



# FICHE DE L'INVESTISSEUR

## T4 2024 (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 SEPTEMBRE 2024)

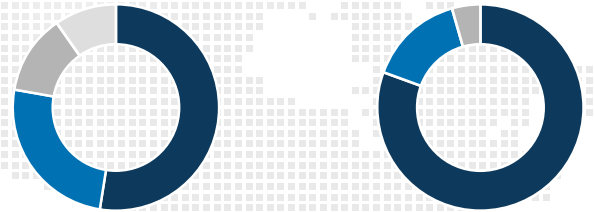
115 Immeubles répartis à l'échelle du Canada <sup>1</sup>	1,0 G\$ Actif total	6,1 M Superficie locative brute détenue (pi <sup>2</sup> )	10,4 M Superficie locative brute gérée (pi <sup>2</sup> )
85,8 % Superficie locative brute des immeubles industriels (pi <sup>2</sup> )	97,8 % Taux d'occupation <sup>2</sup>	3,8 Durée moyenne pondérée des baux (ans)	20,0 M\$ Facilité de crédit disponible + 9,1 M\$ en trésorerie
0,45 \$ Distribution annuelle au comptant/part (100 % imposition différée-estimée)		8,89 % Rendement des distributions <sup>3</sup>	

### Loyer de base par région<sup>4</sup>

Canada atlantique.....	52,6 %
Ontario .....	25,2 %
Québec .....	12,7 %
Ouest du Canada .....	9,5 %

### Loyer de base par catégorie d'actifs<sup>4</sup>

Industriels.....	80,8 %
Commerces de détail.....	14,9 %
Bureaux.....	4,3 %



### UNE VALEUR SIGNIFICATIVE INTÉGRÉE À NOTRE PORTEFEUILLE (AU 30 SEPTEMBRE 2024)

Catégorie d'actifs	Loyer net moyen pondéré en vigueur	Loyer net estimé du marché*	Majoration	Juste valeur par pi <sup>2</sup>
Industriels	9,23 \$	12,57 \$	36 %	160 \$
Commerces de détail	12,63 \$	12,85 \$	2 %	149 \$
Bureaux	15,18 \$	15,47 \$	2 %	184 \$
<b>Total loué</b>	<b>9,78 \$</b>	<b>12,67 \$</b>	<b>30 %</b>	<b>159 \$</b>

90,9 % de la superficie locative de 2024 a été renouvelée à majoration moyenne du taux de location de 39,1 %<sup>6</sup>.

27,3 % de la superficie locative de 2025 a été renouvelée à majoration moyenne du taux de location de 31,8 %<sup>6</sup>.

45,0 % de la superficie locative de 2026 a été renouvelée à majoration moyenne du taux de location de 38,0 %<sup>6</sup>.

\* Selon les estimations de la direction obtenues à partir des rapports du T3 2024 de Colliers, CBRE, Cushman & Wakefield et JLL, ainsi que des rapports d'évaluation internes.

### DISCIPLINE FINANCIÈRE

#### T4 et faits saillants 2024

/ Résultat d'exploitation net (REN) demeuré stable au T4 et pour l'exercice 2024 par rapport à l'exercice précédent, malgré huit immeubles en moins au 31 décembre 2024 comparativement à la même date l'an dernier

/ Hausse de 3,9 % du REN des immeubles comparables<sup>5</sup> au T4, d'un exercice à l'autre; et hausse de 7,7 % pour l'exercice 2024, d'un exercice à l'autre, ou de 5,4 % en excluant l'impact d'un ajustement ponctuel des produits et un immeuble industriel vacant temporaire, et une propriété industrielle vacante détenue en copropriété à 50 %

/ Vente de neuf immeubles non stratégiques détenus à 100 % pour un produit brut de 71,2 M\$ et acquisition d'un immeuble industriel détenu à 100 % pour un produit brut de 32,7 M\$ à l'exercice 2024

/ Vente, après la clôture de l'exercice, d'un immeuble détenu à 50 % pour un produit brut de 5,4 M\$ (quote-part du FPI PRO), vente d'un immeuble non essentiel détenu en propriété exclusive pour un produit brut de 5,9 M\$ et conclusion d'un contrat exécutoire pour la vente d'un immeuble non essentiel détenu en propriété exclusive pour un produit brut de 1,1 M\$

/ Dette totale (courante et non courante) de 498,6 M\$ au 31 décembre 2024, soit une baisse de 16,7 M\$ comparativement à pareille date, l'an dernier

