FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO



ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
PÉRIODES DE TROIS ET NEUF MOIS CLOSES LES 30 SEPTEMBRE 2026 ET 2025

11 novembre 2026

PROREIT

TABLE DES MATIÈRES

(non audité)

	PAGE
États intermédiaires consolidés résumés de la situation financière	1
États intermédiaires consolidés résumés du résultat net et du résultat global	2
États intermédiaires consolidés résumés des variations des capitaux propres	3
Tableaux intermédiaires consolidés résumés des flux de trésorerie	4
Notes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés	5 - 25

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO

ÉTATS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS DE LA SITUATION FINANCIÈRE

NON AUDITÉ – En milliers de dollars canadiens

	Note	**30 septembre 2026**	31 décembre 2025
Actif			
Actifs non courants			
Immeubles de placement	6,7	**1 246 440 $**	1 051 660 $
Immobilisations corporelles		**1 939**	1 963
Immobilisations incorporelles		**2 692**	2 815
		1 251 071	1 056 438
Actifs courants			
Débiteurs et autres	9	**10 627**	6 827
Trésorerie		**42 107**	13 672
		52 734	20 499
TOTAL DE L'ACTIF		**1 303 805 $**	1 076 937 $
Passif et capitaux propres			
Passifs non courants			
Dette	10	**491 362**	308 470
Régime incitatif à long terme	12	**10 862**	10 015
		502 224	318 485
Passifs courants			
Dette	10	**132 411**	216 544
Parts de catégorie B	11	**25 676**	25 366
Créditeurs et charges à payer	13	**25 203**	17 121
Distributions à payer		**3 148**	2 529
		186 438	261 560
Total du passif		**688 662**	580 045
Capitaux propres		**615 143**	496 892
TOTAL DU PASSIF ET DES CAPITAUX PROPRES		**1 303 805 $**	1 076 937 $

Approuvé par le Conseil,

« signé »	« signé »
Gordon G. Lawlor, CPA	Deborah Shaffner, FCPA, MBA
Fiduciaire	Fiduciaire

Voir les notes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO

ÉTATS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS DU RÉSULTAT NET ET DU RÉSULTAT GLOBAL

NON AUDITÉ – En milliers de dollars canadiens

	Note	**Période de trois mois close le 30 septembre 2026**	Période de trois mois close le 30 septembre 2025	**Période de neuf mois close le 30 septembre 2026**	Période de neuf mois close le 30 septembre 2025
Produits tirés des immeubles	15,16	**31 188 $**	27 102 $	**85 037 $**	77 871 $
Charges d'exploitation des immeubles	16,17	**11 153**	10 044	**32 471**	30 499
Résultat d'exploitation net		**20 035**	17 058	**52 566**	47 372
Frais généraux et administratifs	17	**1 498**	1 296	**4 232**	3 960
Charge liée au régime incitatif à long terme	12	**251**	1 181	**1 799**	2 093
Amortissement des immobilisations corporelles		**148**	147	**451**	454
Amortissement des immobilisations incorporelles		**–**	61	**123**	184
Charges d'intérêts et coûts de financement	17	**7 530**	6 693	**19 558**	18 290
Distributions – Parts de catégorie B	11	**436**	435	**1 307**	805
Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B	11	**(1 626)**	504	**310**	(411)
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	7	**1 351**	(6 733)	**(9 386)**	(11 957)
Ajustement de la juste valeur – Instruments financiers dérivés		**(4 294)**	309	**(4 623)**	1 255
Autres produits	18	**(1 266)**	(980)	**(3 441)**	(3 056)
Autres charges	18	**601**	480	**2 008**	1 607
Coûts de règlement de la dette		**–**	756	**270**	962
Résultat net et résultat global		**15 406 $**	12 909 $	**39 958 $**	33 186 $

Voir les notes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO

ÉTATS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

NON AUDITÉ – En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part

	Note	Nombre de parts	Parts émises	Distributions cumulées	Résultats non distribués	Total
Solde au 1er janvier 2026		**63 558 909**	**389 758 $**	**(209 204) $**	**316 338 $**	**496 892 $**
Résultat net et résultat global					**39 958**	**39 958**
Transactions avec des porteurs de parts :						
Distributions déclarées – 0,3375 $ par part				**(23 929)**		**(23 929)**
Émission de parts, déduction faite des coûts d'émission	14	**16 516 170**	**102 222**			**102 222**
Solde au 30 septembre 2026		**80 075 079**	**491 980 $**	**(233 133) $**	**356 296 $**	**615 143 $**

	Nombre de parts	Parts émises	Distributions cumulées	Résultats non distribués	Total
Solde au 1er janvier 2025	59 437 135	365 109 $	(181 452) $	280 990 $	464 647 $
Résultat net et résultat global				33 186	33 186
Transactions avec des porteurs de parts :					
Distributions déclarées – 0,3375 $ par part			(20 626)		(20 626)
Émission de parts, déduction faite des coûts d'émission	3 776 613	22 509			22 509
Solde au 30 septembre 2025	63 213 748	387 618 $	(202 078) $	314 176 $	499 716 $

Voir les notes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO

TABLEAUX INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS DES FLUX DE TRÉSORERIE

NON AUDITÉ – En milliers de dollars canadiens

	Note	**Période de trois mois close le 30 septembre 2026**	Période de trois mois close le 30 septembre 2025	**Période de neuf mois close le 30 septembre 2026**	Période de neuf mois close le 30 septembre 2025
Flux de trésorerie liés aux :					
Activités d'exploitation					
Résultat net et résultat global		**15 406 $**	12 909 $	**39 958 $**	33 186 $
Éléments hors trésorerie :					
Amortissement des immobilisations corporelles		**148**	147	**451**	454
Amortissement des coûts de financement	17	**393**	496	**1 168**	1 219
Amortissement des immobilisations incorporelles		**–**	61	**123**	184
Charge liée au régime incitatif à long terme	12	**251**	1 181	**1 799**	2 093
Ajustement des loyers sur une base linéaire	7	**(448)**	(434)	**(968)**	(772)
Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B	11	**(1 626)**	504	**310**	(411)
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	7	**1 351**	(6 733)	**(9 386)**	(11 957)
Ajustement de la juste valeur – Instruments financiers dérivés	10	**(4 294)**	309	**(4 623)**	1 255
Charge de désactualisation – Débentures convertibles	17	**96**	95	**288**	284
Variations du fonds de roulement hors trésorerie	19	**819**	(2 086)	**3 597**	(4 748)
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, montant net		**12 096**	6 449	**32 717**	20 787
Activités de financement					
Produit de l'émission de parts, déduction faite des frais d'émission	14	**(16)**	(15)	**102 222**	(906)
Remboursement des emprunts hypothécaires et de l'emprunt à terme		**(35 647)**	(55 950)	**(131 058)**	(73 145)
Hausse des emprunts hypothécaires et de l'emprunt à terme		**54 455**	32 125	**170 055**	58 925
Augmentation des facilités de crédit		**–**	8 500	**106 250**	91 500
Remboursement des facilités de crédit		**–**	(16 500)	**(41 500)**	(46 500)
Coûts de financement		**(429)**	(358)	**(1 821)**	(966)
Distributions versées sur parts		**(9 009)**	(7 112)	**(23 929)**	(20 626)
Droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés	12	**–**	–	**(952)**	(785)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement, montant net		**9 354**	(39 310)	**179 267**	7 497
Activités d'investissement					
Acquisition d'immeubles de placement	6	**(22 009)**	–	**(174 115)**	(57 557)
Ajouts aux immeubles de placement	7	**(6 885)**	(6 183)	**(13 528)**	(16 717)
Produit de la cession d'immeubles de placement, montant net	7	**1 232**	46 298	**6 872**	58 369
Commissions de location	7	**(485)**	67	**(2 351)**	(3 481)
Ajouts d'immobilisations corporelles		**(270)**	(24)	**(427)**	(144)
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement, montant net		**(28 417)**	40 158	**(183 549)**	(19 530)
Variation de la trésorerie au cours de la période		**(6 967)**	7 297	**28 435**	8 754
Trésorerie à l'ouverture de la période		**49 074**	10 526	**13 672**	9 069
Trésorerie à la clôture de la période		**42 107 $**	17 823 $	**42 107 $**	17 823 $
Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie	19				

Voir les notes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

1. Nature des activités

Le Fonds de placement immobilier PRO (le « FPI ») est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en personne morale qui a été établie sous le régime des lois de la province d'Ontario aux termes d'une déclaration de fiducie datée du 7 février 2013, modifiée et mise à jour le 21 décembre 2018 (la « déclaration de fiducie », telle qu'elle peut être modifiée à l'occasion).

Les parts de fiducie du FPI sont inscrites à la cote de la Bourse de Toronto (la « TSX ») sous le symbole PRV.UN. Les débentures subordonnées non garanties convertibles du FPI (« débentures convertibles ») sont inscrites à la TSX sous le symbole PRV.DB. Le bureau principal et siège social du FPI est situé au 2000, rue Mansfield, bureau 1000, à Montréal, au Québec, H3A 2Z7.

2. Mode de présentation

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés ont été établis en conformité avec IAS 34 *Information financière intermédiaire,* suivant des méthodes comptables conformes aux Normes IFRS® de comptabilité (« IFRS »), telles qu'elles sont publiées par l'International Accounting Standards Board (« IASB »). Ils doivent être lus avec les états financiers annuels audités consolidés du FPI, et leurs notes annexes, dressés pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés ont été établis au coût historique, sauf en ce qui concerne les immeubles de placement, les instruments financiers dérivés, les parts de catégorie B (au sens donné à ce terme dans les présentes) et les parts émises aux termes du régime incitatif à long terme, lesquels sont évalués à la juste valeur.

La monnaie fonctionnelle et de présentation du FPI est le dollar canadien.

Les présents états financiers intermédiaires consolidés résumés comprennent les états financiers du FPI et de ses filiales, y compris les entreprises communes et les sociétés en commandite sur lesquelles le FPI exerce un contrôle.

i) Filiales et sociétés en commandite sur lesquelles le FPI exerce un contrôle

Il y a contrôle lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- **a)** Le FPI détient le pouvoir sur l'entité émettrice.
- **b)** Il est exposé ou a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité émettrice.
- **c)** Il a la capacité d'exercer son pouvoir sur l'entité émettrice de manière à influer sur le montant des rendements qu'il obtient (le pouvoir de contrôler, directement ou indirectement, les politiques financières et opérationnelles de l'entité contrôlée).

ii) Entreprises communes

Une entreprise commune est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs, relatifs à celle-ci. Le FPI comptabilise ses droits sur les actifs, ses obligations au titre des passifs, ses droits sur les produits et ses obligations au titre des charges relatifs à ces entreprises communes dans les postes respectifs des états financiers intermédiaires consolidés résumés.

