

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

POUR DIFFUSION IMMÉDIATE

Le 4 novembre 2020

FRONSAC ANNONCE SES RÉSULTATS POUR LE TRIMESTRE TERMINÉ LE 30 SEPTEMBRE 2020, UNE AUGMENTATION DE SES DISTRIBUTIONS ANNUELLES PAR PART DE 17% POUR 2021 AINSI QU'UNE CONSOLIDATION DE SES PARTS À VENIR

Montréal (Québec) – (TSX - V : FRO.UN) Fiducie de Placement Immobilier Fronsac (« Fronsac ») annonce ses résultats pour le trimestre terminé le 30 septembre 2020, une augmentation de ses distributions par parts pour une neuvième année consécutive ainsi que ses distributions pour les mois de janvier, février et mars 2021. Fronsac annonce aussi que le conseil des fiduciaires a approuvé une consolidation des parts de Fronsac avec un ratio de 1 pour 10, laquelle prendra effet durant la semaine du 9 novembre 2020.

Distributions

À partir de janvier 2021, la distribution annuelle passera de 2,555 ¢ à 3,000 ¢ par part (25,55 ¢ à 30,00 ¢ post-consolidation), représentant une augmentation de 17.4%. En prenant compte de cette augmentation, les distributions de Fronsac ont augmenté de 140% depuis les premières distributions en 2012, soit à un taux de croissance annuel composé de 10.4%.

Par conséquent, Fronsac annonce des distributions mensuelles en espèces de 2,5 ¢ par part, soit 30,0 ¢ par part sur une base annualisée (post-consolidation), lesquelles seront payables les 29 janvier, 26 février et 31 mars 2021 aux porteurs de parts inscrits aux registres en date des 15 janvier, 15 février et 15 mars 2021, respectivement.

Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2020, Fronsac a généré des fonds récurrents provenant de l'exploitation (« FPE récurrents ») de 1,27 ¢ par part comparativement à 1,02 ¢ par part pour le trimestre terminé le 30 septembre 2019, soit une augmentation de 24 %. Les FPE récurrents ont totalisé 1 864 681 \$, soit une augmentation de 56 % (1 197 449 \$ au cours du même trimestre en 2019). Au cours du troisième trimestre 2020, les revenus de location ont atteint 3 219 366 \$ alors qu'ils étaient de 2 458 451 \$ au cours du même trimestre en 2019, soit une augmentation de 31 %. Le résultat net d'exploitation s'est établi à 2 477 609 \$ alors qu'il était de 1 881 747 \$ au même trimestre en 2019, soit une augmentation de 32 %. Pour le troisième trimestre de 2020, Fronsac a enregistré un résultat net attribuable aux porteurs de parts de 2 139 737 \$ ou 1,45 ¢ par part comparativement à un résultat net de 3 891 506 \$ ou 3,33 ¢ par part au cours du même trimestre en 2019.

Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2020, Fronsac a généré des FPE récurrents de 3,61 ¢ comparativement à 3,04 ¢ par part pour la même période en 2019, soit une augmentation de 19 %. Les FPE récurrents ont totalisé 5 139 573 \$, soit une augmentation de 55 % (3 319 677 \$ pour la même période de l'exercice financier 2019). Au cours de la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2020, les revenus de location ont atteint 9 286 366 \$ alors qu'ils étaient de 6 650 030 \$ pour la même période en 2019, soit une augmentation de 40 %. Le résultat net d'exploitation s'est établi à 7 126 776 \$ alors qu'il était de 5 142 963 \$ pour la même période en 2019, soit une augmentation de 39 %. Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2020, Fronsac a enregistré un résultat net attribuable aux porteurs de

parts de 8 773 525 \$ ou 6,16 ¢ par part comparativement à un résultat net de 5 078 881 \$ ou 4,64 ¢ par part pour la même période en 2019.

