



# FICHE DE L'INVESTISSEUR

## T3 2021

**104** NOMBRE D'IMMEUBLES  
**120\*** NOMBRE D'IMMEUBLES

**5,4M** SUPERFICIE LOCATIVE BRUTE (PIEDS CARRÉS)  
**6,6M\*** SUPERFICIE LOCATIVE BRUTE (PIEDS CARRÉS)

**4,8** DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE DES BAUX (ANS)  
**4,5\*** DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE DES BAUX (ANS)

**98,5%** TAUX D'OCCUPATION  
\* AU 10 NOVEMBRE 2021

### 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 le secteur industriel parmi les villes canadiennes de grandeur moyenne bénéficiant d'économie robuste.

#### 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.

### FAITS SAILLANTS D'INVESTISSEMENT

#### Faits saillants du troisième trimestre 2021

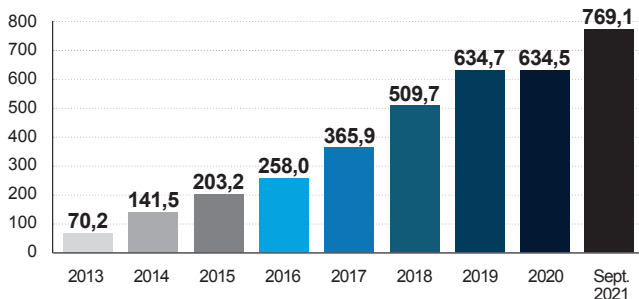
- ▶ Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable de 10 millions \$, une hausse de 5,6 % par rapport au troisième trimestre de 2020, ou de 3,4 % en excluant les impacts liés à la COVID-19;
- ▶ Clôture d'acquisitions relatives déjà annoncées de 16 immeubles industriels pour 163,2 millions \$ après la fin du trimestre; l'exposition industrielle représente désormais 63 % des loyers de base;
- ▶ Réalisation préalablement annoncée d'un placement de titres de capitaux propres par voie de prise ferme de 69,0 millions \$ et d'un placement privé simultané de 14,3 millions \$ après la fin du trimestre;

- ▶ Plus de 20 millions \$ en liquidité d'exploitation au 30 septembre 2021;
- ▶ Facilité de crédit élargie avec des conditions améliorées à 60 millions \$, soit une hausse de 15 millions \$;
- ▶ Renouvellement d'environ 92 % du total des pieds carrés venant à échéance en 2021, avec une majoration avoisinant les 10,2 %, et un tiers des renouvellements de 2022 avec majoration.

#### Assises solides

- ▶ Portefolio robuste et bien diversifié par catégorie d'actifs et par région géographique.
- ▶ Distribution mensuelle sans interruption depuis janvier 2014.
- ▶ Équipe de direction et conseil des fiduciaires chevronnés.

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

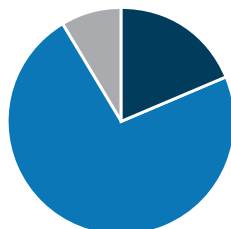


### EN BREF (AU 10 NOVEMBRE 2021)

Bourse	TSX
Symbole boursier	PRV.UN
Admissible au PRD	3 % de parts additionnelles (présentement suspendu)
Distribution à imposition différée	100 % pour 2021
Distribution annuelle	0,45 \$
Parts totales	60 447 230
Parts de fiducie	58 967 706
Parts de société en commandite de catégorie B	1 479 524

### SLB PAR CATÉGORIE D'ACTIFS (AU 30 SEPTEMBRE 2021)<sup>1</sup>

Commerces de détail... 18,3 %  
Industriels..... 73,0 %  
Bureaux ..... 8,7 %



### FAITS SAILLANTS FINANCIERS

(PÉRIODE DE 3 MOIS TERMINÉE LE 30 SEPTEMBRE 2021)

(en milliers de dollars canadiens)	T3 2021	T3 2020	Sur 12 mois
Produits tirés des immeubles	19 588 \$	17 302 \$	13,2 %
Résultat d'exploitation net (REN) <sup>2</sup>	12 100 \$	10 399 \$	16,4 %
Bénéfice (perte) net(te) et résultat étendu	4 068 \$	(709)\$	–
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés (FTEA) <sup>2</sup>	6 556 \$	5 863 \$	11,8 %
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, montant net	833 \$	8 936 \$	–
Actif total	769 085 \$	634 079 \$	21,3 %
Ratio d'endettement sur la valeur comptable brute <sup>2</sup>	58,19 %	58,72 %	–
Taux d'intérêt moyen pondéré (emprunts hypothécaires)	3,50 %	3,73 %	–
Ratio de couverture des intérêts <sup>2</sup>	2,7x	2,8x	–

1) Selon le loyer de base des baux en vigueur et des locaux réservés au 30 septembre 2021.

