

FRONSAC | Fiducie de placement
immobilier

Rapport de gestion modifié et retraité

T4 2018

Période terminée le 31 décembre 2018

Formulaire 51-102F1

RÉSUMÉ DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

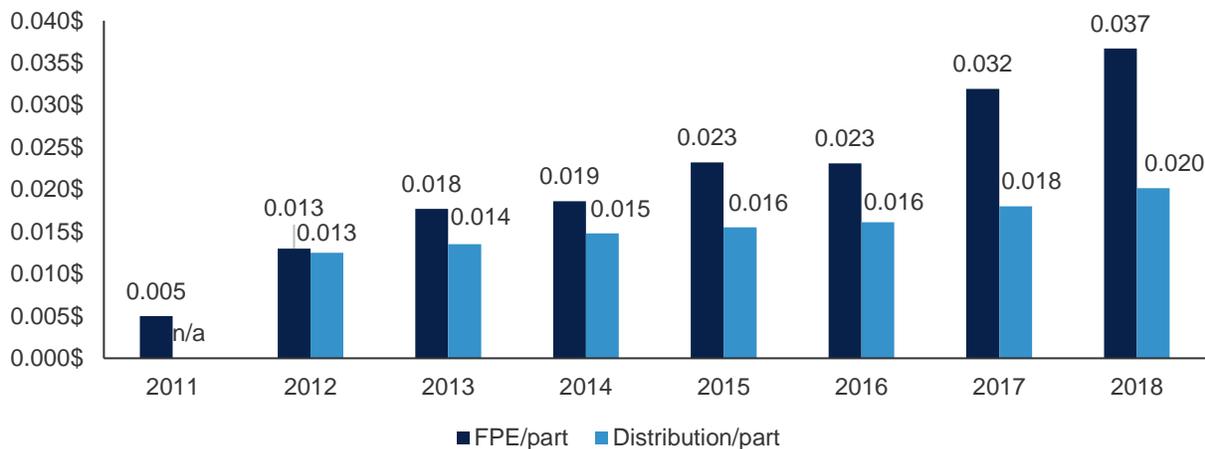
RÉSUMÉ DE L'INFORMATION ANNUELLE

12 mois

Périodes terminées les 31 décembre	Retraité 2018	2017	Δ	%
Situation financière				
Revenus de location	6 275 277	4 359 277	1 916 000	44%
Revenus totaux	6 290 277	4 369 277	1 921 000	44%
Résultat opérationnel net ⁽¹⁾	5 112 675	3 487 615	1 625 060	47%
FPE ⁽¹⁾	3 351 550	2 147 217	1 204 333	56%
FPE récurrents ⁽¹⁾	3 336 550	2 137 217	1 199 333	56%
FPEA ⁽¹⁾	3 038 111	2 014 775	1 023 336	51%
BAIIA ⁽¹⁾	4 749 213	3 013 742	1 735 471	58%
Immeubles de placement ⁽²⁾	107 174 824	69 588 555	37 586 269	54%
Total de l'actif	98 890 349	70 006 481	28 883 868	41%
Total des dettes et emprunts ⁽³⁾	53 365 481	31 716 924	21 648 557	68%
Total des débetures convertibles	1 593 481	250 581	1 342 900	536%
Total des capitaux propres	41 302 149	36 708 396	4 593 753	13%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	91 163 634	67 398 715	23 764 919	35%
Par part				
FPE	0.0368	0.0319	0.0049	15%
FPE récurrents	0.0366	0.0317	0.0049	15%
FPEA	0.0333	0.0299	0.0034	11%
Distributions	0.0202	0.0180	0.0022	12%
Ratios financiers				
Taux d'intérêt moyen pondéré - taux fixe	3.8%	3.5%	0.3%	
Ratio d'endettement - incluant les inst. échangeables	56%	46%	10%	
Ratio d'endettement - excluant les inst. échangeables ⁽³⁾	54%	45%	9%	
Ratio de couverture des intérêts	3.1	3.1	-	
Ratio de couverture de la dette	1.8	1.7	0.1	
Distributions en % des FPE	55%	56%	(1%)	
Distributions en % des FPE récurrents	55%	57%	(2%)	
Distributions en % des FPEA	60%	60%	-	
Information de location				
Taux d'occupation	100%	100%	-	
Catégories des locataires basées sur les revenus nets				
National	79%	74%	5%	
Régional	16%	21%	(5%)	
Local	5%	5%	-	
Types de locataires				
Pétrolières majeures/dépanneurs	14	14	-	
Pétrolières majeures/dépanneurs/restauration rapide	11	7	4	
Restauration rapide	14	10	4	
Pièces d'autos	2	2	-	
Commerce de détails	6	2	4	
	47	35	12	
Autre				
Durée résiduelle moyenne pondérée - hypothèques	4.7 ans	4.4 ans	0.3 an	
Durée résiduelle moyenne pondérée - baux	9.6 ans	8.6 ans	1.0 an	
Taux de capitalisation moyen pondéré IFRS	6.48%	6.11%	0.37%	

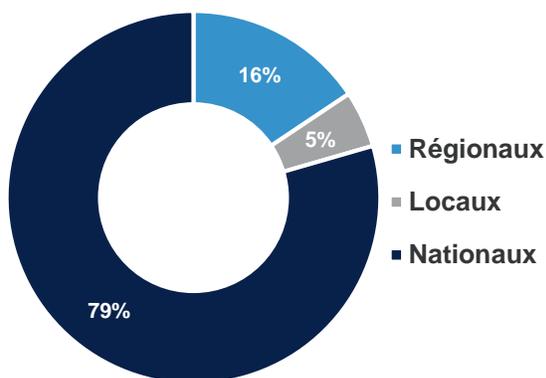
⁽¹⁾ Mesure financière non définie par les IFRS⁽²⁾ Incluant la valeur des propriétés détenues par les coentreprises⁽³⁾ Excluant les débetures convertibles

HISTORIQUE DE CERTAINES DONNÉES FINANCIÈRES

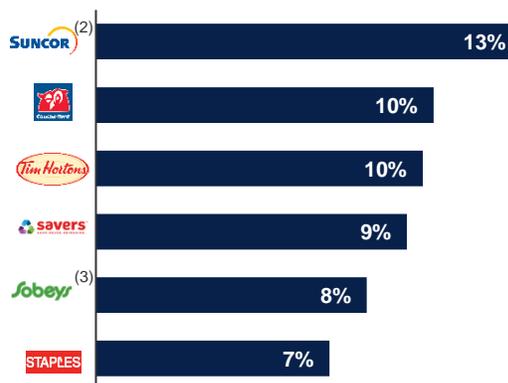


TYPES DE LOCATAIRES – Année 2018⁽¹⁾

MIXTE DE LOCATAIRES⁽¹⁾



LOCATAIRES CLÉS (57%)⁽¹⁾



Notes:

- (1) Basé sur le résultat opérationnel net
- (2) Suncor exploite les stations-service Pétro-Canada
- (3) Sobeys exploite les magasins d'alimentation IGA et les stations-service Shell

