

Fondé en 2013, le FPI PRO 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 FPI de référence sur le marché industriel canadien en privilégiant l'excellence, la croissance durable et la création de valeur.

**UN FPI INDUSTRIEL CANADIEN  
(AU 31 DÉCEMBRE 2025)**

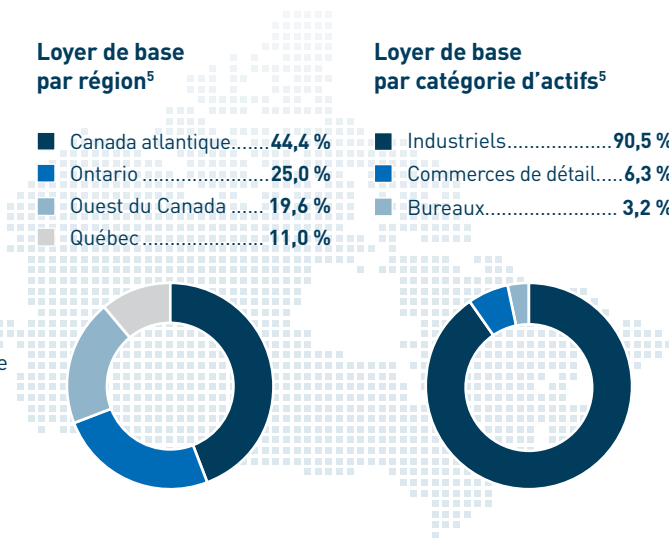
105 Immeubles répartis à l'échelle du Canada <sup>1</sup>	1,1 G\$ Actif total	6,4 M Superficie locative brute détenue (pi <sup>2</sup> )	10,6 M Superficie locative brute gérée (pi <sup>2</sup> )
92,5 % Superficie locative brute des immeubles industriels (pi <sup>2</sup> )	95,4 % Taux d'occupation <sup>2,3</sup>	4,3 Durée moyenne pondérée des baux (ans)	58,7 M\$ Facilité de crédit disponible + 13,7 M\$ en trésorerie
0,45 \$ Distribution annuelle au comptant/part (100 % imposition différée-estimée)		7,0 % Rendement des distributions <sup>4</sup>	

**Loyer de base  
par région<sup>5</sup>**

Canada atlantique.....	44,4 %
Ontario .....	25,0 %
Ouest du Canada .....	19,6 %
Québec .....	11,0 %

**Loyer de base  
par catégorie d'actifs<sup>5</sup>**

Industriels.....	90,5 %
Commerces de détail.....	6,3 %
Bureaux.....	3,2 %



**UNE VALEUR SIGNIFICATIVE INTÉGRÉE À NOTRE PORTEFEUILLE (AU 31 DÉCEMBRE 2025)**

Catégorie d'actifs	Loyer net moyen pondéré en vigueur	Loyer net estimé du marché*	Majoration	Juste valeur par pi <sup>2</sup>
Industriels	10,05 \$	12,41 \$	23 %	166 \$
Commerces de détail	10,73 \$	10,86 \$	1 %	126 \$
Bureaux	16,84 \$	17,94 \$	7 %	187 \$
<b>Total loué</b>	<b>10,19 \$</b>	<b>12,40 \$</b>	<b>22 %</b>	<b>164 \$</b>

80,1 % de la superficie locative de 2025 a été renouvelée à majoration moyenne du taux de location de 34,2 %.

68,2 % de la superficie locative de 2026 a été renouvelée à majoration moyenne du taux de location de 33,8 %.

\* Selon les estimations de la direction obtenues à partir des rapports du T4 2025 de Colliers, CBRE, Cushman & Wakefield et JLL, ainsi que des rapports d'évaluation internes.

**DISCIPLINE FINANCIÈRE**

**T4 et faits saillants 2025**

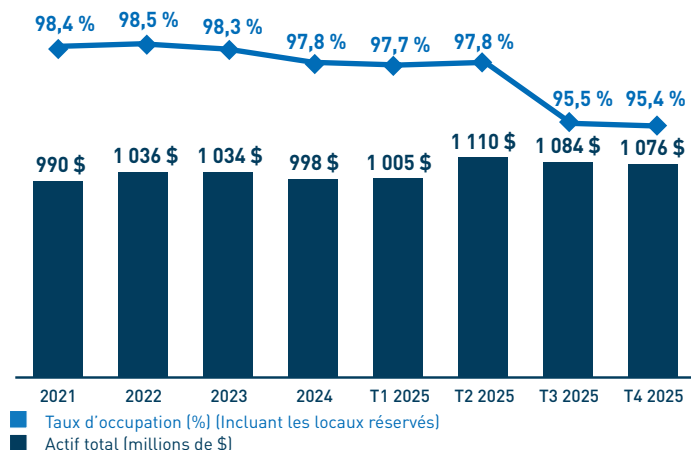
- / Hausse de 9,6 % du résultat d'exploitation net (REN) au T4 et de 8,4 % pour l'exercice 2025
- / Hausse de 8,1 % du REN des immeubles comparables<sup>6</sup> au T4 et hausse de 8,0 % pour l'exercice 2025, propulsé par une hausse de 9,1 % du REN des mêmes immeubles industriels et de 8,8 % pour les périodes respectives
- / Total de la dette en pourcentage du total de l'actif de 48,8 % au 31 décembre 2025, contre 50,0 % comparativement à pareille date l'an dernier
- / Dette ajustée en pourcentage de la valeur comptable brute<sup>6</sup> était de 48,8 % au 31 décembre 2025, contre 50,3 % comparativement à pareille date l'an dernier
- / Vente de 17 immeubles commerciaux non essentiels totalisant environ 421 050 pieds carrés de superficie locative brute (SLB), pour un total de 71,2 M\$ durant l'année
- / Acquisition de sept propriétés de Parkit Enterprise Inc. à Winnipeg, au Manitoba, totalisant environ 702 842 pieds carrés de superficie locative brute (SLB), pour un total de 101,9 M\$ et formation d'un partenariat stratégique durant l'année
- / Après la fin du trimestre, vente complétée d'un immeuble de commerce de détail non essentiel détenu à 50 % pour un produit brut de 5,7 M\$ (part du FPI PRO), et conclusion d'une entente visant l'achat d'un immeuble industriel détenu à 100 % totalisant 60 057 pieds carrés de superficie locative brute (SLB) de 12,3 M\$ à Moncton, au Nouveau-Brunswick

