



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO

RAPPORT DE GESTION

PÉRIODES DE TROIS ET NEUF MOIS CLOSES LE 30 SEPTEMBRE 2023

8 novembre 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.

126	6,4 M	98,2 %
Nombre d'immeubles ¹⁾	Superficie locative brute (« SLB ») (en pieds carrés) ¹⁾	Taux d'occupation ²⁾

PORTEFEUILLE COMPOSÉ PRINCIPALEMENT D'IMMEUBLES INDUSTRIELS DE GRANDE QUALITÉ



81 %

SLB - Immeubles industriels¹⁾



14 %

SLB - Immeubles de commerces de détail¹⁾



5 %

SLB - Immeubles de bureaux¹⁾

FAITS SAILLANTS DU TROISIÈME TRIMESTRE DE 2023 (POUR LA PÉRIODE DE NEUF MOIS)

1,05 G\$	3,0 M\$	3,0 %	26,1 M\$
Total de l'actif ¹⁾	Plus-value sur les immeubles de placement	Augmentation des produits tirés des immeubles ⁴⁾	Résultat net et résultat global
43,0 M\$	93,5 %	3,76 %	46 M\$
Résultat d'exploitation net	Ratio de distribution des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés de base ³⁾	Taux d'intérêt moyen pondéré des emprunts hypothécaires	Facilité de crédit disponible ¹⁾

VALEUR IMPORTANTE AU SEIN DE NOTRE PORTEFEUILLE

88,8 %

de la SLB de 2023 a été renouvelée selon un écart moyen positif de 43,9 %¹⁾

68,9 %

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 septembre 2023 Des 126 immeubles, 84 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 155 200 pieds carrés au 30 septembre 2023. Le taux d'occupation au 30 septembre 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) Constitue une mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».
 - 4) Comparaison établie avec la période de neuf mois close le 30 septembre 2022.

RAPPORT DE GESTION
PÉRIODES DE TROIS ET NEUF MOIS CLOSES LE 30 SEPTEMBRE 2023

TABLE DES MATIÈRES

PARTIE I		PARTIE IV	
Message du chef de la direction	1	Liquidités et sources de financement	23
Faits saillants financiers et opérationnels	2	Structure du capital et endettement	24
Rapport de gestion	3	Distributions et fonds provenant des activités d'exploitation ajustés	30
Énoncés prospectifs	3	Titres émis et en circulation, et offre publique de rachat dans le cours normal des activités	33
Mesures non conformes aux IFRS	5	Instruments financiers	34
PARTIE II		PARTIE V	
Aperçu du FPI	8	Contrôles et procédures	36
Objectifs et stratégies	8	Risques et incertitudes	37
Sommaire des événements importants	9	Principales estimations comptables	37
Événements postérieurs à la date de clôture	10	Principales méthodes comptables et changements futurs de méthodes comptables	37
Perspectives	10	Sommaire des résultats trimestriels	38
PARTIE III			
Résultats d'exploitation	11		
Analyse sectorielle	17		
Profil du portefeuille	19		
Activités de location	22		

RAPPORT DE GESTION
PÉRIODES DE TROIS ET NEUF MOIS CLOSES LE 30 SEPTEMBRE 2023



120 Troop Avenue, Dartmouth, Nouvelle-Écosse

À tous les porteurs de parts,

Au moment où le marché immobilier est toujours confronté à certains défis macroéconomiques, le FPI PRO a maintenu sa lancée au cours du troisième trimestre de 2023, ce qui témoigne de la qualité de nos immeubles et de notre plateforme. Face à cette turbulence, nous avons renouvelé notre engagement à améliorer notre bilan et à gérer les risques afin de consolider nos assises, déjà robustes.

Maintien de notre lancée au troisième trimestre de 2023

Dans l'ensemble, nos résultats pour le troisième trimestre reflètent la viabilité de notre conjoncture d'exploitation et notre détermination à poursuivre notre stratégie à long terme. Cependant, le rendement d'exploitation n'est pas directement comparable d'un exercice à l'autre, puisque le FPI détenait 126 immeubles au 30 septembre 2023, contre 132 immeubles à la même date en 2022 (une participation de 50 % dans 42 immeubles était détenue à ces deux dates). Le résultat d'exploitation net (REN) s'est donc chiffré à 14,1 M\$ pour le troisième trimestre de 2023, un recul de 5,1 % comparativement à la période correspondante de l'exercice précédent, qui s'explique essentiellement par la diminution du nombre d'immeubles détenus.