L'ensemble des transactions et des soldes intersociétés ont été éliminés à la consolidation.

Le conseil des fiduciaires du FPI a autorisé la publication des présents états financiers intermédiaires consolidés résumés le 11 novembre 2026.

3. Informations significatives sur les méthodes comptables

Les principales méthodes comptables qui ont été utilisées pour établir les présents états financiers intermédiaires consolidés résumés sont conformes à celles indiquées dans les états financiers annuels audités consolidés du FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2025. Elles ont été appliquées de façon uniforme lors de l'établissement des états financiers intermédiaires consolidés résumés, à l'exception de l'application des nouvelles normes prenant effet le 1er janvier 2026, lesquelles sont décrites dans le paragraphe suivant.

Normes comptables en vigueur pour la période
En mai 2024, l'IASB a publié des modifications à IFRS 9 et à IFRS 7 *Instruments financiers : Informations à fournir.* Ces modifications viennent clarifier le moment de la comptabilisation et de la décomptabilisation d'un actif financier ou d'un passif financier, en précisant notamment qu'un passif financier est décomptabilisé à la date de règlement. De plus, les modifications introduisent un choix de méthode comptable pour décomptabiliser les passifs financiers réglés au moyen d'un système de paiement électronique avant la date de règlement, si certaines conditions sont remplies. Les modifications exigent également de fournir de l'information additionnelle sur les instruments financiers assortis de clauses conditionnelles et les placements dans des instruments de capitaux propres désignés comme étant à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global. Ces modifications ont pris effet le 1er janvier 2026. Le FPI a adopté ces modifications, lesquelles n'ont eu aucune incidence significative sur les états financiers intermédiaires consolidés résumés.

4. Jugements, estimations et hypothèses comptables critiques

Pour établir les états financiers intermédiaires consolidés résumés du FPI, la direction porte des jugements critiques, fait des estimations et pose des hypothèses qui ont une incidence sur les montants des produits, des charges, des actifs et des passifs comptabilisés à la date des états financiers intermédiaires consolidés résumés, et sur l'information fournie à l'égard des passifs éventuels à cette date. Les estimations et les jugements critiques qui servent à établir les états financiers intermédiaires consolidés résumés du FPI ont une incidence sur l'évaluation des valeurs recouvrables nettes, des valeurs réalisables nettes et des justes valeurs, les taux d'amortissement et les durées d'utilité, la détermination du degré de contrôle existant afin d'établir la valeur comptable correspondante et le choix des méthodes comptables. L'incertitude à l'égard de ces hypothèses et de ces estimations pourrait entraîner des résultats nécessitant un ajustement significatif de la valeur comptable des actifs et des passifs au cours des périodes ultérieures.

Les jugements, estimations et hypothèses comptables critiques qui ont été utilisés pour établir les présents états financiers intermédiaires consolidés résumés sont conformes à ceux indiqués dans les états financiers annuels audités consolidés du FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

5. Normes comptables applicables futures

En avril 2024, l'IASB a publié IFRS 18 *États financiers : présentation et informations à fournir*, qui établit les exigences générales pour la présentation et les informations à fournir dans les états financiers intermédiaires consolidés résumés. La nouvelle norme remplacera IAS 1. Bien que la substance d'IAS 1 sera maintenue en grande partie dans la nouvelle norme, celle-ci exigera la présentation de catégories distinctes de produits et de charges pour les activités d'exploitation, d'investissement et de financement, ainsi que des sous-totaux prescrits pour chaque nouvelle catégorie. La nouvelle norme exigera également que les mesures de la performance définies par la direction soient expliquées et incluses dans une note distincte dans les états financiers intermédiaires consolidés résumés. La nouvelle norme entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2027, y compris pour les états financiers intermédiaires, et elle doit être appliquée rétrospectivement. Le FPI évalue actuellement l'incidence de cette nouvelle norme.

6. Acquisitions d'immeubles de placement

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2026, le FPI a conclu l'acquisition des immeubles de placement suivants :

Immeuble de placement	Lieu	Type d'immeuble	Date d'acquisition	Participation acquise
1245, avenue Aviation	Moncton (Nouveau-Brunswick)	Immeubles industriels	23 avril 2026	100 %
1595 Buffalo Place	Winnipeg (Manitoba)	Immeubles industriels	26 juin 2026	100 %
1681-1703 Dublin Avenue	Winnipeg (Manitoba)	Immeubles industriels	26 juin 2026	100 %
1717 Dublin Avenue et 985 Powell Avenue	Winnipeg (Manitoba)	Immeubles industriels	26 juin 2026	100 %
961-977 Powell Avenue	Winnipeg (Manitoba)	Immeubles industriels	26 juin 2026	100 %
1010, avenue Godin	Québec (Québec)	Immeubles industriels	30 juin 2026	100 %
1041, boulevard Pierre-Bertrand	Québec (Québec)	Immeubles industriels	30 juin 2026	100 %
2500, rue Jean-Perrin	Québec (Québec)	Immeubles industriels	30 juin 2026	100 %
2600, rue Jean-Perrin	Québec (Québec)	Immeubles industriels	30 juin 2026	100 %
2700, rue Jean-Perrin	Québec (Québec)	Immeubles industriels	30 juin 2026	100 %
310, rue Métivier	Québec (Québec)	Immeubles industriels	30 juin 2026	100 %
5000, rue Rideau	Québec (Québec)	Immeubles industriels	30 juin 2026	100 %
5125, rue Rideau	Québec (Québec)	Immeubles industriels	30 juin 2026	100 %
5205, rue Rideau	Québec (Québec)	Immeubles industriels	30 juin 2026	100 %
579, avenue Godin	Québec (Québec)	Immeubles industriels	30 juin 2026	100 %
765, avenue Godin	Québec (Québec)	Immeubles industriels	30 juin 2026	100 %
955, boulevard Pierre-Bertrand	Québec (Québec)	Immeubles industriels	30 juin 2026	100 %
989, boulevard Pierre-Bertrand	Québec (Québec)	Immeubles industriels	30 juin 2026	100 %
120-144 Bannister Road	Winnipeg (Manitoba)	Immeubles industriels	15 juillet 2026	100 %
1431 Church Avenue	Winnipeg (Manitoba)	Immeubles industriels	15 juillet 2026	100 %
1249-1253 Clarence Avenue	Winnipeg (Manitoba)	Immeubles industriels	15 juillet 2026	100 %
530-538 Berry Street	Winnipeg (Manitoba)	Immeubles industriels	15 juillet 2026	100 %

Il a été établi que les acquisitions d'immeubles constituent des acquisitions d'actifs.

6. Acquisitions d'immeubles de placement *(suite)*

La juste valeur des immeubles de placement acquis et la contrepartie connexe versée à la date de leur acquisition peuvent être ventilées comme suit :

	30 septembre 2026
Actif	
Immeubles de placement	**175 419 $**
Autres actifs	**800**
	176 219 $
Passif	
Créditeurs et charges à payer	**2 104**
	2 104
Actifs nets acquis	**174 115 $**
Contrepartie versée par le FPI	
Trésorerie	**70 660 $**
Produit tiré d'un nouvel emprunt à terme	**71 000**
Produit tiré d'un nouveau financement par emprunt hypothécaire	**29 705**
Produit tiré d'un nouvel emprunt à vue	**2 750**
	174 115 $

7. Immeubles de placement

	30 septembre 2026	31 décembre 2025
Solde à l'ouverture de la période	**1 051 660 $**	975 319 $
Acquisitions	**175 419**	103 935
Cessions	**(6 872)**	(64 762)
Ajouts	**13 528**	20 891
Commissions de location	**2 351**	3 904
Ajustement des loyers sur une base linéaire	**968**	1 079
Ajustement de la juste valeur	**9 386**	11 294
Solde à la clôture de la période	**1 246 440 $**	1 051 660 $

La juste valeur est établie en fonction d'évaluations effectuées par la direction et des évaluateurs externes indépendants ayant les compétences professionnelles appropriées, à l'aide de techniques d'évaluation reconnues, y compris les méthodes des flux de trésorerie actualisés et de la capitalisation directe. Ces méthodes nécessitent le recours à certaines hypothèses clés, notamment au sujet des revenus locatifs, des tarifs de location sur le marché, des charges d'exploitation, des taux d'inoccupation, des taux d'inflation, des taux de capitalisation, des taux de capitalisation finaux et des taux d'actualisation. Ces taux et tarifs sont établis pour chaque immeuble en fonction des informations disponibles sur le marché à l'égard de la vente d'immeubles similaires situés dans les mêmes emplacements.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2026, le FPI a effectué les cessions suivantes :

Immeuble de placement	**Lieu**	**Type d'immeuble**	**Date de la cession**	**Participation cédée**	**Produit brut** [1)]
170 Joseph Zatzman Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	17 février 2026	50 %	5 705 $
325, boulevard Vanier	Bathurst (Nouveau-Brunswick)	Immeubles de commerces de détail	6 août 2026	100 %	1 350 $

1) Compte non tenu des frais de clôture.

7. Immeubles de placement *(suite)*

Les immeubles de placement font l'objet d'une évaluation indépendante au moment de l'acquisition. De plus, le FPI confie à des évaluateurs externes indépendants le mandat d'évaluer ses immeubles de placement, de sorte que la majeure partie de son portefeuille est évaluée de façon indépendante au moins une fois tous les deux ans. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2026, la juste valeur des immeubles évalués en externe s'est établie à 511 500 $ (548 370 $ pour l'exercice clos le 31 décembre 2025). La juste valeur du reste du portefeuille d'immeubles de placement a été revue en interne par des membres du FPI qui possèdent les connaissances nécessaires et de l'expérience professionnelle en évaluation immobilière, avec le concours d'évaluateurs externes, en se servant d'hypothèses et de principes d'évaluation similaires à ceux utilisés par les évaluateurs externes.

