



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO

RAPPORT DE GESTION
TRIMESTRE ET SEMESTRE CLOS LE 30 JUIN 2023

9 août 2023



À PROPOS DU FPI PRO

Le FPI PRO est un fonds de placement immobilier canadien qui se concentre sur le secteur industriel. Il détient et gère un portefeuille d'immeubles commerciaux de grande qualité situés dans des villes de taille moyenne qui bénéficient d'une économie vigoureuse. Fondé en 2013, le FPI est présent dans dix provinces canadiennes, principalement dans le centre et l'Est du Canada.

129

Nombre d'immeubles¹⁾

6,5 M

Superficie locative brute (« SLB ») (en pieds carrés)¹⁾

99 %

Taux d'occupation²⁾

PORTEFEUILLE COMPOSÉ PRINCIPALEMENT D'IMMEUBLES INDUSTRIELS DE GRANDE QUALITÉ



80 %

SLB – Immeubles industriels¹⁾



14 %

SLB – Immeubles de commerces de détail¹⁾



6 %

SLB – Immeubles de bureaux¹⁾

FAITS SAILLANTS DU DEUXIÈME TRIMESTRE DE 2023 (POUR LE SEMESTRE)

1,06 G\$

Total de l'actif¹⁾

1,4 M\$

Plus-value sur les immeubles de placement

2,3 %

Augmentation du résultat d'exploitation net^{3) 4)}

50,9 %

Dette en pourcentage de la valeur comptable brute³⁾

91,8 %

Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base³⁾

0,2022 \$

Flux de trésorerie d'exploitation de base par part³⁾

14,8 M\$

Résultat net et résultat global

42 M\$

Facilité de crédit disponible¹⁾

VALEUR IMPORTANTE AU SEIN DE NOTRE PORTEFEUILLE

85,0 %

de la SLB de 2023 a été renouvelée selon un écart moyen positif de 43,2 %¹⁾

68,3 %

des loyers de base proviennent de locataires nationaux et gouvernementaux¹⁾

NOTRE ENGAGEMENT ENVERS LA DURABILITÉ

➤ Publication du deuxième rapport ESG annuel en mai 2023

➤ Création d'un comité de direction pour la gestion quotidienne du programme ESG

- 1) Au 30 juin 2023. Des 129 immeubles, 87 sont détenus à 100 % et 42 sont détenus à 50 %. Pour les immeubles qui sont détenus à 50 %, la SLB indiquée dans le présent rapport ne tient compte que de 50 % de la SLB totale de ces immeubles.
- 2) Comprend la superficie réservée d'environ 182 563 pieds carrés au 30 juin 2023. Le taux d'occupation au 30 juin 2023 exclut un immeuble de commerces de détail et un immeuble industriel, tous deux en réaménagement, pour un total de 84 000 pieds carrés.
- 3) Mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».
- 4) La période de comparaison est le semestre clos le 30 juin 2022.

RAPPORT DE GESTION
TRIMESTRE ET SEMESTRE CLOS LE 30 JUIN 2023

TABLE DES MATIÈRES

PARTIE I

Message du chef de la direction	1
Faits saillants financiers et opérationnels	3
Rapport de gestion	4
Énoncés prospectifs	4
Mesures non conformes aux IFRS	5

PARTIE II

Aperçu du FPI	9
Objectifs et stratégies	9
Sommaire des événements importants	10
Événements postérieurs à la date de clôture	11
Perspectives	11

PARTIE III

Résultats d'exploitation	11
Analyse sectorielle	17
Profil du portefeuille	19
Activités de location	21

PARTIE IV

Liquidités et sources de financement	22
Structure du capital et endettement	23
Distributions et flux de trésorerie d'exploitation ajustés	29
Titres émis et en circulation, et offre publique de rachat dans le	31
Instruments financiers	32

PARTIE V

Contrôles et procédures	34
Risques et incertitudes	34
Principales estimations comptables	34
Méthodes comptables significatives et changements futurs de méthodes comptables	35
Sommaire des résultats trimestriels	36

RAPPORT DE GESTION
TRIMESTRE ET SEMESTRE CLOS LE 30 JUIN 2023



120 Troop Avenue, Dartmouth, Nouvelle-Écosse

À tous les porteurs de parts,

Ayant achevé mon premier trimestre à titre de chef de la direction du FPI PRO, je suis très heureux de notre capacité à travailler en équipe tout en gardant le cap sur nos objectifs à plus long terme. Nous avons obtenu des résultats opérationnels et financiers robustes au deuxième trimestre de 2023, qui se reflètent dans notre conjoncture d'exploitation vigoureuse et notre bilan solide.

Réalizations importantes au deuxième trimestre de 2023

Forts d'un taux d'occupation de 99 % au 30 juin 2023, y compris celui des locaux réservés, nous comptons toujours sur des locataires fiables et de longue date. Les activités de location sont également demeurées très favorables, comme le démontre notre capacité à renouveler 85,0 % de la SLB arrivant à échéance en 2023 selon un écart moyen positif de 43,2 %.

La plupart de nos principales mesures financières étaient en hausse au deuxième trimestre de 2023 comparativement au trimestre correspondant de l'exercice précédent. L'inoccupation temporaire d'un immeuble industriel de 102 000 pieds carrés à Montréal, qui a été reloué pour une durée de 10 ans selon un écart moyen positif de 55 %, a eu une brève incidence sur nos résultats du trimestre, notamment sur notre résultat d'exploitation net des immeubles comparables¹⁾ et sur notre ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés¹⁾. Nous avons hâte de voir tous les effets de ce renouvellement majeur dans les résultats du quatrième trimestre du présent exercice.

Pour ce qui est de notre bilan, je suis ravi de souligner que nous avons augmenté de façon substantielle nos liquidités disponibles¹⁾ au cours du trimestre, lesquelles se sont établies à environ 57,8 \$M, grâce à un placement de débentures convertibles d'une valeur de 35 M\$ et à l'obtention d'un nouveau prêt à terme de 10 M\$. Alors que des emprunts hypothécaires d'une valeur de 33,8 M\$ viendront à échéance d'ici la fin de l'exercice 2023, nous bénéficions toujours d'un bon échelonnement de notre endettement, comme en témoigne le nombre restreint d'emprunts importants venant à échéance d'ici 2026

Notre ratio dette/valeur comptable brute¹⁾ ressortait à 50,9 % au 30 juin 2023, subissant les conséquences négatives temporaires de notre situation de trésorerie excédentaire, du paiement des taxes foncières annuelles et des ajustements hors trésorerie de la juste valeur marchande, principalement dans notre portefeuille d'immeubles de bureaux.

Le secteur des immeubles industriels représentait, au 30 juin 2023, 80,5 % de la SLB et 70,6 % du loyer de base. Dans le cadre de notre stratégie visant à consolider notre portefeuille, nous avons vendu un immeuble de bureaux non essentiel au cours du trimestre, pour un produit brut de 2,1 M\$. De plus, le 29 juin 2023, nous avons conclu un contrat exécutoire pour la vente de deux immeubles de bureaux non essentiels, pour un produit brut de 9,1 M\$, sous réserve des conditions de clôture usuelles.

¹⁾ Mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

RAPPORT DE GESTION
TRIMESTRE ET SEMESTRE CLOS LE 30 JUIN 2023

Maintien de notre stratégie

Nous évoluons toujours dans une conjoncture marquée par des taux d'intérêt élevés et présentant certains défis macroéconomiques. Bien conscients de tous ces facteurs, nous cherchons toujours à accroître notre présence dans le secteur des immeubles destinés à l'industrie légère, par voie interne et par des acquisitions réfléchies, tout en assurant une saine répartition des capitaux. Nous avons mis en place une équipe compétente et une stratégie bien ficelée pour optimiser notre valeur à long terme au profit de tous nos actionnaires.

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

RAPPORT DE GESTION
TRIMESTRE ET SEMESTRE CLOS LE 30 JUIN 2023

PARTIE I

FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET OPÉRATIONNELS

	30 juin 2023	30 juin 2022
Données d'exploitation		
Nombre d'immeubles	129	120
Superficie locative brute (« SLB ») (en pieds carrés)	6 483 576	6 589 970
Taux d'occupation ¹⁾	99,0 %	98,3 %
Durée restante moyenne pondérée des baux (en années)	4,1	4,4

	Trimestre clos le 30 juin 2023	Trimestre clos le 30 juin 2022	Semestre clos le 30 juin 2023	Semestre clos le 30 juin 2022
<i>(En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part et à moins d'indication contraire)</i>				

Données financières				
Produits tirés des immeubles	24 945 \$	23 724 \$	50 223 \$	48 054 \$
Résultat d'exploitation net (REN) ²⁾	14 450 \$	14 270 \$	28 990 \$	28 350 \$
Résultat d'exploitation net des immeubles comparables ²⁾	11 939 \$	11 847 \$	24 209 \$	23 519 \$
Résultat net et résultat global	1 742 \$	11 969 \$	14 790 \$	58 491 \$
Total de l'actif	1 057 548 \$	1 041 296 \$	1 057 548 \$	1 041 296 \$
Dette en pourcentage de la valeur comptable brute ²⁾	50,90 %	51,26 %	50,90 %	51,26 %
Ratio de couverture des intérêts ²⁾	2,5x	2,9x	2,6x	2,9x
Ratio de couverture du service de la dette ²⁾	1,5x	1,6x	1,6x	1,6x
Ratio dette/BAIIA ajusté annualisé ²⁾	10,3x	10,2x	10,1x	10,2x
Taux d'intérêt moyen pondéré des emprunts hypothécaires	3,75 %	3,40 %	3,75 %	3,40 %
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, montant net	619 \$	2 200 \$	11 201 \$	8 929 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ²⁾	7 270 \$	7 836 \$	12 218 \$	15 945 \$
Flux de trésorerie d'exploitation de base par part ^{2) 3)}	0,1203 \$	0,1296 \$	0,2022 \$	0,2638 \$
Flux de trésorerie d'exploitation dilués par part ^{2) 3)}	0,1187 \$	0,1272 \$	0,1989 \$	0,2592 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés ²⁾	6 990 \$	7 862 \$	14 804 \$	15 675 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base par part ^{2) 3)}	0,1156 \$	0,1301 \$	0,2450 \$	0,2593 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés dilués par part ^{2) 3)}	0,1142 \$	0,1276 \$	0,2410 \$	0,2548 \$
Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base ²⁾	97,3 %	86,5 %	91,8 %	86,8 %
Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés dilués ²⁾	98,5 %	88,2 %	93,4 %	88,3 %

¹⁾ Le taux d'occupation comprend les contrats de location pour une occupation future de locaux actuellement vacants. La direction estime qu'en incluant les locaux réservés, elle présente un rapport plus équilibré. Au 30 juin 2023, la superficie réservée correspondait approximativement à une superficie locative brute (« SLB ») de 182 563 pieds carrés (SLB de 117 096 pieds carrés au 30 juin 2022). L'occupation au 30 juin 2023 exclut un immeuble de commerces de détail et un immeuble industriel, tous deux en réaménagement, pour un total de 84 000 pieds carrés.

²⁾ Mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

³⁾ Le total des parts de base est composé de parts (au sens attribué à ce terme dans les présentes) et de parts de catégorie B (terme également défini dans les présentes). Le total des parts diluées comprend également les parts de fiducie visées par les droits différés à la valeur de parts et les parts de fiducie visées par les droits à la valeur de parts temporairement inaccessibles qui sont attribuées dans le cadre du régime incitatif à long terme du FPI.

RAPPORT DE GESTION

Le présent rapport de gestion donne un compte rendu des stratégies d'exploitation, des questions relatives au profil de risque, des perspectives d'affaires et de l'analyse de la performance et de la situation financière de Fonds de placement immobilier PRO (le « FPI » ou le « FPI PRO ») pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2023. Il est fondé sur les états financiers qui ont été établis conformément à la norme comptable internationale (« IAS ») 34 *Information financière intermédiaire*, suivant des méthodes comptables conformes aux Normes internationales d'information financière (« IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board (« IASB ») et l'IFRS Interpretations Committee (« IFRIC »).

Le présent rapport de gestion doit être lu avec les états financiers intermédiaires consolidés résumés du FPI et leurs notes annexes des trimestres et les semestres clos les 30 juin 2023 et 2022 (les « états financiers du deuxième trimestre de 2023 »), les états financiers consolidés audités du FPI et leurs notes annexes pour les exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021 (les « états financiers annuels de l'exercice 2022 »), le rapport de gestion sur ce même exercice (le « rapport de gestion annuel pour l'exercice 2022 ») et la notice annuelle du FPI de l'exercice clos le 31 décembre 2022 (la « notice annuelle pour l'exercice 2022 », les états financiers annuels de l'exercice 2022 et le rapport de gestion annuel de l'exercice 2022 constituant les « rapports annuels pour l'exercice 2022 »). Ces documents et l'information complémentaire sur les activités du FPI sont disponibles sur le profil du FPI dans le Système électronique de données, d'analyse et de recherche (« SEDAR+ »), à l'adresse www.sedarplus.ca.

La monnaie de présentation du FPI est le dollar canadien (\$ CA). Sauf indication contraire, tous les montants, à l'exception du nombre de parts, des montants par part, des superficies en pieds carrés et des montants par pied carré, ont été arrondis au millier de dollars canadiens le plus près. À moins d'indication contraire, le FPI a préparé le présent rapport de gestion d'après l'information disponible jusqu'au 9 août 2023, date à laquelle le conseil des fiduciaires du FPI (le « conseil ») a approuvé le présent rapport de gestion et les états financiers pour le deuxième trimestre de 2023.

ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Le présent rapport de gestion renferme des énoncés prospectifs et des informations prospectives (collectivement, les « énoncés prospectifs ») au sens des lois sur les valeurs mobilières applicables, y compris les énoncés portant sur certaines attentes et projections, certains plans de croissance ou d'autres informations relatives à la stratégie d'affaires et aux plans futurs du FPI. On reconnaîtra généralement les énoncés prospectifs à l'emploi de verbes comme « chercher », « prévoir », « planifier », « continuer », « estimer », « s'attendre à », « pouvoir », « projeter », « prédire », « cibler », « supposer », « devoir », y compris leur forme conjuguée au conditionnel ou au futur ou leur forme négative, de termes comme « éventuel », « objectif », « continu », « implicite », « but » et « possiblement », et d'expressions comme « avoir l'intention de » ou « est d'avis que », aux références similaires à des périodes futures et par le fait que ces énoncés ne portent pas strictement sur des questions historiques ou courantes. Ces énoncés prospectifs sont fondés sur les attentes de la direction et sont assujettis à un certain nombre de risques, d'incertitudes et d'hypothèses, notamment la conjoncture du marché et de l'économie, les perspectives et les occasions d'affaires, les stratégies ou les plans d'avenir, les projections ainsi que les événements et les tendances prévus qui ont une incidence sur le FPI et son secteur d'activité. Bien que le FPI et la direction estiment que les attentes reflétées dans ces énoncés prospectifs sont raisonnables et fondées sur des hypothèses et des estimations raisonnables en date des présentes, rien ne garantit que ces hypothèses ou estimations seront exactes ou que ces attentes se matérialiseront. De par leur nature, les énoncés prospectifs sont assujettis à des risques, à des incertitudes et à des éventualités d'ordre commercial, économique et concurrentiel en conséquence desquels les événements réels pourraient différer considérablement de ceux dont il est question, expressément ou implicitement, dans ces énoncés prospectifs.

Certains énoncés prospectifs qui figurent dans le présent rapport de gestion comprennent, sans s'y limiter, ceux portant sur ce qui suit :

- L'intention du FPI de distribuer une partie de ses flux de trésorerie disponibles aux porteurs de titres et le montant de ces distributions.
- La capacité du FPI de donner suite à ses stratégies de croissance et d'accroître ses actifs.
- Le traitement fiscal prévu des distributions aux porteurs de parts.
- Les dépenses en immobilisations que le FPI doit engager pour ses immeubles.
- La capacité du FPI de répondre aux critères d'exclusion de la définition de « fiducie intermédiaire de placement déterminée » que l'on retrouve dans la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) (la « Loi de l'impôt »).
- Le taux d'occupation et le rendement escomptés des immeubles du FPI.
- Le calendrier d'échéance de la dette du FPI.

RAPPORT DE GESTION
TRIMESTRE ET SEMESTRE CLOS LE 30 JUIN 2023

Les résultats et les faits nouveaux réels pourraient différer, peut-être sensiblement, de ceux prévus par le FPI ou formulés, expressément ou implicitement, dans les énoncés prospectifs du présent rapport de gestion. Ces énoncés prospectifs sont fondés sur un certain nombre d'hypothèses et de risques qui pourraient se révéler inexacts. Les hypothèses concernant le potentiel de croissance futur du FPI, les dépenses en immobilisations prévues, la concurrence sur le marché, les résultats d'exploitation, les perspectives et les occasions futures, le maintien des tendances du secteur, les niveaux d'endettement futurs, l'absence de modification aux lois fiscales actuellement en vigueur et le maintien de la conjoncture économique figurent parmi les hypothèses importantes sur lesquelles reposent les énoncés prospectifs du présent rapport de gestion. Les hypothèses importantes se rattachant aux énoncés prospectifs contenus dans le présent rapport de gestion comprennent, sans s'y limiter, les suivantes : i) le FPI obtiendra un financement à des conditions favorables; ii) le niveau d'endettement futur du FPI et sa croissance future potentielle cadreront avec les attentes actuelles du FPI; iii) aucune modification pouvant être apportée aux lois fiscales ne nuira à la capacité de financement ou aux activités du FPI; iv) les effectifs du FPI demeureront stables et conformes aux attentes actuelles du FPI; v) l'incidence de la conjoncture économique et des conditions actuelles du marché financier mondial sur les activités du FPI, y compris sa capacité d'obtenir du financement, ainsi que la valeur de ses actifs demeureront conformes aux attentes actuelles du FPI; vi) aucune modification importante pouvant être apportée aux règlements gouvernementaux et aux règlements en matière d'environnement ne nuira aux activités du FPI; vii) le rendement des placements du FPI au Canada sera conforme aux attentes actuelles du FPI; viii) les conditions du marché immobilier, y compris la concurrence pour certaines acquisitions, correspondront aux attentes du FPI et ix) les marchés financiers procureront au FPI un accès libre à des titres de participation ou de créance.