Le REN des immeubles comparables¹⁾ a augmenté de 1,7 % au troisième trimestre d'un exercice à l'autre, compte non tenu de l'inoccupation temporaire déjà annoncée d'un immeuble industriel de 102 000 pieds carrés. Cet immeuble a été entièrement loué le 1^{er} octobre 2023, selon un écart positif moyen de 55 %, en vertu de baux à long terme prévoyant des hausses de loyer annuelles. Les retombées positives de ce renouvellement paraîtront dans nos résultats du quatrième trimestre de l'exercice, plus spécifiquement sur le REN, le ratio de distribution des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés¹⁾ et le REN des immeubles comparables¹⁾.

Au bilan, les liquidités disponibles¹⁾ demeurent élevées. Au 30 septembre 2023, nous affichions un solde disponible de 46,0 M\$ sur notre facilité de crédit et un solde de trésorerie de 11,4 M\$. Nous avons également réduit ce trimestre, par rapport au 30 juin 2023, la dette et le montant prélevé sur la facilité de crédit de respectivement 10,4 M\$ et 4,0 M\$, et je suis heureux de constater qu'une tranche de seulement 2,7 % du total de la dette est assortie d'un taux variable. Grâce au bon échelonnement de notre endettement, les emprunts hypothécaires qui arriveront à échéance sont limités, se chiffrant à environ 25 M\$ pour le restant de 2023 et à 27 M\$ pour la totalité de 2024.

Au chapitre de la répartition des capitaux, notre stratégie suit son cours, ce qui inclut des distributions régulières à nos porteurs de parts.

Force fondamentale de notre portefeuille

Notre croissance interne se poursuit grâce à un portefeuille d'immeubles qui bénéficie d'un taux d'occupation continuellement élevé et au renouvellement efficace de la SLB. Au total, 88 % de la SLB venant à échéance en 2023 a été renouvelée selon un écart moyen de 43,9 %. De plus, environ 17,9 % de la SLB arrivant à échéance en 2024 a été renouvelée selon un écart moyen de 29,7 %. Nous nous attendons à des flux de trésorerie supplémentaires provenant de notre croissance interne et du renouvellement de la SLB.

Poursuivant notre stratégie visant à nous concentrer sur le secteur industriel, nous avons conclu depuis le début de l'année la vente de quatre immeubles non essentiels pour un produit total d'environ 13,4 M\$. Au 30 septembre 2023, les immeubles industriels représentaient 81,3 % de la SLB du portefeuille et 71,7 % du loyer de base. La clôture de contrats exécutoires pour la vente de deux autres immeubles de commerces de détail non essentiels moyennant un produit brut total d'environ 10,9 M\$ est également prévue au quatrième trimestre de 2023, sous réserve des conditions d'usage.

Efforts axés sur notre stratégie

Compte tenu des fondements de notre portefeuille, nous sommes bien positionnés pour tirer profit de la croissance future sur des marchés où notre présence est déjà forte. Prenons par exemple le marché d'Halifax, qui connaît une progression rapide de sa population et qui devrait par conséquent bénéficier d'investissements majeurs tant du secteur privé que du secteur public.

Toute notre équipe mise sur la maximisation de la valeur à long terme pour nos parties prenantes, que ce soit pour nos locataires ou nos porteurs de parts. Comme toujours, notre stratégie vise à renforcer notre portefeuille, à gérer avec prudence notre bilan et à adopter une approche disciplinée dans la gestion du capital. Nous tenons à remercier toutes nos parties prenantes – notre actif le plus précieux –, notamment notre équipe pour son dévouement, nos locataires pour leur collaboration, et enfin, nos porteurs de parts pour leur soutien et la confiance qu'ils nous accordent.

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

1) Constitue une mesure non conforme aux IFRS. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

RAPPORT DE GESTION
PÉRIODES DE TROIS ET NEUF MOIS CLOSES LE 30 SEPTEMBRE 2023

PARTIE I

FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET OPÉRATIONNELS

	30 septembre 2023	30 septembre 2022
Données d'exploitation		
Nombre d'immeubles	126	132
Superficie locative brute (« SLB ») (en pieds carrés)	6 420 336	6 544 630
Taux d'occupation ¹⁾	98,2 %	97,9 %
Durée restante moyenne pondérée des baux (en années)	4,0	4,2

<i>(En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part et à moins d'indication contraire)</i>	Période de trois mois close le 30 septembre 2023	Période de trois mois close le 30 septembre 2022	Période de neuf mois close le 30 septembre 2023	Période de neuf mois close le 30 septembre 2022
---	---	---	--	--

