

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO



ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRES CLOS LES 31 MARS 2026 ET 2025

13 mai 2026



TABLE DES MATIÈRES
(non audité)

	PAGE
États intermédiaires consolidés résumés de la situation financière	1
États intermédiaires consolidés résumés du résultat net et du résultat global	2
États intermédiaires consolidés résumés des variations des capitaux propres	3
Tableaux intermédiaires consolidés résumés des flux de trésorerie	4
Notes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés	5 - 22

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
ÉTATS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS DE LA SITUATION FINANCIÈRE

NON AUDITÉ – En milliers de dollars canadiens

	Note	31 mars 2026	31 décembre 2025
Actif			
Actifs non courants			
Immeubles de placement	6	1 059 780 \$	1 051 660 \$
Immobilisations corporelles		1 959	1 963
Immobilisations incorporelles		2 754	2 815
		1 064 493	1 056 438
Actifs courants			
Débiteurs et autres	8	10 201	6 827
Trésorerie		16 106	13 672
		26 307	20 499
TOTAL DE L'ACTIF		1 090 800 \$	1 076 937 \$
Passif et capitaux propres			
Passifs non courants			
Dette	9	299 731	308 470
Régime incitatif à long terme	11	8 889	10 015
		308 620	318 485
Passifs courants			
Dette	9	221 521	216 544
Parts de catégorie B	10	24 282	25 366
Créditeurs et charges à payer	12	21 614	17 121
Distributions à payer		2 529	2 529
		269 946	261 560
Total du passif		578 566	580 045
Capitaux propres		512 234	496 892
TOTAL DU PASSIF ET DES CAPITAUX PROPRES		1 090 800 \$	1 076 937 \$

Approuvé par le Conseil,

« signé »

Gordon G. Lawlor, CPA

Fiduciaire

« signé »

Deborah Shaffner, FCPA, MBA

Fiduciaire

Voir les notes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO

ÉTATS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS DU RÉSULTAT NET ET DU RÉSULTAT GLOBAL

NON AUDITÉ – En milliers de dollars canadiens

	Note	Trimestre clos le 31 mars 2026	Trimestre clos le 31 mars 2025
Produits tirés des immeubles	14,15	26 896 \$	25 737 \$
Charges d'exploitation des immeubles	15,16	10 815	10 867
Résultat d'exploitation net		16 081	14 870
Frais généraux et administratifs	16	1 398	1 293
Charge liée au régime incitatif à long terme	11	(174)	45
Amortissement des immobilisations corporelles		155	157
Amortissement des immobilisations incorporelles		61	61
Charges d'intérêts et coûts de financement	16	5 891	5 750
Distributions – Parts de catégorie B	10	436	135
Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B	10	(1 084)	(264)
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	6	(12 101)	(6 822)
Ajustement de la juste valeur – Instruments financiers dérivés		(765)	(139)
Autres produits	17	(1 019)	(917)
Autres charges	17	671	469
Coûts de règlement de la dette		83	69
Résultat net et résultat global		22 529 \$	15 033 \$

Voir les notes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO

ÉTATS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

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

	Note	Nombre de parts	Parts émises	Distributions cumulées	Résultats non distribué	Total
Solde au 1^{er} janvier 2026		63 558 909	389 758 \$	(209 204) \$	316 338 \$	496 892 \$
Résultat net et résultat global					22 529	22 529
Transactions avec des porteurs de parts :						
Distributions déclarées – 0,1125 \$ par part				(7 150)		(7 150)
Émission de parts, déduction faite des coûts d'émission	13	–	(37)			(37)
Solde au 31 mars 2026		63 558 909	389 721 \$	(216 354) \$	338 867 \$	512 234 \$

		Nombre de parts	Parts émises	Distributions cumulées	Résultats non distribué	Total
Solde au 1^{er} janvier 2025		59 437 135	365 109 \$	(181 452) \$	280 990 \$	464 647 \$
Résultat net et résultat global					15 033	15 033
Transactions avec des porteurs de parts :						
Distributions déclarées – 0,1125 \$ par part				(6 686)	–	(6 686)
Solde au 31 mars 2025		59 437 135	365 109 \$	(188 138) \$	296 023 \$	472 994 \$

