News Release Archive

Le FPI PRO affiche des résultats solides pour le premier trimestre de 2018

/DIFFUSION INTERDITE AUX ÉTATS-UNIS ET PAR L'ENTREMISE DE SERVICES DE NOUVELLES AUX ÉTATS-UNIS./

MONTRÉAL, le 17 mai 2018 /CNW/ - Le Fonds de placement immobilier PRO (le « **FPI PRO** » ou le « **FPI** ») (TSXV : PRV.UN) est heureux d'annoncer ses résultats financiers et d'exploitation pour le trimestre clos le 31 mars 2018 (ou le « **premier trimestre** »). Le FPI PRO publie des gains solides au chapitre des actifs nets, des produits tirés des immeubles, du résultat d'exploitation net (« **REN** »)[1)] et des flux de trésorerie d'exploitation ajustés (« **FTEA** »)[1)]. Le FPI publie également des résultats d'exploitation solides, y compris des hausses du taux d'occupation du portefeuille et de la durée restante moyenne pondérée des baux ainsi qu'une expansion de la superficie locative brute (« **SLB** »).

« Après une année occupée au cours de laquelle nous avons réalisé 27 acquisitions, durant le premier trimestre de l'exercice 2018, nous nous sommes concentrés sur l'intégration de nos nouveaux immeubles et les autres excellentes occasions qui, selon nous, se présenteront durant le reste de l'exercice. Au cours des deux derniers mois, nous nous sommes lancés activement à la recherche de nouvelles acquisitions dans plusieurs régions du pays », a déclaré James W. Beckerleg, président et chef de la direction. « Nous avons relevé plusieurs occasions d'acquérir des immeubles de qualité qui cadrent bien avec notre stratégie et qui viendraient bonifier notre portefeuille, tout en nous fournissant un rendement au-dessus de la moyenne. Nous prévoyons annoncer de nouvelles acquisitions au deuxième trimestre. De plus, les activités de location à nos immeubles existants vont bien, et cela aura une incidence positive sur les résultats des prochains trimestres. »

« Le premier trimestre a également été marqué par un financement par titres de capitaux propres de 29 millions de dollars couronné de succès. »

FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET OPÉRATIONNELS

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part et à moins d'indication contraire)	**Trimestre clos le 31 mars 2018**	Trimestre clos le 31 mars 2017
Données financières		
Produits tirés des immeubles	**9 397 $**	7 483 $
Résultat d'exploitation net (REN)[1)]	**5 891 $**	4 533 $
Total des actifs	**366 581 $**	263 201 $
Dette en pourcentage de la valeur comptable brute[1)]	**55,42 %**	58,72 %
Ratio de couverture des intérêts[1)]	**2,6x**	2,8x
Ratio de couverture du service de la dette[1)]	**1,6x**	1,7x
Taux d'intérêt moyen pondéré sur prêt hypothécaire	**3,73 %**	3,70 %
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, montant net	**2 446 $**	1 987 $
Flux de trésorerie d'exploitation (FTE)[1)]	**2 470 $**	2 542 $
FTE de base par part[1)2)]	**0,0354 $**	0,0534 $
FTE dilués par part[1)2)]	**0,0347 $**	0,0521 $
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés (FTEA)[2)]	**3 200 $**	2 567 $
FTEA de base par part[1)2)]	**0,0459 $**	0,0539 $
FTEA ajustés dilués par part[1)2)]	**0,0450 $**	0,0526 $
Ratio de distribution des FTEA - de base[1)]	**114,4 %**	97,3 %
Ratio de distribution FTEA - dilués[1)]	**116,7 %**	99,8 %

[1)] Mesure non conforme aux IFRS. Se reporter à la rubrique « Indicateurs clés non conformes aux IFRS et indicateurs clés du rendement d'exploitation ».
[2)] Le nombre total de parts est constitué de parts de fiducie du FPI et de parts de société en commandite de catégorie B de la Société en commandite FPI PRO.

Les résultats financiers du FPI pour le premier trimestre montrent une amélioration dans la plupart de nos mesures clés, ce qui s'explique surtout par l'intégration de nouveaux immeubles au sein du portefeuille,

comparativement au premier trimestre de 2017. Le FPI a enregistré une hausse importante des produits tirés des immeubles, du REN[1)] et des FTEA[1)] par rapport à ceux du premier trimestre de 2017.

En date du 31 mars 2018, le total de l'actif atteignait 366,6 M$, une progression de 39,3 % par rapport à l'actif de 263,2 M$ affiché au 31 mars 2017.

