

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO



RAPPORT DE GESTION
TRIMESTRE CLOS LE 31 MARS 2026

13 mai 2026



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.

104	6,4 M	96,0 %
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



92 %

SLB – Immeubles industriels¹⁾



6 %

SLB – Immeubles de commerces
de détail¹⁾



2 %

SLB – Immeubles de bureaux¹⁾

FAITS SAILLANTS DU PREMIER TRIMESTRE DE 2026

1,1 G\$	26,9 M\$	10,0 M\$	16,1 M\$
Total de l'actif ¹⁾	Produits tirés des immeubles	Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation, montant net	Résultat d'exploitation net
8,1 %	6,4 %	96,6 %	3,89 %
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

76,9 %	73,8 %
de la SLB de 2026 a été renouvelée selon un écart moyen positif de 34,8 % ⁵⁾	de la SLB des immeubles industriels de 2026 a été renouvelée selon un écart moyen positif de 38,8 % ⁵⁾

NOTRE ENGAGEMENT ENVERS LA DURABILITÉ

>	>
Publication du quatrième rapport ESG annuel	Comité de direction mis sur pied pour la gestion quotidienne du programme ESG

- 1) Au 31 mars 2026. Sur les 104 immeubles, 65 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 123 800 pieds carrés au 31 mars 2026.
- 3) La période de comparaison est le trimestre clos le 31 mars 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.

RAPPORT DE GESTION
TRIMESTRE CLOS LE 31 MARS 2026

TABLE DES MATIÈRES

PARTIE I		PARTIE IV	
Message du chef de la direction	1	Liquidités et sources de financement	22
Faits saillants financiers et opérationnels	3	Structure du capital et endettement	23
Rapport de gestion	4	Distributions et fonds provenant des activités d'exploitation ajustés	28
Énoncés prospectifs	4	Titres émis et en circulation	30
Mesures non conformes aux IFRS	6	Instruments financiers	31
PARTIE II		PARTIE V	
Aperçu du FPI	10	Contrôles et procédures	32
Objectifs et stratégies	10	Risques et incertitudes	33
Sommaire des événements importants	11	Estimations comptables critiques	33
Événements postérieurs à la date de clôture	11	Informations significatives sur les méthodes comptables	33
Perspectives	11	Sommaire des résultats trimestriels	34
PARTIE III			
Résultats d'exploitation	12		
Analyse sectorielle	17		
Profil du portefeuille	18		
Activités de location	21		

RAPPORT DE GESTION
TRIMESTRE CLOS LE 31 MARS 2026



120 Troop Avenue, Dartmouth, Nouvelle-Écosse

À tous les porteurs de parts,

Nous avons débuté l'année en force en tant que FPI entièrement tourné vers le secteur industriel, en poursuivant l'exécution de notre plan stratégique et en réalisant une excellente performance opérationnelle.

Même si nous détenons huit immeubles de moins qu'à la même période l'an dernier, nous avons connu au cours du trimestre une croissance de nos produits, de notre résultat d'exploitation net et de nos fonds provenant des activités d'exploitation ajustés, ce qui témoigne des retombées positives de nos initiatives de transition du portefeuille et de notre rigoureuse stratégie de réinvestissement des capitaux.

La tendance à la croissance des dernières années se poursuit : nous avons enregistré un REN des immeubles comparables* de 6,4 % au cours du trimestre, ce qui démontre l'indéniable qualité de nos locataires et la hausse des loyers attribuable à des écarts robustes.

Performance opérationnelle et hausses de loyer intégrées

À la clôture du trimestre, le taux d'occupation pour l'ensemble du portefeuille se situait à 96,0 % (compte tenu de la superficie réservée), contre 97,7 % à la même période l'an dernier. Cette variation s'explique en majeure partie par l'inoccupation temporaire dans un immeuble industriel à locataire unique de 176 070 pieds carrés situé à Saint-Hyacinthe (Québec). Nous sommes heureux d'annoncer la conclusion avec un nouveau locataire, le 6 mai 2026, d'un bail exécutoire d'une durée de 15 ans, au taux du marché, pour la location d'environ 74 250 pieds carrés dans ce même immeuble. La location devrait commencer vers le milieu de 2026. Nous travaillons activement à promouvoir l'espace toujours disponible à la location. Abstraction faite de cet immeuble, le taux d'occupation du portefeuille était d'environ 97,6 % au 31 mars 2026.

Les activités de location pour l'ensemble du portefeuille demeurent solides, grâce à une demande soutenue pour des immeubles industriels de petite et moyenne taille, situés à des emplacements de choix. À ce jour, nous avons déjà renouvelé 76,9 % de notre superficie locative brute dont les baux arrivent à échéance en 2026 selon un écart positif moyen de 34,8 %, ce qui devrait favoriser une solide croissance interne tout au long de l'année. Nous avons notamment conclu le renouvellement de cinq baux prenant effet en 2026 dont les loyers augmenteront de 40 à 45 %.

Les renouvellements de baux conclus jusqu'à maintenant en 2026 devraient améliorer significativement notre ratio de distribution des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés de base* au fil de l'exercice. Le ratio de distribution des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés de base* pour le trimestre a augmenté pour s'établir à 96,6 %, en raison notamment de l'effet temporaire des cessions réalisées au cours de la dernière année et du réinvestissement des capitaux dans des immeubles industriels de plus grande qualité.

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

Optimisation du portefeuille et flexibilité financière

Au chapitre des transactions réalisées, nous avons conclu durant le trimestre la vente d'une participation de 50 % dans un immeuble industriel de 64 898 pieds carrés situé à Dartmouth (Nouvelle-Écosse) pour un produit brut de 5,7 M\$ (quote-part du FPI PRO).

Après la clôture du trimestre, nous avons conclu l'acquisition d'une participation de 100 % dans un immeuble industriel nouvellement construit situé à Moncton (Nouveau-Brunswick) pour un montant de 12,3 M\$, compte non tenu des frais de clôture, et signé un contrat exécutoire visant la vente d'un immeuble de commerces de détail situé à Bathurst (Nouveau-Brunswick) pour un produit brut de 1,35 M\$.

Nous avons réduit encore davantage notre niveau d'endettement au cours du trimestre, renforçant ainsi notre bilan et augmentant notre flexibilité financière. Le ratio du total de la dette sur le total de l'actif a régressé pour s'établir à 47,8 % au 31 mars 2026, contre 49,3 % à pareille date l'an dernier, tandis que le ratio dette ajustée/valeur comptable brute* a suivi la même tendance pour se fixer à 47,8 %, comparativement à 49,5 % l'an dernier.

Après la clôture du trimestre, nous avons obtenu des engagements et une feuille de modalités de financement pour un montant total de 146 M\$ relativement à des emprunts hypothécaires et à un emprunt à terme échéant en 2026 d'une valeur de 108 M\$ et à l'acquisition de l'immeuble industriel à Moncton. Ces financements, dont la conclusion est prévue pour le deuxième trimestre de 2026, seront assortis de taux d'intérêt fixes du marché et d'une durée jusqu'à l'échéance se situant entre trois et sept ans.

Position favorable pour tirer profit des possibilités

Nous entendons poursuivre notre stratégie d'investissement dans des immeubles industriels situés sur des marchés secondaires prospères au Canada. Les perspectives pour la location d'immeubles industriels de petite et moyenne taille situés dans des emplacements de choix demeurent excellentes, en raison de l'offre limitée et de la demande soutenue de locataires dans plusieurs de nos marchés.

Fort d'un portefeuille d'immeubles de grande qualité, d'une croissance interne intégrée et d'un bilan sain, nous croyons être en bonne position pour saisir des occasions rentables et générer de la croissance et de la valeur à long terme pour nos porteurs de parts.

Au nom du conseil des fiduciaires et de l'équipe de direction, je tiens à remercier nos employés pour leur dévouement, nos locataires pour le partenariat que nous avons avec eux, et nos porteurs de parts pour leur soutien.