Voir les notes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
TABLEAUX INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS DES FLUX DE TRÉSORERIE

NON AUDITÉ – En milliers de dollars canadiens

	Note	Trimestre clos le 31 mars 2026	Trimestre clos le 31 mars 2025
Flux de trésorerie liés aux :			
Activités d'exploitation			
Résultat net et résultat global		22 529 \$	15 033 \$
Éléments hors trésorerie :			
Amortissement des immobilisations corporelles		155	157
Amortissement des coûts de financement	16	376	359
Amortissement des immobilisations incorporelles		61	61
Charge liée au régime incitatif à long terme	11	(174)	45
Ajustement des loyers sur une base linéaire	6	(237)	(159)
Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B	10	(1 084)	(264)
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	6	(12 101)	(6 822)
Ajustement de la juste valeur – Instruments financiers dérivés	9	(765)	(139)
Charge de désactualisation – Débentures convertibles	16	96	94
Variations du fonds de roulement hors trésorerie	18	1 119	(925)
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, montant net		9 975	7 440
Activités de financement			
Coûts d'émission	13	(37)	–
Remboursement des emprunts hypothécaires et de l'emprunt à terme		(5 463)	(10 233)
Hausse des emprunts hypothécaires et de l'emprunt à terme		–	12 000
Augmentation des facilités de crédit		2 000	6 500
Remboursement des facilités de crédit		–	(12 000)
Coûts de financement		(6)	(104)
Distributions versées sur parts		(7 150)	(6 686)
Droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés à la valeur de parts réglés en trésorerie	11	(952)	(785)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement, montant net		(11 608)	(11 308)
Activités d'investissement			
Acquisitions d'immeubles de placement	6	(1 067)	(4 610)
Produit de la cession d'immeubles de placement, montant net	6	5 649	12 071
Commissions de location	6	(364)	(2 499)
Ajouts d'immobilisations corporelles		(151)	(100)
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement, montant net		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 \$
Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie	18		

Voir les notes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRES CLOS LES 31 MARS 2026 ET 2025

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

1. Nature des activités

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

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

2. Mode de présentation

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

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

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

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

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

Il y a contrôle lorsque les conditions suivantes sont réunies :

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

ii) Entreprises communes

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

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

Le conseil des fiduciaires du FPI a autorisé la publication des présents états financiers intermédiaires consolidés résumés le 13 mai 2026.

3. Informations significatives sur les méthodes comptables

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

Normes comptables en vigueur pour la période

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

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRES CLOS LES 31 MARS 2026 ET 2025

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

4. Jugements, estimations et hypothèses comptables critiques

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

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

5. Normes comptables applicables futures

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

6. Immeubles de placement

	31 mars 2026	31 décembre 2025
Solde à l'ouverture de la période	1 051 660 \$	975 319 \$
Acquisitions	–	103 935
Cessions	(5 649)	(64 762)
Ajouts	1 067	20 891
Commissions de location	364	3 904
Ajustement des loyers sur une base linéaire	237	1 079
Ajustement de la juste valeur	12 101	11 294
Solde à la clôture de la période	1 059 780 \$	1 051 660 \$

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

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2026, le FPI a effectué la cession suivante :

Immeuble de placement	Lieu	Type d'immeuble	Date de la cession	Participation cédée	Produit brut ¹⁾
170 Joseph Zatzman Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	17 février 2026	50 %	5 705 \$

1) Compte non tenu des frais de clôture.

Les immeubles de placement font l'objet d'une évaluation indépendante au moment de l'acquisition. De plus, le FPI confie à des évaluateurs externes indépendants le mandat d'évaluer ses immeubles de placement, de sorte que la majeure partie de son portefeuille est évaluée de façon indépendante au moins une fois tous les deux ans. Pour le trimestre clos le 31 mars 2026, la juste valeur des immeubles évalués en externe a totalisé 169 380 \$ (548 370 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2025). La juste valeur du reste du portefeuille d'immeubles de placement a été revue en interne par des membres du FPI qui possèdent les connaissances nécessaires et de l'expérience professionnelle en évaluation immobilière, avec le concours d'évaluateurs externes, en se servant d'hypothèses et de principes d'évaluation similaires à ceux utilisés par les évaluateurs externes.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRES CLOS LES 31 MARS 2026 ET 2025

