



FICHE DE L'INVESTISSEUR

T2 2025 (TSX : PRV.UN)

Fondé en 2013, le FPI PRO est un fonds de placement immobilier axé sur le secteur industriel qui détient et gère des immeubles commerciaux de grande qualité, au sein de marchés secondaires canadiens bénéficiant d'économies robustes.

NOTRE VISION

Être un FPI canadien performant, entièrement centré sur le secteur industriel, porté par sa croissance durable et sa création de valeur.

UN FPI CANADIEN DE GRANDE QUALITÉ, AXÉ SUR LE SECTEUR INDUSTRIEL (AU 30 JUIN 2025)

118 Immeubles répartis à l'échelle du Canada ¹	1,1 G\$ Actif total	6,7 M Superficie locative brute détenue (pi ²)	10,9 M Superficie locative brute gérée (pi ²)
87,9 % Superficie locative brute des immeubles industriels (pi ²)	97,8 % Taux d'occupation ²	4,5 Durée moyenne pondérée des baux (ans)	30,0 M\$ Facilité de crédit disponible + 10,5 M\$ en trésorerie
0,45 \$ Distribution annuelle au comptant/part (100 % imposition différée-estimée)		7,8 % Rendement des distributions ³	

Loyer de base par région⁴

Canada atlantique.....	48,7 %
Ontario	23,0 %
Ouest du Canada	17,6 %
Québec	10,7 %

Loyer de base par catégorie d'actifs⁴

Industriels.....	83,5 %
Commerces de détail.....	12,5 %
Bureaux.....	4,0 %



UNE VALEUR SIGNIFICATIVE INTÉGRÉE À NOTRE PORTEFEUILLE (AU 30 JUIN 2025)

Catégorie d'actifs	Loyer net moyen pondéré en vigueur	Loyer net estimé du marché*	Majoration	Juste valeur par pi ²
Industriels	9,67 \$	12,64 \$	31 %	161 \$
Commerces de détail	12,62 \$	13,04 \$	3 %	152 \$
Bureaux	15,08 \$	15,91 \$	6 %	185 \$
Total loué	10,08 \$	12,75 \$	26 %	161 \$

63,1 % de la superficie locative de 2025 a été renouvelée à majoration moyenne du taux de location de 37,5 %.

52,5 % de la superficie locative de 2026 a été renouvelée à majoration moyenne du taux de location de 33,8 %.

* Selon les estimations de la direction obtenues à partir des rapports du T2 2025 de Colliers, CBRE, Cushman & Wakefield et JLL, ainsi que des rapports d'évaluation internes.

DISCIPLINE FINANCIÈRE

Faits saillants T2 2025

- / Hausse de 4,5 % du résultat d'exploitation net (REN) au T2 d'un exercice à l'autre
- / Hausse de 8,2 % du REN des immeubles comparables⁵ au T2 d'un exercice à l'autre, propulsé par une hausse de 9,6 % du REN des mêmes immeubles industriels⁵
- / Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés de base par part⁵ en hausse de 3,7 % au T2
- / Total de la dette en pourcentage du total de l'actif de 50,6 % au 30 juin 2025, contre 49,3 % au 31 mars 2025
- / Dette ajustée en pourcentage de la valeur comptable brute⁵ était de 50,7 % au 30 juin 2025, contre 49,5 % au 31 mars 2025
- / Finalisation de l'acquisition précédemment annoncée de six immeubles industriels à Winnipeg, pour un prix d'achat global de 96,5 M\$ (hors frais de clôture), auprès de Parkit Enterprise Inc.
- / Après la fin du trimestre, conclusion d'une entente contraignante visant la vente de six immeubles de commerce de détail dans les provinces de l'Atlantique, totalisant environ 221 000 pieds carrés de SBL, pour un produit brut de 39,8 M\$.

1) Au 30 juin 2025, des 118 immeubles, 77 étaient détenus en propriété exclusive et 41 étaient détenus à 50 %. Pour les immeubles détenus à 50 %, la SLB représente 50 % du total de la SLB de ces immeubles.

