



**LE FPI PRO CONCLUT L'ACQUISITION DE COMPASS COMMERCIAL REALTY  
ET L'ACQUISITION D'IMMEUBLES D'UNE VALEUR DE 31,7 MILLIONS DE DOLLARS  
SITUÉS À WINNIPEG ET À DRUMMONDVILLE**

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

MONTREAL, le 3 juillet 2018 – Le Fonds de placement immobilier PRO (le « FPI PRO » ou le « FPI ») (TSXV : PRV.UN) a le plaisir d'annoncer qu'elle a conclu avec succès trois opérations précédemment annoncées.

L'achat des actifs de Compass Commercial Realty Limited, entreprise de gestion d'immeubles établie à Halifax, en Nouvelle-Écosse, devrait ajouter une valeur considérable aux activités du FPI.

En outre, le FPI a conclu l'achat d'un portefeuille de six immeubles industriels et de terrains aménageables à Winnipeg, au Manitoba, ainsi que la participation indivise restante de 50 % dans un immeuble industriel de grande qualité à Drummondville, au Québec.

« Avec la clôture de ces opérations, le FPI PRO a maintenant dépassé la marque de 400 millions de dollars d'actifs au total », a souligné James W. Beckerleg, président et chef de la direction. « De plus, l'acquisition de Compass constitue une initiative stratégique importante. Comme nous bâtissons une présence nationale, l'acquisition de la plateforme de gestion d'immeubles de Compass nous permettra de réduire les coûts, de créer de la valeur et d'intensifier notre présence dans chacun de nos marchés clés. L'acquisition est une étape importante vers l'internalisation éventuelle de toutes nos fonctions de gestion une fois que nous aurons atteint la cible appropriée en matière d'actifs et que le FPI décidera de prendre cette mesure. »

Une partie de la contrepartie qui est versée dans le cadre de l'opération visant Compass comprend l'émission de 869 565 parts de société en commandite de catégorie B de la Société en commandite FPI PRO (les « parts de S.E.C. de catégorie B »), filiale du FPI, au prix de 2,30 \$ la part. Les parts de S.E.C. de catégorie B sont équivalentes, sur le plan économique, aux parts de fiducie du FPI et sont échangeables contre celles-ci, à raison de une contre une.

**Compass Commercial Realty : plateforme de gestion interne et de création de valeur**

Le FPI PRO a acquis les actifs de Compass Commercial Realty Limited (« Compass »), entreprise de gestion d'immeubles de premier plan dont le siège social est situé à Halifax, en Nouvelle-Écosse. Compass est un gestionnaire d'immeubles de renom gérant 60 immeubles totalisant une superficie locative brute de 3,7 millions de pieds carrés dans le Canada atlantique, en Ontario et en Alberta. Elle gère actuellement 25 immeubles du FPI PRO dans les Maritimes, ce qui représente environ 20 % du total des produits de Compass. Compass continuera d'exercer ses activités sous sa bannière actuelle et son siège social demeurera à Halifax, en Nouvelle-Écosse. En plus de Halifax, elle compte des bureaux à Moncton, au Nouveau-Brunswick, et à Oakville, en Ontario.

L'acquisition de Compass permettra au FPI PRO d'assurer la gestion de ses immeubles à l'interne et lui donnera l'occasion de récupérer les frais de gestion d'immeubles qu'elle paie. Sur une base pro forma, l'acquisition devrait avoir un effet très positif sur le revenu d'exploitation net (REN)<sup>1)</sup> et les FTEA par part<sup>1)</sup> du FPI PRO, à compter du troisième trimestre de l'exercice en cours. Le prix d'achat de l'acquisition

---

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

comprenait le versement d'une somme en espèces et l'émission de 869 565 parts de S.E.C. de catégorie B au prix de 2,30 \$ la part.

Compass sera gérée de façon autonome par l'équipe de gestion actuelle sous la direction du membre de la haute direction de longue date de Compass, Christopher Andrea, qui a été nommé président de Compass.

« Ce nouveau groupe dispose des compétences, du savoir-faire et de la plateforme pour faire croître son entreprise. La nomination de Chris Andrea au poste de président assurera la continuité de la gestion auprès des clients et des employés de Compass. Il supervisera le potentiel de croissance considérable de l'entreprise de gestion d'immeubles du FPI PRO découlant de cette opération, et nous sommes enthousiastes à l'idée que cette opération aura pour effet de créer beaucoup de valeur additionnelle pour le FPI PRO », a conclu M. Beckerleg.

### **Les acquisitions d'immeubles à Winnipeg accroissent notre présence nationale**

Avec la clôture des acquisitions de Winnipeg, le FPI PRO est désormais présent dans neuf des dix provinces canadiennes.