En raison de nombreux facteurs, les résultats, le rendement ou les réalisations réels du FPI pourraient différer sensiblement des résultats, du rendement ou des réalisations futurs exprimés ou sous-entendus dans ces énoncés prospectifs, y compris, sans s'y limiter, les risques et les incertitudes liés à ce qui suit : la propriété d'immeubles, la diversification, la dépendance envers le personnel clé, la COVID-19 et les crises sanitaires, les évaluations et la comptabilisation des immeubles de placement à la juste valeur, les arrangements de coentreprise ou de partenariat, les frais fixes, le financement et le niveau d'endettement, la liquidité des placements immobiliers, la conjoncture mondiale des marchés financiers, les acquisitions, les activités d'aménagement et les cessions, les conflits d'intérêts potentiels, la concurrence, la concentration géographique, les pertes générales non assurées, l'accès aux capitaux, l'exposition aux fluctuations des taux d'intérêt, les questions d'ordre environnemental, les risques liés aux changements climatiques, les litiges, les possibles obligations non connues, les contrôles internes, la gouvernance des données et l'aide à la décision, la sécurité des technologies de l'information, l'indexation pour tenir compte de l'inflation et la durée des contrats de location, les restrictions sur les activités, les renouvellements d'assurances, les coentreprises et les partenariats, les saisies immobilières, l'occupation des immeubles, le renouvellement des contrats de location et l'augmentation des loyers, les questions d'ordre fiscal, les modifications aux lois fiscales, les participations notables, la volatilité du cours des parts, la nature non garantie des distributions au comptant, les restrictions sur les rachats, la subordination des parts, les facteurs de risques d'ordre fiscal, la nature des placements, la responsabilité des porteurs de parts et la dilution. Cette liste de facteurs n'est pas exhaustive et ne saurait présenter l'ensemble des facteurs susceptibles d'avoir une incidence sur le FPI. Toutefois, ces facteurs et les facteurs de risque qui sont présentés sous la rubrique « Facteurs de risques » de la notice annuelle de l'exercice 2022, ailleurs dans le présent rapport de gestion et dans les rapports annuels pour l'exercice 2022 ainsi que dans les autres documents que le FPI a déposés ou pourrait déposer auprès des autorités en valeurs mobilières compétentes, doivent être examinés attentivement.

Si un ou plusieurs de ces risques ou incertitudes devaient se matérialiser, ou si les hypothèses sur lesquelles reposent les énoncés prospectifs devaient se révéler inexacts, les résultats, la performance ou les réalisations réels pourraient différer sensiblement de ceux exprimés ou sous-entendus dans les énoncés prospectifs du présent rapport de gestion. Ces facteurs devraient être examinés minutieusement, et les investisseurs éventuels ne devraient pas se fier sans réserve aux énoncés prospectifs. Bien que les énoncés prospectifs compris dans le présent rapport de gestion reposent sur des hypothèses que la direction considère actuellement comme raisonnables, le FPI ne peut garantir aux investisseurs éventuels que les résultats, la performance ou les réalisations réels seront conformes à ces énoncés prospectifs.

Ces énoncés prospectifs sont à jour en date du présent rapport de gestion, et le FPI n'a pas l'intention de les mettre à jour, ni ne s'engage à le faire, sauf si la loi l'y oblige. Le FPI ne peut garantir aux investisseurs que les énoncés prospectifs se révéleront exacts, puisque les résultats réels et les événements futurs pourraient différer considérablement de ceux prévus dans ces énoncés. Les investisseurs doivent savoir que les énoncés prospectifs ne constituent pas une garantie de performance future et qu'ils sont par nature incertains; par conséquent, ils ne doivent pas s'y fier sans réserve.

MESURES NON CONFORMES AUX IFRS

Les états financiers du deuxième trimestre de 2023 ont été préparés conformément à l'IAS 34 *Information financière intermédiaire*, suivant des méthodes comptables conformes aux IFRS publiées par l'IASB. Outre les mesures conformes aux IFRS utilisées dans les présentes, la pratique dans le secteur consiste à évaluer la performance des entités de placement immobilier en tenant compte notamment de certaines mesures et de certains ratios non conformes aux IFRS, ainsi que d'autres mesures financières déterminées (collectivement, les « mesures non conformes aux IFRS »), lesquels sont décrits ci-après. La direction est d'avis que ces mesures sont utiles aux investisseurs, puisqu'elles sont généralement admises lorsqu'il s'agit d'évaluer la performance d'un FPI et qu'elles fournissent une base de comparaison pertinente entre les entités de placements immobiliers. En plus des résultats présentés selon les IFRS, le FPI se sert également des mesures non conformes aux IFRS en interne pour évaluer le rendement d'exploitation de son portefeuille d'immeubles de placement. Ces mesures non conformes aux IFRS ne sauraient être considérées comme des substituts du résultat net, des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, du total de l'actif, du total des capitaux propres ou de mesures similaires conformes aux IFRS établies comme des indicateurs du rendement, de la liquidité, des flux de trésorerie et de la rentabilité du FPI, et elles pourraient ne pas être comparables aux mesures similaires présentées par d'autres fiduciaires ou sociétés de placement immobilier. Ces mesures non conformes aux IFRS sont définies ci-après et contiennent un renvoi, le cas échéant, à un rapprochement avec la mesure conforme aux IFRS la plus proche qu'on trouvera dans le présent rapport de gestion. Les mesures non conformes aux IFRS ne sont pas des mesures financières normalisées aux termes des IFRS et pourraient ne pas être comparables aux mesures financières similaires utilisées par d'autres émetteurs. Le FPI estime, pour les raisons évoquées plus haut et ci-après, que ces mesures non conformes aux IFRS sont utiles à la direction et aux investisseurs pour évaluer la performance et la situation financières du FPI.

Mesures financières non conformes aux IFRS

Bénéfice avant intérêts, impôts et amortissements ajusté (« BAIIA ajusté »)

Le BAIIA ajusté est une mesure financière non conforme aux IFRS que le FPI utilise pour suivre sa capacité à s'acquitter de sa dette et surveiller les exigences imposées par ses prêteurs. Plus précisément, la direction se sert du BAIIA ajusté pour surveiller le ratio de couverture des intérêts, le ratio de couverture du service de la dette et le ratio dette/BAIIA ajusté annualisé du FPI. Le FPI l'utilise pour évaluer son endettement et sa capacité à respecter ses obligations, notamment le service de sa dette. Cette mesure sert également aux investisseurs pour déterminer la capacité du FPI à s'acquitter de sa dette, à financer ses dépenses d'investissement et à verser des distributions à ses porteurs de parts. Le BAIIA ajusté correspond au résultat net et résultat global du FPI avant les intérêts et les coûts de financement, l'amortissement des immobilisations corporelles et incorporelles, les ajustements à la juste valeur, les distributions versées sur les parts de catégorie B, les loyers comptabilisés selon la méthode linéaire, la charge au titre du régime incitatif à long terme, les coûts liés au plan de succession du chef de la direction, les coûts de transaction et les coûts de règlement de la dette. On trouvera un rapprochement avec le résultat net et le résultat global, la mesure conforme aux IFRS la plus proche, dans le tableau présenté à la rubrique « Partie IV – Structure du capital et endettement – BAIIA ajusté ».

Résultat avant intérêts, impôts et amortissements ajusté annualisé (« BAIIA ajusté annualisé »)

Le BAIIA ajusté annualisé est une mesure financière non conforme aux IFRS qui s'entend du BAIIA ajusté pour la période considérée sur une base annualisée. La direction est d'avis que le BAIIA ajusté annualisé est une mesure utile, tant pour elle que les investisseurs, pour suivre la capacité du FPI à s'acquitter de sa dette et surveiller les exigences imposées par ses prêteurs. On trouvera un rapprochement du BAIIA ajusté avec le résultat net et le résultat global, la mesure conforme aux IFRS la plus proche, dans le tableau présenté à la rubrique « Partie IV – Structure du capital et endettement – BAIIA ajusté ».

Flux de trésorerie d'exploitation ajustés

Les flux de trésorerie d'exploitation ajustés constituent une mesure financière non conforme aux IFRS. Le FPI ne détermine pas les flux de trésorerie d'exploitation conformément aux lignes directrices du *White Paper on AFFO and AFFO for IFRS* publié en février 2019 par la Real Property Association of Canada. Le FPI définit les flux de trésorerie d'exploitation ajustés comme les flux de trésorerie d'exploitation diminués de l'amortissement des loyers comptabilisés selon la méthode linéaire, des investissements de maintien et des frais de location stabilisés normalisés, tels qu'ils ont été calculés par le FPI, puis majorés des charges au titre du régime incitatif à long terme, de l'amortissement des coûts de financement, de la charge de désactualisation des débentures convertibles et des coûts non récurrents, comme les coûts de règlement de la dette, les coûts liés au plan de succession du chef de la direction et les coûts de transaction. Les coûts de location normalisés et stabilisés représentent les coûts de location payés et amortis sur la durée du nouveau contrat de location. La direction est d'avis que les flux de trésorerie d'exploitation ajustés sont utiles tant pour la direction que pour les investisseurs, car ils constituent une mesure importante de la performance économique du FPI et qu'ils sont représentatifs de la capacité du FPI de régler sa dette, de financer ses dépenses d'investissement et de verser des distributions à ses porteurs de parts. Cette mesure non conforme aux IFRS est utilisée couramment pour évaluer le rendement des opérations immobilières; cependant, elle ne représente pas les flux de la trésorerie provenant des activités d'exploitation, telle qu'elle est définie par les IFRS, et elle n'est pas nécessairement représentative de la trésorerie dont le FPI dispose pour financer ses besoins généraux. Les flux de trésorerie d'exploitation ajustés font l'objet d'un rapprochement avec le résultat net et le résultat global, la mesure conforme aux IFRS la plus proche, dans le tableau figurant à la rubrique « Partie IV – Distributions et flux de trésorerie d'exploitation ajustés », ainsi qu'avec les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, dans le tableau présenté à la rubrique « Partie IV – Distributions et flux de trésorerie d'exploitation ajustés – Distributions ».

Liquidités disponibles (« Liquidités disponibles »)

Les liquidités disponibles se veulent une mesure non conforme aux IFRS utilisée par le FPI. Elles correspondent à la somme de la trésorerie et de la tranche non prélevée de la facilité de crédit renouvelable à la date de clôture. La direction est d'avis que les liquidités disponibles constituent une mesure utile à elle-même et aux investisseurs pour connaître les ressources qui sont à la disposition du FPI à la date de clôture pour répondre aux obligations courantes et aux engagements futurs. Le calcul des liquidités disponibles est présenté dans le tableau situé à la « Partie IV – Liquidités et sources de financement – Liquidités disponibles ».

Flux de trésorerie d'exploitation

Les flux de trésorerie d'exploitation constituent une mesure de la performance opérationnelle non conforme aux IFRS largement utilisée dans le secteur immobilier au Canada. Cependant, elle ne représente pas le résultat net et le résultat global ni la trésorerie provenant des activités d'exploitation, au sens donné à ces mesures par les IFRS, et elle n'est pas nécessairement représentative de la trésorerie dont le FPI dispose pour financer ses besoins généraux. Le FPI calcule les flux de trésorerie d'exploitation selon le *White Paper on FFO and AFFO for IFRS*. Les flux de trésorerie d'exploitation s'entendent du résultat net et du résultat global, ajustés pour tenir compte des variations de la juste valeur i) du régime incitatif à long terme, ii) des immeubles de placement, iii) des parts de catégorie B et iv) de l'instrument financier dérivé, et majorés des distributions sur les parts de catégorie B et de l'amortissement des immobilisations incorporelles. Par contre, les flux de trésorerie d'exploitation comprennent toujours les produits hors trésorerie liés à la comptabilisation des loyers selon la méthode linéaire, sans déduire les dépenses d'investissement récurrentes nécessaires pour maintenir les sources de produits existantes. La direction estime que les flux de trésorerie d'exploitation sont utiles à la fois pour elle-même et les investisseurs, car ils fournissent une mesure de la performance opérationnelle qui, lorsqu'elle est comparée à celle de la période précédente, indique l'incidence sur les activités qu'ont les tendances des niveaux d'occupation, des tarifs de location, des charges d'exploitation et des taxes foncières, des activités liées aux acquisitions et de la charge d'intérêts, et qu'ils donnent une perspective de la performance financière qui n'est pas immédiatement apparente si l'on se fie seulement au résultat net et au résultat global présentés conformément aux IFRS. Un rapprochement des flux de trésorerie d'exploitation avec le résultat net et le résultat global, la mesure conforme aux IFRS la plus proche, est présenté dans le tableau figurant à la rubrique « Partie IV – Distributions et flux de trésorerie d'exploitation ajustés ».

Valeur comptable brute

La valeur comptable brute est une mesure financière non conforme aux IFRS définie dans la déclaration de fiducie du FPI (au sens attribué à ce terme dans les présentes). Le FPI calcule la valeur comptable brute en rajoutant au total de l'actif le cumul de l'amortissement sur les immobilisations corporelles et incorporelles. De l'avis de la direction, la valeur comptable brute est une mesure utile à la fois pour elle-même et les investisseurs pour déterminer la croissance du portefeuille total du FPI. Elle est aussi utilisée par la direction pour suivre le ratio de la dette par rapport à la valeur comptable brute du FPI. La mesure conforme aux IFRS la plus proche de la valeur comptable brute est le total de l'actif. Se reporter au tableau figurant dans la « Partie IV – Structure du capital et endettement – Ratios d'endettement » pour connaître la méthode de calcul de la valeur comptable brute.

Résultat d'exploitation net

Le FPI définit le résultat d'exploitation net, une mesure non conforme aux IFRS, comme les produits tirés des immeubles de placement, déduction faite des charges d'exploitation des immeubles, comme les impôts, les services publics, les frais d'administration généraux, les frais de publicité et les coûts de réparation et d'entretien. Le résultat d'exploitation net est présenté dans les principaux états financiers du FPI. La direction du FPI estime que cette mesure est un indicateur important, tant pour elle que pour les investisseurs, pour évaluer le rendement d'exploitation d'un immeuble. Pour obtenir le calcul du résultat d'exploitation net, se reporter au tableau figurant à la rubrique « Partie III – Résultats d'exploitation », et à celui présenté à la rubrique « Partie V – Sommaire des résultats trimestriels ».

Résultat d'exploitation net des immeubles comparables

Le résultat d'exploitation net des immeubles comparables est une mesure financière non conforme aux IFRS que le FPI utilise pour évaluer le rendement d'une période à une autre des immeubles détenus au cours de ces deux périodes. Dans le calcul du résultat d'exploitation net des immeubles comparables, le résultat d'exploitation net de la période est ajusté pour éliminer l'incidence des loyers comptabilisés selon la méthode linéaire et les mesures incitatives à la location amorties par imputation aux produits afin de mettre en relief « l'incidence monétaire » des augmentations des loyers prévues par les contrats de location. La direction est d'avis que le résultat d'exploitation net des immeubles comparables est une mesure utile à la fois pour elle-même et les investisseurs pour évaluer les variations de la productivité et de la valeur des actifs, de même que pour calculer le rendement additionnel obtenu des dépenses d'investissement supplémentaires dans les actifs existants. La mesure comparable la plus proche dans les états financiers est le résultat d'exploitation net. Voir la « Partie III – Résultats d'exploitation – Analyse globale – Analyse du résultat d'exploitation net des immeubles comparables ».

Ratios non conformes aux IFRS

Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base et ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés dilués

Le ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base et le ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés dilués sont des mesures non conformes aux IFRS du maintien des distributions du FPI. La direction estime que ces ratios non conformes aux IFRS sont utiles aux investisseurs, puisqu'ils procurent de la transparence au sujet du rendement et de la gestion globale du portefeuille des actifs existants. Elle considère également qu'ils constituent une mesure importante de la capacité du FPI à verser des distributions. Ces ratios non conformes aux IFRS ne sauraient être considérés comme un substitut aux autres ratios établis selon les IFRS. Le ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base s'obtient en divisant les distributions déclarées par part et par part de catégorie B par les flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base par part, et le ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés dilués s'obtient en divisant les distributions déclarées par part et par part de catégorie B par les flux de trésorerie d'exploitation ajustés dilués par part. Se reporter au tableau figurant à la rubrique « Partie IV – Distributions et flux de trésorerie d'exploitation ajustés – Distributions ».

Flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base par part et flux de trésorerie d'exploitation ajustés dilués par part

Les flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base par part et les flux de trésorerie d'exploitation ajustés dilués par part sont des ratios non conformes aux IFRS qui présentent les flux de trésorerie d'exploitation ajustés moyens pondérés par part. La direction est d'avis que ces ratios non conformes aux IFRS sont utiles à la fois pour elle-même et les investisseurs, puisqu'ils font état de l'incidence des flux de trésorerie d'exploitation ajustés sur chaque placement par part dans le FPI. La direction estime que les ratios des flux de trésorerie d'exploitation ajustés par part sont des mesures utiles du rendement d'exploitation qui sont similaires aux flux de trésorerie d'exploitation ajustés. Ces ratios non conformes aux IFRS ne sont pas des mesures financières normalisées aux termes des IFRS et ne sauraient être considérés comme un substitut aux autres ratios établis selon les IFRS. Les flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base par part sont obtenus en divisant les flux de trésorerie d'exploitation ajustés par le total du nombre moyen pondéré de parts de base, auquel on ajoute le nombre moyen pondéré de parts de catégorie B de base. Les flux de trésorerie d'exploitation ajustés dilués par part sont obtenus en divisant les flux de trésorerie d'exploitation ajustés par le nombre pondéré de parts diluées. Les parts diluées comprennent les parts et les parts de catégorie B, ainsi que les parts de fiducie visées par les droits différés à la valeur de parts et les parts de fiducie visées par les droits à la valeur de parts temporairement incessibles qui sont attribuées dans le cadre du régime incitatif à long terme du FPI. Se reporter au tableau figurant à la rubrique « Partie IV – Distributions et flux de trésorerie d'exploitation ajustés – Distributions ».