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

6. Immeubles de placement (suite)

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

Au 31 mars 2026	Immeubles industriels	Immeubles de commerces de détail	Immeubles de bureaux
Taux de capitalisation	5,8 % à 9,0 %	6,0 % à 9,0 %	7,3 % à 8,0 %
Taux de capitalisation final	6,0 % à 7,8 %	6,3 % à 10,0 %	7,3 % à 8,3 %
Taux d'actualisation	6,5 % à 9,0 %	7,0 % à 10,0 %	8,0 % à 9,0 %

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

Taux de capitalisation moyen pondéré¹⁾	31 mars 2026	31 décembre 2025
Immeubles industriels	6,7 %	6,7 %
Immeubles de commerces de détail	7,1 %	7,1 %
Immeubles de bureaux	7,8 %	7,8 %
Total du portefeuille	6,7 %	6,7 %

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

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

	Incidence d'une variation de 25 points de base			
	31 mars 2026		31 décembre 2025	
	Augmentation	Diminution	Augmentation	Diminution
Taux de capitalisation	(37 890) \$	40 808 \$	(37 213) \$	40 047 \$
Taux de capitalisation final	(21 277) \$	23 042 \$	(21 077) \$	22 930 \$
Taux d'actualisation	(22 295) \$	23 085 \$	(22 134) \$	22 934 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRES CLOS LES 31 MARS 2026 ET 2025

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

7. Participation dans des entreprises communes

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

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

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRES CLOS LES 31 MARS 2026 ET 2025

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

7. Participation dans des entreprises communes (suite)

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

	31 mars 2026	31 décembre 2025
Actifs courants	7 214 \$	6 835 \$
Immeubles de placement	259 150	264 450
Total de l'actif	266 364 \$	271 285 \$
Passifs courants	4 476	4 185
Dettes	128 905	132 129
Total du passif	133 381 \$	136 314 \$

	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 \$

8. Débiteurs et autres

	31 mars 2026	31 décembre 2025
Débiteurs	3 204 \$	1 881 \$
Taxes payées d'avance	5 490	3 406
Autres montants payés d'avance	1 135	1 203
Dépôts	67	69
Autres débiteurs	305	268
	10 201 \$	6 827 \$

9. Dette

	Note	31 mars 2026	31 décembre 2025
Emprunts hypothécaires et emprunt à terme (déduction faite des coûts de financement de 995 \$)	9 a)	404 226 \$	409 545 \$
Débitures convertibles (déduction faite des coûts de financement de 1 515 \$)	9 b)	34 022	34 391
Facilité de crédit renouvelable (déduction faite des coûts de financement de 236 \$)	9 c)	16 764	14 739
Facilité de crédit non renouvelable (déduction faite des coûts de financement de 314 \$)	9 d)	66 240	66 339
Total		521 252	525 014
Dettes (tranche à moins d'un an)		(221 521)	(216 544)
Dettes à long terme		299 731 \$	308 470 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRES CLOS LES 31 MARS 2026 ET 2025

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

9. Dette (suite)

a) Emprunts hypothécaires et emprunt à terme

	31 mars 2026	31 décembre 2025
Emprunts hypothécaires (déduction faite des coûts de financement de 981 \$)	394 692 \$	399 975 \$
Emprunt à terme (déduction faite des coûts de financement de 14 \$)	9 534	9 570
Total	404 226	409 545
Emprunts hypothécaires et emprunt à terme (tranche à moins d'un an)	(170 735)	(167 414)
Emprunts hypothécaires et emprunt à terme (tranche non courante)	233 491 \$	242 131 \$

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 et portant intérêt à un taux de 6,79 %. Le produit de l'emprunt à terme a servi au remboursement partiel de la facilité de crédit renouvelable. 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.

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2026, le FPI a remboursé une tranche d'environ 2 359 \$ sur les emprunts hypothécaires avant leurs dates d'échéance respectives, ce qui a entraîné des frais de maintien de rendement de 83 \$.

Les charges d'intérêts se sont établies à 3 836 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2026 (4 110 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2025). Aux termes de certains contrats d'emprunt, le FPI est tenu de maintenir certains ratios de couverture de la dette. Au 31 mars 2026, le FPI se conformait à cette exigence.