Les acquisitions de Winnipeg comprennent six immeubles industriels bien situés et une parcelle de terrain de 2,1 acres à Winnipeg, au Manitoba, en contrepartie d'un prix d'achat totalisant 27,3 millions de dollars. La superficie locative brute des six immeubles totalise 237 430 pieds carrés. L'acquisition de 27,3 millions de dollars a été financée au moyen d'un prêt hypothécaire de premier rang de 18,9 millions de dollars grevant le portefeuille dont la durée est de cinq ans et le taux d'intérêt de 3,90 %. Le financement a été monté avec une banque canadienne de catégorie 1. Le solde du prix d'achat du portefeuille a été réglé au moyen des lignes de crédit du FPI PRO qui ont été libérées en partie au moyen du produit tiré du financement par capitaux propres réalisé en janvier 2018.

« Les immeubles de Winnipeg donnent une empreinte véritablement nationale au FPI PRO et nous procurent un ancrage stratégique sur un vigoureux marché commercial. Le taux d'inoccupation sur le marché immobilier industriel de Winnipeg est à la baisse et les loyers augmentent », a indiqué M. Beckerleg. « La ville de Winnipeg constitue exactement le type de marché sur lequel nous voulons être présents et nous sommes impatients d'augmenter nos actifs sur ce marché à long terme. »

Les immeubles, détenus en propriété et gérés par des institutions depuis les 10 dernières années, ont été bien entretenus et sont occupés à 100 %. Ils sont situés à des endroits stratégiques dans le parc industriel Inkster et la zone industrielle St. James, près de l'aéroport international James A. Richardson. Les zones industrielles Inkster et St. James représentent environ 35 % du marché immobilier industriel du Manitoba qui s'étend sur une superficie de quelque 78 millions de pieds carrés.

Le marché immobilier industriel du Manitoba est non seulement stable depuis longtemps, mais les conditions du marché sont prévisibles. Dans l'ensemble, le taux d'inoccupation des immeubles industriels n'a jamais dépassé la barre des 4 % au cours des 10 dernières années et, à l'heure actuelle, le marché de Winnipeg se raffermi.

Les immeubles comprennent les suivants :

#### **1455 Mountain Avenue**

L'immeuble situé au 1455 Mountain Avenue est le plus spacieux. Il s'agit d'un bâtiment de 94 541 pieds carrés dont les plafonds sont à 20 pieds. Construit initialement en 1981, il a été considérablement modernisé et amélioré en 2014. Cet immeuble comporte trois quais de chargement et n'occupe que 18 % des 11,9 acres de terrain. Ainsi, il sera possible d'agrandir l'immeuble ultérieurement et d'entreprendre d'autres travaux d'aménagement au moment voulu. L'installation est louée à Canada Goose, un des plus grands fabricants de vêtements de luxe au monde. Le bail de Canada Goose est valide jusqu'en 2025, est assorti de deux options de renouvellement de cinq ans et prévoit une hausse importante du loyer en 2019.

#### **1410 Mountain Avenue**

Construit en 1989 et 1990, l'immeuble situé au 1410 Mountain Avenue est un bâtiment de 47 521 pieds carrés à vocation mixte destiné à l'industrie légère. L'immeuble est occupé par deux locataires, soit une entreprise de services bien établie et un organisme paragouvernemental de services sociaux. Les baux sont de moyenne à longue durée, prévoient des augmentations de loyer et sont assortis d'options de renouvellement.

## **20 Bentall Street**

Situé sur la même parcelle de terrain que l'immeuble du 1410 Mountain Avenue, l'immeuble situé au 20 Bentall Street est un bâtiment de 34 181 pieds carrés destiné à l'industrie légère dont les plafonds sont à 21 pieds. L'immeuble est occupé par une des entreprises spécialisées en logistique et en distribution les plus importantes au Canada. La durée restante du bail de cette entreprise est de plus de 9 ans, et le bail prévoit des hausses de loyer et comporte des options de renouvellement. L'immeuble comprend huit portes de chargement pour camion et trois portes de chargement au niveau du sol.

Une parcelle de terrain non aménagée de 2,1 acres dont l'adresse est le 10 Bentall Street qui se trouve à côté de l'immeuble fait partie de l'acquisition.

## **1305 King Edward Street**

Cet immeuble occupé par un seul locataire compte une superficie locative brute de 9 464 pieds carrés et des plafonds à 20 pieds. Le locataire est un exploitant de centre de services de communication mobile bien connu établi dans l'Ouest canadien. L'immeuble construit en 1991 se trouve sur un terrain de 2,0 acres qu'il partage avec l'immeuble du 1313 King Edward Street.

## **1313 King Edward Street**

Cet immeuble de 20 900 pieds carrés est occupé par un distributeur de matériel électrique et de télécommunication canadien de renom. La durée restante du bail est de quatre ans, et le bail prévoit des hausses de loyer et est assorti d'options de renouvellement. L'immeuble occupe 35 % du terrain de 2,0 acres qu'il partage avec l'immeuble du 1305 King Edward Street.

## **1791 Dublin Avenue**

Cet immeuble à locataires multiples de 30 823 pieds carrés est occupé à 100 % par sept locataires, dont plusieurs sociétés dont les marques sont de renommée nationale, dont Bell Canada, Telus, Trader Corporation et Emco. L'immeuble a été construit en 1988, et ses plafonds sont à 21 pieds et comporte sept portes de chargement par camion. L'immeuble se trouve sur un lot de 1,6 acre.