Cordialement,

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

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

RAPPORT DE GESTION
TRIMESTRE CLOS LE 31 MARS 2026

PARTIE I

FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET OPÉRATIONNELS

	31 mars 2026	31 mars 2025
Données d'exploitation		
Nombre d'immeubles	104	112
Superficie locative brute (« SLB ») (en pieds carrés)	6 369 886	6 031 303
Taux d'occupation ¹⁾	96,0 %	97,7 %
Durée restante moyenne pondérée des baux (en années)	4,3	4,5

(En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part et à moins d'indication contraire)

	Trimestre clos le 31 mars 2026	Trimestre clos le 31 mars 2025
--	-----------------------------------	-----------------------------------

Données financières		
Produits tirés des immeubles	26 896 \$	25 737 \$
Résultat d'exploitation net (REN)	16 081 \$	14 870 \$
REN des immeubles comparables ²⁾	14 092 \$	13 242 \$
Résultat net et résultat global	22 529 \$	15 033 \$
Résultat net et résultat global par part (de base) ³⁾	0,3341 \$	0,2479 \$
Résultat net et résultat global par part (dilué) ³⁾	0,3313 \$	0,2462 \$
Total des capitaux propres	512 234 \$	472 994 \$
Valeur de l'actif net par part ²⁾	7,96 \$	7,90 \$
Total de l'actif	1 090 800 \$	1 005 147 \$
Total de la dette	521 252 \$	495 048 \$
Total de la dette en pourcentage du total de l'actif	47,8 %	49,3 %
Dette ajustée en pourcentage de la valeur comptable brute ²⁾	47,8 %	49,5 %
Ratio de couverture des intérêts ²⁾	2,7x	2,6x
Ratio de couverture du service de la dette ²⁾	1,7x	1,6x
Ratio dette ajustée/BAIIA ajusté annualisé ²⁾	8,8x	9,0x
Taux d'intérêt moyen pondéré des emprunts hypothécaires	3,9 %	3,9 %
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation, montant net	9 975 \$	7 440 \$
Fonds provenant des activités d'exploitation ²⁾	8 736 \$	7 900 \$
Fonds provenant des activités d'exploitation de base par part ^{2) 3)}	0,1296 \$	0,1303 \$
Fonds provenant des activités d'exploitation dilués par part ^{2) 3)}	0,1285 \$	0,1294 \$
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés ²⁾	7 851 \$	7 270 \$
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés de base par part ^{2) 3)}	0,1164 \$	0,1199 \$
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés dilués par part ^{2) 3)}	0,1155 \$	0,1191 \$
Ratio de distribution des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés de base ²⁾	96,6 %	93,8 %
Ratio de distribution des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés dilués ²⁾	97,4 %	94,5 %

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 31 mars 2026, la superficie réservée correspondait à une SLB d'environ 123 800 pieds carrés (SLB de 99 900 pieds carrés au 31 mars 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 compte rendu 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 le trimestre clos le 31 mars 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 trimestres clos les 31 mars 2026 et 2025 (les « états financiers du premier 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 de 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 13 mai 2026, date à laquelle le conseil des fiduciaires du FPI (le « conseil ») a approuvé le présent rapport de gestion et les états financiers du premier 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 en immobilisations 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.

RAPPORT DE GESTION
TRIMESTRE CLOS LE 31 MARS 2026

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 inexacts, 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 premier 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 fiduciaires 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 référence 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 conforme aux IFRS 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 ».

Résultat 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 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 ».

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 débetures 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 31 mars 2026, le FPI détenait 104 immeubles (65 détenus à 100 % et 39 à 50 %) partout au Canada, dont la SLB totale s'établissait à environ 6,4 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 relatives de grande qualité. Compte tenu de l'expérience de ses membres dans les marchés du Québec, du Canada atlantique, de l'Ontario 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 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.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Le 22 avril 2026, le FPI a annoncé une distribution au comptant de 0,0375 \$ la part pour le mois d'avril 2026. Cette distribution doit être versée le 15 mai 2026 aux porteurs de parts inscrits aux registres en date du 30 avril 2026.

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 27 avril 2026, le FPI a conclu un contrat exécutoire avec un tiers acheteur pour la vente d'une participation de 100 % dans un immeuble de commerces de détail situé à Bathurst (Nouveau-Brunswick) d'une SLB d'environ 14 750 pieds carrés, pour un produit brut de 1 350 \$ (compte non tenu des frais de clôture). Le produit net servira à répondre aux besoins généraux et de fonds de roulement. La clôture de la vente est prévue pour le deuxième trimestre de 2026 et est assujettie aux conditions d'usage.

Après la clôture du trimestre, le FPI a obtenu des engagements et une feuille de modalités de financement pour un montant total de 146 200 \$ relativement à des emprunts hypothécaires et à un emprunt à terme échéant en 2026 d'une valeur de 108 300 \$, ainsi qu'à l'acquisition de l'actif du 23 avril 2026. Ces nouveaux financements, dont la conclusion est prévue pour le deuxième trimestre de 2026, seront assortis de taux d'intérêt fixes du marché et d'une durée jusqu'à l'échéance se situant entre trois et sept ans.

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 un immeuble industriel de 176 070 pieds carrés situé au 6375, rue Picard, à Saint-Hyacinthe (Québec). La location devrait commencer vers le milieu de 2026. Le nouveau loyer de base pour cette superficie de 74 250 pieds carrés (42,0 % 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. Au 31 mars 2026, abstraction faite de cette superficie inoccupée, le portefeuille affichait un taux d'occupation de 97,6 % (compte tenu de la superficie réservée).

PERSPECTIVES

L'activité économique est demeurée relativement forte au Canada au cours du trimestre clos le 31 mars 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 stable et la hausse graduelle des tarifs locatifs.

En 2026, l'incertitude économique persiste 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 contretemps en période d'incertitude économique, comme il a su résister aux pressions exercées par la pandémie depuis 2020.

RAPPORT DE GESTION
TRIMESTRE CLOS LE 31 MARS 2026

PARTIE III

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Trimestre clos le 31 mars 2026	Trimestre clos le 31 mars 2025
Produits tirés des immeubles	26 896 \$	25 737 \$
Charges d'exploitation des immeubles	10 815	10 867
Résultat d'exploitation net	16 081	14 870
Frais généraux et administratifs	1 398	1 293
Charge liée au régime incitatif à long terme	(174)	45
Amortissement des immobilisations corporelles	155	157
Amortissement des immobilisations incorporelles	61	61
Charges d'intérêts et coûts de financement	5 891	5 750
Distributions – Parts de catégorie B	436	135
Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B	(1 084)	(264)
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	(12 101)	(6 822)
Ajustement de la juste valeur – Instruments financiers dérivés	(765)	(139)
Autres produits	(1 019)	(917)
Autres charges	671	469
Coûts de règlement de la dette	83	69
Résultat net et résultat global	22 529 \$	15 033 \$

Comparaison des résultats d'exploitation

Les résultats d'exploitation du FPI pour le trimestre clos le 31 mars 2026 ne sont pas directement comparables à ceux du trimestre clos le 31 mars 2025 en raison des changements dans la composition du portefeuille et le nombre d'immeubles détenus. Au 31 mars 2026, le FPI détenait 104 immeubles de placement (dont 39 détenus à 50 %), contre 112 immeubles de placement (dont 41 détenus à 50 %) au 31 mars 2025. La diminution du nombre d'immeubles s'explique par la vente d'une participation de 100 % dans 13 immeubles de placement, la vente d'une participation de 50 % dans deux immeubles de placement et l'acquisition d'une participation de 100 % dans sept immeubles de placement au cours de la période de douze mois close le 31 mars 2026. Nonobstant ce qui précède, les chiffres des trimestres clos les 31 mars 2026 et 2025 sont présentés 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 le trimestre clos le 31 mars 2026, les produits tirés des immeubles se sont établis à 26 896 \$, une augmentation de 1 159 \$ par rapport à la période correspondante de 2025. L'augmentation est attribuable principalement aux hausses contractuelles de loyer et à l'accroissement des tarifs locatifs lors du renouvellement des baux et de la conclusion de nouveaux baux, malgré 8 immeubles en moins dans le portefeuille du FPI.

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 le trimestre clos le 31 mars 2026, les charges d'exploitation des immeubles se sont établies à 10 815 \$, soit un repli de 52 \$ par rapport à la période correspondante de 2025, qui s'explique essentiellement par la diminution du nombre d'immeubles détenus, laquelle est décrite à la rubrique « Comparaison des résultats d'exploitation » du présent rapport de gestion.

RAPPORT DE GESTION
TRIMESTRE CLOS LE 31 MARS 2026

Résultat d'exploitation net

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

Pour le trimestre clos le 31 mars 2026, le REN a augmenté de 1 211 \$ ou de 8,1 % par rapport à la période correspondante de 2025. Cette hausse 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 8 immeubles en moins dans le portefeuille du FPI.

Résultat net et résultat global

Pour le trimestre clos le 31 mars 2026, le résultat net et résultat global s'est établi à 22 529 \$, soit une hausse de 7 496 \$ par rapport à la période correspondante de 2025, attribuable principalement à un changement dans l'ajustement hors trésorerie de la juste valeur marchande des immeubles de placement.

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 résultat d'exploitation net 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 trimestres clos les 31 mars 2026 et 2025. Le tableau qui suit montre le rapprochement du résultat d'exploitation net présenté dans les états financiers du premier trimestre de 2026 et du REN des immeubles comparables.