PORTEFEUILLE DES PROPRIÉTÉS ET INFORMATION SUR LES SECTEURS D'EXPLOITATION

#	Adresse	Ville	Type	Participation
1	40-50 rue Brunet	Mont St-Hilaire	Restauration rapide, essence, dépanneur	100%
2	230 Boul. St-Luc	St-Jean-sur-Richelieu	Essence, dépanneur	100%
3	196 Boul. De l'Hôtel-de-Ville	Rivière-du-Loup	Essence, dépanneur	100%
4	1349-1351 route 117	Val-David	Restauration rapide, essence, dépanneur	100%
5	275 rue Barkoff	Trois-Rivières	Essence, dépanneur	65%
6	530 rue Barkoff	Cap-de-la-madeleine	Essence, dépanneur	50%
7	340-344 Montée du Comté	Les Coteaux	Restauration rapide, essence, dépanneur	100%
8	1440-50 Boul. St-Laurent Est	Louiseville	Restauration rapide, essence, dépanneur	50%
9	1460 Boul. St-Laurent Est	Louiseville	Restauration rapide	50%
10	490-494 Boul. De L'Atrium	Ville de Québec	Essence, dépanneur	100%
11	7335 Boul. Guillaume Couture	Lévis	Restauration rapide	100%
12	1319 avenue Brookdale	Cornwall (Ontario)	Restauration rapide	100%
13	4200 rue Bernard-Pilon	St-Mathieu de Beloeil	Essence, dépanneur	100%
14	1901 rue Raymond Blais	Sainte-Julie	Essence, dépanneur	100%
15	2000 rue Leonard de Vinci	Sainte-Julie	Restauration rapide	100%
16	2050 rue Leonard de Vinci	Sainte-Julie	Essence	100%
17	2051 rue Nobel	Sainte-Julie	Restauration rapide	100%
18	16920-16930 avenue St-Louis	St-Hyacinthe	Restauration rapide, essence, dépanneur	100%
19	3726 Boul. Des Forges	Trois-Rivières	Restauration rapide	100%
20	2871-2885 rue Des Prairies	Trois-Rivières	Restauration rapide, essence, dépanneur	100%
21	2350 Chemin des Patriotes	Richelieu	Restauration rapide, essence, dépanneur	100%
22	4932 Boul. des Sources	Pierrefonds	Restauration rapide	100%
23	314 rue De Montigny	St-Jérôme	Restauration rapide	100%
24	288 rue Valmont	Repentigny	Essence, dépanneur	100%
25	2439 Boul. Ste Sophie	Sainte-Sophie	Essence, dépanneur	50%
26	2429 Boul. Ste-Sophie	Sainte-Sophie	Restauration rapide	50%
27	610 Boul. St-Joseph	Gatineau	Pièces d'auto	100%
28	513 Boul. des Laurentides	Laval	Pièces d'auto	100%
29	123 rue St-Laurent Est	St-Eustache	Essence, dépanneur	100%
30	507 Chemin de la Grande Côte	St-Eustache	Essence, dépanneur	100%
31	4 Rue Nord	Waterloo (Québec)	Essence, dépanneur	100%
32	3355 rue De la Pérade	Ville de Québec	Commerce de détails	100%
33	2555 boul. Montmorency	Ville de Québec	Commerce de détails	100%
34	3592 rue Laval	Lac Mégantic	Essence, dépanneur	100%
35	536 Boul. Algonquin	Timmins (Ontario)	Restauration rapide	100%
36	1730 avenue Jules Verne	Cap Rouge	Restauration rapide	50%
37	235 Montée Paiement	Gatineau	Commerce de détails	100%
38	510 avenue Béthany	Lachute	Restauration rapide, essence, dépanneur	50%
39	1337 Boul. Iberville	Repentigny	Commerce de détails	100%
40	222 Boul. St-Jean-Baptiste	Mercier	Restauration rapide, essence, dépanneur	50%
41	230 Boul. St-Jean-Baptiste	Mercier	Restauration rapide	50%
42	101 rue Hébert	Mont-Laurier	Commerce de détails	100%
43	290 Boul. Monseigneur Langlois*	Salaberry-de-Valleyfield	Restauration rapide, essence, dépanneur	50%
44	510 rue Portland	Dartmouth (Nouvelle Écosse)	Restauration rapide	100%
45	20 boul. Frontenac Ouest	Thetford Mines	Restauration rapide	100%
46	975 ave. Wilkinson	Dartmouth (Nouvelle Écosse)	Restauration rapide, essence, dépanneur	50%
47	1501 rue Jacques Bedard	Ville de Québec	Commerce de détails	100%

*En cours de développement

RAPPORT DE GESTION

PORTÉE DE L'ANALYSE

Ce rapport de gestion modifié et retraité de Fiducie de Placement Immobilier Fronsac (« Fronsac » ou la « Fiducie ») a pour but de fournir aux lecteurs une évaluation du rendement et de résumer les résultats d'exploitation et la situation financière pour la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2018. Il doit être lu en lien avec les états financiers consolidés audités modifiés et retraités du 31 décembre 2018 ainsi qu'avec les états financiers consolidés audités et le rapport de gestion du 31 décembre 2017. 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 5 février 2020, ce rapport de gestion reflète toutes les informations importantes disponibles jusqu'à cette date et doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés audités modifiés et retraités au 31 décembre 2018 et les notes afférentes incluses dans le présent rapport.

MISE EN GARDE CONCERNANT LES DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

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

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

Il est important de noter que les énoncés de nature prospective contenus dans ce rapport de gestion décrivent nos attentes en date du 5 février 2020.

RETRAITEMENT DES ÉTATS FINANCIERS

Les états financiers consolidés audités modifiés et retraités du 31 décembre 2018 et leurs notes afférentes pour les périodes de trois et douze mois terminées le 31 décembre 2018 ainsi que ce rapport de gestion modifié et retraité ont été approuvés par le conseil des fiduciaires le 5 février 2020.

Au 31 décembre 2018 et pour son exercice 2018, la Fiducie a réévalué ses immeubles en cours d'aménagement et a inscrit une perte supplémentaire non réalisée de 990 811\$ au poste «Variation de la juste valeur des immeubles de placement» de l'état des résultats modifiés et retraités.

Ce redressement provient d'un changement de la valeur des immeubles en cours de développement qui étaient inscrits au coût plutôt qu'à la juste valeur.

En conséquence le poste «Variation de la juste valeur des immeubles de placement» de l'état des résultats modifiés et retraités est ressorti à (4 862 229\$), les montants des postes «Capital des porteurs de parts» et «Immeubles de placement» inscrits à l'état de la situation financière modifiés et retraités ont été respectivement ajustés à 41 302 149\$ et \$92 629 541. Ce redressement a aussi entraîné une modification des montants de l'état des capitaux propres modifiés et retraités.

La perte nette par part de base et diluée attribuable aux porteurs de parts pour l'exercice du 31 décembre 2018 a changé de (0,0099\$) à (0,0207\$).

Pour plus d'information à ce sujet, veuillez vous référer à la note 29 des états financiers consolidés audités modifiés et retraités du 31 décembre 2018.

DESCRIPTION DES ACTIVITÉS ET APERÇU DES AFFAIRES

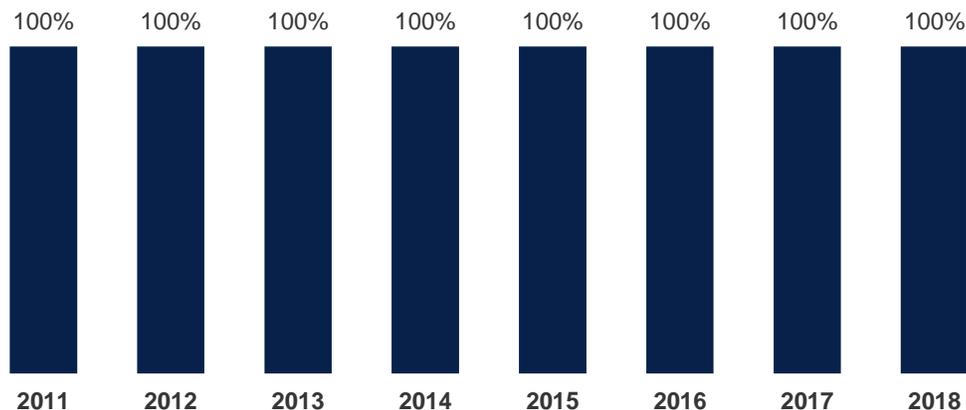
FPI Fronsac est une fiducie active dans le domaine de l'immobilier commercial. Les parts de la Fiducie sont inscrites à la cote de la Bourse de Croissance TSX sous le symbole FRO.UN. La Fiducie détient et loue des immeubles commerciaux directement et indirectement par l'entremise de ses filiales. Depuis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

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



Au 31 décembre 2018, la Fiducie détenait quarante sept (47) immeubles de placement soit quarante trois (43) immeubles au Québec, deux (2) immeubles en Ontario et deux (2) immeubles en Nouvelle Écosse. Durant le trimestre terminé le 31 décembre 2018, 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 pièces d'autos et (5) divers commerces de détails.