2) Comprend les locaux réservés d'une superficie d'environ 41 192 pieds carrés, au 30 juin 2025.

3) Le rendement des distributions est calculé en distribution annuelle par part de fiducie de 0,45 \$, divisé par le cours de clôture par part de fiducie de 5,78 \$ au 12 août 2025.

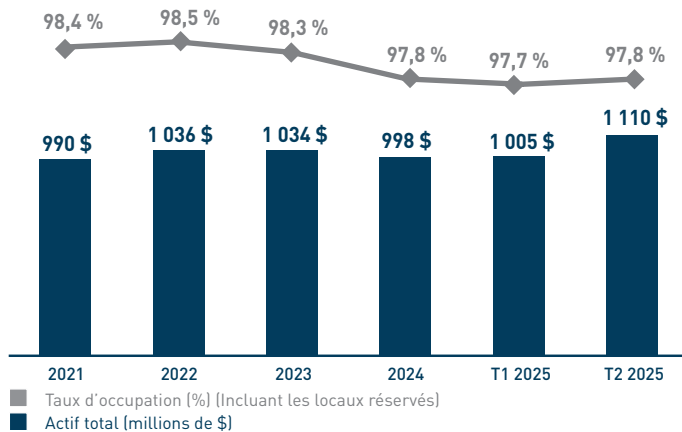
4) Selon le loyer de base annualisé des baux en vigueur et des locaux réservés au 30 juin 2025.

5) Mesures non conformes aux IFRS. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

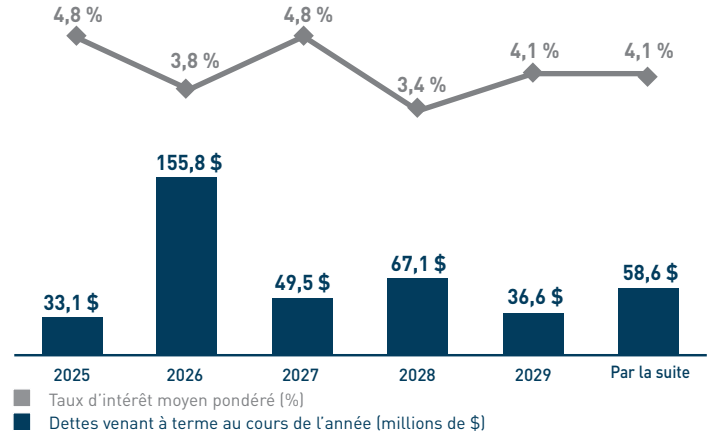
FICHE DE L'INVESTISSEUR

T2 2025 (TSX : PRV.UN)

Actif total et taux d'occupation



Structure de capital gérée de façon active



UNE STRATÉGIE CLAIRE DE CROISSANCE ET DE CRÉATION DE VALEUR

	Favoriser une croissance organique et par acquisitions	Cibler les immeubles industriels légers
Objectif à moyen terme (3-5 ans) ¹	2,0 G\$ Actif total	90 % Loyers de base d'immeubles industriels

NOTRE ENGAGEMENT ENVERS LE DÉVELOPPEMENT DURABLE (AU 31 DÉCEMBRE 2024)

Environnement

2,97 %
de baisse combinée
des émissions de
GES de portée 1 et 2

65 %
des immeubles sont
suivis par ENERGY STAR®
Portfolio Manager

Social

438
locataires ont reçu
notre premier sondage
sur la satisfaction
des locataires

65 %
des employés ont
participé à des
activités de
bénévolat en 2024

Gouvernance

75 %
des membres du conseil
sont des fiduciaires
indépendants

37,5 %
du conseil de
fiduciaires est
composé de femmes

UNE ÉQUIPE DE DIRECTION ÉMÉRITE AVEC UNE SOLIDE FEUILLE DE ROUTE

Nom	Rôle
Gordon G. Lawlor	Président et chef de la direction
Alison J. Schafer	Cheffe des finances et secrétaire
Chris Andrea	Président, Compass Commercial Realty LP Premier vice-président, Gestion immobilière, FPI PRO
Zachary Aaron	Vice-président, Investissements et gestion d'actifs
Isabelle Monté	Directrice principale, Ressources humaines et administration

