

PROREIT | FICHE DE L'INVESTISSEUR

T3 2026 (TSX : PRV.UN)

Fondé en 2013, PROREIT est un fonds de placement immobilier industriel canadien qui détient des immeubles de qualité supérieure situés au sein de marchés primaires et secondaires dotés d'économies robustes.

NOTRE VISION : Être le fonds de placement immobilier de référence sur le marché industriel canadien en privilégiant l'excellence, la croissance durable et la création de valeur.

UN FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER INDUSTRIEL CANADIEN (AU 30 SEPTEMBRE 2026)

125 Immeubles répartis à l'échelle du Canada[1]

1,3 G$ Actif total

7,4 M Superficie locative brute détenue (pi²)

11,3 M Superficie locative brute gérée (pi²)

93,7 % Superficie locative brute des immeubles industriels (pi²)

95,4 % Taux d'occupation[2]

4,2 Durée moyenne pondérée des baux (ans)

**102,1 M$** Liquidités disponibles, y compris 60,0 M$ en trésorerie

0,45 $ Distribution annuelle au comptant/part (100 % imposition différée-estimée)

6,5 % Rendement des distributions[3]

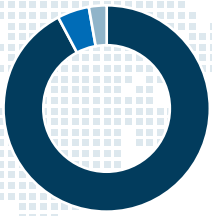
Loyer de base par région[4]

- Canada atlantique..... **40,1 %**
- Ontario ..... **20,1 %**
- Québec ..... **19,6 %**
- Manitoba ..... **18,7 %**
- Ouest du Canada ..... **1,5 %**



Loyer de base par catégorie d'actifs[4]

- Industriels..... **92,3 %**
- Commerces de détail..... **5,0 %**
- Bureaux..... **2,7 %**



UNE VALEUR SIGNIFICATIVE INTÉGRÉE À NOTRE PORTEFEUILLE (AU 30 SEPTEMBRE 2026)

Catégorie d'actifs	Loyer net moyen pondéré en vigueur	Loyer net estimé du marché*	Majoration	Juste valeur par pi²
Industriels	10,74 $	13,05 $	22 %	171 $
Commerces de détail	10,73 $	10,84 $	1 %	128 $
Bureaux	17,47 $	17,99 $	3 %	187 $
Total loué	**10,82 $**	**13,00 $**	**20 %**	**170 $**

* Selon les estimations de la direction obtenues à partir des rapports du T3 2026 de Colliers, CBRE, Cushman & Wakefield et JLL, ainsi que des rapports d'évaluation internes.

89,2 % de la SLB venant à échéance en 2026 renouvelée à une majoration moyenne de **37,4 %**.[5]

DISCIPLINE FINANCIÈRE

Faits saillants T3 2026

- Hausse de 17,5 % du résultat d'exploitation net (REN) au T3 d'un exercice à l'autre
- Hausse de 7,6 % du REN des immeubles comparables[6], dont 7,6 % pour les immeubles industriels d'un exercice à l'autre
- Hausse des fonds provenant des activités d'exploitation[6] de 36,3 % d'un exercice à l'autre
- Amélioration du ratio de distribution des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés de base[6], qui est passé de 98,9 % au deuxième trimestre de 2026 à 93,1 %
- Total de la dette en pourcentage du total de l'actif de 47,8 % au 30 septembre 2026, contre 49,0 % un an plus tôt
- Baisse de la dette ajustée en pourcentage de la valeur comptable brute[6] à 48,2 % au 30 septembre 2026, contre 49,1 % un an plus tôt
- Conclusion de l'acquisition précédemment annoncée d'une participation de 100 % dans quatre immeubles industriels totalisant 164 900 pieds carrés de SLB à Winnipeg, au Manitoba, pour 21,7 M$