TAUX D'OCCUPATION HISTORIQUE



Ces immeubles sont loués à des locataires sur une base « sans administration » (les locataires s'occupant de toute la gestion de l'immeuble) et ils assument aussi toutes les dépenses d'exploitation, communément appelés « 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 revenus récurrents stables mais prévoient aussi des augmentations périodiques des loyers assurant ainsi une croissance des revenus.

ÉVÈNEMENTS MAJEURS DE L'ANNÉE

Le 29 mars 2018, la Fiducie a fait l'acquisition d'une (1) propriété dans la ville de Gatineau, Qc. Celle-ci a été acquise de Staples Canada (« Bureau en Gros ») pour un montant de 7 500 000\$ payé comptant. Bureau en Gros a loué ladite propriété de Fronsac au terme d'un bail à long terme. Le prix payé représente un taux de capitalisation de 6.5% sur le résultat opérationnel net moyen de la propriété pour les cinq prochaines années. Avant cette transaction, il n'y avait aucun lien entre Bureau en Gros et Fronsac.

Le 25 avril 2018, Fronsac et son partenaire Odacité Immobilier ont annoncé l'arrivée d'un nouveau complexe commercial de 12 500 pieds carrés dans la ville de Lachute, Qc, composé d'un restaurant Benny&Co, d'un dépanneur Beau-Soir, d'une station-service Pétro-Canada ainsi que de trois bannières de restauration rapide; A&W, Thai Express et Amir. Le projet aura pignon sur rue au 510 avenue Béthany à la sortie 260 de l'autoroute 50. Les coûts du projet sont estimés à 8 millions \$. Fronsac détiendra une participation de 50% dans ce projet.

Le 21 juin 2018, Fronsac a annoncé l'acquisition d'une propriété commerciale située sur le boulevard Iberville, une artère très achalandée de la ville de Repentigny, Qc. Cette propriété est occupée par Pharmaprix. Elle a été acquise pour un montant de 6 250 000\$ et ce montant a été payé comptant.

Le 29 juin 2018, Fronsac a annoncé l'acquisition de deux propriétés nouvellement construites à Mercier, Qc et situées sur le boulevard St-Jean Baptiste à proximité de l'autoroute 30. On y trouve un Pétro-Canada, un dépanneur Beau-Soir, un restaurant A&W, un traiteur local ainsi qu'un restaurant Benny & Co. Le prix d'achat, payé au comptant, est de 926 551\$ pour 50% des parts de SEC Odacité Mercier (« Mercier»), la propriétaire de ces deux sites commerciaux. Le prix d'achat prend aussi en compte le financement existant sur les propriétés ainsi que les ajustements de clôture habituels. Fronsac a assumé 50% des dettes, lesquelles totalisent 4 658 177\$ (la part de Fronsac est de 2 323 089\$). De plus, Fronsac a assumé 50%

des comptes payables reliés aux ajustements de clôture, lesquels s'élevaient à 565 220\$ (la part de Fronsac est de 282 610\$).

Le 18 juillet 2018, Fronsac a annoncé l'approbation par la Bourse de Croissance TSX (la «TSX») du renouvellement annuel de son offre publique de rachat dans le cours normal des activités. Conformément au renouvellement de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, FPI Fronsac se propose de racheter, par l'entremise des services de la Bourse de croissance TSX, si cela sert au mieux les intérêts de la Fiducie, jusqu'à 4 283 577 parts, ce qui représente environ 5% des parts en circulation. En date du 18 juillet 2018, la Fiducie avait 85 671 543 parts émises et en circulation. Au cours de toute période de 30 jours, la Fiducie ne rachètera pas plus de 1 713 430 parts au total, soit 2% des parts émises et en circulation en date du 18 juillet 2018. La Fiducie n'a racheté aucune part en circulation depuis le 18 juillet 2018.

Le 2 août 2018, Fronsac a annoncé qu'à compter du mardi 7 août 2018, son symbole boursier changerait de «GAZ.UN» à «FRO.UN» (TSX.V : FRO.UN).

Le 8 août 2018, Fronsac a annoncé son intention de procéder à un placement privé, aux termes d'une dispense de prospectus, et ce pour un produit maximal de 10 000 000 \$ (l'« Offre de placement »). L'Offre de placement était composée de parts (les « Parts ») de Fronsac et de débentures convertibles non garanties (les « Débentures convertibles »). La demande des investisseurs devait déterminer dans quelle proportion l'un et l'autre de ces titres seraient ultimement vendus, mais le montant des Débentures convertibles vendues ne pouvait excéder plus de 3 000 000 \$.

Les Parts ont été offertes à un prix de 0,54 \$ chacune. Les Débentures convertibles, dont l'échéance est de cinq (5) ans après leur émission, portent intérêt au taux annuel de 6%, payable semi annuellement et sont convertibles au gré du porteur de Parts à un prix de conversion de 0,73 \$ par part. Fronsac peut également racheter les Débentures convertibles trois (3) ans après leur émission dans la mesure où le prix de clôture des Parts à la Bourse de croissance TSX excédera 0,73 \$ pendant une période consécutive de quarante cinq (45) jours ouvrables.

Le 28 août 2018, Fronsac a annoncé la clôture (la « Date de clôture »), de l'Offre de placement précédemment annoncé pour un montant total de 9 999 999,18\$. Fronsac a émis 15 918 517 de Parts pour un montant de 8 595 999,18\$ ainsi que des Débentures convertibles pour un montant de 1 404 000,00\$, le tout émis aux termes d'une dispense de prospectus conformément au Règlement 45-106 sur la dispense de prospectus.

Fronsac a retenu les services de Paradigm Capital inc. (« Paradigm ») afin d'agir à titre d'intermédiaire qualifié dans le cadre de l'Offre de placement. Conformément aux modalités de l'entente intervenue entre Fronsac et Paradigm ainsi qu'à la réglementation en valeurs mobilières applicable, Paradigm a reçu une commission d'intermédiaire d'un montant de 250 000,00 \$, taxes applicables en sus.

Le 10 septembre 2018, Fronsac a annoncé l'acquisition d'une propriété commerciale située dans la ville de Mont Laurier, Qc. Cette propriété est occupée par un marché d'alimentation exploité sous la bannière IGA. Elle a été acquise pour un montant de 8 880 000\$, représentant un taux de capitalisation de 6,75% et ce montant a été payé comptant.

De plus, Fronsac a annoncé l'acquisition d'un terrain à Salaberry-de-Valleyfield dans l'intention d'y développer un restaurant Benny & Co ainsi qu'une station-service avec restauration rapide. Ce projet sera fait en partenariat avec la firme de développement Immeubles Novard Inc. (« Novard »). Ce développement est le premier partenariat entre Novard et Fronsac. Le terrain est situé à un endroit stratégique sur le boulevard Monseigneur Langlois, une artère achalandée de Valleyfield. La part de Fronsac dans la coentreprise est de 50%. Les coûts totaux du projet sont estimés à 4 800 000\$ et la construction débutera au printemps 2019.

Le 31 octobre 2018, Fronsac a annoncé l'acquisition d'une propriété à Dartmouth, Nouvelle Écosse. Celle-ci abrite un restaurant de type restauration-rapide sous la bannière Pizza Hut et est située sur la rue

Portland, une artère achalandée à la sortie de l'autoroute 111. Il s'agit de la première acquisition de Fronsac dans cette province. La contrepartie versée était de 1 550 000\$ et elle a été payée comptant.

Le 9 novembre 2018, Fronsac a annoncé qu'à compter de janvier 2019, sa distribution annuelle passera de 2,016¢ à 2,220¢ par part, soit une augmentation de 10%. Les distributions mensuelles seront donc de 0,185¢ par part. Il s'agit d'une augmentation de 78% depuis les premières distributions de la fiducie en 2012.