Flux de trésorerie d'exploitation de base par part et flux de trésorerie d'exploitation dilués par part

Les flux de trésorerie d'exploitation de base par part et les flux de trésorerie d'exploitation dilués par part sont des mesures non conformes aux IFRS qui présentent les flux de trésorerie d'exploitation moyens pondérés par part. La direction est d'avis que ces ratios non conformes aux IFRS sont utiles pour elle-même et les investisseurs, puisqu'ils font état de l'incidence des flux de trésorerie d'exploitation sur chaque placement par part dans le FPI. La direction estime que les ratios des flux de trésorerie d'exploitation par part sont des mesures utiles du rendement d'exploitation qui sont similaires aux flux de trésorerie d'exploitation. Ces ratios non conformes aux IFRS ne sont pas des mesures financières normalisées aux termes des IFRS et ne sauraient être considérés comme un substitut aux autres ratios établis selon les IFRS. Les flux de trésorerie d'exploitation de base par part sont obtenus en divisant les flux de trésorerie d'exploitation par le total du nombre moyen pondéré de parts de base, auquel on ajoute le nombre moyen pondéré de parts de catégorie B de base. Les flux de trésorerie d'exploitation dilués par part sont obtenus en divisant les flux de trésorerie d'exploitation par le nombre pondéré de parts diluées. Les parts diluées comprennent les parts et les parts de catégorie B, ainsi que les parts de fiducie visées par les droits différés à la valeur de parts et les parts de fiducie visées par les droits à la valeur de parts temporairement incessibles qui sont attribuées dans le cadre du régime incitatif à long terme du FPI. Se reporter au tableau figurant à la rubrique « Partie IV – Distributions et flux de trésorerie d'exploitation ajustés – Distributions ».

Ratio dette/BAIIA ajusté annualisé

Le ratio dette/BAIIA ajusté annualisé du FPI est une mesure non conforme aux IFRS qui correspond au total de la dette, exclusion faite des coûts de financement non amortis, des débentures convertibles à leur valeur nominale et de la facilité de crédit, exclusion faite des coûts de financement non amortis, divisés par le BAIIA ajusté annualisé. La direction estime que ce ratio est un indicateur utile de la capacité du FPI à assurer le service de sa dette. Pour connaître le calcul du ratio dette/BAIIA ajusté annualisé, se reporter au tableau figurant dans la rubrique « Partie IV – Structure du capital et endettement – Ratio dette/BAIIA ajusté annualisé ».

Dette en pourcentage de la valeur comptable brute

La dette en pourcentage de la valeur comptable brute est un ratio non conforme aux IFRS dont se servent les investisseurs pour évaluer le niveau d'endettement du FPI. La direction utilise ce ratio pour évaluer le niveau d'endettement du FPI et la solidité de sa participation dans les capitaux propres. La dette en pourcentage de la valeur comptable brute correspond au total de la dette, exclusion faite des coûts de financement non amortis, des débentures convertibles à leur valeur nominale et de la facilité de crédit, exclusion faite des coûts de financement non amortis divisés par la valeur comptable brute. Se reporter au tableau présenté à la rubrique « Partie IV – Structure du capital et endettement – Ratios d'endettement ».

Ratio de couverture du service de la dette

Le FPI obtient le ratio de couverture du service de la dette, un ratio non conforme aux IFRS, en divisant le BAIIA ajusté par les obligations au titre du service de la dette pour la période, lesquelles s'entendent des paiements effectués aux fins de remboursement du capital ainsi que des intérêts comptabilisés en charges au cours de la période. Les pénalités pour remboursement anticipé ou les paiements à l'acquittement d'un emprunt hypothécaire sont exclus du calcul. Ce ratio non conforme aux IFRS est utile pour apprécier la capacité du FPI à effectuer les paiements annuels de capital et d'intérêts. Pour connaître le calcul du ratio de couverture du service de la dette, se reporter au tableau figurant dans la rubrique « Partie IV – Structure du capital et endettement – Ratio de couverture du service de la dette ».

Ratio de couverture des intérêts

Le ratio de couverture des intérêts, un ratio non conforme aux IFRS, s'obtient en divisant le BAIIA ajusté par les obligations d'intérêts du FPI pour la période. Ce ratio non conforme aux IFRS est un indicateur utile de la capacité du FPI à payer les intérêts sur l'encours de sa dette. La direction l'utilise aussi pour évaluer et limiter le niveau d'endettement du FPI. Pour connaître le calcul du ratio de couverture des intérêts, se reporter au tableau figurant à la rubrique « Partie IV – Structure du capital et endettement – Ratio de couverture des intérêts ».

Valeur de l'actif net par part

La valeur de l'actif net par part est un ratio non conforme aux IFRS utile à la direction et aux investisseurs, puisqu'elle fait état de l'avis de la direction au sujet de la valeur intrinsèque du FPI et permet aux investisseurs de déterminer, chaque date de clôture, si les parts du FPI se négocient moyennant une décote ou une surcote par rapport à la valeur de l'actif net par part. Le FPI calcule la valeur de l'actif net par part comme suit : le total de l'actif diminué du total du passif courant et du passif non courant, exclusion faite des parts de catégorie B, divisé par le nombre total de parts et de parts de catégorie B en circulation. Pour connaître le calcul de la valeur de l'actif net par part, se reporter au tableau figurant dans la « Partie IV – Structure du capital et endettement – Valeur de l'actif net ».

PARTIE II

APERÇU DU FPI

Le FPI est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en personne morale qui a été établie sous le régime des lois de la province d'Ontario aux termes d'une déclaration de fiducie datée du 7 février 2013, modifiée et mise à jour le 21 décembre 2018 (la « déclaration de fiducie », telle qu'elle peut être modifiée à l'occasion). Les parts de fiducie du FPI sont inscrites à la cote de la Bourse de Toronto (la « TSX ») sous le symbole PRV.UN. Le bureau principal et siège social du FPI est situé au 2000, rue Mansfield, bureau 1000, à Montréal, au Québec, H3A 2Z7.

Le FPI détient un portefeuille d'immeubles de placement canadiens composé d'immeubles industriels, d'immeubles de commerces de détail et d'immeubles de bureaux. Au 30 juin 2023, le FPI détenait 129 immeubles (87 détenus à 100 % et 42 à 50 %) partout au Canada, dont la SLB totale s'établissait à environ 6,5 millions de pieds carrés. Pour les immeubles que le FPI ne détient pas à 100 %, la SLB représente la quote-part du FPI dans leur SLB totale.

OBJECTIFS ET STRATÉGIES

Objectifs

Les objectifs du FPI sont les suivants : i) verser des distributions au comptant stables et croissantes aux porteurs de parts provenant de placements dans des biens immobiliers au Canada, de manière efficiente sur le plan fiscal; ii) accroître ses actifs et la valeur de ses actifs afin de maximiser la valeur des parts à long terme; et iii) augmenter son résultat d'exploitation net et ses flux de trésorerie d'exploitation ajustés par part au moyen de stratégies de croissance interne et d'acquisitions apportant de la valeur.

Stratégie

Afin d'atteindre ses objectifs, le FPI a mis en œuvre les éléments stratégiques clés qui suivent :

ACCENT MIS SUR LES IMMEUBLES INDUSTRIELS DE GRANDE QUALITÉ ET À RISQUE FAIBLE

- **Immeubles commerciaux de grande qualité.** Le FPI se concentre sur le secteur des immeubles industriels en ciblant certaines régions du Canada. Le portefeuille est constitué principalement d'immeubles industriels de grande qualité situés dans des emplacements de choix au sein de leur marché respectif, le long d'artères routières bénéficiant d'une forte visibilité et d'un accès facile. La direction est d'avis que la qualité et l'emplacement de choix des immeubles du portefeuille contribueront à attirer de nouveaux locataires et à assurer la rétention des locataires existants.
- **Accent mis sur des marchés stables de l'Est du Canada, ainsi que sur une croissance prudente dans les marchés de l'Ouest du Canada.** Le FPI vise l'acquisition d'immeubles sur les marchés primaires et les marchés secondaires prospères au Canada, l'accent étant mis sur le Québec, le Canada atlantique et l'Ontario, ainsi que sur des régions de l'Ouest canadien. La direction estime que sa stratégie consistant à se concentrer sur des marchés stables dans l'Est du Canada et à procéder à une expansion ciblée dans des marchés précis de l'Ouest canadien permettra au FPI de se doter d'un portefeuille aux bases économiques solides et stables et de profiter d'occasions de croissance interne.
- **Locataires de grande qualité et baux échelonnés.** Le bassin de locataires du FPI est diversifié. Le portefeuille montre une composition attrayante de locataires gouvernementaux, nationaux, régionaux et locaux provenant de différents secteurs. Les échéances des baux du portefeuille du FPI sont bien échelonnées dans les années à venir. La direction est d'avis qu'elle a établi de solides relations avec ses locataires, ce qui devrait jouer en faveur du FPI pour attirer des locataires dans ses nouveaux immeubles ou trouver preneur pour les locaux libres dans ses immeubles.

VALEUR BONIFIÉE GRÂCE À LA RICHE EXPÉRIENCE DE LA DIRECTION ET DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

- Le FPI compte une équipe de direction et un conseil d'administration chevronnés qui ont prouvé leur capacité à créer de la valeur. Les membres de la haute direction et les fiduciaires du FPI cumulent plus de 100 ans d'expérience dans les sphères de l'exploitation, des acquisitions et du financement au sein du secteur immobilier canadien, notamment dans le secteur des immeubles industriels. Ils disposent d'un vaste réseau de relations avec des propriétaires d'immeubles et des professionnels en prestation de services dans tout le Canada et entendent en tirer parti pour obtenir des acquisitions relatives de grande qualité. Compte tenu de l'expérience de ses membres dans les marchés du Québec, du Canada atlantique, de l'Ontario et de l'Ouest du Canada, l'équipe de direction possède des compétences et des relations uniques et précieuses qui seront fort utiles pour le FPI.

Accroître l'actif

- **Stratégies de croissance interne**
- Les stratégies de croissance interne du FPI comprennent notamment :
 - Entretien des relations avec les locataires actuels, fidélisation des locataires et soutien de la croissance du nombre de locataires.
 - Augmentation des revenus locatifs et réduction au minimum des charges d'exploitation par l'intermédiaire d'améliorations opérationnelles et de programmes d'entretien préventif.
 - Recherche d'occasions d'agrandissement et de réaménagement des immeubles du portefeuille du FPI.
- **Stratégies de croissance externe**
- Les stratégies de croissance externe du FPI comprennent notamment les suivantes :
 - Acquisition d'immeubles de placement stables et porteurs de valeur pour le FPI.
 - Recherche d'occasions de croissance dans le secteur industriel au sein de villes canadiennes de taille moyenne jugées attrayantes.
 - Recherche d'occasions ciblées de mise en valeur et de croissance au sein du portefeuille du FPI.

SOMMAIRE DES ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS

Le 4 octobre 2022, le FPI PRO a annoncé que Gordon G. Lawlor succéderait à James W. Beckerleg comme président et chef de la direction du FPI, et qu'il se joindrait au conseil des fiduciaires du FPI le 1^{er} avril 2023, date à laquelle M. Beckerleg allait quitter ses fonctions de haut dirigeant du FPI pour être nommé vice-président du conseil et cofondateur, conformément au plan de succession du FPI. En juin 2023, M. Beckerleg a été élu président du conseil. Dans le cadre de ce plan, le FPI a engagé des coûts non récurrents d'environ 2 240 \$. M. Beckerleg était président et chef de la direction ainsi que fiduciaire du FPI depuis 2013. Le FPI a aussi annoncé que Alison Schafer sera nommée chef des finances et secrétaire du FPI en parallèle à ces changements.

Le 21 avril 2023, le FPI a vendu un immeuble de bureaux non essentiel de 50 000 pieds carrés, pour un produit brut de 2 100 \$ (compte non tenu des frais de clôture). Le produit de la vente a servi à financer les besoins généraux et de fonds de roulement du FPI.

Le 26 mai 2023, le FPI a émis des débetures subordonnées non garanties d'une valeur de 35 000 \$ portant intérêt à un taux de 8,00 % par année, payables semestriellement et arrivant à échéance en juin 2028 (les « débetures convertibles »). L'intérêt est payable semestriellement à terme échu le 30 juin et le 31 décembre de chaque année à compter du 31 décembre 2023. Les débetures convertibles peuvent être converties au gré du porteur en tout temps avant juin 2028, à un cours de conversion de 7,00 \$ la part. Le produit de l'émission a servi à rembourser partiellement la facilité de crédit pour une somme de 33 000 \$, laquelle peut être prélevée de nouveau, et le reste du produit a été employé pour répondre aux besoins généraux et de fonds de roulement du FPI.

Le 1^{er} juin 2023, le FPI a souscrit un nouvel emprunt hypothécaire de 20 500 \$ en vue du refinancement de six immeubles industriels situés à Winnipeg, au Manitoba. Le taux de ce nouvel emprunt hypothécaire de 7 ans a été fixé à 5,07 %. Le produit du refinancement a servi à rembourser des emprunts hypothécaires d'environ 16 600 \$ arrivant à échéance en juillet 2023 et à payer des frais de maintien de rendement de 53 \$. Le reste a été employé pour répondre aux besoins généraux et de fonds de roulement du FPI.

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 %. Une tranche du produit d'environ 3 000 \$ a servi au remboursement partiel de la facilité de crédit le 29 juin 2023. Un autre remboursement partiel de 5 000 \$ a été effectué le 7 juillet 2023. Les remboursements échelonnés s'expliquent par la date d'échéance de juillet 2023 des emprunts contractés aux termes de l'acceptation bancaire. Le solde a été utilisé pour répondre aux besoins généraux et de fonds de roulement

RAPPORT DE GESTION
TRIMESTRE ET SEMESTRE CLOS LE 30 JUIN 2023

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Le 29 juin 2023, le FPI a conclu un contrat exécutoire avec un tiers acheteur pour la vente de deux immeubles de bureaux ne faisant pas partie de ses activités principales et totalisant environ 60 000 pieds carrés, pour un produit brut de 9 100 \$ (compte non tenu des frais de clôture). Une partie du produit de la vente servira à rembourser des emprunts hypothécaires connexes d'environ 5 700 \$ devant arriver à échéance en décembre 2023, et le reste sera employé pour répondre aux besoins généraux et de fonds de roulement du FPI. La clôture de la vente est prévue pour le troisième trimestre de 2023 et est assujettie aux conditions d'usage.

Le 19 juillet 2023, le FPI a annoncé une distribution au comptant de 0,0375 \$ par part pour le mois de juillet 2023. Cette distribution sera payée le 15 août 2023 aux porteurs de parts inscrits en date du 31 juillet 2023.

PERSPECTIVES

Le FPI a bénéficié d'une activité économique vigoureuse au Canada en 2023, notamment grâce à la demande pour des locaux à usage commercial, surtout dans le secteur industriel.

Dans un contexte marqué par des tensions géopolitiques à l'échelle mondiale, des problèmes persistant dans la chaîne d'approvisionnement, une pénurie de main-d'œuvre et des pressions inflationnistes, la Banque du Canada a augmenté son taux directeur de 500 points de base depuis le début de 2022. D'autres hausses de taux d'intérêt sont à prévoir en 2023 et dans les années suivantes afin de maîtriser l'inflation. Le FPI estime qu'il est en bonne position dans ce contexte étant donné l'échelonnement de l'échéance de ses emprunts et le potentiel d'appréciation des produits en raison d'un portefeuille qui affiche actuellement des loyers sous la valeur du marché.

Le FPI bénéficie aussi d'un bassin de locataires qui présente un faible risque et qui devrait résister aux contrecoups de l'inflation, comme il a su résister aux pressions exercées par la pandémie depuis 2020.

PARTIE III

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Trimestre clos le 30 juin 2023	Trimestre clos le 30 juin 2022	Semestre clos le 30 juin 2023	Semestre clos le 30 juin 2022
Produits tirés des immeubles	24 945 \$	23 724 \$	50 223 \$	48 054 \$
Charges d'exploitation des immeubles	10 495	9 454	21 233	19 704
Résultat d'exploitation net¹⁾	14 450	14 270	28 990	28 350
Frais généraux et administratifs	1 278	1 324	4 796	2 526
Charge liée au régime incitatif à long terme	395	(1 201)	976	(276)
Amortissement des immobilisations corporelles	108	99	213	188
Amortissement des immobilisations incorporelles	93	93	186	186
Charges d'intérêts et coûts de financement	5 473	4 804	10 604	9 516
Distributions – Parts de catégorie B	157	159	314	318
Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B	(964)	(1 807)	(992)	(861)
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	6 250	(833)	(1 401)	(41 134)
Ajustement de la juste valeur – Instrument financier dérivé	21	-	21	-
Autres produits	(748)	(677)	(1 583)	(1 139)
Autres charges	398	340	819	535
Coûts de règlement de la dette	53	-	53	-
Coûts de transaction	194	-	194	-
Résultat net et résultat global	1 742 \$	11 969 \$	14 790 \$	58 491 \$

¹⁾ Mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

Comparaison des résultats d'exploitation

Les résultats d'exploitation du FPI pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2023 ne sont pas directement comparables à ceux du trimestre et du semestre clos le 30 juin 2022. Au 30 juin 2023, le FPI détenait 129 immeubles de placement (dont une participation de 50 % dans 42 immeubles de placement), contre 120 immeubles de placement détenus en propriété exclusive au 30 juin 2022. Au cours de la période de douze mois close le 30 juin 2023, le FPI a acquis une participation de 50 % dans 21 immeubles de placement, vendu une participation de 50 % dans 21 autres immeubles de placement et vendu une participation de 100 % dans 12 immeubles de placement. Même s'ils ne sont pas forcément comparables, les chiffres des trimestres et semestres clos les 30 juin 2023 et 2022 sont fournis dans le présent rapport de gestion. L'écart entre les chiffres de ces périodes s'explique principalement par l'augmentation nette du nombre d'immeubles détenus et leurs résultats d'exploitation respectifs au cours de ces périodes comparatives.

Analyse globale

Produits tirés des immeubles

Les produits tirés des immeubles comprennent les loyers payés par les locataires aux termes des baux, les loyers comptabilisés selon la méthode linéaire, les loyers proportionnels, les recouvrements de taxes foncières et de charges d'exploitation ainsi que tous les autres produits accessoires.

