



FICHE DE L'INVESTISSEUR

AOÛT 2019

84 NOMBRE D'IMMEUBLES

3,7M SUPERFICIE LOCATIVE BRUTE (PIEDS CARRÉS)

97,9% TAUX D'OCCUPATION

5,7 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 efficace, 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

Événements postérieurs (annoncés le 7 août 2019)

- Acquisition stratégique de sept propriétés à Ottawa et Halifax (total 97,8 millions \$ et 696 000 pieds carrés (SLB)); devrait être immédiatement relatifs aux flux de trésorerie par unité.
- Appel public à l'épargne par voie de prise ferme de 50 millions \$ (fermeture le 16 août 2019).

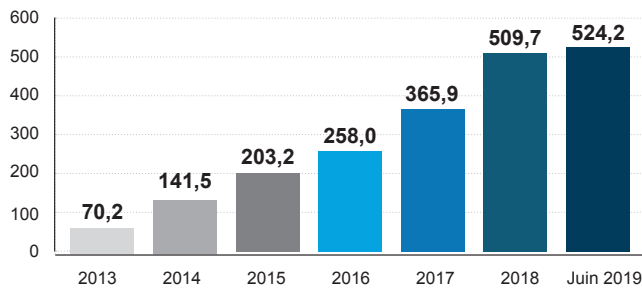
Flux de trésorerie durables et potentiel de croissance

- Passage à la Bourse de Toronto et consolidation des unités 3 pour 1 en mai 2019.
- Gestion de l'actif rapatriée à l'interne à compter du 1^{er} avril 2019.
- Distribution mensuelle sans interruption depuis janvier 2014.
- Total de 266 locataires, provenant de secteurs diversifiés. Les sociétés d'État et les locataires nationaux représentent 88,4 % du loyer de base et les locataires, dont la qualité de crédit est élevée, 51,1 % du loyer de base.

Équipe de direction et conseil des fiduciaires chevronnés

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

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



EN BREF (AU 13 AOÛT 2019)

Bourse	Bourse de croissance TSX
Symbole boursier	PRV.UN
Admissible aux PRD	3 % de parts additionnelles
Distribution à imposition différée	100 % (estimée)
Distribution annuelle	0,63 \$ (après consolidation)
Parts totales	31 521 380 (après consolidation)
Parts de fiducie	28 935 918
Parts de société en commandite de catégorie B	2 595 462

REN PAR SEGMENT

(PÉRIODE DE 3 MOIS TERMINÉE LE 30 JUIN 2019)

Commerces de détail	43,0 %
Industriels	29,0 %
Bureaux	16,8 %
Usages commerciaux mixtes	11,2 %



FAITS SAILLANTS FINANCIERS

(PÉRIODE DE 3 MOIS TERMINÉE LE 30 JUIN)

(en milliers de dollars canadiens sauf les montants par part)	2019 (3 mois)	2018 (3 mois)	Sur 12 mois
Produits tirés des immeubles	13 561 \$	9 075 \$	49,4 %
Résultat d'exploitation net (REN)	8 448 \$	5 855 \$	44,3 %
Flux de trésorerie d'exploitation (FTE) ¹	1 509 \$	2 522 \$	-40,2 %
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés (FTEA)	4 848 \$	3 256 \$	48,9 %
Flux de trésorerie d'exploitation de base par part ¹	0,0480 \$	0,1021 \$	-53,0 %
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base par part	0,1541 \$	0,1318 \$	16,9 %
Actif total	524 217 \$	415 268 \$	26,2 %
Ratio d'endettement sur la valeur comptable brute	58,26 %	60,11 %	
Taux d'intérêt moyen pondéré (emprunts hypothécaires)	3,87 %	3,80 %	
Ratio de couverture des intérêts	2,6 x	2,7 x	

¹ Comprend des coûts de transaction non récurrents liés à l'internalisation de la gestion et à la graduation à la TSX de 3 045 \$ pour le trimestre clos le 30 juin 2019.

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	7,7 %	104 929	Baa2/BBB+/na
2	Sobeys	7,5 %	222 491	na/BB+/BBB
3	Shoppers Drug Mart	4,3 %	66 083	na/BBB/BBB
4	Government of Canada	4,1 %	73 811	Aaa/AAA/AAA
5	Versacold	2,5 %	88 840	na
6	Barry Callebaut	2,1 %	176 070	Ba1/BB+/na
7	Lawtons Pharmacy	2,0 %	40 901	na/BB+/BBB
8	Province of NB	2,0 %	20 219	Aa2/A+/AH
9	DATA Communication Management	1,9 %	172 719	na
10	Value Village Stores	1,9 %	44 720	na
Sous-total des dix principaux		36,0 %	1 010 783	

1) Selon le loyer de base des baux en vigueur et des locaux réservés au 30 juin 2019.

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

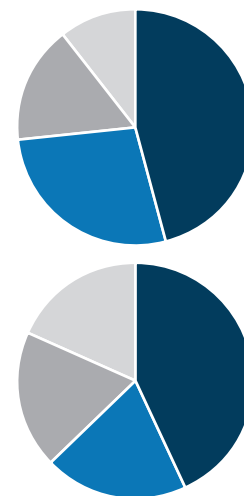
DIRECTION

Nom	Rôle
James W.Beckerleg	Président et chef de la direction
Gordon G.Lawlor	VP directeur, 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	46,3 %
Industriels	27,6 %
Bureaux	16,1 %
Usage mixte	10,1 %
Provinces Maritimes	43,7 %
Ontario	19,7 %
Québec	18,3 %
Ouest du Canada	18,3 %



1) Selon le loyer de base des baux en vigueur et des locaux réservés au 30 juin 2019.

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 1000, 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