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

	Versements en capital	Échéances du capital	Total du capital payable	% du principal total	Taux d'intérêt moyen pondéré à l'échéance
2026 – reste de l'année	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 \$		

b) Débentures convertibles

	Échéance	Taux d'intérêt contractuel	Montant du capital	Valeur comptable au 31 mars 2026	Valeur comptable au 31 décembre 2025
Débentures convertibles	30 juin 2028	8,00 %	35 000 \$	34 128 \$	34 033 \$
Coûts d'émission				(1 515)	(1 681)
Débentures convertibles, déduction faite des frais d'émission				32 613 \$	32 352 \$
Instrument financier dérivé				1 409	2 039
Total				34 022 \$	34 391 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRES CLOS LES 31 MARS 2026 ET 2025

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

9. Dette (suite)

b) Débentures convertibles (suite)

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

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

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

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

	31 mars 2026	31 décembre 2025
Solde à l'ouverture de la période	34 391 \$	31 826 \$
Charge de désactualisation – Débentures convertibles	96	379
Coûts d'émission	–	(7)
Amortissement des coûts d'émission	166	666
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(631)	1 527
Solde à la clôture de la période	34 022 \$	34 391 \$

c) Facilité de crédit renouvelable

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

	31 mars 2026	31 décembre 2025
Facilité de crédit renouvelable	17 000 \$	15 000 \$
Coûts de financement	(236)	(261)
Total	16 764 \$	14 739 \$

Aux termes de la convention de facilité de crédit, le FPI est tenu de maintenir certains ratios financiers à la fin de chaque période de présentation de l'information financière ainsi qu'un certain niveau de capitaux propres en tout temps. Au 31 mars 2026, le FPI respectait toutes les clauses restrictives financières de la facilité de crédit renouvelable.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRES CLOS LES 31 MARS 2026 ET 2025

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

9. Dette (suite)

d) Facilité de crédit non renouvelable

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

	Valeur comptable au 31 mars 2026	Valeur comptable au 31 décembre 2025
Facilité de crédit non renouvelable	66 478 \$	66 478 \$
Coûts de financement	(314)	(350)
Facilité de crédit non renouvelable, déduction faite des coûts de financement	66 164 \$	66 128 \$
Instrument financier dérivé – swap de taux d'intérêt	76	211
Total	66 240 \$	66 339 \$

Aux termes de la convention de facilité de crédit non renouvelable, le FPI est tenu de maintenir certains ratios financiers à la fin de chaque période de présentation de l'information financière ainsi qu'un certain niveau de capitaux propres en tout temps. Au 31 mars 2026, le FPI respectait toutes les clauses restrictives financières de la facilité de crédit renouvelable.

10. Parts de catégorie B

	31 mars 2026		31 décembre 2025	
	Parts de catégorie B	Montant	Parts de catégorie B	Montant
En circulation à l'ouverture de la période	3 872 774	25 366 \$	1 197 774	6 288 \$
Émission de parts de catégorie B	–	–	2 675 000	16 585
Ajustement de la juste valeur	–	(1 084)	–	2 493
En circulation à la clôture de la période	3 872 774	24 282 \$	3 872 774	25 366 \$

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

Chaque part de catégorie B détenue donne droit à des distributions égales aux distributions déclarées sur les parts. Les distributions versées sur les parts de catégorie B sont comptabilisées aux états du résultat net et du résultat global lorsqu'elles sont déclarées. Au cours du trimestre clos le 31 mars 2026, des distributions de 0,1125 \$ la part de catégorie B ont été déclarées (0,1125 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2025).

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRES CLOS LES 31 MARS 2026 ET 2025

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

11. Régime incitatif à long terme

	Nombre de droits à la valeur de parts temporairement incessibles	Nombre de droits différés à la valeur de parts	Total
Au 1 ^{er} janvier 2025	239 740	1 068 447	1 308 187
Droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés à la valeur de parts	137 374	160 229	297 603
Distributions réinvesties	17 586	94 835	112 421
Droits à la valeur de parts temporairement incessibles réglés en trésorerie	(113 824)	(28 508)	(142 332)
Au 31 décembre 2025	280 876	1 295 003	1 575 879
Distributions réinvesties	2 464	22 806	25 270
Droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés à la valeur de parts réglés en trésorerie	(134 493)	(3 624)	(138 117)
Droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés à la valeur de parts annulés	(6 349)	(2 201)	(8 550)
Au 31 mars 2026	142 498	1 311 984	1 454 482
Acquis	1 094	1 263 868	1 264 962
Non acquis	141 404	48 116	189 520
Total	142 498	1 311 984	1 454 482