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Trimestre clos le 31 mars 2026	Trimestre clos le 31 mars 2025
Produits tirés des immeubles	26 896 \$	25 737 \$
Charges d'exploitation des immeubles	10 815	10 867
Résultat d'exploitation net (REN) présenté dans les états financiers	16 081	14 870
Ajustement des loyers sur une base linéaire	(237)	(159)
REN après ajustement des loyers sur une base linéaire	15 844	14 711
Provenance du REN :		
Acquisitions	(1 692)	–
Cessions	(60)	(1 469)
REN des immeubles comparables¹⁾	14 092 \$	13 242 \$
Nombre d'immeubles comparables	97	97

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 le trimestre clos le 31 mars 2026 se chiffre à 850 \$ ou 6,4 % par rapport à la même période 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 le trimestre clos le 31 mars 2026.

Le tableau ci-après présente le REN des immeubles comparables par catégorie d'actifs pour les trimestres clos les 31 mars 2026 et 2025 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Nombre d'immeubles comparables	Trimestre clos le	
		31 mars 2026	31 mars 2025
Immeubles industriels	83	12 804 \$	11 989 \$
Immeubles de commerces de détail	11	885	818
Immeubles de bureaux	3	403	435
REN des immeubles comparables¹⁾	97	14 092 \$	13 242 \$

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

L'augmentation du résultat d'exploitation net des immeubles comparables pour le trimestre clos le 31 mars 2026 s'est chiffrée à 815 \$, ou 6,8 %, par rapport à la période correspondante de 2025. Cet accroissement pour le trimestre clos le 31 mars 2026 s'explique par l'augmentation des tarifs locatifs lors du renouvellement des baux et de la conclusion de nouveaux baux, mais a été contrebalancé par une baisse du taux d'occupation par rapport à la même période en 2025.

RAPPORT DE GESTION
TRIMESTRE CLOS LE 31 MARS 2026

L'augmentation du résultat d'exploitation net des immeubles comparables dans le secteur des immeubles de commerces de détail pour le trimestre clos le 31 mars 2026 s'est élevé à 67 \$, ou 8,2 %, par rapport à la période correspondante de 2025. Cette augmentation pour le trimestre clos le 31 mars 2026 s'explique par la hausse des loyers contractuels et par une progression du taux d'occupation par rapport à la période correspondante de 2025.

La baisse du REN des immeubles de bureaux comparables pour le trimestre clos le 31 mars 2026 s'est établie à 32 \$ ou 7,4 % par rapport à la période correspondante de l'exercice 2025. Ce recul est attribuable à une baisse du taux d'occupation par rapport à la période correspondante de 2025.

Le tableau ci-après présente le taux d'occupation moyen des immeubles comparables par catégorie d'actifs, déduction faite de la superficie réservées, pour les trimestres clos les 31 mars 2026 et 2025 :

	Immeubles comparables	
	Trimestre clos le 31 mars	
	2026	2025
Immeubles industriels	93,6 %	96,1 %
Immeubles de commerces de détail	98,9 %	95,5 %
Immeubles de bureaux	87,1 %	92,3 %
Total	93,9 %	96,0 %

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 le trimestre clos le 31 mars 2026 sont ressortis à 1 398 \$, soit une augmentation de 105 \$ par rapport à la période correspondante de 2025. Cette hausse est attribuable au moment où certains honoraires ont été engagés.

Régime incitatif à long terme

Pour le trimestre clos le 31 mars 2026, le profit de 174 \$ au titre du régime incitatif à long terme a trait aux droits différés à la valeur de parts et aux droits à la valeur de parts temporairement inaccessibles, lesquels sont acquis sur une période d'un à trois ans, et elle constitue un élément sans effet sur la trésorerie.

Charges d'intérêts et coûts de financement

	Trimestre clos le	Trimestre clos le
	31 mars 2026	31 mars 2025
Amortissement des coûts de financement	376 \$	359 \$
Charge de désactualisation – Débentures convertibles	96	94
Autres charges d'intérêts et coûts de financement	5 419	5 297
	5 891 \$	5 750 \$

Les autres charges d'intérêts et les coûts de financement se sont établis à 5 419 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2026. La hausse de 122 \$ par rapport à la période correspondante de 2025 s'explique essentiellement par l'augmentation des fonds prélevés sur la facilité de crédit non renouvelable qui ont servi à l'acquisition de 7 immeubles en 2026. Elle a été contrebalancée par une diminution des emprunts hypothécaires, dont certains ont été remboursés à la suite de la vente d'immeubles.

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 établies à 436 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2026.

Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B

Un profit de 1 084 \$ au titre de la juste valeur des parts de catégorie B a été comptabilisé au cours du trimestre clos le 31 mars 2026 en raison d'une variation du cours des parts du FPI négociées en Bourse. Il s'agit d'un élément hors trésorerie.

RAPPORT DE GESTION
TRIMESTRE CLOS LE 31 MARS 2026

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 le trimestre clos le 31 mars 2026, 16 immeubles ont été réévalués par des évaluateurs externes indépendants.

Le profit sur la juste valeur de 12 101 \$ réalisé sur les immeubles de placement pour le trimestre clos le 31 mars 2026 découle 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 relativement à certains immeubles du FPI, ainsi que de dépenses non recouvrables et de certains frais de location engagés. 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.

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Immeubles industriels	Immeubles de commerces de détail	Immeubles de bureaux	Total
Au 31 mars 2026				
Juste valeur des immeubles de placement	992 800 \$	47 300 \$	19 680 \$	1 059 780 \$
Juste valeur des immeubles de placement par pied carré	168,59 \$	125,88 \$	187,00 \$	166,37 \$
Au 31 mars 2025				
Juste valeur des immeubles de placement	848 823 \$	99 850 \$	28 665 \$	977 338 \$
Juste valeur des immeubles de placement par pied carré	162,68 \$	151,90 \$	183,42 \$	162,04 \$

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 31 mars 2026 et 2025 :

	Au 31 mars 2026		Au 31 mars 2025	
	Pourcentage		Pourcentage	
	Fourchette	moyen pondéré¹⁾	Fourchette	moyen pondéré¹⁾
Immeubles industriels	5,8 % à 9,0 %	6,7 %	6,0 % à 7,8 %	6,6 %
Immeubles de commerces de détail	6,0 % à 9,0 %	7,1 %	6,0 % à 10,0 %	7,1 %
Immeubles de bureaux	7,3 % à 8,0 %	7,8 %	7,3 % à 8,3 %	7,6 %
Total du portefeuille	5,8 % à 9,0 %	6,7 %	6,0 % 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 au 31 mars 2026 et 2025 :

	Au 31 mars 2026		Au 31 mars 2025	
	Pourcentage		Pourcentage	
	Fourchette	moyen pondéré¹⁾	Fourchette	moyen pondéré¹⁾
Canada atlantique	6,5 % à 9,0 %	7,2 %	6,3 % à 10,0 %	7,2 %
Ontario	6,0 % à 8,0 %	6,4 %	6,0 % à 7,3 %	6,3 %
Québec	5,8 % à 7,0 %	6,3 %	6,0 % à 7,0 %	6,3 %
Manitoba	6,0 % à 7,3 %	6,5 %	6,3 % 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 %	6,0 % à 10,0 %	6,7 %

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

RAPPORT DE GESTION
TRIMESTRE CLOS LE 31 MARS 2026

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 31 mars 2026, Compass assurait la gestion de l'ensemble des 104 immeubles du FPI (d'une superficie de 6,4 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 10,3 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 premier 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 premier trimestre de 2026 et représentent la quote-part du FPI dans les résultats d'exploitation de ses immeubles détenus en copropriété :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Trimestre clos le 31 mars 2026	Trimestre clos le 31 mars 2025
Produits tirés des immeubles	7 437 \$	7 209 \$
Charges d'exploitation des immeubles (exclusion faite des frais de gestion d'immeubles sous-mentionnés)	3 052	3 001
Frais de gestion d'immeubles	220	213
Résultat d'exploitation net	4 165	3 995
Charges d'intérêts et coûts de financement	1 334	1 274
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	369	602
Résultat net et résultat global	2 462 \$	2 119 \$

RAPPORT DE GESTION
TRIMESTRE CLOS LE 31 MARS 2026

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
	\$	%	\$	%	\$	%	\$
<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>							
Trimestre clos le 31 mars 2026							
Produits tirés des immeubles	24 574	91,4	1 504	5,6	818	3,0	26 896
Résultat d'exploitation net (REN)	14 865	92,4	875	5,4	341	2,2	16 081
Trimestre clos le 31 mars 2025							
Produits tirés des immeubles	20 882	81,1	3 530	13,7	1 325	5,2	25 737
Résultat d'exploitation net (REN)	12 194	82,0	2 020	13,6	656	4,4	14 870

	Immeubles industriels		Immeubles de commerces de détail		Immeubles de bureaux		Total
	\$	%	\$	%	\$	%	\$
<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>							
Au 31 mars 2026							
Immeubles de placement	992 800	93,6	47 300	4,5	19 680	1,9	1 059 780
Emprunts hypothécaires	373 139	94,6	6 040	1,5	15 513	3,9	394 692
Au 31 mars 2025							
Immeubles de placement	848 823	86,9	99 850	10,2	28 665	2,9	977 338
Emprunts hypothécaires	366 774	87,5	36 075	8,6	16 166	3,9	419 015

La variation des produits et du REN s'explique essentiellement par les hausses contractuelles de loyer et par 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 le trimestre clos le 31 mars 2026 découle 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 31 mars 2026, le secteur des immeubles industriels se composait de 90 immeubles (84 immeubles au 31 mars 2025), pour une SLB totale d'environ 5 889 000 pieds carrés (environ 5 218 000 pieds carrés au 31 mars 2025).

