

**141** NOMBRE D'IMMEUBLES<sup>1</sup> | **6,6M** SUPERFICIE LOCATIVE BRUTE<sup>1</sup> (PIEDS CARRÉS) | **98,3%** TAUX D'OCCUPATION<sup>2</sup> | **4,4** 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 d'immeubles commerciaux de grande qualité au Canada. PROREIT cible principalement le secteur industriel parmi les villes canadiennes de grande moyenne bénéficiant d'économie robuste.

#### Stratégie claire pour bâtir un FPI de moyenne capitalisation axé sur le secteur industriel

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

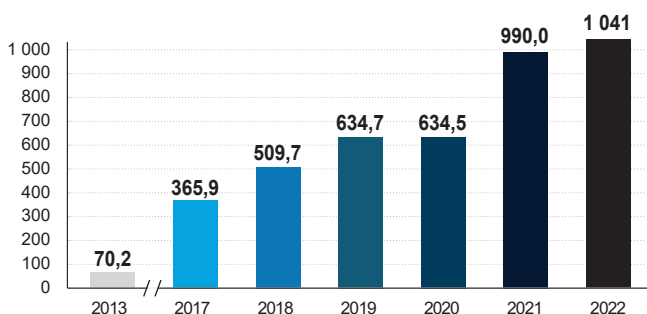
#### Faits saillants du deuxième trimestre 2022

- ▶ Après la fin du trimestre, conclusion de la transaction de coentreprise avec Crestpoint Real Estate Investments Ltd en vue de codétenir un portefeuille de 42 immeubles principalement industriels dans le Canada Atlantique
- ▶ Hausse de 4,7 % du résultat d'exploitation net des immeubles industriels comparables au T2 2022
- ▶ Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base<sup>4</sup> de 86,5 % au T2 2022, contre 92,3 % au T2 2021
- ▶ Ratio dette/valeur comptable brute<sup>4</sup> de 51,3 % au 30 juin 2022, contre 58,2 % à la même date en 2021
- ▶ Taux d'occupation de 98,3 % au 30 juin 2022
- ▶ Renouvellement de 81,8 % de la superficie locative brute (SLB) de 2022 à un écart de loyer moyen de 12,9 %

#### Fondamentaux solides

- ▶ Portefeuille d'immeubles de grande qualité axé sur le secteur industriel et locataires résilients à faible risque
- ▶ Distributions mensuelles ininterrompues depuis janvier 2014
- ▶ Équipe de direction et conseil d'administration chevronnés

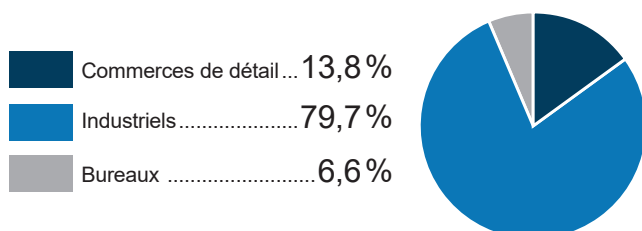
### CROISSANCE DE L'ACTIF TOTAL (MILLIONS DE \$)



### EN BREF (AU 10 AOÛT 2022)

Bourse	TSX
Symbole boursier	PRV.UN
Distribution à imposition différée	100 % pour 2022
Distribution annuelle	0,45 \$
Parts totales	60 447 230
Parts de fiducie	59 034 997
Parts de société en commandite de catégorie B	1 412 233

### SLB PAR CATÉGORIE D'ACTIFS (PRO FORMA)<sup>3</sup>



1) Au 30 juin 2022, ajustée pour tenir compte de la convention de coentreprise avec Crestpoint conclue le 5 août 2022.

2) Comprend la superficie réservée d'environ 117 096 pieds carrés au 30 juin 2022.

3) Selon le loyer de base des baux en vigueur et des locaux réservés au 30 juin 2022, après ajustement pour tenir compte de la vente de neuf immeubles non essentiels et de la convention de coentreprise avec Crestpoint conclue le 5 août 2022.

### FAITS SAILLANTS FINANCIERS (PÉRIODE DE 3 MOIS TERMINÉE LE 30 JUIN 2022)

(en milliers de dollars canadiens sauf les montants par part)

	T2 2022	T1 2021	Sur 12 mois
Produits tirés des immeubles	23 724 \$	17 764 \$	33,6 %
Résultat d'exploitation net (REN) <sup>4</sup>	14 270 \$	10 731 \$	33,0 %
Bénéfice net et résultat étendu	11 969 \$	11 101 \$	7,8 %
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés (FTEA) <sup>4</sup>	7 862 \$	5 741 \$	36,9 %
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation, montant net	2 200 \$	7 994 \$	—
Actif total	1 041 296 \$	772 881 \$	34,7 %
Ratio d'endettement sur la valeur comptable brute <sup>4</sup>	51,26 %	58,22 %	—
Taux d'intérêt moyen pondéré (emprunts hypothécaires)	3,40 %	3,50 %	—
Ratio de couverture des intérêts <sup>4</sup>	2,9 x	2,8x	—

4) 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	4,5 %	104 929	Baa2/BBB+/na
2 Sobeys	4,2 %	222 491	na/BBB-/BBB-
3 DRS Technologies Canada	4,0 %	127 334	Ba1/BB+/BBB-
4 Sysco Canada Inc.	3,3 %	326 061	BBB/BBB/BBB-
5 Gouvernement du Canada	3,3 %	133 748	Aaa/AAA/AA+
6 Shoppers Drug Mart	2,5 %	66 083	na/BBB/BBB
7 Versacold	2,5 %	224 334	na
8 Ribbon Communications Canada	2,4 %	98 057	na
9 Sherway Warehousing Inc.	1,7 %	156 318	na
10 ArcelorMittal Tailored Blanks	1,5 %	185 633	Ba1/BBB-/BB+

