FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO



RAPPORT DE GESTION
PÉRIODES DE TROIS ET NEUF MOIS CLOSES LE 30 SEPTEMBRE 2026

11 novembre 2026

PROREIT



À PROPOS DU FPI PRO

Le FPI PRO est un fonds de placement immobilier industriel canadien. Il détient et gère un portefeuille d'immeubles de grande qualité destinés à l'industrie légère situés dans des marchés primaires et secondaires jouissant d'une économie robuste. Fondé en 2013, le FPI est présent dans neuf provinces canadiennes, principalement dans le centre et l'Est du Canada.

125	7,4 M	95,4 %
Nombre d'immeubles[1)]	Superficie locative brute (« SLB ») (en pieds carrés)[1)]	Taux d'occupation[2)]

PORTEFEUILLE COMPOSÉ PRINCIPALEMENT D'IMMEUBLES INDUSTRIELS DE GRANDE QUALITÉ



94 %
SLB – Immeubles industriels[1)]



5 %
SLB – Immeubles de commerces de détail[1)]



1 %
SLB – Immeubles de bureaux[1)]

FAITS SAILLANTS DU TROISIÈME TRIMESTRE DE 2026 (POUR LA PÉRIODE DE NEUF MOIS)

1,3 G$	85,0 M$	32,7 M$	52,6 M$
Total de l'actif[1)]	Produits tirés des immeubles	Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation, montant net	Résultat d'exploitation net
11,0 %	**6,1 %**	**96,1 %**	**4,3 %**
Augmentation du résultat d'exploitation net[3)]	Augmentation du résultat d'exploitation net des immeubles comparables[3) 4)]	Ratio de distribution des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés de base[4)]	Taux d'intérêt moyen pondéré des emprunts hypothécaires

VALEUR IMPORTANTE AU SEIN DE NOTRE PORTEFEUILLE

89,2 %
de la SLB de 2026 a été renouvelée selon un écart moyen positif de 37,4 %[5)]

87,8 %
de la SLB des immeubles industriels de 2026 a été renouvelée selon un écart moyen positif de 41,0 %[5)]

RÉALISATIONS NOTABLES EN 2026

- Acquisition de 22 immeubles industriels[5)]
- Élargissement de notre portefeuille industriel, qui représente désormais 93,7 % de la SLB
- Établissement d'une présence stratégique dans la ville de Québec
- Expansion de notre plateforme industrielle à Winnipeg

1) Au 30 septembre 2026 Sur les 125 immeubles, 86 sont détenus à 100 % et 39 sont détenus à 50 %. Pour les immeubles qui sont détenus à 50 %, la SLB indiquée dans le présent rapport ne tient compte que de 50 % de la SLB totale de ces immeubles.
2) Comprend la superficie réservée d'environ 77 400 pieds carrés au 30 septembre 2026.
3) Comparaison établie avec la période de neuf mois close le 30 septembre 2025.
4) Constitue une mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».
5) À la date du présent rapport de gestion.

TABLE DES MATIÈRES

PARTIE I

Message du chef de la direction	1
Faits saillants financiers et opérationnels	3
Rapport de gestion	4
Énoncés prospectifs	4
Mesures non conformes aux IFRS	5

PARTIE II

Aperçu du FPI	9
Objectifs et stratégies	9
Sommaire des événements importants	10
Événements postérieurs à la date de clôture	11
Perspectives	12

PARTIE III

Résultats d'exploitation	12
Analyse sectorielle	17
Profil du portefeuille	18
Activités de location	21

PARTIE IV

Liquidités et sources de financement	21
Structure du capital et endettement	23
Distributions et fonds provenant des activités d'exploitation ajustés	28
Titres émis et en circulation	30
Instruments financiers	31

PARTIE V

Contrôles et procédures	32
Risques et incertitudes	32
Estimations comptables critiques	32
Informations significatives sur les méthodes comptables	33
Transactions entre parties liées	33
Sommaire des résultats trimestriels	34



120 Troop Avenue, Dartmouth, Nouvelle-Écosse

À tous les porteurs de parts,

Nos résultats du troisième trimestre témoignent de la rigueur avec laquelle nous mettons en œuvre nos priorités opérationnelles et financières. Nos acquisitions récentes, combinées à la hausse graduelle des tarifs locatifs, ont favorisé nos résultats et consolidé notre portefeuille industriel.

Mise en œuvre de nos priorités opérationnelles et financières

Les 17 immeubles acquis en juin 2026 ont soutenu nos résultats pour un premier trimestre entier. Nous avons également accru notre présence à Winnipeg par l'acquisition de quatre autres immeubles industriels et ouvert un bureau à Québec afin d'y poursuivre notre expansion et de resserrer nos liens avec nos locataires de ce marché. Nous avons par ailleurs mené à bien la vente de deux immeubles de commerces de détail non essentiels, l'un au cours du trimestre et l'autre en octobre dernier.

Le REN et le REN des immeubles comparables* pour le troisième trimestre ont progressé de respectivement 17,5 % et 7,6 % d'un exercice à l'autre, tandis que les renouvellements de baux et la conclusion de nouveaux baux pour nos immeubles industriels au cours du trimestre ont donné lieu à un écart positif de 37,6 %. La croissance des loyers et l'apport des acquisitions récentes ont permis d'améliorer notre ratio de distribution des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés de base* à 93,1 % au troisième trimestre, par rapport à 98,9 % au deuxième trimestre.

Nos activités de location ont maintenu leur rythme en octobre, notamment grâce au renouvellement pour cinq ans du bail d'un local d'une superficie d'environ 58 000 pieds carrés, à un loyer de base supérieur de 95 % à celui du bail arrivant à échéance. Le nouveau bail prendra effet le 1er février 2027. Nous prévoyons également une nouvelle croissance des flux de trésorerie au quatrième trimestre, alors que les loyers plus élevés des baux renouvelés visant plus de 400 000 pieds carrés contribueront aux résultats pour un trimestre entier.

Maintien de notre souplesse financière

À la fin du trimestre, nos liquidités disponibles* s'élevaient à 102,1 millions de dollars, ce qui comprend une trésorerie de 42,1 millions de dollars, et toutes les échéances hypothécaires prévues en 2026 avaient été refinancées ou remboursées, ce qui nous place en bonne position pour réaliser certaines acquisitions et investir dans notre portefeuille.

Le total de la dette en pourcentage du total de l'actif est ressorti à 47,8 %, une amélioration par rapport au ratio de 49,0 % de septembre 2025, et le ratio de la dette ajustée/valeur comptable brute* s'est amélioré, passant de 49,1 % un an plus tôt à 48,2 %, et nous demeurons résolus à atteindre notre objectif à moyen terme de 45 %.

En bonne position pour poursuivre notre croissance

En septembre, nous avons tenu une rencontre avec des investisseurs et organisé une visite de nos immeubles du parc industriel Burnside. Cet événement nous a permis de faire valoir l'envergure et l'emplacement stratégique de nos propriétés au cœur du pôle industriel d'Halifax.

Outre cette croissance à court terme, les investissements annoncés dans les secteurs de la défense, de l'énergie et des infrastructures dans plusieurs de nos marchés devraient stimuler la demande dans l'ensemble de la chaîne d'approvisionnement. Les projets prévus à Halifax, à Lévis, à Winnipeg et au Nouveau-Brunswick devraient notamment créer des débouchés pour nos locaux industriels de petite et moyenne superficie. Notre présence dans ces marchés nous permet de tirer parti de cette demande croissante, tant au moyen de notre portefeuille existant que par des acquisitions apportant de la valeur.

À l'approche de la fin de l'exercice, nous entendons concrétiser le potentiel de croissance des loyers et déployer nos capitaux de façon ciblée afin de créer de la valeur à long terme pour nos porteurs de parts.

* Constitue une mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

Enfin, nous avons eu le plaisir d'accueillir Michael McAloon, CPA, au sein de notre conseil des fiduciaires le 11 novembre 2026. Michael est directeur général, Placements, au sein du groupe de sociétés Bragg, dont fait partie Collingwood Investments Incorporated, un important porteur de parts de PROREIT. Sa nomination vient renforcer l'expertise du conseil en matière de finances et de placements et s'inscrit dans notre volonté d'en assurer le renouvellement.

Au nom du conseil des fiduciaires et de l'équipe de direction, je remercie nos employés pour leur engagement ainsi que nos porteurs de parts pour leur confiance et leur soutien.

Cordialement,

(signé) Gordon G. Lawlor, CPA
Président et chef de la direction

PARTIE I

FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET OPÉRATIONNELS

	30 septembre 2026	30 septembre 2025
Données d'exploitation		
Nombre d'immeubles	**125**	106
Superficie locative brute (« SLB ») (en pieds carrés)	**7 351 798**	6 432 560
Taux d'occupation[1]	**95,4 %**	95,5 %
Durée restante moyenne pondérée des baux (en années)	**4,2**	4,4

(En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part et à moins d'indication contraire)	**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
Données financières				
Produits tirés des immeubles	**31 188 $**	27 102 $	**85 037 $**	77 871 $
Résultat d'exploitation net (REN)	**20 035 $**	17 058 $	**52 566 $**	47 372 $
REN des immeubles comparables[2]	**16 662 $**	15 483 $	**43 315 $**	40 826 $
Résultat net et résultat global	**15 406 $**	12 909 $	**39 958 $**	33 186 $
Résultat net et résultat global par part (de base)[3]	**0,1835 $**	0,1924 $	**0,5380 $**	0,5274 $
Résultat net et résultat global par part (dilué)[3]	**0,1822 $**	0,1904 $	**0,5332 $**	0,5227 $
Total des capitaux propres	**615 143 $**	499 716 $	**615 143 $**	499 716 $
Valeur de l'actif net par part[2]	**7,63 $**	7,78 $	**7,63 $**	7,78 $
Total de l'actif	**1 303 805 $**	1 083 723 $	**1 303 805 $**	1 083 723 $
Total de la dette	**623 773 $**	531 143 $	**623 773 $**	531 143 $
Total de la dette en pourcentage du total de l'actif	**47,8 %**	49,0 %	**47,8 %**	49,0 %
Dette ajustée en pourcentage de la valeur comptable brute[2]	**48,2 %**	49,1 %	**48,2 %**	49,1 %
Ratio de couverture des intérêts[2]	**2,6x**	2,6x	**2,6x**	2,6x
Ratio de couverture du service de la dette[2]	**1,9x**	1,7x	**1,8x**	1,7x
Ratio dette ajustée/BAIIA ajusté annualisé[2]	**8,4x**	8,4x	**9,7x**	9,1x
Taux d'intérêt moyen pondéré des emprunts hypothécaires	**4,3 %**	3,9 %	**4,3 %**	3,9 %
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation, montant net	**12 096 $**	6 449 $	**32 717 $**	20 787 $
Fonds provenant des activités d'exploitation[2]	**10 846 $**	7 957 $	**28 045 $**	23 831 $
Fonds provenant des activités d'exploitation de base par part[2] [3]	**0,1292 $**	0,1186 $	**0,3776 $**	0,3787 $
Fonds provenant des activités d'exploitation dilués par part[2] [3]	**0,1283 $**	0,1174 $	**0,3742 $**	0,3754 $
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés[2]	**10 139 $**	8 281 $	**26 092 $**	23 191 $
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés de base par part[2] [3]	**0,1208 $**	0,1234 $	**0,3513 $**	0,3685 $
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés dilués par part[2] [3]	**0,1199 $**	0,1221 $	**0,3482 $**	0,3653 $
Ratio de distribution des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés de base[2]	**93,1 %**	91,1 %	**96,1 %**	91,6 %
Ratio de distribution des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés dilués[2]	**93,8 %**	92,1 %	**96,9 %**	92,4 %

1) Le taux d'occupation comprend les contrats de location pour une occupation future de locaux actuellement vacants. La direction estime qu'en incluant la superficie réservée, elle présente un rapport plus équilibré. Au 30 septembre 2026, la superficie réservée correspondait approximativement à une SLB de 77 400 pieds carrés (SLB de 83 100 pieds carrés au 30 septembre 2025).
2) Constitue une mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».
3) Le total des parts de base est composé de parts (au sens attribué à ce terme dans les présentes) et de parts de catégorie B (terme également défini dans les présentes). Le total des parts diluées comprend aussi les parts de fiducie visées par les droits différés à la valeur de parts et les parts de fiducie visées par les droits à la valeur de parts temporairement incessibles qui sont attribuées dans le cadre du régime incitatif à long terme du FPI.

RAPPORT DE GESTION

Le présent rapport de gestion donne un aperçu des stratégies d'exploitation, des questions relatives au profil de risque, des perspectives d'affaires et de l'analyse de la performance et de la situation financière de Fonds de placement immobilier PRO (le « FPI » ou « FPI PRO ») pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2026. Il est fondé sur les états financiers qui ont été établis en conformité avec IAS 34 *Information financière intermédiaire*, suivant des méthodes comptables conformes aux Normes IFRS® de comptabilité (« IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board (« IASB »). Le présent rapport de gestion doit être lu avec les états financiers intermédiaires consolidés résumés du FPI et leurs notes annexes pour les périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2026 et 2025 (les « états financiers du troisième trimestre de 2026 »), les états financiers consolidés audités du FPI et leurs notes annexes des exercices clos les 31 décembre 2025 et 2024 (les « états financiers annuels de l'exercice 2025 »), le rapport de gestion sur ce même exercice (le « rapport de gestion annuel de l'exercice 2025 ») et la notice annuelle du FPI de l'exercice clos le 31 décembre 2025 (la « notice annuelle de l'exercice 2025 », les états financiers annuels de l'exercice 2025 et le rapport de gestion annuel pour l'exercice 2025 constituant les « rapports annuels de l'exercice 2025 »). Ces documents et l'information complémentaire sur les activités du FPI sont disponibles sur le profil du FPI dans le Système électronique de données, d'analyse et de recherche + (« SEDAR+ »), à l'adresse www.sedarplus.ca.

La monnaie de présentation du FPI est le dollar canadien ($ CA). Sauf indication contraire, tous les montants, à l'exception du nombre de parts, des montants par part, des superficies en pieds carrés et des montants par pieds carrés, ont été arrondis au millier de dollars canadiens le plus près. À moins d'indication contraire, le FPI a préparé le présent rapport de gestion d'après l'information disponible jusqu'au 11 novembre 2026, date à laquelle le conseil des fiduciaires du FPI (le « conseil ») a approuvé le présent rapport de gestion et les états financiers pour le troisième trimestre de 2026.

ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Le présent rapport de gestion renferme des énoncés prospectifs et des informations prospectives (collectivement, les « énoncés prospectifs ») au sens des lois sur les valeurs mobilières applicables, y compris les énoncés portant sur certaines attentes et projections, certains plans de croissance ou d'autres informations relatives à la stratégie d'affaires et aux plans du FPI. On reconnaîtra généralement les énoncés prospectifs à l'emploi de verbes comme « chercher », « prévoir », « planifier », « continuer », « estimer », « s'attendre à », « pouvoir », « projeter », « prédire », « cibler », « supposer », « devoir », y compris leur forme conjuguée au conditionnel ou au futur ou leur forme négative, de termes comme « éventuel », « objectif », « continu », « implicite », « but » et « possiblement », et d'expressions comme « avoir l'intention de » ou « est d'avis que », aux références similaires à des périodes futures et par le fait que ces énoncés ne portent pas strictement sur des questions historiques ou courantes. Ces énoncés prospectifs sont fondés sur les attentes de la direction et sont assujettis à un certain nombre de risques, d'incertitudes et d'hypothèses, notamment la conjoncture du marché et de l'économie, les perspectives et les occasions d'affaires, les stratégies ou les plans d'avenir, les projections ainsi que les événements et les tendances prévus qui ont une incidence sur le FPI et son secteur d'activité. Bien que le FPI et la direction estiment que les attentes reflétées dans ces énoncés prospectifs sont raisonnables et fondées sur des hypothèses et des estimations raisonnables en date des présentes, rien ne garantit que ces hypothèses ou estimations seront exactes ou que ces attentes se matérialiseront. Du fait de leur nature, les énoncés prospectifs sont assujettis à des risques, à des incertitudes et à des éventualités d'ordre commercial, économique et concurrentiel en conséquence desquels les événements réels pourraient différer considérablement de ceux dont il est question, expressément ou implicitement, dans ces énoncés prospectifs.

Certains énoncés prospectifs qui figurent dans le présent rapport de gestion comprennent, sans s'y limiter, ceux portant sur ce qui suit :

- L'intention du FPI de distribuer une partie de ses flux de trésorerie disponibles aux porteurs de titres et le montant de ces distributions.
- La capacité du FPI de donner suite à ses stratégies de croissance et d'accroître ses actifs.
- Le traitement fiscal prévu des distributions aux porteurs de parts.
- Les dépenses d'investissement que le FPI doit engager pour ses immeubles.
- La capacité du FPI de répondre aux critères d'exclusion de la définition de « fiducie intermédiaire de placement déterminée » que l'on retrouve dans la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) (la « Loi de l'impôt »).
- Le taux d'occupation et le rendement escomptés des immeubles du FPI.
- Le calendrier d'échéance de la dette du FPI.