Les hypothèses importantes posées pour établir la juste valeur des immeubles de placement se présentent comme suit :

Au 30 septembre 2026	**Immeubles industriels**	**Immeubles de commerces de détail**	**Immeubles de bureaux**
Taux de capitalisation	5,8 % à 9,0 %	6,0 % à 8,0 %	7,3 % à 8,0 %
Taux de capitalisation final	6,0 % à 7,8 %	6,3 % à 8,3 %	7,3 % à 8,3 %
Taux d'actualisation	6,5 % à 9,0 %	7,0 % à 9,3 %	8,0 % à 9,0 %

Au 31 décembre 2025	**Immeubles industriels**	**Immeubles de commerces de détail**	**Immeubles de bureaux**
Taux de capitalisation	5,8 % à 9,0 %	6,0 % à 9,0 %	7,3 % à 8,0 %
Taux de capitalisation final	6,0 % à 7,8 %	6,3 % à 10,0 %	7,3 % à 8,3 %
Taux d'actualisation	6,5 % à 9,0 %	7,0 % à 10,0 %	8,0 % à 9,0 %

Taux de capitalisation moyen pondéré[1)]	**30 septembre 2026**	31 décembre 2025
Immeubles industriels	**6,7 %**	6,7 %
Immeubles de commerces de détail	**7,1 %**	7,1 %
Immeubles de bureaux	**7,8 %**	7,8 %
Total du portefeuille	**6,7 %**	6,7 %

1) Le taux de capitalisation moyen pondéré est fondé sur la juste valeur des immeubles de placement.

La juste valeur des immeubles de placement du FPI est sensible aux variations des principales hypothèses relatives à l'évaluation. Les variations des taux de capitalisation, des taux de capitalisation finaux et des taux d'actualisation entraîneraient une variation de la juste valeur des immeubles de placement du FPI, comme l'indique le tableau ci-après :

	Incidence d'une variation de 25 points de base			
	30 septembre 2026		**31 décembre 2025**	
	Augmentation	**Diminution**	**Augmentation**	**Diminution**
Taux de capitalisation	(44 990) $	48 490 $	(37 213) $	40 047 $
Taux de capitalisation final	(25 084) $	26 596 $	(21 077) $	22 930 $
Taux d'actualisation	(25 756) $	26 165 $	(22 134) $	22 934 $

8. Participation dans des entreprises communes

Le FPI est copropriétaire de plusieurs immeubles de placement sur lesquels il exerce un contrôle conjoint, selon le pouvoir décisionnel qu'il détient à l'égard des activités pertinentes des immeubles de placement. Le FPI comptabilise ses droits sur les actifs, ses obligations au titre des passifs, ses droits sur les produits et ses obligations au titre des charges relatifs à ces entreprises communes dans les postes respectifs des états financiers intermédiaires consolidés résumés. Le tableau suivant présente la participation du FPI dans les immeubles de placement :

			Participation	
Immeuble de placement	**Lieu**	**Type d'immeuble**	**30 septembre 2026**	31 décembre 2025
202 et 204 Brownlow Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	**50 %**	50 %
201 Brownlow Avenue et 50 Eileen Stubbs Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	**50 %**	50 %
7 Mellor Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	**50 %**	50 %
71 Thornhill Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	**50 %**	50 %
131, 133 et 135 Ilsley Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	**50 %**	50 %
121 Ilsley Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	**50 %**	50 %
75 Akerley Boulevard	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	**50 %**	50 %
100 Ilsley Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	**50 %**	50 %
100 Wright Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	**50 %**	50 %
51 Raddall Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	**50 %**	50 %
170 Joseph Zatzman Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	**– %**	50 %
105 Akerley Boulevard	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	**50 %**	50 %
50 Troop Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	**50 %**	50 %
32 Troop Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	**50 %**	50 %
81 Wright Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	**50 %**	50 %
109 Ilsley Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	**50 %**	50 %
95 Akerley Boulevard	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	**50 %**	50 %
30 Simmonds Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	**50 %**	50 %
50 Garland Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble de bureaux	**50 %**	50 %
10 Thornhill Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	**50 %**	50 %
71 Ilsley Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	**50 %**	50 %
81 Ilsley Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	**50 %**	50 %
101 Ilsley Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	**50 %**	50 %
26-28 Topple Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	**50 %**	50 %
45 Wright Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	**50 %**	50 %
171 John Savage Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	**50 %**	50 %
10 Morris Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	**50 %**	50 %
101 Thornhill Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	**50 %**	50 %
11 Morris Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	**50 %**	50 %
120 Troop Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	**50 %**	50 %
222 Edinburgh Drive	Moncton (Nouveau-Brunswick)	Immeuble industriel	**50 %**	50 %
29-59 Mosher Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	**50 %**	50 %
30-58 Mosher Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	**50 %**	50 %
320-340 Wright Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	**50 %**	50 %
40 Thornhill Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	**50 %**	50 %
50 Akerley Boulevard	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	**50 %**	50 %
50 Thornhill Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	**50 %**	50 %
55 Akerley Boulevard	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	**50 %**	50 %
58 Wright Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	**50 %**	50 %
60 Thornhill Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	**50 %**	50 %

8. Participation dans des entreprises communes *(suite)*

Les montants suivants sont inclus dans les états financiers intermédiaires consolidés résumés du FPI et représentent sa quote-part des actifs et des passifs relatifs aux immeubles dont il est copropriétaire ainsi que ses résultats d'exploitation :

	30 septembre 2026	31 décembre 2025
Actifs courants	**8 398 $**	6 835 $
Immeubles de placement	**259 150**	264 450
Total de l'actif	**267 548 $**	271 285 $
Passifs courants	**4 244**	4 185
Dette	**127 191**	132 129
Total du passif	**131 435 $**	136 314 $

	Période de trois mois close le 30 septembre 2026	Période de trois mois close le 30 septembre 2025	**Période de neuf mois close le 30 septembre 2026**	Période de neuf mois close le 30 septembre 2025
Produits tirés des immeubles	**7 569 $**	7 001 $	**22 666 $**	21 419 $
Charges d'exploitation des immeubles (exclusion faite des frais de gestion d'immeubles sous-mentionnés)	**2 771**	2 544	**8 784**	8 236
Frais de gestion d'immeubles	**222**	204	**666**	623
Résultat d'exploitation net	**4 576**	4 253	**13 216**	12 560
Charges d'intérêts et coûts de financement	**1 266**	1 304	**3 793**	3 857
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	**691**	(20 668)	**2 331**	(18 767)
Résultat net et résultat global	**2 619 $**	23 617 $	**7 092 $**	27 470 $

9. Débiteurs et autres

	30 septembre 2026	31 décembre 2025
Débiteurs	**3 109 $**	1 881 $
Taxes payées d'avance	**5 770**	3 406
Autres montants payés d'avance	**1 626**	1 203
Dépôts	**122**	69
Autres débiteurs	**–**	268
	10 627 $	6 827 $

10. Dette

	Note	**30 septembre 2026**	31 décembre 2025
Emprunts hypothécaires et emprunt à terme (déduction faite des coûts de financement de 2 038 $)	10 a)	**446 426 $**	409 545 $
Débentures convertibles (déduction faite des coûts de financement de 1 182 $)	10 b)	**34 745**	34 391
Facilité de crédit renouvelable (déduction faite des coûts de financement de 185 $)	10 c)	**(185)**	14 739
Facilités de crédit non renouvelables (déduction faite des coûts de financement de 679 $)	10 d)	**140 037**	66 339
Emprunt à vue (déduction faite des coûts de financement de 0 $)		**2 750**	–
Total		**623 773**	525 014
Dette (tranche à moins d'un an)		**(132 411)**	(216 544)
Dette à long terme		**491 362 $**	308 470 $

10. Dette *(suite)*

a) Emprunts hypothécaires et emprunt à terme

	30 septembre 2026	31 décembre 2025
Emprunts hypothécaires (déduction faite des coûts de financement de 1 681 $)	**377 181 $**	399 975 $
Emprunt à terme (déduction faite des coûts de financement de 357 $)	**70 462**	9 570
Instrument financier dérivé lié à l'emprunt à terme – swap de taux d'intérêt	**(1 217)**	–
Total	**446 426**	409 545
Emprunts hypothécaires et emprunt à terme (tranche à moins d'un an)	**(95 101)**	(167 414)
Tranche non courante des emprunts hypothécaires et de l'emprunt à terme (compte tenu de l'instrument financier dérivé)	**351 325 $**	242 131 $

Au 30 septembre 2026, le solde des emprunts hypothécaires de 377 181 $ (399 975 $ au 31 décembre 2025) était assorti d'un taux d'intérêt moyen pondéré d'environ 4,31 % (3,82 % au 31 décembre 2025), dont une tranche de 377 181 $ (393 802 $ au 31 décembre 2025) portait intérêt à des taux fixes et une tranche de 0 $ (6 173 $ au 31 décembre 2025) portait intérêt à un taux variable, soit au taux préférentiel bancaire majoré de 0,5 %. Les emprunts hypothécaires à payer sont garantis par des charges de premier rang sur certains immeubles de placement d'une juste valeur d'environ 753 300 $ au 30 septembre 2026 (685 530 $ au 31 décembre 2025).

Le 30 juin 2026, le FPI a contracté un emprunt à terme non renouvelable garanti de 4 ans d'une valeur de 71 000 $ portant intérêt au taux CORRA majoré de 175,0 points de base et arrivant à échéance en juin 2030. Le FPI a conclu un accord de swap de taux d'intérêt de 4 ans avec une grande institution financière canadienne pour fixer le taux à 4,69% par année. Aux termes de l'accord, comptabilisé en tant que dérivé à la juste valeur par le biais du résultat net, les intérêts nets à payer ou à recevoir doivent être réglés tous les 30 jours. L'emprunt à terme non renouvelable est garanti par un ensemble de charges de premier rang grevant certains immeubles de placement d'une juste valeur d'environ 104 700 $ au 30 septembre 2026 (néant au 31 décembre 2025).

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2026, le FPI a remboursé une tranche d'environ 20 426 $ sur les emprunts hypothécaires avant leurs dates d'échéance respectives, ce qui a entraîné des frais de maintien de rendement de 270 $.

Les charges d'intérêts se sont établies respectivement à 4 744 $ et à 12 418 $ pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2026 (4 291 $ et 12 617 $, respectivement, pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2025). Aux termes de certains contrats d'emprunt, le FPI est tenu de maintenir certains ratios de couverture de la dette. Au 30 septembre 2026, le FPI se conformait à cette exigence.