	Trimestre clos le 31 mars 2026	Exercice clos le 31 décembre 2025
À la juste valeur à l'ouverture de la période	10 015 \$	6 798 \$
Amortissement des droits à la valeur de parts temporairement incessibles et des droits différés à la valeur de parts :		
Amortissement des droits à la valeur de parts temporairement incessibles et des droits différés à la valeur de parts	108	1 530
Distributions réinvesties, droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés à la valeur de parts	58	619
Ajustement à la juste valeur, droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés à la valeur de parts	(340)	1 853
Total de la charge relative aux droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés à la valeur de parts non acquis	(174)	4 002
Droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés à la valeur de parts réglés en trésorerie	(952)	(785)
À la juste valeur à la clôture de la période	8 889 \$	10 015 \$

Le FPI a adopté 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 des administrateurs, des employés, des fiduciaires et des experts-conseils du FPI et de ses filiales. Le nombre maximal de droits pouvant être émis aux termes du régime incitatif à long terme est de 5 904 780.

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

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRES CLOS LES 31 MARS 2026 ET 2025

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

11. Régime incitatif à long terme (suite)

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

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

Le 27 janvier 2025, par suite d'une transaction conclue le 1^{er} décembre 2024, le FPI a réglé au comptant 28 508 droits différés à la valeur de parts au prix de 5,62 \$ chacun, pour une valeur totale de 160 \$. La valeur est fondée sur le cours moyen pondéré en fonction du volume sur les cinq jours précédant la date de règlement.

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

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

Pour le trimestre clos le 31 mars 2026, 22 806 droits différés à la valeur de parts et 2 464 droits à la valeur de parts temporairement incessibles ont été attribués à un prix unitaire moyen de respectivement 6,41 \$ et 6,43 \$. Pour le trimestre clos le 31 mars 2025, 23 390 droits différés à la valeur de parts et 2 818 droits à la valeur de parts temporairement incessibles ont été attribués à un prix unitaire moyen de respectivement 5,04 \$ et 5,06 \$.

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2026, 21 746 droits différés à la valeur de parts et 2 033 droits à la valeur de parts temporairement incessibles ont été attribués à des fiduciaires et à des principaux dirigeants. Au cours du trimestre clos le 31 mars 2025, 22 271 droits différés à la valeur de parts et 2 400 droits à la valeur de parts temporairement incessibles ont été attribués à des fiduciaires et à des principaux dirigeants.

12. Crédoiteurs et charges à payer

	31 mars 2026	31 décembre 2025
Créditeurs	7 541 \$	2 748 \$
Charges à payer	6 196	6 395
Dépôts des locataires	5 842	5 858
Loyer payé d'avance	2 035	2 120
	21 614 \$	17 121 \$

13. Capitaux propres

	Nombre de parts émises	Montant
Au 1 ^{er} janvier 2025	59 437 135	365 109 \$
Émission de parts	4 121 774	25 555
Moins : frais d'émission	–	(906)
Au 31 décembre 2025	63 558 909	389 758 \$
Moins : frais d'émission	–	(37)
Au 31 mars 2026	63 558 909	389 721 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRES CLOS LES 31 MARS 2026 ET 2025

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

13. Capitaux propres (suite)

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

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

- 90 % du « cours de référence » des parts à la TSX ou sur le marché auquel les parts sont inscrites ou affichées aux fins de négociation le jour de bourse précédant la date à laquelle les parts ont été remises en vue de leur rachat.
- 100 % du « cours de clôture de référence » à la TSX ou sur le marché auquel les parts sont inscrites et affichées aux fins de négociation à la date de rachat.

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

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

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

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

Le 17 décembre 2025, le FPI a émis 345 161 parts autodétenues à un prix de 6,20 \$ chacune en faveur de Parkit moyennant un prix d'achat total de 2 140 \$ pour acquérir de Parkit un autre immeuble industriel situé à Winnipeg (Manitoba) pour un prix d'achat d'environ 5 350 \$.