Le 6 décembre 2018, Fronsac a annoncé la clôture de deux acquisitions. La première consiste en une propriété située à Thetford Mines, Qc, sur le boulevard Frontenac au coeur du secteur commercial de la ville. Elle abrite un restaurant exploité sous la bannière A&W. La contrepartie versée a été de 1 200 000\$ et elle a été payée comptant.

La deuxième acquisition consiste en une participation de 50% dans une propriété située à Dartmouth, Nouvelle-Écosse. Elle est occupée par une station-service Shell, un dépanneur Sobeys, un restaurant Tim Hortons, un restaurant A&W ainsi qu'un établissement de la corporation des liqueurs de la Nouvelle-Écosse (NSLC). La contrepartie versée pour cette participation de 50% a été de 4 250 000\$ et elle a été payée comptant. La participation a été acquise de Somerled Properties Inc., un développeur actif dans les Maritimes, lequel demeure partenaire à 50% avec Fronsac dans cette propriété.

Le 20 décembre 2018, Fronsac a annoncé l'acquisition d'une propriété située sur le boulevard Jacques Bédard à Lac St-Charles, Qc, une artère très achalandée de cette ville. Elle abrite une épicerie exploitée sous la bannière IGA. La contrepartie versée a été de 3 700 000\$ et elle a été payée comptant.

PERSPECTIVES 2019 ET ÉVÈNEMENTS SUBSÉQUENTS

La Fiducie est constamment à la recherche de sites immobiliers comportant une gestion minimale de la part du propriétaire et avec 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 Ajusté par part de la Fiducie.

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

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

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

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

La deuxième acquisition est une propriété à être redéveloppée en partenariat avec Odacité Immobilier Inc. Celle-ci abrite présentement une station-service Esso avec un restaurant Subway et elle est située sur le boulevard Shawinigan-sud à Shawinigan, Qc. La propriété sera démolie et une nouvelle station-service Esso avec un restaurant McDonald's et Subway sera construite. La construction est prévue pour mai 2019 et les coûts totaux sont estimés à 2.4M\$. La participation de Fronsac dans le projet est de 25%.

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

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

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

Des initiés de Fronsac ont souscrit 4 185 715 Parts au total dans le cadre du Placement, pour un produit brut total revenant à Fronsac de 2 302 143 \$. La participation de ces initiés au Placement (la « Participation d'initiés ») sera considérée comme une « opération avec une personne apparentée » au sens de la Politique 5.9 de la Bourse de croissance TSX et du Règlement 61-101 sur les mesures de protection des porteurs minoritaires lors d'opérations particulières (le « Règlement 61-101 »). En vertu des alinéas 5.5a) et 5.7(1)a) du Règlement 61-101, Fronsac est dispensée d'obtenir une évaluation officielle et l'approbation de ses porteurs de parts minoritaires à l'égard de la Participation d'initiés étant donné que la juste valeur marchande du produit brut du Placement (y compris la Participation d'initiés) est inférieure à 25 % de la capitalisation boursière de Fronsac telle qu'elle est déterminée conformément au Règlement 61-101. Fronsac n'a pas déposé de déclaration de changement important 21 jours avant la clôture du Placement, car les détails concernant la Participation d'initiés n'avaient pas encore été confirmés. Le conseil des fiduciaires de Fronsac a approuvé le Placement à l'unanimité, sauf que chaque fiduciaire qui participe au Placement s'est abstenu de voter quant à l'approbation de sa quote-part de la Participation d'initiés.

Les titres devant être émis et vendus aux termes du Placement seront assujettis à une période de détention de quatre mois aux termes de la législation canadienne en valeurs mobilières. Dans le cadre du Placement, Fronsac verse une commission d'intermédiaire totalisant 89 940,00 \$ aux courtiers inscrits conformément à la législation applicable.

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

Le 23 mai 2019, Fronsac a annoncé l'acquisition de deux propriétés à Lachute, Qc. Celles-ci sont situées sur l'avenue Bethany au cœur du pôle commercial de Lachute. La première abrite un commerce de détails exploité sous la bannière Walmart et la deuxième, un restaurant de type restauration rapide exploité sous la bannière Tim Hortons. La contrepartie versée est de 9 500 000 \$ et les propriétés vont générer un résultat opérationnel net de 682 000 \$ la première année, représentant un taux de capitalisation de 7.2% basé sur le prix d'achat.

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

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

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

La FPI a l'intention d'affecter le produit net tiré du Placement de la manière suivante : (i) l'acquisition d'un immeuble situé à Kenora, en Ontario, et loué à Walmart. La contrepartie totale payable pour l'immeuble sera d'environ 12,0 millions de dollars (compte non tenu des frais liés à l'opération), qui devrait être réglé au moyen (i) d'un nouveau financement hypothécaire d'un capital global d'environ 8,4 millions de dollars et (ii) d'un paiement en espèces de 3,6 millions de dollars, qui devrait, selon la FPI, provenir du produit net tiré du Placement; (ii) l'acquisition d'un immeuble situé à Farnham, au Québec, et loué à une station-service et à un restaurant exploités par Pétro-Canada, un exploitant de magasins d'accommodation et Tim Hortons. La contrepartie totale payable pour l'immeuble sera d'environ 4,0 millions de dollars (compte non tenu des frais liés à l'opération), qui devrait être réglé au moyen (i) d'un nouveau financement hypothécaire d'un capital global d'environ 2,7 millions de dollars et (ii) d'un paiement en espèces de 1,3 million de dollars, qui devrait, selon la FPI, provenir du produit net tiré du Placement; (iii) l'acquisition d'une participation de 75 % dans un immeuble situé à Saint-Étienne-des-Grès, au Québec, et loué à une station-service et à un restaurant exploités par Parkland, un exploitant de magasins d'accommodation et Tim Hortons. La contrepartie totale payable pour l'immeuble sera de 3,0 millions de dollars (compte non tenu des frais liés à l'opération), qui devrait être réglé au moyen (i) d'un nouveau financement hypothécaire d'un capital global d'environ 2,0 millions de dollars et (ii) d'un paiement en espèces de 1,0 million de dollars, qui devrait, selon la FPI, provenir du produit net tiré du Placement; (iv) environ 7,5 millions de dollars, dans l'hypothèse où le Placement minimal est souscrit, et environ 10,3 millions de dollars, dans l'hypothèse où le Placement maximal est souscrit, au remboursement d'une partie de l'encours de la dette contractée aux termes de certaines des facilités de crédit de Fronsac, sur lesquelles des sommes pourraient être prélevées de nouveau ultérieurement dans le cadre de l'acquisition par la FPI des Immeubles visés par les Acquisitions; (v) environ 0,3 million de dollars au paiement des frais engagés par la FPI dans le cadre du Placement; (vi) environ 0,5 million de dollars au paiement des frais liés aux opérations immobilières devant être engagés dans le cadre de l'acquisition des Immeubles visés par les Acquisitions, qui comprendront principalement les droits de mutation immobilière et autres taxes, l'assurance, les frais bancaires liés au crédit immobilier, les honoraires juridiques et les honoraires de conseillers indépendants. Le bénéfice d'exploitation net combiné pour ce qui est des Immeubles visés par les Acquisitions s'établit à environ 1,5 million de dollars, ce qui représente un taux de capitalisation moyen pondéré de 7,9 % compte tenu du prix d'achat total des Immeubles visés par les Acquisitions d'environ 19,0 millions de dollars (compte non tenu des frais liés aux opérations).

