

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### POUR DIFFUSION IMMÉDIATE

Le 7 novembre 2017

## **FPI FRONSAC ANNONCE DE TRÈS SOLIDES RÉSULTATS POUR LE TRIMESTRE TERMINÉ LE 30 SEPTEMBRE 2017 ET UNE DISTRIBUTION TRIMESTRIELLE AU 29 DÉCEMBRE 2017**

**Montréal (Québec) – (TSX - V : GAZ.UN)** Fiducie de Placement Immobilier Fronsac (« FPI Fronsac » ou « Fronsac ») annonce aujourd'hui ses résultats pour le trimestre terminé le 30 septembre 2017 et une distribution trimestrielle de 0,45¢ par part payable le 29 décembre 2017 aux porteurs inscrits aux livres en date du 15 décembre 2017.

**Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2017**, Fronsac a généré des fonds récurrents provenant des opérations (« FFO Récurrents ») par part de 0,84¢ comparativement à 0,64¢ par part pour le trimestre terminé le 30 septembre 2016, soit une augmentation de 30%. Les FFO Récurrents ont totalisés 581 433\$, soit une augmentation de 57% par rapport à la même période de l'exercice financier 2016 (369 586\$ au T3 2016). Au cours du T3 2017, les revenus de location ont atteint 1 096 653\$ alors qu'ils étaient de 713 597\$ au T3 2016, soit une augmentation de 54%. Le résultat opérationnel net s'est établi à 882 492\$ alors qu'il était de 623 255\$ au T3 2016, soit une augmentation de 42%. Pour le T3 2017, Fronsac a enregistré un gain net attribuable aux porteurs de parts de 538 675\$ ou 0,78¢ par part comparativement à un gain de 1 474 531\$ ou 2,57¢ par part pour le T3 2016.

**Pour les neuf mois terminés le 30 septembre 2017**, Fronsac a généré des FFO Récurrents par part de 2,47¢ comparativement à 1,80¢ par part pour la même période de l'exercice 2016, soit une augmentation de 37%. Les FFO Récurrents ont atteint 1 589 175\$, soit une augmentation de 76% par rapport à la même période de l'exercice 2016 (902 450\$). Au cours de la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2017, les revenus de location ont atteint 3 042 700\$ alors qu'ils étaient de 1 962 143\$ pour la même période de 2016, soit une augmentation de 55%. Le résultat opérationnel net s'est établi à 2 466 520\$ alors qu'il était de 1 843 029\$ en 2016, soit une augmentation de 34%. Enfin, Fronsac a enregistré un gain net attribuable aux porteurs de parts de 2 701 756\$ ou 4,2¢ par part en 2017 comparativement à un gain de 2 517 907\$ ou 5,03¢ par part pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2016.

Jason Parravano, Président et directeur général, a déclaré : « 2017 a été une année très active pour Fronsac. Nous avons continué de croître notre résultat par unité ainsi que de diversifier nos locataires. »

Les tableaux ci-dessous présentent divers éléments des résultats financiers ainsi que la réconciliation des FFO pour les périodes des 30 septembre 2017 et 2016. Ils devraient être lus en lien avec les états financiers consolidés audités et le rapport de gestion pour les périodes des 30 septembre 2017 et 2016.

## RÉSUMÉ DE L'INFORMATION ANNUELLE

| Périodes terminées les 30 septembre                    | 9 mois     |            | Δ          | %   |
|--|------------|------------|------------|-----|
|  | 2017       | 2016       |            |     |
| <b>Situation financière</b>                            |            |            |            |     |
| Revenus de location                                    | 3 042 700  | 1 962 143  | 1 080 557  | 55% |
| Revenus totaux   | 3 052 700  | 2 117 493  | 935 207    | 44% |
| Résultat opérationnel net <sup>(1)</sup>               | 2 466 520  | 1 843 029  | 623 491    | 34% |
| FFO <sup>(1)(4)</sup>                                  | 1 599 175  | 817 808    | 781 367    | 96% |
| FFO récurrents <sup>(1)(4)</sup>                       | 1 589 175  | 902 450    | 686 725    | 76% |
| AFFO <sup>(1)</sup>                                    | 1 484 966  | 1 023 961  | 461 005    | 45% |
| BAIIA <sup>(1)</sup>                                   | 2 185 929  | 1 309 322  | 876 607    | 67% |
| Immeubles de placement <sup>(2)</sup>                  | 59 266 139 | 43 419 703 | 15 846 436 | 36% |
| Total de l'actif                                       | 59 101 842 | 43 883 680 | 15 218 162 | 35% |
| Total des dettes et emprunts <sup>(3)</sup>            | 29 731 526 | 20 896 070 | 8 835 456  | 42% |
| Total des parts privilégiées échangeables              | 977 268    | 935 817    | 41 451     | 4%  |
| Total des débetures convertibles                       | 253 975    | 252 566    | 1 409      | 1%  |
| Total des capitaux propres                             | 27 864 885 | 20 981 836 | 6 883 049  | 33% |
| Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base | 64 372 724 | 50 105 285 | 14 267 439 | 28% |
| <b>Par part</b>  |            |            |            |     |
| FFO  | 0.0248     | 0.0163     | 0.0086     | 53% |
| FFO récurrents   | 0.0247     | 0.0180     | 0.0067     | 37% |
| AFFO   | 0.0231     | 0.0204     | 0.0026     | 13% |
| Distributions  | 0.0135     | 0.0120     | 0.0014     | 11% |

