562	221 712	171 615	168 805	160 829	134 376	133 413	124 741
Total de l'actif (en milliers)	208 549	209 706	159 169	157 837	155 221	129 119	126 615	117 063
Emprunts hypothécaires et autres emprunts (en milliers)	106 859	107 652	73 912	75 298	71 064	60 383	60 554	61 398
Capitaux propres (en milliers)	89 408	90 206	74 303	72 971	71 359	51 342	53 031	50 499
Nb. moyen pondéré de parts en circ. de base (en milliers)	17 421	15 794	14 727	14 697	13 297	11 740	11 701	10 928

(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 proportionnelle 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

IMMEUBLES DE PLACEMENT

En date du 31 mars	2021	2020	Δ
Immeubles de placement			
Immeubles productifs	187 591 316	135 456 331	38%
Immeubles en cours d'aménagement	-	-	-
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	-	1 865 000	(100%)
	187 591 316	137 321 331	37%
Détention en partenariat⁽¹⁾			
Immeubles productifs	34 685 830	21 632 022	60%
Immeubles locatifs	350 000	350 000	-
Immeubles en cours d'aménagement	2 934 681	1 525 228	92%
Immeubles de placement ajustés⁽²⁾	225 561 827	160 828 581	40%

(1) Représente la part proportionnelle de Fronsac

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

RAPPROCHEMENT DU RÉSULTAT NET AUX FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION

Périodes terminées les 31 mars	3 mois		Δ
	2021	2020	
Résultat net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	223 673	4 118 476	(3 894 803)
Coûts d'émission des débetures	-	-	-
Δ de la valeur des immeubles	1 450 766	(2 377 881)	3 828 647
Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises	1 165 947	(404 906)	1 570 853
Rémunération fondée sur des parts	299 171	180,000	119 171
Δ de la composante passif des débetures convertibles	-	(37,788)	37 788
Δ de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(713 377)	(21,900)	(691 477)
Désactualisation des obligations locatives	7 087	6 712	375
Impôts sur le résultat	-	-	-
FPE ⁽¹⁾	2 433 267	1 462 713	66%
FPE par part	0.140	0.110	27%
Autres produits	-	-	-
FPE récurrents	2 433 267	1 462 713	66%
FPE récurrents par part	0.140	0.110	27%
Distributions	1 307 150	875 793	431 357
Distributions par part	0.075	0.064	17%
FPE par part - après distributions	0.065	0.046	40%
FPE récurrents par part - après distributions	0.065	0.046	40%
Distributions par part en % de			
FPE par part	54%	58%	(4%)
FPE récurrents par part	54%	58%	(4%)
Nombre moyen pondéré de parts en circulation de base	17 420 614	13 296 639	4 123 975

(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 31 mars	3 mois		Δ
	2021	2020	
FPE ⁽¹⁾	2 433 267	1 462 713	970 554
Amortissement de charges financières inclus dans les charges d'intérêts	-	-	-
Ajustement des loyers selon le mode linéaire ⁽²⁾	(148 290)	(88 234)	(60 056)
Entretien des immeubles de placement	(48 433)	(24 853)	(23 580)
Frais de location sur propriétés existantes	-	-	-
Pénalités de remboursement	-	-	-
FPEA ⁽¹⁾	2 236 544	1 349 626	66%
FPEA par part	0.128	0.102	26%
Distributions par part	0.075	0.064	17%
FPEA par part - après distributions	0.053	0.038	42%
Distributions par part en % des FPEA par part	58%	63%	(5%)
Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base	17 420 614	13 296 639	4 123 975

(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

Périodes terminées les 31 mars	3 mois		Δ
	2021	2020	
Flux de trésorerie liés aux :			
Activités d'exploitation	1 563 002	1 631 932	(68 930)
Activités d'investissement	(4 433 559)	(18 885 478)	14 451 919
Activités de financement	(1 064 429)	21 764 019	(22 828 448)
Augmentation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	(3 934 986)	4 510 473	(8 445 459)
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	4 459 706	300 338	4 159 368
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	524 720	4 810 811	(4 286 091)

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 3 mois terminée le 31 mars 2021, Fronsac a connu une diminution de ses flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation comparativement à la même période en 2020. Cette diminution provient principalement d'une augmentation des dépôts sur transactions.

Les fonds affectés aux activités d'investissement s'expliquent surtout par l'achat d'immeubles de placement et de participations dans des coentreprises au cours de la période. Pour obtenir de plus amples renseignements sur ces acquisitions durant la période de 3 mois terminée le 31 mars 2021, veuillez consulter la note 4 « Immeubles de placement » et la note 5 « Partenariats » des états financiers consolidés au 31 mars 2021.

