

FRONSAC | Fiducie de placement
immobilier

Rapport de gestion

T1 2020

Période terminée le 31 mars 2020

Formulaire 51-102F1

RÉSUMÉ DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

RÉSUMÉ DE L'INFORMATION ANNUELLE

Périodes terminées les 31 mars	3 mois		Δ	%
	2020	2019		
Situation financière				
Revenus de location	2 863 606	1 999 095	864 511	43%
Revenus totaux	2 863 606	1 999 095	864 511	43%
Résultat net (perte nette) et résultat global (perte globale)	4 118 476	50 870	4 067 606	7,996%
Résultat opérationnel net ⁽¹⁾	2 198 785	1 556 756	642 029	41%
FPE ⁽¹⁾	1 462 713	1 000 484	462 229	46%
FPE récurrents ⁽¹⁾⁽²⁾	1 462 713	1 000 484	462 229	46%
FPEA ⁽¹⁾	1 349 626	970 747	378 879	39%
BAIIA ⁽¹⁾	2 020 860	1 474 163	546 697	37%
Immeubles de placement ⁽³⁾	160 828 581	107 597 405	53 231 176	49%
Total de l'actif	155 220 627	100 749 003	54 471 624	54%
Total des dettes et emprunts ⁽⁴⁾ (incluant les lignes de crédit)	71 064 054	50 549 310	20 514 744	41%
Total des débetures convertibles	2 985 538	1 580 732	1 404 806	89%
Total des capitaux propres	71 358 784	41 842 156	29 516 628	71%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	132 966 393	101 606 238	31 360 155	31%
Par part				
FPE	0.0110	0.0098	0.0012	12%
FPE récurrents	0.0110	0.0098	0.0012	12%
FPEA	0.0102	0.0096	0.0006	6%
Distributions	0.0064	0.0056	0.0008	14%
Ratios financiers				
Taux d'intérêt moyen pondéré - taux fixe	3.8%	3.8%	-	
Ratio d'endettement - incluant les inst. échangeables	51%	56%	(5%)	
Ratio d'endettement - excluant les inst. échangeables ⁽³⁾	50%	55%	(5%)	
Ratio de couverture des intérêts	2.5x	2.6x	(0.1x)	
Ratio de couverture de la dette	1.7x	1.6x	0.1x	
Distributions en % des FPE	58%	56%	2%	
Distributions en % des FPE récurrents	58%	56%	2%	
Distributions en % des FPEA	63%	58%	5%	
Information de location				
Taux d'occupation	100%	100%	-	
Catégories des locataires basées sur les revenus nets				
National	87%	80%	7%	
Régional	8%	12%	(4%)	
Local	5%	8%	-	
Types de locataires				
Pétrolières majeures/dépanneurs	15	15	-	
Pétrolières majeures/dépanneurs/restauration rapide	16	12	4	
Restauration rapide	17	15	2	
Commerce de détails	11	6	5	
Autre	2	2	-	
	61	50	11	
Autre				
Durée résiduelle moyenne pondérée - hypothèques	6.1	4.6	1.5	
Durée résiduelle moyenne pondérée - baux	8.6	9.3	(0.7)	
Taux de capitalisation moyen pondéré IFRS	6.42%	6.45%	(0.03%)	

⁽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"

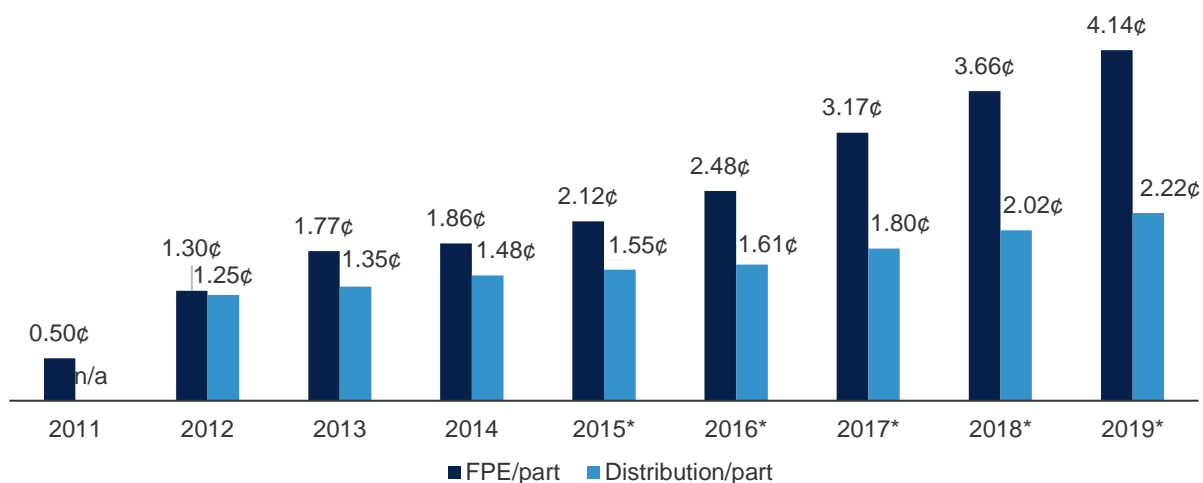
⁽²⁾ Les FPE récurrents excluent les "Autres revenus" tels que présentés dans les états financiers consolidés