<sup>(1)</sup> Mesure financière non définie par les IFRS

<sup>(2)</sup> Incluant la valeur des propriétés détenues par les coentreprises

<sup>(3)</sup> Exclut les débetures convertibles et les parts échangeables

<sup>(4)</sup> Un montant forfaitaire de 150 000\$ reçu d'un locataire pour le renouvellement d'un bail est inclus dans les résultats du T1 2016. Ce montant a été déduit des FFO pour arriver au FFO récurrents du T3 2016.

## CONCILIATION DU RÉSULTAT NET AUX FONDS PROVENANT DES OPÉRATIONS

| Périodes terminées les 30 septembre                               | 3 mois     |            |            | 9 mois      |             |            |
|---|------------|------------|------------|-------------|-------------|------------|
|   | 2017       | 2016       | Δ          | 2017        | 2016        | Δ          |
| Résultat net (perte nette) attribuable                            |            |            |            |             |             |            |
| aux porteurs de parts   | 538 675    | 1 474 531  | (935 856)  | 2 701 756   | 2 517 907   | 183 849    |
| Δ de la valeur des immeubles                                      | 37 050     | (1327 506) | 1 364 556  | (1 386 873) | (1 804 671) | 417 798    |
| Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises | -          | (27 984)   | 27 984     | (141 641)   | (27 984)    | (113 657)  |
| Rémunération fondée sur des parts                                 | (200)      | -          | (200)      | 67 825      | 41,075      | 26 750     |
| Δ de la composante passif des parts privilégiées échangeables     | 14 838     | 13 888     | 950        | 36 264      | 33 474      | 2 790      |
| Δ de la juste valeur des instruments financiers dérivés           | -          | (3 100)    | 3 100      | 294 614     | 53 135      | 241 479    |
| Δ de la juste valeur d'autres composantes financières             | (8 930)    | ( 235)     | (8 695)    | 27 230      | 4 650       | 22 580     |
| Impôts sur le résultat  | -          | -          | -          | -           | 222         | (222)      |
| FFO <sup>(1)</sup> - de base                                      | 581 433    | 129 594    | 349%       | 1 599 175   | 817 808     | 96%        |
| FFO par part - de base  | 0.0084     | 0.0023     | 271%       | 0.0248      | 0.0163      | 52%        |
| Distributions payées sur les parts échangeables (si dilutive)     | 13 896     | -          | 13 896     | 49 190      | 44 635      | 4 555      |
| FFO - dilué   | 595 329    | 129 594    | 359%       | 1 648 365   | 862 443     | 91%        |
| FFO par part - dilué  | 0.0082     | 0.0023     | 263%       | 0.0244      | 0.0162      | 51%        |
| FFO récurrents - de base  | 581 433    | 369 586    | 57%        | 1 589 175   | 902 450     | 76%        |
| FFO récurrents par part - de base                                 | 0.0084     | 0.0064     | 30%        | 0.0247      | 0.0180      | 37%        |
| Distributions   | 312 765    | 241 441    | 71 324     | 892 377     | 610 356     | 282 021    |
| Distributions par part  | 0.0045     | 0.0041     | 10%        | 0.0135      | 0.0120      | 12%        |
| FFO - de base après distributions                                 | 0.0039     | (0.0018)   | 0.0057     | 0.0113      | 0.0043      | 0.0070     |
| FFO récurrents - de base après distributions                      | 0.0039     | 0.0024     | 0.0015     | 0.0112      | 0.0060      | 0.0052     |
| Distributions en % de   |            |            |            |             |             |            |
| FFO - de base   | 54%        | 181%       | (127%)     | 54%         | 74%         | (19%)      |
| Distributions en % de   |            |            |            |             |             |            |
| FFO récurrents - de base  | 54%        | 63%        | (10%)      | 55%         | 67%         | (12%)      |
| <b>Nombre moyen pondéré de parts en circulation</b>               |            |            |            |             |             |            |
| De base   | 69 503 343 | 57 437 669 | 12 065 674 | 64 372 724  | 50 105 285  | 14 267 439 |
| Dilué   | 72 591 543 | 57 437 669 | 15 153 874 | 67 460 924  | 53 193 485  | 14 267 439 |

<sup>(1)</sup> 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 dont la gestion est entièrement faite par le locataire.

**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 surviennent 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 2017 et le rapport de gestion de FPI Fronsac peuvent être obtenus sur SEDAR à [www.sedar.com](http://www.sedar.com)

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