2) Mesure non conforme aux IFRS. Voir Mises en garde.

## SURVOL DU PORTEFEUILLE

### DIX PRINCIPAUX LOCATAIRES

Locataires de grande qualité signant des baux à long terme

Locataire	Loyer de base (%) <sup>1</sup>	SLB (pi <sup>2</sup> )	Notation de crédit <sup>2</sup>
1 Rexall	5,2 %	104 929	Baa2/BBB+/na
2 Sobeys	5,0 %	222 491	na/BBB-/BBB-
3 DRS Technologies Canada	4,8 %	127 334	Ba1/BB+/BBB-
4 Sysco Canada Inc.	4,0 %	326 061	BBB/BBB/BBB-
5 Government of Canada	3,4 %	100 260	Aaa/AAA/AA+
6 Shoppers Drug Mart	2,9 %	66 083	na/BBB/BBB
7 Ribbon Communications Canada	2,9 %	98 057	na
8 Versacold	2,9 %	224 334	na
9 Sherway Warehousing Inc.	2,0 %	156 318	na
10 ArcelorMittal Tailored Blanks	1,8 %	185 633	Ba1/BBB/BB+

**Sous-total des dix principaux 34,9% 1 611 500**

1) Selon le loyer de base des baux en vigueur et des locaux réservés au 30 septembre 2021.  
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

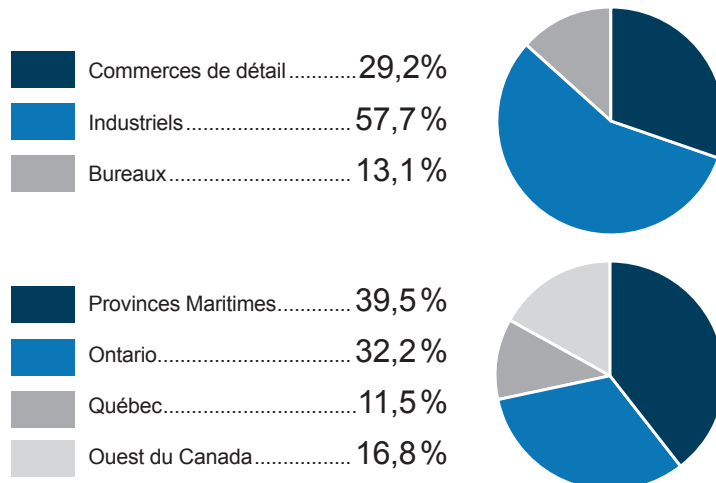
Nom	Rôle
James W.Beckerleg	Président et chef de la direction
Gordon G.Lawlor	VP directeur, chef des finances et secrétaire
Mark P.O'Brien	Directeur général des opérations
Alison J.Schafer	Directrice des finances
Chris Andrea	Président, Compass Commercial Realty LP

#### Mises en garde

Le présent document est daté du 10 novembre 2021 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 septembre 2021 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](http://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, les FTE par part, les FTEA par part, la dette/valeur comptable brute 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 le trimestre clos le 30 septembre 2021, qui est affiché sous le profil du FPI PRO sur SEDAR, à [www.sedar.com](http://www.sedar.com).

### PORTEFEUILLE DIVERSIFIÉ

Loyer de base par catégorie d'actifs et par région<sup>(1)</sup>



1) Selon le loyer de base des baux en vigueur et des locaux réservés au 30 septembre 2020.

### COUVERTURE PAR DES ANALYSTES

Entreprise	Analyste
CANACCORD GENUITY	Brendon Abrams
BANQUE LAURENTIENNE	Yashwant Sankpal
HAYWOOD INC.	Colin Healey
BMO NESBITT BURNS INC.	Jenny Ma
L'INDUSTRIELLE ALLIANCE VALEURS MOBILIÈRES INC	Frédéric Blondeau

### COORDONNÉES

Siège social

PROREIT

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

Tel 514.933.9552 Fax 514.933.9094

[www.proreit.com](http://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](mailto:TMXInvestorServices@tmx.com)