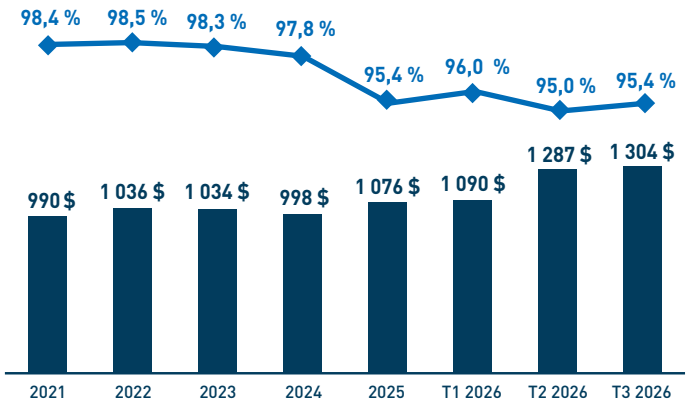
1) Au 30 septembre 2026, des 125 immeubles, 86 étaient détenus en propriété exclusive et 39 étaient détenus à 50 %. Pour les immeubles détenus à 50 %, la SLB représente 50 % du total de la SLB de ces immeubles.
2) Comprend les locaux réservés d'une superficie d'environ 77 400 pieds carrés, au 30 septembre 2026.
3) Le rendement des distributions correspond à la distribution annuelle par part de fiducie de 0,45 $, divisé par le cours de clôture par part de fiducie de 6,95 $ au 9 novembre 2026.
4) Selon le loyer de base annualisé des baux en vigueur et des locaux réservés au 30 septembre 2026.
5) Au 11 novembre 2026.
5) Mesures non conformes aux IFRS. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

FICHE DE L'INVESTISSEUR

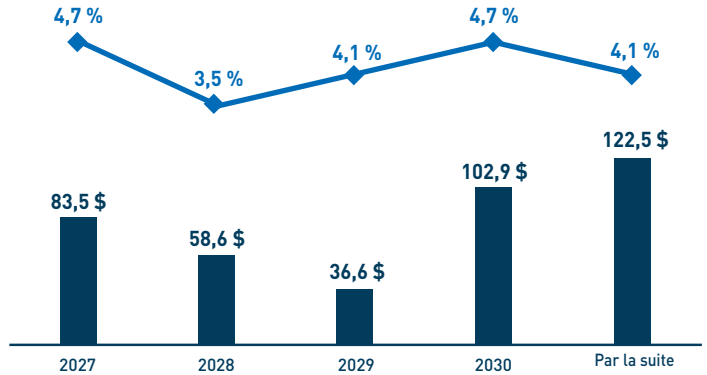
T3 2026 (TSX : PRV.UN)



Actif total et taux d'occupation



Structure de capital gérée de façon active



UNE STRATÉGIE CLAIRE DE CROISSANCE ET DE CRÉATION DE VALEUR

	Favoriser une croissance organique et par acquisitions	Renforcer le bilan en réduisant l'effet de levier
Objectif à moyen terme (3-5 ans)[1]	2,0 G$ Actif total	45 % Dette ajustée en pourcentage de la valeur comptable brute[2]

NOTRE ENGAGEMENT ENVERS LE DÉVELOPPEMENT DURABLE (AU 31 DÉCEMBRE 2025)

Environnement

17,5 %
de baisse des émissions de GES combinées de portée 1 et 2*

65 %
de la SLB du portefeuille suivie dans ENERGY STAR® Portfolio Manager

Social

97 %
note obtenue à l'audit annuel sur la santé et sécurité au travail

2 876
heures de travail bénévole, soit une hausse de 42 %*

Gouvernance

80 %
des fiduciaires sont indépendants

50 %
des postes de direction sont occupés par des femmes

*Par rapport à 2024.