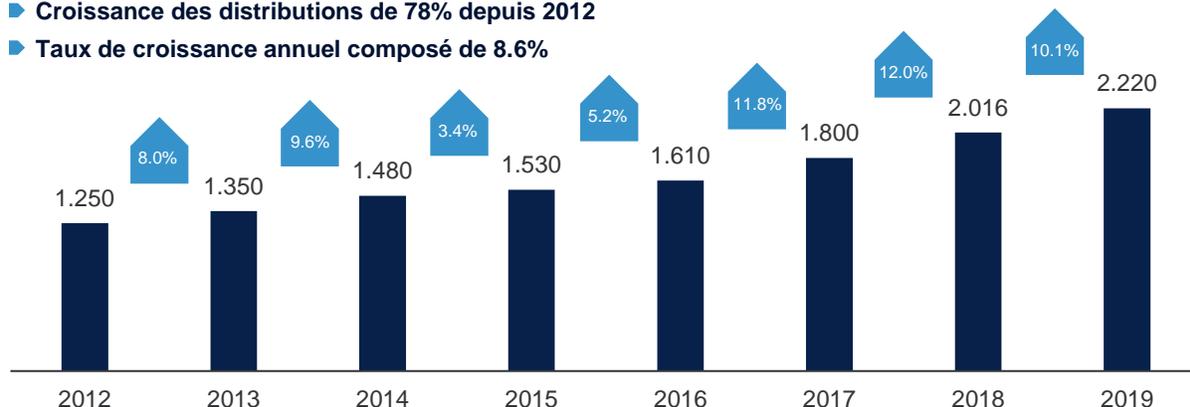
FPI Fronsac continuera de rechercher des propriétés qui répondent à ses critères de façon à assurer sa croissance. La structure de son capital et de sa dette lui permet d'être bien positionnée pour d'éventuelles acquisitions.

FPI Fronsac ne prévoit aucune réparation 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 78% depuis 2012
- Taux de croissance annuel composé de 8.6%



EXPLICATION DES 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 une norme de l'industrie largement utilisée pour mesurer la performance d'exploitation et exclus 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 la conciliation du résultat net au fonds provenant des opérations à la page 14). 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 matériels non récurrents et en ajoutant toutes les charges matérielles non récurrentes.

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, telles 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. BAIIA, tel que calculé par FPI Fronsac, peut ne pas être comparable à des mesures semblables présentées par d'autres émetteurs. BAIIA est utilisé dans les calculs qui mesurent la capacité de la Fiducie en lien avec 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.

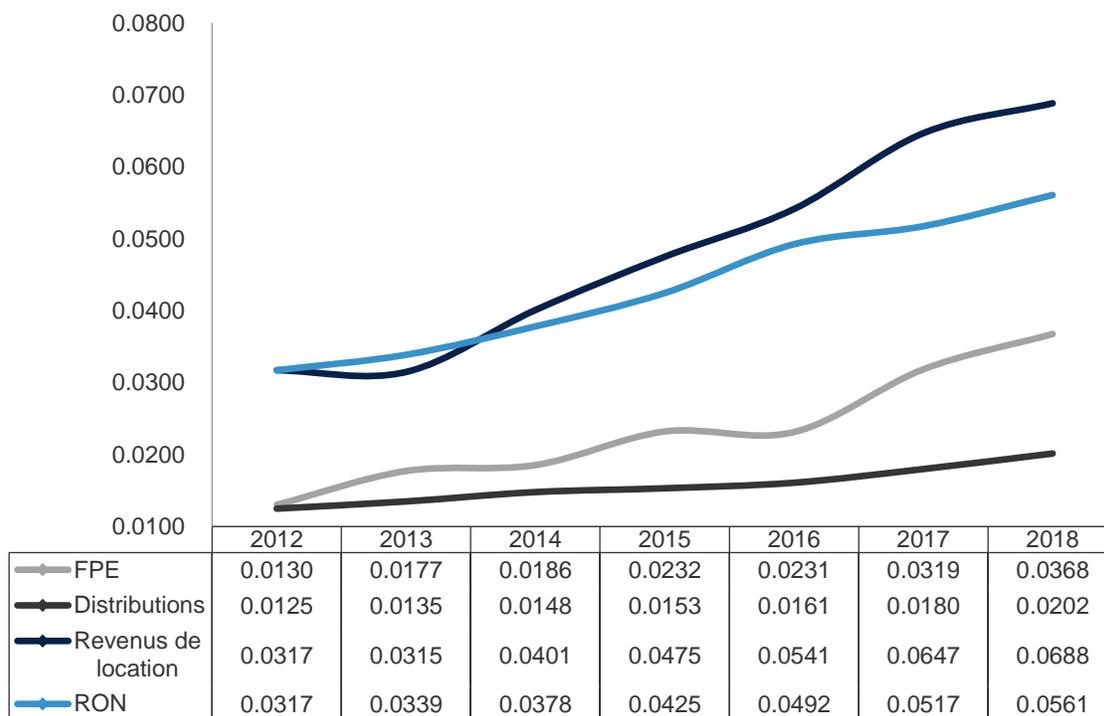
Les mesures FPE, FPE récurrents, FPEA et BAIIA ne sont pas définies par les IFRS et ne devraient donc pas être considérées comme des alternatives à la notion de profit ou de résultat net calculé conformément aux IFRS.

MESURES FINANCIÈRES SUPPLÉMENTAIRES IFRS UTILISÉES DANS CE DOCUMENT

Résultat Opérationnel Net (RON) est un terme de l'industrie dont l'utilisation est répandue. 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 contreparties 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).

FAITS SAILLANTS FINANCIERS

CROISSANCE PAR PART



INFORMATION FINANCIÈRE TRIMESTRIELLE

	2018				2017			
	Retraités T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1
Revenus de location	1 719 184	1 663 373	1 530 968	1 361 751	1 316 577	1 096 653	976 412	969 635
Résultat (perte) net attribuable aux porteurs de parts	(4 085 302)	544 021	278 795	1 373 354	1 839 189	538 675	322 928	1 840 152
Résultat (perte) net par part De base	(0.0402)	0.0059	0.0033	0.0160	0.0241	0.0078	0.0050	0.0310
FPE ⁽¹⁾								
De base	923 414	871 219	764 867	792 049	548 042	581 433	508 628	509 113
FPE par part De base	0.0091	0.0095	0.0089	0.0092	0.0072	0.0084	0.0079	0.0086
Valeur des immeubles de placement (000's) ⁽²⁾	107 175	99 265	88 702	77 975	69 589	59 266	53 417	50 873
Total de l'actif (000's)	98 890	96 863	83 966	77 152	70 006	59 102	53 494	50 319
Emprunts hypothécaires et autres emprunts (000's)	53 365	47 568	44 862	37 809	31 717	29 732	23 114	24 991
Capitaux propres (000's)	41 302	45 899	37 537	37 691	36 708	27 865	27 639	23 022
Nombre moyen pondéré de parts en circulation De base (000's)	101 590	91 554	85 665	85 659	76 378	69 503	64 233	59 269

⁽¹⁾ Mesure financière non définie par les IFRS⁽²⁾ Incluant valeurs des propriétés détenues par les coentreprises

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

Périodes terminées les 31 décembre	3 mois			12 mois		
	Retraités 2018	2017	Δ	Retraités 2018	2017	Δ
Résultat (perte) net attribuable aux porteurs de parts	(4 085 302)	1 839 189	(5 924 491)	(1 889 131)	4 540 944	(6 430 075)
Coûts d'émission des débetures	-	-	-	53 171	-	53 171
Δ de la valeur des immeubles	5 008 010	(787 749)	5 795 759	4 862 229	(2 174 622)	7 036 851
Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises	6 681	-	13 941	163 104	(148 900)	312 004
Rémunération fondée sur des parts	(1 485)	2,920	(4 405)	79 025	70 745	8 280
Δ de la composante passif des parts privilégiées échan. & débetures	17 068	7 568	9 500	27 950	43 832	(15 882)
Δ de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(26 615)	(511 244)	484 629	45 105	(189 400)	234 505
Impôts sur le résultat	5,057	4,618	439	10 097	4,618	5 479
FPE ⁽¹⁾ - de base	923 414	548 042	69%	3 351 550	2 147 217	56%
FPE par part - de base	0.0091	0.0072	26%	0.0368	0.0319	15%
Distributions payées sur les parts privilégiées échangeables et débetures conv. (si dilutives)	7,500	-	7 500	15 000	15 000	-
FPE - dilué	930 914	548 042	70%	3 366 550	2 162 217	56%
FPE par part - dilué	0.0089	0.0072	24%	0.0359	0.0318	13%
FPE récurrents - de base	923 414	548 042	69%	3 336 550	2 137 217	56%
FPE récurrents par part - de base	0.0091	0.0072	27%	0.0366	0.0317	15%
Distributions	512 014	385 162	126 852	1 834 111	1 277 539	556 572
Distributions par part	0.0050	0.0045	11%	0.0202	0.0180	12%
FPE - de base après distributions	0.0040	0.0027	0.0014	0.0166	0.0139	0.0027
FPE récurrents - de base après dist.	0.0040	0.0027	0.0014	0.0164	0.0137	0.0027
Distributions en % de FPE - de base	55%	63%	(8%)	55%	56%	(1%)
Distributions en % de FPE récurrents - de base	55%	63%	(8%)	55%	57%	(2%)
Nombre moyen pondéré de parts en circulation						
De base	101 590 060	76 378 013	25 212 047	91 163 634	67 398 715	23 764 919
Dilué	104 094 743	76 378 013	27 716 730	93 668 317	67 980 110	25 688 207