Jason Parravano, président et chef de la direction a déclaré : « Une fois encore, nous avons mis en œuvre notre plan d'affaires et avons réalisé une croissance de nos FPE par part. Cette croissance nous a permis, pour une neuvième année consécutive, d'augmenter nos distributions par part cette année de 17%. Je crois que ces deux facteurs démontrent clairement la résilience de notre modèle d'affaires et de notre base de locataires durant une année mouvementée sur tous les fronts. Sur cette note, je suis fière d'annoncer que notre collection de loyers durant le trimestre est demeurée à plus de 99%. De plus, nous annonçons aujourd'hui une consolidation de nos parts, laquelle nous croyons attirera une plus grande audience d'investisseurs potentiels, résultant à un marché plus efficace pour nos parts. »

Les tableaux ci-après présentent divers éléments des résultats financiers ainsi que le rapprochement des frais provenant de l'exploitation pour les périodes terminées le 30 septembre 2020 et 2019. Ils devraient être lus avec les états financiers consolidés et le rapport de gestion pour la période terminée le 30 septembre 2020 et les états financiers consolidés modifiés et retraités et le rapport de gestion pour la période terminée le 30 septembre 2019.

RÉSUMÉ DE L'INFORMATION ANNUELLE

Périodes terminées les 30 septembre	9 mois		Δ	%
	2020	2019		
Situation financière				
Revenus de location	9 286 366	6 650 030	2 636 336	40%
Revenus totaux	9 296 656	6 650 030	2 646 626	40%
Résultat net (perte nette) et résultat global (perte globale)	8 773 525	5 078 881	3 694 644	-
Résultat net d'exploitation ⁽¹⁾	7 126 776	5 142 963	1 983 813	39%
FPE ⁽¹⁾	5 149 863	3 319 677	1 830 186	55%
FPE récurrents ⁽¹⁾⁽²⁾	5 139 573	3 319 677	1 819 896	55%
FPEA ⁽¹⁾	4 747 684	3 276 191	1 471 493	45%
BAIIA ⁽¹⁾	7 074 997	4 887 851	2 187 146	45%
Immeubles de placement ⁽³⁾	171 615 448	133 413 308	38 202 140	29%
Total de l'actif	159 169 429	126 614 742	32 554 687	26%
Total des dettes et emprunts ⁽⁴⁾	73 912 110	60 553 952	13 358 158	22%
(incluant les lignes de crédit)	79 247 110	68 379 232	10 867 878	16%
Total des débetures convertibles	3 004 263	2 967 498	36 765	1%
Total des capitaux propres	74 303 173	53 031 403	21 271 770	40%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	142 399 929	109 356 605	33 043 324	30%
Par part				
FPE	0.0362	0.0304	0.0058	19%
FPE récurrents	0.0361	0.0304	0.0057	19%
FPEA	0.0333	0.0300	0.0033	11%
Distributions	0.0192	0.0167	0.0025	15%

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

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

⁽³⁾ Inclut la valeur des immeubles de placement détenus par l'intermédiaire de coentreprises; voir la note 4 (Immeubles de placement) et la note 5 ([1] valeur des immeubles productifs; [2] immeubles locatifs et [3] immeubles en cours d'aménagement) des états financiers consolidés

⁽⁴⁾ Exclut les débetures convertibles

RAPPROCHEMENT DU RÉSULTAT NET AUX FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION

Périodes terminées les 30 septembre	3 mois			9 mois		
	2020	2019	Δ	2020	2019	Δ
Résultat net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	2 139 737	3 891 506	(1 751 769)	8 773 525	5 078 881	3 694 644
Coûts d'émission des débetures	-	-	-	-	30 660	(30 660)
Δ de la valeur des immeubles	101 944	(2 689 721)	2 791 665	(2 261 029)	(2 047 733)	(213 296)
Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises	(573 653)	79 560	(653 213)	(998 787)	156 687	(1 155 474)
Rémunération fondée sur des parts	(66 046)	(275)	(65 771)	38 404	181 305	(142 901)
Δ de la juste valeur des instruments financiers dérivés	85 924	(112,959)	198 883	(602 281)	(107,513)	(494 768)
Désactualisation des obligations locatives	6 898	29 338	(22 440)	20 414	29,338	(8 924)
Impôts sur le résultat	167	-	167	(383)	(1 948)	1 565
Perte réalisée sur disp. des immeubles de placement	180 000	-	180 000	180 000	-	180 000
FPE ⁽¹⁾	1 874 971	1 197 449	57%	5 149 863	3 319 677	55%
FPE par part	0.0127	0.0102	24%	0.0362	0.0304	19%
Autres produits	(10 290)	-	(10 290)	(10 290)	-	(10 290)
FPE récurrents ⁽²⁾	1 864 681	1 197 449	56%	5 139 573	3 319 677	55%
FPE récurrents par part	0.0127	0.0102	24%	0.0361	0.0304	19%
Distributions	940 929	649 344	291 585	2 755 753	1 805 493	950 260
Distributions par part	0.0064	0.0056	14%	0.0192	0.0167	15%
FPE - après distributions	0.0063	0.0047	35%	0.0170	0.0137	24%
FPE récurrents - après distributions	0.0063	0.0047	34%	0.0169	0.0137	24%
Distributions par part en % de						
FPE par part	50%	54%	(4%)	53%	55%	(2%)
FPE récurrents par part	50%	54%	(4%)	53%	55%	(2%)
Nombre moyen pondéré de parts en circulation De base	147 266 894	117 014 413	30 252 481	142 399 929	109 356 605	33 043 324

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

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

Consolidation des parts à venir

Fronsac a le plaisir d'annoncer que le Conseil des fiduciaires a approuvé une résolution spéciale (la « Résolution de consolidation ») autorisant une consolidation (la « Consolidation des parts ») de toutes les parts émises et en circulation de Fronsac (les « Parts ») selon un taux d'une (1) Part post-consolidation pour chaque tranche de dix (10) Parts pré-consolidation.

Conformément à la Politique 5.8 de la Bourse de croissance TSX, la Résolution de consolidation ne requiert pas l'approbation des détenteurs puisque le taux de consolidation n'est pas supérieur à 1:10 et que la Fiducie n'a effectué aucune consolidation au cours des 24 derniers mois. La consolidation ne requiert pas non plus l'approbation des détenteurs en vertu de l'article 7 de la convention de fiducie de Fronsac et des lois applicables.

Fronsac a l'intention de mettre en œuvre la Consolidation des parts avec une date de prise d'effet vers le 10 novembre 2020 (la « Date d'entrée en vigueur »).

Il est prévu qu'après la Consolidation des parts, le nombre de Parts émises et en circulation passera de 147 454 178 à environ 14 745 417. Le nombre exact de Parts en circulation après la Consolidation des parts fluctuera en fonction de l'élimination des fractions de part. Aucune fraction de part ne sera émise dans le cadre de la Consolidation des parts. Fronsac versera un montant équivalent aux cours de clôture des parts pré-consolidation le jour précédant la consolidation pour toutes les fractions de Parts post-consolidation.

La Consolidation des parts devrait toucher les détenteurs uniformément, y compris les détenteurs de bons de souscription et de débetures convertibles en Parts en circulation à la Date d'entrée en vigueur, à l'exception d'ajustements ou de changements mineurs découlant du traitement des fractions. À la Date

d'entrée en vigueur, les prix d'exercice et le nombre de Parts devant être émises lors de l'exercice ou de l'exercice réputé de tout option, bon de souscription ou débenture convertible de la Fiducie seront automatiquement ajustés proportionnellement en fonction du taux de consolidation afin de tenir compte de la Consolidation des parts.

Des lettres d'accompagnement pour l'échange des certificats représentant les Parts pré-consolidation contre des certificats représentant des Parts post-consolidation seront livrées aux détenteurs de tels certificats matériels.

En raison de la Consolidation, les distributions mensuelles actuelles du FPI pour novembre et décembre 2020 de 0,213 ¢ par part pré-consolidation seront ajustées à 2,13 ¢ par Part post-consolidation, représentant des distributions annualisées de 25,55 ¢ par Part post-consolidation.

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'intérêt, 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 30 septembre 2020 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.