Données financières				
Produits tirés des immeubles	24 052 \$	24 086 \$	74 275 \$	72 140 \$
Résultat d'exploitation net (REN)	14 054 \$	14 808 \$	43 044 \$	43 158 \$
REN des immeubles comparables ²⁾	11 893 \$	12 041 \$	35 612 \$	35 371 \$
Résultat net et résultat global	11 265 \$	19 547 \$	26 055 \$	78 038 \$
Résultat net et résultat global par part, de base ³⁾	0,1861 \$	0,3234 \$	0,4308 \$	1,2910 \$
Résultat net et résultat global par part, dilué ³⁾	0,1836 \$	0,3172 \$	0,4243 \$	1,2679 \$
Total de l'actif	1 047 114 \$	1 040 368 \$	1 047 114 \$	1 040 368 \$
Total du passif	552 267 \$	552 561 \$	552 267 \$	552 561 \$
Dettes (courante et non courante)	474 492 \$	489 849 \$	474 492 \$	489 849 \$
Dettes ajustées en pourcentage de la valeur comptable brute ajustée ²⁾	50,0 %	49,8 %	50,0 %	49,8 %
Ratio de couverture des intérêts ²⁾	2,4x	2,7x	2,5x	2,8x
Ratio de couverture du service de la dette ²⁾	1,5x	1,6x	1,5x	1,6x
Ratio dette/BAIIA ajusté annualisé ²⁾	9,8x	9,5x	9,8x	9,8x
Taux d'intérêt moyen pondéré des emprunts hypothécaires	3,76 %	3,69 %	3,76 %	3,69 %
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation, montant net	11 036 \$	10 975 \$	22 237 \$	19 904 \$
Fonds provenant des activités d'exploitation ²⁾	6 531 \$	6 845 \$	18 749 \$	22 790 \$
Fonds provenant des activités d'exploitation de base par part ^{2) 3)}	0,1079 \$	0,1132 \$	0,3100 \$	0,3770 \$
Fonds provenant des activités d'exploitation dilués par part ^{2) 3)}	0,1064 \$	0,1111 \$	0,3053 \$	0,3703 \$
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés ²⁾	7 030 \$	7 931 \$	21 834 \$	23 606 \$
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés de base par part ^{2) 3)}	0,1161 \$	0,1312 \$	0,3610 \$	0,3905 \$
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés dilués par part ^{2) 3)}	0,1146 \$	0,1287 \$	0,3556 \$	0,3835 \$
Ratio de distribution des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés de base ²⁾	96,9 %	85,7 %	93,5 %	86,4 %
Ratio de distribution des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés dilués ²⁾	98,2 %	87,4 %	94,9 %	88,0 %

¹⁾ Le taux d'occupation comprend les contrats de location pour une occupation future d'espaces actuellement vacants. La direction estime qu'en incluant les locaux réservés, elle présente un rapport plus équilibré. Au 30 septembre 2023, la superficie réservée correspondait approximativement à une SLB de 155 200 pieds carrés (SLB de 107 700 pieds carrés au 30 septembre 2022). L'occupation au 30 septembre 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⁾ Constitue une 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 incessibles qui sont attribuées dans le cadre du régime incitatif à long terme du FPI.

RAPPORT DE GESTION
PÉRIODES DE TROIS ET NEUF MOIS CLOSES LE 30 SEPTEMBRE 2023

RAPPORT DE GESTION

Le présent rapport de gestion donne un aperçu 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 « FPI PRO ») pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 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 pour les périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2023 et 2022 (les « états financiers du troisième trimestre de 2023 »), les états financiers consolidés audités du FPI et leurs notes annexes des 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 de l'exercice 2022 ») et la notice annuelle du FPI de l'exercice clos le 31 décembre 2022 (la « notice annuelle de l'exercice 2022 »), les états financiers annuels de l'exercice 2022 et le rapport de gestion annuel pour l'exercice 2022 constituant les « rapports annuels de 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 pieds carrés, 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 8 novembre 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 troisième 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 « fiduciaire 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.
- La vente prévue de deux immeubles non essentiels pour un produit brut total d'environ 10,9 M\$.

RAPPORT DE GESTION
PÉRIODES DE TROIS ET NEUF MOIS CLOSES LE 30 SEPTEMBRE 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 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 troisième 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 comparable la plus proche présentée dans les états financiers de référence du FPI 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

Dettes ajustées

La dette ajustée est une mesure financière non conforme aux IFRS définie par le FPI comme la somme i) de la dette courante et non courante, exclusion faite des coûts de financement non amortis, ii) de la facilité de crédit, compte non tenu des coûts de financement non amortis et iii) des débetures convertibles à la valeur nominale. La direction estime que la dette ajustée est une mesure utile à la fois pour elle-même et les investisseurs pour déterminer le niveau d'endettement du FPI et sa capacité à remplir ses obligations. La dette ajustée est aussi employée par la direction pour mesurer le ratio dette ajustée/BAIIA ajusté annualisé et la dette ajustée en pourcentage de la valeur comptable brute. On trouvera un rapprochement entre la dette ajustée et la dette, la mesure comparable la plus proche présentée dans les états financiers de référence du FPI, dans le tableau à la rubrique « Partie IV – Structure du capital et endettement – Dette ajustée » et le tableau à la rubrique « Partie V – Sommaires des résultats trimestriels ».