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2023, les produits tirés des immeubles ont augmenté de respectivement 1 221 \$ et 2 169 \$ par rapport aux périodes correspondantes de 2022. La hausse des produits s'explique principalement par l'augmentation nette du nombre d'immeubles détenus au cours de la période de douze mois close le 30 juin 2023, tel qu'il est indiqué à la rubrique « Comparaison des résultats d'exploitation » du présent rapport de gestion.

Charges d'exploitation des immeubles

Les charges d'exploitation des immeubles sont directement liées aux activités immobilières, et elles sont généralement imputées aux locataires, comme le prévoient les modalités contractuelles des baux. Elles comprennent les taxes foncières et les services publics, les coûts liés à l'entretien intérieur et extérieur, au chauffage, à la ventilation et à la climatisation, aux ascenseurs, aux assurances et aux services de conciergerie ainsi que les frais de gestion et d'exploitation. Le montant des charges d'exploitation que le FPI peut recouvrer auprès de ses locataires dépend du taux d'occupation des immeubles et de la nature des baux existants qui sont assortis de dispositions concernant le recouvrement des charges. La majorité des baux du FPI sont des baux à loyers nets aux termes desquels les locataires sont tenus de payer leur quote-part des charges d'exploitation des immeubles.

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2023, les charges d'exploitation des immeubles ont augmenté de respectivement 1 041 \$ et 1 529 \$ par rapport aux périodes correspondantes de 2022, ce qui s'explique essentiellement par l'augmentation nette du nombre d'immeubles détenus au cours de la période de douze mois close le 30 juin 2023, tel qu'il est indiqué à la rubrique « Comparaison des résultats d'exploitation » du présent rapport de gestion.

Analyse du résultat d'exploitation net des immeubles comparables

L'analyse du résultat d'exploitation net des immeubles comparables comprend les immeubles qui étaient détenus pendant un trimestre entier au cours de la période considérée et de la période comparative. Le résultat d'exploitation net des immeubles comparables exclut les ajustements hors trésorerie comme les loyers comptabilisés selon la méthode linéaire et les mesures incitatives à la location amorties par imputation aux produits pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2023 et 2022. Le tableau qui suit montre le rapprochement du résultat d'exploitation net présenté dans les états financiers du deuxième trimestre de 2023 et du résultat d'exploitation net des immeubles comparables.

RAPPORT DE GESTION
TRIMESTRE ET SEMESTRE CLOS LE 30 JUIN 2023

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Trimestre clos le 30 juin 2023	Trimestre clos le 30 juin 2022	Semestre clos le 30 juin 2023	Semestre clos le 30 juin 2022
Produits tirés des immeubles	24 945 \$	23 724 \$	50 223 \$	48 054 \$
Charges d'exploitation des immeubles	10 495	9 454	21 233	19 704
Résultat d'exploitation net présenté dans les états financiers ¹⁾	14 450	14 270	28 990	28 350
Ajustement des loyers sur une base linéaire	(457)	(105)	(578)	(223)
Résultat d'exploitation net après ajustement des loyers sur une base linéaire ¹⁾	13 993	14 165	28 412	28 127
Provenance du résultat d'exploitation net ¹⁾ :				
Acquisitions	(2 066)	(287)	(4 147)	(572)
Cessions	12	(2 031)	(56)	(4 036)
Résultat d'exploitation net des immeubles comparables¹⁾	11 939 \$	11 847 \$	24 209 \$	23 519 \$
Nombre d'immeubles comparables	105	105	105²⁾	105 ²⁾

¹⁾ Mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

²⁾ Comprend 21 immeubles détenus à 50 % au 30 juin 2023 (détenus à 100 % au 30 juin 2022). La période comparative a été mise à jour pour tenir compte de la participation de 50 %.

La hausse globale du résultat d'exploitation net des immeubles comparables pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2023 de respectivement 92 \$ et 690 \$, ce qui représente une hausse de 0,8 % et 2,9 % par rapport aux périodes correspondantes de 2022, est attribuable à une augmentation du taux d'occupation dans les secteurs des immeubles de bureaux et des immeubles de commerces de détail, ainsi qu'à une hausse de certains loyers contractuels et des taux de location lors du renouvellement de baux. Le recul du taux d'occupation dans le secteur des immeubles industriels pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2023 s'explique par l'inoccupation temporaire d'un immeuble de 102 000 pieds carrés situé à Montréal, au Québec, au 1^{er} avril 2023. L'immeuble en question a été reloué en entier et sera occupé dès le troisième trimestre de 2023. La hausse globale du résultat d'exploitation net des immeubles comparables pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2023, ajustée pour en exclure le résultat d'exploitation net lié à l'inoccupation temporaire d'un immeuble industriel, est ressortie à respectivement 451 \$ et 1 051 \$, ou à 3,9 % et 4,6 %.

Le tableau ci-après présente le résultat d'exploitation net des immeubles comparables par catégorie d'actifs pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2023 et 2022 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Trimestre clos le			Semestre clos le		
	Nombre d'immeubles comparables	30 juin 2023	30 juin 2022	Nombre d'immeubles comparables	30 juin 2023	30 juin 2022
Immeubles industriels ¹⁾	65	7 962 \$	8 050 \$	65	16 265 \$	15 979 \$
Immeubles de commerces de détail	33	2 798	2 740	33	5 595	5 471
Immeubles de bureaux	7	1 179	1 057	7	2 349	2 069
Résultat d'exploitation net des immeubles comparables²⁾	105	11 939 \$	11 847 \$	105	24 209 \$	23 519 \$

¹⁾ Comprend 21 immeubles détenus à 50 % au 30 juin 2023 (détenus à 100 % au 30 juin 2022). La période comparative a été mise à jour pour tenir compte de la participation de 50 %.

²⁾ Mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

RAPPORT DE GESTION
TRIMESTRE ET SEMESTRE CLOS LE 30 JUIN 2023

Le tableau ci-dessous présente le résultat d'exploitation net des immeubles comparables et le résultat d'exploitation net des immeubles comparables par catégorie d'actifs pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2023 et 2022, ajustés pour en exclure le résultat d'exploitation net lié à l'inoccupation temporaire d'un immeuble industriel :

	Trimestre clos le			Semestre clos le		
	Nombre d'immeubles comparables	30 juin 2023	30 juin 2022	Nombre d'immeubles comparables	30 juin 2023	30 juin 2022
<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>						
Résultat d'exploitation net des immeubles comparables¹⁾	105	11 939 \$	11 847 \$	105	24 209 \$	23 519 \$
Résultat d'exploitation net lié à l'inoccupation temporaire d'un immeuble industriel	(1)	141	(218)	(1)	(81)	(442)
Résultat d'exploitation net des immeubles comparables (ajusté pour tenir compte d'un immeuble temporairement inoccupé)¹⁾	104	12 080 \$	11 629 \$	104	24 128 \$	23 077 \$
Immeubles industriels (abstraction faite d'un immeuble temporairement inoccupé) ²⁾	64	8 103 \$	7 832 \$	64	16 184 \$	15 537 \$
Immeubles de commerces de détail	33	2 798	2 740	33	5 595	5 471
Immeubles de bureaux	7	1 179	1 057	7	2 349	2 069
Résultat d'exploitation net des immeubles comparables (ajusté pour tenir compte d'un immeuble temporairement inoccupé)¹⁾	104	12 080 \$	11 629 \$	104	24 128 \$	23 077 \$

¹⁾ Mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

²⁾ Comprend 21 immeubles détenus à 50 % au 30 juin 2023 (détenus à 100 % au 30 juin 2022). La période comparative a été mise à jour pour tenir compte de la participation de 50 %.

La variation du résultat d'exploitation net des immeubles comparables dans le secteur des immeubles industriels pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2023 représente respectivement une baisse de 88 \$ ou de 1,1 % et une hausse de 286 \$ ou de 1,8 % par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice 2022. Le repli pour le trimestre clos le 30 juin 2023 est imputable principalement à l'inoccupation temporaire d'un immeuble de 102 000 pieds carrés situé à Montréal, au Québec, laquelle a été partiellement contrebalancée par la hausse des loyers prévue aux contrats et par l'augmentation des loyers lors du renouvellement des baux par rapport à la période correspondante de 2022. L'augmentation pour le semestre clos le 30 juin 2023 par rapport à la période correspondante de 2022 découle des hausses de loyer prévues aux contrats et de l'augmentation des loyers lors du renouvellement des baux, qui ont été contrebalancées par un repli du taux d'occupation. La hausse du résultat d'exploitation net des immeubles comparables dans le secteur des immeubles industriels pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2023, ajustée pour en exclure le résultat d'exploitation net lié à l'inoccupation temporaire d'un immeuble industriel, s'est établie à respectivement 271 \$ et 647 \$, ou à 3,4 % et 4,2 %.

L'accroissement du résultat d'exploitation net des immeubles comparables dans le secteur des immeubles de commerces de détail pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2023 se chiffre à respectivement 58 \$ et 124 \$, ou à 2,1 % et 2,3 %, par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice 2022. Cette augmentation est attribuable principalement à la légère hausse du taux d'occupation ainsi qu'à la hausse des loyers prévue aux contrats et à l'augmentation des loyers lors du renouvellement des baux par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice 2022.

L'augmentation du résultat d'exploitation net des immeubles comparables dans le secteur des immeubles de bureaux pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2023 se chiffre à respectivement 122 \$ et 280 \$, ou à 11,5 % et 13,5 %, par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice 2022. La hausse pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2023 comparativement aux périodes correspondantes de 2022 est attribuable principalement à l'augmentation du taux d'occupation dans l'un des sept immeubles et à un ajustement à la baisse non récurrent de 137 \$ au deuxième trimestre de 2022, lequel se rattache à une période antérieure. Au 30 juin 2023, des locaux de bureaux inoccupés d'environ 15 730 pieds carrés avaient été loués aux termes de baux d'une durée de cinq à dix ans qui commencent entre le 1^{er} juillet 2023 et le 31 décembre 2023.

RAPPORT DE GESTION
TRIMESTRE ET SEMESTRE CLOS LE 30 JUIN 2023

Le tableau ci-après présente le taux d'occupation moyen des immeubles comparables par catégorie d'actifs, exclusion faite de la superficie réservée, pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2023 et 2022 :

	Immeubles comparables Trimestre clos le 30 juin		Immeubles comparables Semestre clos le 30 juin	
	2023	2022	2023	2022
Immeubles industriels	96,7 %	97,1 %	96,5 %	99,0 %
Immeubles de commerces de détail	97,5 %	97,2 %	97,6 %	97,3 %
Immeubles de bureaux	90,6 %	88,5 %	91,4 %	86,7 %
Total	96,4 %	96,6 %	96,3 %	97,9 %

Frais généraux et administratifs

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

Les frais généraux et administratifs pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2023 se sont élevés à respectivement 1 278 \$ et 4 796 \$, soit une diminution de 46 \$ et une augmentation de 2 270 \$ par rapport aux périodes correspondantes de 2022. L'augmentation pour le semestre clos le 30 juin 2023 est imputable essentiellement aux frais de départ à la retraite non récurrents d'environ 1 600 \$ ainsi qu'aux coûts exceptionnels d'approximativement 600 \$ engagés dans le cadre du plan de succession du chef de la direction (voir la rubrique « Sommaire des événements importants » du présent rapport de gestion).

Régime incitatif à long terme

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2023, la charge au titre du régime incitatif à long terme de respectivement 395 \$ et 976 \$ se rattache à un élément sans effet sur la trésorerie et est liée aux droits différés à la valeur de parts et aux droits à la valeur de parts temporairement incessibles, lesquels sont acquis sur une période d'un à trois ans.

Charges d'intérêts et coûts de financement

Les charges d'intérêts et les coûts de financement se sont établis à respectivement 5 473 \$ et 10 604 \$ pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2023. L'accroissement de respectivement 669 \$ et 1 088 \$ par rapport aux périodes correspondantes de 2022 s'explique par l'augmentation nette du nombre d'immeubles détenus au cours de la période de douze mois close le 30 juin 2023, tel qu'il est indiqué à la rubrique « Comparaison des résultats d'exploitation » du présent rapport de gestion, ainsi que par la hausse du taux d'intérêt variable de la facilité de crédit et du taux d'intérêt moyen pondéré des emprunts hypothécaires, qui est passé de 3,40 % au 30 juin 2022 à 3,75 % au 30 juin 2023.

Distributions – Parts de catégorie B

À l'heure actuelle, le FPI verse des distributions mensuelles de 0,0375 \$ la part de catégorie B ou 0,4500 \$ la part de catégorie B de la Société en commandite FPI PRO sur une base annualisée. Les distributions sur les parts de catégorie B se sont établies à respectivement 157 \$ et 314 \$ pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2023.

Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B

Un profit sur la juste valeur des parts de catégorie B de respectivement 964 \$ et 992 \$ a été comptabilisé pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2023, lequel découle d'une variation du cours des parts du FPI négociées en bourse. Il s'agit d'un élément hors trésorerie.

Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement

Le FPI a décidé d'utiliser la méthode de la juste valeur pour comptabiliser les biens immobiliers classés à titre d'immeubles de placement et de comptabiliser les immeubles de placement à leur prix d'acquisition, y compris les coûts de transaction (déduction faite de tout ajustement au prix d'acquisition), au cours du trimestre où l'acquisition a lieu. Toute variation de la juste valeur des immeubles de placement est comptabilisée à titre de profit ou de perte sur la juste valeur dans l'état du résultat net et du résultat global pour le trimestre au cours duquel elle se produit. Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2023, 3 et 20 immeubles ont été respectivement réévalués par des évaluateurs externes indépendants.

RAPPORT DE GESTION
TRIMESTRE ET SEMESTRE CLOS LE 30 JUIN 2023

La perte sur la juste valeur de 6 250 \$ et le profit sur la juste valeur de 1 401 \$ réalisés sur les immeubles de placement pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2023 découlent d'une variation des flux de trésorerie futurs projetés, d'une variation des taux de capitalisation et aux hypothèses posées à l'égard des tarifs locatifs du marché relativement à certains immeubles du FPI. Ces éléments ont été contrebalancés par des dépenses non recouvrables et certains frais de location. La croissance du bénéfice du FPI découlant des ententes de location et de la hausse des loyers du marché, principalement dans le secteur des immeubles industriels, est contrebalancée par une légère augmentation des taux de capitalisation en raison des conditions de marché.

Le FPI calcule la juste valeur en utilisant la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie ainsi que la méthode de capitalisation directe, lesquelles constituent des méthodes d'évaluation généralement reconnues. La juste valeur repose, entre autres, sur les hypothèses relatives aux flux de trésorerie futurs liés aux contrats de location actuels et futurs, les taux de capitalisation, les taux finaux de capitalisation, les taux d'actualisation, les tarifs locatifs du marché, les mesures incitatives à la location, les hypothèses visant les prix de location et les renouvellements prévus des contrats de location. Les justes valeurs établies reposent sur une combinaison d'informations financières internes, de données de marché et d'évaluations externes indépendantes.

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Immeubles industriels	Immeubles de commerces de détail	Immeubles de bureaux	Total
Au 30 juin 2023				
Juste valeur des immeubles de placement	800 235 \$	157 845 \$	68 630 \$	1 026 710 \$
Juste valeur des immeubles de placement par pied carré	153,37 \$	178,19 \$	180,64 \$	158,36 \$
Au 30 juin 2022				
Juste valeur des immeubles de placement	751 679 \$	184 470 \$	84 160 \$	1 020 309 \$
Juste valeur des immeubles de placement par pied carré	144,84 \$	186,62 \$	204,38 \$	154,83 \$

Les taux de capitalisation stabilisés représentent la principale donnée d'évaluation utilisée dans la méthode de capitalisation directe. Le tableau ci-dessous résume les taux de capitalisation stabilisés par catégorie d'actifs aux 30 juin 2023 et 2022 :

	Au 30 juin 2023		Au 30 juin 2022	
	Fourchette	Pourcentage moyen pondéré¹⁾	Fourchette	Pourcentage moyen pondéré¹⁾
Immeubles industriels	4,5 % à 8,3 %	5,8 %	4,3 % à 6,8 %	5,4 %
Immeubles de commerces de détail	4,5 % à 9,0 %	6,8 %	5,3 % à 9,0 %	6,9 %
Immeubles de bureaux	6,8 % à 10,0 %	7,2 %	5,5 % à 9,0 %	6,3 %
Total du portefeuille	4,5 % à 10,0 %	6,0 %	4,3 % à 9,0 %	5,7 %

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

Le tableau ci-dessous résume les taux de capitalisation stabilisés par région aux 30 juin 2023 et 2022 :

	Au 30 juin 2023		Au 30 juin 2022	
	Fourchette	Pourcentage moyen pondéré¹⁾	Fourchette	Pourcentage moyen pondéré¹⁾
Provinces maritimes	4,5 % à 9,0 %	6,3 %	5,3 % à 9,0 %	6,2 %
Ontario	5,0 % à 10,0 %	5,9 %	4,5 % à 6,5 %	5,1 %
Québec	5,0 % à 6,5 %	5,4 %	4,3 % à 6,5 %	5,1 %
Ouest du Canada	5,5 % à 8,5 %	6,0 %	5,5 % à 8,3 %	6,0 %
Total du portefeuille	4,5 % à 10,0 %	6,0 %	4,3 % à 9,0 %	5,7 %

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

Autres produits et autres charges

Le 27 juin 2018, le FPI a conclu l'acquisition des actifs de Compass Commercial Realty Limited (« Compass »), une société de gestion d'immeubles établie à Halifax, en Nouvelle-Écosse. Le FPI comptabilise les produits tirés de Compass (les « autres produits ») ainsi que les charges engagées par Compass (les « autres charges ») qui ne sont pas liés aux immeubles qu'il possède dans les états intermédiaires consolidés du résultat net et du résultat global. Au 30 juin 2023, Compass assurait la gestion de l'ensemble des 129 immeubles du FPI ainsi que des immeubles appartenant à des tiers, pour une superficie totale d'environ 10,8 millions de pieds carrés.