⁽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 consolidé

⁽⁴⁾ Exclut les débetures convertibles

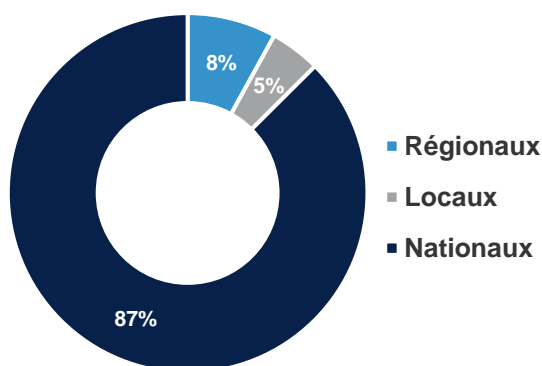
HISTORIQUE DE CERTAINES DONNÉES FINANCIÈRES



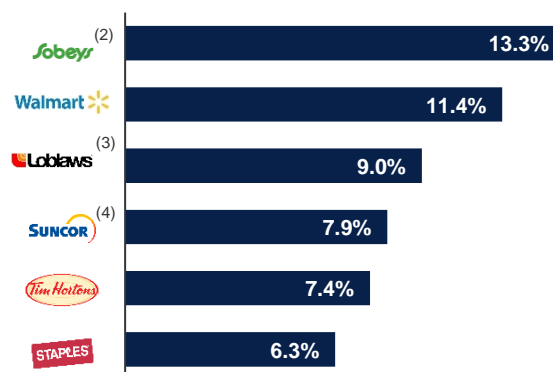
*FPE récurrents: excluent les "autres revenus" tels que présentés dans les états financiers consolidés de la période

TYPES DE LOCATAIRES – Premier trimestre 2020⁽¹⁾

MIXTE DE LOCATAIRES⁽¹⁾



LOCATAIRES CLÉS (55.3%)⁽¹⁾



Notes:

- (1) Basé sur le résultat opérationnel net tel que défini à la page 9
- (2) Sobeys exploite les magasins d'alimentation IGA et les stations-service Shell
- (3) Loblaws exploite les pharmacies Pharmaprix
- (4) Suncor exploite les stations-service Pétro-Canada

