

**DIFFUSION INTERDITE AUX ÉTATS-UNIS OU PAR L'ENTREMISE DE SERVICES
DE NOUVELLES DES ÉTATS-UNIS.**



**LE FPI PRO ANNONCE UN APPEL PUBLIC À L'ÉPARGNE DE 25 MILLIONS DE DOLLARS
DE PARTS DE FIDUCIE**

Le 10 janvier 2018 – Montréal (Québec) – Le Fonds de placement immobilier PRO (le « **FPI PRO** » ou le « **FPI** ») (TSXV : PRV.UN) se réjouit d'annoncer la conclusion d'une convention visant la vente à un syndicat de preneurs fermes codirigé par Corporation Canaccord Genuity et Valeurs Mobilières TD Inc. en qualité de coteneurs de livres, et la Banque Scotia (collectivement, les « **preneurs fermes** »), dans le cadre d'un placement par voie de prise ferme, de 10 870 000 parts de fiducie (les « **parts** ») au prix de 2,30 \$ chacune (le « **prix d'offre** »), pour un produit brut revenant au FPI d'environ 25 millions de dollars (le « **placement** »).

Le FPI a également attribué aux preneurs fermes une option de surallocation leur permettant de souscrire au plus 1 630 500 parts supplémentaires aux mêmes conditions, que ces derniers peuvent exercer, en totalité ou en partie, dans les 30 jours qui suivent la clôture du placement (l'« **option de surallocation** »). La clôture du placement devrait avoir lieu vers le 29 janvier 2018 et le placement est assujéti à des conditions usuelles, notamment la réception de l'approbation des autorités de réglementation. Les parts seront offertes au moyen d'un prospectus simplifié devant être déposé auprès des commissions des valeurs mobilières et d'autres autorités de réglementation analogues dans chacune des provinces du Canada conformément au *Règlement 44-101 sur le placement de titres au moyen d'un prospectus simplifié*.

Le FPI compte utiliser le produit net tiré du placement pour financer en partie les acquisitions futures, rembourser certaines dettes et satisfaire aux besoins généraux de l'entreprise et en matière de fonds de roulement.

« Le FPI PRO poursuit la réalisation de son plan d'affaires principal en effectuant des acquisitions relatives d'immeubles de commerces de détail, d'immeubles industriels et d'immeubles commerciaux à usage mixte haut de gamme occupés par des locataires de qualité ayant conclu des baux à long terme », a déclaré James W. Beckerleg, président et chef de la direction. « Grâce aux opérations conclues depuis juillet 2017, au dernier semestre de 2017, nous avons ajouté à notre portefeuille en croissance des immeubles diversifiés très intéressants, totalisant plus de 890 000 pieds carrés de superficie. Le placement améliorera le bilan du FPI PRO et le mettra sur la bonne voie pour d'autres occasions au début de 2018. En outre, nous continuons de tirer parti de certaines occasions d'aménagement et de rénovation à des immeubles existants qui devraient produire des rendements sur les capitaux propres investis importants. Le FPI PRO continue de démontrer qu'il a la capacité de générer une croissance relative importante caractérisée par un haut niveau de qualité. »

Acquisitions récentes

Depuis juillet 2017, le FPI PRO a acquis des immeubles à revenu d'une valeur totale de 109 millions de dollars, à un taux de capitalisation moyen pondéré d'environ 7 %. Vous trouverez ci-après un résumé des dernières acquisitions conclues et annoncées par le FPI :

Woodstock, en Ontario

En août 2017, le FPI PRO a conclu l'acquisition de deux immeubles industriels situés à Woodstock, en Ontario (les « **immeubles de Woodstock** »). Les immeubles de Woodstock, construits en 2007 et en 2008, totalisant une superficie de 456 075 pieds carrés, sont entièrement loués, la hauteur libre de leurs plafonds s'élève respectivement à 28 et à 30 pieds et sont situés à un endroit stratégique près des grands marchés du Canada et des États-Unis. Les immeubles sont entièrement loués à sept locataires à rayonnement national ou multinational aux termes de baux visant des locaux d'une superficie locative brute allant de 26 000 pieds carrés à 132 000 pieds carrés. Le prix d'achat des immeubles de Woodstock s'est élevé à 30,0 millions de dollars, ce qui suppose un prix par pied carré de 66 \$ et un taux de capitalisation initial d'environ 6,8 %.

Saint John, au Nouveau-Brunswick

En août 2017, le FPI PRO a conclu l'acquisition d'un immeuble de commerces de détail autonome situé au cœur du quartier commercial de Saint John, au Nouveau-Brunswick. L'immeuble de 9 647 pieds carrés, aménagé en 2016, est entièrement occupé par une société d'état provinciale aux termes d'un bail à long terme dont la durée restante est d'environ 15 ans. Le prix d'achat s'est chiffré à environ 4,8 millions de dollars avec un taux de capitalisation initial d'environ 6,7 %.