Au 31 mars 2026, le secteur des immeubles de commerces de détail comprenait 11 immeubles (24 immeubles au 31 mars 2025), pour une SLB totale d'environ 376 000 pieds carrés (environ 657 000 pieds carrés au 31 mars 2025).

Au 31 mars 2026, le secteur des immeubles de bureaux se composait de 3 immeubles (4 immeubles au 31 mars 2025), pour une SLB totale d'environ 105 000 pieds carrés (environ 156 000 pieds carrés au 31 mars 2025).

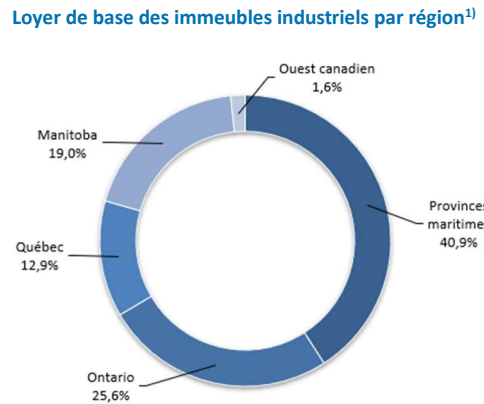
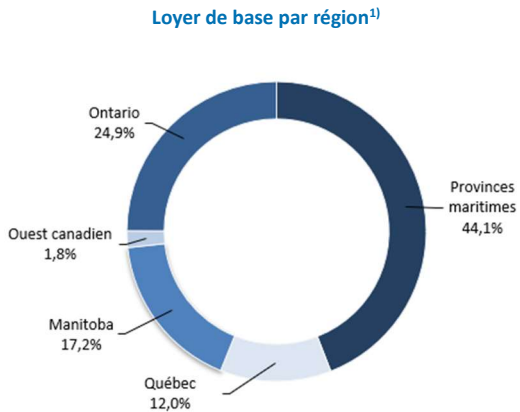
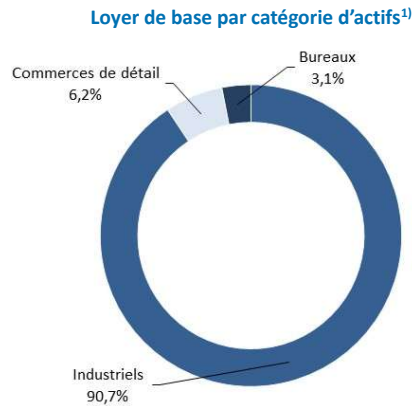
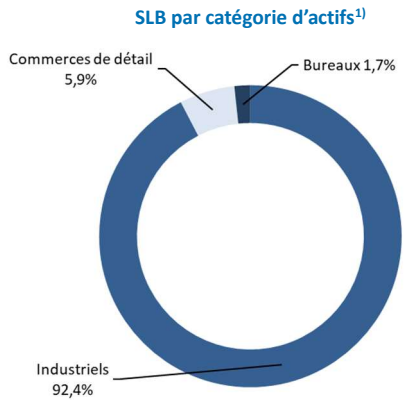
RAPPORT DE GESTION
TRIMESTRE CLOS LE 31 MARS 2026

PROFIL DU PORTEFEUILLE

Au 31 mars 2026, le portefeuille du FPI était composé de 104 immeubles, situés dans des emplacements de choix au sein de leur marché respectif, dont la SLB totale s'établissait à 6 369 886 pieds carrés. L'augmentation de 338 583 pieds carrés par rapport au 31 mars 2025 s'explique essentiellement par l'augmentation du nombre d'immeubles industriels.

(En milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)	Au 31 mars 2026 et pour le trimestre clos à cette date				Au 31 mars 2025 et pour le trimestre clos à cette date			
	Nombre d'immeubles	Taux d'occupation ¹⁾	SLB (en pi ²)	REN	Nombre d'immeubles	Taux d'occupation ¹⁾	SLB (en pi ²)	REN
Immeubles industriels	90	96,0 %	5 888 883	14 865 \$	84	97,8 %	5 217 680	12 194 \$
Immeubles de commerces de détail	11	99,2 %	375 764	875	24	98,5 %	657 339	2 020
Immeubles de bureaux	3	88,6 %	105 239	341	4	92,3 %	156 284	656
Total	104	96,0 %	6 369 886	16 081 \$	112	97,7 %	6 031 303	14 870 \$

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 31 mars 2026, la superficie réservée correspondait à une SLB d'environ 123 800 pieds carrés (SLB de 99 900 pieds carrés au 31 mars 2025).



1) Selon le loyer de base annualisé des baux en vigueur et de la superficie réservée au 31 mars 2026.

RAPPORT DE GESTION
TRIMESTRE CLOS LE 31 MARS 2026

Dix principaux locataires

Au 31 mars 2026, les dix principaux locataires du portefeuille du FPI représentaient environ 27,0 % du loyer de base annualisé des baux en vigueur et de la superficie réservée, et la durée moyenne restante des contrats de location était d'environ 5,3 ans.

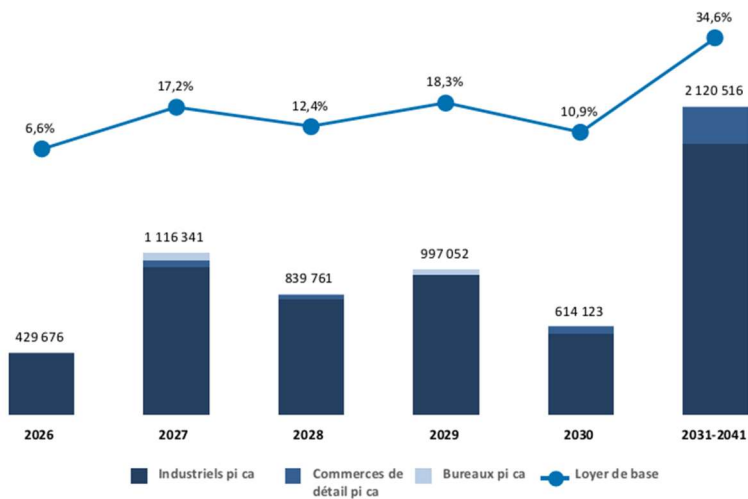
Locataire	Loyer de base des baux en vigueur (%) ¹⁾	SLB (en pi ²)	Durée moyenne restante des contrats de location (années)	Notation de crédit ²⁾
Sysco Canada Inc.	3,6 %	326 061	5,3	Baa1/BBB/s. o.
Gouvernement du Canada	3,5 %	123 889	2,7	Aaa/AAA/AAA
KD Services	3,5 %	134 340	3,3	s. o.
Sobeys	3,1 %	178 315	7,2	s. o./BBB-/BBB
Thales Canada Inc.	2,8 %	128 051	13,8	A2/A-/s. o.
Lineage Logistics	2,4 %	224 334	3,4	Baa2/BBB+/s. o.
Sherway Warehousing Inc.	2,4 %	156 318	3,4	s. o.
Ribbon Communications Canada	2,3 %	92 277	3,8	s. o.
Diversitech Equipment & Sales	1,8 %	66 975	7,4	s. o.
ArcelorMittal Tailored Blanks	1,6 %	185 633	3,2	Baa2/BBB/s. o.
Total	27,0 %	1 616 193	5,3	

1) Selon le loyer de base annualisé des baux en vigueur et de la superficie réservée au 31 mars 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 64,8 % de loyers de base provenant de locataires nationaux et gouvernementaux, et à 30,3 % 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 31 mars 2026.