Les emprunts hypothécaires et l'emprunt à terme sont remboursables au plus tard en 2034, comme suit :

	Versements en capital	**Échéances du capital**	**Total du capital payable**	**% du principal total**	**Taux d'intérêt moyen pondéré à l'échéance**
2026 – reste de l'année	**2 933 $**	**– $**	**2 933 $**	**0,7 %**	**– %**
2027	**11 038**	**83 497**	**94 535**	**21,0 %**	**4,7 %**
2028	**9 401**	**58 642**	**68 043**	**15,1 %**	**3,5 %**
2029	**7 659**	**36 626**	**44 285**	**9,8 %**	**4,1 %**
2030	**5 715**	**102 916**	**108 631**	**24,2 %**	**4,7 %**
Par la suite	**8 763**	**122 491**	**131 254**	**29,2 %**	**4,1 %**
	45 509 $	**404 172 $**	**449 681 $**	**100,0 %**	
Coûts de financement			**(2 038)**		
Instrument financier dérivé lié à l'emprunt à terme – swap de taux d'intérêt			**(1 217)**		
Total du solde à payer au 30 septembre 2026			**446 426 $**		

10. Dette *(suite)*

b) Débentures convertibles

	Échéance	Taux d'intérêt contractuel	Montant du capital	**Valeur comptable au 30 septembre 2026**	Valeur comptable au 31 décembre 2025
Débentures convertibles	30 juin 2028	8,00 %	35 000 $	**34 320 $**	34 033 $
Coûts d'émission				**(1 182)**	(1 681)
Débentures convertibles, déduction faite des frais d'émission				**33 138 $**	32 352 $
Instrument financier dérivé				**1 607**	2 039
Total				**34 745 $**	34 391 $

Le 26 mai 2023, le FPI a émis des débentures subordonnées non garanties convertibles d'un capital global de 35 000 $ portant intérêt à un taux de 8,00 % par année, payables semestriellement et arrivant à échéance le 30 juin 2028 (la « date d'échéance »). L'intérêt est payable semestriellement à terme échu le 30 juin et le 31 décembre de chaque année à compter du 31 décembre 2023. Les débentures convertibles peuvent être converties au gré du porteur en tout temps avant la fermeture des bureaux le jour ouvrable précédant immédiatement la date d'échéance ou le jour ouvrable précédant immédiatement la date de rachat fixée, selon la première de ces éventualités, à un cours de conversion de 7,00 $ la part avant la date d'échéance.

Le FPI ne peut racheter ces débentures convertibles avant le 30 juin 2026. À compter du 30 juin 2026 et avant le 30 juin 2027, le FPI peut racheter les débentures convertibles, en totalité en tout temps, ou en partie à l'occasion, à un prix correspondant au capital, majoré de l'intérêt couru et impayé, à condition que le cours moyen pondéré fondé sur le volume de parts négociées à la cote de la TSX sur une période de 20 jours de bourse consécutifs prenant fin le cinquième jour de bourse précédant la date à laquelle un préavis de rachat est donné (le « cours du marché à ce moment ») corresponde à au moins 125 % du cours de conversion. À compter du 30 juin 2027 et avant la date d'échéance, le FPI peut racheter les débentures convertibles, en totalité en tout temps, ou en partie à l'occasion, à un prix correspondant au capital, majoré de l'intérêt couru et impayé.

Sous réserve des approbations des organismes de réglementation et d'autres conditions, le FPI peut, à son gré, s'acquitter de son obligation de payer le montant du capital des débentures convertibles au moment du rachat ou à la date d'échéance, en totalité ou en partie, en remettant le nombre de parts librement négociables obtenues en divisant le montant du capital des débentures convertibles rachetées par un montant correspondant à 95 % du cours du marché à la date de rachat ou à la date d'échéance.

Au moment de l'émission, les coûts directement attribuables ont été répartis à la composante et aux instruments financiers dérivés en proportion du coût de possession initial.

	30 septembre 2026	31 décembre 2025
Solde à l'ouverture de la période	**34 391 $**	31 826 $
Charge de désactualisation – Débentures convertibles	**288**	379
Coûts d'émission	**(8)**	(7)
Amortissement des coûts d'émission	**507**	666
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	**(433)**	1 527
Solde à la clôture de la période	**34 745 $**	34 391 $

c) Facilité de crédit renouvelable

Le FPI dispose d'une facilité de crédit renouvelable de 60 000 $ portant intérêt au taux préférentiel majoré de 100,0 points de base, ou au taux CORRA majoré de 200,0 points de base. La facilité de crédit est garantie par un ensemble de charges de premier et de second rang grevant certains immeubles de placement d'une juste valeur d'environ 115 330 $ au 30 septembre 2026 (114 330 $ au 31 décembre 2025).

	30 septembre 2026	31 décembre 2025
Facilité de crédit renouvelable	**– $**	15 000 $
Coûts de financement	**(185)**	(261)
Total	**(185) $**	14 739 $

Aux termes de la convention de facilité de crédit, le FPI est tenu de maintenir certains ratios financiers à la fin de chaque période de présentation de l'information financière ainsi qu'un certain niveau de capitaux propres en tout temps. Au 30 septembre 2026, le FPI respectait toutes les clauses restrictives financières de la facilité de crédit renouvelable.

10. Dette *(suite)*

d) Facilités de crédit non renouvelables

i) Le 26 juin 2025, le FPI a contracté une facilité de crédit non renouvelable garantie de 3 ans (assortie de deux options de renouvellement successives d'un an chacune) de 63 000$ portant intérêt au taux CORRA majoré de 175,0 points de base et arrivant à échéance en juin 2028. Le FPI a conclu un accord de swap de taux d'intérêt de 5 ans avec une grande institution financière canadienne pour fixer le taux à 4,54% par année. Le 17 décembre 2025, le FPI a augmenté la facilité de crédit non renouvelable garantie, la faisant passer à 66 478 $. La facilité de crédit est désormais assortie d'un taux d'intérêt fixe de 4,55 % par année. Aux termes de l'accord, comptabilisé en tant que dérivé à la juste valeur par le biais du résultat net, les intérêts nets à payer ou à recevoir doivent être réglés tous les 30 jours. La facilité de crédit non renouvelable est garantie par un ensemble de charges de premier rang grevant certains immeubles de placement d'une juste valeur d'environ 106 480 $ au 30 septembre 2026 (106 500 $ au 31 décembre 2025).

ii) Le 4 juin 2026, le FPI a contracté une facilité de crédit non renouvelable garantie de 3 ans (assortie de deux options de renouvellement successives d'un an chacune) de 43 500$ portant intérêt au taux CORRA majoré de 165,0 points de base et arrivant à échéance en juin 2029. Le FPI a conclu un accord de swap de taux d'intérêt de 5 ans avec une grande institution financière canadienne pour fixer le taux à 4,67% par année. Aux termes de l'accord, comptabilisé en tant que dérivé à la juste valeur par le biais du résultat net, les intérêts nets à payer ou à recevoir doivent être réglés tous les 30 jours. La facilité de crédit non renouvelable est garantie par un ensemble de charges de premier rang grevant certains immeubles de placement d'une juste valeur d'environ 71 650 $ au 30 septembre 2026 (néant au 31 décembre 2025).

iii) Le 4 juin 2026, le FPI a contracté une facilité de crédit non renouvelable garantie de 3 ans (assortie de deux options de renouvellement successives d'un an chacune) de 33 500$ portant intérêt au taux CORRA majoré de 165,0 points de base et arrivant à échéance en juin 2029. Le FPI a conclu un accord de swap de taux d'intérêt de 3 ans avec une grande institution financière canadienne pour fixer le taux à 4,59% par année. Aux termes de l'accord, comptabilisé en tant que dérivé à la juste valeur par le biais du résultat net, les intérêts nets à payer ou à recevoir doivent être réglés tous les 30 jours. La facilité de crédit non renouvelable est garantie par un ensemble de charges de premier rang grevant certains immeubles de placement d'une juste valeur d'environ 51 900 $ au 30 septembre 2026 (néant au 31 décembre 2025).

	Valeur comptable au 30 septembre 2026	Valeur comptable au 31 décembre 2025
Facilités de crédit non renouvelables	**143 478 $**	66 478 $
Coûts de financement	**(679)**	(350)
Facilités de crédit non renouvelables, déduction faite des coûts de financement	**142 799 $**	66 128 $
Instruments financiers dérivés – swaps de taux d'intérêt	**(2 762)**	211
Total	**140 037 $**	66 339 $

Aux termes des conventions de facilité de crédit non renouvelable, le FPI est tenu de maintenir certains ratios financiers à la fin de chaque période de présentation de l'information financière ainsi qu'un certain niveau de capitaux propres en tout temps. Au 30 septembre 2026, le FPI respectait toutes les clauses restrictives financières des facilités de crédit non renouvelables.

e) Emprunt à vue

Le 30 juin 2026, en lien avec l'emprunt à terme non renouvelable mentionné à la note 10 a), le FPI a contracté un emprunt à vue de 2 750 $ portant intérêt au taux préférentiel de la banque majoré de 50 points de base. Les avances sont remboursables à vue et garanties par un ensemble de charges de premier rang grevant certains immeubles de placement d'une juste valeur d'environ 13 200 $ au 30 septembre 2026 (néant au 31 décembre 2025).

11. Parts de catégorie B

	30 septembre 2026		31 décembre 2025	
	Parts de catégorie B	**Montant**	Parts de catégorie B	Montant
En circulation à l'ouverture de la période	**3 872 774**	**25 366 $**	1 197 774	6 288 $
Émission de parts de catégorie B	**–**	**–**	2 675 000	16 585
Ajustement de la juste valeur	**–**	**310**	–	2 493
En circulation à la clôture de la période	**3 872 774**	**25 676 $**	3 872 774	25 366 $

Les parts de catégorie B sont échangeables à tout moment contre un nombre égal de parts, au gré du porteur. Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2026, aucune part de catégorie B en circulation n'a été échangée contre des parts (aucune part de catégorie B en circulation n'avait été échangée contre des parts au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025).

11. Parts de catégorie B *(suite)*

Chaque part de catégorie B détenue donne droit à des distributions égales aux distributions déclarées sur les parts. Les distributions versées sur les parts de catégorie B sont comptabilisées aux états du résultat net et du résultat global lorsqu'elles sont déclarées. Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2026, des distributions de 0,3375 $ la part de catégorie B ont été déclarées (0,3375 $ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2025).