UNE ÉQUIPE DE DIRECTION ÉMÉRITE AVEC UNE SOLIDE FEUILLE DE ROUTE

Nom	Rôle
Gordon G. Lawlor	Président et chef de la direction
Alison J. Schafer	Cheffe des finances et secrétaire
Chris Andrea	Président, Compass Commercial Realty LP Premier vice-président, Gestion immobilière, PROREIT
Zachary Aaron	Vice-président, Investissements et gestion d'actifs
Isabelle Monté	Directrice principale, Ressources humaines et administration

COUVERTURE DES ANALYSTES

Entreprise	Analyste
Banque Nationale Marchés Financiers	Matt Kornack
BMO Marché des capitaux	Tom Callaghan
Canaccord Genuity	Mark Rothschild
Desjardins Marché des capitaux	Kyle Stanley
Marchés des Capitaux CIBC	Sumayya Syed
Raymond James Ltd	Brad Sturges
RBC Dominion valeurs mobilières Inc.	Jimmy Shan
Scotia Capitaux	Himanshu Gupta
Valeurs mobilières TD Inc.	Sam Damiani

COORDONNÉES

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

Tél 514.933.9552 / Fax 514.933.9094 / **info@proreit.com** / **www.proreit.com**

Mises en garde

Le présent document est daté du 11 novembre 2026 et vise à donner de l'information générale sur le Fonds de placement immobilier PRO (le « PROREIT ») et ses activités. Il ne constitue ni une offre de vente ni la sollicitation d'une offre d'achat de titres de PROREIT. Sauf indication contraire, toute l'information donnée est en date du 30 septembre 2026 et les montants indiqués sont en dollars canadiens.

Mesures financières non conformes aux IFRS

Les états financiers consolidés de PROREIT sont établis conformément aux Normes internationales d'information financière (les « IFRS »). Dans le présent document, en tant que complément aux résultats présentés conformément aux IFRS, PROREIT présente et explique certaines mesures financières non conformes aux IFRS, certains ratios non conformes aux IFRS et d'autres mesures financières déterminées (collectivement, les « mesures non conformes aux IFRS »), notamment le REN des immeubles comparables. Ces mesures non conformes aux IFRS ne sont pas définies par les IFRS et n'ont pas de sens normalisé aux termes de celles-ci. Le mode de calcul de ces mesures financières non conformes aux IFRS de PROREIT pourrait différer de celui utilisé par d'autres émetteurs et pourrait ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. PROREIT a présenté ces mesures non conformes aux IFRS puisque la direction est d'avis qu'il s'agit de mesures pertinentes du rendement opérationnel et financier sous -jacent de PROREIT Pour i) des informations sur la mesure la plus directement comparable qui est présentée dans les états financiers primaires du PROREIT, le cas échéant, ii) une explication de la composition des mesures non conformes aux IFRS, iii) une description de la manière dont PROREIT utilise ces mesures, iv) une explication de la manière dont ces mesures fournissent des informations utiles aux membres de la direction et aux investisseurs, et v) un rapprochement des mesures non conformes aux IFRS, le cas échéant, veuillez vous reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS » du rapport de gestion de PROREIT pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2026, daté du 11 novembre 2026, qui peut être consulté sur le profil SEDAR+ de PROREIT, à l'adresse www. sedarplus.ca, lequel est intégré par renvoi dans le présent document. Les mesures non conformes aux IFRS ne sauraient être considérées comme des substituts du résultat net, des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, du total des actifs, du total des capitaux propres ou d'autres mesures comparables conformes aux IFRS en tant qu'indicateurs du rendement, de la liquidité, des flux de trésorerie et de la rentabilité de PROREIT.

1) Les cibles à moyen terme reposent sur les stratégies et le plan d'affaires actuels du fonds de placement immobilier, et ne sont pas destinées à prédire les résultats futurs. Elles tiennent compte de la croissance historique du fonds de placement immobilier et de certaines hypothèses, notamment i) la conjoncture des marchés financiers mondiaux; ii) l'accès au capital; iii) l'exposition aux taux d'intérêt; iv) les immeubles industriels de grande qualité disponibles à l'acquisition; v) les dispositions d'immeubles de bureaux et d'immeubles commerciaux ; et vi) la capacité de financer les acquisitions sur une base relutive.
2) Mesures non conformes aux IFRS. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».