Moncton, au Nouveau-Brunswick

En août 2017, le FPI PRO a conclu l'acquisition d'un immeuble industriel léger de 81 600 pieds carrés situé à Moncton, au Nouveau-Brunswick, au prix de 5,7 millions de dollars, ce qui représente un taux de capitalisation initial d'environ 7,7 %. L'immeuble, qui occupe un emplacement de choix, est entièrement loué à un locataire de qualité inscrit en bourse. Il se trouve dans le parc industriel de Moncton, lequel donne un accès direct à la Transcanadienne et à un boulevard à quatre voies. L'immeuble a une hauteur libre de 28 pieds et se trouve sur un terrain de 5,7 acres.

Halifax, en Nouvelle-Écosse

En septembre 2017, le FPI PRO a conclu l'acquisition d'un immeuble de commerces de détail autonome situé au 165 Chain Lake Drive, à Halifax, en Nouvelle-Écosse. Cet immeuble possède une superficie de 44 720 pieds carrés et a été construit en 2005, puis agrandi en 2007. Il est situé sur un terrain de 3,6 acres et compte 195 places de stationnement. Cet immeuble très visible se trouve dans un bâtiment surélevé adjacent au centre de commerce de détail de Bayers Lake, une des destinations de magasinage, de restauration et de divertissement les plus importantes au Canada atlantique. L'immeuble est entièrement loué à un détaillant-locataire national aux termes d'un bail à long terme. Le prix d'achat de cet immeuble s'est élevé à 8,2 millions de dollars, ce qui représente un taux de capitalisation initial d'environ 7,0 %, qui atteindra 7,6 % en 2018.

Montréal, au Québec

En octobre 2017, le FPI PRO a conclu l'acquisition de deux immeubles commerciaux à usage mixte situés au 8150 et au 8210, route Transcanadienne, à Montréal, au Québec. Les immeubles

sont composés de deux bâtiments d'une superficie locative brute totalisant 125 554 pieds carrés qui se partagent un parc de stationnement de 400 places. Le complexe est facilement accessible, y compris par transport public, est très visible de l'autoroute Transcanadienne et est à proximité de l'Aéroport international Pierre-Elliott-Trudeau. Le complexe, qui a été bâti en 1969 et rénové en 1994 et en 2015, est loué à 67,5 %. Le prix d'achat de ce complexe s'est élevé à 8,65 millions de dollars, ce qui suppose un prix par pied carré de 70 \$ et un taux de capitalisation initial de 6,3 %. Le prix d'achat reflète le taux d'occupation des immeubles. Des négociations progressent au sujet de la superficie inoccupée.

Portefeuille Rexall

En décembre 2017, le FPI PRO a conclu l'acquisition d'un portefeuille de 19 immeubles de commerces de détail situés en Colombie-Britannique, en Alberta, en Saskatchewan et en Ontario, et qui ont en majorité pour locataire clé une pharmacie Rexall. Le portefeuille est constitué d'une superficie locative brute totalisant 172 677 pieds carrés et jouit d'un taux d'occupation de 99,25 %. Les baux du portefeuille ont une durée moyenne pondérée de 9,2 ans globalement. Le portefeuille est constitué de magasins autonomes et de centres commerciaux linéaires à locataires clés situés dans des villes et des municipalités se trouvant principalement dans l'Ouest canadien, dont cinq immeubles situés en Colombie-Britannique, neuf immeubles en Alberta, quatre immeubles en Saskatchewan et un immeuble en Ontario. De ces 19 immeubles, 14 ont comme locataire clé le groupe Rexall Pharmacy, ce qui représente environ 72 % du bénéfice d'exploitation net du portefeuille, tandis que les cinq autres ont pour locataires clés d'autres solides locataires, dont Shoppers Drug Mart. Le prix d'achat du portefeuille s'est chiffré à 51,6 millions de dollars, ce qui représente un taux de capitalisation initial de 7,1 %, avec des augmentations de loyer automatiques en 2018 et en 2019.

Optimisation de la superficie

Le FPI PRO continue de tirer parti du potentiel d'expansion que présentent certains immeubles existants pour des locataires existants et de nouveaux locataires, y compris le réaménagement de locaux actuellement vacants et l'aménagement de bâtiments adjacents futurs. Vous trouverez ci-après un résumé de certains projets d'optimisation de la superficie qui ont été réalisés et proposés.