12. Régime incitatif à long terme

	Nombre de droits à la valeur de parts temporairement incessibles	**Nombre de droits différés à la valeur de parts**	**Total**
Au 1er janvier 2025	**239 740**	**1 068 447**	**1 308 187**
Droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés à la valeur de parts	**137 374**	**160 229**	**297 603**
Distributions réinvesties	**17 586**	**94 835**	**112 421**
Droits à la valeur de parts temporairement incessibles réglés en trésorerie	**(113 824)**	**(28 508)**	**(142 332)**
Au 31 décembre 2025	**280 876**	**1 295 003**	**1 575 879**
Droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés à la valeur de parts	**120 749**	**132 347**	**253 096**
Distributions réinvesties	**9 938**	**70 179**	**80 117**
Droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés à la valeur de parts réglés en trésorerie	**(134 493)**	**(3 624)**	**(138 117)**
Droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés à la valeur de parts annulés	**(6 349)**	**(2 201)**	**(8 550)**
Au 30 septembre 2026	**270 721**	**1 491 704**	**1 762 425**
Acquis	**3 233**	**1 328 757**	**1 331 990**
Non acquis	**267 488**	**162 947**	**430 435**
Total	**270 721**	**1 491 704**	**1 762 425**

	Période de trois mois close le 30 septembre 2026	**Période de neuf mois close le 30 septembre 2026**	Exercice clos le 31 décembre 2025
À la juste valeur à l'ouverture de la période	**10 611 $**	**10 015 $**	6 798 $
Amortissement des droits à la valeur de parts temporairement incessibles et des droits différés à la valeur de parts :			
Amortissement des droits à la valeur de parts temporairement incessibles et des droits différés à la valeur de parts	**578**	**1 035**	1 530
Distributions réinvesties, droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés à la valeur de parts	**100**	**408**	619
Ajustement à la juste valeur, droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés à la valeur de parts	**(427)**	**356**	1 853
Total de la charge relative aux droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés à la valeur de parts non acquis	**251**	**1 799**	4 002
Droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés à la valeur de parts réglés en trésorerie	**–**	**(952)**	(785)
À la juste valeur à la clôture de la période	**10 862 $**	**10 862 $**	10 015 $

Le FPI a adopté un régime incitatif à long terme qui prévoit l'attribution de droits différés à la valeur de parts (les « DDVP ») et de droits à la valeur de parts temporairement incessibles (les « DVPATI ») à des administrateurs, des employés, des fiduciaires et des experts-conseils du FPI et de ses filiales. Le nombre maximal de droits pouvant être émis aux termes du régime incitatif à long terme est de 5 904 780.

12. Régime incitatif à long terme *(suite)*

Chaque droit à la valeur de parts temporairement incessibles confère à son porteur le droit de recevoir une part au moment où il est acquis. Les droits à la valeur de parts temporairement incessibles deviennent intégralement acquis après trois ans, comme suit : un tiers des droits à la valeur de parts temporairement incessibles attribués au cours d'une année donnée sont acquis au début de l'exercice suivant immédiatement l'attribution (la « date initiale d'acquisition des droits » dans le présent paragraphe), sous réserve de dispositions concernant l'acquisition anticipée des droits si certains événements se produisent; un tiers des droits à la valeur de parts temporairement incessibles sont acquis au premier anniversaire de la date initiale d'acquisition des droits; et le dernier tiers des droits à la valeur de parts temporairement incessibles sont acquis au deuxième anniversaire de la date initiale d'acquisition des droits. Au moment de l'acquisition des droits à la valeur de parts temporairement incessibles, le porteur reçoit une part pour chaque droit à la valeur de parts temporairement incessibles acquis.

Chaque droit différé à la valeur de parts confère à son porteur le droit de recevoir une part lorsque le porteur cesse d'être un employé du FPI, à condition que le droit différé à la valeur de parts soit alors acquis (ou réputé acquis). Les droits différés à la valeur de parts attribués aux fiduciaires sont entièrement acquis à l'ouverture de l'exercice qui suit immédiatement l'attribution. Les droits différés à la valeur de parts sont entièrement acquis par les administrateurs, les salariés et les consultants du FPI au terme d'une période de trois ans, comme suit : un tiers des droits différés à la valeur de parts au cours d'une année donnée sont acquis au début de l'exercice suivant immédiatement l'attribution (la « date initiale d'acquisition des droits » dans le présent paragraphe), sous réserve de dispositions concernant l'acquisition antérieure des droits si certains événements se produisent; un tiers des droits différés à la valeur de parts sont acquis au premier anniversaire de la date initiale d'acquisition des droits; et le dernier tiers des droits différés à la valeur de parts sont acquis au deuxième anniversaire de la date initiale d'acquisition des droits.

Le 1er janvier 2025, le FPI a réglé 113 824 droits à la valeur de parts temporairement incessibles en trésorerie au prix de 5,21 $ chacun pour une valeur totale de 625 $, y compris les autres coûts directement liés de 32 $. La valeur est fondée sur le cours moyen pondéré des parts en fonction du volume sur les 5 jours précédant la date de règlement.

Le 27 janvier 2025, le FPI a payé en trésorerie la valeur de règlement de 28 508 droits différés à la valeur de parts réglés le 1er décembre 2024 au prix de 5,62 $ chacun, pour une valeur totale de 160 $. La valeur est fondée sur le cours moyen pondéré en fonction du volume sur les cinq jours précédant la date de règlement.

Le 1er janvier 2026, le FPI a réglé 134 425 droits à la valeur de parts temporairement incessibles en trésorerie au prix de 6,51 $ chacun pour une valeur totale de 925 $, y compris les autres coûts directement liés de 49 $. La valeur est fondée sur le cours moyen pondéré en fonction du volume sur les cinq jours précédant la date de règlement.

Le 15 janvier 2026, en raison du départ d'un membre du personnel, le FPI a réglé en trésorerie 3 624 droits différés à la valeur de parts et 68 droits à la valeur de parts temporairement incessibles, lesquels avaient été acquis, au prix de 6,61 $ chacun pour une valeur totale de 27 $, y compris les autres coûts directement liés de 3 $. La valeur est fondée sur le cours moyen pondéré en fonction du volume sur les cinq jours précédant la date de règlement. Le FPI a annulé 2 201 droits différés à la valeur de parts et 6 349 droits à la valeur de parts temporairement incessibles en lien avec le départ d'un membre du personnel. Ces droits annulés n'avaient pas été acquis.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2026, 202 526 droits différés à la valeur de parts et 130 687 droits à la valeur de parts temporairement incessibles ont été attribués, respectivement, à un prix moyen de 6,66 $ et 6,67 $ la part. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2025, 231 963 droits différés à la valeur de parts et 149 960 droits à la valeur de parts temporairement incessibles ont été attribués, respectivement, à un prix moyen de 5,40 $ et 5,35 $ la part.

Pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2026, 23 536 et 190 942 droits différés à la valeur de parts, respectivement, ont été attribués à des fiduciaires et à des principaux dirigeants. Pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2025, 33 206 et 218 744 droits différés à la valeur de parts, respectivement, ont été attribués à des fiduciaires et à des principaux dirigeants.

Pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2026, 3 627 et 103 859 droits à la valeur de parts temporairement incessibles, respectivement, ont été attribués à des fiduciaires et à des principaux dirigeants. Pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2025, 4 285 et 118 682 droits à la valeur de parts temporairement incessibles, respectivement, ont été attribués à des fiduciaires et à des principaux dirigeants.

13. Créditeurs et charges à payer

	30 septembre 2026	31 décembre 2025
Créditeurs	**6 174 $**	2 748 $
Charges à payer	**10 485**	6 395
Dépôts des locataires	**6 582**	5 858
Loyer payé d'avance	**1 962**	2 120
	25 203 $	17 121 $

14. Capitaux propres

	Nombre de parts émises	Montant
Au 1er janvier 2025	**59 437 135**	**365 109 $**
Émission de parts	**4 121 774**	**25 555**
Moins : frais d'émission	**–**	**(906)**
Au 31 décembre 2025	**63 558 909**	**389 758 $**
Émission de parts – placement et placements privés	**16 516 170**	**107 355**
Moins : frais d'émission	**–**	**(5 133)**
Au 30 septembre 2026	**80 075 079**	**491 980 $**

Le FPI est autorisé à émettre un nombre illimité de parts ainsi qu'un nombre illimité de parts spéciales comportant droit de vote (les « parts spéciales comportant droit de vote »). Chaque part spéciale comportant droit de vote confère à son porteur le droit d'exprimer une voix à toute assemblée des porteurs de parts et de participer, au prorata des parts qu'il détient, à toutes les distributions faites par le FPI et, en cas de dissolution ou de liquidation du FPI, à la répartition des actifs nets du FPI. Les parts spéciales comportant droit de vote n'ont aucune valeur nominale. Le conseil des fiduciaires du FPI (les « fiduciaires ») a droit de regard sur le moment du versement des distributions ainsi que sur leurs montants.

Les parts peuvent être rachetées à tout moment, en totalité ou en partie, à la demande des porteurs de parts. À la réception d'un avis de rachat par le FPI, tous les droits à l'égard et aux termes des parts remises en vue de leur rachat s'éteignent, et leur porteur a le droit de recevoir un prix par part (le « prix de rachat ») déterminé d'après une formule précisée dans la déclaration de fiducie, selon laquelle les porteurs de parts auront droit à un prix par part correspondant au moins élevé des montants suivants :

- 90 % du « cours de référence » des parts à la TSX ou sur le marché auquel les parts sont inscrites ou affichées aux fins de négociation le jour de bourse précédant la date à laquelle les parts ont été remises en vue de leur rachat.

- 100 % du « cours de clôture de référence » à la TSX ou sur le marché auquel les parts sont inscrites et affichées aux fins de négociation à la date de rachat.

Le prix de rachat sera payé selon les modalités prévues dans la déclaration de fiducie.

Le prix de rachat total payable par le FPI à l'égard des parts remises aux fins de rachat au cours d'un mois civil donné ne pourra dépasser 50 $, sauf si les fiduciaires décident de lever cette restriction, à leur appréciation, et il devra être réglé au moyen d'un paiement au comptant en dollars canadiens dans les 30 jours suivant la fin du mois civil au cours duquel les parts ont été remises aux fins de rachat. Si le prix de rachat payable à l'égard des parts remises excède 50 $ au cours d'un mois donné, à moins que les fiduciaires n'aient décidé de lever cette restriction, la tranche excédentaire sera remboursée au comptant, et par une distribution en nature d'actifs détenus par le FPI, sur une base proportionnelle.

Les parts spéciales comportant droit de vote ne confèrent aucun droit économique dans le FPI, mais elles permettent à leurs porteurs d'exprimer une voix par part spéciale comportant droit de vote aux assemblées des porteurs de parts du FPI. Les parts spéciales comportant droit de vote ne peuvent être émises qu'avec des parts de catégorie B afin de conférer aux porteurs de ces titres des droits de vote à l'égard du FPI. Une part spéciale comportant droit de vote sera émise de pair avec chaque part de catégorie B émise. Les parts de catégorie B ne donnent droit qu'à des distributions équivalentes à celles versées aux porteurs de parts. Les parts de catégorie B sont indirectement échangeables contre un nombre égal de parts à tout moment, au gré de leurs porteurs, à moins que l'échange ne compromette le statut de « fiducie de fonds commun de placement » du FPI en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada). De plus, Société en commandite FPI PRO, une filiale du FPI, aura le droit d'exiger le rachat des parts de catégorie B dans certains cas déterminés. Les parts de catégorie B sont présentées à titre de passif financier.