Les fonds obtenus des activités de financement se chiffrent à (1 064 429)\$ comparativement à 21 764 019\$ pour la même période en 2020. Cette diminution est due au fait qu'il n'y a eu aucun nouvel emprunt durant la période comparativement à de nouveaux emprunts hypothécaires de 11 100 000\$ et d'une émission de parts de 16 580 861\$ pour la même période en 2020.

La Fiducie prévoit être en mesure de respecter toutes ses obligations au fur et à mesure qu'elles viennent à échéance à court et à long terme. Fronsac prévoit à avoir suffisamment de liquidités avec sa trésorerie et équivalent de trésorerie, ses flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, ses lignes de crédit, sa capacité à refinancer des propriétés lorsque nécessaire ainsi que sa capacité à émettre des parts et des débetures sur les marchés des capitaux lorsque nécessaire.

RÉSULTAT DISTRIBUABLE ET DISTRIBUTIONS

Périodes terminées les 31 mars	3 mois		Δ
	2021	2020	
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	1 563 002	1 631 932	(68 930)
Variation nette de l'actif hors caisse et du passif	393 902	(434 634)	828 536
Impôts exigibles	7 087	6,712	375
Désactualisation des obligations locatives	148 290	88,234	60 056
Ajustement des loyers selon la méthode linéaire	9 242	(7 805)	17 047
Δ des intérêts courus	-	-	-
Coûts d'émission de débetures convertibles	-	-	-
Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises	1 165 947	(404 906)	1 570 853
Quote-part du résultat net tiré des participations dans les coentreprises ⁽¹⁾	(859 730)	583 180	(1 442 910)
Désactualisation de la composante passif non dérivé des débetures convertibles	5 527	-	5 527
FPE ⁽²⁾	2 433 267	1 462 713	66%
Désactualisation des obligations locatives	(7 087)	(6 712)	(375)
Ajustement des loyers selon la méthode linéaire ⁽³⁾	(148 290)	(88 234)	(60 056)
Distributions de coentreprises	185 500	10,500	175 000
Versements en capital périodiques	(792 510)	(418 899)	(373 611)
Remboursement de la dette à long terme	-	-	-
Résultat distribuable	1 670 880	959 368	74%
Distributions aux porteurs de parts	(1 307 150)	(875 793)	(431 357)
Surplus de liquidité après les distributions	363 730	83 575	280 155

(1) Exclut l'ajustement des loyers selon la méthode linéaire dans les participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence

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

(3) Inclut les participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence

Situation financière & COVID-19

Fronsac bénéficie d'une position financière robuste. La Fiducie a des liquidités suffisantes, incluant sa trésorerie et équivalent de trésorerie et ses marges de crédit inutilisées, pour honorer ses obligations, les exigences de fonds de roulement et ses distributions. Au 31 mars 2021, Fronsac dispose d'environ 11 M\$ sur ses marges de crédit.

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Périodes terminées les 31 mars	3 mois		Δ
	2021	2020	
Revenus de location	4 453 791	2 863 606	1 590 185
Variation de la valeur des immeubles de placement	(1 450 766)	2 377 881	(3 828 647)
Charges financières	298 748	691 883	(393 135)
Charges administratives	205 432	169 487	35 945
Rémunération à base de parts	299 171	180 000	119 171
Résultat net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	223 673	4 118 476	(3 894 803)
Résultat net (perte nette) par part de base	0,013	0,310	(0,30)
FPE ⁽¹⁾	2 433 267	1 462 713	66%
FPE par part	0,140	0,110	27%
FPE récurrents ⁽²⁾	2 433 267	1 462 713	66%
FPE récurrents par part	0,140	0,110	27%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	17 420 614	13 296 639	4 123 975

(1) Voir les sections appropriées pour le rapprochement à la mesure IFRS la plus rapprochée et la section

(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 31 mars	3 mois		Δ
	2021	2020	
Résultat net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	223 673	4 118 476	(3 894 803)
Charges financières	298 748	691 883	(393 135)
Désactualisation des obligations locatives	(7 087)	(6 712)	(375)
Impôts sur le résultat			
BAIIA	515 334	4 803 647	(4 288 313)
Δ de la valeur des immeubles	1 450 766	(2 377 881)	3 828 647
Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises	1 165 947	(404 906)	1 570 853
BAIIA ajusté ⁽¹⁾	3 132 047	2 020 860	55%
Charge d'intérêts	1 077 749	803 994	273 755
Remboursement du capital	792 510	418 899	373 611
Obligations au titre du service de la dette	1 870 259	1 222 893	53%
Ratio de couverture des intérêts	2.9x	2.5x	0.6x
Ratio de couverture du service de la dette	1.7x	1.7x	0.2x

(1) Voir les sections appropriées pour le rapprochement à la mesure IFRS la plus rapprochée et la section