Les divers locataires du FPI ont des baux qui prennent fin à différentes dates, de sorte que seulement 1 116 341 pieds carrés ou 17,5 % de la SLB peuvent arriver à échéance au cours d'une période donnée avant 2031.



RAPPORT DE GESTION
TRIMESTRE CLOS LE 31 MARS 2026

Durée restante moyenne pondérée des baux (en années)	31 mars 2026	31 mars 2025
Immeubles industriels	3,9	4,2
Immeubles de commerces de détail	6,4	4,9
Immeubles de bureaux	2,7	3,6
Total du portefeuille	4,3	4,5

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 31 mars 2026, pondérés par la superficie locative brute. 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 31 mars 2026 et 2025 :

	31 mars 2026		31 mars 2025	
	SLB louée (en pi ²)	Loyer de base moyen pondéré des baux en vigueur (par pi ²)	SLB louée (en pi ²)	Loyer de base moyen pondéré des baux en vigueur (par pi ²)
Immeubles industriels	5 651 636	10,24 \$	5 101 384	9,44 \$
Immeubles de commerces de détail	372 593	10,69	647 367	12,52
Immeubles de bureaux	93 240	17,41	144 281	15,44
Superficie louée	6 117 469	10,38 \$	5 893 032	9,92 \$
Superficie vacante	252 417		138 271	
Total du portefeuille	6 369 886		6 031 303	

Le loyer de base moyen pondéré des baux en vigueur est passé de 9,92 \$ le pied carré au 31 mars 2025 à 10,38 \$ le pied carré au 31 mars 2026. Cette augmentation s'explique surtout par la hausse des taux de location dans le secteur des immeubles industriels.

RAPPORT DE GESTION
TRIMESTRE CLOS LE 31 MARS 2026

ACTIVITÉS DE LOCATION

Au 31 mars 2026, le taux d'occupation du FPI s'élevait à 96,0 % (compte tenu de la superficie réservée d'environ 123 800 pieds carrés). La durée résiduelle moyenne pondérée des baux s'établit à 4,3 ans. Le tableau qui suit résume les écarts de taux de location réalisés lors du renouvellement et du remplacement des baux conclus au cours du trimestre clos le 31 mars 2026 :

	Trimestre clos le 31 mars 2026	
	SLB louée (en pi ²)	% d'écart de location ¹⁾
Immeubles industriels	144 422	35,4 %
Immeubles de commerces de détail	12 740	46,0 %
Immeubles de bureaux	5 503	(14,9) %
Total	162 665	66,5 %

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 76,9 % selon un écart moyen positif de 34,8 %.

En novembre 2024, le FPI a renouvelé un bail de locaux pour commerces de détail arrivant à échéance en 2026 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 de plus de 40 % supérieur à celui venant à échéance et prévoit des hausses de loyer annuelles. La SLB des locaux s'élève à environ 155 000 pieds carrés. L'entrée en vigueur du nouveau loyer de base est prévue pour le 1^{er} 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 de plus de 45 % supérieur à celui venant à échéance et prévoit des hausses de loyer annuelles. La SLB des locaux s'élève à environ 325 000 pieds carrés. L'entrée en vigueur du nouveau loyer de base pour trois des quatre immeubles, dont la SLB totale s'élève à environ 263 000 pieds carrés, est prévue pour le milieu de septembre 2026. Au 31 mars 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 un immeuble industriel de 176 070 pieds carrés situé au 6375, rue Picard, à Saint-Hyacinthe (Québec). La location devrait commencer vers le milieu de 2026. Le nouveau loyer de base pour cette superficie de 74 250 pieds carrés (42,0 % 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. Abstraction faite de cette superficie inoccupée, le portefeuille affichait au 31 mars 2026 un taux d'occupation de 97,6 % (compte tenu de la superficie réservée).

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, des charges d'exploitation et du recouvrement 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 au 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.

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Trimestre clos le 31 mars 2026	Trimestre clos le 31 mars 2025
Flux de trésorerie liés aux :		
Activités d'exploitation	9 975 \$	7 440 \$
Activités de financement	(11 608)	(11 308)
Activités d'investissement	4 067	4 862
Variation de la trésorerie au cours de la période	2 434	994
Trésorerie à l'ouverture de la période	13 672	9 069
Trésorerie à la clôture de la période	16 106 \$	10 063 \$

Trimestre clos le 31 mars 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 9 975 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2026 ont été principalement touchés 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 affectés aux activités de financement de 11 608 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2026 sont imputables à des distributions versées de 7 150 \$, à un remboursement de la dette de 5 463 \$, à un règlement en trésorerie de droits à la valeur de parts temporairement incessibles et de droits différés à la valeur de parts de 952 \$, à des frais d'émission de 37 \$ et à des coûts de financement de 6 \$. Ces éléments sont contrebalancés par une augmentation des sommes prélevées sur les facilités de crédit de 2 000 \$.

Les flux de trésorerie provenant des activités d'investissement de 4 067 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2026 découlent principalement du produit net de 5 649 \$ tiré de la cession d'immeubles de placement, lequel a été contrebalancé par une hausse de 1 431 \$ des dépenses d'investissement et des frais de location ainsi que par des acquisitions d'immobilisations corporelles de 151 \$.

Liquidités disponibles

Le tableau ci-après présente les liquidités disponibles du FPI aux 31 mars 2026 et 2025 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	31 mars 2026	31 mars 2025
Trésorerie, telle qu'elle figure dans les états financiers intermédiaires consolidés résumés	16 106 \$	10 063 \$
Tranche non prélevée de la facilité de crédit renouvelable	43 000	25 500
Liquidités disponibles¹⁾	59 106 \$	35 563 \$

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

RAPPORT DE GESTION
TRIMESTRE CLOS LE 31 MARS 2026

STRUCTURE DU CAPITAL ET ENDETTEMENT

(En milliers de dollars canadiens)

31 mars 2026

Emprunts hypothécaires (déduction faite des coûts de financement de 981 \$)	394 692 \$
Emprunt à terme (déduction faite des coûts de financement de 14 \$)	9 534
Débtures convertibles, y compris un instrument financier dérivé (déduction faite des coûts de financement de 1 515 \$)	34 022
Facilité de crédit renouvelable (déduction faite des coûts de financement de 236 \$)	16 764
Facilité de crédit non renouvelable, y compris un instrument financier dérivé (déduction faite des coûts de financement de 314 \$)	66 240
Parts de catégorie B	24 282
Capitaux propres	512 234
Total de la structure du capital	1 057 768 \$

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 114 330 \$ au 31 mars 2026. Au 31 mars 2026, les avances aux termes de la facilité de crédit renouvelable s'établissaient à 17 000 \$.

Au 31 mars 2026, le solde des emprunts hypothécaires de 394 692 \$ (399 975 \$ au 31 décembre 2025) était assorti d'un taux d'intérêt moyen pondéré d'environ 3,89 % (3,82 % au 31 décembre 2025), dont une tranche de 388 519 \$ (393 802 \$ au 31 décembre 2025) portait intérêt à des taux fixes et une tranche de 6 173 \$ (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 873 600 \$ au 31 mars 2026 (685 530 \$ au 31 décembre 2025).

Le 29 juin 2023, le FPI a obtenu un emprunt à terme de 10 000 \$ d'une durée de trois ans portant intérêt à un taux annuel de 6,79 %. L'emprunt à terme est garanti par un ensemble de charges de deuxième rang sur certains immeubles de placement d'une juste valeur d'environ 128 230 \$ au 31 mars 2026 (115 840 \$ au 31 décembre 2025).

Le 28 mars 2025, le FPI a obtenu de son prêteur actuel un financement supplémentaire de 12 000 \$ pour un immeuble industriel situé en Ontario. Ce financement est assorti d'un taux annuel de 4,98 % et arrive à échéance en septembre 2026, soit en même temps que l'emprunt hypothécaire initial.

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 31 mars 2026 (106 500 \$ au 31 décembre 2025).