## **Participation de 50 % dans l'immeuble situé au 1750, Jean-Berchmans-Michaud, Drummondville**

Le FPI PRO a conclu également l'acquisition de la participation de 50 % dont il n'était pas déjà propriétaire dans le 1750, Jean-Berchmans-Michaud, immeuble industriel de qualité supérieure situé à Drummondville, au Québec. La participation additionnelle a été acquise en contrepartie de 4,39 millions de dollars. L'opération ajoutera une superficie locative brute de 85 560 pieds carrés au portefeuille.

Il s'agit d'un immeuble industriel de catégorie A autonome à locataire unique dont la superficie locative brute est d'environ 171 200 pieds carrés. Il a été construit en 1997 sur un terrain de 10,75 acres. Il est occupé à 100 % aux termes d'un bail à long terme de 12 ans prévoyant des hausses de loyer annuelles; le bail arrive à échéance en juin 2028. L'immeuble est bien situé à la sortie de la route Transcanadienne (l'autoroute 20), au nord-est de Montréal. Il sera possible de l'agrandir ultérieurement. L'entrepôt a une hauteur libre de 24 pieds.

Le FPI PRO a pris en charge le financement existant d'un prêt hypothécaire de 10 ans d'environ 2,5 millions de dollars portant intérêt à 4 %, et le solde du prix d'achat a été financé par les lignes de crédit du FPI PRO libérées au moyen du produit de l'émission de capitaux propres de janvier 2018.

« Nous sommes très heureux de devenir l'unique propriétaire de cet immeuble de grande qualité à Drummondville », a ajouté M. Beckerleg. « Cet immeuble industriel de grande qualité, entièrement occupé, offre un accès direct aux marchés de Montréal, de l'est du Canada et des États-Unis. Il s'agit d'un actif attrayant pour le FPI PRO. »

## **Autres opérations**

D'autres opérations récemment annoncées ont été conclues ou devraient l'être durant le trimestre en cours.

## **598 Union Street, Fredericton, Nouveau-Brunswick**

La clôture de l'acquisition du 598 Union Street, centre de commerces de détail entièrement occupé situé à Fredericton, au Nouveau-Brunswick, a été annoncée dans un communiqué publié le 15 juin 2018. Cet immeuble de 4,5 millions de dollars est situé sur un terrain de 3,71 acres et comporte 100 espaces de

stationnement. Son locataire principal est une pharmacie de marque nationale. D'autres locataires nationaux occupent 90 % du centre et une entreprise locale vigoureuse occupe le reste de l'immeuble aux termes d'un bail à long terme. La durée moyenne pondérée des baux des locataires du centre de commerces de détail est de 6,4 ans.

Le prix d'achat de l'acquisition au Nouveau-Brunswick comprenait une tranche en espèces d'environ 3,6 millions de dollars qui a été financée au moyen d'un nouveau prêt de 3,2 millions de dollars assorti d'un taux d'intérêt de 4,15 % et d'une durée de cinq ans et au moyen des lignes de crédit du FPI PRO ainsi que par l'émission de 391 305 parts de fiducie du FPI PRO au prix de 2,30 \$ la part.

### **Couche-Tard et Tim Hortons faisant partie du portefeuille du Québec**

Le FPI PRO a annoncé récemment que le FPI avait signé une entente visant l'acquisition de quatre immeubles situés à Montréal, à Sherbrooke, à Laurier-Station et à Lévis, au Québec. La clôture de l'opération devrait avoir lieu durant le trimestre en cours et est assujettie aux conditions de clôture usuelles, y compris l'approbation de la Bourse de croissance TSX.

Les immeubles sont loués à 100 % à des dépanneurs Couche-Tard, et un des occupants est un restaurant Tim Hortons. Les quatre immeubles, d'une superficie locative brute totalisant 13 606 pieds carrés, sont acquis en contrepartie de 8,95 millions de dollars auprès des vendeurs, dont un fiduciaire du FPI, Vincent Chiara, pourrait être considéré comme une personne apparentée.

Surtout, la contrepartie de l'acquisition comprend une tranche en espèces d'environ 5,95 millions de dollars qui sera financée par la prise en charge du prêt hypothécaire existant et par de nouveaux prêts hypothécaires de premier rang et les lignes de crédit du FPI PRO, ainsi que par l'émission de parts de S.E.C. de catégorie B d'une valeur d'environ 3,0 millions de dollars à un prix d'au moins 2,30 \$ la part.

### **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 partout au Canada.

### **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, le FPI PRO communique certaines mesures financières non conformes aux IFRS, dont les flux de trésorerie d'exploitation ajustés (« FTEA ») et le résultat d'exploitation net (« REN »). 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](http://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 d'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 financier futur du FPI; le moment et la conclusion prévus des acquisitions restant à conclure qui sont décrites dans le présent communiqué et les effets de ces acquisitions et des acquisitions qui ont été conclues sur le rendement financier du FPI. 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](http://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.*

**Information :**

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