



FICHE DE L'INVESTISSEUR

MARS 2020

93 NOMBRE D'IMMEUBLES

4,6 M SUPERFICIE LOCATIVE BRUTE (PIEDS CARRÉS)

98,4% TAUX D'OCCUPATION

5,6 DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE DES BAUX (ANS)

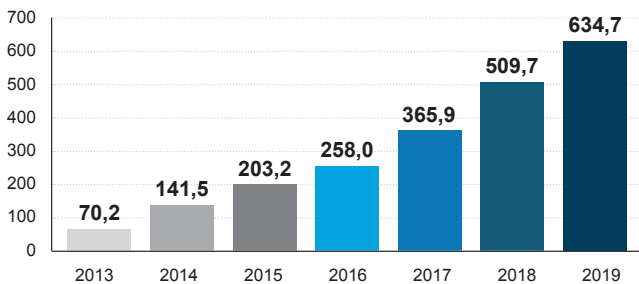
PROFIL D'ENTREPRISE

Le FPI PRO est un fonds de placement immobilier à capital variable non constitué en personne morale, créé 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

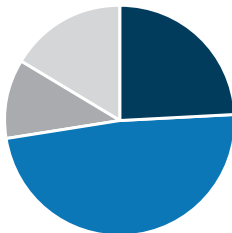
Les objectifs du FPI PRO se déclinent en trois volets : verser des distributions au comptant, stables et croissantes, aux porteurs de parts de manière fiscalement efficiente, accroître l'actif et augmenter la valeur des actifs du FPI en vue de maximiser la valeur des parts à long terme. Ces objectifs 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 prudentes de croissance interne et d'acquisitions apportant de la valeur.

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



SLB PAR CATÉGORIE D'ACTIFS (AU 31 DÉCEMBRE 2019)¹

Commerces de détail	24,3 %
Industriels	48,4 %
Bureaux	11,1 %
Usages commerciaux mixtes	16,3 %



FAITS SAILLANTS D'INVESTISSEMENT

Faits saillants du quatrième trimestre 2019

- Acquisitions d'une propriété à Moncton, Nouveau-Brunswick, après la fin de l'exercice, pour 8,4 millions \$, et d'un immeuble à Halifax, Nouvelle-Écosse, pour 8,5 millions \$ en déc. 2019.
- Solide performance financière et opérationnelle pour tous les indicateurs clés.
- Obtention de 30 millions \$ en liquidités d'exploitation additionnelles.
- Base de locataires diversifiée par secteur d'affaires. Les locataires dotés d'une qualité de crédit élevée détiennent 44,4 % du loyer de base; 52 % des baux dont l'échéance est en 2020 sont renouvelés.
- 65 % des commerces de détails dédiés aux biens essentiels sont des épiceriers, pharmacies, banques, gouvernements et bureaux de médecins.

Assises solides

- Portfolio robuste et bien diversifié par catégorie d'actifs et par région géographique.
- Gestion de l'actif et des immeubles entièrement rapatriée à l'interne, créant des économies d'échelle.
- Distribution mensuelle sans interruption depuis janvier 2014.
- Équipe de direction et conseil des fiduciaires chevronnés

EN BREF (AU 25 MARS 2020)

Bourse	TSX
Symbole boursier	PRV.UN
Admissible aux PRD	3 % de parts additionnelles
Distribution à imposition différée	100 % pour 2019
Distribution annuelle	0,63 \$ (après consolidation)
Parts totales	39 981 092 (après consolidation)
Parts de fiducie	37 536 308
Parts de société en commandite de catégorie B	2 444 784

FAITS SAILLANTS FINANCIERS

(PÉRIODE DE 12 MOIS TERMINÉE LE 31 DÉCEMBRE 2019)

(en milliers de dollars canadiens sauf les montants par part)	2019 (12 mois)	2018 (12 mois)	Sur 12 mois
Produits tirés des immeubles	57 627 \$	40 889 \$	40,9 %
Résultat d'exploitation net (REN) ²	35 481 \$	26 049 \$	36,2 %
Bénéfice net et résultat étendu	14 975 \$	18 770 \$	(20,2)%
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés (FTEA) ²	20 422 \$	14 340 \$	42,4 %
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base par part ^{2,3}	0,5897 \$	0,5474 \$	7,7 %
Actif total	634 737 \$	509 663 \$	24,5 %
Ratio d'endettement sur la valeur comptable brute ¹	57,52 %	58,63 %	
Taux d'intérêt moyen pondéré (emprunts hypothécaires)	3,74 %	3,89 %	
Ratio de couverture des intérêts	2,6 x	2,6 x	

¹ Selon le loyer de base des baux en vigueur et des locaux réservés au 31 décembre 2019.

