

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### POUR DIFFUSION IMMÉDIATE

Le 22 mars 2019

### FRONSAC ANNONCE SES RÉSULTATS POUR L'ANNÉE 2018 AINSI QUE LES DISTRIBUTIONS DES MOIS D'AVRIL, MAI ET JUIN 2019

**Montréal (Québec) – (TSX - V : FRO.UN)** Fiducie de Placement Immobilier Fronsac (« Fronsac ») annonce ses résultats pour l'année terminée le 31 décembre 2018 et des distributions mensuelles de 0,185¢ par part, soit 2,220¢ par part annuellement, lesquelles seront payables les 30 avril, 31 mai et 28 juin 2019 aux porteurs de parts inscrits aux livres en date des 15 avril, 15 mai et 14 juin 2019 respectivement

**Pour le trimestre terminé le 31 décembre 2018**, Fronsac a généré des fonds récurrents par part provenant de l'exploitation (« FPE Récurrents ») de 0,91¢ comparativement à 0,72¢ par part pour le trimestre terminé le 31 décembre 2017, soit une augmentation de 26%. Les FPE Récurrents ont totalisé 923 414\$, soit une augmentation de 69% par rapport à la même période de l'exercice financier 2017 (548 042\$ au T4 2017). Au cours du T4 2018, les revenus de location ont atteint 1 719 184\$ alors qu'ils étaient de 1 316 577\$ au T4 2017, soit une augmentation de 31%. Le résultat opérationnel net s'est établi à 1 489 661\$ alors qu'il était de 1 021 095\$ au T4 2017, soit une augmentation de 46%. Pour le T4 2018, Fronsac a enregistré un résultat net attribuable aux porteurs de parts de (3 094 491)\$ ou (3,05)¢ par part comparativement à un résultat net de 1 839 189\$ ou 2,41¢ par part pour le T4 2017.

**Pour la période de douze mois terminée le 31 décembre 2018**, Fronsac a généré des fonds récurrents par part provenant de l'exploitation (« FPE Récurrents ») de 3,66¢ comparativement à 3,17¢ par part pour la même période en 2017, soit une augmentation de 15%. Les FPE Récurrents ont totalisé 3 336 550\$, soit une augmentation de 56% par rapport à la même période de l'exercice financier 2017 (2 137 217\$). Au cours de la période de douze mois terminée le 31 décembre 2018, les revenus de location ont atteint 6 275 277\$ alors qu'ils étaient de 4 359 277\$ au pour la même période en 2017, soit une augmentation de 44%. Le résultat opérationnel net s'est établi à 5 112 675\$ alors qu'il était de 3 487 615\$ pour la même période en 2017, soit une augmentation de 47%. Pour la période de douze mois terminée le 31 décembre 2018, Fronsac a enregistré une perte net attribuable aux porteurs de parts de (898 320)\$ ou (0,99)¢ par part comparativement à un résultat net de 4 540 944\$ ou 6,74¢ par part pour la même période en 2017.

Jason Parravano, Président et directeur général, a déclaré : « L'année 2018 marque une autre année de croissance de plus de 10% pour Fronsac. Nous avons ajouté 12 propriétés à notre portefeuille tout en continuant de diversifier nos actifs et nos locataires. Notre portefeuille comprend maintenant 47 propriétés avec une valeur de plus de 100M\$. Notre bilan ainsi que notre flux de trésorerie demeurent solides avec un ratio dette sur valeur comptable brute des actifs de 55% et un taux de distribution de 55%. Nous continuons à rechercher des opportunités d'acquisition qui correspondent à notre modèle d'affaire et espérons poursuivre notre élan en 2019. »

Les tableaux ci-dessous présentent divers éléments des résultats financiers ainsi que la réconciliation des frais provenant de l'exploitation pour les périodes des 31 décembre 2018 et 2017. Ils devraient être lus en lien avec les états financiers consolidés et le rapport de gestion pour les périodes des 31 décembre 2018 et 2017.

## RÉSUMÉ DE L'INFORMATION ANNUELLE

| Périodes terminées les 31 décembre                     | 12 mois     |            |            |      |
|--|-------------|------------|------------|------|
|  | 2018        | 2017       | Δ          | %    |
| <b>Situation financière</b>                            |             |            |            |      |
| 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 <sup>(1)</sup>               | 5 112 675   | 3 487 615  | 1 625 060  | 47%  |
| FPE <sup>(1)</sup>                                     | 3 351 550   | 2 147 217  | 1 204 333  | 56%  |
| FPE récurrents <sup>(1)</sup>                          | 3 336 550   | 2 137 217  | 1 199 333  | 56%  |
| FPEA <sup>(1)</sup>                                    | 3 038 111   | 2 014 775  | 1 023 336  | 51%  |
| BAIIA <sup>(1)</sup>                                   | 4 749 213   | 3 013 742  | 1 735 471  | 58%  |
| Immeubles de placement <sup>(2)</sup>                  | 108 165 635 | 69 588 555 | 38 577 080 | 55%  |
| Total de l'actif                                       | 99 881 160  | 70 006 481 | 29 874 679 | 43%  |
| Total des dettes et emprunts <sup>(3)</sup>            | 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                             | 42 292 960  | 36 708 396 | 5 584 564  | 15%  |
| Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base | 91 163 634  | 67 398 715 | 23 764 919 | 35%  |
| <b>Par part</b>  |             |            |            |      |
| 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%  |

<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

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

| Périodes terminées les 31 décembre   | 3 mois      |            |             | 12 mois    |             |             |
|--|-------------|------------|-------------|------------|-------------|-------------|
|  | 2018        | 2017       | Δ           | 2018       | 2017        | Δ           |
| Résultat (perte) net attribuable aux porteurs de parts   | (3 094 491) | 1 839 189  | (4 933 680) | (898 320)  | 4 540 944   | (5 439 264) |
| Coûts d'émission des débetures   | -           | -          | -           | 53 171     | -           | 53 171      |
| Δ de la valeur des immeubles   | 4 017 199   | (787 749)  | 4 804 948   | 3 871 418  | (2 174 622) | 6 046 040   |
| 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 <sup>(1)</sup> - 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     | 26%         | 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      |
| <b>Distributions en % de</b>   |             |            |             |            |             |             |
| FPE - de base  | 55%         | 63%        | (7%)        | 55%        | 56%         | (1%)        |
| <b>Distributions en % de</b>   |             |            |             |            |             |             |
| FPE récurrents - de base   | 55%         | 63%        | (7%)        | 55%        | 57%         | (2%)        |
| <b>Nombre moyen pondéré de parts en circulation</b>  |             |            |             |            |             |             |
| 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  |

<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 IFRS, 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 31 décembre 2018 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.