Pour la période de trois mois close le 31 mars 2018, les produits tirés des immeubles ont augmenté de 25,7 % pour ressortir à 9,40 M$, contre 7,48 M$ au premier trimestre de 2017. Cette hausse des produits tirés des immeubles enregistrée au cours du trimestre s'explique essentiellement par les produits additionnels provenant des 26 immeubles acquis durant la période de douze mois close le 31 mars 2018 et par l'achèvement de deux bâtiments commerciaux lors du quatrième trimestre de 2017, qui ont toutefois été contrebalancés par la vente de deux immeubles pendant l'exercice 2017.

Le REN[1)] a bondi de 30,0 % pour ressortir à 5,89 M$ au premier trimestre, contre 4,53 M$ pour le trimestre correspondant de l'exercice 2017.

L'agrandissement substantiel du portefeuille réalisé au cours du dernier exercice signifie que seulement 37 des 66 immeubles du FPI étaient détenus durant le premier trimestre de 2017. Le REN des immeubles comparables[1)] de ces 37 immeubles durant le premier trimestre a baissé légèrement pour se chiffrer à 3,72 M$, comparativement à 3,93 M$ pour le premier trimestre de l'exercice précédent.

Comme nous l'avons mentionné au dernier trimestre, le montant net du REN des immeubles comparables[1)] montrait des chiffres considérablement positifs au chapitre de la location et des renouvellements, lesquels ont été légèrement contrebalancés par le départ de locataires d'un immeuble de commerce de détail ainsi que de deux immeubles industriels. Dans chaque cas, cependant, le FPI PRO voit la possibilité de renforcer les profils des locataires de ces immeubles dans un contexte d'amélioration des marchés. Les démarches proactives entreprises à cet égard vont bon train et devraient donner lieu à des résultats financiers positifs au deuxième semestre de 2018. Ces résultats sont en partie reflétés dans la superficie de 58 108 pieds carrés qui est maintenant réservée, comme il est indiqué ci-après.

Les FTEA[1)] ont augmenté de 24,5 % pour s'établir à 3,20 M$ au cours du trimestre clos le 31 mars 2018, contre 2,57 M$ pour le trimestre comparable de 2017. Les FTEA par part de base[1)] se sont chiffrés à 0,0459 $ pour le premier trimestre de 2018, comparativement à 0,0539 $ pour le trimestre correspondant de 2017. Ce repli s'explique par le fait qu'un financement par titres de capitaux propres couronné de succès a été réalisé le 29 janvier 2018. La majeure partie du produit tiré de ce financement a été principalement affectée au remboursement de facilités de crédit et n'a toujours pas été réaffectée pour financer des acquisitions ou d'autres besoins du FPI.

Comme dans le cas des FTEA[1)], le ratio de distribution des FTEA par part de base[1)] s'est établi à 114,4 % pour le premier trimestre, comparativement à 97,3 % pour le premier trimestre de 2017. Cette hausse du ratio de distribution découle également du financement par titres de capitaux propres réalisé le 29 janvier 2018, dont la majeure partie du produit n'a toujours pas été réaffectée, comme il est indiqué ci-dessus.

La réaffectation du produit tiré du financement aura pour effet d'accroître le REN[1)], les FTE[1)] et les FTEA[1)] connexes. Le portefeuille est stable et génère les flux de trésorerie attendus.

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2018, des distributions aux porteurs de parts totalisant 0,0525 $ la part ont été déclarées.

Au 31 mars 2018, la dette en pourcentage de la valeur comptable brute[1)] s'établissait à 55,42 %, comparativement à 58,72 % à la même date en 2017. À la fin du premier trimestre, le taux d'intérêt moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires se chiffrait à 3,73 %, en légère hausse par rapport à celui de 3,70 % enregistré au 31 décembre 2017.

Résultats d'exploitation du premier trimestre de 2018

	31 mars 2018	31 mars 2017
Données d'exploitation		
Nombre d'immeubles	**66**	40
Superficie locative brute (« SLB ») (en pieds carrés)	**2 684 653**	2 090 214
Taux d'occupation[1)]	**96,0%**	95,2 %
Durée restante moyenne pondérée des baux (en années)	**6,7**	6,4

1) Le taux d'occupation comprend les contrats de location pour une occupation future de locaux actuellement vacants dont la superficie s'élève à 58 108 pieds carrés.

Le FPI PRO a connu un premier trimestre très solide par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.

Au 31 mars 2018, le portefeuille du FPI PRO était composé de 66 immeubles, comparativement à 40 immeubles à la même date en 2017.