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 comparable la plus proche présentée dans les états financiers de référence du FPI, dans le tableau présenté à la rubrique « Partie IV - Structure du capital et endettement - BAIIA ajusté ».

Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés

Les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés constituent une mesure financière non conforme aux IFRS. Le FPI ne détermine pas les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés conformément aux lignes directrices du *White Paper on FFO and AFFO for IFRS* publié en février 2019 par la Real Property Association of Canada. Le FPI définit les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés comme les fonds provenant des activités 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 débetures 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 fonds provenant des activités 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 fonds provenant des activités d'exploitation ajustés font l'objet d'un rapprochement avec le résultat net et le résultat global, la mesure comparable la plus proche présentée dans les états financiers de référence du FPI, dans le tableau figurant à la rubrique « Partie IV - Distributions et fonds provenant des activités d'exploitation ajustés » et le tableau figurant à la rubrique « Partie V – Sommaire des résultats trimestriels », ainsi qu'avec les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, dans le tableau présenté à la rubrique « Partie IV - Distributions et fonds provenant des activités d'exploitation ajustés - Distributions ».

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 présentée dans les états financiers de référence du FPI, dans le tableau présenté à la rubrique « Partie IV – Structure du capital et endettement – BAIIA ajusté ».

Liquidités disponibles

Les liquidités disponibles se veulent une mesure non conforme aux IFRS. Le FPI les définit comme 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 aux investisseurs et à la direction 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 ».

Fonds provenant des activités d'exploitation

Les fonds provenant des activités 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 fonds provenant des activités d'exploitation en s'appuyant sur le *White Paper on FFO and AFFO for IFRS*. Les fonds provenant des activités 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 fonds provenant des activités 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 fonds provenant des activités 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. On trouvera un rapprochement des fonds provenant des activités d'exploitation avec le résultat net et le résultat global, la mesure comparable la plus proche présentée dans les états financiers de référence du FPI, au tableau figurant à la rubrique « Partie IV - Distributions et fonds provenant des activités 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 ajustée 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 » et au tableau figurant à la rubrique « Partie V – Sommaire des résultats trimestriels » pour connaître la méthode de calcul de la valeur comptable brute.

Valeur de l'actif net

La valeur de l'actif net est une mesure financière non conforme aux IFRS définie par le FPI comme la somme des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts et des parts de catégorie B. La direction estime qu'il est important d'inclure les parts de catégorie B pour les besoins de gestion des capitaux du FPI. Elle ne considère pas les parts de catégorie B comme une dette ou comme des emprunts du FPI, mais plutôt comme une composante de ses capitaux propres. Toutefois, le total des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts (y compris les parts de catégorie B) n'est pas une mesure définie par les IFRS, n'a pas de sens normalisé et pourrait ne pas être comparable aux mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. On trouvera un rapprochement entre la valeur de l'actif net et les capitaux propres attribuables aux porteurs de parts, la mesure comparable la plus proche présentée dans les états financiers de référence du FPI, dans le tableau figurant à la rubrique « Partie IV – Structure du capital et endettement » et le tableau « Partie V – Sommaire des résultats trimestriels – Valeur de l'actif net par part ».

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 de référence du FPI 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 dette ajustée/BAIIA ajusté annualisé

Le ratio dette ajustée/BAIIA ajusté annualisé est un ratio non conforme aux IFRS calculé par le FPI en divisant la dette ajustée (mesure financière non conforme aux IFRS) par le BAIIA ajusté annualisé (mesure financière non conforme aux IFRS). La direction estime que ce ratio non conforme aux IFRS est un indicateur utile à elle-même et aux investisseurs pour suivre la capacité du FPI à assurer le service de sa dette. Pour connaître le calcul du ratio dette ajustée/BAIIA ajusté annualisé, se reporter au tableau figurant à la rubrique « Partie IV – Structure du capital et endettement – Ratio du BAIIA ajusté annualisé ». Le FPI nommait auparavant ce ratio non conforme aux IFRS « Ratio dette/BAIIA ajusté annualisé », mais son intitulé a été modifié dans le présent rapport de gestion afin de mieux décrire cette mesure, que l'on nommera maintenant « Dette ajustée/BAIIA ajusté annualisé ». La composition de cette mesure demeure inchangée.

