

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

POUR DIFFUSION IMMÉDIATE

Le 10 novembre 2015

FPI FRONSAC ANNONCE DES RÉSULTATS TRÈS PERFORMANTS POUR T3 2015 ET UNE DISTRIBUTION TRIMESTRIELLE AU 31 DÉCEMBRE 2015

Montréal (Québec) – (TSX - V : GAZ.UN) Fiducie de Placement Immobilier Fronsac (« FPI Fronsac » ou « Fronsac ») annonce aujourd'hui ses résultats pour T3 2015 et une distribution trimestrielle de 0,3875¢ par part aux porteurs inscrits aux livres en date du 18 décembre 2015 laquelle sera payable le 31 décembre 2015.

Pour les neuf mois terminés le 30 septembre 2015, Fronsac a généré des fonds provenant des opérations (« FFO ») de 857 537 \$, soit une augmentation de 46% par rapport à l'exercice financier précédent (588 421 \$ en 2014). Les FFO par part sont de 1,85¢, comparativement à 1,69¢ par part, soit une augmentation de 10%. Au cours des 9 premiers mois de 2015, les revenus de location ont atteint 1 583 469 \$ alors qu'ils étaient de 1 098 998 \$ en 2014, soit une augmentation de 44%. Les revenus opérationnels se sont établis à 1 478 696 \$ alors qu'ils étaient de 1 049 979 \$ en 2014, soit une augmentation de 41%. Fronsac a enregistré un résultat net attribuable aux porteurs de parts de 1 216 415 \$ ou 2,63¢ par part, comparativement à une perte nette de (583 741 \$) ou (1,68¢) par part pour 2014. La principale raison de la fluctuation du résultat net est due à la stabilisation des taux de capitalisation du portefeuille ainsi que les résultats solides comme en témoignent les augmentations mentionnées ci-dessus.

Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2015, Fronsac a généré des fonds provenant des opérations (« FFO ») de 295 023 \$, soit une augmentation de 68% par rapport à l'exercice financier précédent (175 938 \$ en T3 2014). Une grande partie de l'augmentation est attribuable à l'augmentation du portefeuille de la Fiducie de 9 propriétés depuis le T3 2014. Les FFO par part sont de 0,64¢, comparativement à 0,50¢ par part pour le trimestre terminé le 30 septembre 2014, soit une augmentation de 28%. Au cours du T3 2015, les revenus de location ont atteint 596 296 \$ alors qu'ils étaient de 349 327 \$ en T3 2014, soit une augmentation de 71%. Les revenus opérationnels se sont établis à 515 450 \$, alors qu'ils étaient que de 342 325 \$ en T3 2014, soit une augmentation de 51%. Pour T3 2015, Fronsac a enregistré un résultat net attribuable aux porteurs de parts de 478 243 \$ ou 1,03¢ par part, comparativement à 667 041 \$ ou 1,88¢ par part pour T3 2014. La raison principale de la fluctuation du résultat net est due à des charges d'impôts différés au cours de T3 2014 comme résultat d'activités de réorganisation.

Michel Lassonde, Président-Directeur Général explique : « T3 a marqué un autre trimestre de résultats solides pour la Fiducie, ce qui démontre la stabilité de notre modèle d'affaires. Nous avons été en mesure de capitaliser sur les fonds provenant des nouvelles acquisitions tout en conservant notre structure administrative au minimum. Notre stratégie de faire des acquisitions uniquement si ces dernières augmentent nos résultats par part a très bien fonctionné ainsi que le démontre les résultats du dernier trimestre, tout en maintenir un ratio de distribution de FFO prudent de 62%.»

Les tableaux ci-dessous présentent divers éléments des résultats financiers ainsi que la réconciliation des FFO pour les périodes des 30 septembre 2015 et 2014. Ils devraient être lus en lien avec les états financiers consolidés non audités et le rapport de gestion pour les périodes des 30 septembre 2015 et 2014.

RÉSUMÉ DE L'INFORMATION TRIMESTRIELLE

Périodes terminées les 30 septembre	9 mois			
	2015	2014	Δ	%
Situation financière				
Revenus de location	1 583 469	1 098 998	484 471	44%
Revenus totaux	1 673 469	1 098 998	574 471	52%
Résultat opérationnel net ⁽¹⁾	1 478 696	1 049 979	428 717	41%
FFO ⁽¹⁾	857 537	588 421	269 116	46%
AFFO ⁽¹⁾	848 612	488 184	360 428	74%
BAIIA ⁽¹⁾	1 268 682	927 073	341 609	37%
Immeubles de placement ⁽²⁾	31 823 651	20 789 863	11 033 788	53%
Total de l'actif	32 143 057	21 217 321	10 925 736	51%
Total des dettes et emprunts ⁽³⁾	15 974 631	9 759 724	6 214 907	64%
Total des parts privilégiées	897 956	874 802	23 154	3%
Total des débetures échangeables	251 246	-	251 246	100%
Total des capitaux propres	14 275 894	10 254 619	4 021 275	39%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	46 260 619	34 761 565	11 499 054	33%
Par unité				
FFO par part	0.0185	0.0169	0.0016	10%
AFFO par part	0.0183	0.0140	0.0043	31%
Distributions	0.0115	0.0111	0.0004	3%