La superficie locative brute a fait un bond de 28,4 % pour s'établir à 2 684 653 pieds carrés au 31 mars 2018, alors qu'elle se chiffrait à 2 090 214 pieds carrés à la fin du premier trimestre de 2017. La durée moyenne pondérée des baux a connu une progression pour atteindre 6,7 années, contre 6,4 années à la même période il y a 12 mois. Cette augmentation s'explique par des renouvellements de baux ainsi que des acquisitions assorties de baux de longue durée en moyenne.

Le FPI PRO conserve des taux d'occupation élevés dans l'ensemble de son portefeuille. Au 31 mars 2018, son taux d'occupation s'établissait à 96,0 %, comparativement à 95,2 % à la même date il y a un an. Le FPI continue de connaître beaucoup de succès dans le renouvellement des baux arrivés à échéance. Au 31 mars 2018, la direction avait renouvelé ou était en pourparlers pour renouveler 79 % des baux venant à échéance en 2018.

Cependant, précisons que ce taux d'occupation tient compte de locaux réservés d'une superficie de 58 108 pieds carrés dont les revenus ne se reflètent pas encore dans les flux de trésorerie. La plupart de ces revenus commenceront à fournir des rentrées de trésorerie au quatrième trimestre de 2018 et se traduiront par un montant annualisé de plus de 0,8 M$.

Événements marquants du premier trimestre

La vigueur des marchés des actions au cours des premières semaines de janvier 2018 a donné l'occasion au FPI PRO d'annoncer un financement par voie de prise ferme de parts de fiducie à des prix attrayants pour les porteurs de parts et de procéder à la clôture de celui-ci. À la clôture du placement le 29 janvier 2018, le FPI a émis au total 12 500 500 parts au prix unitaire de 2,30 $ pour un produit brut totalisant 28,8 M$, ce qui comprend les 1 630 500 parts émises par suite de l'exercice intégral d'une option de surallocation. Le FPI a utilisé le produit net tiré du placement pour rembourser une partie de sa dette. Une tranche importante du montant remboursé devrait servir à nouveau, au besoin, pour financer des acquisitions futures ou répondre aux autres besoins du FPI.

Stratégie et perspectives

L'opération par voie de prise ferme du 29 janvier 2018 dont il est question ci-dessus est survenue à un moment propice et elle servira bien le FPI pour la suite des choses. Grâce à ce financement, notre trésorerie et nos liquidités placent le FPI PRO dans une excellente position pour réaliser de nouvelles acquisitions.

Comme le FPI PRO en a fait mention dans son message aux porteurs de parts de fin d'exercice, les marchés immobiliers commerciaux du Canada demeurent très vigoureux et présentent des prix concurrentiels. Dans ce contexte, l'équipe de direction demeure à l'affût des bonnes occasions.

Le FPI PRO compte peu de dettes venant à échéance dans la prochaine année; par conséquent, il estime que les hausses des taux d'intérêt qui pourraient survenir ne devraient pas avoir d'incidence défavorable pour lui. À l'heure actuelle, la durée moyenne des emprunts hypothécaires exigibles du FPI est de plus de cinq ans. De plus, la Banque du Canada a maintenant indiqué que les taux d'intérêt devraient demeurer stables dans un avenir prévisible.

Les plus récentes acquisitions du FPI PRO ont été intégrées à notre portefeuille et fournissent un apport à nos résultats financiers et d'exploitation déjà solides. Pour le reste de l'exercice 2018, la direction s'attend à une forte croissance et à des résultats d'exploitation en progression pour nos porteurs de parts.

À propos du FPI PRO

Le FPI PRO est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en personne morale qui a été établie aux termes d'une déclaration de fiducie en vertu des lois de l'Ontario. Le FPI PRO a été créé en mars 2013 afin de détenir en propriété un portefeuille d'immeubles commerciaux diversifié au Canada, principalement axé sur les marchés principaux et secondaires au Québec, dans le Canada atlantique et en Ontario, et sur une expansion sélective dans l'Ouest canadien.

Indicateurs clés non conformes aux IFRS et indicateurs clés du rendement d'exploitation