Les résultats et les faits nouveaux réels pourraient différer, peut-être sensiblement, de ceux prévus par le FPI ou formulés, expressément ou implicitement, dans les énoncés prospectifs du présent rapport de gestion. Ces énoncés prospectifs sont fondés sur un certain nombre d'hypothèses et de risques qui pourraient se révéler inexacts. Les hypothèses importantes se rattachant aux énoncés prospectifs contenus dans le présent rapport de gestion comprennent, sans s'y limiter, les suivantes : i) le FPI obtiendra un financement à des conditions favorables; ii) le niveau d'endettement futur du FPI et sa croissance future potentielle cadreront avec les attentes actuelles du FPI; iii) aucune modification pouvant être apportée aux lois fiscales ne nuira à la capacité de financement ou aux activités du FPI; iv) les effectifs du FPI demeureront stables et conformes aux attentes actuelles du FPI; v) l'incidence de la conjoncture économique et des conditions actuelles du marché financier mondial sur les activités du FPI, y compris sa capacité d'obtenir du financement, ainsi que la valeur de ses actifs demeureront conformes aux attentes actuelles du FPI; vi) aucune modification importante pouvant être apportée aux règlements gouvernementaux et aux règlements en matière d'environnement ne nuira aux activités du FPI; vii) le rendement des placements du FPI au Canada sera conforme aux attentes actuelles du FPI; viii) les conditions du marché immobilier, y compris la concurrence pour certaines acquisitions, correspondront aux attentes du FPI et ix) les marchés financiers procureront au FPI un accès libre à des titres de participation ou de créance.

En raison de nombreux facteurs, les résultats, la performance ou les réalisations réels du FPI pourraient différer sensiblement des résultats, de la performance ou des réalisations futurs exprimés ou sous-entendus dans ces énoncés prospectifs, y compris, sans s'y limiter, les risques et les incertitudes liés à ce qui suit : la propriété d'immeubles, la diversification, la dépendance envers le personnel clé, la conjoncture défavorable du marché mondial, le contexte économique et politique, les évaluations et la comptabilisation des immeubles de placement à la juste valeur, les arrangements de coentreprise ou de partenariat, l'accès aux capitaux, l'exposition aux fluctuations des taux d'intérêt, les frais fixes, le financement et le niveau d'endettement, la liquidité des placements immobiliers, les crises sanitaires, les acquisitions, les activités d'aménagement et les cessions, les conflits d'intérêts potentiels, les participations notables, la concurrence, la concentration géographique, les pertes générales non assurées, les questions d'ordre environnemental, les risques liés aux changements climatiques, les litiges, les possibles obligations non divulguées, les contrôles internes, la gouvernance des données et l'aide à la décision, la sécurité des technologies de l'information, l'indexation pour tenir compte de l'inflation et la durée des contrats de location, les restrictions sur les activités, les renouvellements d'assurances, les saisies immobilières, l'occupation des immeubles, le renouvellement des contrats de location et l'augmentation des loyers, les questions d'ordre fiscal, les restrictions relatives à la déductibilité des intérêts, les modifications aux lois fiscales, la volatilité du cours des parts, la nature non garantie des distributions au comptant, les restrictions sur les rachats, la subordination des parts, les facteurs de risque de nature fiscale, la nature des placements, la responsabilité des porteurs de parts et la dilution. Cette liste de facteurs n'est pas exhaustive et ne saurait présenter l'ensemble des facteurs susceptibles d'avoir une incidence sur le FPI. Toutefois, ces facteurs et les facteurs de risque qui sont présentés sous la rubrique « Facteurs de risques » de la notice annuelle de l'exercice 2025, ailleurs dans le présent rapport de gestion et dans les rapports annuels pour l'exercice 2025 ainsi que dans les autres documents que le FPI a déposés ou pourrait déposer auprès des autorités en valeurs mobilières compétentes, doivent être examinés attentivement.

Si un ou plusieurs de ces risques ou incertitudes devaient se matérialiser, ou si les hypothèses sur lesquelles reposent les énoncés prospectifs devaient se révéler inexactes, les résultats, la performance ou les réalisations réels pourraient différer sensiblement de ceux exprimés ou sous-entendus dans les énoncés prospectifs du présent rapport de gestion. Ces facteurs devraient être examinés minutieusement, et les investisseurs éventuels ne devraient pas se fier sans réserve aux énoncés prospectifs. Bien que les énoncés prospectifs compris dans le présent rapport de gestion reposent sur des hypothèses que la direction considère actuellement comme raisonnables, le FPI ne peut garantir aux investisseurs éventuels que les résultats, la performance ou les réalisations réels seront conformes à ces énoncés prospectifs.

Ces énoncés prospectifs sont à jour en date du présent rapport de gestion, et le FPI n'a pas l'intention de les mettre à jour, ni ne s'engage à le faire, sauf si la loi l'y oblige. Le FPI ne peut garantir aux investisseurs que les énoncés prospectifs se révéleront exacts, puisque les résultats réels et les événements futurs pourraient différer considérablement de ceux prévus dans ces énoncés. Les investisseurs doivent savoir que les énoncés prospectifs ne constituent pas une garantie de performance future et qu'ils sont par nature incertains; par conséquent, ils ne doivent pas s'y fier sans réserve.

MESURES NON CONFORMES AUX IFRS

Les états financiers du troisième trimestre de 2026 ont été préparés conformément à IAS 34 *Information financière intermédiaire*, suivant des méthodes comptables conformes aux IFRS publiées par l'IASB. Outre les mesures conformes aux IFRS utilisées dans les présentes, la pratique dans le secteur consiste à évaluer la performance des entités de placement immobilier en tenant compte notamment de certaines mesures et de certains ratios non conformes aux IFRS, ainsi que d'autres mesures financières déterminées (collectivement, les « mesures non conformes aux IFRS »), lesquels sont décrits ci-après. La direction est d'avis que ces mesures sont utiles aux investisseurs, puisqu'elles sont généralement admises lorsqu'il s'agit d'évaluer la performance d'un FPI et qu'elles fournissent une base de comparaison pertinente entre les entités de placements immobiliers. En plus des résultats présentés selon les IFRS, le FPI se sert également des mesures non conformes aux IFRS en interne pour évaluer le rendement d'exploitation de son portefeuille d'immeubles de placement. Ces mesures non conformes aux IFRS ne sauraient être considérées comme des substituts du résultat net, des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, du total de l'actif, du total des capitaux propres ou de mesures similaires conformes aux IFRS établies comme des indicateurs du rendement, de la liquidité, des flux de trésorerie et de la rentabilité du FPI, et elles pourraient ne pas être comparables aux mesures similaires présentées par d'autres fiducies ou sociétés de placement immobilier. Ces mesures non conformes aux IFRS sont définies ci-après et contiennent un renvoi, le cas échéant, à un rapprochement dans le présent rapport de gestion avec la mesure la plus proche qu'on trouvera dans les états financiers de base du FPI. Les mesures non conformes aux IFRS ne sont pas des mesures financières normalisées aux termes des IFRS et pourraient ne pas être comparables aux mesures financières similaires utilisées par d'autres émetteurs. Le FPI estime, pour les raisons évoquées plus haut et ci-après, que ces mesures non conformes aux IFRS sont utiles à la direction et aux investisseurs pour évaluer la performance et la situation financières du FPI.

Mesures financières non conformes aux IFRS

Dette ajustée

La dette ajustée est une mesure financière non conforme aux IFRS définie par le FPI comme la dette courante et non courante, exclusion faite i) des coûts de financement non amortis, ii) de la charge de désactualisation des débentures convertibles et iii) de l'ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés. La direction estime que la dette ajustée est une mesure utile à la fois pour elle-même et pour les investisseurs pour déterminer le niveau d'endettement du FPI et sa capacité à remplir ses obligations. La dette ajustée est aussi employée par la direction pour mesurer le ratio dette ajustée/BAIIA ajusté annualisé et la dette ajustée en pourcentage de la valeur comptable brute. On trouvera un rapprochement entre la dette ajustée et la dette, la mesure comparable la plus proche présentée dans les états financiers de référence du FPI, dans le tableau à la rubrique « Partie IV – Structure du capital et endettement – Dette ajustée » et le tableau à la rubrique « Partie V – Sommaire des résultats trimestriels ».

Bénéfice avant intérêts, impôts et amortissements ajusté (« BAIIA ajusté »)

Le BAIIA ajusté est une mesure financière non conforme aux IFRS que le FPI utilise pour suivre sa capacité à s'acquitter de sa dette et surveiller les exigences imposées par ses prêteurs. Plus précisément, la direction se sert du BAIIA ajusté pour surveiller le ratio de couverture des intérêts, le ratio de couverture du service de la dette et le ratio dette ajustée/BAIIA ajusté annualisé du FPI. Le FPI l'utilise pour évaluer son endettement et sa capacité à respecter ses obligations, notamment le service de sa dette. Cette mesure sert également aux investisseurs pour déterminer la capacité du FPI à s'acquitter de sa dette, à financer ses dépenses d'investissement et à verser des distributions à ses porteurs de parts. Le BAIIA ajusté correspond au résultat net et résultat global du FPI avant les intérêts et les coûts de financement, l'amortissement des immobilisations corporelles et incorporelles, les ajustements à la juste valeur, les distributions versées sur les parts de catégorie B, les loyers comptabilisés selon la méthode linéaire, la charge au titre du régime incitatif à long terme, les coûts liés au plan de succession du chef de la direction, les coûts de transaction et les coûts de règlement de la dette. On trouvera un rapprochement avec le résultat net et le résultat global, la mesure conforme aux IFRS la plus proche présentée dans les états financiers de référence du FPI, dans le tableau présenté à la rubrique « Partie IV – Structure du capital et endettement – BAIIA ajusté ».

Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés

Les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés constituent une mesure financière non conforme aux IFRS. Le FPI ne détermine pas les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés conformément aux lignes directrices du White Paper on FFO and AFFO for IFRS publié en février 2019 par la Real Property Association of Canada. Le FPI définit les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés comme les fonds provenant des activités d'exploitation diminués de l'amortissement des loyers comptabilisés selon la méthode linéaire, des investissements de maintien et des frais de location stabilisés normalisés, tels qu'ils ont été calculés par le FPI, puis majorés des charges au titre du régime incitatif à long terme, de l'amortissement des coûts de financement, de la charge de désactualisation des débentures convertibles, des coûts de règlement de la dette et des coûts non récurrents. Les coûts de location normalisés et stabilisés représentent les coûts de location payés et amortis sur la durée du nouveau contrat de location. La direction est d'avis que les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés sont utiles tant pour la direction que pour les investisseurs, car ils constituent une mesure importante de la performance économique du FPI et qu'ils sont représentatifs de la capacité du FPI de régler sa dette, de financer ses dépenses d'investissement et de verser des distributions à ses porteurs de parts. Cette mesure non conforme aux IFRS est utilisée couramment pour évaluer le rendement des opérations immobilières; cependant, elle ne représente pas les flux de la trésorerie provenant des activités d'exploitation, telle qu'elle est définie par les IFRS, et elle n'est pas nécessairement représentative de la trésorerie dont le FPI dispose pour financer ses besoins généraux. Les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés font l'objet d'un rapprochement avec le résultat net et le résultat global, la mesure comparable la plus proche présentée dans les états financiers de référence du FPI, dans le tableau figurant à la rubrique « Partie IV – Distributions et fonds provenant des activités d'exploitation ajustés » et dans le tableau figurant à la rubrique « Partie V – Sommaire des résultats trimestriels », et d'un rapprochement avec les flux de trésorerie nets liés aux activités d'exploitation dans le tableau présenté à la rubrique « Partie IV – Distributions et fonds provenant des activités d'exploitation ajustés – Distributions ».

Bénéfice avant intérêts, impôts et amortissements ajusté annualisé (« BAIIA ajusté annualisé »)

Le BAIIA ajusté annualisé est une mesure financière non conforme aux IFRS qui s'entend du BAIIA ajusté pour la période considérée sur une base annualisée. La direction est d'avis que le BAIIA ajusté annualisé est une mesure utile, tant pour elle que pour les investisseurs, pour suivre la capacité du FPI à s'acquitter de sa dette et surveiller les exigences imposées par ses prêteurs. On trouvera un rapprochement du BAIIA ajusté avec le résultat net et le résultat global, la mesure comparable la plus proche présentée dans les états financiers de base du FPI, dans le tableau présenté à la rubrique « Partie IV – Structure du capital et endettement – BAIIA ajusté ».

Liquidités disponibles

Les liquidités disponibles se veulent une mesure non conforme aux IFRS. Le FPI les définit comme la somme de la trésorerie et de la tranche non prélevée de la facilité de crédit renouvelable à la date de clôture. La direction est d'avis que les liquidités disponibles constituent une mesure utile aux investisseurs et à la direction pour connaître les ressources qui sont à la disposition du FPI à la date de clôture pour répondre aux obligations courantes et aux engagements futurs. Le calcul des liquidités disponibles est présenté dans le tableau situé à la « Partie IV – Liquidités et sources de financement – Liquidités disponibles ».

Fonds provenant des activités d'exploitation

Les fonds provenant des activités d'exploitation constituent une mesure de la performance opérationnelle non conforme aux IFRS largement utilisée dans le secteur immobilier au Canada. Cependant, elle ne représente pas le résultat net et le résultat global ni la trésorerie provenant des activités d'exploitation, au sens donné à ces mesures par les IFRS, et elle n'est pas nécessairement représentative de la trésorerie dont le FPI dispose pour financer ses besoins généraux. Le FPI calcule les fonds provenant des activités d'exploitation en s'appuyant sur le *White Paper on FFO and AFFO for IFRS*. Les fonds provenant des activités d'exploitation s'entendent du résultat net et du résultat global, ajustés pour tenir compte des variations de la juste valeur i) du régime incitatif à long terme, ii) des immeubles de placement, iii) des parts de catégorie B et iv) des instruments financiers dérivés, et majorés des distributions sur les parts de catégorie B et de l'amortissement des immobilisations incorporelles. Par contre, les fonds provenant des activités d'exploitation comprennent toujours les produits hors trésorerie liés à la comptabilisation des loyers selon la méthode linéaire, sans déduire les dépenses d'investissement récurrentes nécessaires pour maintenir les sources de produits existantes. La direction estime que les fonds provenant des activités d'exploitation sont utiles à la fois pour elle-même et les investisseurs, car ils fournissent une mesure de la performance opérationnelle qui, lorsqu'elle est comparée à celle de la période précédente, indique l'incidence sur les activités qu'ont les tendances des niveaux d'occupation, des tarifs de location, des charges d'exploitation et des taxes foncières, des activités liées aux acquisitions et de la charge d'intérêts, et qu'ils donnent une perspective de la performance financière qui n'est pas immédiatement apparente si l'on se fie seulement au résultat net et au résultat global présentés conformément aux IFRS. Les fonds provenant des activités d'exploitation font l'objet d'un rapprochement avec le résultat net et le résultat global, la mesure comparable la plus proche présentée dans les états financiers de référence du FPI, dans le tableau à la rubrique « Partie IV – Distributions et fonds provenant des activités d'exploitation ajustés » et le tableau à la rubrique « Partie V – Sommaire des résultats trimestriels ».

Valeur comptable brute

La valeur comptable brute est une mesure financière non conforme aux IFRS définie dans la déclaration de fiducie du FPI (au sens attribué à ce terme dans les présentes). Le FPI calcule la valeur comptable brute en rajoutant au total de l'actif le cumul de l'amortissement sur les immobilisations corporelles et incorporelles. De l'avis de la direction, la valeur comptable brute est une mesure utile à la fois pour elle-même et les investisseurs pour déterminer la croissance du portefeuille total du FPI. Elle est aussi utilisée par la direction pour suivre le ratio de la dette ajustée par rapport à la valeur comptable brute du FPI. La mesure conforme aux IFRS la plus proche de la valeur comptable brute est le total de l'actif. Pour obtenir le calcul de la valeur comptable brute, se reporter au tableau figurant à la rubrique « Partie IV – Structure du capital et endettement – Ratios d'endettement », et à celui présenté à la rubrique « Partie V – Sommaire des résultats trimestriels ».

Valeur de l'actif net

La valeur de l'actif net est une mesure non conforme aux IFRS qui correspond à la somme des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts et des parts de catégorie B. La direction estime qu'il est important d'inclure les parts de catégorie B pour les besoins de gestion des capitaux du FPI. Elle ne considère pas les parts de catégorie B comme une dette ou comme des emprunts du FPI, mais plutôt comme une composante de ses capitaux propres. Toutefois, le total des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts (y compris les parts de catégorie B) n'est pas une mesure définie par les IFRS, n'a pas de sens normalisé et pourrait ne pas être comparable aux mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. La valeur de l'actif net fait l'objet d'un rapprochement avec les capitaux propres attribuables aux porteurs de parts, la mesure comparable la plus proche présentée dans les états financiers de référence du FPI, dans le tableau à la rubrique « Partie IV – Structure du capital et endettement –Valeur de l'actif net par part » et le tableau à la rubrique « Partie V – Sommaire des résultats trimestriels ».

REN des immeubles comparables

Le REN des immeubles comparables est une mesure financière non conforme aux IFRS que le FPI utilise pour évaluer le rendement d'une période à une autre des immeubles détenus au cours de ces deux périodes. Dans le calcul du REN des immeubles comparables, le REN de la période est ajusté pour éliminer l'incidence des loyers comptabilisés selon la méthode linéaire et les mesures incitatives à la location amorties par imputation aux produits afin de mettre en relief « l'incidence monétaire » des augmentations des loyers prévues par les contrats de location. La direction est d'avis que le REN des immeubles comparables est une mesure utile à la fois pour elle-même et les investisseurs pour évaluer les variations de la productivité et de la valeur des actifs, de même que pour calculer le rendement additionnel obtenu des dépenses d'investissement supplémentaires dans les actifs existants. Le REN est la mesure comparable la plus proche présentée dans les états financiers de référence du FPI. Voir la « Partie III – Résultats d'exploitation – Analyse globale – Analyse du résultat d'exploitation net des immeubles comparables ».