PORTEFEUILLE DES PROPRIÉTÉS ET INFORMATION SUR LES SECTEURS D'EXPLOITATION

#	Adresse	Ville / province	Type	Superficie		Participation
				Terrain	Immeuble	
1	40-50 rue Brunet	Mont St-Hilaire, Qc	Restauration rapide, essence, dépanneur	69K p.c.	5 452 p.c.	100%
2	230 Boul. St-Luc	St-Jean-sur-Richelieu, Qc	Essence, dépanneur	65K p.c.	8 359 p.c.	100%
3	196 Boul. De l'Hôtel-de-Ville	Rivière-du-Loup, Qc	Essence, dépanneur	14K p.c.	2 400 p.c.	100%
4	1349-1351 route 117	Val-David, Qc	Restauration rapide, essence, dépanneur	36K p.c.	6 088 p.c.	100%
5	275 rue Barkoff	Trois-Rivières, Qc	Essence, dépanneur	65K p.c.	2 400 p.c.	65%
6	530 rue Barkoff	Cap-de-la-madeleine, Qc	Essence, dépanneur	30K p.c.	2 641 p.c.	50%
7	340-344 Montée du Comté	Les Coteaux, Qc	Restauration rapide, essence, dépanneur	67K p.c.	8 071 p.c.	100%
8	1440-50 Boul. St-Laurent Est	Louiseville, Qc	Restauration rapide, essence, dépanneur	115K p.c.	6 132 p.c.	50%
9	1460 Boul. St-Laurent Est	Louiseville, Qc	Restauration rapide	37K p.c.	4 841 p.c.	50%
10	490-494 Boul. De L'Atrium	Québec City, Qc	Essence, dépanneur	34K p.c.	6 574 p.c.	100%
11	7335 Boul. Guillaume Couture	Lévis, Qc	Restauration rapide	30K p.c.	2 860 p.c.	100%
12	1319 avenue Brookdale	Cornwall, On	Restauration rapide	33K p.c.	3 127 p.c.	100%
13	4200 rue Bernard-Pilon	St-Mathieu de Beloeil, Qc	Essence, dépanneur	20K p.c.	1 200 p.c.	100%
14	1901 rue Raymond Blais	Sainte-Julie, Qc	Essence, dépanneur	39K p.c.	5 150 p.c.	100%
15	2000 rue Leonard de Vinci	Sainte-Julie, Qc	Restauration rapide	86K p.c.	1 255 p.c.	100%
16	2050 rue Leonard de Vinci	Sainte-Julie, Qc	Essence	50K p.c.	5 975 p.c.	100%
17	2051 rue Nobel	Sainte-Julie, Qc	Restauration rapide	27K p.c.	1 392 p.c.	100%
18	16920-16930 avenue St-Louis	St-Hyacinthe, Qc	Restauration rapide, essence, dépanneur	70K p.c.	6 290 p.c.	100%
19	3726 Boul. Des Forges	Trois-Rivières, Qc	Restauration rapide	19K p.c.	3 360 p.c.	100%
20	2871-2885 rue Des Prairies	Trois-Rivières, Qc	Restauration rapide, essence, dépanneur	60K p.c.	6 662 p.c.	100%
21	2350 Chemin des Patriotes	Richelieu, Qc	Restauration rapide, essence, dépanneur	48K p.c.	4 851 p.c.	100%
22	4932 Boul. des Sources	Pierrefonds, Qc	Restauration rapide	19K p.c.	2 716 p.c.	100%
23	314 rue De Montigny	St-Jérôme, Qc	Restauration rapide	24K p.c.	2 832 p.c.	100%
24	288 rue Valmont	Repentigny, Qc	Essence, dépanneur	22K p.c.	2 400 p.c.	100%
25	2439 Boul. Ste Sophie	Sainte-Sophie, Qc	Essence, dépanneur	58K p.c.	4 856 p.c.	95%
26	2429 Boul. Ste-Sophie	Sainte-Sophie, Qc	Restauration rapide	45K p.c.	3 710 p.c.	95%
27	610 Boul. St-Joseph	Gatineau, Qc	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	Thetford 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 Miikana Way	Kenora, On	Commerce de détail	534K p.c.	80 881 p.c.	100%
60	1410 Principale	St-Etienne-des-Grès, Qc	Restauration rapide, essence, dépanneur	26K p.c.	3 830 p.c.	75%
61	2505 rue Saint-Louis**	Gatineau, Qc	Commerce de détail	88K p.c.	25 389 p.c.	100%
62	124 Beech Hill Road	Antigonish, NS	Restauration rapide, essence, dépanneur	176K p.c.	4 040 p.c.	50%

*En cours de développement

Total: 4 705K p.c. 608 983 p.c.

**Acquisitions réalisées après le 31 mars 2020

RAPPORT DE GESTION

PORTÉE DE L'ANALYSE

Ce rapport de gestion de Fiducie de Placement Immobilier Fronsac (« Fronsac » ou la « Fiducie ») a pour but de fournir aux lecteurs une évaluation du rendement et de résumer les résultats d'exploitation et la situation financière pour la période de 3 mois terminée le 31 mars 2020. Il doit être lu en lien avec les états financiers consolidés du 31 mars 2020 ainsi qu'avec les états financiers consolidés et le rapport de gestion du 31 mars 2019. Les données financières présentées dans le présent rapport de gestion sont préparées conformément aux Normes Internationales d'Information Financière (les IFRS) et tous les montants sont en dollars canadiens. Vous trouverez les états financiers consolidés ainsi que tous les rapports de gestion sur le site web fronsacreit.com et sur sedar.com.

Daté du 22 mai 2020, ce rapport de gestion reflète toutes les informations importantes disponibles jusqu'à cette date et doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés au 31 mars 2020 et les notes afférentes incluses dans le présent rapport.

MISE EN GARDE CONCERNANT LES DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

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

Les déclarations formulées d'après les attentes actuelles de la direction comportent des 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.

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

Il est présentement impossible de prévoir avec certitude la durée et l'ampleur de l'impact économique de la COVID-19 et donc certains éléments des opérations de la Fiducie pourraient 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.

Il est important de noter que les énoncés de nature prospective contenus dans ce rapport de gestion décrivent nos attentes en date du 22 mai 2020.