Les emprunts hypothécaires et l'emprunt à terme sont remboursables au plus tard en 2033, comme suit :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	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	7 263 \$	157 121 \$	164 384 \$	40,6 %	3,9 %
2027	6 887	46 081	52 968	13,1 %	4,8 %
2028	5 995	59 781	65 776	16,2 %	3,5 %
2029	4 080	36 626	40 706	10,0 %	4,1 %
2030	2 617	36 565	39 182	9,7 %	4,6 %
Par la suite	1 008	41 197	42 205	10,4 %	3,9 %
	27 850 \$	377 371 \$	405 221 \$	100,0 %	
Coûts de financement			(995)		
Total du solde à payer au 31 mars 2026			404 226 \$		

RAPPORT DE GESTION
TRIMESTRE CLOS LE 31 MARS 2026

Le 26 mai 2023, le FPI a émis des débetures subordonnées non garanties convertibles d'un capital global de 35 000 \$ portant intérêt à un taux de 8,00 % par année (ci-après les « débetures 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 débetures 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 débetures convertibles avant le 30 juin 2026. À compter du 30 juin 2026 et avant le 30 juin 2027, le FPI peut racheter les débetures 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 débetures 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 débetures 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 débetures 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 31 mars 2026 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	2026	2027	2028	2029	2030	Par la suite
Versements de capital sur les emprunts hypothécaires et l'emprunt à terme ¹⁾	7 263 \$	6 887 \$	5 995 \$	4 080 \$	2 617 \$	1 008 \$
Échéances du capital sur les emprunts hypothécaires et l'emprunt à terme ¹⁾	157 121	46 081	59 781	36 626	36 565	41 197
Taux d'intérêt sur les emprunts hypothécaires et l'emprunt à terme ¹⁾	9 577	8 709	6 658	4 524	2 559	922
Débetures convertibles	-	-	35 000	-	-	-
Intérêts sur les débetures convertibles ¹⁾	2 800	2 800	1 400	-	-	-
Facilité de crédit renouvelable	17 000	-	-	-	-	-
Facilité de crédit non renouvelable	-	-	66 478	-	-	-
Intérêts au titre de la facilité de crédit non renouvelable ¹⁾	2 304	3 025	3 016	-	-	-
Créditeurs et charges à payer	21 614	-	-	-	-	-
Loyer	80	99	100	9	-	-
	217 759 \$	67 601 \$	178 428 \$	45 239 \$	41 741 \$	43 127 \$

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 31 mars 2026 et 2025 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	31 mars 2026	31 mars 2025
Total des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts, tel qu'il est présenté dans les états financiers intermédiaires consolidés résumés	512 234 \$	472 994 \$
Ajustement au titre des parts de catégorie B	24 282	6 024
Valeur de l'actif net ¹⁾	536 516 \$	479 018 \$
Total des parts et des parts de catégorie B en circulation	67 431 683	60 634 909
Valeur de l'actif net par part¹⁾	7,96 \$	7,90 \$

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

RAPPORT DE GESTION
TRIMESTRE CLOS LE 31 MARS 2026

Dettes ajustées

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 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	31 mars 2026	31 mars 2025
Dettes (tranche courante et tranche non courante), telle qu'elle est présentée dans les états financiers	521 252 \$	495 048 \$
Éléments de rapprochement :		
Coûts de financement non amortis	3 060	3 777
Cumul de la charge de désactualisation – Débentures convertibles ¹⁾	(1 067)	(687)
Cumul de l'ajustement de la juste valeur – Instruments financiers dérivés ²⁾	454	1 565
Dettes ajustées³⁾	523 699 \$	499 703 \$

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 :

<i>(En milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)</i>	31 mars 2026	31 mars 2025
Total de l'actif, y compris les immeubles de placement présentés à la juste valeur	1 090 800 \$	1 005 147 \$
Cumul des amortissements sur les immobilisations corporelles et incorporelles	4 396	4 230
Valeur comptable brute¹⁾	1 095 196	1 009 377
Dettes ajustées ¹⁾	523 699 \$	499 703 \$
Dettes ajustées en pourcentage de la valeur comptable brute¹⁾	47,8 %	49,5 %

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

Au 31 mars 2026, le FPI se conformait aux exigences ci-dessus, ainsi qu'à toutes les clauses restrictives requises.

RAPPORT DE GESTION
TRIMESTRE CLOS LE 31 MARS 2026

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 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 trimestres clos les 31 mars 2026 et 2025 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Trimestre clos le 31 mars 2026	Trimestre clos le 31 mars 2025
Résultat net et résultat global	22 529 \$	15 033 \$
Charges d'intérêts et coûts de financement	5 891	5 750
Amortissement des immobilisations corporelles	155	157
Amortissement des immobilisations incorporelles	61	61
Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B	(1 084)	(264)
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	(12 101)	(6 822)
Ajustement de la juste valeur – Instruments financiers dérivés	(765)	(139)
Distributions – Parts de catégorie B	436	135
Loyers comptabilisés selon la méthode linéaire	(237)	(159)
Charge liée au régime incitatif à long terme	(174)	45
Coûts de règlement de la dette	83	69
BAIIA ajusté¹⁾	14 794 \$	13 866 \$
BAIIA ajusté annualisé¹⁾	59 176 \$	55 464 \$

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 trimestres clos les 31 mars 2026 et 2025 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Trimestre clos le 31 mars 2026	Trimestre clos le 31 mars 2025
BAIIA ajusté ¹⁾	14 794 \$	13 866 \$
Charge d'intérêts	5 491 \$	5 415 \$
Ratio de couverture des intérêts¹⁾	2,7x	2,6x

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

RAPPORT DE GESTION
TRIMESTRE CLOS LE 31 MARS 2026

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 trimestres clos les 31 mars 2026 et 2025 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Trimestre clos le 31 mars 2026	Trimestre clos le 31 mars 2025
BAIIA ajusté ¹⁾	14 794 \$	13 866 \$
Charge d'intérêts	5 491	5 415
Remboursements de capital	3 104	3 156
Obligations au titre du service de la dette	8 595 \$	8 571 \$
Ratio de couverture du service de la dette¹⁾	1,7x	1,6x

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 trimestres clos les 31 mars 2026 et 2025 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Trimestre clos le 31 mars 2026	Trimestre clos le 31 mars 2025
Dette ajustée ¹⁾	523 699 \$	499 703 \$
BAIIA ajusté ¹⁾	14 794 \$	13 866 \$
BAIIA ajusté annualisé ¹⁾	59 176 \$	55 464 \$
Ratio dette ajustée/BAIIA ajusté annualisé¹⁾	8,8x	9,0x

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

RAPPORT DE GESTION
TRIMESTRE CLOS LE 31 MARS 2026

DISTRIBUTIONS ET FONDS PROVENANT DES ACTIVITÉS D'EXPLOITATION AJUSTÉS

<i>(En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part et à moins d'indication contraire)</i>	Trimestre clos le 31 mars 2026	Trimestre clos le 31 mars 2025
Résultat net et résultat global de la période	22 529 \$	15 033 \$
Ajouter :		
Régime incitatif à long terme	(340)	(104)
Distributions – Parts de catégorie B	436	135
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	(12 101)	(6 822)
Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B	(1 084)	(264)
Ajustement de la juste valeur – Instruments financiers dérivés	(765)	(139)
Amortissement des immobilisations incorporelles	61	61
Fonds provenant des activités d'exploitation ¹⁾	8 736 \$	7 900 \$
Déduire :		
Ajustement des loyers sur une base linéaire	(237) \$	(159) \$
Investissements de maintien	(178)	(114)
Frais de location normalisés	(1 191)	(1 028)
Ajouter :		
Régime incitatif à long terme	166	149
Amortissement des coûts de financement	376	359
Charge de désactualisation – Débentures convertibles	96	94
Coûts de règlement de la dette	83	69
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés¹⁾	7 851 \$	7 270 \$
Fonds provenant des activités d'exploitation de base par part^{1) 2)}	0,1296 \$	0,1303 \$
Fonds provenant des activités d'exploitation dilués par part^{1) 2)}	0,1285 \$	0,1294 \$
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés de base par part^{1) 2)}	0,1164 \$	0,1199 \$
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés dilués par part^{1) 2)}	0,1155 \$	0,1191 \$
Distributions déclarées par part et par part de catégorie B	0,1125 \$	0,1125 \$
Ratio de distribution des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés de base¹⁾	96,6 %	93,8 %
Ratio de distribution des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés dilués¹⁾	97,4 %	94,5 %
Nombre de parts moyen pondéré de base^{2) 3)}	67 431 683	60 634 909
Nombre de parts moyen pondéré dilué^{2) 3)}	67 993 771	61 060 134

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 dilués, 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 inaccessibles qui sont attribuées dans le cadre du régime incitatif à long terme du FPI.

L'augmentation de 836 \$ des fonds provenant des activités d'exploitation pour le trimestre clos le 31 mars 2026 par rapport à la période correspondante de 2025 est attribuable à la hausse des loyers de base contractuels par suite de l'accroissement des tarifs locatifs lors du renouvellement des baux et de la conclusion de nouveaux baux, et ce, malgré la diminution nette du nombre d'immeubles détenus (se reporter à la rubrique « Comparaison des résultats d'exploitation » du présent rapport de gestion), contrebalancés par la hausse des frais généraux et administratifs liés au moment où certains honoraires ont été engagés ainsi que par la hausse des charges d'intérêts liées à la facilité de crédit non renouvelable.