Ratios non conformes aux IFRS

Ratio dette ajustée/BAIIA ajusté annualisé

Le ratio dette ajustée/BAIIA ajusté annualisé est un ratio non conforme aux IFRS calculé par le FPI en divisant la dette ajustée (mesure financière non conforme aux IFRS) par le BAIIA ajusté annualisé (mesure financière non conforme aux IFRS). La direction estime que ce ratio non conforme aux IFRS est un indicateur utile à elle-même et aux investisseurs pour suivre la capacité du FPI à assurer le service de sa dette. Pour connaître le calcul du ratio dette ajustée/BAIIA ajusté annualisé, se reporter au tableau figurant à la rubrique « Partie IV – Structure du capital et endettement – Ratio du BAIIA ajusté annualisé ».

Dette ajustée en pourcentage de la valeur comptable brute

La dette ajustée en pourcentage de la valeur comptable brute est un ratio non conforme aux IFRS dont se servent les investisseurs pour évaluer le niveau d'endettement du FPI. La direction utilise ce ratio pour évaluer le niveau d'endettement du FPI et la solidité de sa participation dans les capitaux propres. La dette ajustée en pourcentage de la valeur comptable brute s'obtient en divisant la dette ajustée (mesure financière non conforme aux IFRS) par la valeur comptable brute (mesure financière non conforme aux IFRS). Se reporter au tableau présenté à la rubrique « Partie IV – Structure du capital et endettement – Ratios d'endettement ».

Ratio de distribution des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés de base et ratio de distribution des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés dilués

Le ratio de distribution des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés de base et le ratio de distribution des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés dilués sont des mesures non conformes aux IFRS de la continuité des distributions du FPI. La direction estime que ces ratios non conformes aux IFRS sont utiles aux investisseurs, puisqu'ils procurent de la transparence au sujet du rendement et de la gestion globale du portefeuille des actifs existants. Elle considère également qu'ils constituent une mesure importante de la capacité du FPI à verser des distributions. Ces ratios non conformes aux IFRS ne sauraient être considérés comme un substitut aux autres ratios établis selon les IFRS. Le ratio de distribution des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés de base s'obtient en divisant les distributions déclarées par part et par part de catégorie B par les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés de base par part (ratio non conforme aux IFRS), et le ratio de distribution des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés dilués s'obtient en divisant les distributions déclarées par part et par part de catégorie B par les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés dilués par part (ratio non conforme aux IFRS). Se reporter au tableau figurant à la rubrique « Partie IV – Distributions et fonds provenant des activités d'exploitation ajustés ».

Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés de base par part et fonds provenant des activités d'exploitation ajustés dilués par part

Les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés de base par part et les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés dilués par part sont des ratios non conformes aux IFRS qui présentent les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés moyens pondérés par part. La direction est d'avis que ces ratios non conformes aux IFRS sont utiles à la fois pour elle-même et pour les investisseurs, puisqu'ils font état de l'incidence des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés sur chaque placement par part dans le FPI. La direction estime que les ratios des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés par part sont des mesures utiles du rendement d'exploitation qui sont similaires aux fonds provenant des activités d'exploitation ajustés. Ces ratios non conformes aux IFRS ne sont pas des mesures financières normalisées aux termes des IFRS et ne sauraient être considérés comme un substitut aux autres ratios établis selon les IFRS. Les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés de base par part sont obtenus en divisant les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés (une mesure financière non conforme aux IFRS) par le total du nombre moyen pondéré de parts de base, auquel on ajoute le nombre moyen pondéré de parts de catégorie B de base. Les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés dilués par part sont obtenus en divisant les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés (une mesure financière non conforme aux IFRS) par le nombre moyen pondéré de parts diluées. Les parts diluées comprennent les parts et les parts de catégorie B, ainsi que les parts de fiducie visées par les droits différés à la valeur de parts et les parts de fiducie visées par les droits à la valeur de parts temporairement incessibles qui sont attribuées dans le cadre du régime incitatif à long terme du FPI. Se reporter au tableau figurant à la rubrique « Partie IV – Distributions et fonds provenant des activités d'exploitation ajustés ».

Fonds provenant des activités d'exploitation de base par part et fonds provenant des activités d'exploitation dilués par part

Les fonds provenant des activités d'exploitation de base par part et les fonds provenant des activités d'exploitation dilués par part sont des ratios non conformes aux IFRS qui présentent les fonds provenant des activités d'exploitation moyens pondérés par part. La direction est d'avis que ces ratios non conformes aux IFRS sont utiles pour elle-même et les investisseurs, puisqu'ils font état de l'incidence des fonds provenant des activités d'exploitation sur chaque placement par part dans le FPI. Elle estime que les ratios des fonds provenant des activités d'exploitation par part sont des mesures utiles du rendement d'exploitation qui sont similaires aux fonds provenant des activités d'exploitation. Ces ratios non conformes aux IFRS ne sont pas des mesures financières normalisées aux termes des IFRS et ne sauraient être considérés comme un substitut aux autres ratios établis selon les IFRS. Les fonds provenant des activités d'exploitation de base par part sont obtenus en divisant les fonds provenant des activités d'exploitation (une mesure financière non conforme aux IFRS) par le total du nombre moyen pondéré de parts de base, auquel on ajoute le nombre moyen pondéré de parts de catégorie B de base. Les fonds provenant des activités d'exploitation dilués par part sont obtenus en divisant les fonds provenant des activités d'exploitation (une mesure financière non conforme aux IFRS) par le nombre moyen pondéré de parts diluées. Les parts diluées comprennent les parts et les parts de catégorie B, ainsi que les parts de fiducie visées par les droits différés à la valeur de parts et les parts de fiducie visées par les droits à la valeur de parts temporairement incessibles qui sont attribuées dans le cadre du régime incitatif à long terme du FPI. Se reporter au tableau figurant à la rubrique « Partie IV – Distributions et fonds provenant des activités d'exploitation ajustés ».

Ratio de couverture du service de la dette

Le FPI obtient le ratio de couverture du service de la dette, un ratio non conforme aux IFRS, en divisant le BAIIA ajusté (une mesure financière non conforme aux IFRS) par les obligations au titre du service de la dette pour la période, lesquelles s'entendent des paiements effectués aux fins de remboursement du capital et des intérêts comptabilisés en charges au cours de la période. Les pénalités pour remboursement anticipé ou les paiements à l'acquittement d'un emprunt hypothécaire sont exclus du calcul. Ce ratio non conforme aux IFRS permet aux investisseurs et à la direction d'apprécier la capacité du FPI à effectuer les paiements annuels de capital et d'intérêts. Pour connaître le calcul du ratio de couverture du service de la dette, se reporter au tableau figurant dans la rubrique « Partie IV – Structure du capital et endettement – Ratio de couverture du service de la dette ».

Ratio de couverture des intérêts

Le ratio de couverture des intérêts, un ratio non conforme aux IFRS, s'obtient en divisant le BAIIA ajusté (une mesure financière non conforme aux IFRS) par les obligations d'intérêts du FPI pour la période. Ce ratio non conforme aux IFRS est un indicateur utile de la capacité du FPI à payer les intérêts sur l'encours de sa dette. La direction l'utilise aussi pour évaluer et limiter le niveau d'endettement du FPI. Pour connaître le calcul du ratio de couverture des intérêts, se reporter au tableau figurant à la rubrique « Partie IV – Structure du capital et endettement – Ratio de couverture des intérêts ».

Valeur de l'actif net par part

La valeur de l'actif net par part est un ratio non conforme aux IFRS utile à la direction et aux investisseurs, puisqu'elle fait état de l'avis de la direction au sujet de la valeur intrinsèque du FPI et permet aux investisseurs de déterminer, chaque date de clôture, si les parts du FPI se négocient moyennant une décote ou une surcote par rapport à la valeur de l'actif net par part. Pour déterminer la valeur de l'actif net par part, le FPI divise la valeur de l'actif net (une mesure financière non conforme aux IFRS) par le nombre total de parts et de parts de catégorie B en circulation. Pour obtenir le calcul de la valeur de l'actif net par part, se reporter au tableau figurant à la rubrique « Partie IV – Structure du capital et endettement – Valeur de l'actif net par part », et à celui présenté à la rubrique « Partie V – Sommaire des résultats trimestriels ».

PARTIE II

APERÇU DU FPI

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 convertibles (au sens donné à ce terme dans les présentes) du FPI 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.

Le FPI détient un portefeuille d'immeubles de placement canadiens composé d'immeubles industriels, d'immeubles de commerces de détail et d'immeubles de bureaux. Au 30 septembre 2026, le FPI détenait 125 immeubles (86 détenus à 100 % et 39 à 50 %) partout au Canada, dont la SLB totale s'établissait à environ 7,4 millions de pieds carrés. Pour les immeubles que le FPI ne détient pas à 100 %, la SLB représente la quote-part du FPI dans leur SLB totale.

OBJECTIFS ET STRATÉGIES

Objectifs

Les objectifs du FPI sont les suivants : i) verser des distributions au comptant stables et croissantes aux porteurs de parts provenant de placements dans des biens immobiliers au Canada, de manière efficiente sur le plan fiscal; ii) accroître ses actifs et la valeur de ses actifs afin de maximiser la valeur des parts à long terme; et iii) augmenter son REN et ses fonds provenant des activités d'exploitation ajustés par part au moyen de stratégies de croissance interne et d'acquisitions apportant de la valeur.

Stratégie

Afin d'atteindre ses objectifs, le FPI a mis en œuvre les éléments stratégiques clés qui suivent :

ACCENT MIS SUR LES IMMEUBLES INDUSTRIELS DE GRANDE QUALITÉ ET À RISQUE FAIBLE

- **Immeubles commerciaux de grande qualité.** Le FPI se concentre sur le secteur des immeubles industriels en ciblant certaines régions du Canada. Le portefeuille est constitué principalement d'immeubles industriels de grande qualité situés dans des emplacements de choix au sein de leur marché respectif, le long d'artères routières bénéficiant d'une forte visibilité et d'un accès facile. La direction est d'avis que la qualité et l'emplacement de choix des immeubles du portefeuille contribueront à attirer de nouveaux locataires et à assurer la rétention des locataires existants.

- **Accent mis sur des marchés stables de l'Est du Canada, ainsi que sur une croissance prudente dans les marchés de l'Ouest du Canada.** Le FPI vise l'acquisition d'immeubles sur les marchés primaires et les marchés secondaires prospères au Canada, l'accent étant mis sur le Québec, le Canada atlantique, l'Ontario et le Manitoba, ainsi que sur d'autres régions de l'Ouest canadien. La direction estime que sa stratégie consistant à se concentrer sur des marchés stables dans l'Est du Canada et le Manitoba, et à procéder à une expansion ciblée dans des marchés précis de l'Ouest canadien permettra au FPI de se doter d'un portefeuille aux bases économiques solides et stables et de profiter d'occasions de croissance interne.

- **Locataires de grande qualité et baux échelonnés.** Le bassin de locataires du FPI est diversifié. Le portefeuille montre une composition attrayante de locataires gouvernementaux, nationaux, régionaux et locaux provenant de différents secteurs. Les échéances des baux du portefeuille du FPI sont bien échelonnées dans les années à venir. La direction est d'avis qu'elle a établi de solides relations avec ses locataires, ce qui devrait jouer en faveur du FPI pour attirer des locataires dans ses nouveaux immeubles ou trouver preneur pour les locaux libres dans ses immeubles.

VALEUR BONIFIÉE GRÂCE À LA RICHE EXPÉRIENCE DE LA DIRECTION ET DU CONSEIL

- Le FPI compte une équipe de direction et un conseil chevronnés qui ont prouvé leur capacité à créer de la valeur. Les membres de la haute direction et les fiduciaires du FPI cumulent plus de 100 ans d'expérience dans les sphères de l'exploitation, des acquisitions et du financement au sein du secteur immobilier canadien, notamment dans le secteur des immeubles industriels. Ils disposent d'un vaste réseau de relations avec des propriétaires d'immeubles et des professionnels en prestation de services dans tout le Canada et entendent en tirer parti pour trouver des acquisitions relutives de grande qualité. Compte tenu de l'expérience de ses membres dans les marchés du Québec, du Canada atlantique, de l'Ontario, du Manitoba et de l'Ouest du Canada, l'équipe de direction possède des compétences et des relations uniques et précieuses qui seront fort utiles pour le FPI.

Accroître l'actif

- **Stratégies de croissance interne**
- Les stratégies de croissance interne du FPI comprennent notamment :

    - Entretien des relations avec les locataires actuels, fidélisation des locataires et soutien de la croissance du nombre de locataires.
    - Augmentation des revenus locatifs et réduction au minimum des charges d'exploitation par l'intermédiaire d'améliorations opérationnelles et de programmes d'entretien préventif.
    - Recherche d'occasions d'agrandissement et de réaménagement des immeubles du portefeuille du FPI.

- **Stratégies de croissance externe**
- Les stratégies de croissance externe du FPI comprennent notamment les suivantes :

    - Acquisition d'immeubles de placement stables et porteurs de valeur pour le FPI.
    - Recherche d'occasions de croissance dans le secteur industriel au sein de villes canadiennes de taille moyenne jugées attrayantes.
    - Recherche d'occasions ciblées de mise en valeur et de croissance au sein du portefeuille du FPI.

SOMMAIRE DES ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS

Le 17 février 2026, le FPI a conclu la vente d'une participation de 50 % dans un immeuble industriel non essentiel détenu en copropriété d'environ 64 898 pieds carrés situé au 170 Joseph Zatzman Drive, à Dartmouth (Nouvelle-Écosse), pour un produit brut de 11 410 $ (exclusion faite des frais de clôture). La quote-part de 50 % du produit brut de la vente revenant au FPI se chiffre à 5 705 $ (exclusion faite des frais de clôture). La quote-part de 50 % du produit net de la vente a servi à financer en partie l'acquisition conclue le 23 avril 2026, décrite ci-après.

Le 23 avril 2026, le FPI a conclu, pour un prix d'achat total de 12 300 $ (exclusion faite des frais de clôture), l'acquisition d'une participation de 100 % dans un immeuble industriel nouvellement construit situé au 1245, avenue Aviation, à Moncton (Nouveau-Brunswick) et représentant un taux de capitalisation initial d'environ 7,0 %. Cet immeuble industriel à locataire unique, construit en 2024 et comportant une SLB d'environ 60 057 pieds carrés, est muni d'un entrepôt d'une hauteur de 32 pieds et de quais de chargement modernes. La durée du bail est de 10 ans. Le prix d'achat a été financé par un prélèvement sur la facilité de crédit renouvelable et des fonds en caisse provenant de la vente conclue le 17 février 2026.

Le 7 mai 2026, le FPI a remboursé un emprunt hypothécaire d'environ 1 227 $ arrivant à échéance en janvier 2028.

Le 25 mai 2026, le FPI a obtenu un emprunt hypothécaire de sept ans d'une valeur de 29 000 $ portant intérêt à un taux annuel de 4,83 %. Le produit net a servi à rembourser environ 15 000 $ sur la facilité de crédit renouvelable du FPI et environ 12 842 $ sur deux emprunts hypothécaires arrivés à échéance en mai 2026. Le solde a été utilisé pour répondre aux besoins généraux et de fonds de roulement.

Le 4 juin 2026, le FPI a refinancé des emprunts hypothécaires et un emprunt à terme totalisant 62 744 $, arrivés à échéance à diverses dates en juin 2026, au moyen de deux facilités de crédit non renouvelables d'un montant global de 77 000 $. La première facilité de crédit, d'un montant de 43 500 $, porte intérêt au taux CORRA majoré de 165,0 points de base et arrive à échéance en juin 2029. Elle est assortie de deux options de renouvellement successives d'un an chacune. 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. La deuxième facilité de crédit, d'un montant de 33 500 $, porte intérêt au taux CORRA majoré de 165,0 points de base et arrive à échéance en juin 2029. Elle est assortie de deux options de renouvellement successives d'un an chacune. 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.

Le 10 juin 2026, le FPI a annoncé la clôture d'un placement de parts 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 »). Le placement a été conclu aux termes d'un supplément de prospectus daté du 5 juin 2026 (le « supplément de prospectus ») se rapportant au prospectus préalable de base simplifié du FPI daté du 23 décembre 2025. 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 Enterprise Inc. 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. Comme il est mentionné dans le supplément de prospectus sous la rubrique « Emploi du produit », et tel qu'il est décrit plus loin, le FPI a utilisé le produit net comme suit : environ 47 500 $ pour conclure l'acquisition de 17 immeubles, 26 500 $ pour rembourser des sommes à payer sur sa facilité de crédit renouvelable et environ 4 300 $ pour régler les coûts de transaction liés à l'acquisition des 17 immeubles. Le solde a été ou sera utilisé pour financer des acquisitions futures et pour répondre aux besoins généraux et de fonds de roulement du FPI.

Le 16 juin 2026, le FPI a remboursé un emprunt hypothécaire d'environ 6 185 $ arrivé à échéance en juin 2026.

Le 17 juin 2026, le FPI a remboursé deux emprunts hypothécaires d'environ 4 050 $ arrivant à échéance en novembre 2026.

Le 26 juin 2026, le FPI a conclu l'acquisition d'une participation de 100 % dans un portefeuille de quatre immeubles industriels situés à Winnipeg (Manitoba), pour un prix d'achat global d'environ 24 000 $ (compte non tenu des frais de clôture). Le portefeuille, d'une SLB d'environ 159 200 pieds carrés, est assorti d'un taux de capitalisation initial d'environ 6,7 %. Le prix d'achat a été réglé au comptant au moyen d'un nouvel emprunt hypothécaire de huit ans d'une valeur de 15 600 $ portant intérêt à un taux annuel de 4,95 % et de fonds en caisse d'environ 8 400 $ provenant du placement et du placement privé.