/ Ratio du total de la dette sur le total de l'actif de 50,0 % au 31 décembre 2024, contre 49,8 % à pareille date l'an dernier

/ Ratio dette/valeur comptable brute ajusté<sup>5</sup> de 50,3 % au 31 décembre 2024, par rapport à 50,2 % à pareille date, l'an dernier

1) Au 31 décembre 2024, des 115 immeubles, 73 étaient détenus en propriété exclusive et 42 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 74 218 pieds carrés, au 31 décembre 2024. Le taux d'occupation au 31 décembre 2024 exclut une propriété industrielle vacante en copropriété de 30 994 pieds carrés (la part de 50 % du FPI) qui a été vendue le 7 février 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 5,06 \$ au 10 mars 2025.

4) Selon le loyer de base annualisé des baux en vigueur et des locaux réservés au 31 décembre 2024.

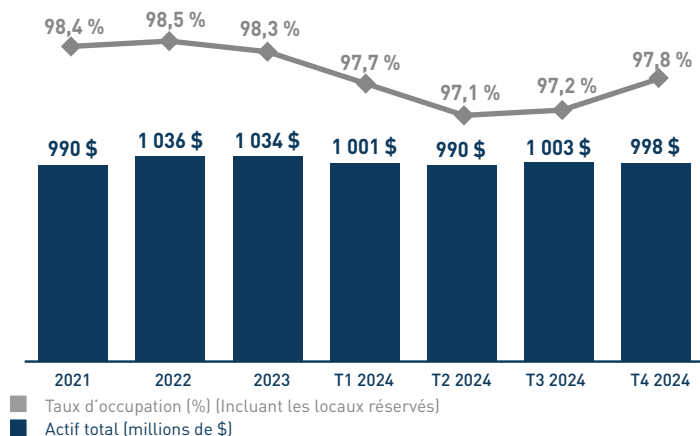
5) Mesures non conformes aux IFRS. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

6) Au 12 mars 2025.

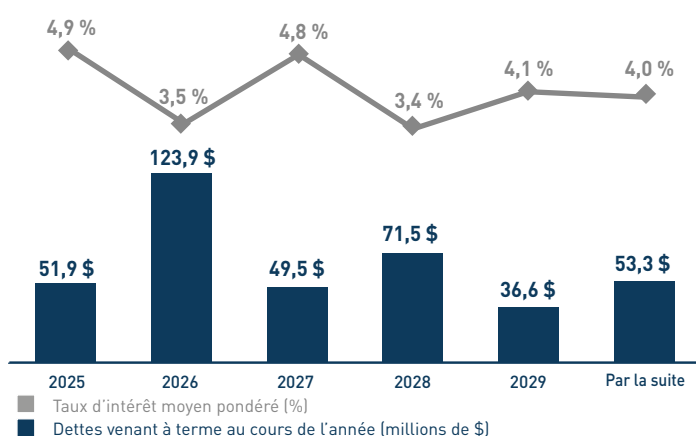
# FICHE DE L'INVESTISSEUR

T4 2024 (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) <sup>1</sup>	2,0 G\$ Actif total	90 % Loyers de base d'immeubles industriels

## NOTRE ENGAGEMENT ENVERS LE DÉVELOPPEMENT DURABLE (AU 31 DÉCEMBRE 2023)

### Environnement

21 %  
du portefeuille est certifié BOMA

49 %  
des immeubles sont suivis par ENERGY STAR® Portfolio Manager

### Social

52 %  
de l'équipe de direction est composée de femmes

689  
heures de bénévolat ont été offertes par les employés

### 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
Canaccord Genuity	Mark Rothschild
Valeurs mobilières TD Inc.	Sam Damiani
Scotia Capitaux Inc.	Himanshu Gupta
Raymond James Ltd	Brad Sturges
Banque Nationale Marchés Financiers	Matt Kornack
Marchés des Capitaux CIBC	Sumayya Syed
Ventum Capital Markets	David Chrystal
Desjardins Marché des capitaux	Kyle Stanley

## COORDONNÉES

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

Tél 514.933.9552 / Fax 514.933.9094 / [info@proreit.com](mailto:info@proreit.com) / [www.proreit.com](http://www.proreit.com)

### Mises en garde

Le présent document est daté du 12 mars 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 31 décembre 2024 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, il) 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 31 décembre 2024, daté du 12 mars 2025, qui peut être consulté sur le profil SEDAR+ du FPI PRO, à l'adresse [www.sedarplus.ca](http://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.

<sup>1</sup> 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.