



FICHE DE L'INVESTISSEUR

JANVIER 2019

84 NOMBRE D'IMMEUBLES | **3,7M** SUPERFICIE LOCATIVE BRUTE (PIEDS CARRÉS) | **98,2 %** TAUX D'OCCUPATION | **6,1** DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE DES BAUX (ANS)

PROFIL D'ENTREPRISE

Le FPI PRO est un fonds de placement immobilier à capital variable non constituée en personne morale, créée en mars 2013 afin de détenir un portefeuille diversifié d'immeubles commerciaux au Canada. Ce portefeuille cible principalement les marchés secondaires solides au Québec, dans le Canada atlantique et en Ontario, ainsi qu'une portée ciblée dans l'Ouest canadien.

Stratégie claire pour bâtir un FPI diversifié de moyenne capitalisation

Les objectifs du FPI PRO se déclinent en trois volets : verser des distributions au comptant, stables et croissantes, aux porteurs de parts de manière fiscalement efficiente, accroître l'actif et augmenter la valeur des actifs du FPI en vue de maximiser la valeur des parts à long terme. Ces objectifs sont atteints en augmentant le résultat d'exploitation net du FPI et ses flux de trésorerie d'exploitation ajustés par part, au moyen de stratégies de croissance interne et d'acquisitions apportant de la valeur.

FAITS SAILLANTS D'INVESTISSEMENT

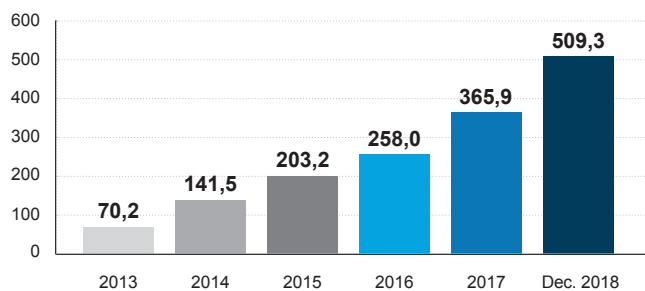
Équipe de direction et conseil des fiduciaires chevronnés qui ont démontré leur capacité à créer de la valeur

- ▶ Ancienne équipe de haute direction de CANMARC qui a supervisé l'acquisition et la gestion d'un actif de plus de 4,2 milliards \$.

Flux de trésorerie durables et potentiel de croissance

- ▶ Levée de 69,1 millions \$ de nouveaux capitaux propres en 2018 (placements à 2,30 \$ par part et 2,32 \$ par part) avec de grands groupes bancaires.
- ▶ Acquisitions totalisant 45,1 millions \$ en immeubles, ainsi qu'une société de gestion immobilière tierce au premier semestre de 2018. Acquisitions d'immeubles industriels totalisant 25,4 millions \$ et d'immeubles de bureaux s'élevant à 51,7 millions \$, au quatrième trimestre de 2018.
- ▶ Transfert de la gestion immobilière à l'interne au quatrième trimestre de 2018.
- ▶ Total de 265 locataires, provenant de secteurs diversifiés, au 31 déc. 2018. Les sociétés d'État et les locataires nationaux représentent 88,0 % du loyer de base, et les locataires dont la qualité de crédit est élevée, 49,6 % du loyer de base.

CROISSANCE DE L'ACTIF TOTAL (MILLIONS DE \$)



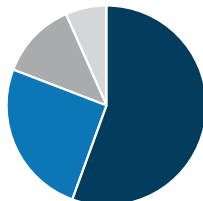
EN BREF

Bourse	Bourse de croissance TSX
Symbole boursier	PRV.UN
Admissible aux PRD	3 % de parts additionnelles
Distribution à imposition différée	100 % (estimée)
Distribution annuelle	0,21 \$
Parts totales	94 101 489
Parts de fiducie	85 629 014
Parts de société en commandite de catégorie B	8 472 475

REN PAR SEGMENT

(PÉRIODE DE 9 MOIS TERMINÉE LE 30 SEPT. 2018)

Commerces de détail	55,6 %
Industriels	25,4 %
Usages commerciaux mixtes	12,5 %
Bureaux	6,5 %



FAITS SAILLANTS FINANCIERS

(PÉRIODE DE 9 MOIS TERMINÉE LE 30 SEPT.)