RÉSULTATS D'EXPLOITATION DU TRIMESTRE TERMINÉ LE 31 MARS 2021

Pour le trimestre terminé le 31 mars 2021, les revenus de location de la Fiducie ont atteint 4 453 791\$ (2 863 606\$ au 31 mars 2020). 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 15 pour plus de détails). Au 31 mars 2021, 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 7 499 790\$ (5 601 869\$ pour la même période en 2020) 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 6 940 275\$ (5 177 486\$ pour la même période en 2020). Le taux de capitalisation moyen pondéré utilisé dans le calcul de la juste valeur des immeubles de placement pour la période est de 6,53% (6,42% pour la même période en 2020) et la fourchette des taux de capitalisation utilisée se situe entre 5,50% et 7,25% (5,75% et 7,25% pour la même période en 2020). 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 31 mars 2021, la Fiducie a comptabilisé des charges financières de 298 748\$ comparativement à 691 883\$ au trimestre se terminant le 31 mars 2020. Pour le trimestre terminé le 31 mars 2021, le changement de la juste valeur des débetures convertibles et des bons de souscription a eu comme effet de réduire les charges financières de 713 377\$ comparativement à une diminution de 21 900\$ en 2020. Excluant ces changements au niveau de la juste valeur, les charges financières pour le trimestre terminé le 31 mars 2021 étaient de 1 012 125\$ comparativement à 713 783\$ pour le même trimestre en 2020. Cette augmentation s'explique par les charges d'intérêts plus importantes liées aux nouveaux emprunts hypothécaires à la suite de l'acquisition de nouvelles propriétés.

Pour le trimestre terminé le 31 mars 2021, la fiducie a enregistré des FPE récurrents de base de 2 433 267\$ comparativement à 1 462 713\$ au trimestre correspondant de 2020. Les FPE récurrents par part ont augmenté de 27% passant de \$0,110 à 0,140\$. La croissance des FPE provient principalement des revenus de location liés aux nouvelles acquisitions déduction faite de l'augmentation des charges financières liées aux emprunts hypothécaires 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 3 mois terminée le 31 mars 2021, la Fiducie a émis un certain nombre de parts, soit:

Le 15 février 2021, Fronsac a annoncé l'émission de 43 200 parts de FPI Fronsac à un prix de 6,95\$ par part, pour un total de 300 240\$, 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 2020.

PARTS DE LA FIDUCIE

	# de parts	
Parts au 1er janvier 2021	17 399 257	
Parts émises (rachetées)		
15 février 2021 (parts émises pour services rendus)	43 200	
Parts au 31 mars 2021	17 442 457	
Effet dilutif potentiel des instruments financiers au 31 mars 2021		Prix d'exercice
Bons de souscription	477 041	6,10\$ par part
Options d'achat de parts	10 000	3,80\$ par part
Conversion des débetures convertibles	1 167 596	7,30\$ à 8,13\$ par part

Bons de souscription

La Fiducie avait 477 041 bons de souscription au début de la période. Durant la période de 3 mois se terminant le 31 mars 2021, aucun bon de souscription n'a été exercé. Le nombre total de bons de souscription en circulation en date du 31 mars 2021 est de 477 041.

Débetures convertibles

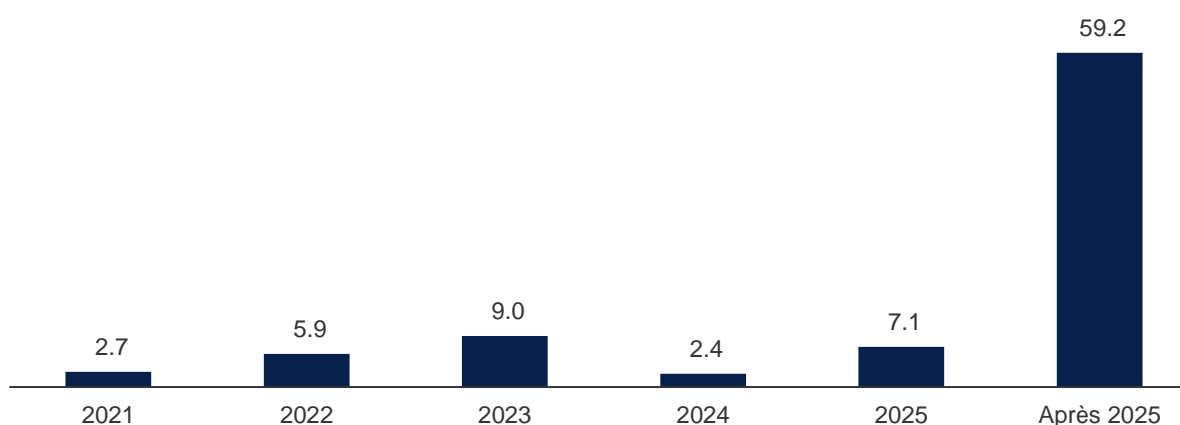
La valeur nominale des débetures convertibles en circulation en date du 31 mars 2021 est de 9 136 000\$ et leur prix de conversion est de 7,30\$ à 8,13\$ par part. Il n'y a eu aucune conversion durant la période de 3 mois se terminant le 31 mars 2021.