⁽¹⁾ Mesure financière non définie par les IFRS

FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION AJUSTÉS

Périodes terminées les 31 décembre	3 mois			12 mois		
	2018	2017	Δ	2018	2017	Δ
FPE de base ⁽¹⁾	923 414	548 042	375 372	3 351 550	2 147 217	1204 333
Amortissement de charges financières inclus dans les charges d'intérêts	-	-	-	-	-	-
Revenus hors-trésorerie (comptabilisation linéaire des baux)	-	-	-	-	-	-
Entretien des immeubles de placement et dépenses d'investissement ⁽²⁾	-	(18 233)	18,233	(313 439)	(132 442)	180 997
Frais de location sur propriétés existantes	-	-	-	-	-	-
Pénalités de remboursement	-	-	-	-	-	-
FPEA ⁽¹⁾ - de base	923 414	529 809	74%	3 038 111	2 014 775	51%
FPEA par part - de base	0.0091	0.0069	31%	0.0333	0.0299	11%
Distributions payées sur les parts privilégiées échangeables et débetures conv. (si dilutives)	7,500	-	7 500	15,000	15 000	-
FPEA dilué	930 914	529 809	76%	3 053 111	2 029 775	50%
FPEA par part - dilué	0.0089	0.0069	29%	0.0326	0.0299	9%
Distributions	0.0050	0.0045	12%	0.0202	0.0180	12%
FPEA - de base après distributions	0.0040	0.0024	0.0016	0.0132	0.0119	0.0013
Distributions en % de FPEA - de base	55%	65%	(10%)	60%	60%	-
Nombre moyen pondéré de parts en circulation						
De base	101 590 060	76 378 013	25 212 047	91 163 634	67 398 715	23 764 919
Dilué	104 094 743	76 378 013	27 716 730	93 668 317	67 980 110	25 688 207

⁽¹⁾ Mesure financière non définie par les IFRS

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

Le montant affecté à l'entretien des immeubles de placement est plus élevé en 2018 dû à une dépense d'investissement de 297 500\$ sur un immeuble loué à un locataire national. Fronsac considère cet investissement de capital comme étant recouvrable car le loyer de l'immeuble a été augmenté suite à cet investissement.

FLUX DE TRÉSORERIE ET LIQUIDITÉ

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

Pour la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2018, 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 suite à l'augmentation des hypothèques liées aux nouvelles acquisitions.

FLUX DE TRÉSORERIE

Périodes terminées les 31 décembre	12 mois		Δ
	2018	2017	
Activités opérationnelles	3 188 937	2 060 148	1 128 789
Activités d'investissement	(32 829 359)	(18 984 984)	(13 844 375)
Activités de financement	29 535 441	17 139 182	12 396 259
Augmentation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	(104 981)	214 346	(319 327)
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	279,433	65,087	214,346
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	174 452	279 433	(104 981)

Les fonds utilisés dans les activités d'investissement au cours de la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2018 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 5 « Immeubles de placement » et la note 6 « Partenariats » dans les états financiers.

Les fonds obtenus des activités de financement se chiffrent à 29 535 441\$ (17 139 182\$ pour la même période en 2017). Il s'agit là du total des fonds reçus des nouveaux emprunts hypothécaires et des placements privés. Au cours de la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2018, les activités de financement incluent un placement privé au cours duquel la Fiducie a émis 15 918 517 parts ainsi que des débetures convertibles non-garanties, représentant un produit brut de 8 595 999,18\$ et 1 404 000,00\$, respectivement. Pour la période comparable en 2017, les activités de financement incluent deux (2) placements privés au cours desquels la Fiducie a émis 24 204 080 parts, représentant un produit brut de 11 499 999,20\$.

RÉSULTATS D'EXPLOITATION DU TRIMESTRE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2018

Pour le trimestre terminé le 31 décembre 2018, les revenus de location de la Fiducie ont atteint 1 719 184\$ (1 316 577\$ au T4 2017). La hausse des revenus provient de l'augmentation du nombre de propriétés ainsi que des augmentations de loyer pour certaines propriétés existantes. Ces loyers sont composés de loyers mensuels fixes ainsi que de loyers variables sur les ventes brutes de certains locataires.

La variation de la valeur des immeubles de placement prend en compte la variation des taux de capitalisation appliquée sur le résultat opérationnel net ajusté de chaque immeuble ainsi que des ajustements post-acquisitions (voir page 19 pour plus de détails). Le taux de capitalisation moyen pondéré de la Fiducie au 31 décembre 2018 était de 6,48% comparativement à 6,11% à la même date en 2017.

Les principales dépenses d'exploitation de la Fiducie sont de nature financière et sont presque entièrement constituées des intérêts sur les prêts hypothécaires et bancaires. Pour le trimestre terminé le 31 décembre 2018, la Fiducie a comptabilisé des charges financières de 442 287\$

comparativement à un revenu de 220 985\$ au T4 2017. Ce revenu au T4 2017 est expliqué par le gain réalisé par la décomptabilisation de la composante passif des parts privilégiées échangeables, laquelle avait une valeur de 524 994\$. Excluant ce gain, les charges financières en T4 2018 sont plus élevées que celles en T4 2017, principalement dû à des charges d'intérêts plus importantes liées aux nouveaux prêts hypothécaires utilisés afin d'acquérir de nouvelles propriétés.

Pour le trimestre terminé le 31 décembre 2018, la fiducie a enregistré des FPE récurrents de base de 923 414\$ comparativement à 548 042\$ au quatrième trimestre de 2017. Les FPE récurrents par part de base ont augmenté de 26% passant de 0,72¢ à 0,91¢. La croissance des FPE provient principalement des revenus de location liés aux nouvelles acquisitions nets de l'augmentation des charges financières liées aux hypothèques sur ces propriétés.

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Trimestres terminés les 31 décembre	Retraités		Δ
	2018	2017	
Revenus de location	1 719 184	1 316 577	402 607
Autres revenus	-	-	-
Variation de la valeur des immeubles de placement	(5 008 010)	787 749	(5 795 759)
Charges financières	442 287	(220 985)	663,272
Résultat (perte) net attribuable aux porteurs de parts	(4 085 302)	1 839 189	(5 924 491)
Résultat (perte) net par part De base	(0.0402)	0.0241	(0.0643)
FPE - de base ⁽¹⁾	923 414	548 042	68%
FPE par part	0.0091	0.0072	26%
FPE récurrents - de base	923 414	548 042	68%
FPE récurrents par part - de base	0.0091	0.0072	26%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	101 590 060	76 378 013	25 212 047
BAIIA ⁽¹⁾	1 376 733	827 813	548 920
Couverture des intérêts	2.9	2.8	0.1
Couverture de la dette	1.7	1.6	0.1

⁽¹⁾ Mesure financière non définie par les IFRS

RÉSULTATS D'EXPLOITATION DE LA PÉRIODE DE 12 MOIS TERMINÉE LE 31 DÉCEMBRE 2018

Pour la période de douze mois terminée le 31 décembre 2018, les revenus de location de la Fiducie ont atteint 6 275 277\$ (4 359 277\$ pour la même période en 2017). La hausse des revenus provient de l'augmentation du nombre de propriétés ainsi que des augmentations de loyer pour certaines propriétés existantes. Ces loyers sont composés de loyers mensuels fixes ainsi que de loyers variables sur les ventes brutes de certains locataires.