Les états financiers consolidés du FPI PRO sont préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (les « **IFRS** »). Dans le présent communiqué, en tant que complément aux résultats présentés conformément aux IFRS, le FPI PRO communique certaines mesures financières non conformes aux IFRS, dont les flux de trésorerie d'exploitation ajustés (« **FTEA** »), les flux de trésorerie d'exploitation (« **FTE** »), le résultat d'exploitation net (« **REN** »), le REN des immeubles comparables, la dette en pourcentage de la valeur comptable brute, le ratio de couverture des intérêts, le ratio de couverture du service de la dette et les ratios de distribution, et d'autres mesures présentées ailleurs dans le présent communiqué. Ces mesures non conformes aux IFRS ne sont pas définies dans les IFRS, n'ont pas de signification normalisée et pourraient ne pas être comparables à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Le FPI PRO a présenté ces mesures non conformes aux IFRS puisque la direction est d'avis qu'il s'agit de mesures pertinentes de la performance opérationnelle sous-jacente et de la gestion de la dette du FPI PRO. Les mesures non conformes aux IFRS ne devraient pas être considérées comme une mesure de remplacement du résultat net, des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation (ou utilisés dans le cadre de celles-ci) ou de paramètres comparables établis conformément aux IFRS en tant qu'indicateurs du rendement, de la liquidité, des flux de trésorerie et de la rentabilité du FPI PRO.

Pour obtenir une description complète de ces mesures et, le cas échéant, du rapprochement par rapport à la mesure la plus directement comparable qui est calculée conformément aux IFRS, veuillez vous reporter à la rubrique « Indicateurs clés non conformes aux IFRS et indicateurs clés du rendement d'exploitation » du rapport de gestion du FPI PRO pour le trimestre clos le 31 mars 2018, qui est affiché sur SEDAR, au www.sedar.com.

Énoncés prospectifs

Le présent communiqué renferme des énoncés prospectifs au sens de la législation en valeurs mobilières applicable. Les énoncés prospectifs sont fondés sur un certain nombre d'hypothèses et sont assujettis à bon nombre de risques et incertitudes, dont plusieurs sont indépendants de la volonté du FPI PRO et peuvent faire en sorte que les résultats réels diffèrent considérablement de ceux qui sont indiqués dans les énoncés prospectifs ou qui sont implicites dans ceux-ci.

Les énoncés prospectifs contenus dans le présent communiqué portent notamment sur des énoncés concernant la capacité du FPI d'exécuter ses stratégies d'affaires et de croissance; le rendement des marchés financiers dans l'avenir; le rendement financier futur du FPI; l'incidence des hausses des taux d'intérêt et l'incidence des acquisitions du FPI sur ses résultats futurs. Les objectifs et les énoncés prospectifs du FPI PRO sont fondés sur certaines hypothèses, notamment celles selon lesquelles i) le FPI PRO obtiendra du financement à des conditions favorables, ii) le niveau futur d'endettement du FPI PRO et son potentiel de croissance futur correspondront toujours à ses attentes actuelles, iii) aucune modification apportée aux lois fiscales ne nuira à la capacité de financement du FPI PRO ni à ses activités, iv) l'incidence de la conjoncture économique et de la conjoncture financière mondiale actuelles sur les activités du FPI PRO, dont sa capacité à obtenir du financement et la valeur de ses actifs, correspondra toujours à ses attentes actuelles, v) le rendement des placements du FPI PRO au Canada donnera les résultats escomptés selon les attentes actuelles du FPI PRO et vi) les marchés financiers donneront au FPI PRO facilement accès à des titres de capitaux propres et/ou à des titres de créance.

Les énoncés prospectifs figurant dans le présent communiqué sont expressément visés par la présente mise en garde. Tous les énoncés prospectifs figurant dans le présent communiqué sont présentés à la date du présent communiqué. Le FPI PRO ne s'engage pas à mettre à jour l'information prospective advenant, notamment, une nouvelle information ou de nouveaux événements dans le futur, à moins que la loi ne l'y oblige.

Des renseignements supplémentaires sur ces hypothèses, risques et incertitudes figurent à la rubrique « Facteurs de risque » de la dernière notice annuelle du FPI PRO, qui est affichée sur SEDAR, au www.sedar.com.

Ni la Bourse de croissance TSX ni son fournisseur de services de réglementation (terme défini dans les politiques de la Bourse de croissance TSX) ne sont responsables de l'exactitude ou de l'exhaustivité du présent communiqué.

DIFFUSION INTERDITE AUX ÉTATS-UNIS ET PAR L'ENTREMISE DE SERVICES DE NOUVELLES AUX ÉTATS-UNIS.

[1)] Mesure non conforme aux IFRS. Se reporter à la rubrique « Indicateurs clés non conformes aux IFRS et indicateurs clés du rendement d'exploitation ».

SOURCE FPI PRO

Pour plus de renseignements: Renseignements : Fonds de placement immobilier PRO, James W. Beckerleg, Président et chef de la direction, 514 933-9552; Fonds de placement immobilier PRO, Gordon G. Lawlor, CPA, CA, Chef des finances, 514 933-9552

---

https://fpi-pro.mediaroom.com/2018-05-17-Le-FPI-PRO-affiche-des-resultats-solides-pour-le-premier-trimestre-de-2018