1) Au 31 décembre 2025, des 105 immeubles, 65 étaient détenus en propriété exclusive et 40 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 60 700 pieds carrés, au 31 décembre 2025.  
 3) Le taux d'occupation s'élevait à 98,1 % au 31 décembre 2025, excluant l'impact d'un immeuble vacant de 176 070 pieds carrés.  
 4) Le rendement des distributions est calculé en distribution annuelle par part de fiducie de 0,45 \$, divisé par le cours de clôture par part de fiducie de 6,43 \$ au 2 mars 2026.  
 5) Selon le loyer de base annualisé des baux en vigueur et des locaux réservés au 31 décembre 2025.  
 6) Mesures non conformes aux IFRS. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

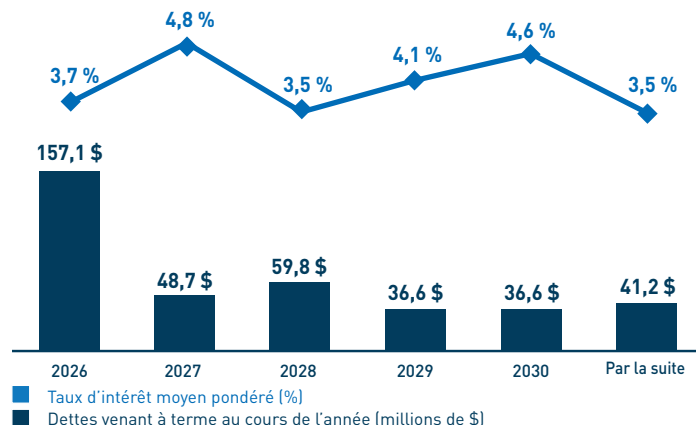
# FICHE DE L'INVESTISSEUR

T4 2025 [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) <sup>1</sup>	2,0 G\$ Actif total	45 % Dettes ajustées en pourcentage de la valeur comptable brute <sup>2</sup>

<sup>2</sup> Mesures non conformes aux IFRS. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

## NOTRE ENGAGEMENT ENVERS LE DÉVELOPPEMENT DURABLE (AU 31 DÉCEMBRE 2024)

### Environnement

2,97 %  
de baisse combinée des émissions de GES de portée 1 et 2

65 %  
des immeubles sont suivis par ENERGY STAR® Portfolio Manager

### Social

438  
locataires ont reçu notre premier sondage sur la satisfaction des locataires

### Gouvernance

65 %  
des employés ont participé à des activités de bénévolat en 2024

75 %  
des membres du conseil sont des fiduciaires indépendants

37,5 %  
du conseil de fiduciaires est composé de femmes

## 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, FPI PRO
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	Tal Woolley
Raymond James Ltd	Brad Sturges
Scotia Capitaux Inc.	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](mailto:info@proreit.com) / [www.proreit.com](http://www.proreit.com)

### Mises en garde

Le présent document est daté du 4 mars 2026 et vise à donner de l'information générale sur le Fonds de placement immobilier PRO (le « FPI PRO ») et ses activités. Il ne constitue ni une offre de vente ni la sollicitation d'une offre d'achat de titres du FPI PRO. Sauf indication contraire, toute l'information donnée est en date du 31 décembre 2025 et les montants indiqués sont en dollars canadiens.

### Mesures financières non conformes aux IFRS

Les états financiers consolidés du FPI PRO 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, le FPI PRO 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 du FPI PRO pourrait différer de celui utilisé par d'autres émetteurs et pourrait ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Le FPI PRO 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 du FPI PRO. Pour il des informations sur la mesure la plus directement comparable qui est présentée dans les états financiers primaires du FPI PRO, le cas échéant, ii) une explication de la composition des mesures non conformes aux IFRS, iii) une description de la manière dont le FPI PRO 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 du FPI PRO pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, daté du 4 mars 2026, qui peut être consulté sur le profil SEDAR+ du FPI PRO, à l'adresse [www.sedarplus.ca](http://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 aux IFRS en tant qu'indicateurs du rendement, de la liquidité, des flux de trésorerie et de la rentabilité du FPI PRO.

<sup>1</sup> Les cibles à moyen terme reposent sur les stratégies et le plan d'affaires actuels du FPI, et ne sont pas destinées à prédire les résultats futurs. Elles tiennent compte de la croissance historique du FPI 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 cumulative.