RAPPORT DE GESTION
TRIMESTRE ET SEMESTRE CLOS LE 30 JUIN 2023

Participation dans des entreprises communes

Le 4 août 2022, le FPI a acquis une participation de 50 % dans 21 immeubles de placement détenus par un tiers et vendu une participation de 50 % dans 21 immeubles de placement qu'il détenait en propriété exclusive avant cette transaction. Par suite de cette transaction, le FPI est copropriétaire de 42 immeubles de placement sur lesquels il exerce un contrôle conjoint, selon le pouvoir décisionnel qu'il détient à l'égard des activités des immeubles de placement. Le FPI comptabilise ses droits sur les actifs, ses obligations au titre des passifs, ses droits sur les produits et ses obligations au titre des charges relatifs à ces entreprises communes dans les postes respectifs des états financiers du deuxième trimestre de 2023.

Compass agit comme gestionnaire d'immeubles exclusif pour l'ensemble du portefeuille d'immeubles détenus à 50 % et perçoit la totalité des honoraires de gestion.

Les montants suivants sont inclus dans les états financiers du deuxième trimestre de 2023 et représentent la quote-part du FPI dans les résultats d'exploitation de ses immeubles détenus en copropriété :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Trimestre clos le 30 juin 2023	Trimestre clos le 30 juin 2022	Semestre clos le 30 juin 2023	Semestre clos le 30 juin 2022
Produits tirés des immeubles	6 072 \$	-	11 976 \$	-
Charges d'exploitation des immeubles (exclusion faite des frais de gestion d'immeubles sous-mentionnés)	2 491	-	4 951	-
Frais de gestion d'immeubles	175	-	348	-
Résultat d'exploitation net ¹⁾	3 406	-	6 677	-
Charges d'intérêts et coûts de financement	1 352	-	2 707	-
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	(4 374)	-	(4 066)	-
Résultat net et résultat global	6 428 \$	- \$	8 036 \$	- \$

¹⁾ Mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

ANALYSE SECTORIELLE

Les secteurs du FPI comprennent trois catégories d'immeubles de placement : les immeubles industriels, les immeubles de commerces de détail et les immeubles de bureaux. Le FPI mène l'ensemble de ses activités au sein d'une même région, soit le Canada. Les méthodes comptables suivies pour chaque secteur sont les mêmes que celles présentées dans les états financiers intermédiaires consolidés résumés du FPI. La performance opérationnelle est évaluée par la direction du FPI, qui se fonde principalement sur le résultat d'exploitation net. 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 les emprunts à terme et la facilité 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.

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Immeubles de industriels		Immeubles de commerces de détail		Immeubles de bureaux		Total
	\$	%	\$	%	\$	%	
Trimestre clos le 30 juin 2023							
Produits tirés des immeubles	17 668	70,8	4 420	17,7	2 857	11,5	24 945
Résultat d'exploitation net ¹⁾	10 387	71,9	2 799	19,4	1 264	8,7	14 450
Trimestre clos le 30 juin 2022							
Produits tirés des immeubles	16 095	67,8	5 139	21,7	2 490	10,5	23 724
Résultat d'exploitation net ¹⁾	9 727	68,2	3 407	23,8	1 136	8,0	14 270

¹⁾ Mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

RAPPORT DE GESTION
TRIMESTRE ET SEMESTRE CLOS LE 30 JUIN 2023

	Immeubles industriels		Immeubles de commerces de détail		Immeubles de bureaux		Total
	\$	%	\$	%	\$	%	\$
<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>							
Semestre clos le 30 juin 2023							
Produits tirés des immeubles	35 409	70,5	9 076	18,1	5 738	11,4	50 223
Résultat d'exploitation net ¹⁾	20 709	71,4	5 702	19,7	2 579	8,9	28 990
Immeubles de placement	800 235	77,9	157 845	15,4	68 630	6,7	1 026 710
Emprunts hypothécaires	364 592	76,8	68 448	14,4	41 955	8,8	474 995
Semestre clos le 30 juin 2022							
Produits tirés des immeubles	32 665	68,0	10 438	21,7	4 951	10,3	48 054
Résultat d'exploitation net (REN) ¹⁾	19 355	68,3	6 800	24,0	2 195	7,7	28 350
Immeubles de placement	751 679	73,7	184 470	18,1	84 160	8,2	1 020 309
Emprunts hypothécaires	368 737	75,1	81 575	16,6	40 669	8,3	490 981

¹⁾ Mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

La variation des produits, du résultat d'exploitation net, de la juste valeur des immeubles de placement et des emprunts hypothécaires s'explique essentiellement par l'augmentation nette du nombre d'immeubles détenus et du pourcentage de participation dans ceux-ci au cours de la période de douze mois close le 30 juin 2023, tel qu'il est indiqué à la rubrique « Comparaison des résultats d'exploitation » du présent rapport de gestion.

Au 30 juin 2023, le secteur des immeubles industriels comprenait 86 immeubles (67 immeubles au 30 juin 2022), pour une SLB totale d'environ 5 218 000 pieds carrés (environ 5 190 000 pieds carrés au 30 juin 2022).

Au 30 juin 2023, le secteur des immeubles de commerces de détail comprenait 35 immeubles (45 immeubles au 30 juin 2022), pour une SLB totale d'environ 886 000 pieds carrés (environ 988 000 pieds carrés au 30 juin 2022).

Au 30 juin 2023, le secteur des immeubles de bureaux comprenait 8 immeubles (8 immeubles au 30 juin 2022), pour une SLB totale d'environ 380 000 pieds carrés (environ 412 000 pieds carrés au 30 juin 2022).

RAPPORT DE GESTION
TRIMESTRE ET SEMESTRE CLOS LE 30 JUIN 2023

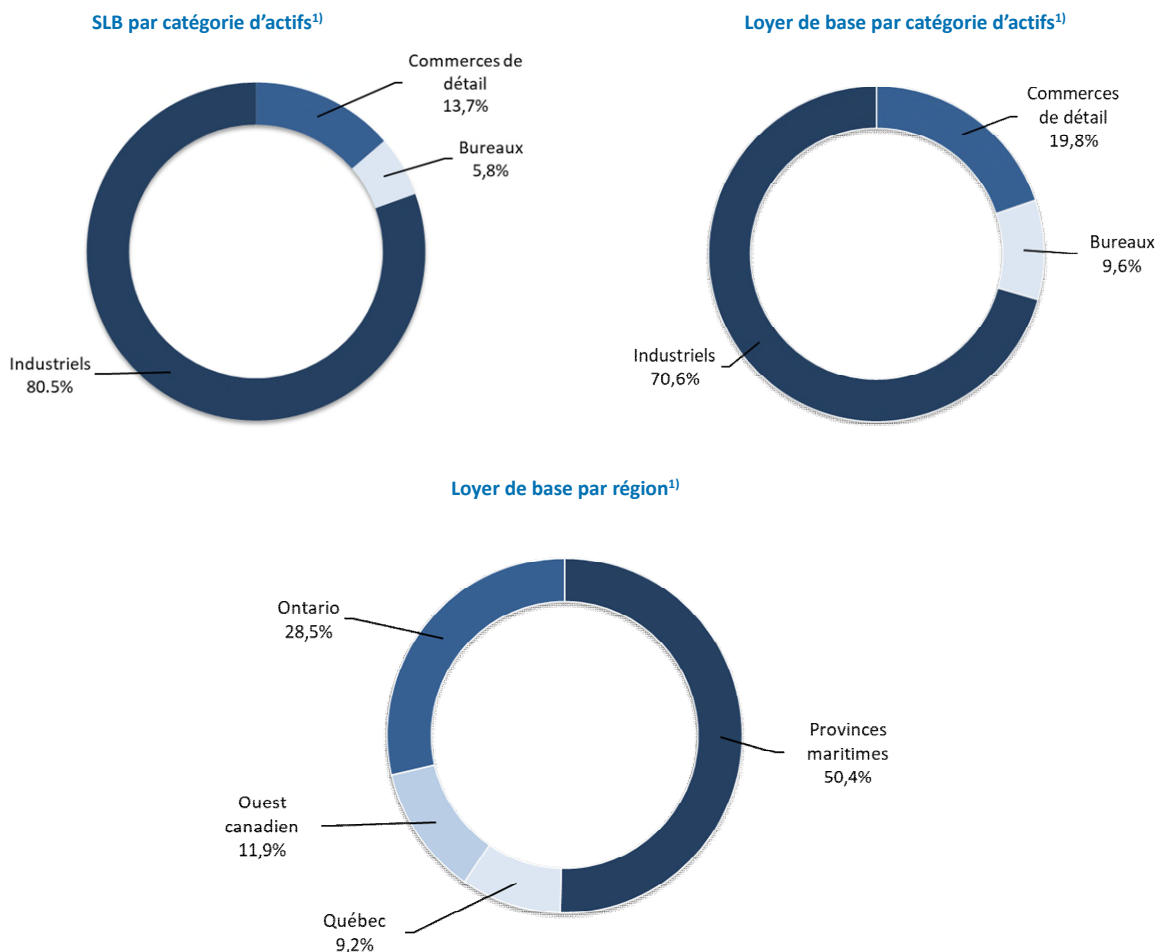
PROFIL DU PORTEFEUILLE

Au 30 juin 2023, le portefeuille du FPI était composé de 129 immeubles, situés dans des emplacements de choix au sein de leur marché respectif, dont la SLB totale s'établissait à 6 483 576 pieds carrés. La diminution de 106 394 pieds carrés par rapport au 30 juin 2022 s'explique par la vente de 33 immeubles de placement (dont 21 immeubles détenus à 50 %), laquelle a été contrebalancée par l'acquisition de 21 immeubles de placement (détenus à 50 %).

(En milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)	Au 30 juin 2023 et pour le semestre clos à cette date				Au 30 juin 2022 et pour le semestre clos à cette date			
	Nombre d'immeubles	Taux d'occupation ¹⁾	SLB (en pi ²)	Résultat d'exploitation net ²⁾	Nombre d'immeubles	Taux d'occupation ¹⁾	SLB (en pi ²)	Résultat d'exploitation net ²⁾
Immeubles industriels	86	99,4 %	5 217 830	20 709 \$	67	99,0 %	5 189 696	19 355 \$
Immeubles de commerces de détail	35	97,8 %	885 818	5 702	45	98,2 %	988 498	6 800
Immeubles de bureaux	8	95,3 %	379 928	2 579	8	89,2 %	411 776	2 195
Total	129	99,0 %	6 483 576	28 990 \$	120	98,3 %	6 589 970	28 350 \$

¹⁾ Le taux d'occupation comprend les contrats de location pour une occupation future de locaux actuellement vacants. La direction estime qu'en incluant les locaux réservés, elle présente un rapport plus équilibré. Au 30 juin 2023, la superficie réservée correspondait approximativement à une superficie locative brute (« SLB ») de 182 563 pieds carrés (SLB de 117 096 pieds carrés au 30 juin 2022). L'occupation au 30 juin 2023 exclut un immeuble de commerces de détail et un immeuble industriel, tous deux en réaménagement, pour un total de 84 000 pieds carrés.

²⁾ Mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».



¹⁾ Selon le loyer de base en vigueur et la superficie réservée sur une base annualisée au 30 juin 2023.

RAPPORT DE GESTION
TRIMESTRE ET SEMESTRE CLOS LE 30 JUIN 2023

Dix principaux locataires

Au 30 juin 2023, les dix principaux locataires du portefeuille du FPI représentaient environ 27,1 % du loyer de base annualisé des baux en vigueur et des locaux réservés, et la durée moyenne restante des contrats de location était d'environ 4,3 ans.

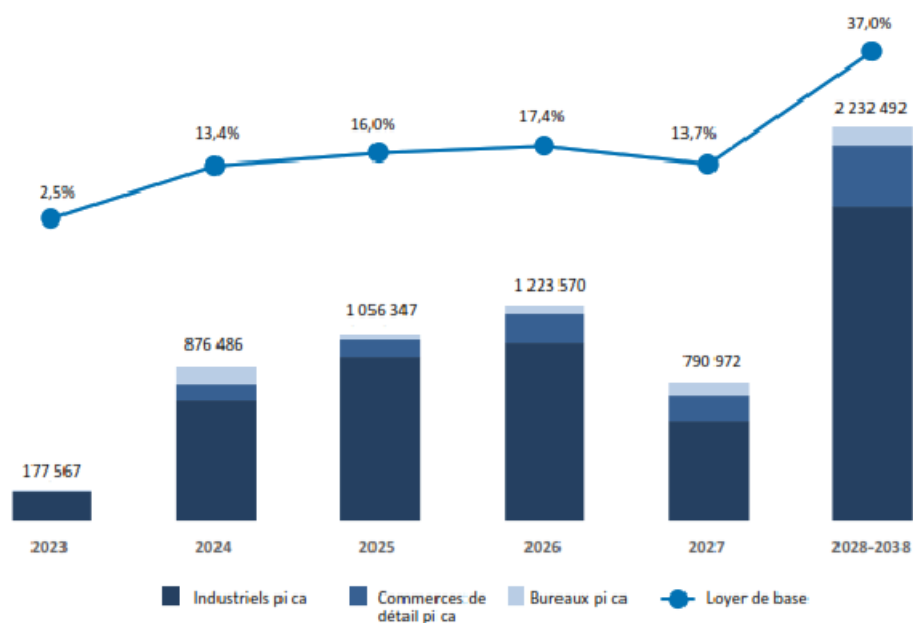
Locataire	Loyer de base des baux en vigueur (%) ¹⁾	SLB (en pi ²)	Durée moyenne restante des contrats de location (années)	Notation de crédit ²⁾
Sobeys	4,2 %	222 491	4,1	s. o./BBB-/BBB
DRS Technologies Canada	4,0 %	127 334	1,6	Ba1/BB+/BBB-
Sysco Canada Inc.	3,5 %	326 061	3,1	BBB/BBB/BB-
Gouvernement du Canada	3,4 %	131 433	3,6	Aaa/AAA/AA+
Rexall	2,8 %	62 799	6,6	Baa1/A-/s. o.
Versacold	2,4 %	224 334	6,1	s. o.
Ribbon Communications Canada	2,3 %	98 057	6,5	s. o.
Sherway Warehousing Inc.	1,7 %	156 318	3,2	s. o.
ArcelorMittal Tailored Blanks	1,5 %	185 633	6,0	Baa3/BBB-/s. o.
Data Communications Management Corp.	1,3 %	172 719	5,2	s. o.
Total	27,1 %	1 707 179	4,3	

¹⁾ Selon le loyer de base en vigueur et la superficie réservée sur une base annualisée au 30 juin 2023.

²⁾ Source : Moody's, S&P et DBRS. Notation de crédit attribuée au locataire ou à sa société mère.

Le portefeuille total du FPI est composé à 68,3 % de loyers de base provenant de locataires nationaux et gouvernementaux, et à 35,4 % de loyers de base provenant de locataires dont la qualité de crédit est élevée, selon les loyers de base en vigueur et la superficie réservée sur une base annualisée au 30 juin 2023.

Les divers locataires du FPI ont des baux qui prennent fin à différentes dates, de sorte que seulement 1 223 570 pieds carrés ou 18,9 % de la SLB peuvent arriver à échéance au cours d'une période donnée avant 2028.



RAPPORT DE GESTION
TRIMESTRE ET SEMESTRE CLOS LE 30 JUIN 2023

Durée restante moyenne pondérée des baux (en années)	30 juin 2023	30 juin 2022
Immeubles industriels	4,0	4,2
Immeubles de commerces de détail	4,5	5,0
Immeubles de bureaux	4,3	4,7
Total du portefeuille	4,1	4,4

Loyers

Les produits locatifs de base moyens pondérés des baux en vigueur correspondent au loyer de base contractuel et excluent les produits liés aux charges recouvrables. Le tableau suivant présente les produits locatifs de base moyens pondérés des baux en vigueur, y compris la superficie réservée, par pied carré et par catégorie d'actifs du portefeuille d'immeubles de placement du FPI aux 30 juin 2023 et 2022 :

	30 juin 2023		30 juin 2022	
	SLB louée (en pi ²)	Loyer moyen pondéré des baux en vigueur (par pi ²)	SLB louée (en pi ²)	Loyer moyen pondéré des baux en vigueur (par pi ²)
Immeubles industriels	5 122 534	8,12 \$	5 139 958	7,30 \$
Immeubles de commerces de détail	847 573	14,17	970 906	14,99
Immeubles de bureaux	361 940	14,90	367 472	14,23
Superficie louée	6 332 047	9,31 \$	6 478 336	8,84 \$
Immeubles en réaménagement	84 000		-	
Superficie vacante	67 529		111 634	
Total du portefeuille	6 483 576		6 589 970	

Le loyer moyen pondéré des baux en vigueur est passé de 8,84 \$ le pied carré au 30 juin 2022 à 9,31 \$ le pied carré au 30 juin 2023. Cette augmentation s'explique par la hausse des taux de location dans le secteur des immeubles industriels.

ACTIVITÉS DE LOCATION

Au 30 juin 2023, le taux d'occupation du FPI s'élevait à 99,0 % (compte tenu d'une superficie réservée d'environ 182 563 pieds carrés et compte non tenu des immeubles en réaménagement d'environ 84 000 pieds carrés). La durée résiduelle moyenne pondérée des baux s'établit à 4,1 ans. Le tableau qui suit résume les écarts de taux de location réalisés lors du renouvellement et du remplacement des baux au cours du trimestre et du semestre clos le 30 juin 2023 :

	Trimestre clos le 30 juin 2023		Semestre clos le 30 juin 2023	
	SLB louée (en pi ²)	% d'écart de location ¹⁾	SLB louée (en pi ²)	% d'écart de location ¹⁾
Immeubles industriels	160 289	73,4 %	842 107	49,6 %
Immeubles de commerces de détail	14 694	5,4 %	43 932	9,1 %
Immeubles de bureaux	2 327	3,0 %	28 625	(6,6) %
Total	177 310	53,4 %	914 664	43,2 %

¹⁾ Le pourcentage d'écart de location est obtenu en calculant la différence entre le loyer de renouvellement et le loyer existant.

Globalement, environ 85 % de la SLB arrivant à échéance en 2023 a été renouvelée selon un écart moyen positif de 43,2 %.