Régime de réinvestissement des distributions

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

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

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRES CLOS LES 31 MARS 2026 ET 2025

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

14. Produits

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

Loyers minimaux futurs à recevoir aux termes des contrats de location simple	31 mars 2026	31 décembre 2025
Dans moins d'un an	61 011 \$	59 154 \$
Dans un an à cinq ans	162 848	159 497
Dans plus de cinq ans	69 796	71 036
	293 655 \$	289 687 \$

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

	Trimestre clos le 31 mars 2026	Trimestre clos le 31 mars 2025
Loyer de base	15 335 \$	14 554 \$
Taxes foncières et charges d'exploitation recouvrables	11 324	11 024
Loyers comptabilisés selon la méthode linéaire	237	159
	26 896 \$	25 737 \$

15. Informations sectorielles

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

	Immeubles industriels	Immeubles de commerces de détail	Immeubles de bureaux	Total
Trimestre clos le 31 mars 2026				
Produits tirés des immeubles	24 574 \$	1 504 \$	818 \$	26 896 \$
Charges d'exploitation des immeubles	9 709	629	477	10 815
Résultat d'exploitation net	14 865 \$	875 \$	341 \$	16 081 \$
Au 31 mars 2026				
Immeubles de placement	992 800 \$	47 300 \$	19 680 \$	1 059 780 \$
Emprunts hypothécaires	373 139 \$	6 040 \$	15 513 \$	394 692 \$
	Immeubles industriels	Immeubles de commerces de détail	Immeubles de bureaux	Total
Trimestre clos le 31 mars 2025				
Produits tirés des immeubles	20 882 \$	3 530 \$	1 325 \$	25 737 \$
Charges d'exploitation des immeubles	8 688	1 510	669	10 867
Résultat d'exploitation net	12 194 \$	2 020 \$	656 \$	14 870 \$
Au 31 décembre 2025				
Immeubles de placement	984 680 \$	47 300 \$	19 680 \$	1 051 660 \$
Emprunts hypothécaires	378 211 \$	6 103 \$	15 661 \$	399 975 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRES CLOS LES 31 MARS 2026 ET 2025

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

16. Informations supplémentaires sur le résultat global

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

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

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

Charges d'intérêts et coûts de financement	Trimestre clos le 31 mars 2026	Trimestre clos le 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 \$

17. Autres produits et autres charges

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

	Trimestre clos le 31 mars 2026	Trimestre clos le 31 mars 2025
Autres produits	1 019 \$	917 \$
Autres charges	(671) \$	(469) \$

18. Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie

	Trimestre clos le 31 mars 2026	Trimestre clos le 31 mars 2025
Variations du fonds de roulement hors trésorerie		
Débiteurs et autres	(3 374) \$	(4 490) \$
Créditeurs et charges à payer	4 493	3 565
	1 119 \$	(925) \$
Intérêts payés	4 277 \$	4 791 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRES CLOS LES 31 MARS 2026 ET 2025

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

18. Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie (suite)

Variation des passifs liés aux activités de financement	Trimestre clos le 31 mars 2026	Trimestre clos le 31 mars 2025
Dette courante et dette à long terme ¹⁾ à l'ouverture de la période	479 317 \$	471 754 \$
Produit brut tiré des nouveaux emprunts hypothécaires	–	12 000
Remboursements du capital d'emprunts hypothécaires	(3 104)	(3 156)
Emprunts hypothécaires remboursés	(2 359)	(7 077)
Règlement en trésorerie des droits à la valeur de parts temporairement incessibles et des droits différés à la valeur de parts	(952)	(785)
Coûts de financement engagés sur la dette	(6)	(93)
Variations hors trésorerie des dettes courantes et à long terme		
Charge de désactualisation – Débentures convertibles	96	94
Amortissement des coûts d'émission des débentures convertibles	166	164
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(631)	(139)
Ajustement à la juste valeur des parts de catégorie B	(1 084)	(264)
Amortissement des droits à la valeur de parts temporairement incessibles et des droits différés à la valeur de parts	108	96
Distributions réinvesties, droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés à la valeur de parts	58	53
Ajustement à la juste valeur, droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés à la valeur de parts	(340)	(104)
Amortissement des coûts de financement – Emprunts hypothécaires et emprunt à terme	150	171
Dette courante et dette à long terme¹⁾ à la clôture de la période	471 419 \$	472 714 \$