DESCRIPTION DES ACTIVITÉS ET APERÇU DES AFFAIRES

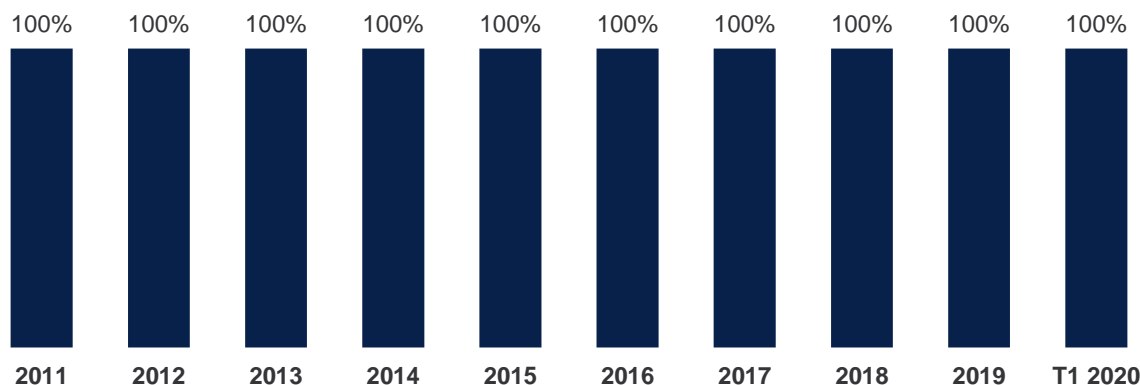
FPI Fronsac est une fiducie active dans le domaine de l'immobilier commercial au Canada. Les parts de la Fiducie sont inscrites à la cote de la Bourse de Croissance TSX sous le symbole FRO.UN. La Fiducie détient et loue des immeubles commerciaux directement et indirectement par l'entremise de ses filiales. 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 mars 2020, la Fiducie détenait 61 immeubles de placement soit 54 immeubles au Québec, 3 immeubles en Ontario et 4 immeubles en Nouvelle Écosse. Durant le trimestre terminé le 31 mars 2020, 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.

TAUX D'OCCUPATION HISTORIQUE



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

ÉVÈNEMENTS MAJEURS DU TRIMESTRE

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 avait 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 était estimée à environ 12,0 millions de dollars (compte non tenu des frais liés à l'opération), qui devait 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 devait, 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 était estimée à environ 4,0 millions de dollars (compte non tenu des frais liés à l'opération), qui devait 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 devait, 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 était estimée à 3,0 millions de dollars (compte non tenu des frais liés à l'opération), qui devait 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 devait, selon la FPI, provenir du produit net tiré du Placement; (iv) environ 7,5 millions de dollars, dans l'hypothèse où le Placement minimal était souscrit, et environ 10,3 millions de dollars, dans l'hypothèse où le Placement maximal était 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 comprenaient 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'établissait à environ 1,5 million de dollars, ce qui représentait 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 avait 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 Pétro-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.

PERSPECTIVES POUR 2020 ET ÉVÈNEMENT SUBSÉQUENT

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.

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

Le portefeuille immobilier de Fronsac comprend principalement des détaillants offrant des services essentiels tels que des stations-service, des établissements de restauration rapide, des épiceries et des pharmacies. À ce jour, la Fiducie détient 62 immeubles avec un peu plus de 100 locataires. Depuis le début de l'épidémie de COVID-19, nos locataires sont demeurés ouverts et continuent d'offrir leurs services, avec quelques exceptions seulement. Dépendamment des types 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 donc certains éléments des opérations de la Fiducie pourraient être affectés, notamment la collection de loyer, le taux d'occupation, la demande pour les espaces de types commerces de détails, les taux de capitalisations et la valeur des immeubles de la Fiducie. L'étendue et la durée de l'épidémie de COVID-19 ne sont pas connues à ce jour.

Nous avons conclu des ententes de report de loyer avec certains locataires dont les activités ont été affectées le plus par l'épidémie de COVID-19. Les demandes de report de loyer sont traitées sur une base de cas-par-cas.

Pour le mois d'avril, Fronsac a perçu 84% de ses loyers bruts et a conclu des ententes de report de loyer pour un montant équivalent à 13% de ses loyers bruts, pour un total de 97% sur une base consolidée.

Pour le mois de mai, Fronsac a perçu 87% de ses loyers bruts et a conclu des ententes de report de loyer pour un montant équivalent à 10% de ses loyers bruts, pour un total de 97% sur une base consolidée.

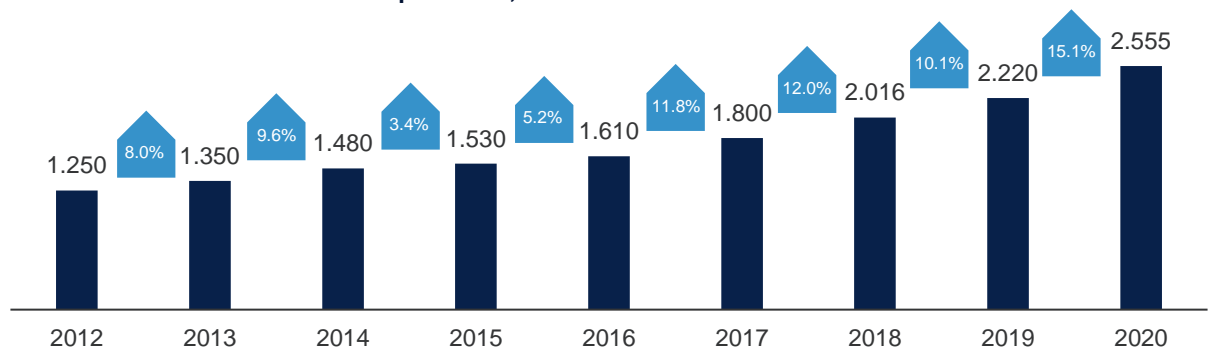
Le 9 avril 2020, Fronsac a annoncé l'acquisition d'une propriété située dans le quartier de Limbour à Gatineau, Qc. Celle-ci abrite une épicerie exploitée sous la bannière Metro. La contrepartie versée a été de 4 600 000\$ et elle a été payée comptant.