Pour le trimestre clos le 31 mars 2026, les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés se sont établis à 7 851 \$, soit une augmentation de 581 \$ par rapport à la période correspondante de 2025. Cette hausse est attribuable à l'augmentation des loyers de base contractuels par suite de l'accroissement des tarifs locatifs lors du renouvellement des baux et de la conclusion de nouveaux baux, malgré la diminution nette du nombre d'immeubles (se reporter à la rubrique « Comparaison des résultats d'exploitation » du présent rapport de gestion). Ces éléments sont contrebalancés par la hausse des frais généraux et administratifs liés au moment où certains honoraires ont été engagés, par la hausse des charges d'intérêts liées à la facilité de crédit non renouvelable et par l'augmentation des coûts de location stabilisés.

Au 31 mars 2026, le ratio de distribution des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés de base s'élevait à 96,6 %, comparativement à 93,8 % au 31 mars 2025. Cette hausse est imputable principalement à la dilution des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés relativement à la vente de 15 immeubles au cours des douze derniers mois (se reporter à la rubrique « Comparaison des résultats d'exploitation » du présent rapport de gestion). Le produit net de la vente des immeubles a servi à rembourser une partie des emprunts hypothécaires connexes, à rembourser une partie de la facilité de crédit renouvelable du FPI et à répondre aux besoins généraux et de fonds de roulement, ce qui s'est traduit par une diminution du ratio du total de la dette sur le total de l'actif, qui est passé de 49,3 % au 31 mars 2025 à 47,8 % au 31 mars 2026.

RAPPORT DE GESTION
TRIMESTRE CLOS LE 31 MARS 2026

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 qui correspondent au moins au montant net des produits et des gains en capital réalisés par le 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 au cours du trimestre clos le 31 mars 2026 ne se sont traduites par aucune part émise ou à émettre aux termes du RRD.

Des distributions de 0,1125 \$ par part et par part de catégorie B ont été déclarées au cours des trimestres clos les 31 mars 2026 et 2025. Ces distributions ont été versées vers le 15^e 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.

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Trimestre clos le 31 mars 2026	Trimestre clos le 31 mars 2025
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	9 975 \$	7 440 \$
Ajouter (déduire) :		
Variations du fonds de roulement hors trésorerie	(1 119)	925
Distributions – Parts de catégorie B	436	135
Investissements de maintien	(178)	(114)
Frais de location normalisés	(1 191)	(1 028)
Amortissement des immobilisations corporelles	(155)	(157)
Coûts de règlement de la dette	83	69
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés¹⁾	7 851 \$	7 270 \$

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 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Trimestre clos le 31 mars 2026	Trimestre clos le 31 mars 2025
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés ¹⁾	7 851 \$	7 270 \$
Distributions totales versées ou à verser – Parts et parts de catégorie B	7 586	6 821
Excédent des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés sur les distributions versées ou à verser	265 \$	449 \$

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

Pour les trimestres clos les 31 mars 2026 et 2025, le FPI disposait de suffisamment de flux de trésorerie d'exploitation ajustés pour couvrir les distributions versées ou à verser.

RAPPORT DE GESTION
TRIMESTRE CLOS LE 31 MARS 2026

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

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Trimestre clos le 31 mars 2026	Trimestre clos le 31 mars 2025
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	9 975 \$	7 440 \$
Résultat net et résultat global	22 529 \$	15 033 \$
Total des distributions versées ou à verser – Parts ¹⁾	7 150 \$	6 686 \$
Excédent des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation par rapport aux distributions versées ou à verser	2 825 \$	754 \$
Excédent du résultat net et du résultat global sur les distributions versées ou à verser	15 379 \$	8 347 \$

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 le trimestre clos le 31 mars 2026, les flux de trésorerie tirés des activités d'exploitation du FPI ont été suffisants pour couvrir les distributions versées ou à verser sur les parts.

Pour le trimestre clos le 31 mars 2026, le résultat net et résultat global du FPI a été 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 13 mai 2026, le FPI comptait 63 558 909 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 13 mai 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 13 mai 2026, le nombre total de parts différées et de parts temporairement incessibles en circulation s'élevait à respectivement 1 311 984 et 142 498.

RAPPORT DE GESTION
TRIMESTRE CLOS LE 31 MARS 2026

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.

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Évaluation	Valeur comptable au 31 mars 2026	Juste valeur au 31 mars 2026
Prêts et créances			
Trésorerie ^{a)}	Coût amorti	16 106 \$	16 106 \$
Débiteurs et autres, exclusion faite des charges payées d'avance, des dépôts et des autres créances ^{a)}	Coût amorti	3 204	3 204
		19 310 \$	19 310 \$
Passifs financiers par le biais du résultat net			
Parts de catégorie B	Juste valeur (N2)	24 282 \$	24 282 \$
Régime incitatif à long terme	Juste valeur (N2)	8 889	8 889
Instrument financier dérivé ^{b)}	Juste valeur (N3)	1 409	1 409
Instrument financier dérivé ^{c)}	Juste valeur (N2)	76	76
		34 656 \$	34 656 \$
Autres passifs financiers			
Créditeurs et autres charges à payer ^{a)}	Coût amorti	21 614 \$	21 614 \$
Facilité de crédit renouvelable ^{a)}	Coût amorti	16 764	16 764
Facilité de crédit non renouvelable ^{d)}	Coût amorti	66 164	66 369
Distributions à payer ^{a)}	Coût amorti	2 529	2 529
Emprunts hypothécaires et emprunt à terme ^{d)}	Coût amorti	404 226	403 439
Débtentures convertibles ^{e)}	Coût amorti	32 613	35 970
		543 910 \$	546 685 \$

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 et les distributions à payer, sont comptabilisés au coût amorti, lequel se rapproche de la juste valeur en raison de son échéance à court terme.

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) La facilité de crédit non renouvelable, les emprunts hypothécaires et l'emprunt à terme constituent des instruments financiers à long terme. La juste valeur de la facilité de crédit non renouvelable, 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 débtentures convertibles constituent un passif financier à long terme. La juste valeur des débtentures 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 du trimestre clos le 31 mars 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 du premier trimestre 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 premier trimestre de 2026 et 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 1^{er} janvier 2026 qui ont été adoptées sont présentées dans les états financiers intermédiaires consolidés résumés du FPI pour le trimestre clos le 31 mars 2026.