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

19. Rémunération des principaux dirigeants et des fiduciaires

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

	Trimestre clos le 31 mars 2026	Trimestre clos le 31 mars 2025
Salaires et avantages	455 \$	468 \$
Régime incitatif à long terme – Droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés à la valeur de parts réglés en trésorerie	745	513
Régime incitatif à long terme, émission des droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés à la valeur de parts	152	124
Total	1 352 \$	1 105 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRES CLOS LES 31 MARS 2026 ET 2025

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

20. Instruments financiers

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

Catégorie	Évaluation	Valeur comptable au 31 mars 2026	Juste valeur au 31 mars 2026	Valeur comptable au 31 décembre 2025	Juste valeur au 31 décembre 2025
Actifs financiers					
Trésorerie ^{a)}	Coût amorti	16 106 \$	16 106 \$	13 672 \$	13 672 \$
Débiteurs et autres, exclusion faite des charges payées d'avance, des dépôts et des autres créances ^{a)}	Coût amorti	3 204	3 204	1 881	1 881
		19 310 \$	19 310 \$	15 553 \$	15 553 \$
Passifs financiers à la juste valeur par le biais du résultat net					
Parts de catégorie B	Juste valeur (N2)	24 282 \$	24 282 \$	25 366 \$	25 366 \$
Régime incitatif à long terme	Juste valeur (N2)	8 889	8 889	10 015	10 015
Instrument financier dérivé ^{b)}	Juste valeur (N3)	1 409	1 409	2 039	2 039
Instrument financier dérivé ^{c)}	Juste valeur (N2)	76	76	211	211
		34 656 \$	34 656 \$	37 631 \$	37 631 \$
Passifs financiers					
Créditeurs et autres charges à payer ^{a)}	Coût amorti	21 614 \$	21 614 \$	17 121 \$	17 121 \$
Facilité de crédit renouvelable ^{a)}	Coût amorti	16 764	16 764	14 739	14 739
Facilité de crédit non renouvelable ^{d)}	Coût amorti	66 164	66 369	66 128	66 719
Distributions à payer ^{a)}	Coût amorti	2 529	2 529	2 529	2 529
Emprunts hypothécaires et emprunt à terme ^{d)}	Coût amorti	404 226	403 439	409 545	409 910
Déventures convertibles ^{e)}	Coût amorti	32 613	35 970	32 352	37 107
		543 910 \$	546 685 \$	542 414 \$	548 125 \$

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 déventures convertibles constituent un passif financier courant. La juste valeur des déventures 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).

21. Gestion des risques

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

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

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRES CLOS LES 31 MARS 2026 ET 2025

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

21. Gestion des risques (suite)

Risque de liquidité

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

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

Le tableau qui suit présente les obligations contractuelles du FPI au 31 mars 2026 :

	Année					Par la suite
	2026	2027	2028	2029	2030	
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
Débiteures convertibles	–	–	35 000	–	–	–
Intérêts sur les débiteures 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.

Risque de taux d'intérêt

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

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

Risque de crédit

Le risque de crédit s'entend du risque qu'une contrepartie ne remplisse pas ses obligations aux termes d'un instrument financier ou d'un contrat conclu avec un client, entraînant ainsi une perte financière. Les principaux actifs du FPI sont des immeubles commerciaux. Le risque de crédit lié aux débiteurs, qui comprennent des créances des locataires totalisant 3 204 \$, découle de la possibilité que des locataires manquent à leurs obligations locatives. La direction réduit le risque de crédit en vérifiant le dossier de crédit des locataires potentiels, en ayant un bassin de locataires variés dont les baux prennent fin à des dates différentes, en exigeant des dépôts de garantie de la part des locataires qui présentent un risque d'insolvabilité élevé et en s'assurant qu'une tranche considérable des produits tirés des immeubles provient de locataires nationaux et de locataires clés d'envergure. Les débiteurs sont constitués essentiellement des soldes courants à recevoir, et le FPI n'a radié aucune créance importante. Le FPI examine ses débiteurs chaque mois et il a conclu qu'il n'avait pas à constituer une provision importante pour créances douteuses au 31 mars 2026. La trésorerie n'expose pas le FPI à un risque important, car tous les fonds sont déposés auprès d'institutions financières de renom.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRES CLOS LES 31 MARS 2026 ET 2025

