



FICHE DE L'INVESTISSEUR

T2 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.

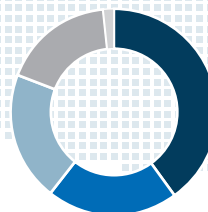
UN FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER INDUSTRIEL CANADIEN (AU 30 JUIN 2026)

122*	1,3 G\$	7,2 M	11,1 M
Immeubles répartis à l'échelle du Canada ¹	Actif total	Superficie locative brute détenue (pi ²)	Superficie locative brute gérée (pi ²)
93,3 %	95,0 %	4,3	109,1 M\$
Superficie locative brute des immeubles industriels (pi ²)	Taux d'occupation ²	Durée moyenne pondérée des baux (ans)	Facilité de crédit disponible, y compris 49,1 M\$ en trésorerie
0,45 \$		6,6 %	
Distribution annuelle au comptant/part (100 % imposition différée-estimée)		Rendement des distributions ³	

*126 immeubles après la clôture du trimestre.

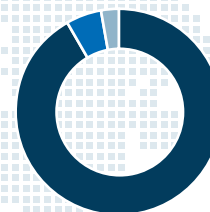
Loyer de base par région⁴

Canada atlantique.....	40,0 %
Ontario	20,8 %
Québec	20,1 %
Manitoba	17,6 %
Ouest du Canada	1,5 %



Loyer de base par catégorie d'actifs⁴

Industriels.....	91,8 %
Commerces de détail.....	5,5 %
Bureaux.....	2,7 %



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

Catégorie d'actifs	Loyer net moyen pondéré en vigueur	Loyer net estimé du marché*	Majoration	Juste valeur par pi ²
Industriels	10,58 \$	12,95 \$	22 %	171 \$
Commerces de détail	10,78 \$	10,86 \$	1 %	126 \$
Bureaux	17,39 \$	18,10 \$	4 %	187 \$
Total loué	10,68 \$	12,91 \$	21 %	169 \$

82,6 % de la SLB venant à échéance en 2026 renouvelée à une majoration moyenne de 36,8 %.

* Selon les estimations de la direction obtenues à partir des rapports du T2 2026 de Colliers, CBRE, Cushman & Wakefield et JLL, ainsi que des rapports d'évaluation internes.

DISCIPLINE FINANCIÈRE

Faits saillants T2 2026

- / Hausse de 6,5 % du résultat d'exploitation net (REN) au T2 comparativement à pareille date l'an dernier
- / Hausse de 3,3 % sur un an du REN des immeubles comparables⁵, dont 2,9 % pour les immeubles industriels
- / Total de la dette en pourcentage du total de l'actif de 47,4 % au 30 juin 2026, contre 50,6 % un an plus tôt
- / Dette ajustée en pourcentage de la valeur comptable brute⁵ était de 47,4 % au 30 juin 2026, contre 50,7 % un an plus tôt
- / Conclusion des acquisitions précédemment annoncées de deux portefeuilles industriels de qualité institutionnelle comprenant 17 immeubles situés à Québec et à Winnipeg, totalisant 768 500 pieds carrés de SLB pour 136,8 M\$, ainsi que d'un immeuble industriel de 60 057 pieds carrés de SLB situé à Moncton, au Nouveau-Brunswick, pour 12,3 M\$ (exclusion faite des frais de clôture)
- / Réalisation d'un financement par capitaux propres de 107,3 M\$, constitués d'un placement par voie de prise ferme de 83,3 M\$ et d'un placement privé simultané de 24,0 M\$
- / Conclusion, après la clôture du trimestre, 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 juin 2026, des 122 immeubles, 83 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 195 400 pieds carrés, au 30 juin 2026.

3) 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 6,87 \$ au 10 août 2026.

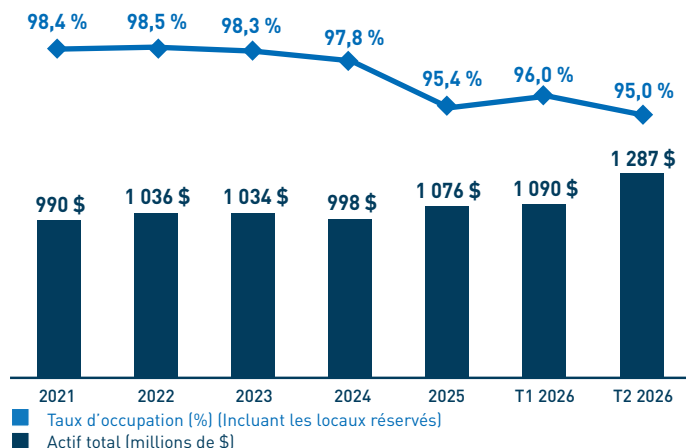
4) Selon le loyer de base annuel des baux en vigueur et des locaux réservés au 30 juin 2026.

5) Mesures non conformes aux IFRS. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

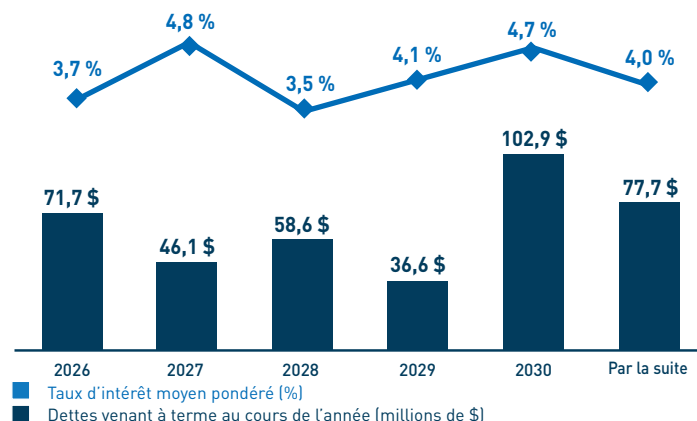
FICHE DE L'INVESTISSEUR

T2 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 % Dettes ajustées en pourcentage de la valeur comptable brute ²

2) Mesures non conformes aux IFRS. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

RÉALISATIONS NOTABLES EN 2026

Acquisition de 22 immeubles industriels depuis le début de l'année

Hausse de notre portefeuille industriel à 93,3 % de la SLB

Établissement d'une présence stratégique à Québec

Expansion de notre plateforme industrielle à Winnipeg

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
BM0 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 12 août 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 juin 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 six mois close le 30 juin 2026, daté du 12 août 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 relative.