⁽¹⁾ Mesure financière non définie par les IFRS

⁽²⁾ Incluant valeurs des propriétés détenues par les coentreprises (530 Barkoff)

⁽³⁾ Exclut les débetures et les parts échangeables

CONCILIATION DU RÉSULTAT NET AUX FONDS PROVENANT DES OPÉRATIONS

Périodes terminées les 30 septembre	3 mois			9 mois		
	2015	2014	Δ	2015	2014	Δ
Résultat net (perte nette) attribuable						
aux porteurs de parts	478 243	665 548	(187 305)	1 216 415	(583 741)	1 800 156
Δ de la valeur des immeubles	(170 660)	47 718	(218 378)	(368 735)	1 556 920	(1 925 655)
Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises	-	-	-	-	58 300	(58 300)
Rémunération fondée sur des parts	(18 699)	(1 761)	(16 938)	(18 699)	(4 576)	(14 123)
Δ de la composante passif des parts privilégiées échangeables	13 017	3 173	9 844	30 922	36 433	(5 511)
Δ de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(6 150)	(126 800)	120 650	(3 070)	(109 300)	106 230
Gain sur swap de taux d'intérêt	-	(680)	680	-	(4 700)	4 700
Δ de la juste valeur d'autres composantes financières	(1 165)	(12 000)	10 835	(60)	(10 500)	10 440
Impôts différés	437	(399 260)	399 697	764	(350 415)	351 179
FFO ⁽¹⁾ - de base	295 023	175 938	68%	857 537	588 421	46%
FFO par part - de base	0.0064	0.0050	28%	0.0185	0.0169	10%
Distributions payées sur les parts échangeables (si dilutive)	9 982	17 721	(7 739)	40,877	34 075	6 802
FFO - dilué	305 005	193 659	57%	898 414	622 496	44%
FFO par part - dilué	0.0062	0.0050	24%	0.0182	0.0160	14%
Distributions	179 718	132 915	46 803	529 900	387 778	142 122
Distributions par part	0.0039	0.0037	5%	0.0115	0.0111	3%
FFO - de base après distributions	0.0025	0.0013	0.0012	0.0071	0.0058	0.0013
Distributions en % de FFO - de base	61%	74%	(14%)	62%	66%	(4%)
Nombre moyen pondéré de parts en circulation						
De base	46 323 316	35 403 181	10 920 135	46 260 619	34 761 565	11 499 054
Dilué	49 411 516	38 998 120	10 413 396	49 348 819	38 903 655	10 445 164

⁽¹⁾ Mesure financière non définie par les IFRS

⁽¹⁾ Mesure financière non définie par les IFRS

À propos de Fronsac - Fiducie de placement immobilier Fronsac est une fiducie à capital variable effectuant l'acquisition d'immeubles commerciaux situés en bordure d'autoroutes ou de routes importantes et qui sont utilisés exclusivement pour l'exploitation de commerces de restauration rapide, de dépanneurs et de stations-services.

Énoncés prospectifs - Le présent communiqué contient des énoncés et informations prospectifs au sens des lois applicables en valeurs mobilières. Fronsac met le lecteur en garde que les événements réels pourraient différer considérablement des attentes actuelles en raison des risques connus et inconnus, des incertitudes et des autres facteurs qui pourraient faire en sorte que les résultats réels diffèrent considérablement des résultats envisagés dans ces énoncés prospectifs. Parmi ceux-ci, notons les risques liés à la conjoncture, les risques liés au marché immobilier local, la dépendance vis-à-vis la situation financière des locataires, les incertitudes reliées aux activités immobilières, les variations de taux d'intérêts, la disponibilité du financement sous forme de dette ou de capital, les incidences liées à l'adoption de nouvelles normes, ainsi que les autres risques et facteurs décrits de temps à autre dans les documents déposés par Fronsac auprès des autorités en valeurs mobilières, incluant le rapport de gestion. Fronsac ne compte pas mettre à jour ni modifier ses énoncés prospectifs, ni ne s'engage à le faire, même si des événements futurs survenaient ou pour tout autre motif, sauf si la loi ou toute autorité réglementaire l'exige.

La Bourse de Croissance TSX ainsi que ses Entités de Service de Régulations, (au sens attribué à ce terme dans les politiques tel que défini dans la Politique de la Bourse de Croissance TSX et son fournisseur de services de réglementation) n'assume aucune responsabilité quant à la pertinence ou à l'exactitude du présent communiqué.

Les états financiers du 30 septembre 2015 et le rapport de gestion de FPI Fronsac peuvent être obtenus sur SEDAR à www.sedar.com

Pour plus d'information, veuillez contacter Jason Parravano au (450) 536-5328.