125 Main Street à Moncton, au Nouveau-Brunswick

En juin 2016, le FPI PRO a achevé la construction d'un nouveau bâtiment adjacent à son immeuble de Hall's Creek à Moncton, au Nouveau-Brunswick. L'immeuble est actuellement occupé à 85 % par trois locataires. Lorsqu'il sera entièrement occupé, le FPI PRO estime que le projet produira un rendement sur le capital investi de 10 %.

King George Highway à Miramichi, au Nouveau-Brunswick

Au cours des derniers mois, le FPI PRO a achevé la construction de deux nouveaux bâtiments adjacents de 3 500 pieds carrés et de 2 900 pieds carrés respectivement à son immeuble situé au 2466 à 2486, autoroute King George, à Miramichi, au Nouveau-Brunswick. La nouvelle superficie est maintenant entièrement occupée par trois locataires. Le FPI PRO estime que le projet produira un rendement sur le capital investi supérieur à 10 %.

St. Margaret's Bay Road, à Upper Tantallon, en Nouvelle-Écosse

Le FPI PRO évalue le potentiel d'expansion de son immeuble situé au 5110 St. Margaret's Bay Road, à Upper Tantallon, en Nouvelle-Écosse. À l'heure actuelle, cet immeuble à revenu possède une superficie locative brute d'environ 58 900 pieds carrés et le FPI PRO a relevé la possibilité de lui ajouter une superficie locative brute supplémentaire de 41 500 pieds carrés.

Réduction du levier financier et financement d'acquisitions futures

Le FPI PRO prévoit affecter une partie du produit net tiré du placement au remboursement de certaines dettes, y compris des sommes impayées aux termes des facilités de crédit du FPI, qui pourraient être prélevées par la suite et affectées au besoin au financement d'acquisitions futures et aux besoins généraux du FPI. Le FPI PRO estime qu'après la clôture du placement et le remboursement de certaines dettes, son ratio dette/VCB diminuera et atteindra environ 56 %.

Le FPI a entrepris des négociations concernant des possibilités d'acquérir plusieurs immeubles situés dans ses principaux marchés cibles. Si ces possibilités se concrétisent, l'acquisition de ces immeubles sera assujettie à un certain nombre de conditions conformes aux pratiques d'acquisition habituelles du FPI, notamment la signature de conventions d'achat et de vente et la réalisation d'une vérification diligente. Le FPI PRO cherche à acquérir des immeubles qui sont relutifs pour les flux de trésorerie d'exploitation ajustés par part du FPI.

Les titres offerts n'ont pas été ni ne seront inscrits en vertu de la loi des États-Unis intitulée *Securities Act of 1933*, dans sa version modifiée (la « **Loi de 1933** »), ni d'aucune autre loi sur les valeurs mobilières d'un État et ils ne peuvent être offerts ni vendus, directement ou indirectement, aux États-Unis, dans leurs territoires ou leurs possessions, ni pour le compte d'une personne des États-Unis (au sens attribué à l'expression U.S. person dans le Regulation S pris en vertu de la Loi de 1933), à moins d'obtenir une dispense des exigences d'inscription prévues par la Loi de 1933. Le présent communiqué ne constitue pas une offre de vente ni une sollicitation d'une offre d'achat de ces titres aux États-Unis, dans leurs territoires ou dans leurs possessions, ni en faveur ou pour le compte d'une personne des États-Unis.

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 établi en mars 2013 afin de détenir en propriété un portefeuille d'immeubles commerciaux diversifié au Canada, qui est 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. Le portefeuille du FPI PRO est diversifié sur les plans de la géographie et des types d'immeubles et est constitué de 64 immeubles dont la superficie locative brute à vocation commerciale totalise environ 2,7 millions de pieds carrés.

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

Les états financiers consolidés résumés 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 le ratio dette/valeur comptable brute (« **dette/VCB** ») 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. 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 du rendement d'exploitation et indicateurs clés non conformes aux IFRS » du rapport de gestion du FPI PRO pour les périodes de trois et de neuf mois closes le 30 septembre 2017, qui est affiché sur SEDAR à www.sedar.com.

Énoncés prospectifs

Le présent communiqué contient des énoncés prospectifs au sens de la législation en valeurs mobilières en vigueur. 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 énoncés dans les énoncés prospectifs ou qui sont implicites dans ceux-ci.

Les énoncés prospectifs figurant dans le présent communiqué se rapportent notamment à la clôture du placement, à la réduction du ratio dette/VCB du FPI PRO, à l'emploi du produit net tiré du placement, au rendement financier futur du FPI PRO et à la capacité du FPI PRO d'exécuter ses stratégies d'affaires et de croissance, notamment en acquérant des immeubles supplémentaires dans ses marchés cibles. 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 à accroître la valeur de son actif, 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 donnés sous réserve de 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 ces énoncés prospectifs 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 peut être consultée sur SEDAR, à www.sedar.com.

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

Renseignements supplémentaires :

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