Options d'achat de parts

Durant la période de 3 mois terminée le 31 mars 2021, aucune option n'a été exercée. Le nombre total d'options en circulation en date du 31 mars 2021 est de 10 000 à un prix d'exercice de 3,80\$.

Le nombre total de parts en circulation au 31 mars 2021 était de 17 442 457.

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



Échéance	2021	2022	2023	2024	2025	Après 2025
Solde dû (\$):	2 707 272	5 850 769	9 038 336	2 378 745	7 126 547	59 208 075
Taux d'intérêt:	2.85% - 3.32%	3.21% - 3.85%	2.86% - 4.20%	3.64%	2.64% - 4.98%	2.31% - 4.77%
% du total:	3.1%	6.8%	10.5%	2.8%	8.3%	68.6%

Les dettes sont composées d'emprunts hypothécaires, de divers emprunts, de débentures convertibles et de lignes de crédit. Au 31 mars 2021, il y avait 32 emprunts hypothécaires (excluant les emprunts contractés dans les partenariats) auprès d'institutions financières canadiennes d'une valeur comptable totale de 106 769 491\$ (107 562 001\$ au 31 décembre 2020). Ces emprunts hypothécaires exigent que la Fiducie effectue des versements de capital de 43 901 924\$ pour les 5 prochaines années et 62 867 567\$ par la suite. Les emprunts hypothécaires en cours ont une durée moyenne jusqu'à l'échéance de 6,1 ans (6,1 ans au 31 décembre 2020). Les débentures convertibles en circulation avaient une valeur comptable de 8 128 852\$ au 31 mars 2021 (8 134 379\$ au 31 décembre 2020). La Fiducie a quatre (4) lignes de crédit dont les limites autorisées sont de 6 000 000\$, 4 490 000\$ et 1 400 000\$. Au 31 mars 2021, la Fiducie avait un solde dû sur ces lignes de crédit de 1 050 000\$ (nul au 31 décembre 2020).

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. Les données utilisées pour déterminer la juste valeur des immeubles de placement ont été considérées de façon à donner la meilleure estimation possible des effets liés à la COVID-19 basé sur l'information disponible de la Fiducie en date du 31 mars 2021.

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 mars 2021, la Fiducie détenait des intérêts dans 76 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 (820 587\$ au 31 mars 2021 par rapport à 688 113\$ au 31 décembre 2020). Ces soldes proviennent essentiellement de montants à recevoir de grandes entreprises canadiennes qui posent un faible risque de crédit.

La Fiducie a aussi un portefeuille de prêts en cours de partenaires de coentreprises, lesquels sont garantis par les participations dans ces coentreprises.

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 débetures 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 modalités acceptables à la Fiducie. Chaque variation de 1 % des taux d'intérêt aurait une incidence de 270 744\$ sur le montant des charges financières de la période de 3 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 créditeurs, 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 précises 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, débentures 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 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 continue d'évaluer l'incidence sur la Fiducie de la COVID-19 et des mesures prises par les gouvernements pour y répondre. Une partie des résultats financiers de la Fiducie sont tributaires des estimations de la direction pour lesquelles il pourrait exister une incertitude grandissante en raison des perturbations du marché causées par la pandémie de COVID-19. Les éléments des états financiers consolidés de la Fiducie pour lesquels il existe une incertitude grandissante comprennent la juste valeur des immeubles de placement et la recouvrabilité des débiteurs.

OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

Les prêts en cours incluent un montant de 150 000\$ (T4 2020: 150 000\$) consentis à des dirigeants de la Fiducie. Les revenus d'intérêt sur ce prêt totalisent 1 184\$ (T1 2020: 1 117\$) pour lequel aucun montant n'est à recevoir au 31 mars 2021 (T4 2020: 0\$).

Au cours de l'exercice se terminant le 31 décembre 2020, la Fiducie a remboursé et annulé une facilité de crédit qu'elle avait avec un fiduciaire. Cette personne n'est plus un fiduciaire depuis mai 2020. Par conséquent, pour la période terminée le 31 mars 2021, aucun montant d'intérêt n'a été payé à cet ancien fiduciaire (T1 2020: 18 400\$).

Rémunération des dirigeants et fiduciaires

La Fiducie a payé 331 057\$ en rémunération à des dirigeants et fiduciaires au cours de la période se terminant le 31 mars 2021 (T1 2020: 256 909\$).

Aucune charge administrative n'a été payée à titre d'honoraires professionnels à une société contrôlée par un fiduciaire au cours de la période se terminant le 31 mars 2021 (T1 2020: 7 500\$).