

# FRONSAC

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### **POUR DIFFUSION IMMÉDIATE**

Le 4 avril 2014

### **FPI Fronsac annonce un excellent résultat financier pour 2013**

**Montréal (Québec) –** (TSX - V : GAZ.UN) – Fiducie de Placement Immobilier Fronsac («FPI Fronsac» ou « Fronsac ») a déposé aujourd'hui ses états financiers consolidés audités pour son exercice financier se terminant le 31 décembre 2013.

Pour son exercice financier 2013, Fronsac a généré des fonds provenant des opérations (*Funds From Operations* : « FFO ») de 581 977\$, soit une augmentation de 113% par rapport à l'exercice financier précédent (273 456\$ en 2012). Le FFO par unité est de 1.77¢ (1.73¢ par unité dilué), comparativement à 1.30¢ par unité pour l'exercice financier 2012 (1.30¢ par unité diluée), soit une augmentation de 36% par rapport à l'exercice financier précédent. Les acquisitions réalisées en 2013 expliquent principalement la forte augmentation du FFO.

Pour les trois mois terminés le 31 décembre 2013, Fronsac a généré des FFO de 119 269\$, une augmentation de 261% par rapport à la même période de l'exercice précédent (33 078\$ en 2012). Le FFO par unité est de 0.36¢ pour le trimestre terminé le 31 décembre 2013 (0.35¢ par unité dilué), comparativement à 0.15¢ par unité pour le trimestre terminé le 31 décembre 2012 (0.15¢ par unité dilué), soit une augmentation de 140% par rapport à la même période de l'exercice précédent. Les acquisitions ci-haut mentionnées expliquent principalement l'augmentation du FFO par unité.

Michel Lasseonde, Président-Directeur Général explique : « Nous sommes très satisfait de notre performance et de notre croissance au cours de l'exercice financier. Notre performance en 2013 a mené à une augmentation de notre distribution de 1.35¢ à 1.48¢ par unités en 2014. Ceci représente la troisième augmentation annuelle consécutive de nos distributions. Le succès que connaît Fronsac confirme bien notre plan d'affaire ainsi que notre solide structure de capital. »

Pour son exercice financier 2013, Fronsac a enregistré un résultat net attribuable aux porteurs d'unités de 1 250 170\$ ou 3,81¢ par unité, comparativement à un résultat net de 1 062 419\$ ou 5,06¢ par unité pour son exercice 2012. Les résultats nets ont été principalement influencés par les mêmes facteurs qui affectent le FFO ainsi que des gains non monétaires de 575 903\$ (2012: 999 361\$) et de 97 896\$ (2012: néant) liés à la variation de la valeur des immeubles de placement enregistrés dans les comptes « Immeubles de placement » et « Participations dans des coentreprises » respectivement.

La réconciliation du AFFO/FFO et les faits saillants des exercices financiers se terminant les 31 décembre 2013 et 2012, ainsi que ceux des trimestres se terminant aux mêmes dates, sont présentés dans les tableaux ci-dessous:

## Faits saillants des résultats financiers

### Reconciliation du AFFO/FFO \*

	<b>31-12-2013</b>	<b>31-12-2012</b>	<b>31-12-2013</b>	<b>31-12-2012</b>
	<i>3 mois</i>	<i>3 mois</i>	<i>12 mois</i>	<i>12 mois</i>
Résultat net attribuable aux porteurs d'unités	959 081	929 738	1 250 170	1 062 419
Variation de la valeur des immeubles de placement	769 240	999 361	575 903	999 361
Variation de la valeur des immeubles de placement comptabilisée dans les coentreprises	58 309	-	97 896	-
Remunération fondée sur des parts	(200)	(3 200)	(22 950)	4 606
Ajustement relié à la composante non-monnaire des parts privilégiées convertibles	8 309	567	17 344	2 036
Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(17 875)	(6 500)	(69 180)	19 500
(Gains) non réalisés sur les swaps de taux d'intérêt	(2 000)	(2 400)	(7 900)	(13 400)
Variation de la juste valeur des bons de souscription	(340)	(4 475)	(2 700)	3 594
Amortissement des actifs incorporels	1 853	1 851	7 406	7 404
Impôts exigibles	7 776	4 668	7 776	4 668
Impôts différés	(9 786)	112 190	75 810	181 990
<b>AFFO/FFO - de base</b>	<b>119 269</b>	<b>33 078</b>	<b>581 977</b>	<b>273 456</b>
Distributions sur les parts privilégiées convertibles	15 350	-	59 888	-
<b>AFFO/FFO - dilué</b>	<b>134 619</b>	<b>33 078</b>	<b>641 865</b>	<b>273 456</b>
Nombre moyen pondéré d'unités - base	33 138 894	22 405 529	32 817 956	20 985 587
Nombre moyen pondéré d'unités - dilué	37 929 094	22 405 529	37 093 456	20 985 587
<b>AFFO/FFO unitaire - de base</b>	<b>0,0036</b>	<b>0,0015</b>	<b>0,0177</b>	<b>0,0130</b>
<b>AFFO/FFO unitaire - dilué</b>	<b>0,0035</b>	<b>0,0015</b>	<b>0,0173</b>	<b>0,0130</b>
<b>EBITDA</b>	<b>241 594</b>	<b>89 871</b>	<b>926 380</b>	<b>456 330</b>
Couverture des intérêts	2,2	1,5	2,8	2,7
Couverture de la dette	1,7	1,1	2,1	1,9

\* = Pour les périodes de trois (3) et douze (12) mois se terminant les 31 décembre 2013 et 2012, les FFO et AFFO étaient égaux.

## Situation financière

	31-12-2013	31-12-2012
Immeubles de Placement (à la juste valeur)	20 398 786	11 521 954
Participation dans des coentreprises	761 729	-
Total de l'actif	22 131 533	14 333 024
Total des dettes et emprunts	9 967 130	4 119 972
Total du passif	11 263 993	4 832 944
Ratio d'endettement	45,0%	28,7%
Coût moyen pondéré de la dette	4,93%	4,91%

**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, incluant des énoncés relatifs à Fronsac et des attentes de la direction par rapport à une transaction proposée ainsi que les avantages attendus de celle-ci. Il n'y a aucune certitude que la transaction proposée sera réalisée et que les avantages anticipés en découleront. La transaction proposée est conditionnelle à l'approbation et au consentement de divers intervenants et il n'y a aucune certitude que ceux-ci seront obtenus. 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, 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, (tel que défini dans la Politique de la Bourse de Croissance TSX) n'acceptent aucune responsabilités quant à la véracité ou l'exactitude de cette diffusion.

Les états financiers du 31 décembre 2013 de FPI Fronsac peuvent être obtenus sur SEDAR à [www.sedar.com](http://www.sedar.com)

Pour plus d'information, veuillez contacter Michel Lassonde, Président au (450) 536-5328.