Le 30 juin 2026, le FPI a conclu l'acquisition d'une participation de 100 % dans un portefeuille de 13 immeubles industriels situés à Québec (Québec), pour un prix d'achat global d'environ 112 800 $ (compte non tenu des frais de clôture). Le portefeuille, d'une SLB d'environ 609 300 pieds carrés, est assorti d'un taux de capitalisation initial d'environ 6,8 %. Le prix d'achat a été réglé au comptant au moyen d'un nouvel emprunt à terme non renouvelable garanti de quatre ans d'une valeur de 71 000 $, d'un nouvel emprunt à vue de 2 750 $ et de fonds en caisse d'environ 39 050 $ provenant du placement et du placement privé. L'emprunt à terme non renouvelable porte intérêt au taux CORRA majoré de 175,0 points de base et arrive 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. L'emprunt à vue de 2 750 $ porte intérêt au taux préférentiel de la banque majoré de 50 points de base.

Le 15 juillet 2026, le FPI a conclu l'acquisition déjà annoncée d'une participation de 100 % dans quatre immeubles industriels situés à Winnipeg (Manitoba), d'une SLB totale de 164 900 pieds carrés, pour un prix d'achat global de 21 700 $ (compte non tenu des frais de clôture). Le taux de capitalisation initial était d'environ 6,8 %. Le prix d'achat a été réglé au comptant au moyen d'un nouvel emprunt hypothécaire de huit ans d'environ 14 100 $ portant intérêt à un taux de 4,95 % et de fonds en caisse d'environ 7 600 $ provenant du produit net du placement et du placement privé.

Le 30 juillet 2026, le FPI a conclu le refinancement de cinq emprunts hypothécaires arrivant à échéance en juillet 2026, pour un montant d'environ 32 911 $. Les nouveaux emprunts hypothécaires de sept ans d'une valeur de 40 350 $ portent intérêt à un taux annuel de 4,98 %.

Le 6 août 2026, le FPI a conclu la vente d'un immeuble de commerces de détail d'une SLB d'environ 14 750 pieds carrés situé à Bathurst (Nouveau-Brunswick), pour un produit brut de 1 350 $ (compte non tenu des frais de clôture). Le FPI a utilisé le produit net pour répondre aux besoins généraux et de fonds de roulement.

Le 30 septembre 2026, le FPI a renouvelé pour un an des emprunts hypothécaires de premier et de deuxième rang d'environ 38 750 $, qui arrivaient à échéance à cette date. Ces emprunts, garantis par un immeuble situé à Ottawa, en Ontario, portent intérêt au taux annuel de 4,55 %.

Acquisitions conclues au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2026 :

Immeuble de placement	Lieu	Type d'immeuble	Date d'acquisition	Participation acquise
1245, avenue Aviation	Moncton (Nouveau-Brunswick)	Immeuble industriel	23 avril 2026	100 %
1595 Buffalo Place	Winnipeg (Manitoba)	Immeuble industriel	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)	Immeuble industriel	30 juin 2026	100 %
1041, boulevard Pierre-Bertrand	Québec (Québec)	Immeuble industriel	30 juin 2026	100 %
2500, rue Jean-Perrin	Québec (Québec)	Immeuble industriel	30 juin 2026	100 %
2600, rue Jean-Perrin	Québec (Québec)	Immeuble industriel	30 juin 2026	100 %
2700, rue Jean-Perrin	Québec (Québec)	Immeuble industriel	30 juin 2026	100 %
310, rue Métivier	Québec (Québec)	Immeuble industriel	30 juin 2026	100 %
5000, rue Rideau	Québec (Québec)	Immeuble industriel	30 juin 2026	100 %
5125, rue Rideau	Québec (Québec)	Immeuble industriel	30 juin 2026	100 %
5205, rue Rideau	Québec (Québec)	Immeuble industriel	30 juin 2026	100 %
579, avenue Godin	Québec (Québec)	Immeuble industriel	30 juin 2026	100 %
765, avenue Godin	Québec (Québec)	Immeuble industriel	30 juin 2026	100 %
955, boulevard Pierre-Bertrand	Québec (Québec)	Immeuble industriel	30 juin 2026	100 %
989, boulevard Pierre-Bertrand	Québec (Québec)	Immeuble industriel	30 juin 2026	100 %
120-144 Bannister Road	Winnipeg (Manitoba)	Immeubles industriels	15 juillet 2026	100 %
1431 Church Avenue	Winnipeg (Manitoba)	Immeuble industriel	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 %

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

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.

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.

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.

PERSPECTIVES

L'activité économique est demeurée relativement forte au Canada pour les périodes de trois mois et neuf mois closes le 30 septembre 2026. Le FPI a bénéficié de cette conjoncture, notamment de la demande pour des locaux à usage commercial dans le secteur industriel, ce qui s'est traduit par un taux d'occupation solide et la hausse graduelle des tarifs locatifs. Nous estimons que les marchés financiers canadiens nous permettent actuellement de saisir d'importantes occasions de développement, notamment au moyen d'acquisitions qui s'inscrivent dans notre stratégie de croissance.

Pour le reste de l'exercice 2026, l'incertitude économique persistera tant au Canada qu'à l'étranger. Toutefois, le FPI estime qu'il est en bonne posture dans ce contexte étant donné sa stratégie axée sur les immeubles industriels de petite et moyenne taille, sa gestion prudente du capital et le potentiel d'appréciation des produits attribuable à la croissance interne des loyers et à un portefeuille qui compte actuellement des loyers sous la valeur du marché.

Le FPI bénéficie aussi d'un bassin de locataires qui présente un faible risque et qui devrait résister aux contrecoups en période d'incertitude économique, comme il a su résister aux pressions exercées par la pandémie depuis 2020.

PARTIE III

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

(En milliers de dollars canadiens)	**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	**31 188 $**	27 102 $	**85 037 $**	77 871 $
Charges d'exploitation des immeubles	**11 153**	10 044	**32 471**	30 499
Résultat d'exploitation net	**20 035**	17 058	**52 566**	47 372
Frais généraux et administratifs	**1 498**	1 296	**4 232**	3 960
Charge liée au régime incitatif à long terme	**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	**7 530**	6 693	**19 558**	18 290
Distributions – Parts de catégorie B	**436**	435	**1 307**	805
Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B	**(1 626)**	504	**310**	(411)
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	**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	**(1 266)**	(980)	**(3 441)**	(3 056)
Autres charges	**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 $

Comparaison des résultats d'exploitation

Les résultats d'exploitation du FPI pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2026 ne sont pas directement comparables à ceux des périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2025 en raison des changements dans la composition du portefeuille et le nombre d'immeubles détenus. Au 30 septembre 2026, le FPI détenait 125 immeubles de placement (dont 39 détenus à 50 %), contre 106 immeubles de placement (dont 40 détenus à 50 %) au 30 septembre 2025. L'augmentation du nombre d'immeubles s'explique par l'acquisition d'une participation de 100 % dans 23 immeubles de placement, et a été contrebalancée par la vente d'une participation de 100 % dans 3 immeubles de placement et la vente d'une participation de 50 % dans 1 immeuble de placement au cours de la période de douze mois close le 30 septembre 2026. Même s'ils ne sont pas forcément comparables, les chiffres des périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2026 et 2025 sont fournis dans le présent rapport de gestion.

Analyse globale

Produits tirés des immeubles

Les produits tirés des immeubles comprennent les loyers payés par les locataires aux termes des baux, les loyers comptabilisés selon la méthode linéaire, les loyers proportionnels, les recouvrements de taxes foncières et de charges d'exploitation ainsi que tous les autres produits accessoires.

Pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2026, les produits tirés des immeubles ont augmenté de respectivement 4 086 $ et 7 166 $ par rapport aux périodes correspondantes de 2025. Cette hausse pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2026 est principalement attribuable à l'augmentation du nombre d'immeubles détenus, ainsi qu'aux hausses contractuelles de loyer et à l'accroissement des tarifs locatifs au renouvellement des baux et à la conclusion de nouveaux baux.

Charges d'exploitation des immeubles

Les charges d'exploitation des immeubles sont directement liées aux activités immobilières, et elles sont généralement imputées aux locataires, comme le prévoient les modalités contractuelles des baux. Elles comprennent les taxes foncières et les services publics, les coûts liés à l'entretien intérieur et extérieur, au chauffage, à la ventilation et à la climatisation, aux ascenseurs, aux assurances et aux services de conciergerie ainsi que les frais de gestion et d'exploitation. Le montant des charges d'exploitation que le FPI peut recouvrer auprès de ses locataires dépend du taux d'occupation des immeubles et de la nature des baux existants qui sont assortis de dispositions concernant le recouvrement des charges. La majorité des baux du FPI sont des baux à loyers nets aux termes desquels les locataires sont tenus de payer leur quote-part des charges d'exploitation des immeubles.

Pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2026, les charges d'exploitation des immeubles ont augmenté de respectivement 1 109 $ et 1 972 $ par rapport aux périodes correspondantes de 2025, essentiellement en raison de l'ajout de 19 immeubles au portefeuille du FPI.

Résultat d'exploitation net

Le résultat d'exploitation net (REN) correspond aux produits tirés des immeubles, diminués des charges d'exploitation des immeubles.

L'augmentation du REN pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2026 se chiffre à respectivement 2 977 $ et 5 194 $, ce qui représente une hausse de 17,5 % et 11,0 % par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice 2025. Cette hausse pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2026 est principalement attribuable à l'augmentation du nombre d'immeubles détenus, aux hausses contractuelles de loyer et à l'accroissement des tarifs locatifs lors du renouvellement des baux et de la conclusion de nouveaux baux.

Résultat net et résultat global

Pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2026, le résultat net et le résultat global ont enregistré respectivement une hausse de 2 497 $, ou 19,3 %, et une hausse de 6 772 $, ou 20,4 %, par rapport aux périodes correspondantes de 2025. Cet écart s'explique surtout par la variation de la juste valeur marchande de parts de catégorie B, d'immeubles de placement et d'instruments financiers dérivés, trois éléments sans effet sur la trésorerie.

Analyse du REN des immeubles comparables

L'analyse du REN des immeubles comparables comprend les immeubles qui étaient détenus pendant un trimestre entier au cours de la période considérée et de la période comparative. Le REN des immeubles comparables fait abstraction des ajustements hors trésorerie comme les loyers comptabilisés selon la méthode linéaire et les mesures incitatives à la location amorties par imputation aux produits pour les périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2026 et 2025. Le tableau qui suit montre le rapprochement du résultat d'exploitation net présenté dans les états financiers du troisième trimestre de 2026 et du REN des immeubles comparables.

(En milliers de dollars canadiens)	**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	**31 188 $**	27 102 $	**85 037 $**	77 871 $
Charges d'exploitation des immeubles	**11 153**	10 044	**32 471**	30 499
Résultat d'exploitation net (REN) présenté dans les états financiers	**20 035**	17 058	**52 566**	47 372
Ajustement des loyers sur une base linéaire	**(448)**	(434)	**(968)**	(772)
REN après ajustement des loyers sur une base linéaire	**19 587**	16 624	**51 598**	46 600
Provenance du REN :				
Acquisitions	**(2 828)**	–	**(8 035)**	(1 774)
Cessions	**(97)**	(1 141)	**(248)**	(4 000)
REN des immeubles comparables[1)]	**16 662 $**	15 483 $	**43 315 $**	40 826 $
Nombre d'immeubles comparables	**102**	102	**96**	96

1) Constitue une mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

La hausse globale du REN des immeubles comparables pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2026 se chiffre à respectivement 1 179 $, ou 7,6 %, et 2 489 $, ou 6,1 %, par rapport aux mêmes périodes de 2025. Ce résultat s'explique surtout par l'augmentation des loyers contractuels et par l'accroissement des tarifs locatifs lors du renouvellement des baux et de la conclusion de nouveaux baux, malgré une baisse du taux d'occupation moyen pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2026.

Le tableau ci-après présente le REN des immeubles comparables par catégorie d'actifs pour les périodes de trois mois et neuf mois closes les 30 septembre 2026 et 2025 :

	Période de trois mois close le			Période de neuf mois close le		
(En milliers de dollars canadiens)	Nombre d'immeubles comparables	**30 septembre 2026**	30 septembre 2025	Nombre d'immeubles comparables	**30 septembre 2026**	30 septembre 2025
Immeubles industriels	89	**15 316 $**	14 228 $	83	**39 417 $**	37 081 $
Immeubles de commerces de détail	10	**894**	839	10	**2 589**	2 458
Immeubles de bureaux	3	**452**	416	3	**1 309**	1 287
REN des immeubles comparables[1)]	102	**16 662 $**	15 483 $	96	**43 315 $**	40 826 $

1) Constitue une mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

L'augmentation du REN des immeubles industriels comparables pour les périodes de trois mois et neuf mois closes le 30 septembre 2026 se chiffre à respectivement 1 088 $ et 2 336 $, soit une hausse de 7,6 % et 6,3 % par rapport aux périodes correspondantes de 2025. Cette hausse pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2026 est principalement attribuable à l'augmentation des loyers contractuels et à l'accroissement des tarifs locatifs lors du renouvellement des baux et de la conclusion de nouveaux baux, malgré une baisse du taux d'occupation moyen par rapport aux mêmes périodes de 2025.

L'augmentation du REN des immeubles de commerces de détail comparables pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2026 se chiffre à respectivement 55 $ et 131 $, soit une hausse de 6,6 % et 5,3 % attribuable à une progression du taux d'occupation moyen par rapport aux périodes correspondantes de 2025.

L'accroissement du REN des immeubles de bureaux comparables au cours des périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2026 par rapport aux périodes correspondantes de 2025 s'explique par une augmentation de respectivement 36 $, ou 8,7 %, et 22 $, ou 1,7 %, découlant essentiellement d'une hausse des tarifs locatifs lors de la conclusion de nouveaux baux.

Le tableau ci-après présente le taux d'occupation moyen des immeubles comparables par catégorie d'actifs, déduction faite des locaux réservés, pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes les 30 septembre 2026 et 2025 :

	Immeubles comparables Période de trois mois close le 30 septembre		**Immeubles comparables Période de neuf mois close le 30 septembre**	
	2026	2025	**2026**	2025
Immeubles industriels	**94,6 %**	94,7 %	**93,3 %**	95,8 %
Immeubles de commerces de détail	**99,2 %**	96,8 %	**99,0 %**	97,5 %
Immeubles de bureaux	**88,8 %**	87,1 %	**88,3 %**	89,4 %
Total	**94,8 %**	94,7 %	**93,6 %**	95,8 %

Frais généraux et administratifs

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

Les frais généraux et administratifs pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2026 se sont élevés respectivement à 1 498 $ et 4 232 $, soit des hausses de 202 $ et de 272 $ par rapport aux périodes correspondantes de 2025. Ces variations pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2026 s'expliquent par le moment où les honoraires de consultation ont été engagés et par une hausse des honoraires pour services professionnels.

Régime incitatif à long terme

Pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2026, la charge de respectivement 251 $ et 1 799 $ au titre du régime incitatif à long terme constitue un élément sans effet sur la trésorerie et est liée aux droits différés à la valeur de parts et aux droits à la valeur de parts temporairement incessibles, lesquels sont acquis sur une période d'un à trois ans.

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 $

Les autres charges d'intérêts et coûts de financement se sont établis à respectivement 7 041 $ et 18 102 $ pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2026. L'augmentation de 939 $ et de 1 315 $ pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2026 par rapport aux mêmes périodes de 2025 s'explique par une hausse de la dette dans le cadre de l'acquisition de 23 immeubles, contrebalancée par le remboursement de la dette par suite de la vente de 4 immeubles (voir la rubrique « Comparaison des résultats d'exploitation » du présent rapport de gestion).

Distributions – Parts de catégorie B

À l'heure actuelle, le FPI verse des distributions mensuelles de 0,0375 $ la part de catégorie B de la Société en commandite FPI PRO ou 0,4500 $ la part de catégorie B sur une base annualisée. Les distributions sur les parts de catégorie B se sont chiffrées à respectivement 436 $ et 1 307 $ pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2026.

Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B

Au cours des périodes de trois et de neuf mois closes le 30 septembre 2026, un profit et une charge sur la juste valeur des parts de catégorie B de respectivement 1 626 $ et 310 $ ont été comptabilisés par suite d'une variation du cours des parts du FPI négociées en bourse. Il s'agit d'un élément hors trésorerie.

Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement

Le FPI a décidé d'utiliser la méthode de la juste valeur pour comptabiliser les biens immobiliers classés à titre d'immeubles de placement et de comptabiliser les immeubles de placement à leur prix d'acquisition, y compris les coûts de transaction (déduction faite de tout ajustement au prix d'acquisition), au cours du trimestre où l'acquisition a lieu. Toute variation de la juste valeur des immeubles de placement est comptabilisée à titre de profit ou de perte sur la juste valeur dans l'état du résultat net et du résultat global pour le trimestre au cours duquel elle se produit. Pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2026, 14 et 55 immeubles ont été respectivement réévalués par des évaluateurs externes indépendants.

La moins-value de 1 351 $ et la plus-value de 9 386 $ sur les immeubles de placement pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2026, respectivement, découlent d'une variation des flux de trésorerie futurs projetés, d'une variation des taux de capitalisation et de changements dans les hypothèses posées à l'égard des tarifs locatifs du marché pour certains immeubles du FPI. Ces éléments ont été contrebalancés par des dépenses non recouvrables et des frais de location. La croissance du bénéfice du FPI découlant des ententes de location et de la hausse des loyers du marché, principalement dans le secteur des immeubles industriels, est contrebalancée par une légère augmentation des taux de capitalisation en raison des conditions de marché.