² Mesure non conforme aux IFRS

³ Le total des parts de base est composé de parts (au sens attribué à ce terme dans les présentes) et de parts de catégorie B (terme également défini dans les présentes). Le total des parts diluées comprend également les parts de fiducie différées et les parts de fiducie assujetties à des restrictions émises dans le cadre du régime incitatif à long terme du FPI.

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	6,2 %	104 929	Baa2/BBB+/na
2 Sobeys	6,0 %	222 491	na/BB+/BBB
3 DRS Technologies Canada	5,5 %	127 334	Ba1/BB+/BBB-
4 Gouvernement du Canada	3,5 %	81 611	Aaa/AAA/AAA
5 Shoppers Drug Mart	3,4 %	66 083	na/BBB/BBB
6 Ribbon Communications Canada	2,9 %	98 057	na
7 Versacold	2,0 %	88 840	na
8 Barry Callebaut	1,7 %	176 070	Baa3/BBB-/na
9 Lawtons Pharmacy	1,6 %	40 901	na/BB+/BBB
10 Province du N.B.	1,6 %	20 219	Aa2/A+/AH
Sous-total des dix principaux	34,4%	1,026,535	

1) Selon le loyer de base des baux en vigueur et des locaux réservés au 31 décembre 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 Coté	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
Chris Andrea	Président, Compass Commercial Realty LP

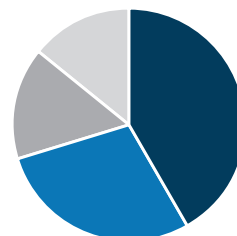
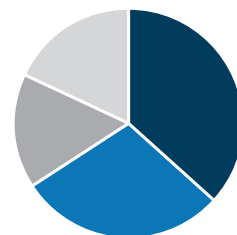
Mises en garde

Le présent document est daté du 25 mars 2020 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 31 décembre 2019 et les montants indiqués sont en dollars canadiens. Certains énoncés contenus dans le présent document constituent de l'information ou des énoncés prospectifs au sens des lois sur les valeurs mobilières, notamment les énoncés portant sur les objectifs et le rendement futur du FPI PRO. Ces énoncés représentent les intentions, les plans, les attentes et les avis du FPI PRO en date des présentes et comportent certains risques et incertitudes et reposent sur certains facteurs et hypothèses concernant la croissance, les résultats d'exploitation, le rendement et les perspectives d'affaires attendus. Même si ces énoncés prospectifs reposent sur des hypothèses que la direction estime raisonnables, rien ne garantit que les résultats réels seront conformes à ces énoncés prospectifs, et les résultats réels pourraient à l'avenir différer grandement de ceux exprimés ou sous entendus dans ces énoncés prospectifs. Ces risques et incertitudes sont plus amplement exposés dans les documents du FPI PRO déposés auprès des organismes de réglementation, notamment sa dernière notice annuelle et son dernier rapport de gestion (le « rapport de gestion »), qui peuvent être consultés sur SEDAR, à www.sedar.com. Les investisseurs ne devraient pas se fonder indûment sur les énoncés prospectifs. Sous réserve des lois applicables, le FPI PRO décline toute obligation de mettre à jour ou de modifier les énoncés prospectifs. Les états financiers du FPI PRO sont dressés conformément aux Normes internationales d'information financière (les « IFRS »). Dans le présent document, en guise de complément aux résultats fournis conformément aux IFRS, le FPI PRO communique et analyse certaines mesures financières non conformes aux IFRS, dont les FTEA, le REN, les FTE par part, les FTEA par part, la dette/VCB et le ratio de couverture des intérêts. 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. 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 l'exercice clos le 31 décembre 2019, qui est affiché sous le profil du FPI PRO sur SEDAR, à www.sedar.com.

PORTEFEUILLE DIVERSIFIÉ

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

Commerces de détail	36,7 %
Industriels	29,2 %
Bureaux	16,1 %
Usage mixte	18,0 %
Provinces Maritimes	41,8 %
Ontario	28,7 %
Québec	15,4 %
Ouest du Canada	14,1 %



1) Selon le loyer de base des baux en vigueur et des locaux réservés au 31 décembre 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 2Z7

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