RAPPORT DE GESTION
TRIMESTRE ET SEMESTRE CLOS LE 30 JUIN 2023

Au 1^{er} avril 2023, un immeuble industriel de 102 000 pieds carrés situé à Montréal, au Québec, était inoccupé. Le local a depuis été reloué en entier à deux locataires pour une durée de 10 ans. L'écart moyen de location est de 55 % par rapport aux locataires précédents. L'immeuble sera occupé à compter du troisième trimestre de 2023, et le loyer de base contractuel annualisé sera d'environ 1 600 \$.

PARTIE IV

LIQUIDITÉS ET SOURCES DE FINANCEMENT

Les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, les fonds disponibles aux termes de la facilité de crédit du FPI et les fonds en caisse représentent les principales sources de liquidités servant au financement des distributions, du service de la dette, des dépenses d'investissement, des mesures incitatives à la location et des frais de location. Les flux de trésorerie d'exploitation du FPI sont tributaires des niveaux d'occupation, des tarifs de location, du recouvrement des loyers auprès des locataires, des recouvrements de charges d'exploitation et des charges d'exploitation. Des variations significatives de ces facteurs pourraient avoir une incidence défavorable sur les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation et sur les liquidités du FPI (voir la rubrique « Risques et incertitudes »).

Le FPI prévoit être en mesure d'honorer toutes ses obligations échéant à court terme et à long terme. Le FPI s'attend à disposer de liquidités suffisantes grâce aux flux de trésorerie provenant de ses activités d'exploitation, à ses facilités d'exploitation, à sa capacité à refinancer ses immeubles si nécessaire et à sa capacité à réunir des capitaux sur les marchés financiers lorsque ceux-ci sont disponibles.

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Trimestre clos le 30 juin 2023	Trimestre clos le 30 juin 2022	Semestre clos le 30 juin 2023	Semestre clos le 30 juin 2022
Flux de trésorerie liés aux :				
Activités d'exploitation	619 \$	2 200 \$	11 201 \$	8 929 \$
Activités de financement	7 385	(1 376)	3 943	(6 595)
Activités d'investissement	(3 036)	(2 814)	(6 880)	(4 476)
Variation de la trésorerie au cours de la période	4 968	(1 990)	8 264	(2 142)
Trésorerie à l'ouverture de la période	10 827	5 792	7 531	5 944
Trésorerie à la clôture de la période	15 795 \$	3 802 \$	15 795 \$	3 802 \$

Trimestre clos le 30 juin 2023

Les flux de trésorerie d'exploitation sont principalement liés à la perception des loyers et au paiement des charges d'exploitation. Les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation de 619 \$ pour le trimestre clos le 30 juin 2023 ont été principalement touchés par le décalage entre le moment des encaissements et celui du règlement des montants à payer.

Les flux de trésorerie provenant des activités de financement de 7 385 \$ pour le trimestre clos le 30 juin 2023 sont attribuables à la hausse de la dette de 30 500 \$ et à l'émission de débentures convertibles (déduction faite des coûts) de 32 671 \$, lesquelles ont été contrebalancées par des distributions de 6 643 \$, un remboursement de la dette de 19 809 \$, un règlement en trésorerie de droits différés à la valeur de parts et de droits à la valeur de parts temporairement incessibles de 2 382 \$, des coûts de financement de 452 \$ et une baisse nette des emprunts sur la facilité de crédit de 26 500 \$.

Pour le trimestre clos le 30 juin 2023, les flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement de 3 036 \$ sont principalement attribuables à l'ajout de dépenses d'investissement et de frais de location de 4 850 \$, ainsi qu'à des ajouts aux immobilisations corporelles de 88 \$, contrebalancés par le produit net de 1 902 \$ tiré de la vente d'un immeuble de placement.

RAPPORT DE GESTION
TRIMESTRE ET SEMESTRE CLOS LE 30 JUIN 2023

Semestre clos le 30 juin 2023

Les flux de trésorerie d'exploitation sont principalement liés à la perception des loyers et au paiement des charges d'exploitation. Les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation de 11 201 \$ pour le semestre clos le 30 juin 2023 ont été principalement touchés par le décalage entre le moment des encaissements et celui du règlement des montants à payer.

Les flux de trésorerie provenant des activités de financement de 3 943 \$ pour le semestre clos le 30 juin 2023 sont attribuables à la hausse de la dette de 30 500 \$ et à l'émission de débetures convertibles (déduction faite des coûts) de 32 671 \$, lesquelles ont été contrebalancées par un remboursement de la dette de 23 149 \$, une baisse nette des emprunts sur la facilité de crédit de 19 000 \$, des distributions de 13 288 \$, un règlement en trésorerie de droits différés à la valeur de parts et de droits à la valeur de parts temporairement incessibles de 3 336 \$ et des coûts de financement de 455 \$.

Pour le semestre clos le 30 juin 2023, les flux de trésorerie provenant des activités d'investissement de 6 880 \$ sont principalement attribuables à l'ajout de dépenses d'investissement et de frais de location de 8 668 \$, ainsi qu'à des ajouts aux immobilisations corporelles de 114 \$, contrebalancés par le produit net de 1 902 \$ tiré de la vente d'un immeuble de placement.

Liquidités disponibles

Le tableau ci-après présente les liquidités disponibles du FPI au 30 juin 2023, au 31 décembre 2022 et au 30 juin 2022 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	30 juin 2023	31 décembre 2022	30 juin 2022
Trésorerie, telle qu'elle figure dans les états financiers intermédiaires consolidés résumés	15 795 \$	7 531 \$	3 802 \$
Tranche non prélevée de la facilité de crédit renouvelable	42 000	23 000	28 000
Liquidités disponibles¹⁾	57 795 \$	30 531 \$	31 802 \$

1) Mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

STRUCTURE DU CAPITAL ET ENDETTEMENT

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	30 juin 2023
Emprunts hypothécaires (déduction faite des coûts de financement de 2 060 \$)	474 995 \$
Emprunt à terme (déduction faite des coûts de financement de 115 \$)	9 885
Débetures convertibles, y compris un instrument financier dérivé (déduction faite des coûts de financement de 3 253 \$)	31 787
Facilité de crédit (déduction faite des coûts de financement de 273 \$)	17 727
Parts de catégorie B	7 244
Capitaux propres	489 296
Total de la structure du capital	1 030 934 \$

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 des acceptations bancaires majoré de 200,0 points de base. La facilité de crédit est garantie par un ensemble de charges de premier et de deuxième rang grevant certains immeubles de placement d'une juste valeur d'environ 112 625 \$ au 30 juin 2023. Au 30 juin 2023, les avances aux termes de la facilité de crédit renouvelable s'établissaient à 18 000 \$.

Au 30 juin 2023, tous les emprunts hypothécaires portaient intérêt à taux fixe, le taux contractuel moyen pondéré étant d'environ 3,75 % (3,70 % au 31 décembre 2022). Les emprunts hypothécaires sont garantis par des charges de premier rang sur certains immeubles de placement d'une juste valeur d'environ 912 240 \$ au 30 juin 2023 (903 060 \$ au 31 décembre 2022).

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. L'emprunt à terme est garanti par des charges de deuxième rang grevant certains immeubles de placement d'une juste valeur d'environ 116 370 \$ au 30 juin 2023.

La dette est remboursable au plus tard en 2033.

RAPPORT DE GESTION
TRIMESTRE ET SEMESTRE CLOS LE 30 JUIN 2023

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Versements en capital	Échéances du capital	Total du capital payable	Pourcentage du capital total	Taux d'intérêt moyen pondéré à l'échéance
2023 – le reste de l'année	6 605 \$	33 795 \$	40 400 \$	8,3 %	4,33 %
2024	12 528	25 653	38 181	7,8 %	3,42 %
2025	12 247	40 355	52 602	10,8 %	4,58 %
2026	10 183	130 577	140 760	28,9 %	3,51 %
2027	6 793	48 836	55 629	11,4 %	4,91 %
Par la suite	12 279	147 204	159 483	32,8 %	3,54 %
	60 635 \$	426 420 \$	487 055 \$	100,0 %	
Coûts de financement			(2 175)		
Total du solde à payer au 30 juin 2023			484 880 \$		

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

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

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

Obligations contractuelles

Le tableau ci-dessous présente les obligations contractuelles du FPI au 30 juin 2023 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	2023	2024	2025	2026	2027	Par la suite
Versements de capital sur la dette ¹⁾	6 605 \$	12 528 \$	12 247 \$	10 183 \$	6 793 \$	12 279 \$
Échéances du capital de la dette ¹⁾	33 795	25 653	40 355	130 577	48 836	147 204
Intérêts sur la dette ¹⁾	8 899	16 017	14 690	11 338	7 247	10 014
Débetures convertibles	-	-	-	-	-	35 000
Intérêts sur les débetures convertibles ¹⁾	1 680	2 800	2 800	2 800	2 800	1 400
Facilité de crédit	18 000	-	-	-	-	-
Créditeurs et charges à payer	17 843	-	-	-	-	-
Loyer	42	28	-	-	-	-
	86 864 \$	57 026 \$	70 092 \$	154 898 \$	65 676 \$	205 897 \$

¹⁾ Les montants pour 2023 couvrent la période du 1^{er} juillet 2023 au 31 décembre 2023.

Le FPI s'attend à disposer de liquidités suffisantes pour s'acquitter de ces obligations grâce aux flux de trésorerie provenant de ses activités d'exploitation, à ses facilités d'exploitation, à sa capacité à refinancer ses immeubles si nécessaire et à sa capacité à réunir des capitaux sur les marchés financiers lorsque ceux-ci sont disponibles.

RAPPORT DE GESTION
TRIMESTRE ET SEMESTRE CLOS LE 30 JUIN 2023

Valeur de l'actif net par part

Le tableau qui suit présente le calcul de la valeur de l'actif net par part pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2023 et 2022 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	30 juin 2023	31 décembre 2022	30 juin 2022
Total de l'actif, tel qu'il figure dans les états financiers intermédiaires consolidés résumés	1 057 548 \$	1 035 928 \$	1 041 296 \$
Moins : Total du passif courant et du passif non courant, exclusion faite des parts de catégorie B	(568 252)	(548 238)	(566 394)
Ajustement au titre des parts de catégorie B	7 244	8 340	(8 728)
Valeur de l'actif net ¹⁾	496 540 \$	496 030 \$	483 630 \$
Total des parts et des parts de catégorie B en circulation	60 447 230	60 447 230	60 447 230
Valeur de l'actif net par part ¹⁾	8,21 \$	8,21 \$	8,00 \$

1) Mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

Ratios d'endettement

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

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

Les autres objectifs 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 leur valeur de marché.
- b) De contracter ou de prendre en charge une dette qui porterait sa dette totale à plus de 70 % de sa valeur comptable brute.

La valeur comptable brute est calculée comme suit :

<i>(En milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)</i>	le 30 juin 2023	le 30 juin 2022
Total de l'actif, y compris les immeubles de placement présentés à la juste valeur	1 057 548 \$	1 041 296 \$
Cumul des amortissements sur les immobilisations corporelles et incorporelles	3 451	2 642
Valeur comptable brute ¹⁾	1 060 999	1 043 938
Dette ²⁾	487 055	503 135
Débitures convertibles, valeur nominale	35 000	-
Facilité de crédit ²⁾	18 000	32 000
Total de la dette ²⁾ , débitures convertibles à la valeur nominale et facilité de crédit ²⁾	540 055 \$	535 135 \$
Dette en pourcentage de la valeur comptable brute¹⁾	50,90 %	51,26 %

1) Mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

2) Exclusion faite des coûts de financement non amortis.

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 %. Une tranche du produit d'environ 3 000 \$ a servi au remboursement partiel de la facilité de crédit le 29 juin 2023. Un autre remboursement partiel de 5 000 \$ a été effectué le 7 juillet 2023. Les remboursements échelonnés s'expliquent par la date d'échéance de juillet 2023 des emprunts contractés aux termes de l'acceptation bancaire.

RAPPORT DE GESTION
TRIMESTRE ET SEMESTRE CLOS LE 30 JUIN 2023

Au 30 juin 2023, le FPI se conformait aux exigences ci-dessus, ainsi qu'à toutes les clauses restrictives requises.

Mesures financières

En plus du niveau d'endettement du FPI calculé conformément à la déclaration de fiducie du FPI, la direction surveille également certaines mesures financières, dont i) le ratio de couverture des intérêts, ii) le ratio de couverture du service de la dette et iii) le ratio dette/BAIIA ajusté annualisé. Toutes ces mesures constituent des mesures non conformes aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

BAIIA ajusté

Le BAIIA ajusté est utilisé par le FPI pour surveiller sa capacité à honorer le service de sa dette ainsi que les exigences imposées par ses prêteurs. Plus précisément, le BAIIA ajusté sert à surveiller le ratio de couverture des intérêts et le ratio du service de la dette du FPI. Le FPI l'utilise pour évaluer son endettement et sa capacité à respecter ses obligations, notamment le service de sa dette.

Le tableau qui suit présente le calcul du BAIIA ajusté pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2023 et 2022 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Trimestre clos le 30 juin 2023	Trimestre clos le 30 juin 2022	Semestre clos le 30 juin 2023	Semestre clos le 30 juin 2022
Résultat net et résultat global	1 742 \$	11 969 \$	14 790 \$	58 491 \$
Charges d'intérêts et coûts de financement	5 473	4 804	10 604	9 516
Amortissement des immobilisations corporelles	108	99	213	188
Amortissement des immobilisations incorporelles	93	93	186	186
Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B	(964)	(1 807)	(992)	(861)
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	6 250	(833)	(1 401)	(41 134)
Ajustement de la juste valeur – Instrument financier dérivé	21	-	21	-
Distributions – Parts de catégorie B	157	159	314	318
Loyers comptabilisés selon la méthode linéaire	(457)	(105)	(578)	(223)
Charge liée au régime incitatif à long terme	395	(1 201)	976	(276)
Coûts liés au plan de succession du chef de la direction	-	-	2 240	-
Coûts de transaction	53	-	53	-
Coûts de règlement de la dette	194	-	194	-
BAIIA ajusté¹⁾	13 065 \$	13 178 \$	26 620 \$	26 205 \$
BAIIA ajusté annualisé¹⁾	52 260 \$	52 712 \$	53 240 \$	52 410 \$

¹⁾ Mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

Ratio de couverture des intérêts

Le ratio de couverture des intérêts est utile pour déterminer la capacité du FPI à payer les intérêts sur l'encours de sa dette. Il est obtenu en divisant le BAIIA ajusté par les obligations relatives aux intérêts du FPI pour la période. La direction utilise ce ratio pour évaluer et limiter le niveau d'endettement du FPI.

RAPPORT DE GESTION
TRIMESTRE ET SEMESTRE CLOS LE 30 JUIN 2023

Le tableau qui suit présente le calcul du ratio de couverture des intérêts pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2023 et 2022 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Trimestre clos le 30 juin 2023	Trimestre clos le 30 juin 2022	Semestre clos le 30 juin 2023	Semestre clos le 30 juin 2022
BAIIA ajusté ¹⁾	13 065 \$	13 178 \$	26 620 \$	26 205 \$
Charge d'intérêts	5 293 \$	4 538 \$	10 314 \$	8 986 \$
Ratio de couverture des intérêts¹⁾	2,5x	2,9x	2,6x	2,9x

¹⁾ Mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

Ratio de couverture du service de la dette

Le ratio de couverture du service de la dette est obtenu en divisant le BAIIA ajusté par les obligations au titre du service de la dette pour la période, lesquelles s'entendent des paiements effectués aux fins de remboursement du capital et de règlement des intérêts comptabilisés en charges au cours de la période. Les pénalités pour remboursement anticipé ou les paiements à l'acquittement d'un emprunt hypothécaire sont exclus du calcul. Le ratio de couverture du service de la dette est une mesure utile dont se sert la direction pour évaluer la capacité du FPI à effectuer les paiements annuels de capital et d'intérêts sur ses emprunts.

Le tableau qui suit présente le calcul du ratio de couverture du service de la dette pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2023 et 2022 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Trimestre clos le 30 juin 2023	Trimestre clos le 30 juin 2022	Semestre clos le 30 juin 2023	Semestre clos le 30 juin 2022
BAIIA ajusté ¹⁾	13 065 \$	13 178 \$	26 620 \$	26 205 \$
Charge d'intérêts	5 293	4 538	10 314	8 986
Remboursements de capital	3 267	3 566	6 607	7 155
Obligations au titre du service de la dette	8 560 \$	8 104 \$	16 921 \$	16 141 \$
Ratio de couverture du service de la dette¹⁾	1,5x	1,6x	1,6x	1,6x

¹⁾ Mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

Ratio dette/BAIIA ajusté annualisé

Le ratio dette/BAIIA ajusté annualisé du FPI s'obtient en divisant le total de la dette et de la facilité de crédit, dans chaque cas exclusion faite des coûts de financement non amortis, par le BAIIA ajusté annualisé. Le ratio dette/BAIIA ajusté annualisé est utile à la direction et aux investisseurs pour déterminer le nombre d'années nécessaires au FPI pour rembourser toutes les dettes impayées selon le BAIIA ajusté annualisé. La direction considère ces indicateurs comme des outils utiles pour évaluer la capacité du FPI à s'acquitter de sa dette.

RAPPORT DE GESTION
TRIMESTRE ET SEMESTRE CLOS LE 30 JUIN 2023

Le tableau qui suit présente le calcul du ratio dette/BAIIA ajusté annualisé pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2023 et 2022 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Trimestre clos le 30 juin 2023	Trimestre clos le 30 juin 2022	Semestre clos le 30 juin 2023	Semestre clos le 30 juin 2022
Dette ²⁾	487 055 \$	503 135 \$	487 055 \$	503 135 \$
Débetures convertibles, valeur nominale	35 000	-	35 000	-
Facilité de crédit ¹⁾	18 000	32 000	18 000	32 000
Total de la dette, des débetures convertibles à la valeur nominale et de la facilité de crédit ¹⁾	540 055 \$	535 135 \$	540 055 \$	535 135 \$
BAIIA ajusté ²⁾	13 065 \$	13 178 \$	26 620 \$	26 205 \$
BAIIA ajusté annualisé ²⁾	52 260 \$	52 712 \$	53 240 \$	52 410 \$
Ratio dette/BAIIA ajusté annualisé²⁾	10,3x	10,2x	10,1x	10,2x

1) Exclusion faite des coûts de financement non amortis.

2) Mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

RAPPORT DE GESTION
TRIMESTRE ET SEMESTRE CLOS LE 30 JUIN 2023

DISTRIBUTIONS ET FLUX DE TRÉSORERIE D'EXPLOITATION AJUSTÉS

<i>(En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part et à moins d'indication contraire)</i>	Trimestre clos le 30 juin 2023	Trimestre clos le 30 juin 2022	Semestre clos le 30 juin 2023	Semestre clos le 30 juin 2022
Résultat net et résultat global de la période	1 742 C\$	11 969 \$	14 790 \$	58 491 \$
Ajouter :				
Régime incitatif à long terme	(29)	(1 745)	(700)	(1 055)
Distributions – Parts de catégorie B	157	159	314	318
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	6 250	(833)	(1 401)	(41 134)
Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B	(964)	(1 807)	(992)	(861)
Ajustement de la juste valeur – Instrument financier dérivé	21	-	21	-
Amortissement des immobilisations incorporelles	93	93	186	186
Flux de trésorerie d'exploitation¹⁾	7 270 \$	7 836 \$	12 218 \$	15 945 \$
Déduire :				
Ajustement des loyers sur une base linéaire	(457) \$	(105) \$	(578) \$	(223) \$
Investissements de maintien	(174)	(232)	(359)	(511)
Frais de location normalisés	(592)	(446)	(1 098)	(838)
Ajouter :				
Régime incitatif à long terme	424	544	1 676	779
Amortissement des coûts de financement	253	265	439	523
Charge de désactualisation – Débentures convertibles	19	-	19	-
Coûts de règlement de la dette	53	-	53	-
Coûts de transaction	194	-	194	-
Coûts liés au plan de succession du chef de la direction	-	-	2 240	-
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés¹⁾	6 990 \$	7 862 \$	14 804 \$	15 675 \$
Flux de trésorerie d'exploitation de base par part²⁾	0,1203 \$	0,1296 \$	0,2022 \$	0,2638 \$
Flux de trésorerie d'exploitation dilués par part^{1) 2)}	0,1187 \$	0,1272 \$	0,1989 \$	0,2592 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base par part^{1) 2)}	0,1156 \$	0,1301 \$	0,2450 \$	0,2593 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés dilués par part^{1) 2)}	0,1142 \$	0,1276 \$	0,2410 \$	0,2548 \$
Distributions déclarées par part et par part de catégorie B	0,1125 \$	0,1125 \$	0,2250 \$	0,2250 \$
Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base¹⁾	97,3 %	86,5 %	91,8 %	86,8 %
Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés dilués¹⁾	98,5 %	88,2 %	93,4 %	88,3 %
Nombre de parts moyen pondéré de base^{2) 3)}	60 447 230	60 447 230	60 429 395	60 447 230
Nombre de parts moyen pondéré dilué^{2) 3)}	61 234 171	61 625 646	61 426 665	61 510 654

¹⁾ Mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

²⁾ Les flux de trésorerie d'exploitation et les flux de trésorerie d'exploitation ajustés par part sont obtenus en les divisant par le nombre moyen pondéré total de parts de base ou dilués, selon le cas, auquel on ajoute le nombre moyen pondéré de parts de catégorie B en circulation au cours de la période.

³⁾ Le total des parts de base est composé de parts et de parts de catégorie B. Le total des parts diluées comprend également les parts de fiducie visées par les droits différés à la valeur de parts et les parts de fiducie visées par les droits à la valeur de parts temporairement incessibles qui sont attribuées dans le cadre du régime incitatif à long terme du FPI.

La diminution des flux de trésorerie d'exploitation de respectivement 566 \$ et 3 727 \$ et des flux de trésorerie d'exploitation ajustés de respectivement 872 \$ et 871 \$ pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2023 par rapport aux périodes correspondantes de 2022 est attribuable à l'inoccupation temporaire d'un immeuble industriel (voir la rubrique « Activités de location » du présent rapport de gestion), à la hausse des taux d'intérêt variables de la facilité de crédit et des taux d'intérêt moyens pondérés des emprunts hypothécaires, ainsi qu'à certains coûts non récurrents, comme les coûts de règlement de la dette de 53 \$, les coûts de transaction de 194 \$ et les coûts liés au plan de succession du chef de la direction de 2 240 \$ (voir la rubrique « Sommaire des événements importants » du présent rapport de gestion).

Les flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base par part sont ressortis à respectivement 0,1156 \$ et 0,2450 \$ pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2023, et les ratios de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base correspondants se sont établis à respectivement 97,3 % et 91,8 %. L'augmentation des ratios de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base par rapport aux périodes correspondantes de 2022 s'explique en partie par l'inoccupation temporaire d'un immeuble industriel (voir la rubrique « Activités de location » du présent rapport de gestion), qui sera occupé dès le troisième trimestre de 2023, ainsi que par la hausse des taux d'intérêt variables de la facilité de crédit et des taux d'intérêt moyens pondérés des emprunts hypothécaires.

RAPPORT DE GESTION
TRIMESTRE ET SEMESTRE CLOS LE 30 JUIN 2023

Distributions

Le conseil a toute la latitude voulue pour déterminer le moment et l'ampleur des distributions, ce qui comprend également les décisions concernant l'adoption, la modification ou l'annulation de toute politique relative aux distributions. Pour déterminer le montant des distributions au comptant mensuelles versées aux porteurs de parts, le conseil exerce un jugement discrétionnaire à l'égard des informations prospectives concernant les flux de trésorerie, y compris les prévisions et les budgets. La direction considère les flux de trésorerie d'exploitation ajustés comme une mesure significative du rendement des flux de trésorerie, car ils mesurent les flux de trésorerie normalisés et stabilisés d'une façon plus précise que ne le font les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation calculés selon les IFRS, lesquels reflètent les fluctuations saisonnières du fonds de roulement et d'autres éléments. L'excédent des flux de trésorerie d'exploitation ajustés sur les distributions au comptant constitue une mesure des flux de trésorerie non distribués dans le FPI.

Le FPI a l'intention de verser aux porteurs de parts des distributions qui correspondent au moins au montant net des produits et des gains en capital réalisés par le FPI, dans la mesure nécessaire pour s'assurer qu'il n'y a aucune charge d'impôt exigible.

Le FPI a instauré un régime de réinvestissement des distributions (« RRD ») aux termes duquel les porteurs de parts ou de parts de catégorie B peuvent choisir de réinvestir automatiquement leurs distributions au comptant du FPI ou de Société en commandite FPI PRO dans des parts additionnelles à un escompte de 3 % par rapport au cours moyen pondéré des parts pour la période de cinq jours de bourse précédant la date de distribution. En réponse à la volatilité du marché boursier causée par la pandémie de COVID-19, le FPI a suspendu son RRD, avec prise d'effet le 22 avril 2020. Le RRD sera suspendu jusqu'à nouvel ordre, et les distributions du FPI seront versées au comptant seulement. Au moment du rétablissement du RRD, s'il y a lieu, la participation des personnes qui y étaient inscrites lors de sa suspension et qui le seront toujours reprendra automatiquement.

Les distributions déclarées pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2023 ne se sont traduites par aucune part émise ou à émettre aux termes du RRD, respectivement.

Des distributions de 0,1125 \$ et 0,2250 \$ la part et la part de catégorie B ont été déclarées au cours des trimestres et des semestres clos les 30 juin 2023 et 2022. Ces distributions ont été versées vers le quinzième jour du mois suivant leur déclaration.

Le tableau ci-après montre le rapprochement entre les flux de trésorerie d'exploitation ajustés et les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation présentés dans les états financiers intermédiaires consolidés résumés.

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Trimestre clos le 30 juin 2023	Trimestre clos le 30 juin 2022	Semestre clos le 30 juin 2023	Semestre clos le 30 juin 2022
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	619 \$	2 200 \$	11 201 \$	8 929 \$
Ajouter (déduire) :				
Variations du fonds de roulement hors trésorerie	6 841	6 280	2 472	7 965
Distributions – Parts de catégorie B	157	159	314	318
Investissements de maintien	(174)	(232)	(359)	(511)
Frais de location normalisés	(592)	(446)	(1 098)	(838)
Amortissement des immobilisations corporelles	(108)	(99)	(213)	(188)
Coûts de règlement de la dette	53	-	53	-
Coûts de transaction	194	-	194	-
Coûts liés au plan de succession du chef de la direction	-	-	2 240	-
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés¹⁾	6 990 \$	7 862 \$	14 804 \$	15 675 \$

¹⁾ Mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

RAPPORT DE GESTION
TRIMESTRE ET SEMESTRE CLOS LE 30 JUIN 2023

Le tableau ci-après présente une comparaison entre les flux de trésorerie d'exploitation ajustés et le total des distributions versées ou à verser sur les parts et les parts de catégorie B :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Trimestre clos le 30 juin 2023	Trimestre clos le 30 juin 2022	Semestre clos le 30 juin 2023	Semestre clos le 30 juin 2022
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés ¹⁾	6 990 \$	7 862 \$	14 804 \$	15 675 \$
Distributions totales versées ou à verser – Parts et parts de catégorie B	6 800	6 800	13 602	13 600
Excédent des flux de trésorerie d'exploitation ajustés sur les distributions versées ou à verser	190 \$	1 062 \$	1 202 \$	2 075 \$

¹⁾ Mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

Pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2023 et 2022, le FPI disposait de flux de trésorerie d'exploitation ajustés suffisants pour couvrir les distributions payées ou à payer.

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

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Trimestre clos le 30 juin 2023	Trimestre clos le 30 juin 2022	Semestre clos le 30 juin 2023	Semestre clos le 30 juin 2022
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	619 \$	2 200 \$	11 201 \$	8 929 \$
Résultat net et résultat global	1 742 \$	11 969 \$	14 790 \$	58 491 \$
Total des distributions versées ou à verser – Parts ¹⁾	6 643 \$	6 641 \$	13 288 \$	13 282 \$
Insuffisance des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation par rapport aux distributions versées ou à verser	(6 024) \$	(4 441) \$	(2 087) \$	(4 353) \$
Excédent (insuffisance) du résultat net et du résultat global par rapport aux distributions versées ou à verser	(4 901) \$	5 328 \$	1 502 \$	45 209 \$

¹⁾ Compte non tenu des distributions versées ou à verser sur les parts de catégorie B, car ces montants ont déjà été déduits des flux de trésorerie d'exploitation et du résultat net et résultat global.

Pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2023 et 2022, les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation étaient inférieurs aux distributions versées ou à verser. Cette insuffisance s'explique principalement par les fluctuations saisonnières du fonds de roulement hors trésorerie, les distributions versées sur les parts de catégorie B qui sont portées en réduction du résultat net et résultat global et les coûts non récurrents. Pour le trimestre clos le 30 juin 2023, le résultat net et le résultat global étaient inférieurs aux distributions versées ou à verser. L'insuffisance du résultat net et résultat global par rapport aux distributions versées ou à verser s'explique essentiellement par des pertes latentes sur ajustements de juste valeur et des distributions sur parts de catégorie B qui sont comptabilisées en tant que réduction du résultat net et résultat global. Le FPI a financé l'insuffisance au moyen des fonds en caisse et de sa facilité de crédit renouvelable de 60 000 \$, laquelle porte intérêt au taux préférentiel majoré de 100,0 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 200,0 points de base, et a planifié un refinancement d'immeubles dans le cours normal de ses activités.

TITRES ÉMIS ET EN CIRCULATION, ET OFFRE PUBLIQUE DE RACHAT DANS LE COURS NORMAL DES ACTIVITÉS

Le FPI est autorisé à émettre un nombre illimité de parts ainsi qu'un nombre illimité de parts spéciales comportant droit de vote (les « parts spéciales comportant droit de vote »).

Parts

Chaque part confère à son porteur le droit d'exprimer une voix à toute assemblée des porteurs de parts et de participer, au prorata des parts qu'il détient, à toutes les distributions faites par le FPI et, en cas de dissolution ou de liquidation du FPI, à la répartition des actifs nets du FPI. Les porteurs de parts ont le droit d'exiger que le FPI rachète leurs parts sur demande conformément à la déclaration de fiducie. Les parts n'ont aucune valeur nominale. À la réception d'un avis de rachat par le FPI, tous les droits à l'égard et aux termes des parts remises en vue de leur rachat s'éteignent, et leur porteur aura le droit de recevoir un prix par part (le « prix de rachat ») déterminé d'après une formule précisée dans la déclaration de fiducie. Le prix de rachat sera payé selon les modalités prévues dans la déclaration de fiducie.

Au 9 août 2023, le FPI comptait 59 170 187 parts en circulation.

Parts de catégorie B et parts spéciales comportant droit de vote

Les parts spéciales comportant droit de vote ne confèrent aucun droit économique dans le FPI, mais elles permettent à leurs porteurs d'exprimer une voix par part spéciale comportant droit de vote aux assemblées des porteurs de parts du FPI. Les parts spéciales comportant droit de vote ne peuvent être émises qu'avec des parts de catégorie B afin de conférer aux porteurs de ces titres des droits de vote à l'égard du FPI. Une part spéciale comportant droit de vote sera émise de pair avec chaque part de catégorie B émise.

Les parts de catégorie B sont émises par Société en commandite FPI PRO, et les détenteurs de parts de catégorie B ont le droit de recevoir des distributions égales à celles versées aux porteurs de parts. Les parts de catégorie B sont indirectement échangeables contre un nombre égal de parts à tout moment, au gré de leurs porteurs, à moins que l'échange ne compromette le statut de « fiduciaire de fonds commun de placement » du FPI en vertu de la *Loi de l'impôt*. Les parts de catégorie B sont présentées à titre de passif financier à l'état de la situation financière.

Au 9 août 2023, le FPI comptait 1 354 231 parts de catégorie B en circulation.

Droits différés à la valeur de parts et droits à la valeur de parts temporairement incessibles

Le FPI dispose d'un régime incitatif à long terme qui prévoit l'attribution de droits différés à la valeur de parts et de droits à la valeur de parts temporairement incessibles à ses fiduciaires et à ses hauts dirigeants ainsi qu'à certains de ses employés et experts-conseils. Les parts sont émises en faveur des participants du régime au moment de l'acquisition des droits différés à la valeur de parts et des droits à la valeur de parts temporairement incessibles, à moins que leur émission ne soit reportée aux termes du régime.

Au 9 août 2023, le nombre total de parts en circulation visées par des droits différés à la valeur de parts et par des droits à la valeur de parts temporairement incessibles s'élevait à respectivement 1 230 725 et 186 109.

Offre publique de rachat dans le cours normal des activités

Aux termes d'un avis accepté par la TSX, le FPI peut, du 26 septembre 2022 au 25 septembre 2023, racheter aux fins d'annulation, par l'intermédiaire de la TSX et au cours des parts du FPI au moment du rachat, jusqu'à 1 771 049 parts, ce qui représente 3 % des parts du FPI émises et en circulation en date du lancement de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités. Le nombre réel de parts qui pourront être rachetées et le moment des rachats seront établis par le FPI, et les rachats se feront en conformité avec les exigences de la TSX. Le FPI procède à l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, car il estime que le cours des parts ne reflète pas toujours sa valeur sous-jacente, et que le rachat des parts aux fins d'annulation peut, de temps à autre, constituer une utilisation appropriée des ressources disponibles et être dans l'intérêt du FPI. Les porteurs de parts peuvent obtenir, sans frais, un exemplaire de l'avis déposé auprès de la TSX en communiquant avec le FPI au 514 933-9552. Aucune part n'a été rachetée ni annulée au cours du trimestre et du semestre clos le 30 juin 2023.

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.

RAPPORT DE GESTION
TRIMESTRE ET SEMESTRE CLOS LE 30 JUIN 2023

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Évaluation	Valeur comptable au 30 juin 2023	Juste valeur au 30 juin 2023
Prêts et créances			
Trésorerie ^{a)}	Coût amorti	15 795 \$	15 795 \$
Débiteurs et autres, exclusion faite des charges payées d'avance, des dépôts et des autres créances ^{a)}	Coût amorti	2 898	2 898
		18 693 \$	18 693 \$
Passifs financiers par le biais du résultat net			
Parts de catégorie B	Juste valeur (N2)	7 244 \$	7 244 \$
Régime incitatif à long terme	Juste valeur (N2)	6 504	6 504
Instrument financier dérivé ^{b)}	Juste valeur (niveau 3)	1 959	1 959
		15 707 \$	15 707 \$
Autres passifs financiers			
Créditeurs et autres charges à payer ^{a)}	Coût amorti	17 843 \$	17 843 \$
Facilité de crédit ^{a)}	Coût amorti	17 727	17 727
Distributions à payer ^{a)}	Coût amorti	2 267	2 267
Dettes ^{c)}	Coût amorti	484 880	455 376
Débiteures convertibles ^{d)}	Coût amorti	29 828	32 900
		552 545 \$	526 113 \$

- a) Les instruments financiers à court terme, lesquels comprennent la trésorerie, les débiteurs, les créditeurs et autres charges à payer, la facilité de crédit 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 les cours de change à terme et tient compte du cours du marché, du taux d'intérêt et de la volatilité, de même que du risque de crédit lié aux instruments financiers (niveau 3). Ces estimations de la juste valeur ne sont pas nécessairement une indication des montants que le FPI pourrait payer ou recevoir dans le cadre de transactions réelles sur le marché.
- c) La dette constitue un instrument financier à long terme. La juste valeur de la dette repose sur les flux de trésorerie futurs actualisés, tels qu'ils sont calculés à l'aide de taux d'actualisation ajustés en fonction du risque de crédit propre au FPI qui reflètent les 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.
- d) Les débiteures convertibles constituent un passif financier à long terme. Leur juste valeur comprend une option de conversion et repose sur le cours de change à la TSX à la date de clôture (niveau 1).

La juste valeur des parts de catégorie B et celle du régime incitatif à long terme sont estimées selon le cours des parts sur le marché (niveau 2).

Arrangements hors bilan

Le FPI n'a eu aucun arrangement hors bilan au cours du trimestre et du semestre clos le 30 juin 2023.