Le FPI calcule la juste valeur en utilisant la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie ainsi que la méthode de capitalisation directe, lesquelles constituent des méthodes d'évaluation généralement reconnues. La juste valeur repose, entre autres, sur les hypothèses relatives aux flux de trésorerie futurs liés aux contrats de location actuels et futurs, les taux de capitalisation, les taux finaux de capitalisation, les taux d'actualisation, les tarifs locatifs du marché, les mesures incitatives à la location, les hypothèses visant les prix de location et les renouvellements prévus des contrats de location. Les justes valeurs établies reposent sur une combinaison d'informations financières internes, de données de marché et d'évaluations externes indépendantes.

(En milliers de dollars canadiens)	**Immeubles industriels**	**Immeubles de commerces de détail**	**Immeubles de bureaux**	**Total**
Au 30 septembre 2026				
Juste valeur des immeubles de placement	**1 180 500 $**	**46 260 $**	**19 680 $**	**1 246 440 $**
Juste valeur des immeubles de placement par pied carré	**171,44 $**	**128,16 $**	**187,00 $**	**169,54 $**
Au 30 septembre 2025				
Juste valeur des immeubles de placement	974 820 $	47 170 $	26 420 $	1 048 410 $
Juste valeur des immeubles de placement par pied carré	165,35 $	123,88 $	169,05 $	162,98 $

Les taux de capitalisation stabilisés représentent la principale donnée d'évaluation utilisée dans la méthode de capitalisation directe. Le tableau qui suit résume les taux de capitalisation stabilisés utilisés dans le cadre de l'évaluation des immeubles de placement du FPI par catégorie d'actifs aux 30 septembre 2026 et 2025 :

	Au 30 septembre 2026		Au 30 septembre 2025	
	Fourchette	**Pourcentage moyen pondéré[1)]**	Fourchette	Pourcentage moyen pondéré[1)]
Immeubles industriels	**5,8 % à 9,0 %**	**6,7 %**	5,8 % à 9,0 %	6,7 %
Immeubles de commerces de détail	**6,0 % à 8,0 %**	**7,1 %**	6,0 % à 10,0 %	7,1 %
Immeubles de bureaux	**7,3 % à 8,0 %**	**7,8 %**	7,3 % à 8,3 %	7,9 %
Total du portefeuille	**5,8 % à 9,0 %**	**6,7 %**	5,8 % à 10,0 %	6,7 %

1) Pourcentage moyen pondéré en fonction de la juste valeur des immeubles de placement.

Le tableau qui suit résume les taux de capitalisation stabilisés utilisés dans le cadre de l'évaluation des immeubles de placement du FPI par région aux 30 septembre 2026 et 2025 :

	Au 30 septembre 2026		**Au 30 septembre 2025**	
	Fourchette	**Pourcentage moyen pondéré[1)]**	Fourchette	Pourcentage moyen pondéré[1)]
Canada atlantique	**6,5 % à 9,0 %**	**7,1 %**	6,5 % à 10,0 %	7,2 %
Ontario	**6,0 % à 8,0 %**	**6,4 %**	6,0 % à 8,0 %	6,4 %
Québec	**5,8 % à 7,0 %**	**6,4 %**	5,8 % à 7,0 %	6,2 %
Manitoba	**6,0 % à 7,3 %**	**6,5 %**	6,0 % à 7,0 %	6,5 %
Ouest du Canada	**6,5 % à 8,0 %**	**6,7 %**	6,5 % à 10,0 %	6,8 %
Total du portefeuille	**5,8 % à 9,0 %**	**6,7 %**	5,8 % à 10,0 %	6,7 %

1) Pourcentage moyen pondéré en fonction de la juste valeur des immeubles de placement.

Autres produits et autres charges

Le 27 juin 2018, le FPI a conclu l'acquisition des actifs de Compass Commercial Realty Limited (« Compass »), une société de gestion d'immeubles établie à Halifax, en Nouvelle-Écosse. Le FPI comptabilise les produits tirés de Compass (les « autres produits ») ainsi que les charges engagées par Compass (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. Au 30 septembre 2026, Compass assurait la gestion de l'ensemble des 125 immeubles du FPI – d'une superficie de 7,4 millions de pieds carrés – ainsi que des immeubles appartenant à des tiers – d'une superficie de 3,9 millions de pieds carrés – pour une SLB totale d'environ 11,3 millions de pieds carrés.

Participation dans des entreprises communes

Le 4 août 2022, le FPI a acquis une participation de 50 % dans 21 immeubles de placement détenus par un tiers et vendu une participation de 50 % dans 21 immeubles de placement qu'il détenait en propriété exclusive avant cette transaction. Le FPI a ensuite vendu deux de ces immeubles de placement le 7 février 2025 et le 29 septembre 2025, puis un troisième le 17 février 2026 (voir la rubrique « Sommaire des événements importants »). Par suite de ces transactions, le FPI est copropriétaire de 39 immeubles de placement sur lesquels il exerce un contrôle conjoint, selon le pouvoir décisionnel qu'il détient à l'égard des activités 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 du troisième trimestre de 2026.

Compass agit comme gestionnaire d'immeubles exclusif pour l'ensemble du portefeuille de 39 immeubles détenus à 50 % et perçoit la totalité des honoraires de gestion.

Les montants suivants sont inclus dans les états financiers du troisième trimestre de 2026 et représentent la quote-part du FPI dans les résultats d'exploitation de ses immeubles détenus en copropriété :

(En milliers de dollars canadiens)	**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 $

ANALYSE SECTORIELLE

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 pour chaque secteur sont les mêmes que celles présentées dans les états financiers intermédiaires consolidés résumés du FPI. La performance opérationnelle est évaluée par la direction du FPI, qui se fonde principalement sur le REN. 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**
(En milliers de dollars canadiens)	**$**	**%**	**$**	**%**	**$**	**%**	**$**
Période de 3 mois close le 30 septembre 2026							
Produits tirés des immeubles	**28 860**	***92,5***	**1 441**	***4,6***	**887**	***2,9***	**31 188**
Résultat d'exploitation net (REN)	**18 587**	***92,8***	**968**	***4,8***	**480**	***2,4***	**20 035**
Période de 3 mois close le 30 septembre 2025							
Produits tirés des immeubles	23 075	*85,1*	2 829	*10,4*	1 198	*4,5*	27 102
Résultat d'exploitation net (REN)	14 779	*86,6*	1 690	*9,9*	589	*3,5*	17 058

	Immeubles industriels		**Immeubles de commerces de détail**		**Immeubles de bureaux**		**Total**
(En milliers de dollars canadiens)	**$**	**%**	**$**	**%**	**$**	**%**	**$**
Période de neuf mois close le 30 septembre 2026							
Produits tirés des immeubles	**77 993**	***91,7***	**4 433**	***5,2***	**2 611**	***3,1***	**85 037**
Résultat d'exploitation net (REN)	**48 542**	***92,3***	**2 743**	***5,2***	**1 281**	***2,5***	**52 566**
Immeubles de placement	**1 180 500**	***94,7***	**46 260**	***3,7***	**19 680**	***1,6***	**1 246 440**
Emprunts hypothécaires	**360 012**	***95,4***	**4 705**	***1,2***	**12 464**	***3,4***	**377 181**
Période de neuf mois close le 30 septembre 2025							
Produits tirés des immeubles	64 645	*83,0*	9 513	*12,2*	3 713	*4,8*	77 871
Résultat d'exploitation net (REN)	39 910	*84,2*	5 604	*11,8*	1 858	*4,0*	47 372
Immeubles de placement	974 820	*93,0*	47 170	*4,5*	26 420	*2,5*	1 048 410
Emprunts hypothécaires	381 927	*94,7*	7 542	*1,9*	13 739	*3,4*	403 208

La variation des produits et du REN s'explique essentiellement par l'augmentation du nombre d'immeubles détenus, les hausses contractuelles de loyer ainsi que l'accroissement des tarifs locatifs lors du renouvellement des baux et de la conclusion de nouveaux baux. La variation de la juste valeur des immeubles de placement pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2026 découle principalement de changements dans la composition du portefeuille, d'une variation des flux de trésorerie futurs projetés, d'une variation des taux de capitalisation et de changements dans les hypothèses posées à l'égard des tarifs locatifs du marché pour certains immeubles du FPI.

Au 30 septembre 2026, le secteur des immeubles industriels comprenait 112 immeubles (90 immeubles au 30 septembre 2025), pour une SLB totale d'environ 6 886 000 pieds carrés (environ 5 896 000 pieds carrés au 30 septembre 2025).

Au 30 septembre 2026, le secteur des immeubles de commerces de détail comprenait 10 immeubles (12 immeubles au 30 septembre 2025), pour une SLB totale d'environ 361 000 pieds carrés (approximativement 381 000 pieds carrés au 30 septembre 2025).

Au 30 septembre 2026, le secteur des immeubles de bureau comprenait 3 immeubles (4 immeubles au 30 septembre 2025), pour une SLB totale d'environ 105 000 pieds carrés (approximativement 156 000 pieds carrés au 30 septembre 2025).

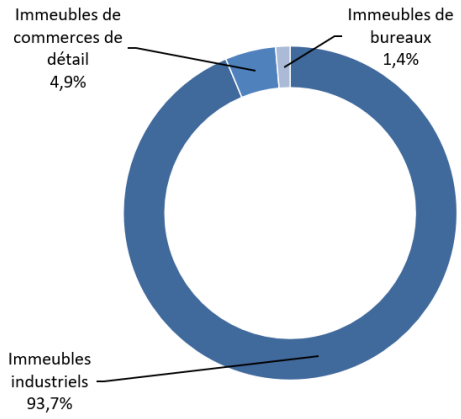
PROFIL DU PORTEFEUILLE

Au 30 septembre 2026, le portefeuille du FPI était composé de 125 immeubles, situés dans des emplacements de choix au sein de leur marché respectif, dont la SLB totale s'établissait à 7 351 798 pieds carrés. La hausse de 919 238 pieds carrés par rapport au 30 septembre 2025 s'explique essentiellement par l'augmentation du nombre d'immeubles industriels.

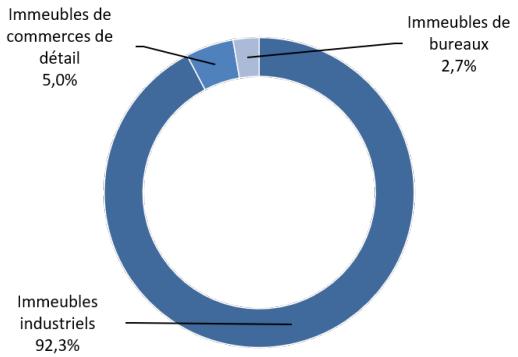
(En milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)	**Période de neuf mois close le 30 septembre 2026**				**Période de neuf mois close le 30 septembre 2025**			
	Nombre d'immeubles	**Taux d'occupation[1)]**	**SLB (en pi²)**	**REN**	Nombre d'immeubles	Taux d'occupation[1)]	SLB (en pi²)	REN
Immeubles industriels	**112**	**95,3 %**	**6 885 595**	**48 542 $**	90	95,4 %	5 895 512	39 910 $
Immeubles de commerces de détail	**10**	**99,1 %**	**360 964**	**2 743**	12	99,2 %	380 764	5 604
Immeubles de bureaux	**3**	**88,6 %**	**105 239**	**1 281**	4	89,4 %	156 284	1 858
Total	**125**	**95,4 %**	**7 351 798**	**52 566 $**	106	95,5 %	6 432 560	47 372 $

1) Le taux d'occupation comprend les contrats de location pour une occupation future de locaux actuellement vacants. La direction estime qu'en incluant la superficie réservée, elle présente un rapport plus équilibré. Au 30 septembre 2026, la superficie réservée correspondait approximativement à une SLB de 77 400 pieds carrés (SLB de 83 100 pieds carrés au 30 septembre 2025).

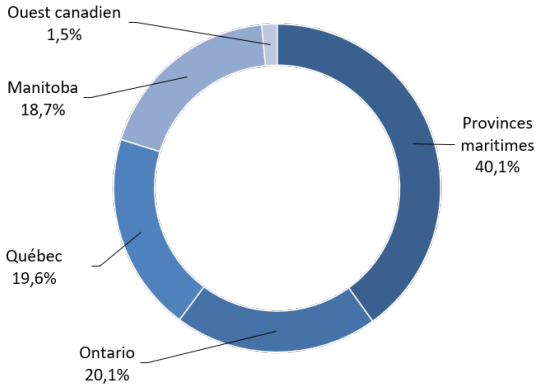
SLB par catégorie d'actifs[1)]



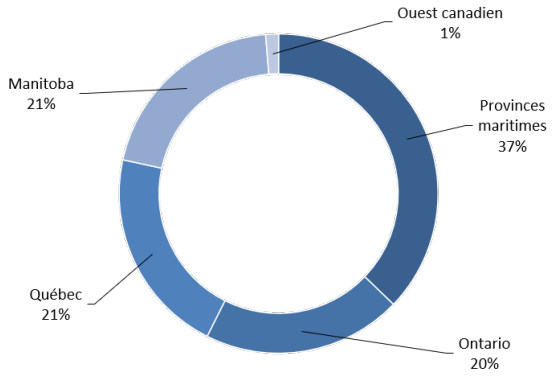
Loyer de base par catégorie d'actifs[1)]



Loyer de base par région[1)]



Loyer de base des immeubles industriels par région[1)]



1) Selon le loyer de base en vigueur et la superficie réservée sur une base annualisée au 30 septembre 2026.

Dix principaux locataires

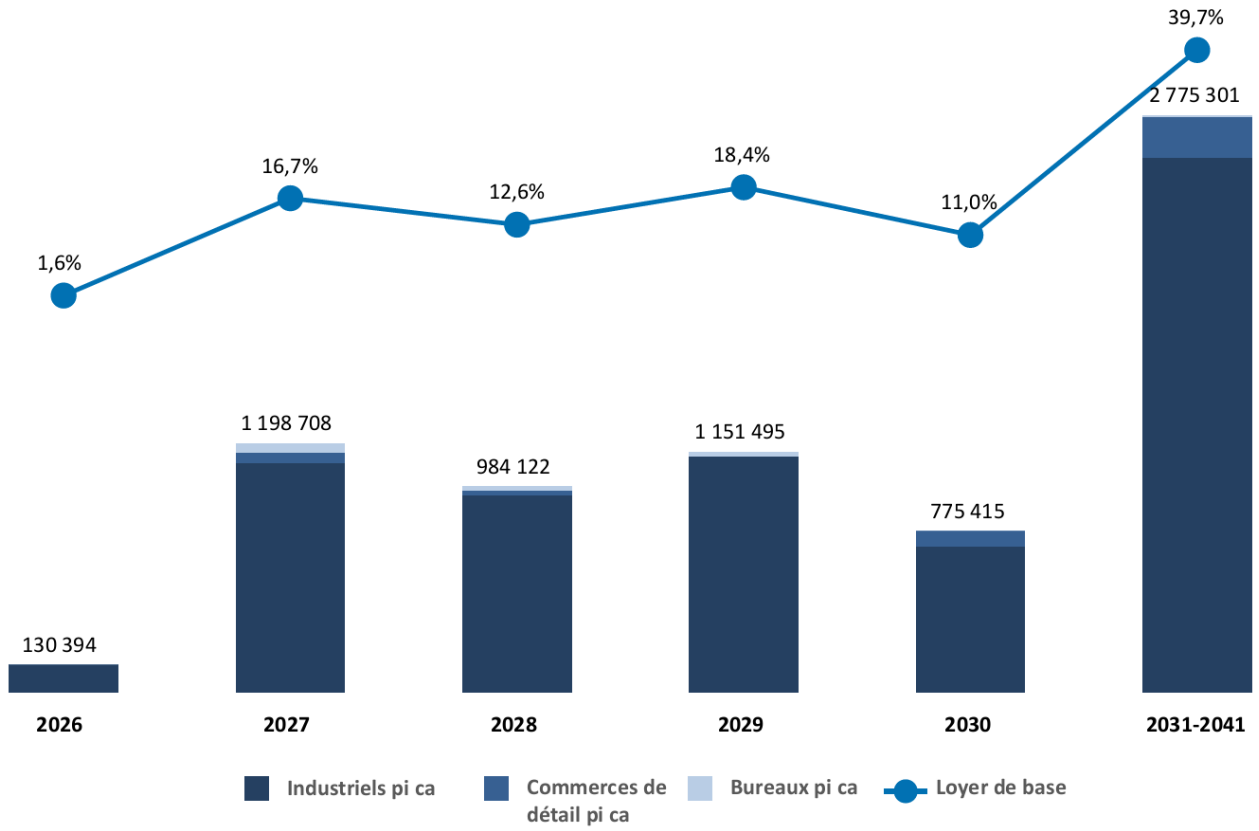
Au 30 septembre 2026, les dix principaux locataires du portefeuille du FPI représentaient environ 24,1 % du loyer de base en vigueur et de la superficie réservée sur une base annualisée, et la durée moyenne restante des contrats de location était d'environ 5,0 ans.