La variation de la valeur des immeubles de placement prend en compte la variation des taux de capitalisation appliquée sur le résultat opérationnel net ajusté de chaque immeuble ainsi que des ajustements post-acquisitions (voir page 19 pour plus de détails). Le taux de capitalisation moyen pondéré de la Fiducie au 31 décembre 2018 était de 6,48% comparativement à 6,11% à la même date en 2017.

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 un montant total de 1 602 914\$ (791 702\$ pour la même période en 2017). Le montant des charges financières de 2017 a été affecté par la

décomptabilisation de la composante passif des parts privilégiées échangeables, laquelle avait une valeur de 524 994\$. L'augmentation des charges financières provient principalement des charges d'intérêt sur les nouveaux prêts hypothécaires utilisés afin d'acquérir de nouvelles propriétés.

Pour la période de douze mois terminée le 31 décembre 2018, la fiducie a enregistré des FPE récurrents de base de 3 336 550\$ comparativement à 2 137 217\$ pour la même période en 2017. Les FPE récurrents par part de base ont augmenté de 15% passant de 3,17¢ à 3,66¢. La croissance des FPE provient principalement des revenus de location liés aux nouvelles acquisitions nets de l'augmentation des charges financières liées aux hypothèques sur ces propriétés.

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Périodes terminées les 31 décembre	Retraités		Δ
	2018	2017	
Revenus de location	6 275 277	4 359 277	1 916 000
Autre revenus	15 000	10 000	5 000
Variation de la valeur des immeubles de placement	(4 862 229)	2 174 622	(7 036 851)
Charges financières	1 602 914	791 702	811 212
Résultat (perte) net attribuable aux porteurs de parts	(1 889 131)	4 540 944	(6 430 075)
Résultat net par part			
De base	(0.0207)	0.0674	(0.0881)
FPE - de base ⁽¹⁾	3 351 550	2 147 217	56%
FPE par part	0.0368	0.0319	15%
FPE récurrents - de base	3 336 550	2 137 217	56%
FPE récurrents par part - de base	0.0366	0.0317	15%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	91 163 634	67 398 715	23 764 919
BAIIA ⁽¹⁾	4 749 213	3 013 742	1 735 471
Couverture des intérêts	3.1	3.1	-
Couverture de la dette	1.8	1.7	0.1

⁽¹⁾ Mesure financière non définie par les IFRS

STRUCTURE FINANCIÈRE

Le secteur immobilier requiert du capital pour financer les acquisitions, une partie essentielle de la croissance et du succès. La Fiducie est autorisée à émettre un nombre illimité de parts. Au cours de la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2018, la Fiducie a émis un certain nombre de parts, soit:

Le 15 janvier 2018, la Fiducie a émis 80 000 parts au prix de 0,53\$ par part pour un total de 42 400\$ au titre de rémunération à des membres de la direction conformément à son engagement contractuel à ce sujet.

Le 18 juillet 2018, Fronsac a annoncé l'approbation par la Bourse de Croissance TSX (la «TSX») du renouvellement annuel de son offre publique de rachat dans le cours normal des activités. Conformément au renouvellement de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, FPI Fronsac se propose de racheter, par l'entremise des services de la Bourse de croissance TSX, si cela sert au mieux les intérêts de la Fiducie, jusqu'à 4 283 577 parts, ce qui représentait environ 5% des parts en circulation à cette date. À la dite date, la Fiducie avait 85 671 543 parts émises et en circulation. Au cours de toute période de 30 jours, la Fiducie ne rachètera pas plus de 1 713 430 parts au total, soit 2% des parts émises et en circulation en date du 18 juillet 2018. La Fiducie n'a racheté aucune part en circulation depuis cette date.

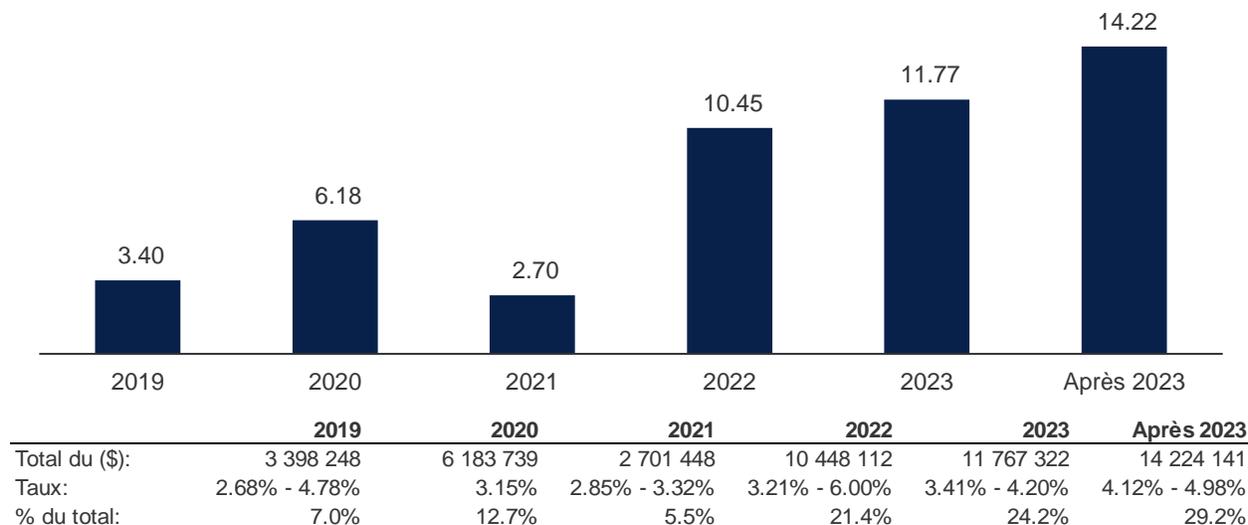
Le 8 août 2018, Fronsac a annoncé son intention de procéder à un placement privé, aux termes d'une dispense de prospectus, et ce pour un produit maximal de 10 000 000 \$ (l'« Offre de placement »). L'Offre de placement était composée de parts (les « Parts ») de Fronsac et de débentures convertibles non garanties (les « Débentures convertibles »). La demande des investisseurs devait déterminer dans quelle proportion l'un et l'autre de ces titres seraient ultimement vendus, mais le montant des Débentures convertibles vendues ne pouvait excéder 3 000 000 \$.

Les Parts ont été offertes à un prix de 0,54 \$ chacune. Les Débentures convertibles, dont l'échéance est de cinq (5) ans après leur émission, portent intérêt au taux annuel de 6%, payable semi annuellement et sont convertibles au gré du porteur en Parts à un prix de conversion de 0,73 \$ par part. Fronsac peut également racheter les Débentures convertibles trois (3) ans après leur émission dans la mesure où le prix de clôture des Parts à la Bourse de croissance TSX excédera 0,73 \$ pendant une période consécutive de quarante-cinq (45) jours ouvrables.

Le 28 août 2018, Fronsac a annoncé la clôture (la « Date de clôture »), de l'Offre de placement précédemment annoncé pour un montant total de 9 999 999,18\$. Fronsac a émis 15 918 517 de Parts pour un montant de 8 595 999,18 ainsi que des Débentures convertibles pour un montant de 1 404 000\$, le tout émis aux termes d'une dispense de prospectus conformément au Règlement 45-106 sur la dispense de prospectus.

Le nombre total de parts en circulation au 31 décembre 2018 était de 101 590 060.