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 11). 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

	2020	2019				2018		
	T1	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2
Revenus de location	2 863 606	2 738 295	2 458 451	2 192 484	1 999 095	1 719 184	1 663 373	1 530 968
Résultat net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	4 118 476	(997 612)	3 891 506	1 136 505	50 870	(4 085 302)	544 021	278 795
Résultat net (perte nette) par part De base	0.0310	(0.0085)	0.0333	0.0013	0.0005	(0.0402)	0.0059	0.0033
FPE ⁽¹⁾								
De base	1 462 713	1 295 716	1 197 449	1 121 743	1 000 484	923 414	871 219	764 867
FPE par part De base	0.0110	0.0110	0.0102	0.0103	0.0098	0.0089	0.0000	0.0000
Valeur des immeubles de placement (en milliers) ⁽²⁾	160 829	134 376	133 413	124 741	107 597	107 175	99 265	88 702
Total de l'actif (en milliers)	155 221	129 119	126 615	117 063	100 749	98 890	96 863	83 966
Emprunts hypothécaires et autres emprunts (en milliers)	71 064	60 383	60 554	61 398	54 979	53 365	47 568	44 862
Capitaux propres (en milliers)	71 359	51 342	53 031	50 499	41 842	41 302	45 899	37 537
Nombre moyen pondéré de parts en circ. De base (en milliers)	132 966	117 404	117 014	109 280	101 606	101 590	91 554	85 671

⁽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 mars	3 mois		Δ
	2020	2019	
Résultat net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	4 118 476	50 870	4 067 606
Coûts d'émission des débetures	-	-	-
Δ de la valeur des immeubles	(2 377 881)	842 237	(3 220 118)
Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises	(404 906)	76 151	(481 057)
Rémunération fondée sur des parts	180 000	63,180	116 820
Δ de la composante passif des débetures convertibles	(37 788)	(12 749)	(25 039)
Δ de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(21 900)	(19 205)	(2 695)
Désactualisation des obligations locatives	6 712	-	6 712
Impôts sur le résultat	-	-	-
FPE ⁽¹⁾ - de base	1 462 713	1 000 484	46%
FPE par part - de base	0.0110	0.0098	12%
Intérêts payés sur les débetures convertibles (si dilutifs)	-	-	-
FPE - dilué	1 462 713	1 000 484	46%
FPE par part - dilué	0.0110	0.0098	12%
FPE récurrents ⁽¹⁾ - de base	1 462 713	1 000 484	46%
FPE récurrents par part - de base	0.0110	0.0098	12%
Distributions	875 793	563 825	311 968
Distributions par part	0.0064	0.0056	14%
FPE - de base après distributions	0.0046	0.0043	0.0003
FPE récurrents - de base après dist.	0.0046	0.0043	0.0003
Distributions en % de FPE - de base	58%	56%	2%
Distributions en % de FPE récurrents - de base	58%	56%	2%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation			
De base	132 966 393	101 606 238	31 360 155
Dilué	132 966 393	101 606 238	31 360 155

⁽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
	2020	2019	
FPE de base ⁽¹⁾	1 462 713	1 000 484	462 229
Amortissement de charges financières inclus dans les charges d'intérêts	-	-	-
Ajustement des loyers selon le mode linéaire	(88 234)	-	(88 234)
Entretien des immeubles de placement	(24 853)	(29 737)	4 884
Frais de location sur propriétés existantes	-	-	-
Pénalités de remboursement	-	-	-
FPEA ⁽¹⁾ - de base	1 349 626	970 747	39%
FPEA par part - de base	0.0102	0.0096	6%
Intérêts payés sur débetures convertibles (si dilutifs)	-	-	-
FPEA dilué	1 349 626	970 747	39%
FPEA par part - dilué	0.0102	0.0096	6%
Distributions	0.0064	0.0056	14%
FPEA - de base après distributions	0.0038	0.0040	(0.0002)
Distributions en % de FPEA - de base	63%	58%	5%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation			
De base	132 966 393	101 606 238	31 360 155
Dilué	132 966 393	101 606 238	31 360 155

⁽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"

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 3 mois terminée le 31 mars 2020, Fronsac a connu une croissance de ses fonds provenant des activités opérationnelles. Ceux-ci proviennent principalement de la hausse des revenus de location, laquelle est partiellement compensée par la hausse des charges financières à la suite de l'augmentation des hypothèques liées aux nouvelles acquisitions.