Locataire	Loyer de base des baux en vigueur (%)[1)]	SLB (en pi²)	Durée moyenne restante des contrats de location (années)	Notation de crédit[2)]
Sysco Canada Inc.	**4,4 %**	**326 061**	**4,8**	Baa2/BBB/s. o.
Gouvernement du Canada	**3,0 %**	**126 364**	**3,3**	Aaa/AAA/AAA
KD Services	**3,0 %**	**134 340**	**2,8**	s. o.
Sobeys	**2,6 %**	**178 315**	**6,8**	s. o./BBB-/BBB
Thales Canada Inc.	**2,3 %**	**128 051**	**13,3**	A2/A-/s. o.
Lineage Logistics	**2,0 %**	**224 334**	**2,9**	Baa2/BBB+/s. o.
Sherway Warehousing Inc.	**2,0 %**	**156 318**	**2,9**	s. o.
Ribbon Communications Canada	**1,9 %**	**92 277**	**3,3**	s. o.
Diversitech Equipment & Sales	**1,5 %**	**66 975**	**6,9**	s. o.
ArcelorMittal Tailored Blanks	**1,4 %**	**202 633**	**2,7**	Baa2/BBB/s. o.
Total	**24,1 %**	**1 635 668**	**5,0**	

1) Selon le loyer de base en vigueur et la superficie réservée sur une base annualisée au 30 septembre 2026.
2) Source : Moody's, S&P et DBRS. Notation de crédit attribuée au locataire ou à sa société mère.

Le portefeuille total du FPI est composé à 61,8 % de loyers de base provenant de locataires nationaux et gouvernementaux, et à 30,4 % de loyers de base provenant de locataires dont la qualité de crédit est élevée, selon le loyer de base annualisé des baux en vigueur et de la superficie réservée au 30 septembre 2026.

Les divers locataires du FPI ont des baux qui prennent fin à différentes dates, de sorte que seulement 1 198 708 pieds carrés ou 16,3 % de la SLB peuvent arriver à échéance au cours d'une période donnée avant 2031.



Durée restante moyenne pondérée des baux (en années)	**30 septembre 2026**	30 septembre 2025
Immeubles industriels	**3,9**	4,1
Immeubles de commerces de détail	**5,7**	5,1
Immeubles de bureaux	**2,2**	3,3
Total du portefeuille	**4,2**	4,4

Tarifs locatifs

Les produits locatifs de base moyens pondérés des baux en vigueur correspondent au loyer de base contractuel et excluent les produits liés aux charges recouvrables. Ils représentent le loyer de base annualisé des baux en vigueur et de la superficie réservée au 30 septembre 2026, pondérés par la SLB. Le tableau suivant présente les produits locatifs de base moyens pondérés des baux en vigueur, y compris la superficie réservée, par pied carré et par catégorie d'actifs du portefeuille d'immeubles de placement du FPI aux 30 septembre 2026 et 2025 :

	30 septembre 2026		30 septembre 2025	
	SLB louée (en pi²)	**Loyer de base moyen pondéré des baux en vigueur (par pi²)**	SLB louée (en pi²)	Loyer de base moyen pondéré des baux en vigueur (par pi²)
Immeubles industriels	**6 564 402**	**10,74 $**	5 625 899	9,78 $
Immeubles de commerces de détail	**357 793**	**10,73**	377 593	10,75
Immeubles de bureaux	**93 240**	**17,47**	139 709	14,76
Superficie louée	**7 015 435**	**10,82 $**	6 143 201	9,95 $
Superficie vacante	**336 363**		289 359	
Total du portefeuille	**7 351 798**		6 432 560	

Le loyer de base moyen pondéré des baux en vigueur est passé de 9,95 $ le pied carré au 30 septembre 2025 à 10,82 $ le pied carré au 30 septembre 2026. Cette augmentation s'explique principalement par la hausse des taux de location dans la catégorie des immeubles industriels.

ACTIVITÉS DE LOCATION

Au 30 septembre 2026, le taux d'occupation du portefeuille du FPI s'élevait à 95,4 % (compte tenu de la superficie réservée d'environ 77 394 pieds carrés), et la durée résiduelle moyenne pondérée des baux s'établissait à 4,2 ans. Le tableau qui suit résume les écarts de taux de location réalisés lors du renouvellement et du remplacement des baux au cours des périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2026 :

	Période de trois mois close le 30 septembre 2026		Période de neuf mois close le 30 septembre 2026	
	SLB louée (en pi²)	% d'écart de location[1)]	SLB louée (en pi²)	% d'écart de location[1)]
Immeubles industriels	**142 360**	**37,6 %**	**517 361**	**33,0 %**
Immeubles de commerces de détail	**–**	**– %**	**12 740**	**46,0 %**
Immeubles de bureaux	**–**	**– %**	**5 503**	**(14,9) %**
Total	**142 360**	**37,6 %**	**535 604**	**32,2 %**

1) Le pourcentage d'écart de location est obtenu en calculant la différence entre le loyer de renouvellement et le loyer existant.

Activités de location en 2026

À la date du présent rapport, la SLB arrivant à échéance en 2026 était renouvelée à environ 89,2 % selon un écart moyen positif de 37,4 %.

En novembre 2024, le FPI a renouvelé un bail de locaux pour commerces de détail arrivant à échéance en décembre 2026, qui avait été conclu avec un locataire dont la qualité de crédit est élevée. D'une durée de 10 ans, le nouveau bail commencera à l'arrivée à échéance du bail en cours. Le nouveau loyer de base demeurera le même que celui du bail arrivant à échéance. Une hausse de loyer non récurrente est prévue à la sixième année. La SLB des locaux est d'environ 42 000 pieds carrés.

En décembre 2024, le FPI a renouvelé un bail de locaux industriels arrivant à échéance en 2026 qui avait été conclu avec un locataire. D'une durée de 3 ans, le nouveau bail commencera à l'échéance du bail en cours. Le loyer de base est supérieur de plus de 40 % à celui venant à échéance et prévoit des hausses de loyer annuelles. La SLB des locaux s'élève à environ 155 000 pieds carrés. Le nouveau loyer de base est entré en vigueur le 1er septembre 2026.

En février 2025, le FPI a renouvelé quatre baux de locaux industriels arrivant à échéance en 2026 auprès d'un locataire dont la qualité de crédit est élevée. D'une durée de cinq ans chacun, les nouveaux baux commenceront à l'échéance des baux en cours. Le loyer de base est supérieur de plus de 45 % à celui venant à échéance et prévoit des hausses de loyer annuelles. La SLB des locaux s'élève à environ 325 000 pieds carrés. Le nouveau loyer de base pour trois des quatre immeubles, dont la SLB totale s'élève à environ 263 000 pieds carrés, est entré en vigueur au milieu de septembre 2026. Au 30 septembre 2026, ce locataire faisait partie des dix principaux locataires du FPI.

Le 6 mai 2026, le FPI a conclu avec un nouveau locataire un bail exécutoire d'une durée de 15 ans, au taux du marché, pour la location d'environ 74 250 pieds carrés dans son immeuble industriel de 176 070 pieds carrés situé au 6375, rue Picard, à Saint-Hyacinthe (Québec). Le bail a pris effet le 1er juillet 2026. Le nouveau loyer de base pour cette superficie de 74 250 pieds carrés (42,2 % de la SLB totale de l'immeuble) représente une hausse de plus de 122 % comparativement au loyer que payait le locataire précédent pour la même SLB pendant la durée de son bail de 5 ans.

Activités de location en 2027

En octobre 2026, le FPI a renouvelé un bail de locaux industriels arrivant à échéance en 2027. D'une durée de 5 ans, le nouveau bail commencera à l'échéance du bail en cours. Le loyer de base est supérieur de plus de 95 % à celui venant à échéance et prévoit des hausses de loyer annuelles. La SLB des locaux s'élève à environ 58 000 pieds carrés. L'entrée en vigueur du nouveau loyer de base est prévue pour le 1er février 2027.

PARTIE IV

LIQUIDITÉS ET SOURCES DE FINANCEMENT

Les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, les fonds disponibles aux termes des facilités de crédit du FPI et les fonds en caisse représentent les principales sources de liquidités servant au financement des distributions, du service de la dette, des dépenses d'investissement, des mesures incitatives à la location et des frais de location. Les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation du FPI sont tributaires des niveaux d'occupation, des tarifs de location, du recouvrement des loyers auprès des locataires et des charges d'exploitation. Des variations significatives de ces facteurs pourraient avoir une incidence défavorable sur les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation et sur les liquidités du FPI (voir la rubrique « Risques et incertitudes »).

Le FPI prévoit être en mesure d'honorer toutes ses obligations échéant à court terme et à long terme. Il s'attend à disposer de liquidités suffisantes grâce aux flux de trésorerie provenant de ses activités d'exploitation, à ses facilités d'exploitation, à sa capacité à refinancer ses immeubles si nécessaire et à sa capacité à réunir des capitaux sur les marchés financiers lorsque ceux-ci sont disponibles.

(En milliers de dollars canadiens)	**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	**12 096 $**	6 449 $	**32 717 $**	20 787 $
Activités de financement	**9 354**	(39 310)	**179 267**	7 497
Activités d'investissement	**(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 $

Période de trois mois close le 30 septembre 2026

Les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation sont principalement liés à la perception des loyers et au paiement des charges d'exploitation. Les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation de 12 096 $ pour le trimestre clos le 30 septembre 2026 ont été principalement touchés par le moment des encaissements et celui du règlement des montants à payer.

Les flux de trésorerie provenant des activités de financement de 9 354 $ pour la période de trois mois close le 30 septembre 2026 sont attribuables à une augmentation des emprunts hypothécaires et des emprunts à terme de 54 455 $, qui a été contrebalancée par le remboursement de la dette de 35 647 $, le versement de distributions de 9 009 $ et des coûts de financement de 429 $.

Les flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement de 28 417 $ pour la période de trois mois close le 30 septembre 2026 sont attribuables à l'acquisition d'immeubles de placement d'une valeur de 22 009 $, à des dépenses d'investissement et frais de location de 7 370 $, ainsi qu'à des acquisitions d'immobilisations corporelles de 270 $, contrebalancés par le produit net de 1 232 $ tiré de la vente d'immeubles de placement.

Période de neuf mois close le 30 septembre 2026

Les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation sont principalement liés à la perception des loyers et au paiement des charges d'exploitation. Les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation de 32 717 $ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2026 ont été touchés principalement par le moment où les rentrées de trésorerie ont été enregistrées et par celui où les montants à payer ont été réglés.

Les flux de trésorerie provenant des activités de financement de 179 267 $ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2026 sont attribuables à une hausse des emprunts hypothécaires et des emprunts à terme de 170 055 $, à une augmentation des facilités de crédit de 106 250 $ et au produit tiré de l'émission de parts (déduction faite des frais d'émission) de 102 222 $. Ces éléments ont été contrebalancés par un remboursement de la dette de 131 058 $, un remboursement des facilités de crédit de 41 500 $, des distributions de 23 929 $, des coûts de financement de 1 821 $ et le règlement en trésorerie de droits à la valeur de parts temporairement incessibles et de droits différés à la valeur de parts de 952 $.

Les flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement de 183 549 $ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2026 sont attribuables essentiellement à l'acquisition d'immeubles de placement d'une valeur de 174 115 $, à des dépenses d'investissement et frais de location de 15 879 $, ainsi qu'à des acquisitions d'immobilisations corporelles de 427 $, contrebalancés par le produit net de 6 872 $ tiré de la vente d'immeubles de placement.

Liquidités disponibles

Le tableau ci-après présente les liquidités disponibles du FPI aux 30 septembre 2026 et 2025 :

(En milliers de dollars canadiens)	**30 septembre 2026**	30 septembre 2025
Trésorerie, telle qu'elle figure dans les états financiers intermédiaires consolidés résumés	**42 107 $**	17 823 $
Tranche non prélevée de la facilité de crédit renouvelable	**60 000**	38 000
Liquidités disponibles[1)]	**102 107 $**	55 823 $

1) Constitue une mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

STRUCTURE DU CAPITAL ET ENDETTEMENT

(En milliers de dollars canadiens)	30 septembre 2026
Emprunts hypothécaires (déduction faite des coûts de financement de 1 681 $)	**377 181 $**
Emprunt à terme, y compris un instrument financier dérivé (déduction faite des coûts de financement de 357 $)	**69 245**
Emprunt à vue (déduction faite des coûts de financement de 0 $)	**2 750**
Débentures convertibles, y compris un instrument financier dérivé (déduction faite des coûts de financement de 1 182 $)	**34 745**
Facilité de crédit renouvelable (déduction faite des coûts de financement de 185 $)	**(185)**
Facilités de crédit non renouvelables, y compris un instrument financier dérivé (déduction faite des coûts de financement de 679 $)	**140 037**
Parts de catégorie B	**25 676**
Capitaux propres	**615 143**
Total de la structure du capital	**1 264 592 $**

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 deuxième rang grevant certains immeubles de placement d'une juste valeur d'environ 115 330 $ au 30 septembre 2026. Au 30 septembre 2026, les avances aux termes de la facilité de crédit renouvelable s'établissaient à néant.

Emprunts hypothécaires
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 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).

Emprunt à terme et emprunt à vue
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).

Le 30 juin 2026, en lien avec l'emprunt à terme non renouvelable mentionné ci-dessus, 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).

Facilités de crédit non renouvelables
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. Le FPI a conclu un accord de swap pour limiter son exposition aux variations du taux d'intérêt d'un emprunt à taux variable. L'accord n'est pas désigné comme un instrument de couverture sur le plan comptable. 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).

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).

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).

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

(En milliers de dollars canadiens)	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 $**		

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 (ci-après les « débentures convertibles »), 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.

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.

Obligations contractuelles

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

(En milliers de dollars canadiens)	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**
Intérêts 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.

Le FPI s'attend à disposer de liquidités suffisantes pour s'acquitter de ces obligations grâce aux flux de trésorerie provenant de ses activités d'exploitation, à ses facilités d'exploitation, à sa capacité à refinancer ses immeubles si nécessaire et à sa capacité à réunir des capitaux sur les marchés financiers lorsque ceux-ci sont disponibles.

Valeur de l'actif net par part

Le tableau qui suit présente le calcul de la valeur de l'actif net par part aux 30 septembre 2026 et 2025 :

(En milliers de dollars canadiens)	**30 septembre 2026**	30 septembre 2025
Total des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts, tel qu'il est présenté dans les états financiers intermédiaires consolidés résumés	**615 143 $**	499 716 $
Ajustement au titre des parts de catégorie B	**25 676**	22 462
Valeur de l'actif net [1)]	**640 819 $**	522 178 $
Total des parts et des parts de catégorie B en circulation	**83 947 853**	67 086 522
Valeur de l'actif net par part[1)]	**7,63 $**	7,78 $

1) Constitue une mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

Dette ajustée

Le tableau ci-après présente un rapprochement de la dette (tranche courante et tranche non courante), telle qu'elle est présentée dans les états financiers intermédiaires consolidés résumés, avec la dette ajustée :

(En milliers de dollars canadiens)	**30 septembre 2026**	30 septembre 2025
Dette (tranche courante et tranche non courante), telle qu'elle est présentée dans les états financiers	**623 773 $**	531 143 $
Éléments de rapprochement :		
Coûts de financement non amortis	**4 084**	3 779
Cumul de la charge de désactualisation – Débentures convertibles[1)]	**(1 259)**	(876)
Cumul de l'ajustement de la juste valeur – Instruments financiers dérivés[2)]	**4 311**	171
Dette ajustée[3)]	**630 909 $**	534 217 $

1) Représente les montants cumulatifs depuis l'émission des débentures convertibles le 26 mai 2023.
2) Représente les montants cumulatifs depuis l'émission des débentures convertibles le 26 mai 2023 et la conclusion du swap de taux d'intérêt le 26 juin 2025.
3) Constitue une mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

Ratios d'endettement

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 apporte 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 du 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 les 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 leur valeur de marché.
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 :

(En milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)	**30 septembre 2026**	30 septembre 2025
Total de l'actif, y compris les immeubles de placement présentés à la juste valeur	**1 303 805 $**	1 083 723 $
Cumul des amortissements sur les immobilisations corporelles et incorporelles	**4 730**	4 649
Valeur comptable brute[1)]	**1 308 535**	1 088 372
Dette ajustée[1)]	**630 909 $**	534 217 $
Dette ajustée en pourcentage de la valeur comptable brute[1)]	**48,2 %**	49,1 %

1) Constitue une mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

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

Mesures financières

En plus du niveau d'endettement du FPI calculé conformément à sa déclaration de fiducie, la direction surveille également certaines mesures financières, dont i) le ratio de couverture des intérêts, ii) le ratio de couverture du service de la dette et iii) le ratio dette ajustée/BAIIA ajusté annualisé. Toutes ces mesures constituent des mesures non conformes aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

BAIIA ajusté

Le BAIIA ajusté est utilisé par le FPI pour surveiller sa capacité à honorer le service de sa dette ainsi que les exigences imposées par ses prêteurs. Plus précisément, le BAIIA ajusté sert à surveiller le ratio de couverture des intérêts et le ratio de couverture du service de la dette du FPI. Le FPI l'utilise pour évaluer son endettement et sa capacité à respecter ses obligations, notamment le service de sa dette.