Le 26 juin 2025, le FPI a émis 3 776 613 parts autodétenues à un prix de 6,20 $ chacune (et 2 675 000 parts spéciales comportant droit de vote se rattachant aux 2 675 000 parts de catégorie B émises par Société en commandite FPI PRO au même prix par part) en faveur de Parkit Enterprise Inc. (« Parkit ») (TSX.V : PKT) pour un prix d'achat total de 23 415 $. Cette transaction a conclu l'acquisition, auprès de Parkit, d'un portefeuille de six immeubles industriels situés à Winnipeg (Manitoba) et totalisant une superficie locative brute de 678 177 pieds carrés, pour un prix d'achat global d'environ 96 500 $. Les charges connexes directes d'environ 906 $ ont été portées en réduction des capitaux propres. Dans le cadre de la transaction, le FPI et Parkit ont conclu une convention de droits des investisseurs qui confère, entre autres, certaines dispositions de blocage et de statu quo, des droits préférentiels de souscription et d'inscription, ainsi que le droit à Parkit de nommer un fiduciaire au conseil du FPI PRO. Depuis la nomination d'un membre au conseil des fiduciaires du FPI après la conclusion de la transaction, Parkit et le FPI sont considérés comme des parties liées en raison d'un administrateur qu'ils ont en commun et qui exerce aussi les fonctions de président du conseil d'administration de Parkit.

Le 17 décembre 2025, dans le cadre de l'acquisition auprès de Parkit d'un autre immeuble industriel situé à Winnipeg (Manitoba) pour un prix d'achat d'environ 5 350 $, le FPI a émis en faveur de Parkit 345 161 parts autodétenues à un prix de 6,20 $ chacune, d'une valeur totale de 2 140 $.

14. Capitaux propres *(suite)*

Le 10 juin 2026, le FPI a annoncé la clôture d'un placement par voie de prise ferme au prix de 6,50 $ la part (le « prix d'offre »), aux termes duquel 12 822 500 parts ont été émises pour un produit brut total de 83 346 $, ce qui comprend les 1 672 500 parts émises à l'exercice intégral de l'option de surallocation (le « placement »). En parallèle à la clôture du placement, le FPI a réalisé un placement privé sans courtier dans le cadre duquel il a émis 3 693 670 parts au prix d'offre, pour un produit brut total de 24 009 $ (le « placement privé »), soit 2 924 439 parts en faveur de Collingwood Investments Incorporated, un membre du groupe de sociétés Bragg, et 769 231 parts en faveur de Parkit Enterprise Inc. À la clôture de la transaction, Collingwood Investments Incorporated et Parkit ont reçu une commission d'engagement correspondant à 2 % du produit brut de la part du placement privé qui leur revient. Les honoraires de prise ferme et les autres charges connexes directes d'environ 5 080 $ engagés pour le placement et le placement privé ont été portés en réduction des capitaux propres.

Régime de réinvestissement des distributions
Le FPI a instauré un régime de réinvestissement des distributions (« RRD ») aux termes duquel les détenteurs de parts ou de parts de catégorie B peuvent choisir de réinvestir automatiquement leurs distributions au comptant du FPI ou de Société en commandite FPI PRO dans des parts additionnelles à un escompte de 3 % par rapport au cours de clôture moyen pondéré des parts pour la période de cinq jours de bourse précédant la date de distribution durant laquelle les parts étaient négociées. La trésorerie non distribuée par le FPI à l'émission de parts additionnelles en vertu du RRD sera investie dans le FPI et affectée aux acquisitions futures d'immeubles, aux améliorations apportées aux immobilisations et au fonds de roulement. Les porteurs de parts résidant à l'extérieur du Canada ne seront pas autorisés à participer au RRD. S'il cesse d'être un résident du Canada, un porteur de parts devra mettre fin à sa participation au RRD.

En réponse à la volatilité du marché boursier causée par la pandémie de COVID-19, le FPI a suspendu son RRD, avec prise d'effet le 22 avril 2020. Le RRD sera suspendu jusqu'à nouvel ordre, et les distributions du FPI seront versées au comptant seulement. Au moment du rétablissement du RRD, la participation des personnes qui y étaient inscrites lors de sa suspension et qui le seront toujours reprendra automatiquement.

15. Produits

Le FPI a conclu des contrats de location avec les locataires de ses immeubles de placement. Les contrats de location des immeubles commerciaux ont généralement une durée initiale se situant entre cinq et vingt ans, et sont assujettis à une révision périodique du loyer en fonction des conditions du marché.

Loyers minimaux futurs à recevoir aux termes des contrats de location simple	**30 septembre 2026**	31 décembre 2025
Dans moins d'un an	**74 778 $**	59 154 $
Dans un an à cinq ans	**189 068**	159 497
Dans plus de cinq ans	**88 443**	71 036
	352 289 $	289 687 $

Les principales catégories des produits tirés des immeubles du FPI sont les suivantes :

	Période de trois mois close le 30 septembre 2026	Période de trois mois close le 30 septembre 2025	**Période de neuf mois close le 30 septembre 2026**	Période de neuf mois close le 30 septembre 2025
Loyer de base	**18 480 $**	16 155 $	**49 353 $**	45 528 $
Taxes foncières et charges d'exploitation recouvrables	**12 260**	10 513	**34 716**	31 571
Loyers comptabilisés selon la méthode linéaire	**448**	434	**968**	772
	31 188 $	27 102 $	**85 037 $**	77 871 $

16. Informations sectorielles

Les secteurs du FPI comprennent trois catégories d'immeubles de placement : les immeubles industriels, les immeubles de commerces de détail et les immeubles de bureaux. Le FPI mène l'ensemble de ses activités au sein d'une même région, soit le Canada. Les méthodes comptables suivies par chaque secteur sont les mêmes que celles présentées à la note 3. La performance opérationnelle est évaluée par la direction du FPI principalement en fonction du résultat d'exploitation net, lequel s'entend des produits tirés des immeubles diminués des charges d'exploitation. Les frais généraux et administratifs, l'amortissement, les charges d'intérêts et les coûts de financement ne sont pas attribués aux secteurs d'exploitation. Les actifs sectoriels comprennent les immeubles de placement; les passifs sectoriels comprennent les emprunts hypothécaires attribuables à des secteurs en particulier, mais excluent l'emprunt à terme et les facilités de crédit du FPI ainsi que leurs coûts de financement non amortis respectifs. Les autres actifs et passifs ne sont pas attribués aux secteurs d'exploitation.

	Immeubles industriels	**Immeubles de commerces de détail**	**Immeubles de bureaux**	**Total**
Période de trois mois close le 30 septembre 2026				
Produits tirés des immeubles	**28 860 $**	**1 441 $**	**887 $**	**31 188 $**
Charges d'exploitation des immeubles	**10 273**	**473**	**407**	**11 153**
Résultat d'exploitation net	**18 587 $**	**968 $**	**480 $**	**20 035 $**
Période de neuf mois close le 30 septembre 2026				
Produits tirés des immeubles	**77 993 $**	**4 433 $**	**2 611 $**	**85 037 $**
Charges d'exploitation des immeubles	**29 451**	**1 690**	**1 330**	**32 471**
Résultat d'exploitation net	**48 542 $**	**2 743 $**	**1 281 $**	**52 566 $**
Au 30 septembre 2026				
Immeubles de placement	**1 180 500 $**	**46 260 $**	**19 680 $**	**1 246 440 $**
Emprunts hypothécaires	**360 012 $**	**4 705 $**	**12 464 $**	**377 181 $**

	Immeubles industriels	Immeubles de commerces de détail	Immeubles de bureaux	Total
Période de trois mois close le 30 septembre 2025				
Produits tirés des immeubles	23 075 $	2 829 $	1 198 $	27 102 $
Charges d'exploitation des immeubles	8 296	1 139	609	10 044
Résultat d'exploitation net	14 779 $	1 690 $	589 $	17 058 $
Période de neuf mois close le 30 septembre 2025				
Produits tirés des immeubles	64 645 $	9 513 $	3 713 $	77 871 $
Charges d'exploitation des immeubles	24 735	3 909	1 855	30 499
Résultat d'exploitation net	39 910 $	5 604 $	1 858 $	47 372 $
Au 31 décembre 2025				
Immeubles de placement	984 680 $	47 300 $	19 680 $	1 051 660 $
Emprunts hypothécaires	378 211 $	6 103 $	15 661 $	399 975 $

17. Informations supplémentaires sur le résultat global

Les charges d'exploitation des immeubles comprennent les impôts fonciers, les coûts des services publics, les frais de réparation et d'entretien et les autres coûts ayant directement trait à l'exploitation et à la location d'immeubles de placement à des locataires.

Les charges générales et administratives comprennent les salaires et les avantages, les charges du siège social, les frais de bureaux, les frais juridiques et les honoraires, ainsi que toute autre charge indirecte liée à l'exploitation et à la location d'immeubles de placement.