(en milliers de dollars canadiens sauf les montants par part)	2018 (9 mois)	2017 (9 mois)	Sur 12 mois
Produits tirés des immeubles	28 682 \$	21 478 \$	33,5 %
Résultat d'exploitation net (REN)	18 389 \$	13 312 \$	38,1 %
Flux de trésorerie d'exploitation (FTE)	8 335 \$	7 083 \$	17,7 %
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés (FTEA)	10 107 \$	7 517 \$	34,4 %
Flux de trésorerie d'exploitation de base par part	0,1137 \$	0,1353 \$	(16,0 %)
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base par part	0,1378 \$	0,1436 \$	(4,0 %)
Actif total	432 176	298 373	44,8 %
Ratio d'endettement sur la valeur comptable brute	51,05 %	55,08 %	-
Taux d'intérêt moyen pondéré (emprunts hypothécaires)	3,82 %	3,68 %	-
Ratio de couverture des intérêts	2,6x	2,8x	-

SURVOL DU PORTEFEUILLE



DIX PRINCIPAUX LOCATAIRES

Locataires de grande qualité signant des baux à long terme

	Locataire	Loyer de base (%) ¹	SLB (pi ²)	Notation de crédit ²
1	Rexall	7,6 %	104 929	Baa2/BBB+/na
2	Sobeys	7,4 %	222 491	na/BB+/BBH
3	Gouvernement du Canada	4,3 %	77 125	Aaa/AAA/AAA
4	Shoppers Drug Mart	4,3 %	66 083	na/BBB/BBB
5	Versacold	2,4 %	88 840	s.o.
6	Barry Callebaut	2,1 %	176 070	Ba1/BB+/s.o.
7	Lawtons Pharmacy	2,0 %	40 901	na/BB+/BBH
8	Province du New Brunswick	2,0 %	20 219	Aa2/A+/AH
9	DATA Communication	1,9 %	172 719	s.o.
10	Village des valeurs	1,9 %	44 720	s.o.
Sous-total des dix principaux		35,9 %	1 014 097	

1) Selon le loyer de base des baux en vigueur et des locaux réservés au 31 décembre 2018.

2) Sources : Moody's, S&P et DBRS. Notation de crédit attribuée au locataire ou à sa société mère.

CONSEIL DES FIDUCIAIRES

Nom	Rôle
John Levitt	Président du conseil et fiduciaire indépendant
James W.Beckerleg	Fiduciaire
Shenoor Jadavji	Fiduciaire
Gérard A.Limoges	Fiduciaire indépendant
Vincent Chiara	Fiduciaire indépendant
Martin Côté	Fiduciaire indépendant
Ronald E.Smith	Fiduciaire indépendant
Peter Aghar	Fiduciaire

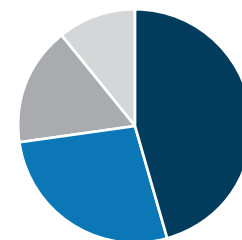
DIRECTION

Nom	Rôle
James W.Beckerleg	Président et chef de la direction
Gordon G.Lawlor	Chef des finances et secrétaire
Mark P.O'Brien	Directeur général des opérations
Alison J.Schafer	Directrice des finances

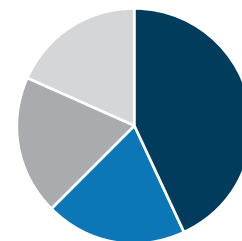
PORTEFEUILLE DIVERSIFIÉ

Loyer de base par catégorie d'actifs et par région⁽¹⁾

Commerces de détail.....	45,8 %
Industriels.....	27,1 %
Bureaux.....	16,5 %
Usage mixe.....	10,6 %



Provinces Maritimes.....	43,1 %
Ontario.....	19,6 %
Québec.....	19,1 %
Ouest du Canada.....	18,2 %



1) Selon le loyer de base des baux en vigueur et des locaux réservés au 31 décembre 2018.

COUVERTURE PAR DES ANALYSTES

Entreprise	Analyste
CANACCORD GENUITY	Brendon Abrams
BANQUE LAURENTIENNE	Yashwant Sankpal
HAYWOOD INC.	Colin Healey
BMO NESBITT BURNS INC.	Jenny Ma

COORDONNÉES

Siège social
PROREIT
 2000, rue Mansfield, bureau 920, Montréal (Québec) H3A 2Z6
 Tel 514.933.9552 Fax 514.933.9094
www.proreit.com

Agent comptable des registres et transferts
 TSX Trust Company
 200, avenue University, bureau 300, Toronto (Ontario) M5H 4H1
 Tel 416.361.0930
TMXInvestorServices@tmx.com