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 décembre 2018, il y avait 26 emprunts hypothécaires (excluant la participation de Fronsac dans les emprunts hypothécaires détenus à travers ses partenariats) auprès d'institutions

financières canadiennes d'une valeur comptable totale de 50 775 481\$ (31 581 924\$ au 31 décembre 2017). Ces emprunts hypothécaires exigent que la Fiducie effectue des versements (intérêts et capital) de 32,8M\$ pour les 5 prochaines années et 18,0M\$ par la suite. Les emprunts hypothécaires en cours ont une durée moyenne jusqu'à échéance de 4,7 ans (4,4 ans au 31 décembre 2017). Les débentures convertibles en circulation avaient une valeur comptable de 1 593 481\$ au 31 décembre 2018 (250 581\$ au 31 décembre 2017). La Fiducie a trois (3) lignes de crédit dont les limites autorisées sont de 4,5M\$, 0,7M\$ et 0,4M\$. Au 31 décembre 2018, le solde débiteur de ces lignes de crédit s'élevait à 2 470 000\$ (nil au 31 décembre 2017).

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 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 juste valeur des propriétés, les taux d'actualisation utilisés dans l'évaluation des actifs et passifs de la Fiducie, les taux de capitalisation, la solvabilité relative de la Fiducie à ses contreparties, la capacité d'utiliser les pertes fiscales et autres mesures fiscales, la détermination de la méthode comptable devant être utilisée pour comptabiliser les investissements et les partenariats, le montant des coûts d'emprunt à capitaliser pour les immeubles en cours de développement et la sélection des conventions comptables.

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 sont présentés aux états consolidés de la situation financière à leur juste valeur. Cette dernière est déterminée soit par la Fiducie soit par des évaluateurs externes. L'évaluation des immeubles de placement, une estimation déterminante, est basée sur un certain nombre d'hypothèses comme les taux d'actualisation, les taux de capitalisation, les estimations de revenus de location futurs, les charges d'exploitation et les dépenses en immobilisations. Ces immeubles de placement sont d'ailleurs sensibles aux fluctuations des taux d'actualisation et de capitalisation. Consulter la Note 5 des états financiers consolidés pour plus d'informations sur les estimations utilisées pour établir la juste valeur des immeubles de placement.

NOUVELLES CONVENTIONS COMPTABLES

IFRS 16 - Contrats de location («IFRS 16»)

En janvier 2016, l'International Accounting Standards Board («IASB») publiait une nouvelle norme, soit IFRS 16. Cette nouvelle norme permet la comptabilisation, par le preneur, de la plupart des contrats de location à l'état de la situation financière selon un modèle unique, faisant disparaître la distinction actuelle entre contrats de location-financement et contrats de location simple. Toutefois, le traitement comptable appliqué par le bailleur demeure essentiellement le même et la distinction entre contrats de location-financement et contrats de location simple reste inchangée. Cette norme s'applique aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2019.

Le 1er janvier 2018, la Fiducie a adopté par anticipation IFRS 16 en utilisant la méthode rétrospective. Seules les locations où la Fiducie agit à titre de preneur sont affectées par l'adoption d'IFRS 16. Les

locations où la Fiducie agit à titre de bailleur ne sont pas affectées et sont entièrement classées comme des contrats de location simple. Avant l'exercice 2018, la Fiducie n'avait aucun contrat de location à titre de preneur. L'adoption d'IFRS 16 n'a donc aucune incidence sur les soldes d'ouverture des états financiers consolidés.

Les principaux éléments de cette nouvelle norme amènent la Fiducie à comptabiliser, à titre de preneur, un actif pour les contrats de location qui confèrent le droit de contrôler l'utilisation d'un bien pour un certain temps moyennant une contrepartie. Un passif est comptabilisé au titre de l'obligation d'effectuer les paiements de loyer.

RISQUE ET INCERTITUDE

Tous les investissements immobiliers sont soumis à un degré de risque et d'incertitude. Les placements immobiliers sont touchés par divers facteurs, notamment la conjoncture économique générale et la situation du marché local. Les conditions locales affectant le milieu des affaires comme l'offre excédentaire de locaux ou une réduction de la demande pour l'espace locatif affectent particulièrement les investissements immobiliers. Au 31 décembre 2018, la Fiducie détenait des intérêts dans quarante-sept (47) 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.

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 (187 106\$ au 31 décembre 2018 par rapport à 182 795\$ au 31 décembre 2017). Ces soldes proviennent essentiellement de montants à recevoir de grandes entreprises canadiennes de pétrole et de gaz avec un faible risque de crédit. Le reste des créances représente des montants dus par des organismes gouvernementaux qui représentent un risque de crédit minimal.

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 termes et conditions acceptables à la Fiducie. Chaque variation de 1% dans les taux d'intérêt aurait un impact de 388 265\$ sur le montant des charges financières de l'année.

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 par rapport à ses prévisions financières et les flux de trésorerie anticipés.

La Fiducie a accès à plusieurs sources de financement ce qui lui permet de bien contrôler ses risques de liquidité courants principalement représentés par les créditeurs, la portion court terme des emprunts hypothécaires et de la dette à long terme ainsi que ses emprunts bancaires.

OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

Les revenus de location incluent un montant de 536 856\$ (2017: 541 888\$) obtenu de compagnies contrôlées par un fiduciaire et des personnes liées à ce fiduciaire et pour lesquels aucun montant (2017: 468\$) est à recevoir au 31 décembre 2018.

La Fiducie loue, à une compagnie exploitée par la conjointe d'un fiduciaire, une partie de son immeuble de Saint-Hilaire au prix annuel de 110 000\$ et pour une période de 5 ans se terminant le 15 janvier 2019. Le loyer est ajusté annuellement en fonction de l'indice des prix à la consommation; une augmentation minimale de 2% et maximale de 5% est incluse dans les termes du bail. Le montant du loyer est assujéti à une ristourne de 0,0075\$ par litre d'essence vendu annuellement au-delà de 3 500 000 litres. Le locataire peut exercer deux (2) options de renouvellement de cinq (5) années chacune. La première option de renouvellement a été exercée le 15 janvier 2014.

La Fiducie loue son immeuble de Saint-Jean-sur-Richelieu, à une compagnie exploitée par un (1) fiduciaire, au prix annuel de 175 000\$ et ce pour une période de 10 ans se terminant le 30 juin 2029.

La Fiducie loue une portion de son immeuble de Richelieu, à une compagnie exploitée par un fiduciaire, au prix annuel de 110 000\$ et pour une période de 10 ans se terminant le 31 août 2026. Le loyer sera, à partir de la 4^e année, ajusté annuellement en fonction de l'indice des prix à la consommation. Le locataire peut exercer quatre (4) options de renouvellement de cinq (5) années chacune.

La Fiducie loue une portion de son immeuble en coentreprise de Mercier, à une compagnie exploitée par un fiduciaire, au prix annuel de 92 400\$ et pour une période de 15 ans se terminant le 30 mai 2033. Le loyer est augmenté de 5% après chaque période de 5 ans. Le locataire peut exercer quatre (4) options de renouvellement de cinq (5) années chacune.

Les charges administratives comprennent un montant de 35 000\$ (2017: 43 800\$) payé à titre d'honoraires professionnels à une société contrôlée par un fiduciaire ainsi qu'à un fiduciaire.

Les prêts à recevoir incluent des montants de 22 683\$ (2017: 26 635\$) consentis à une personne liée à un fiduciaire et 50 000\$ (2017: 50 000\$) consenti à un dirigeant de la Fiducie. Le revenu d'intérêts sur ces prêts totalise 4 315\$ (2017: 3 696\$) pour lequel un montant de 164\$ (2017: 190\$) est à recevoir au 31 décembre 2018.

L'emprunt bancaire inclut un montant de 400 000\$ (2017: 0\$) obtenu d'un fiduciaire. Les intérêts sur emprunts bancaires incluent un montant de 8 433\$ (2017: 0\$) payé à ce fiduciaire pour lequel aucun montant (2017: 0\$) n'est à payer au 31 décembre 2018.

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

Le 14 mars 2017, la Fiducie a acquis une participation dans la société en commandite Odacité Ste-Sophie. La Fiducie a payé 182 009\$ pour sa participation dans cette société dans laquelle un fiduciaire a un intérêt.