RAPPORT DE GESTION
TRIMESTRE CLOS LE 31 MARS 2026

SOMMAIRE DES RÉSULTATS TRIMESTRIELS

<i>(En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part et à moins d'indication contraire)</i>	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	Trimestre clos le 30 septembre 2024	Trimestre clos le 30 juin 2024
Produits tirés des immeubles	26 896 \$	26 230 \$	27 102 \$	25 032 \$	25 737 \$	24 883 \$	24 033 \$	24 595 \$
Charges d'exploitation des immeubles	10 815	10 171	10 044	9 588	10 867	10 230	9 771	9 809
Résultat d'exploitation net (« REN »)	16 081	16 059	17 058	15 444	14 870	14 653	14 262	14 786
Frais généraux et administratifs	1 398	1 479	1 296	1 371	1 293	1 408	1 284	1 273
Charge liée au régime incitatif à long terme	(174)	1 909	1 181	867	45	(14)	1 620	(140)
Amortissement des immobilisations corporelles	155	139	147	150	157	82	192	168
Amortissement des immobilisations incorporelles	61	61	61	62	61	61	61	62
Charges d'intérêts et coûts de financement	5 891	6 255	6 693	5 847	5 750	5 826	5 706	5 848
Distributions – Parts de catégorie B	436	436	435	235	135	134	135	147
Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B	(1 084)	2 904	504	(651)	(264)	(742)	1 257	(871)
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	(12 101)	663	(6 733)	1 598	(6 822)	6 665	(12)	4 591
Ajustement de la juste valeur – Instruments financiers dérivés	(765)	483	309	1 085	(139)	(509)	685	(2 520)
Autres produits	(1 019)	(1 115)	(980)	(1 159)	(917)	(1 123)	(1 183)	(1 067)
Autres charges	671	602	480	658	469	654	700	547
Coûts de règlement de la dette	83	81	756	137	69	332	488	128
Résultat net et résultat global	22 529 \$	2 162 \$	12 909 \$	5 244 \$	15 033 \$	1 879 \$	3 329 \$	6 620 \$
Dette ajustée en pourcentage de la valeur comptable brute¹⁾	47,8%	48,8%	49,1%	50,7%	49,5%	50,3%	50,2%	49,5%
Total des capitaux propres	512 234 \$	496 892 \$	499 716 \$	493 934 \$	472 994 \$	464 647 \$	469 455 \$	472 812 \$
Valeur de l'actif net par part¹⁾	7,96 \$	7,74 \$	7,78 \$	7,69 \$	7,90 \$	7,77 \$	7,86 \$	7,89 \$
Total de l'actif	1 090 800 \$	1 076 937 \$	1 083 723 \$	1 110 963 \$	1 005 147 \$	997 762 \$	1 003 747 \$	990 199 \$
Total de la dette	521 252 \$	525 014 \$	531 143 \$	562 426 \$	495 048 \$	498 571 \$	501 064 \$	486 646 \$
Résultat net et résultat global par part (de base)²⁾³⁾	0,3341 \$	0,0322 \$	0,1924 \$	0,0860 \$	0,2479 \$	0,0310 \$	0,0549 \$	0,1092 \$
Résultat net et résultat global par part (dilué)²⁾³⁾	0,3313 \$	0,0319 \$	0,1904 \$	0,0852 \$	0,2462 \$	0,0307 \$	0,0543 \$	0,1081 \$
Fonds provenant des activités d'exploitation⁴⁾	8 736 \$	7 793 \$	7 957 \$	7 974 \$	7 900 \$	6 819 \$	6 513 \$	7 379 \$
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés¹⁾	7 851 \$	7 612 \$	8 281 \$	7 640 \$	7 270 \$	7 098 \$	6 979 \$	7 327 \$
Fonds provenant des activités d'exploitation de base par part^{1) 4)}	0,1296 \$	0,1161 \$	0,1186 \$	0,1307 \$	0,1303 \$	0,1125 \$	0,1074 \$	0,1217 \$
Fonds provenant des activités d'exploitation dilués par part^{1) 4)}	0,1285 \$	0,1148 \$	0,1174 \$	0,1296 \$	0,1294 \$	0,1113 \$	0,1063 \$	0,1205 \$
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés de base par part^{1) 4)}	0,1164 \$	0,1134 \$	0,1234 \$	0,1253 \$	0,1199 \$	0,1171 \$	0,1151 \$	0,1208 \$
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés dilués par part^{1) 4)}	0,1155 \$	0,1122 \$	0,1221 \$	0,1242 \$	0,1191 \$	0,1159 \$	0,1139 \$	0,1196 \$
Ratio de distribution des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés de base^{1) 2)}	96,6%	99,1%	91,1%	89,8%	93,8%	96,1%	97,7%	93,1%
Ratio de distribution des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés dilués^{1) 2)}	97,4%	100,3%	92,1%	90,6%	94,5%	97,1%	98,8%	94,1%
Nombre de parts moyen pondéré de base²⁾	67 431 683	67 142 798	67 086 522	60 989 393	60 634 909	60 634 909	60 634 909	60 634 909
Nombre de parts moyen pondéré dilué²⁾	67 993 771	67 864 045	67 801 948	61 522 501	61 060 134	61 251 790	61 260 167	61 260 167
Nombre d'immeubles commerciaux	104	105	106	118	112	115	116	117
SLB (pieds carrés)	6 369 886	6 400 587	6 432 560	6 708 113	6 031 303	6 117 737	6 129 954	6 159 521
Taux d'occupation ⁵⁾	96,0%	95,4%	95,5%	97,8%	97,7%	97,8%	97,2%	97,1%
Durée restante moyenne pondérée des baux	4,3	4,3	4,4	4,5	4,5	3,8	3,7	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 inaccessibles 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.

RAPPORT DE GESTION
TRIMESTRE CLOS LE 31 MARS 2026

Le tableau suivant présente le calcul de la valeur comptable brute et de la dette ajustée en pourcentage de la valeur comptable brute¹⁾ :

	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	Trimestre clos le 30 septembre 2024	Trimestre clos le 30 juin 2024
<i>(En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part et à moins d'indication contraire)</i>								
Total de l'actif, y compris les immeubles de placement présentés à la juste valeur	1 090 800 \$	1 076 937 \$	1 083 723 \$	1 110 963 \$	1 005 147 \$	997 762 \$	1 003 747 \$	990 199 \$
Cumul des amortissements sur les immobilisations corporelles et incorporelles	4 396	4 178	4 649	4 441	4 230	4 011	3 867	3 649
Valeur comptable brute¹⁾	1 095 196 \$	1 081 115 \$	1 088 372 \$	1 115 404 \$	1 009 377 \$	1 001 773 \$	1 007 614 \$	993 848 \$
Dette (tranche courante et tranche non courante)	521 252	525 014	531 143	562 426	495 048	498 571	501 064	486 646
Coûts de financement non amortis	3 060	3 431	3 779	3 917	3 777	4 030	4 369	4 541
Cumul de la charge de désactualisation – Débentures convertibles ²⁾	(1 067)	(971)	(876)	(781)	(687)	(592)	(498)	(404)
Cumul de l'ajustement de la juste valeur – Instruments financiers dérivés ³⁾	454	(312)	171	480	1 565	1 427	917	1 602
Dette ajustée¹⁾	523 699 \$	527 162 \$	534 217 \$	566 042 \$	499 703 \$	503 436 \$	505 852 \$	492 385 \$
Dette ajustée en pourcentage de la valeur comptable brute¹⁾	47,8 %	48,8 %	49,1 %	50,7 %	49,5 %	50,3 %	50,2 %	49,5 %

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 net¹⁾ et de la valeur de l'actif net par part¹⁾ :

	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	Trimestre clos le 30 septembre 2024	Trimestre clos le 30 juin 2024
<i>(En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part et à moins d'indication contraire)</i>								
Total des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts, tel qu'il est présenté dans les états financiers intermédiaires consolidés résumés	512 234 \$	496 892 \$	499 716 \$	493 934 \$	472 994 \$	464 647 \$	469 455 \$	472 812 \$
Ajustement au titre des parts de catégorie B	24 282	25 366	22 462	21 958	6 024	6 288	7 030	5 773
Valeur de l'actif net ¹⁾	536 516 \$	522 258 \$	522 178 \$	515 892 \$	479 018 \$	470 935 \$	476 485 \$	478 585 \$
Total des parts et des parts de catégorie B en circulation	67 431 683	67 431 683	67 086 522	67 086 522	60 634 909	60 634 909	60 634 909	60 634 909
Valeur de l'actif net par part¹⁾	7,96 \$	7,74 \$	7,78 \$	7,69 \$	7,90 \$	7,77 \$	7,86 \$	7,89 \$

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

RAPPORT DE GESTION
TRIMESTRE CLOS LE 31 MARS 2026

Le tableau qui suit montre le rapprochement des fonds provenant des activités d'exploitation¹⁾ et des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés¹⁾ avec le résultat net et le résultat global :

	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	Trimestre clos le 30 septembre 2024	Trimestre clos le 30 juin 2024
<i>(En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part et à moins d'indication contraire)</i>								
Résultat net et résultat global	22 529 \$	2 162 \$	12 909 \$	5 244 \$	15 033 \$	1 879 \$	3 329 \$	6 620 \$
Ajouter :								
Régime incitatif à long terme	(340)	1 084	472	401	(104)	(669)	1 058	(650)
Distributions – Parts de catégorie B	436	436	435	235	135	134	135	147
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	(12 101)	663	(6 733)	1 598	(6 822)	6 665	(12)	4 591
Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B	(1 084)	2 904	504	(651)	(264)	(742)	1 257	(871)
Ajustement de la juste valeur – Instruments financiers dérivés	(765)	483	309	1 085	(139)	(509)	685	(2 520)
Amortissement des immobilisations incorporelles	61	61	61	62	61	61	61	62
Fonds provenant des activités d'exploitation ¹⁾	8 736 \$	7 793 \$	7 957 \$	7 974 \$	7 900 \$	6 819 \$	6 513 \$	7 379 \$
Déduire :								
Ajustement des loyers sur une base linéaire	(237) \$	(307) \$	(434) \$	(179) \$	(159) \$	(139) \$	(84) \$	(112) \$
Investissements de maintien	(178)	(72)	(114)	(99)	(114)	(87)	(80)	(123)
Frais de location normalisés	(1 191)	(1 203)	(1 184)	(1 118)	(1 028)	(922)	(869)	(891)
Ajouter :								
Régime incitatif à long terme	166	825	709	466	149	655	562	510
Amortissement des coûts de financement	376	400	496	364	359	346	355	342
Charge de désactualisation – Débentures convertibles	96	95	95	95	94	94	94	94
Coûts de règlement de la dette	83	81	756	137	69	332	488	128
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés¹⁾	7 851 \$	7 612 \$	8 281 \$	7 640 \$	7 270 \$	7 098 \$	6 979 \$	7 327 \$

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