17. Informations supplémentaires sur le résultat global *(suite)*

Le tableau suivant présente une analyse du total des charges d'intérêts et des coûts de financement :

Charges d'intérêts et coûts de financement	**Période de trois mois close le 30 septembre 2026**	Période de trois mois close le 30 septembre 2025	**Période de neuf mois close le 30 septembre 2026**	Période de neuf mois close le 30 septembre 2025
Amortissement des coûts de financement	**393 $**	496 $	**1 168 $**	1 219 $
Charge de désactualisation – Débentures convertibles	**96**	95	**288**	284
Autres charges d'intérêts et coûts de financement	**7 041**	6 102	**18 102**	16 787
	7 530 $	6 693 $	**19 558 $**	18 290 $

18. Autres produits et autres charges

À la suite de l'acquisition des actifs de Compass Commercial Realty Limited, le 27 juin 2018, le FPI comptabilise les produits (les « autres produits ») ainsi que les charges connexes (les « autres charges ») qui ne sont pas liés aux immeubles qu'il possède dans les états intermédiaires consolidés résumés du résultat net et du résultat global, comme suit :

	Période de trois mois close le 30 septembre 2026	Période de trois mois close le 30 septembre 2025	**Période de neuf mois close le 30 septembre 2026**	Période de neuf mois close le 30 septembre 2025
Autres produits	**1 266 $**	980 $	**3 441 $**	3 056 $
Autres charges	**(601) $**	(480) $	**(2 008) $**	(1 607) $

19. Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie

	Période de trois mois close le 30 septembre 2026	Période de trois mois close le 30 septembre 2025	**Période de neuf mois close le 30 septembre 2026**	Période de neuf mois close le 30 septembre 2025
Variations du fonds de roulement hors trésorerie				
Débiteurs et autres	**3 348 $**	1 338 $	**(3 000) $**	(4 582) $
Créditeurs et charges à payer	**(2 529) $**	(3 424) $	**6 597**	(166)
	819 $	(2 086) $	**3 597 $**	(4 748) $
Intérêts payés	**6 039 $**	5 591 $	**17 459 $**	16 599 $

19. Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie *(suite)*

Variation des passifs liés aux activités de financement	**Période de trois mois close le 30 septembre 2026**	Période de trois mois close le 30 septembre 2025	**Période de neuf mois close le 30 septembre 2026**	Période de neuf mois close le 30 septembre 2025
Dette courante et dette à long terme[1)] à l'ouverture de la période	**505 292 $**	498 072 $	**479 317 $**	471 754 $
Produit brut tiré des nouveaux emprunts hypothécaires	**54 455**	32 125	**99 055**	58 925
Remboursements du capital d'emprunts hypothécaires	**(2 554)**	(3 235)	**(8 621)**	(9 649)
Emprunts hypothécaires remboursés	**(32 912)**	(52 715)	**(112 755)**	(63 496)
Augmentation des emprunts à terme	**–**	–	**71 000**	–
Remboursement d'emprunts à terme	**(181)**	–	**(9 682)**	–
Augmentation de l'emprunt à vue	**–**	–	**2 750**	–
Règlement en trésorerie des droits à la valeur de parts temporairement incessibles et des droits différés à la valeur de parts	**–**	–	**(952)**	(785)
Coûts de financement engagés sur la dette	**(454)**	(109)	**(1 367)**	(436)
Frais d'émission engagés sur les débentures convertibles	**–**	–	**(8)**	(7)
Variations hors trésorerie des dettes courantes et à long terme				
Charge de désactualisation – Débentures convertibles	**96**	95	**288**	284
Amortissement des coûts d'émission des débentures convertibles	**167**	165	**507**	501
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	**(1 011)**	(3)	**(433)**	379
Émission de parts de catégorie B	**–**	–	**–**	16 585
Ajustement à la juste valeur des parts de catégorie B	**(1 626)**	504	**310**	(411)
Amortissement des droits à la valeur de parts temporairement incessibles et des droits différés à la valeur de parts	**578**	538	**1 035**	991
Distributions réinvesties, droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés à la valeur de parts	**100**	171	**408**	333
Ajustement à la juste valeur, droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés à la valeur de parts	**(427)**	472	**356**	769
Amortissement des coûts de financement – Emprunts hypothécaires et emprunt à terme	**153**	284	**468**	627
Dette courante et dette à long terme[1)] à la clôture de la période	**521 676 $**	476 364 $	**521 676 $**	476 364 $

1) La dette s'entend ici des emprunts hypothécaires, de l'emprunt à terme, de l'emprunt à vue, des débentures convertibles, des parts de catégorie B et du régime incitatif à long terme.

20. Rémunération des principaux dirigeants et des fiduciaires

Les principaux dirigeants sont les personnes qui exercent un pouvoir sur la planification, l'orientation ou le contrôle des activités du FPI ou en assument la responsabilité, directement ou indirectement. Les principaux dirigeants du FPI incluent le président et chef de la direction, la cheffe des finances et secrétaire et le premier vice-président, Gestion immobilière. De plus, les fiduciaires ont la responsabilité de superviser les activités du FPI. La rémunération des principaux dirigeants et des fiduciaires se présente comme suit :

	Période de trois mois close le 30 septembre 2026	Période de trois mois close le 30 septembre 2025	**Période de neuf mois close le 30 septembre 2026**	Période de neuf mois close le 30 septembre 2025
Salaires et avantages	**460 $**	456 $	**1 342 $**	1 356 $
Régime incitatif à long terme – Droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés à la valeur de parts réglés en trésorerie	**–**	–	**745**	513
Régime incitatif à long terme, émission des droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés à la valeur de parts	**182**	220	**1 964**	1 817
Total	**642 $**	676 $	**4 051 $**	3 686 $

21. Instruments financiers

Le FPI n'acquiert pas ni ne détient ou n'émet d'instruments financiers dérivés à des fins de transaction. Le tableau suivant présente le classement, l'évaluation après la comptabilisation initiale, la valeur comptable et la juste valeur (s'il y a lieu) des actifs financiers et des passifs financiers.

Catégorie	**Évaluation**	**Valeur comptable au 30 septembre 2026**	**Juste valeur au 30 septembre 2026**	Valeur comptable au 31 décembre 2025	Juste valeur au 31 décembre 2025
Actifs financiers					
Trésorerie[a)]	Coût amorti	**42 107 $**	**42 107 $**	13 672 $	13 672 $
Débiteurs et autres, exclusion faite des charges payées d'avance, des dépôts et des autres créances[a)]	Coût amorti	**3 109**	**3 109**	1 881	1 881
		45 216 $	**45 216 $**	15 553 $	15 553 $
Passifs financiers à la juste valeur par le biais du résultat net					
Parts de catégorie B	Juste valeur (N2)	**25 676 $**	**25 676 $**	25 366 $	25 366 $
Régime incitatif à long terme	Juste valeur (N2)	**10 862**	**10 862**	10 015	10 015
Instrument financier dérivé[b)]	Juste valeur (N3)	**1 607**	**1 607**	2 039	2 039
Instruments financiers dérivés[c)]	Juste valeur (N2)	**(3 980)**	**(3 980)**	211	211
		34 165 $	**34 165 $**	37 631 $	37 631 $
Passifs financiers					
Créditeurs et autres charges à payer[a)]	Coût amorti	**25 203 $**	**25 203 $**	17 121 $	17 121 $
Facilité de crédit renouvelable[a)]	Coût amorti	**(185)**	**(185)**	14 739	14 739
Facilités de crédit non renouvelables[d)]	Coût amorti	**142 799**	**143 473**	66 128	66 719
Distributions à payer[a)]	Coût amorti	**3 148**	**3 148**	2 529	2 529
Emprunts hypothécaires et emprunt à terme[d)]	Coût amorti	**447 643**	**425 731**	409 545	409 910
Emprunt à vue[a)]	Coût amorti	**2 750**	**2 750**	–	–
Débentures convertibles[e)]	Coût amorti	**33 138**	**36 057**	32 352	37 107
		654 496 $	**636 177 $**	542 414 $	548 125 $

21. Instruments financiers *(suite)*

a) Les instruments financiers à court terme, qui comprennent la trésorerie, les débiteurs, les créditeurs et autres charges à payer, la facilité de crédit renouvelable, l'emprunt à vue et les distributions à verser, sont comptabilisés au coût amorti, lequel se rapproche de la juste valeur en raison de l'échéance à court terme de ces instruments.

b) La juste valeur des instruments financiers dérivés est fondée sur des cours à terme en fonction du prix de marché, du taux d'intérêt et de la volatilité, et tient compte du risque de crédit de l'instrument financier (niveau 3). Ces estimations de la juste valeur ne sont pas nécessairement représentatives des montants que le FPI pourrait payer ou recevoir dans le cadre de transactions réelles sur le marché.

c) La juste valeur des swaps de taux d'intérêt (instruments financiers dérivés) est établie par des experts indépendants qualifiés, sur la base de la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimés, cette dernière étant calculée au moyen de courbes de rendement observables.

d) Les facilités de crédit non renouvelables, les emprunts hypothécaires et l'emprunt à terme constituent des instruments financiers à long terme. La juste valeur des facilités de crédit non renouvelables, des emprunts hypothécaires et de l'emprunt à terme repose sur les flux de trésorerie futurs actualisés, calculés à l'aide de taux d'actualisation qui sont ajustés en fonction du risque de crédit propre au FPI, de manière à tenir compte des conditions qui prévalent sur le marché pour des instruments comportant des modalités et des risques similaires. Ces estimations de la juste valeur ne sont pas nécessairement représentatives des montants que le FPI pourrait payer ou recevoir dans le cadre de transactions réelles sur le marché.

e) Les débentures convertibles constituent un passif financier courant. La juste valeur des débentures convertibles comprend l'option de conversion et elle est fondée sur leur cours à la TSX à la date de clôture (niveau 1).

La juste valeur des parts de catégorie B et celle du régime incitatif à long terme sont estimées selon le cours des parts sur le marché (niveau 2).

22. Gestion des risques

Les prêts et les emprunts constituent les principaux passifs financiers du FPI. Ces derniers servent principalement à financer l'acquisition et le développement du portefeuille d'immeubles du FPI. Les loyers à recevoir et autres débiteurs, les créditeurs et autres charges ainsi que la trésorerie du FPI proviennent directement de ses activités d'exploitation. Dans le cours normal de ses activités, le FPI est exposé au risque de marché, au risque de crédit et au risque de liquidité, lesquels peuvent avoir une incidence sur sa performance opérationnelle.

La haute direction du FPI supervise la gestion de ces risques, et le conseil des fiduciaires passe en revue et approuve les politiques de gestion des risques qui sont résumées ci-après.

Risque de liquidité
Le risque de liquidité s'entend du risque que le FPI ait de la difficulté à honorer ses obligations financières une fois celles-ci arrivées à échéance. La situation financière et les résultats d'exploitation du FPI pourraient être touchés de manière défavorable si ce dernier n'est pas en mesure d'obtenir un financement adéquat. Le risque de liquidité découle également de la possibilité que le FPI soit tenu de rembourser ses emprunts par anticipation.

Pour gérer le risque de liquidité, la direction du FPI veille, dans la mesure du possible, à disposer en tout temps d'actifs financiers suffisants pour s'acquitter de ses obligations financières qui arrivent à échéance par la prévision des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation et ceux liés aux activités d'investissement et de financement. Lorsqu'il est possible de le faire, le FPI conclut des baux à long terme avec des locataires solvables, ce qui l'aide à maintenir des flux de trésorerie prévisibles. La politique de la direction consiste à s'assurer de tirer des fonds suffisants des activités d'exploitation, des facilités de prêt établies et d'autres sources de financement, au besoin.