FLUX DE TRÉSORERIE

Périodes terminées les 31 mars	3 mois		Δ
	2020	2019	
Activités opérationnelles	1 631 932	496 792	1 135 140
Activités d'investissement	(18 885 478)	(1 413 390)	(17 472 088)
Activités de financement	21 764 019	1 048 315	20 715 704
Augmentation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	4 510 473	131 717	4 378 756
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	300 338	174 452	125 886
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	4 810 811	306 169	4 504 642

Les fonds affectés aux activités d'investissement au cours de la période de 3 mois terminée le 31 mars 2020 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 mars 2020.

Les fonds obtenus des activités de financement se chiffrent à 21 764 019\$ (1 048 315\$ pour la même période en 2019). Ce montant inclut, entre autres, la somme des fonds recueillis par les nouveaux emprunts hypothécaires utilisés pour financer nos acquisitions ainsi que les fonds recueillis à la suite du placement public de parts de la Fiducie réalisé en février 2020.

Résultat distribuable et distributions

Périodes terminées les 31 mars	3 mois		Δ
	2020	2019	
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	1 631 932	496 792	1 135 140
Variation nette des éléments hors caisse de l'actif et du passif	(434 634)	405 217	(839 851)
Impôts exigibles			
Désactualisation des obligations locatives	6 712	-	6,712
Ajustement des loyers selon la méthode linéaire	88 234	-	88,234
Δ des intérêts courus	(7 805)	(2 785)	(5 020)
Coûts d'émission de débetures convertibles	-	-	-
Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises	(404 906)	76 151	(481 057)
Résultat net de location d'immeubles de placement	583 180	25 109	558 071
FPE ⁽¹⁾ - de base	1 462 713	1 000 484	46%
Désactualisation des obligations locatives	(6 712)	-	100%
Ajustement des loyers selon la méthode linéaire	(88 234)	-	100%
Versements en capital périodiques	(418 899)	(346 171)	21%
Résultat distribuable	948 868	654 313	45%
Distributions aux porteurs de parts	(875 793)	(563 825)	55%

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

Situation financière & COVID-19

Fronsac bénéficie d'une position financière robuste suite à son placement public de part de 18M\$ réalisé en février 2020. La Fiducie a des liquidités suffisantes, incluant l'encaisse et la balance disponible sur ses marges de crédit, pour satisfaire ses obligations, ses exigences de fonds de roulement et ses distributions. En date de ce rapport, Fronsac dispose d'environ 10M\$ sur ses marges de crédit. La Fiducie a agi de façon proactive durant le premier trimestre, ayant déjà complété le refinancement de ses hypothèques venant à échéance en 2020 à l'exception d'une. Cette dernière hypothèque sera refinancée en temps opportun.

Veillez vous référer à la section « Perspectives 2020 et événements subséquents » et la note 28 des états financiers « Événements postérieurs à la date du bilan » pour plus de détails sur la situation de la COVID-19 et ses impacts sur la Fiducie

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Périodes terminées les 31 mars	3 mois		Δ
	2020	2019	
Revenus de location	2 863 606	1 999 095	864 511
Variation de la valeur des immeubles de placement	2 377 881	(842 237)	3 220 118
Charges financières	691 883	504 905	186 978
Charges administratives	169 487	120 673	48 814
Rémunération à base de parts	180 000	63 180	116 820
Résultat net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	4 118 476	50 870	4 067 606
Résultat net (perte nette) par part De base	0.0310	0.0005	0.0305
FPE - de base ⁽¹⁾	1 462 713	1 000 484	46%
FPE par part	0.0110	0.0098	12%
FPE récurrents - de base ⁽²⁾	1 462 713	1 000 484	46%
FPE récurrents par part - de base	0.0110	0.0098	12%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	132 966 393	101 606 238	31 360 155

⁽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 mars	3 mois		Δ
	2020	2019	
Résultat net (perte nette) attribuable			
aux porteurs de parts	4 118 476	50 870	4 067 606
Δ de la valeur des immeubles	(2 377 881)	842 237	(3 220 118)
Δ de la valeur des immeubles			
comptabilisée dans les coentreprises	(404 906)	76 151	(481 057)
Charges financières	691 883	504 905	186 978
Impôts exigibles contenus			
dans les charges administratives	-	-	-
Désactualisation des obligations locatives	(6 712)	-	(6 712)
Impôts sur le résultat	-	-	-
BAIIA ⁽¹⁾	2 020 860	1 474 163	37%
Charge d'intérêts	803 994	559 387	244 607
Remboursement du capital	418 899	346 171	72 728
Obligations au titre du service de la dette	1 222 893	905 558	35%
Ratio de couverture des intérêts	2.5x	2.6x	(0.1x)
Ratio de couverture du service de la dette	1.7x	1.6x	0.1x

⁽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 MARS 2020

Pour le trimestre terminé le 31 mars 2020, les revenus de location de la Fiducie ont atteint 2 863 606\$ (1 999 095\$ au 31 mars 2019). La hausse des revenus provient de l'augmentation du nombre de propriétés ainsi que des augmentations de loyer pour certaines propriétés existantes. Ces loyers sont composés de loyers mensuels fixes ainsi que de loyers variables sur les ventes brutes de certains locataires.

