

**FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC  
DÉMONTRE UNE CROISSANCE SOUTENUE PAR DES RÉSULTATS POSITIFS  
À LA HAUSSE AU 3<sup>e</sup> TRIMESTRE**

**BOURSE DE CROISSANCE TSX : GAZ.UN**

**POUR DIFFUSION IMMÉDIATE**

**MONTRÉAL, QUÉBEC – 14 novembre 2013** – Fiducie de Placement Immobilier Fronsac («FPI Fronsac») a déposé aujourd’hui ses états financiers intermédiaires non audités de son troisième trimestre se terminant le 30 septembre 2013.

Pour les neuf mois terminés le 30 septembre 2013, Fronsac a généré des fonds provenant des opérations (*Funds From Operations* : « FFO ») de 462 709\$, soit une augmentation de 95% par rapport à la même période de l'exercice précédent (240 378\$ en 2012). Le FFO par unité est de 1.41¢ pour les neuf mois terminés le 30 septembre 2013 (1.38¢ par unité dilué), comparativement à 1.17¢ par unité pour les neuf mois terminés le 30 septembre 2012 (1.13¢ par unité diluée). L'acquisition de la propriété de St-Hubert en juin 2012 et les trois acquisitions réalisées en 2013, soit une à Val-David et deux à Trois-Rivières, expliquent principalement la forte augmentation du FFO.

Pour les trois mois terminés le 30 septembre 2013, Fronsac a généré des FFO de 228 518\$, une augmentation de 175% par rapport à la même période de l'exercice précédent (83 163\$ en 2012). Le FFO par unité est de 0.70¢ pour le trimestre terminé le 30 septembre 2013 (0.64¢ par unité dilué), comparativement à 0.41¢ par unité pour le trimestre terminé le 30 septembre 2012 (0.39¢ par unité dilué). Les acquisitions mentionnées ci-dessus ainsi que les émissions de 12 102 083 unités au T4 2012 et de 335 000 unités durant T2 et T3 2013 expliquent principalement la variation du FFO par unité.

Fronsac a enregistré un résultat net attribuable aux porteurs d'unités pour les neuf mois terminés le 30 septembre 2013 de 291 089\$ ou 0,89¢ par unité, comparativement à un gain net de 132 681\$ ou 0,65¢ par unité pour les neuf mois terminés le 30 septembre 2012. Les résultats nets ont été principalement influencés par les mêmes facteurs qui affectent le FFO ainsi que les pertes non monétaires de 193 337\$ (2012: néant) et un gain de 39 587\$ (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.

Les faits saillants des périodes de trois et neuf mois finissant les 30 septembre 2013 et 2012 ainsi que le résumé de AFFO/FFO sur ces périodes sont présentés dans les tableaux ci-dessous:

## Faits saillants des résultats financiers

### Reconciliation du AFFO/FFO \*

	30-09-2013	30-09-2012	30-09-2013	30-09-2012
	3 mois	3 mois	9 mois	9 mois
Résultat net (perte nette) attribuable aux porteurs d'unités	(307 741)	47 738	291 089	132 681
Variation de la valeur des immeubles de placement	589 144	-	193 337	-
Variation de la valeur des immeubles de placement comptabilisée dans les coentreprises	27 993	-	(39 587)	-
Remunération fondée sur des parts	(22 200)	2 500	(22 750)	7 806
Ajustement relié à la composante non-monnaire des parts privilégiées convertibles	8 261	559	9 036	1 469
Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(86 025)	4 000	(51 305)	26 000
(Gains) pertes non réalisé(e)s sur les swaps de taux d'intérêt	(1 800)	(3 000)	(5 900)	(11 000)
Variation de la juste valeur des bons de souscription	(5 420)	1 175	(2 360)	8 069
Amortissement des actifs incorporels	1 851	1 851	5 553	5 553
Impôts différés	24 455	28 700	85 596	69 800
<b>AFFO/FFO - de base</b>	<b>228 518</b>	<b>83 163</b>	<b>462 709</b>	<b>240 378</b>
Intérêts sur les parts privilégiées convertibles dilutives	15 459	5 022	44 538	15 012
<b>AFFO/FFO - dilué</b>	<b>243 977</b>	<b>88 185</b>	<b>507 247</b>	<b>255 390</b>
Nombre moyen pondéré d'unités - base	32 865 485	20 514 000	32 709 801	20 514 000
Nombre moyen pondéré d'unités - dilué	37 880 685	22 601 000	36 831 346	22 601 000
<b>AFFO/FFO unitaire - de base</b>	<b>0,0070</b>	<b>0,0041</b>	<b>0,0141</b>	<b>0,0117</b>
<b>AFFO/FFO unitaire - dilué</b>	<b>0,0064</b>	<b>0,0039</b>	<b>0,0138</b>	<b>0,0113</b>
<b>EBITDA</b>	<b>307 679</b>	<b>138 905</b>	<b>684 786</b>	<b>366 459</b>
Couverture des intérêts	3,4	2,7	3,1	3,2
Couverture de la dette	2,5	1,9	2,3	2,3

\* = Pour les périodes de trois et neuf mois se terminant les 30 septembre 2013 et 2012, le FFO et le AFFO étaient égaux.

### Situation financière

	30-09-2013	31-12-2012
Immeubles de Placement (à la juste valeur)	17 950 279	11 521 954
Participation dans des coentreprises	702 972	-
Total de l'actif	19 715 149	14 333 024
Total des dettes et emprunts	8 382 280	4 119 972
Total du passif	10 178 489	4 832 944
Ratio d'endettement	42,5%	28,7%
Coût moyen pondéré de la dette	5,11%	5,49%

## **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 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, (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 30 septembre 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.