Le tableau qui suit présente le calcul du BAIIA ajusté pour les périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2026 et 2025 :

(En milliers de dollars canadiens)	**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
Résultat net et résultat global	**15 406 $**	12 909 $	**39 958 $**	33 186 $
Charges d'intérêts et coûts de financement	**7 530**	6 693	**19 558**	18 290
Amortissement des immobilisations corporelles	**148**	147	**451**	454
Amortissement des immobilisations incorporelles	**–**	61	**123**	184
Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B	**(1 626)**	504	**310**	(411)
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	**1 351**	(6 733)	**(9 386)**	(11 957)
Ajustement de la juste valeur – Instruments financiers dérivés	**(4 294)**	309	**(4 623)**	1 255
Distributions – Parts de catégorie B	**436**	435	**1 307**	805
Loyers comptabilisés selon la méthode linéaire	**(448)**	(434)	**(968)**	(772)
Charge liée au régime incitatif à long terme	**251**	1 181	**1 799**	2 093
Coûts de règlement de la dette	**–**	756	**270**	962
BAIIA ajusté[1)]	**18 754 $**	15 828 $	**48 799 $**	44 089 $
BAIIA ajusté annualisé[1)]	**75 016 $**	63 312 $	**65 065 $**	58 785 $

1) Constitue une mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

Ratio de couverture des intérêts

Le ratio de couverture des intérêts est utile pour déterminer la capacité du FPI à payer les intérêts sur l'encours de sa dette. Il est obtenu en divisant le BAIIA ajusté par les obligations relatives aux intérêts du FPI pour la période. La direction utilise ce ratio pour évaluer et limiter le niveau d'endettement du FPI.

Le tableau qui suit présente le calcul du ratio de couverture des intérêts pour les périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2026 et 2025 :

(En milliers de dollars canadiens)	**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
BAIIA ajusté[1)]	**18 754 $**	15 828 $	**48 799 $**	44 089 $
Charge d'intérêts	**7 288 $**	6 180 $	**18 614 $**	17 067 $
Ratio de couverture des intérêts[1)]	**2,6x**	2,6x	**2,6x**	2,6x

1) Constitue une mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

Ratio de couverture du service de la dette

Le ratio de couverture du service de la dette est obtenu en divisant le BAIIA ajusté par les obligations au titre du service de la dette pour la période, lesquelles s'entendent des paiements effectués aux fins de remboursement du capital et de règlement des intérêts comptabilisés en charges au cours de la période. Les pénalités pour remboursement anticipé ou les paiements à l'acquittement d'un emprunt hypothécaire sont exclus du calcul. Le ratio de couverture du service de la dette est une mesure utile dont se sert la direction pour évaluer la capacité du FPI à effectuer les paiements annuels de capital et d'intérêts sur ses emprunts.

Le tableau qui suit présente le calcul du ratio de couverture du service de la dette pour les périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2026 et 2025 :

(En milliers de dollars canadiens)	**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
BAIIA ajusté[1)]	**18 754 $**	15 828 $	**48 799 $**	44 089 $
Charge d'intérêts	**7 288**	6 180	**18 614**	17 067
Remboursements de capital	**2 554**	3 235	**8 621**	9 649
Obligations au titre du service de la dette	**9 842 $**	9 415 $	**27 235 $**	26 716 $
Ratio de couverture du service de la dette[1)]	**1,9x**	1,7x	**1,8x**	1,7x

1) Constitue une mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

Ratio dette/BAIIA ajusté annualisé

Le ratio dette ajustée/BAIIA ajusté annualisé est un ratio non conforme aux IFRS calculé par le FPI en divisant la dette ajustée par le BAIIA ajusté annualisé. Le ratio dette ajustée/BAIIA ajusté annualisé est utile à la direction et aux investisseurs pour connaître le nombre d'années nécessaires au FPI pour rembourser toutes les dettes impayées selon le BAIIA ajusté annualisé. La direction considère ces indicateurs comme des outils utiles pour évaluer la capacité du FPI à s'acquitter de sa dette.

Le tableau qui suit présente le calcul du ratio dette ajustée/BAIIA ajusté annualisé pour les périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2026 et 2025 :

(En milliers de dollars canadiens)	**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 ajustée[1)]	**630 909 $**	534 217 $	**630 909 $**	534 217 $
BAIIA ajusté[1)]	**18 754 $**	15 828 $	**48 799 $**	44 089 $
BAIIA ajusté annualisé[1)]	**75 016 $**	63 312 $	**65 065 $**	58 785 $
Ratio dette ajustée/BAIIA ajusté annualisé[1)]	**8,4x**	8,4x	**9,7x**	9,1x

1) Constitue une mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

DISTRIBUTIONS ET FONDS PROVENANT DES ACTIVITÉS D'EXPLOITATION AJUSTÉS

(En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part et à moins d'indication contraire)	**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
Résultat net et résultat global de la période	**15 406 $**	12 909 $	**39 958 $**	33 186 $
Ajouter :				
Régime incitatif à long terme	**(427)**	472	**356**	769
Distributions – Parts de catégorie B	**436**	435	**1 307**	805
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	**1 351**	(6 733)	**(9 386)**	(11 957)
Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B	**(1 626)**	504	**310**	(411)
Ajustement de la juste valeur – Instruments financiers dérivés	**(4 294)**	309	**(4 623)**	1 255
Amortissement des immobilisations incorporelles	**–**	61	**123**	184
Fonds provenant des activités d'exploitation [1]	**10 846 $**	7 957 $	**28 045 $**	23 831 $
Déduire :				
Ajustement des loyers sur une base linéaire	**(448) $**	(434) $	**(968) $**	(772) $
Investissements de maintien	**(181)**	(114)	**(518)**	(327)
Frais de location normalisés	**(1 245)**	(1 184)	**(3 636)**	(3 330)
Ajouter :				
Régime incitatif à long terme	**678**	709	**1 443**	1 324
Amortissement des coûts de financement	**393**	496	**1 168**	1 219
Charge de désactualisation – Débentures convertibles	**96**	95	**288**	284
Coûts de règlement de la dette	**–**	756	**270**	962
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés[1]	**10 139 $**	8 281 $	**26 092 $**	23 191 $
Fonds provenant des activités d'exploitation de base par part[1] [2]	**0,1292 $**	0,1186 $	**0,3776 $**	0,3787 $
Fonds provenant des activités d'exploitation dilués par part[1] [2]	**0,1283 $**	0,1174 $	**0,3742 $**	0,3754 $
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés de base par part[1] [2]	**0,1208 $**	0,1234 $	**0,3513 $**	0,3685 $
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés dilués par part[1] [2]	**0,1199 $**	0,1221 $	**0,3482 $**	0,3653 $
Distributions déclarées par part et par part de catégorie B	**0,1125 $**	0,1125 $	**0,3375 $**	0,3375 $
Ratio de distribution des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés de base[1]	**93,1 %**	91,1 %	**96,1 %**	91,6 %
Ratio de distribution des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés dilués[1]	**93,8 %**	92,1 %	**96,9 %**	92,4 %
Nombre de parts moyen pondéré de base[2] [3]	**83 947 853**	67 086 522	**74 268 046**	62 927 240
Nombre de parts moyen pondéré dilué[2] [3]	**84 554 196**	67 801 948	**74 939 043**	63 486 223

1) Constitue une mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».
2) Les fonds provenant des activités d'exploitation et les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés par part sont obtenus en les divisant par le nombre moyen pondéré total de parts de base ou diluées, selon le cas, auquel on ajoute le nombre moyen pondéré de parts de catégorie B en circulation au cours de la période.
3) Le total des parts de base est composé de parts et de parts de catégorie B. Le total des parts diluées comprend aussi les parts de fiducie visées par les droits différés à la valeur de parts et les parts de fiducie visées par les droits à la valeur de parts temporairement incessibles qui sont attribuées dans le cadre du régime incitatif à long terme du FPI.

La hausse des fonds provenant des activités d'exploitation pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2026 par rapport aux périodes correspondantes de 2025 s'est établie à respectivement 2 889 $, ou 36,3 %, et 4 214 $, ou 17,7 %. L'augmentation observée pour les périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2026 est principalement attribuable à la hausse du nombre d'immeubles détenus, à la hausse des loyers de base contractuels et à l'accroissement des tarifs locatifs lors du renouvellement des baux et de la conclusion de nouveaux baux. Ces éléments ont été contrebalancés par une hausse des charges d'intérêts et des coûts de financement.

Les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés sont ressortis à respectivement 10 139 $ et 26 092 $ pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2026, et les ratios de distribution des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés de base correspondants se sont établis à respectivement 93,1 % et 96,1 %. L'augmentation du ratio de distribution des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés de base pour les périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2026 est attribuable au décalage entre l'utilisation intégrale du produit net tiré du placement et du placement privé et la conclusion des acquisitions connexes (voir la rubrique « Sommaire des événements importants »), ainsi qu'à la hausse des charges d'intérêts et des coûts de financement. Ces éléments sont contrebalancés par une hausse des loyers de base contractuels et par l'accroissement des tarifs locatifs lors du renouvellement des baux et de la conclusion de nouveaux baux par rapport aux périodes correspondantes de 2025. Au 30 septembre 2026, le FPI disposait d'un excédent de trésorerie provenant du placement et du placement privé, qu'elle comptait utiliser pour de futures acquisitions.

Distributions

Le conseil a toute la latitude voulue pour déterminer le moment et l'ampleur des distributions, ce qui comprend également les décisions concernant l'adoption, la modification ou l'annulation de toute politique relative aux distributions. Pour déterminer le montant des distributions au comptant mensuelles versées aux porteurs de parts, le conseil exerce un jugement discrétionnaire à l'égard des informations prospectives concernant les flux de trésorerie, y compris les prévisions et les budgets. La direction considère les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés comme une mesure significative du rendement des flux de trésorerie, car ils mesurent les flux de trésorerie normalisés et stabilisés d'une façon plus claire que ne le font les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation calculés selon les IFRS, lesquels reflètent les fluctuations saisonnières du fonds de roulement et d'autres éléments. L'excédent des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés sur les distributions au comptant constitue une mesure des flux de trésorerie d'exploitation non distribués dans le FPI.

Le FPI a l'intention de verser aux porteurs de parts des distributions au moins égales au résultat net et aux gains en capital réalisés du FPI, dans la mesure nécessaire pour s'assurer qu'il n'y a aucune charge d'impôt exigible.

Le FPI a instauré un régime de réinvestissement des distributions (« RRD ») aux termes duquel les porteurs 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 moyen pondéré des parts pour la période de cinq jours de bourse précédant la date de distribution. 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, s'il y a lieu, la participation des personnes qui y étaient inscrites lors de sa suspension et qui le seront toujours reprendra automatiquement.

Les distributions déclarées pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2026 se sont traduites par aucune part émise ou à émettre aux termes du RRD, respectivement.

Des distributions de 0,1125 $ et de 0,3375 $ la part et la part de catégorie B ont été déclarées au cours des périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2026 et 2025. Ces distributions ont été versées vers le quinzième jour du mois suivant leur déclaration.

Le tableau ci-après montre le rapprochement entre les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés et les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, tels qu'ils sont présentés dans les états financiers intermédiaires consolidés résumés.

(En milliers de dollars canadiens)	**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	**12 096 $**	6 449 $	**32 717 $**	20 787 $
Ajouter (déduire) :				
Variations du fonds de roulement hors trésorerie	**(819)**	2 086	**(3 597)**	4 748
Distributions – Parts de catégorie B	**436**	435	**1 307**	805
Investissements de maintien	**(181)**	(114)	**(518)**	(327)
Frais de location normalisés	**(1 245)**	(1 184)	**(3 636)**	(3 330)
Amortissement des immobilisations corporelles	**(148)**	(147)	**(451)**	(454)
Coûts de règlement de la dette	**–**	756	**270**	962
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés[1)]	**10 139 $**	8 281 $	**26 092 $**	23 191 $

1) Constitue une mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

Le tableau ci-après présente une comparaison entre les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés et le total des distributions versées ou à verser sur les parts et les parts de catégorie B :

(En milliers de dollars canadiens)	**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
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés[1)]	**10 139 $**	8 281 $	**26 092 $**	23 191 $
Distributions totales versées ou à verser – Parts et parts de catégorie B	**9 445**	7 547	**25 236**	21 431
Excédent (insuffisance) des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés sur les distributions versées ou à verser	**694 $**	734 $	**856 $**	1 760 $

1) Constitue une mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

Pour les périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2026 et 2025, le FPI disposait de suffisamment de fonds provenant des activités d'exploitation ajustés pour couvrir les distributions versées ou à verser.

Le tableau suivant présente une comparaison entre les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation et les distributions totales versées ou à verser :

(En milliers de dollars canadiens)	**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	**12 096 $**	6 449 $	**32 717 $**	20 787 $
Résultat net et résultat global	**15 406 $**	12 909 $	**39 958 $**	33 186 $
Total des distributions versées ou à verser – Parts[1)]	**9 009 $**	7 112 $	**23 929 $**	20 626 $
Excédent (insuffisance) des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation par rapport aux distributions versées ou à verser	**3 087 $**	(663) $	**8 788 $**	161 $
Excédent du résultat net et du résultat global sur les distributions versées ou à verser	**6 397 $**	5 797 $	**16 029 $**	12 560 $

1) Compte non tenu des distributions versées ou à verser sur les parts de catégorie B, car ces montants ont déjà été déduits des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation et du résultat net et résultat global.

Pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2026, le FPI disposait de flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation suffisants pour couvrir les distributions versées ou à verser sur les parts.

Pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2026, le FPI a enregistré un résultat net et résultat global suffisant pour couvrir les distributions versées ou à verser sur les parts.

TITRES ÉMIS ET EN CIRCULATION

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 »).

Parts

Chaque part 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 porteurs de parts ont le droit d'exiger que le FPI rachète leurs parts sur demande conformément à la déclaration de fiducie. Les parts n'ont aucune valeur nominale. 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 aura le droit de recevoir un prix par part (le « prix de rachat ») déterminé d'après une formule précisée dans la déclaration de fiducie. Le prix de rachat sera payé selon les modalités prévues dans la déclaration de fiducie.

Au 11 novembre 2026, le FPI comptait 80 075 079 parts en circulation.

Parts de catégorie B et parts spéciales comportant droit de vote

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 sont émises par Société en commandite FPI PRO, et les détenteurs de parts de catégorie B ont le droit de recevoir des distributions égales 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*. Les parts de catégorie B sont présentées à titre de passif financier à l'état de la situation financière.

Au 11 novembre 2026, le FPI comptait 3 872 774 parts de catégorie B en circulation.

Droits différés à la valeur de parts et droits à la valeur de parts temporairement incessibles

Le FPI dispose d'un régime incitatif à long terme qui prévoit l'attribution de droits différés à la valeur de parts et de droits à la valeur de parts temporairement incessibles à ses fiduciaires et à ses hauts dirigeants ainsi qu'à certains de ses employés et experts-conseils. Les parts sont émises en faveur des participants du régime au moment de l'acquisition des droits différés à la valeur de parts et des droits à la valeur de parts temporairement incessibles, à moins que leur émission ne soit reportée aux termes du régime.

Au 11 novembre 2026, le nombre total de parts en circulation visées par des droits différés à la valeur de parts et par des droits à la valeur de parts temporairement incessibles s'élevait à respectivement 1 491 704 et 270 721.

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.

(En milliers de dollars canadiens)	Évaluation	Valeur comptable au 30 septembre 2026	Juste valeur au 30 septembre 2026
Prêts et créances			
Trésorerie[a)]	Coût amorti	**42 107 $**	**42 107 $**
Débiteurs et autres, exclusion faite des charges payées d'avance, des dépôts et des autres créances[a)]	Coût amorti	**3 109**	**3 109**
		45 216 $	**45 216 $**
Passifs financiers par le biais du résultat net			
Parts de catégorie B	Juste valeur (N2)	**25 676 $**	**25 676 $**
Régime incitatif à long terme	Juste valeur (N2)	**10 862**	**10 862**
Instrument financier dérivé[b)]	Juste valeur (N3)	**1 607**	**1 607**
Instrument financier dérivé[c)]	Juste valeur (N2)	**(3 980)**	**(3 980)**
		34 165 $	**34 165 $**
Autres passifs financiers			
Créditeurs et autres charges à payer[a)]	Coût amorti	**25 203 $**	**25 203 $**
Facilité de crédit renouvelable[a)]	Coût amorti	**(185)**	**(185)**
Facilité de crédit non renouvelable[d)]	Coût amorti	**142 799**	**143 473**
Distributions à payer[a)]	Coût amorti	**3 148**	**3 148**
Emprunts hypothécaires et emprunt à terme[d)]	Coût amorti	**447 643**	**425 731**
Emprunt à vue[a)]	Coût amorti	**2 750**	**2 750**
Débentures convertibles[e)]	Coût amorti	**33 138**	**36 057**
		654 496 $	**636 177 $**

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 du swap de taux d'intérêt (instrument financier dérivé) 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 à long terme. 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).

Arrangements hors bilan

Le FPI n'a eu aucun arrangement hors bilan au cours des périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2026.

PARTIE V

CONTRÔLES ET PROCÉDURES

Les règles applicables des Autorités canadiennes en valeurs mobilières exigent des dirigeants signataires du FPI, soit le chef de la direction et le chef des finances, qu'ils établissent et maintiennent des contrôles et procédures de communication de l'information (« CPCI ») ainsi qu'un contrôle interne à l'égard de l'information financière (« CIIF »), au sens donné à ces termes dans les règles en question. Conformément à ces règles, le FPI a déposé les attestations applicables, signées par le chef de la direction et le chef des finances, qui portent notamment sur la conception des CPCI et du CIIF.

Contrôles et procédures de communication de l'information

Le chef de la direction et le chef des finances ont conçu ou fait concevoir sous leur supervision des CPCI pour fournir l'assurance raisonnable que i) l'information significative concernant le FPI est recueillie et communiquée à la direction, y compris au chef de la direction et au chef des finances, dans les meilleurs délais afin que les décisions appropriées puissent être prises quant à la communication de l'information au public, et que (ii) l'information qui doit être présentée dans les documents annuels, les documents intermédiaires ou les autres rapports que le FPI dépose ou transmet en vertu de la législation en valeurs mobilières est enregistrée, traitée, condensée et présentée dans les délais prescrits par les lois sur les valeurs mobilières applicables.