La variation de la valeur des immeubles de placement prend en compte la variation des taux de capitalisation appliqués au résultat opérationnel net ajusté de chaque immeuble ainsi que des ajustements post-acquisitions (voir page 16 pour plus de détails). Au 31 mars 2020, la Fiducie estime qu'une diminution de 0,25% du taux de capitalisation appliqué au portefeuille global aurait pour effet une augmentation de la valeur des immeubles de placement d'approximativement 5,6M\$ (3,7M\$ pour la même période en 2019) et qu'une augmentation du taux de capitalisation de 0,25% aurait pour effet une diminution de la valeur des immeubles de placement d'approximativement 5,2M\$ (3,5M\$ pour la même période en 2019). Le taux de capitalisation moyen pondéré utilisé dans le calcul de la juste valeur des immeubles de placement pour la période est de 6,42% (6,45% pour la même période en 2019) et la fourchette des taux de capitalisation utilisée se situe entre 5,75% et 7,25% (5,75% et 7,25% pour la même période en 2019). 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 le trimestre terminé le 31 mars 2020, la Fiducie a comptabilisé des charges financières de 691 883\$ comparativement à 504 905\$ au trimestre se terminant le 31 mars 2019. Les charges financières pour le trimestre se terminant le 31 mars 2020 sont plus élevées que celles au trimestre correspondant de 2019, 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 mars 2020, la fiducie a enregistré des FPE récurrents de base de 1 462 713\$ comparativement à 1 000 484\$ au trimestre correspondant de 2019. Les FPE récurrents par part de base ont augmenté de 12% passant de 0,98¢ 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.

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 2020, la Fiducie a émis un certain nombre de parts, soit:

Le 20 janvier 2020, Fronsac a annoncé qu'elle a conclu des conventions d'acquisition visant l'achat de trois immeubles commerciaux situés au Québec et en Ontario et qu'elle a l'intention de réaliser 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.

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

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

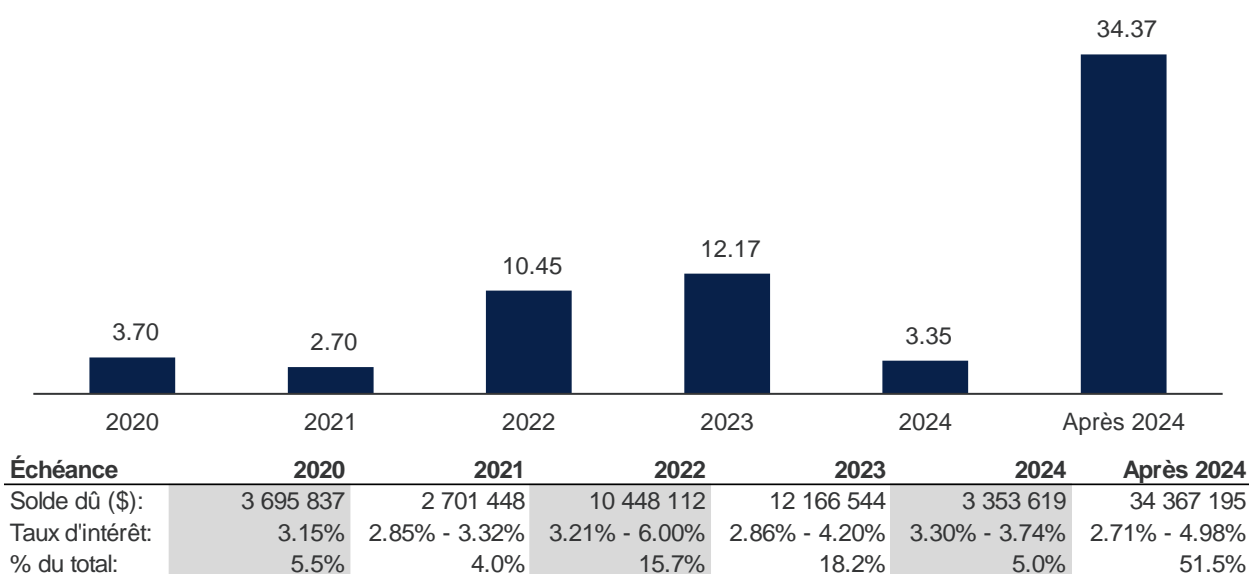
Bons de souscription

La Fiducie a émis 5 102 040 bons de souscription à un prix d'exercice de 0,61\$ par part. Durant la période de trois mois se terminant le 31 mars 2020, 229 592 bons de souscription ont été exercés, se traduisant par l'émission de 229 592 parts de Fronsac. Le nombre total de bons de souscription en circulation en date du 31 mars 2020 est de 4 821 428.