**Sous-total des dix principaux 29,9 % 1 644 988**

1) Selon le loyer de base des baux en vigueur et des locaux réservés au 30 juin 2022.  
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
Peter Aghar	Fiduciaire indépendant
James W. Beckerleg	Fiduciaire
Vincent Chiara	Fiduciaire indépendant
Martin Coté	Fiduciaire indépendant
Shenoor Jadavji	Fiduciaire indépendant
Christine Pound	Fiduciaire indépendant
Ronald E. Smith	Fiduciaire indépendant

## DIRECTION

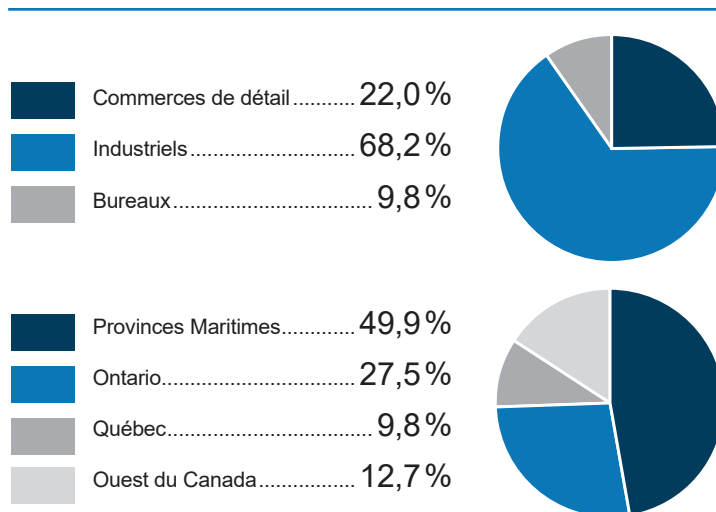
Nom	Rôle
James W. Beckerleg	Président et chef de la direction
Gordon G. Lawlor	VP directeur, chef des finances et secrétaire
Mark O'Brien	Vice-président principal, Location, opérations et durabilité
Alison J. Schafer	Vice-présidente principale, Finances
Chris Andrea	Président, Compass Commercial Realty LP

### Mises en garde

Le présent document est daté du 10 août 2022 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 2022 et les montants indiqués sont en dollars canadiens. Les états financiers consolidés du FPI PRO sont établis conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS »). Dans le présent document, le FPI PRO fournit et explique, à titre de complément aux résultats présentés selon les IFRS, certaines mesures et certains ratios non conformes aux IFRS, ainsi que d'autres mesures financières déterminées (collectivement, les « mesures non conformes aux IFRS »), notamment le résultat d'exploitation net des immeubles comparables, le ratio de la dette par rapport à la valeur comptable brute, le résultat d'exploitation net, le ratio de couverture des intérêts, ainsi que d'autres mesures présentées dans ce document. 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. La méthode employée par le FPI PRO pour calculer ces mesures non conformes aux IFRS pourrait différer de celle utilisée par d'autres émetteurs, et ces mesures pourraient ne pas être comparables aux mesures similaires présentées par d'autres fiduciaires de placement. Le FPI PRO a présenté ces mesures non conformes aux IFRS puisqu'il estime qu'elles sont représentatives du rendement d'exploitation et de la performance financière du FPI PRO. Pour obtenir des renseignements sur les mesures conformes aux IFRS les plus directement comparables et sur la composition des mesures non conformes aux IFRS, ou pour connaître la façon dont le FPI PRO utilise ces mesures et les raisons pour lesquelles elles fournissent de l'information utile aux investisseurs, et le cas échéant pour un rapprochement de chaque mesure non conforme aux IFRS, se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux IFRS » du rapport de gestion du FPI PRO pour le trimestre clos le 30 juin 2022 que l'on trouvera en consultant le profil du FPI PRO sur le site Web de SEDAR, à l'adresse [www.sedar.com](http://www.sedar.com), et qui 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.

### PORTEFEUILLE

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 juin 2022, après ajustement pour tenir compte de la vente de neuf immeubles non essentiels et de la convention de coentreprise avec Crestpoint conclue le 5 août 2022.

## COUVERTURE PAR DES ANALYSTES

Entreprise	Analyste
CANACCORD GENUITY	Mark Rothschild
VALEURS MOBILIÈRES BANQUE LAURENTIENNE	Frédéric Blondeau
HAYWOOD SECURITIES INC.	Colin Healey
BMO NESBITT BURNS INC.	Jenny Ma
MARCHÉS DES CAPITAUX CIBC	Sumayya Syed
VALEURS MOBILIÈRES TD INC.	Lorne Kalmar
SCOTIA CAPITAUX INC.	Himanshu Gupta
RAYMOND JAMES LTD	Brad Sturges

## COORDONNÉES

<b>Siège social</b> PROREIT 2000, rue Mansfield, bureau 1000 Montréal (Québec) H3A 2Z7 Tel 514.933.9552 Fax 514.933.9094 <a href="http://www.proreit.com">www.proreit.com</a>	<b>Agent comptable des registres et transferts</b> TSX Trust Company 200, avenue University, bureau 300 Toronto (Ontario) M5H 4H1 Tel 416.361.0930 <a href="mailto:TMXInvestorServices@tmx.com">TMXInvestorServices@tmx.com</a>
---	--