22. Gestion des risques *(suite)*

Le tableau qui suit présente les obligations contractuelles du FPI au 30 septembre 2026 :

	Année					
	2026	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**Par la suite**
Versements de capital sur les emprunts hypothécaires et l'emprunt à terme[1)]	**2 933 $**	**11 038 $**	**9 401 $**	**7 659 $**	**5 715 $**	**8 763 $**
Échéances du capital sur les emprunts hypothécaires et l'emprunt à terme[1)]	**–**	**83 497**	**58 642**	**36 626**	**102 916**	**122 491**
Intérêt sur les emprunts hypothécaires et l'emprunt à terme[1)]	**4 869**	**17 975**	**14 521**	**12 222**	**8 800**	**12 955**
Emprunt à vue	**2 750**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
Débentures convertibles	**–**	**–**	**35 000**	**–**	**–**	**–**
Intérêts sur les débentures convertibles[1)]	**700**	**2 800**	**1 400**	**–**	**–**	**–**
Facilité de crédit renouvelable	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
Facilités de crédit non renouvelables	**–**	**–**	**66 478**	**77 000**	**–**	**–**
Intérêts sur les facilités de crédit non renouvelables [1)]	**1 662**	**6 594**	**5 069**	**1 851**	**–**	**–**
Créditeurs et charges à payer	**25 203**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
Loyer	**65**	**100**	**90**	**–**	**–**	**–**
	38 182 $	**122 004 $**	**190 601 $**	**135 358 $**	**117 431 $**	**144 209 $**

1) Les montants de 2026 sont valables pour le reste de l'exercice.

Risque de taux d'intérêt
Le risque de taux d'intérêt s'entend du risque que les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent en raison des variations des taux d'intérêt du marché. La situation financière et les résultats d'exploitation du FPI pourraient être touchés de manière défavorable si ce dernier n'était pas en mesure d'obtenir du financement selon des modalités appropriées. La direction a établi que toute variation raisonnable des taux d'intérêt sur la dette à taux variable susceptible de se produire aurait une incidence négligeable sur le résultat net et le résultat global, étant donné que les débentures convertibles et la quasi-totalité de la dette garantie portent intérêt à taux fixe.

Le FPI est exposé au risque de taux d'intérêt en raison de ses facilités de crédit, les taux d'intérêt pouvant varier en fonction du taux CORRA de la banque. Le FPI a pris des mesures pour gérer le risque découlant des facilités de crédit non renouvelables en concluant un swap de taux d'intérêt pour la valeur totale de la facilité afin de convertir le taux variable en taux fixe. Le FPI a déterminé qu'une hausse ou une baisse de 1 % des taux d'intérêt n'aurait aucune incidence importante sur les états financiers intermédiaires consolidés résumés.

Risque de crédit
Le risque de crédit s'entend du risque qu'une contrepartie ne remplisse pas ses obligations aux termes d'un instrument financier ou d'un contrat conclu avec un client, entraînant ainsi une perte financière. Les principaux actifs du FPI sont des immeubles commerciaux. Le risque de crédit lié aux débiteurs, qui comprennent des créances des locataires totalisant 3 109 $, découle de la possibilité que des locataires manquent à leurs obligations locatives. La direction réduit le risque de crédit en vérifiant le dossier de crédit des locataires potentiels, en ayant un bassin de locataires variés dont les baux prennent fin à des dates différentes, en exigeant des dépôts de garantie de la part des locataires qui présentent un risque d'insolvabilité élevé et en s'assurant qu'une tranche considérable des produits tirés des immeubles provient de locataires nationaux et de locataires clés d'envergure. Les débiteurs sont constitués essentiellement des soldes courants à recevoir, et le FPI n'a radié aucune créance importante. Le FPI examine ses débiteurs chaque mois et a conclu qu'il n'avait pas à constituer de provision importante pour créances douteuses au 30 septembre 2026. La trésorerie n'expose pas le FPI à un risque important, car tous les fonds sont déposés auprès d'institutions financières de renom.

Le FPI suit le modèle des pertes de crédit attendues, qui exige d'évaluer la correction de valeur pour pertes pour un instrument financier à un montant correspondant aux pertes de crédit attendues pour la durée de vie si le risque de crédit connexe a augmenté de manière importante depuis la comptabilisation initiale, ou à un montant correspondant aux pertes de crédit attendues pour les douze mois à venir si le risque de crédit connexe n'a pas augmenté de façon importante depuis la comptabilisation initiale. De plus, le FPI a recours à une matrice des provisions fondée sur l'historique de ses pertes de crédit pour estimer les pertes de crédit attendues au cours des douze mois à venir, car il est d'avis que le risque de crédit sur les débiteurs n'a pas augmenté de façon significative.

Risque de concentration
Le risque de concentration s'entend du risque auquel le FPI s'expose lorsqu'une part importante d'immeubles de placement est louée par un même locataire. Pour atténuer le risque de concentration, le FPI conclut des baux à long terme, examine la stabilité financière des locataires, exige au besoin une garantie ou une sûreté et s'efforce de diversifier ses locataires sur les plans géographique et sectoriel. De plus, le FPI entretient ses immeubles afin de préserver leur qualité de manière à réduire le délai entre la fin d'un bail et la signature d'un nouveau bail. Au 30 septembre 2026, le principal locataire du FPI ne représentait pas plus de 10 % des produits tirés des immeubles.

22. Gestion des risques *(suite)*

Risque environnemental
En sa qualité de propriétaire d'immeubles, le FPI doit se conformer à différentes lois environnementales fédérales, provinciales et municipales du Canada. En vertu de ces lois, le FPI pourrait devoir assumer les coûts d'enlèvement de certaines matières ou de certains résidus dangereux qui sont déversés ou déposés dans ses immeubles de placement ou dans d'autres emplacements ainsi que les coûts de restauration des lieux. Si le FPI n'enlevait pas ces matières ou ne prenait pas de mesures pour restaurer les lieux, il pourrait avoir de la difficulté à vendre ses immeubles ou à contracter des emprunts sur la garantie de ses immeubles, ou il pourrait faire l'objet de réclamations ou de poursuites en justice. À l'heure actuelle, le FPI n'a connaissance d'aucun cas de non-conformité significatif aux lois environnementales concernant l'un de ses immeubles. De plus, le FPI n'a connaissance d'aucune enquête ni d'aucune mesure significative entreprise ou envisagée par des organismes de réglementation de l'environnement à l'égard de l'un de ses immeubles ou de l'état de ses immeubles. Le FPI a établi des politiques et des procédures pour examiner et surveiller son exposition au risque environnemental et il a engagé, et continuera à engager, les dépenses d'investissement nécessaires pour se conformer à la législation et à la réglementation environnementales. La législation et la réglementation environnementales peuvent évoluer rapidement, et le FPI pourrait être assujetti dans l'avenir à une législation et à une réglementation environnementales plus strictes. L'obligation de s'y soumettre pourrait avoir une incidence défavorable sur la situation financière ou les résultats d'exploitation du FPI.

23. Gestion du capital

Le FPI est libre de déterminer le niveau de capital jugé approprié en fonction de ses besoins en trésorerie, de l'ensemble des risques commerciaux et des occasions d'affaires. De ce fait, le FPI apportera des modifications à son capital selon ses stratégies de placement et les variations de la conjoncture économique.
L'objectif du FPI est de maintenir une combinaison de titres de créances à court, à moyen et à long terme qui conviennent au niveau d'endettement global de son portefeuille, en tenant compte de la disponibilité du financement et de la conjoncture du marché ainsi que des caractéristiques financières de chaque immeuble.

Les autres objectifs visés par le FPI en matière de gestion du capital à long terme sont d'accroître la valeur des actifs et de maximiser la valeur des parts en gérant activement ses actifs, d'accroître l'actif par l'acquisition de nouveaux immeubles et le réaménagement d'immeubles loués à des locataires solvables, et de générer un rendement suffisant pour verser des distributions au comptant stables et croissantes aux porteurs de parts. La stratégie du FPI repose sur les politiques énoncées dans la déclaration de fiducie ainsi que sur les exigences de certains prêteurs. Les politiques d'exploitation du FPI, telles qu'elles sont énoncées dans la déclaration de fiducie, lui interdisent notamment :

a) De contracter ou de prendre en charge sur la garantie de ses immeubles une dette représentant plus de 75 % de la valeur de marché de l'immeuble en question.
b) De contracter ou de prendre en charge une dette qui porterait sa dette totale à plus de 70 % de sa valeur comptable brute.

La valeur comptable brute est calculée comme suit :

	30 septembre 2026
Total de l'actif, y compris les immeubles de placement présentés à la juste valeur	**1 303 805 $**
Cumul des amortissements sur les immobilisations corporelles et incorporelles	**4 730**
Valeur comptable brute	**1 308 535**
Emprunts hypothécaires et emprunt à terme[1)]	**449 681**
Débentures convertibles, montant du capital	**35 000**
Facilités de crédit non renouvelables [1)]	**143 478**
Emprunt à vue [1)]	**2 750**
Total de la dette	**630 909 $**
Dette, ci-dessus, en pourcentage de la valeur comptable brute	**48,2 %**

1) Exclusion faite des coûts de financement non amortis

Au 30 septembre 2026, le FPI se conformait aux exigences ci-dessus, ainsi qu'à toutes les clauses restrictives financières requises.

24. Engagement

Le FPI a un engagement au titre d'un bail visant des locaux à bureaux qui prend fin le 30 avril 2029. Cet engagement s'élève actuellement à 80 $ par année.

25. Événements postérieurs à la date de clôture

a) Le 22 octobre 2026, le FPI a annoncé une distribution au comptant de 0,0375 $ la part pour le mois d'octobre 2026. Cette distribution sera payée le 16 novembre 2026 aux porteurs de parts inscrits en date du 30 octobre 2026.

b) Le 5 octobre 2026, le FPI a conclu la vente d'un immeuble de commerces de détail d'une SLB d'environ 2 400 pieds carrés situé à Laurier-Station (Québec), pour un produit brut de 2 500 $ (compte non tenu des frais de clôture). Le FPI a utilisé le produit net pour répondre aux besoins généraux et de fonds de roulement.

c) Le 9 novembre 2026, le FPI a conclu un contrat exécutoire avec un acheteur pour la vente de deux immeubles industriels non essentiels situés à Québec d'une SLB d'environ 85 449 pieds carrés, pour un produit brut de 14 800 $ (compte non tenu des frais de clôture). Le produit net de la vente sera utilisé pour rembourser environ 2 750 $ d'emprunts à vue connexes. Le solde servira à financer des acquisitions futures ou à répondre aux besoins généraux et de fonds de roulement. La clôture de la vente devrait survenir au quatrième trimestre de 2026 et est assujettie aux conditions de clôture d'usage.