Débetures convertibles

La valeur nominale des débetures convertibles en circulation en date du 31 mars 2020 est de 3 136 000\$ et leur prix de conversion est de 0,73\$ par part. Il n'y a eu aucune conversion durant la période de trois mois se terminant le 31 mars 2020.

Le nombre total de parts en circulation au 31 mars 2020 était de 146 955 158.

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

Les dettes sont composées d'emprunts hypothécaires, de divers emprunts, de débentures convertibles et de lignes de crédit. Au 31 mars 2020, il y avait 35 emprunts hypothécaires (incluant les emprunts contractés dans les coentreprises) auprès d'institutions financières canadiennes d'une valeur comptable totale de 70 959 054\$ (60 277 953\$ au 31 décembre 2019). Ces emprunts hypothécaires exigent que la Fiducie effectue des versements de capital de 30 798 005\$ pour les 5 prochaines années et 40 161 049\$ par la suite. Les emprunts hypothécaires en cours ont une durée moyenne jusqu'à échéance de 6,1 ans (6,1 ans au 31 décembre 2019). Les débentures convertibles en circulation avaient une valeur comptable de 2 985 538\$ au 31 mars 2020 (3 023 326\$ au 31 décembre 2019). La Fiducie a quatre (4) lignes de crédit dont les limites autorisées sont de 6,0M\$, 4,5M\$ et 1,5M\$. Au 31 mars 2020, le solde débiteur de ces lignes de crédit s'élevait à 5,82M\$ (10,45M\$ au 31 décembre 2019).

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

PRINCIPALES CONVENTIONS ET ESTIMATIONS COMPTABLES

La préparation des états financiers consolidés de la Fiducie requiert que la direction porte des jugements et effectue des estimations et des hypothèses qui influencent les montants déclarés de certains actifs et passifs à la fin de la période et les montants déclarés des revenus et des dépenses au cours de la période considérée. Les estimations et les jugements importants comprennent l'évaluation de la nature d'une acquisition et si elle représente 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 mars 2020, la Fiducie détenait des intérêts dans 61 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 (691 154\$ au 31 mars 2020 par rapport à 516 509\$ au 31 décembre 2019). Ces soldes proviennent essentiellement de montants à recevoir de grandes entreprises canadiennes de pétrole et de gaz qui posent un faible risque de crédit. Les autres créances proviennent de montants dus par des organismes gouvernementaux posant un risque de crédit minimal.

Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt affecte la Fiducie au niveau de ses prêts à recevoir, ses emprunts hypothécaires, sa dette à long terme, ses débiteurs 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 176 355\$ sur le montant des charges financières de la période.

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.

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.

Veillez vous référer à la section « Perspectives 2020 et événements subséquents » et la note 28 des états financiers « Événements postérieurs à la date du bilan » pour plus de détails sur la situation de la COVID-19 et ses impacts sur la Fiducie

OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

Les prêts à recevoir incluent un montant de 100 000\$ (T4 2019: 100 000\$) consentis à un dirigeant de la Fiducie. Le produit d'intérêts sur ce prêt totalise 1 117\$ (T1 2019: 579\$) pour lequel aucun montant n'est à recevoir au 31 mars 2020 (T4 2019: 0\$).

Les facilités de crédit incluent un montant de 0\$ (T4 2019: 400 000\$) obtenu d'un fiduciaire. Les intérêts sur les facilités de crédit incluent un montant de 2 470\$ (T1 2019: 4 537\$) payé à ce fiduciaire pour lequel aucun montant (T4 2019: 0\$) n'est à payer au 31 mars 2020. Au cours du trimestre se terminant le 31 mars 2020, la Fiducie a remboursé et annulé cette facilité de crédit.

Un ancien fiduciaire, qui loue des immeubles de placement à la Fiducie, n'a pas soumis sa candidature pour le Conseil des Fiduciaires. Depuis le 25 mai 2019, les activités liées à cet ancien fiduciaire ne sont plus considérées comme étant avec un apparenté. Pour la période du 1er janvier jusqu'au 31 mars 2019 les résultats renferment les opérations suivantes en lien avec cet ancien fiduciaire:

- Les produits de location incluent un montant de 126 681\$ de sociétés contrôlées par ce fiduciaire.
- Le produit d'intérêts inclut un montant de 485\$ pour un prêt consenti à une personne liée à ce fiduciaire.

Rémunération des dirigeants et fiduciaires

La Fiducie a payé 213 709\$ en rémunération à des dirigeants au cours de la période se terminant le 31 mars 2020 (T1 2019: 74 538\$), dont 150 000\$ par le biais de parts de Fiducie.

Les charges administratives comprennent un montant de 9 500\$ (T1 2019: 9 500\$) payé à titre d'honoraires professionnels à une société contrôlée par un fiduciaire ainsi qu'à un fiduciaire.