PARTIE V

CONTRÔLES ET PROCÉDURES

Les règles applicables des Autorités canadiennes en valeurs mobilières exigent des dirigeants signataires du FPI, soit le chef de la direction et le chef des finances, qu'ils établissent et maintiennent des contrôles et procédures de communication de l'information (« CPCI ») ainsi qu'un contrôle interne à l'égard de l'information financière (« CIIF »), au sens donné à ces termes dans les règles en question. Conformément à ces règles, le FPI a déposé les attestations applicables, signées par le chef de la direction et le chef des finances, qui portent notamment sur la conception des CPCI et du CIIF.

Contrôles et procédures de communication de l'information

Le chef de la direction et le chef des finances ont conçu ou fait concevoir sous leur supervision des CPCI pour fournir l'assurance raisonnable que i) l'information significative concernant le FPI est recueillie et communiquée à la direction, y compris au chef de la direction et au chef des finances, dans les meilleurs délais afin que les décisions appropriées puissent être prises quant à la communication de l'information au public, et que (ii) l'information qui doit être présentée dans les documents annuels, les documents intermédiaires ou les autres rapports que le FPI dépose ou transmet en vertu de la législation en valeurs mobilières est enregistrée, traitée, condensée et présentée dans les délais prescrits par les lois sur les valeurs mobilières applicables.

Contrôle interne à l'égard de l'information financière

De plus, le chef de la direction et le chef des finances ont conçu ou fait concevoir sous leur supervision un système de CIIF pour fournir l'assurance raisonnable que l'information financière est fiable et que les états financiers ont été établis aux fins de communication de l'information financière, conformément aux normes comptables et aux normes de présentation de l'information financière suivies par le FPI.

Modifications des contrôles internes à l'égard de l'information financière

Au cours des six premiers mois de l'exercice 2023, il n'y a eu aucune modification aux contrôles internes à l'égard de l'information financière du FPI ayant ou étant susceptible d'avoir une incidence importante sur le système de CIIF du FPI.

Limitations inhérentes de l'efficacité des CPCI et du CIIF

Il y a lieu de souligner qu'en raison des limites qui leur sont inhérentes, les contrôles, aussi bien conçus et exploités soient-ils, ne peuvent fournir qu'une assurance raisonnable quant à l'atteinte des objectifs de contrôle souhaités et pourraient ne pas prévenir ou déceler les anomalies. De plus, la direction doit exercer une part de jugement lorsqu'elle évalue les contrôles et les procédures.

RISQUES ET INCERTITUDES

Certains facteurs pourraient avoir une incidence défavorable importante sur les activités, la situation financière et les résultats d'exploitation du FPI. Les investisseurs actuels et éventuels doivent lire attentivement les risques et incertitudes ainsi que les autres informations qui figurent dans le présent rapport de gestion, dans les états financiers du deuxième trimestre de 2023 et dans les rapports annuels de l'exercice 2022, notamment sous la rubrique « Facteurs de risque » de la notice annuelle de l'exercice 2022, et dans les autres documents que le FPI a déposés ou pourrait déposer auprès des autorités en valeurs mobilières compétentes, y compris les documents disponibles sur son profil SEDAR+ à l'adresse www.sedarplus.ca. Le FPI pourrait faire face à d'autres risques et incertitudes que ceux énoncés dans les présentes ou dans d'autres documents. Des risques et incertitudes inconnus du FPI ou que le FPI juge négligeables actuellement pourraient devenir des facteurs importants susceptibles d'avoir une incidence défavorable sur ses activités, sa situation financière et ses résultats d'exploitation. Si l'un ou l'autre de ces risques devait se matérialiser, il pourrait avoir une incidence défavorable importante sur les activités, la situation financière, les résultats d'exploitation et les projets du FPI. Le cas échéant, le cours des parts (ou la valeur de tout autre titre du FPI) pourrait diminuer, et les porteurs de titres du FPI pourraient perdre une partie ou la totalité de leur investissement.

PRINCIPALES ESTIMATIONS COMPTABLES

Dans le cadre de la mise en œuvre des méthodes comptables du FPI, la direction a formulé les estimations et posé les hypothèses ci-après, qui ont l'incidence la plus notable sur les montants comptabilisés dans les états financiers :

- i) Évaluation des immeubles de placement – Les immeubles de placement sont présentés à leur juste valeur à la date de clôture. Actuellement, toute variation de la juste valeur est déterminée par la direction et par des experts en évaluation immobilière indépendants, au moyen de techniques d'évaluation reconnues. Les techniques d'évaluation utilisées par la direction et les experts en évaluation immobilière indépendants comprennent la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie et la méthode de capitalisation directe, lesquelles consistent respectivement, entre autres, à estimer les taux de capitalisation et le résultat d'exploitation net futur ainsi que les taux d'actualisation et les flux de trésorerie futurs applicables aux immeubles de placement.
- ii) Juste valeur des instruments financiers – Lorsque la juste valeur des actifs financiers et des passifs financiers comptabilisés à l'état de la situation financière ne peut pas être établie à partir de marchés actifs, elle est déterminée à l'aide de techniques d'évaluation, notamment le modèle de flux de trésorerie actualisés. Dans la mesure du possible, les données de ces modèles sont tirées de marchés observables; s'il est impossible de recourir à de telles données, l'exercice du jugement devient nécessaire pour établir la juste valeur. Les jugements tiennent compte notamment du risque d'illiquidité, du risque de crédit et de la volatilité. La modification des hypothèses relatives à ces facteurs pourrait entraîner une variation de la juste valeur présentée des instruments financiers.
- iii) Dépréciation du goodwill et des immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée – Le goodwill fait l'objet d'un test de dépréciation tous les ans, ou chaque fois que des événements ou des changements de circonstances indiquent que sa valeur comptable s'est dépréciée. Pour déterminer si le goodwill s'est déprécié, l'unité génératrice de trésorerie à laquelle il a été affecté doit être évaluée au moyen de techniques d'actualisation. Pour appliquer ces techniques d'évaluation, le FPI se fie à un certain nombre de facteurs, y compris les résultats historiques, les plans d'affaires, les prévisions et les données du marché. Des changements aux conditions pour ces jugements et estimations pourraient avoir une incidence significative sur la valeur déterminée du goodwill. La direction soumet les immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée à un test de dépréciation une fois l'an. Cette évaluation tient compte de facteurs comme la conjoncture économique et les conditions du marché, de même que tout changement dans l'utilisation attendue de l'actif.
- iv) Loyers contractuels et autres sommes à recevoir des locataires, déduction faite de la provision pour créances douteuses – Les estimations et hypothèses utilisées pour calculer la provision pour créances douteuses comprennent l'historique des pertes de crédit, ajustée pour tenir compte des conditions actuelles et des informations prospectives, y compris les attentes futures quant aux cas de défaut probables d'après les dossiers d'insolvabilité déposés ou attendus, les reports de paiement éventuels, les conditions macroéconomiques et les réductions de loyers que le FPI pourrait accorder par suite de négociations avec les locataires ou aux termes de programmes gouvernementaux.
- v) Instruments financiers dérivés – Les instruments financiers dérivés, y compris les dérivés incorporés, sont comptabilisés à leur juste valeur dans les états intermédiaires consolidés résumés de la situation financière. Après leur comptabilisation initiale, les dérivés incorporés sont évalués à leur juste valeur. La juste valeur des instruments dérivés est fondée sur les cours de change à terme et tient compte du cours du marché, du taux d'intérêt et de la volatilité. Les variations de la juste valeur estimative à chaque date de clôture sont comprises dans l'état intermédiaire consolidé résumé du résultat net et du résultat global. Les dérivés incorporés sont séparés du contrat hôte et sont comptabilisés séparément si les caractéristiques économiques comportent des risques pour le contrat hôte et que les dérivés incorporés ne sont pas étroitement liés, et si le contrat n'est pas évalué dans son intégralité à la juste valeur et que les variations de la juste valeur sont comptabilisées dans les états intermédiaires consolidés résumés du résultat net et du résultat global.

MÉTHODES COMPTABLES SIGNIFICATIVES ET CHANGEMENTS FUTURS DE MÉTHODES COMPTABLES

Les normes comptables en vigueur pour la période considérée, les changements futurs de méthodes comptables et les normes comptables applicables futures sont analysés dans les états financiers intermédiaires consolidés résumés du FPI pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2023 et les notes annexes.

RAPPORT DE GESTION
TRIMESTRE ET SEMESTRE CLOS LE 30 JUIN 2023

SOMMAIRE DES RÉSULTATS TRIMESTRIELS

<i>(En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part et à moins d'indication contraire)</i>	Trimestre clos le 31 mars 2023	Trimestre clos le 31 décembre 2022	Trimestre clos le 30 septembre 2022	Trimestre clos le 30 juin 2022	Trimestre clos le 31 mars 2022	Trimestre clos le 31 décembre 2021	Trimestre clos le 30 septembre 2021	Trimestre clos le 30 juin 2021
Produits tirés des immeubles	24 945 \$	25 278 \$	25 070 \$	24 086 \$	23 724 \$	24 330 \$	22 932 \$	19 588 \$
Charges d'exploitation des immeubles	10 495	10 738	10 491	9 278	9 454	10 250	9 574	7 488
Résultat d'exploitation net¹⁾	14 450	14 540	14 579	14 808	14 270	14 080	13 358	12 100
Frais généraux et administratifs	1 278	3 518	1 360	1 274	1 324	1 202	1 152	1 064
Charge liée au régime incitatif à long terme	395	581	1 042	(75)	(1 201)	925	840	349
Amortissement des immobilisations corporelles	108	105	126	103	99	89	97	86
Amortissement des immobilisations incorporelles	93	93	93	93	93	93	93	93
Charges d'intérêts et coûts de financement	5 473	5 131	5 182	5 843	4 804	4 712	4 554	4 408
Distributions – Parts de catégorie B	157	157	157	159	159	159	164	166
Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B	(964)	(28)	332	(650)	(1 807)	946	89	(325)
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	6 250	(7 651)	166	(11 573)	(833)	(40 301)	(58 620)	2 576
Ajustement de la juste valeur – Passif dérivé	21	-	-	-	-	-	-	-
Autres produits	(748)	(835)	(781)	(382)	(677)	(462)	(556)	(664)
Autres charges	398	421	439	195	340	195	363	279
Coûts de règlement de la dette	53	-	7	274	-	-	141	-
Coûts de transaction	194	-	-	-	-	-	-	-
Résultat net et résultat global	1 742 \$	13 048 \$	6 456 \$	19 547 \$	11 969 \$	46 522 \$	65 041 \$	4 068 \$
Dette en pourcentage de la valeur comptable brute¹⁾	50,90 %	49,22 %	49,73 %	49,82 %	51,26 %	51,21 %	53,06 %	58,19 %
Total de l'actif	1 057 548 \$	1 054 881 \$	1 035 928 \$	1 040 368 \$	1 041 296 \$	1 032 176 \$	989 963 \$	769 085 \$
Flux de trésorerie d'exploitation¹⁾	7 270 \$	4 948 \$	7 485 \$	6 845 \$	7 836 \$	8 108 \$	6 924 \$	6 349 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés¹⁾	6 990 \$	7 814 \$	7 687 \$	7 931 \$	7 862 \$	7 813 \$	7 354 \$	6 556 \$
Flux de trésorerie d'exploitation de base par part^{1) 2)}	0,1203 \$	0,0819 \$	0,1238 \$	0,1132 \$	0,1296 \$	0,1341 \$	0,1158 \$	0,1315 \$
Flux de trésorerie d'exploitation dilués par part^{1) 2)}	0,1187 \$	0,0805 \$	0,1215 \$	0,1111 \$	0,1272 \$	0,1321 \$	0,1136 \$	0,1284 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base par part^{1) 2)}	0,1156 \$	0,1293 \$	0,1272 \$	0,1312 \$	0,1301 \$	0,1293 \$	0,1230 \$	0,1358 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés dilués par part^{1) 2)}	0,1142 \$	0,1271 \$	0,1247 \$	0,1287 \$	0,1276 \$	0,1273 \$	0,1206 \$	0,1325 \$
Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base^{1) 3)}	97,3 %	87,0 %	88,5 %	85,7 %	86,5 %	87,0 %	91,5 %	82,8 %
Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés dilués^{1) 3)}	98,5 %	88,5 %	90,2 %	87,4 %	88,2 %	88,4 %	93,3 %	84,9 %
Nombre de parts moyen pondéré de base³⁾	60 447 230	60 447 230	60 447 230	60 447 230	60 447 230	60 447 230	59 786 374	48 287 486
Nombre de parts moyen pondéré dilué³⁾	61 234 171	61 469 854	61 625 646	61 625 646	61 625 646	61 394 385	60 964 929	49 466 041
Nombre d'immeubles commerciaux	129	130	130	132	120	120	120	104
SLB (pieds carrés)	6 483 576	6 531 305	6 530 196	6 544 630	6 589 970	6 588 760	6 588 181	5 407 664
Taux d'occupation ⁴⁾	99,0 %	98,6 %	98,5 %	97,9 %	98,3 %	98,5 %	98,4 %	98,5 %
Durée restante moyenne pondérée des baux	4,1	4,1	4,1	4,2	4,4	4,6	4,6	4,8

¹⁾ Mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

²⁾ Les flux de trésorerie d'exploitation et les flux de trésorerie d'exploitation ajustés par part sont obtenus en les divisant par le nombre moyen pondéré total de parts de base ou diluées, selon le cas, auquel on ajoute le nombre moyen pondéré de parts de catégorie B en circulation au cours de la période.

³⁾ Le total des parts de base est composé de parts et de parts de catégorie B. Le total des parts diluées comprend également les parts de fiducie visées par les droits différés à la valeur de parts et les parts de fiducie visées par les droits à la valeur de parts temporairement incessibles qui sont attribuées dans le cadre du régime incitatif à long terme du FPI.

⁴⁾ Le taux d'occupation comprend les contrats de location pour une occupation future de locaux actuellement vacants. La direction estime qu'en incluant les locaux réservés, elle présente un rapport plus équilibré.

RAPPORT DE GESTION
TRIMESTRE ET SEMESTRE CLOS LE 30 JUIN 2023

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

<i>(En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part et à moins d'indication contraire)</i>	Trimestre clos le 30 juin 2023	Trimestre clos le 31 mars 2023	Trimestre clos le 31 décembre 2022	Trimestre clos le 30 septembre 2022	Trimestre clos le 30 juin 2022	Trimestre clos le 31 mars 2022	Trimestre clos le 31 décembre 2021	Trimestre clos le 30 septembre 2021
Total de l'actif, y compris les immeubles de placement présentés à la juste valeur	1 057 548 \$	1 054 881 \$	1 035 928 \$	1 040 368 \$	1 041 296 \$	1 032 176 \$	989 963 \$	769 085 \$
Cumul des amortissements sur les immobilisations corporelles et incorporelles	3 451	3 251	3 054	2 838	2 642	2 450	2 268	2 046
Valeur comptable brute ¹⁾	1 060 999	1 058 132	1 038 982	1 043 206	1 043 938	1 034 626	992 231	771 131
Dette ²⁾	487 055	476 364	479 704	492 225	503 135	507 856	511 445	420 752
Débitures convertibles, valeur nominale	35 000	-	-	-	-	-	-	-
Facilité de crédit ²⁾	18 000	44 500	37 000	27 500	32 000	22 000	15 000	28 000
Total de la dette ²⁾ , des débitures convertibles à la valeur nominale et de la facilité de crédit ²⁾	540 055 \$	520 864 \$	516 704 \$	519 725 \$	535 135 \$	529 856 \$	526 445 \$	448 752 \$
Dette en pourcentage de la valeur comptable brute¹⁾	50,90 %	49,22 %	49,73 %	49,82 %	51,26 %	51,21 %	53,06 %	58,19 %

1) Mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

2) Exclusion faite des coûts de financement non amortis.

Le tableau qui suit montre le rapprochement des flux de trésorerie d'exploitation¹⁾ et des flux de trésorerie d'exploitation ajustés¹⁾ avec le résultat net et le résultat global :

RAPPORT DE GESTION
TRIMESTRE ET SEMESTRE CLOS LE 30 JUIN 2023

<i>(En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part et à moins d'indication contraire)</i>	Trimestre clos le 30 juin 2023	Trimestre clos le 31 mars 2023	Trimestre clos le 31 décembre 2022	Trimestre clos le 30 septembre 2022	Trimestre clos le 30 juin 2022	Trimestre clos le 31 mars 2022	Trimestre clos le 31 décembre 2021	Trimestre clos le 30 septembre 2021
Résultat net et résultat global	1 742 \$	13 048 \$	6 456 \$	19 547 \$	11 969 \$	46 522 \$	65 041 \$	4 068 \$
Ajouter :								
Régime incitatif à long terme	(29)	(671)	281	(731)	(1 745)	689	157	(229)
Distributions – Parts de catégorie B	157	157	157	159	159	159	164	166
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	6 250	(7 651)	166	(11 573)	(833)	(40 301)	(58 620)	2 576
Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B	(964)	(28)	332	(650)	(1 807)	946	89	(325)
Ajustement de la juste valeur – Instrument financier dérivé	21	-	-	-	-	-	-	-
Amortissement des immobilisations incorporelles	93	93	93	93	93	93	93	93
Flux de trésorerie d'exploitation¹⁾	7 270 \$	4 948 \$	7 485 \$	6 845 \$	7 836 \$	8 108 \$	6 924 \$	6 349 \$
Déduire :								
Ajustement des loyers sur une base linéaire	(457) \$	(121) \$	(151) \$	(21) \$	(105) \$	(118) \$	(119) \$	(129) \$
Investissements de maintien	(174)	(185)	(191)	(282)	(232)	(279)	(192)	(335)
Frais de location normalisés	(592)	(506)	(425)	(387)	(446)	(392)	(387)	(220)
Ajouter :								
Régime incitatif à long terme	424	1 252	761	656	544	236	683	578
Amortissement des coûts de financement	253	186	201	846	265	258	304	313
Charge de désactualisation – Débentures convertibles	19	-	-	-	-	-	-	-
Coûts de règlement de la dette	53	-	7	274	-	-	141	-
Coûts de transaction	194	-	-	-	-	-	-	-
Coûts liés au plan de succession du chef de la direction	-	2 240	-	-	-	-	-	-
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés¹⁾	6 990 \$	7 814 \$	7 687 \$	7 931 \$	7 862 \$	7 813 \$	7 354 \$	6 556 \$

1) Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».