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

21. Gestion des risques (suite)

Risque de crédit (suite)

Le FPI a suivi le modèle des pertes de crédit attendues, lequel exige d'une entité qu'elle évalue la correction de valeur pour pertes relative à un instrument financier à un montant correspondant aux pertes de crédit attendues pour la durée de vie de ces dernières si le risque de crédit que comporte l'instrument financier en question a augmenté de manière importante depuis la comptabilisation initiale, ou à un montant correspondant aux pertes de crédit attendues pour les douze mois à venir si le risque de crédit que comporte l'instrument financier n'a pas augmenté de façon importante depuis la comptabilisation initiale. De plus, le FPI a recours à une matrice des provisions fondée sur l'historique de ses pertes de crédit pour estimer les pertes de crédit attendues au cours des douze mois à venir, car il est d'avis que le risque de crédit n'a pas eu pour effet d'augmenter de façon significative les débiteurs.

Risque de concentration

Le risque de concentration s'entend du risque auquel le FPI s'expose lorsqu'une part importante d'immeubles de placement est louée par un même locataire. Pour atténuer le risque de concentration, le FPI conclut des baux à long terme, examine la stabilité financière des locataires, exige au besoin une garantie ou une sûreté et s'efforce de diversifier ses locataires sur les plans géographique et sectoriel. De plus, le FPI entretient ses immeubles afin de préserver leur qualité de manière à réduire le délai entre la fin d'un bail et la signature d'un nouveau bail. Au 31 mars 2026, le principal locataire du FPI ne représentait pas plus de 10 % des produits tirés des immeubles.

Risque environnemental

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

22. Gestion du capital

Le FPI est libre de déterminer le niveau de capital jugé approprié en fonction de ses besoins en trésorerie, de l'ensemble des risques commerciaux et des occasions d'affaires. De ce fait, le FPI apportera des modifications à son capital selon ses stratégies de placement et les variations de la conjoncture économique.

L'objectif du FPI est de maintenir une combinaison de titres de créances à court, à moyen et à long terme qui conviennent au niveau d'endettement global de son portefeuille, en tenant compte de la disponibilité du financement et de la conjoncture du marché ainsi que des caractéristiques financières de chaque immeuble.

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

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

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRES CLOS LES 31 MARS 2026 ET 2025

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

22. Gestion du capital (suite)

La valeur comptable brute est calculée comme suit :

	31 mars 2026
Total de l'actif, y compris les immeubles de placement présentés à la juste valeur	1 090 800 \$
Cumul des amortissements sur les immobilisations corporelles et incorporelles	4 396
Valeur comptable brute	1 095 196
Emprunts hypothécaires et emprunt à terme ¹⁾	405 221
Débiteures convertibles, montant du capital	35 000
Facilité de crédit renouvelable ¹⁾	17 000
Facilité de crédit non renouvelable ¹⁾	66 478
Total de la dette	523 699 \$
Dette, ci-dessus, en pourcentage de la valeur comptable brute	47,8 %

1) Exclusion faite des coûts de financement non amortis

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

23. Engagement

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

24. Événements postérieurs à la date de clôture

- a) 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 sera versée le 15 mai 2026 aux porteurs de parts inscrits aux registres en date du 30 avril 2026.
- b) 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 %. La superficie locative brute de cet immeuble industriel à locataire unique est d'environ 60 057 pieds carrés. 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.
- c) 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 superficie locative brute 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.
- d) Après la clôture du trimestre, le FPI a obtenu des engagements et une feuille de modalité 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 \$, de même qu'à l'acquisition de l'actif conclue le 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.
- e) 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). Le loyer devrait commencer vers le milieu de 2026. Le nouveau loyer de base pour cette superficie de 74 250 pieds carrés (42,0 % de la superficie locative brute totale de l'immeuble) représente une hausse de plus de 122 % comparativement au loyer que payait le locataire précédent pour la même superficie locative brute pendant la durée de son bail de 5 ans.