COUVERTURE DES ANALYSTES

Entreprise	Analyste
Banque Nationale Marchés Financiers	Matt Kornack
BM0 Marché des capitaux	Tom Callaghan
Canaccord Genuity	Mark Rothschild
Desjardins Marché des capitaux	Kyle Stanley
Marchés des Capitaux CIBC	Tal Woolley
Raymond James Ltd	Brad Sturges
Scotia Capitaux Inc.	Himanshu Gupta
Valeurs mobilières TD Inc.	Sam Damiani

COORDONNÉES

2000, rue Mansfield, bureau 1000, Montréal (Québec) H3A 2Z7

Tél 514.933.9552 / Fax 514.933.9094 / info@proreit.com / www.proreit.com

Mises en garde

Le présent document est daté du 13 août 2025 et vise à donner de l'information générale sur le Fonds de placement immobilier PRO (le « FPI PRO ») et ses activités. Il ne constitue ni une offre de vente ni la sollicitation d'une offre d'achat de titres du FPI PRO. Sauf indication contraire, toute l'information donnée est en date du 30 juin 2025 et les montants indiqués sont en dollars canadiens.

Mesures financières non conformes aux IFRS

Les états financiers consolidés du FPI PRO sont établis conformément aux Normes internationales d'information financière (les « IFRS »). Dans le présent document, en tant que complément aux résultats présentés conformément aux IFRS, le FPI PRO présente et explique certaines mesures financières non conformes aux IFRS, certains ratios non conformes aux IFRS et d'autres mesures financières déterminées (collectivement, les « mesures non conformes aux IFRS »), notamment le REN des immeubles comparables. Ces mesures non conformes aux IFRS ne sont pas définies par les IFRS et n'ont pas de sens normalisé aux termes de celles-ci. Le mode de calcul de ces mesures financières non conformes aux IFRS du FPI PRO pourrait différer de celui utilisé par d'autres émetteurs et pourrait ne pas être comparable 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 du rendement opérationnel et financier sous-jacent du FPI PRO. Pour il des informations sur la mesure la plus directement comparable qui est présentée dans les états financiers primaires du FPI PRO, le cas échéant, ii) une explication de la composition des mesures non conformes aux IFRS, iii) une description de la manière dont le FPI PRO utilise ces mesures, iv) une explication de la manière dont ces mesures fournissent des informations utiles aux membres de la direction et aux investisseurs, et v) un rapprochement des mesures non conformes aux IFRS, le cas échéant, veuillez vous reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS » du rapport de gestion du FPI PRO pour l'exercice clos le 30 juin 2025, daté du 13 août 2025, qui peut être consulté sur le profil SEDAR+ du FPI PRO, à l'adresse www.sedarplus.ca, lequel est intégré par renvoi dans le présent document. Les mesures non conformes aux IFRS ne sauraient être considérées comme des substituts du résultat net, des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, du total des actifs, du total des capitaux propres ou d'autres mesures comparables conformes aux IFRS en tant qu'indicateurs du rendement, de la liquidité, des flux de trésorerie et de la rentabilité du FPI PRO.

1) Les cibles à moyen terme reposent sur les stratégies et le plan d'affaires actuels du FPI, et ne sont pas destinées à prédire les résultats futurs. Elles tiennent compte de la croissance historique du FPI et de certaines hypothèses, notamment i) la conjoncture des marchés financiers mondiaux; ii) l'accès au capital; iii) l'exposition aux taux d'intérêt; iv) les immeubles industriels de grande qualité disponibles à l'acquisition; v) les dispositions d'immeubles de bureaux et d'immeubles commerciaux; et vi) la capacité de financer les acquisitions sur une base cumulative.