Contrôle interne à l'égard de l'information financière

De plus, le chef de la direction et le chef des finances ont conçu ou fait concevoir sous leur supervision un système de CIIF pour fournir l'assurance raisonnable que l'information financière est fiable et que les états financiers ont été établis aux fins de communication de l'information financière, conformément aux normes comptables et aux normes de présentation de l'information financière suivies par le FPI.

Modifications des contrôles internes à l'égard de l'information financière

Au cours des neuf premiers mois de l'exercice 2026, il n'y a eu aucune modification aux contrôles internes à l'égard de l'information financière du FPI ayant ou étant susceptible d'avoir une incidence importante sur le système de CIIF du FPI.

Limitations inhérentes de l'efficacité des CPCI et du CIIF

Il y a lieu de souligner qu'en raison des limites qui leur sont inhérentes, les contrôles, aussi bien conçus et exploités soient-ils, ne peuvent fournir qu'une assurance raisonnable quant à l'atteinte des objectifs de contrôle souhaités et pourraient ne pas prévenir ou déceler les anomalies. De plus, la direction doit exercer une part de jugement lorsqu'elle évalue les contrôles et les procédures.

RISQUES ET INCERTITUDES

Certains facteurs pourraient avoir une incidence défavorable importante sur les activités, la situation financière et les résultats d'exploitation du FPI. Les investisseurs actuels et éventuels doivent examiner attentivement les risques et incertitudes ainsi que les autres informations qui figurent dans le présent rapport de gestion, dans les états financiers du troisième trimestre de 2026 et dans les rapports annuels de l'exercice 2025, notamment sous la rubrique « Facteurs de risque » de la notice annuelle de l'exercice 2025, et dans les autres documents que le FPI a déposés ou pourrait déposer auprès des autorités en valeurs mobilières compétentes, y compris les documents disponibles sur son profil SEDAR+ à l'adresse www.sedarplus.ca. Le FPI pourrait faire face à d'autres risques et incertitudes que ceux énoncés dans les présentes ou dans d'autres documents. Des risques et incertitudes inconnus du FPI ou que le FPI juge négligeables actuellement pourraient devenir des facteurs importants susceptibles d'avoir une incidence défavorable sur ses activités, sa situation financière et ses résultats d'exploitation. Si l'un ou l'autre de ces risques devait se matérialiser, il pourrait avoir une incidence défavorable importante sur les activités, la situation financière, les résultats d'exploitation et les projets du FPI. Le cas échéant, le cours des parts (ou la valeur de tout autre titre du FPI) pourrait diminuer, et les porteurs de titres du FPI pourraient perdre une partie ou la totalité de leur investissement.

ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES

Pour préparer des états financiers selon les IFRS, la direction doit procéder à des estimations, poser des jugements et formuler des hypothèses qui ont une incidence sur les montants présentés des actifs, des passifs, des produits, des charges, des profits et des pertes, ainsi que sur les informations à fournir au sujet des éventualités. Ces estimations et hypothèses peuvent changer selon les résultats et les nouvelles informations disponibles. Les estimations comptables critiques s'entendent de celles qui exigent que la direction émette des hypothèses sur des sujets très incertains au moment de l'estimation. Les estimations comptables critiques sont également celles qui auraient pu être formulées différemment ou qui sont raisonnablement susceptibles d'être modifiées, ce qui aurait une incidence significative sur la situation financière ou sur la performance financière du FPI. Une description détaillée des estimations comptables critiques du FPI figure à la note 4 de ses états financiers annuels de 2025 et à la rubrique « Principales estimations comptables » du rapport de gestion annuel de 2025.

INFORMATIONS SIGNIFICATIVES SUR LES MÉTHODES COMPTABLES

Les normes comptables en vigueur pour la période considérée, les changements futurs de méthodes comptables et les normes comptables applicables futures sont présentés dans les états financiers annuels consolidés du FPI et leurs notes annexes pour l'exercice clos le 31 décembre 2025. Les nouvelles normes en vigueur au 1er janvier 2026 qui ont été adoptées sont présentées dans les états financiers intermédiaires consolidés résumés du FPI pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2026.

TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

Le 10 juin 2026, le FPI a conclu un placement privé avec Parkit Enterprise Inc., lequel constitue une transaction entre parties liées aux termes des IFRS puisque Steven Scott est un fiduciaire du FPI et occupe aussi les fonctions d'administrateur et de président du conseil de Parkit Enterprise Inc. Dans le cadre du placement privé, 769 231 parts ont été émises en faveur de Parkit Enterprise Inc. au prix d'offre, et Parkit Enterprise Inc. a reçu une commission d'engagement correspondant à 2 % du produit brut du placement privé. Voir la rubrique « Sommaire des événements importants ».

SOMMAIRE DES RÉSULTATS TRIMESTRIELS

(En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part et à moins d'indication contraire)	**Trimestre clos le 30 septembre 2026**	Trimestre clos le 30 juin 2026	Trimestre clos le 31 mars 2026	Trimestre clos le 31 décembre 2025	Trimestre clos le 30 septembre 2025	Trimestre clos le 30 juin 2025	Trimestre clos le 31 mars 2025	Trimestre clos le 31 décembre 2024
Produits tirés des immeubles	**31 188 $**	26 953 $	26 896 $	26 230 $	27 102 $	25 032 $	25 737 $	24 883 $
Charges d'exploitation des immeubles	**11 153**	10 503	10 815	10 171	10 044	9 588	10 867	10 230
Résultat d'exploitation net (REN)	**20 035**	16 450	16 081	16 059	17 058	15 444	14 870	14 653
Frais généraux et administratifs	**1 498**	1 336	1 398	1 479	1 296	1 371	1 293	1 408
Charge liée au régime incitatif à long terme	**251**	1 722	(174)	1 909	1 181	867	45	(14)
Amortissement des immobilisations corporelles	**148**	148	155	139	147	150	157	82
Amortissement des immobilisations incorporelles	**–**	62	61	61	61	62	61	61
Charges d'intérêts et coûts de financement	**7 530**	6 137	5 891	6 255	6 693	5 847	5 750	5 826
Distributions – Parts de catégorie B	**436**	435	436	436	435	235	135	134
Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B	**(1 626)**	3 020	(1 084)	2 904	504	(651)	(264)	(742)
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	**1 351**	1 364	(12 101)	663	(6 733)	1 598	(6 822)	6 665
Ajustement de la juste valeur – Instruments financiers dérivés	**(4 294)**	436	(765)	483	309	1 085	(139)	(509)
Autres produits	**(1 266)**	(1 156)	(1 019)	(1 115)	(980)	(1 159)	(917)	(1 123)
Autres charges	**601**	736	671	602	480	658	469	654
Coûts de règlement de la dette	**–**	187	83	81	756	137	69	332
Résultat net et résultat global	**15 406 $**	2 023 $	22 529 $	2 162 $	12 909 $	5 244 $	15 033 $	1 879 $
Dette ajustée en pourcentage de la valeur comptable brute[1)]	**48,2 %**	47,4 %	47,8 %	48,8 %	49,1 %	50,7 %	49,5 %	50,3 %
Total des capitaux propres	**615 143 $**	608 762 $	512 234 $	496 892 $	499 716 $	493 934 $	472 994 $	464 647 $
Valeur de l'actif net par part[1)]	**7,63 $**	7,58 $	7,96 $	7,74 $	7,78 $	7,69 $	7,90 $	7,77 $
Total de l'actif	**1 303 805 $**	1 286 525 $	1 090 800 $	1 076 937 $	1 083 723 $	1 110 963 $	1 005 147 $	997 762 $
Total de la dette	**623 773 $**	609 198 $	521 252 $	525 014 $	531 143 $	562 426 $	495 048 $	498 571 $
Résultat net et résultat global par part (de base)[2)3)]	**0,1835 $**	0,0284 $	0,3341 $	0,0322 $	0,1924 $	0,0860 $	0,2479 $	0,0310 $
Résultat net et résultat global par part (dilué)2)3)	**0,1822 $**	0,0282 $	0,3313 $	0,0319 $	0,1904 $	0,0852 $	0,2462 $	0,0307 $
Fonds provenant des activités d'exploitation [1)]	**10 846 $**	8 463 $	8 736 $	7 793 $	7 957 $	7 974 $	7 900 $	6 819 $
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés[1)]	**10 139 $**	8 102 $	7 851 $	7 612 $	8 281 $	7 640 $	7 270 $	7 098 $
Fonds provenant des activités d'exploitation de base par part[1) 4)]	**0,1292 $**	0,1188 $	0,1296 $	0,1161 $	0,1186 $	0,1307 $	0,1303 $	0,1125 $
Fonds provenant des activités d'exploitation dilués par part[1) 4)]	**0,1283 $**	0,1178 $	0,1285 $	0,1148 $	0,1174 $	0,1296 $	0,1294 $	0,1113 $
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés de base par part[1) 4)]	**0,1208 $**	0,1137 $	0,1164 $	0,1134 $	0,1234 $	0,1253 $	0,1199 $	0,1171 $
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés dilués par part[1) 4)]	**0,1199 $**	0,1128 $	0,1155 $	0,1122 $	0,1221 $	0,1242 $	0,1191 $	0,1159 $
Ratio de distribution des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés de base[1) 2)]	**93,1 %**	98,9 %	96,6 %	99,1 %	91,1 %	89,8 %	93,8 %	96,1 %
Ratio de distribution des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés dilués[1) 2)]	**93,8 %**	99,7 %	97,4 %	100,3 %	92,1 %	90,6 %	94,5 %	97,1 %
Nombre de parts moyen pondéré de base[2)]	**83 947 853**	71 243 107	67 431 683	67 142 798	67 086 522	60 989 393	60 634 909	60 634 909
Nombre de parts moyen pondéré dilué[2)]	**84 554 196**	71 849 563	67 993 771	67 864 045	67 801 948	61 522 501	61 060 134	61 251 790
Nombre d'immeubles commerciaux	**125**	122	104	105	106	118	112	115
SLB (pieds carrés)	**7 351 798**	7 198 599	6 369 886	6 400 587	6 432 560	6 708 113	6 031 303	6 117 737
Taux d'occupation[5)]	**95,4 %**	95,0 %	96,0 %	95,4 %	95,5 %	97,8 %	97,7 %	97,8 %
Durée restante moyenne pondérée des baux	**4,2**	4,3	4,3	4,3	4,4	4,5	4,5	3,8

1) Constitue une mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».
2) Le total des parts de base est composé de parts et de parts de catégorie B. Le total des parts diluées comprend aussi les parts de fiducie visées par les droits différés à la valeur de parts et les parts de fiducie visées par les droits à la valeur de parts temporairement incessibles qui sont attribuées dans le cadre du régime incitatif à long terme du FPI.
3) Le résultat net et résultat global par part est obtenu en divisant le résultat net et résultat global par le nombre moyen pondéré total de parts de base ou diluées, selon le cas, auquel on ajoute le nombre moyen pondéré de parts de catégorie B en circulation au cours de la période.
4) Les fonds provenant des activités d'exploitation et les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés par part sont obtenus en les divisant par le nombre moyen pondéré total de parts de base ou diluées, selon le cas, auquel on ajoute le nombre moyen pondéré de parts de catégorie B en circulation au cours de la période.
5) Le taux d'occupation tient compte des baux prévus pour une occupation future de locaux actuellement vacants et exclut les immeubles en réaménagement et détenus en vue de la vente, le cas échéant. La direction estime qu'en incluant la superficie réservée, elle présente un rapport plus équilibré.

Le tableau suivant présente le calcul de la valeur comptable brute et de la dette ajustée en pourcentage de la valeur comptable brute[1] :

(En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part et à moins d'indication contraire)	**Trimestre clos le 30 septembre 2026**	Trimestre clos le 30 juin 2026	Trimestre clos le 31 mars 2026	Trimestre clos le 31 décembre 2025	Trimestre clos le 30 septembre 2025	Trimestre clos le 30 juin 2025	Trimestre clos le 31 mars 2025	Trimestre clos le 31 décembre 2024
Total de l'actif, y compris les immeubles de placement présentés à la juste valeur	**1 303 805 $**	1 286 525 $	1 090 800 $	1 076 937 $	1 083 723 $	1 110 963 $	1 005 147 $	997 762 $
Cumul des amortissements sur les immobilisations corporelles et incorporelles	**4 730**	4 581	4 396	4 178	4 649	4 441	4 230	4 011
Valeur comptable brute[1]	**1 308 535 $**	1 291 106 $	1 095 196 $	1 081 115 $	1 088 372 $	1 115 404 $	1 009 377 $	1 001 773 $
Dette (tranche courante et tranche non courante)	**623 773**	609 198	521 252	525 014	531 143	562 426	495 048	498 571
Coûts de financement non amortis	**4 084**	4 048	3 060	3 431	3 779	3 917	3 777	4 030
Cumul de la charge de désactualisation – Débentures convertibles[2]	**(1 259)**	(1 163)	(1 067)	(971)	(876)	(781)	(687)	(592)
Cumul de l'ajustement de la juste valeur – Instruments financiers dérivés[3]	**4 311**	18	454	(312)	171	480	1 565	1 426
Dette ajustée[1]	**630 909 $**	**612 101 $**	**523 699 $**	**527 162 $**	**534 217 $**	**566 042 $**	**499 703 $**	**503 435 $**
Dette ajustée en pourcentage de la valeur comptable brute[1]	**48,2 %**	47,4 %	47,8 %	48,8 %	49,1 %	50,7 %	49,5 %	50,3 %

1) Constitue une mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».
2) Représente les montants cumulatifs depuis l'émission des débentures convertibles le 26 mai 2023.
3) Représente les montants cumulatifs depuis l'émission des débentures convertibles le 26 mai 2023 et la conclusion du swap de taux d'intérêt le 26 juin 2025.

Le tableau suivant présente le calcul de la valeur de l'actif net[1] et de la valeur de l'actif net par part[1] :

(En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part et à moins d'indication contraire)	**Trimestre clos le 30 septembre 2026**	Trimestre clos le 30 juin 2026	Trimestre clos le 31 mars 2026	Trimestre clos le 31 décembre 2025	Trimestre clos le 30 septembre 2025	Trimestre clos le 30 juin 2025	Trimestre clos le 31 mars 2025	Trimestre clos le 31 décembre 2024
Total des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts, tel qu'il est présenté dans les états financiers intermédiaires consolidés résumés	**615 143 $**	608 762 $	512 234 $	496 892 $	499 716 $	493 934 $	472 994 $	464 647 $
Ajustement au titre des parts de catégorie B	**25 676**	27 302	24 282	25 366	22 462	21 958	6 024	6 288
Valeur de l'actif net [1]	**640 819 $**	636 064 $	536 516 $	522 258 $	522 178 $	515 892 $	479 018 $	470 935 $
Total des parts et des parts de catégorie B en circulation	**83 947 853**	83 947 853	67 431 683	67 431 683	67 086 522	67 086 522	60 634 909	60 634 909
Valeur de l'actif net par part[1]	**7,63 $**	7,58 $	7,96 $	7,74 $	7,78 $	7,69 $	7,90 $	7,77 $

1) Constitue une mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

Le tableau qui suit montre le rapprochement des fonds provenant des activités d'exploitation[1)] et des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés[1)] avec le résultat net et le résultat global :

(En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part et à moins d'indication contraire)	**Trimestre clos le 30 septembre 2026**	Trimestre clos le 30 juin 2026	Trimestre clos le 31 mars 2026	Trimestre clos le 31 décembre 2025	Trimestre clos le 30 septembre 2025	Trimestre clos le 30 juin 2025	Trimestre clos le 31 mars 2025	Trimestre clos le 31 décembre 2024
Résultat net et résultat global	**15 406 $**	2 023 $	22 529 $	2 162 $	12 909 $	5 244 $	15 033 $	1 879 $
Ajouter :								
Régime incitatif à long terme	**(427)**	1 123	(340)	1 084	472	401	(104)	(669)
Distributions – Parts de catégorie B	**436**	435	436	436	435	235	135	134
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	**1 351**	1 364	(12 101)	663	(6 733)	1 598	(6 822)	6 665
Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B	**(1 626)**	3 020	(1 084)	2 904	504	(651)	(264)	(742)
Ajustement de la juste valeur – Instruments financiers dérivés	**(4 294)**	436	(765)	483	309	1 085	(139)	(509)
Amortissement des immobilisations incorporelles	**–**	62	61	61	61	62	61	61
Fonds provenant des activités d'exploitation [1)]	**10 846 $**	8 463 $	8 736 $	7 793 $	7 957 $	7 974 $	7 900 $	6 819 $
Déduire :								
Ajustement des loyers sur une base linéaire	**(448) $**	(283) $	(237) $	(307) $	(434) $	(179) $	(159) $	(139) $
Investissements de maintien	**(181)**	(159)	(178)	(72)	(114)	(99)	(114)	(87)
Frais de location normalisés	**(1 245)**	(1 200)	(1 191)	(1 203)	(1 184)	(1 118)	(1 028)	(922)
Ajouter :								
Régime incitatif à long terme	**678**	599	166	825	709	466	149	655
Amortissement des coûts de financement	**393**	399	376	400	496	364	359	346
Charge de désactualisation – Débentures convertibles	**96**	96	96	95	95	95	94	94
Coûts de règlement de la dette	**–**	187	83	81	756	137	69	332
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés[1)]	**10 139 $**	8 102 $	7 851 $	7 612 $	8 281 $	7 640 $	7 270 $	7 098 $

1) Constitue une mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».