Dette ajustée en pourcentage de la valeur comptable brute

La dette ajustée 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 ajustée en pourcentage de la valeur comptable brute s'obtient en divisant la dette ajustée (mesure financière non conforme aux IFRS) par la valeur comptable brute (mesure financière non conforme aux IFRS). Se reporter au tableau présenté à la rubrique « Partie IV – Structure du capital et endettement – Ratios d'endettement ». Le FPI nommait auparavant ce ratio non conforme aux IFRS « Dette/BAIIA ajusté annualisé », mais l'intitulé a été modifié dans le présent rapport de gestion afin de mieux décrire cette mesure, que l'on nommera maintenant « Dette ajustée en pourcentage de la valeur comptable brute ». La composition de cette mesure demeure inchangée.

Ratio de distribution des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés de base et ratio de distribution des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés dilués

Le ratio de distribution des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés de base et le ratio de distribution des fonds provenant des activités 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 fonds provenant des activités d'exploitation ajustés de base s'obtient en divisant les distributions déclarées par part et par part de catégorie B par les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés de base par part, et le ratio de distribution des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés dilués s'obtient en divisant les distributions déclarées par part et par part de catégorie B par les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés dilués par part. Se reporter au tableau figurant à la rubrique « Partie IV - Distributions et fonds provenant des activités d'exploitation ajustés ».

Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés de base par part et fonds provenant des activités d'exploitation ajustés dilués par part

Les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés de base par part et les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés dilués par part sont des ratios non conformes aux IFRS qui présentent les fonds provenant des activités 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 fonds provenant des activités d'exploitation ajustés sur chaque placement par part dans le FPI. La direction estime que les ratios des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés par part sont des mesures utiles du rendement d'exploitation qui sont similaires aux fonds provenant des activités 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 fonds provenant des activités d'exploitation ajustés de base par part sont obtenus en divisant les fonds provenant des activités 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 fonds provenant des activités d'exploitation ajustés dilués par part sont obtenus en divisant les fonds provenant des activités 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 inaccessibles 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 fonds provenant des activités d'exploitation ajustés ».

Fonds provenant des activités d'exploitation de base par part et fonds provenant des activités d'exploitation dilués par part

Les fonds provenant des activités d'exploitation de base par part et les fonds provenant des activités d'exploitation dilués par part sont des ratios non conformes aux IFRS qui présentent les fonds provenant des activités 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 fonds provenant des activités d'exploitation sur chaque placement

RAPPORT DE GESTION
PÉRIODES DE TROIS ET NEUF MOIS CLOSES LE 30 SEPTEMBRE 2023

par part dans le FPI. Elle estime que les ratios des fonds provenant des activités d'exploitation par part sont des mesures utiles du rendement d'exploitation qui sont similaires aux fonds provenant des activités 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 fonds provenant des activités d'exploitation de base par part sont obtenus en divisant les fonds provenant des activités 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 fonds provenant des activités d'exploitation dilués par part sont obtenus en divisant les fonds provenant des activités 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 inaccessibles 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 fonds provenant des activités d'exploitation ajustés ».

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 (mesure financière non conforme aux IFRS) 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 à la direction et aux investisseurs 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 (mesure financière non conforme aux IFRS) 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 en divisant la valeur de l'actif net (mesure financière non conforme aux IFRS) 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 à la « Partie IV – Structure du capital et endettement – Valeur de l'actif net par part » et au tableau figurant à la rubrique « Partie V – Sommaire des résultats trimestriels ».

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 septembre 2023, le FPI détenait 126 immeubles (84 détenus à 100 % et 42 à 50 %) partout au Canada, dont la SLB totale s'établissait à environ 6,4 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 fonds provenant des activités 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 :

RAPPORT DE GESTION
PÉRIODES DE TROIS ET NEUF MOIS CLOSES LE 30 SEPTEMBRE 2023

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 du FPI.

RAPPORT DE GESTION
PÉRIODES DE TROIS ET NEUF MOIS CLOSES LE 30 SEPTEMBRE 2023

Le 26 mai 2023, le FPI a émis des débentures 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 « débentures 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 débentures 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 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 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 8 000 \$ a servi au remboursement partiel de la facilité de crédit. Le reste a été utilisé pour répondre aux besoins généraux du FPI.

Le 31 août 2023, le FPI a vendu deux immeubles de bureaux non essentiels totalisant environ 60 000 pieds carrés, lesquels sont situés au 9 Auriga Drive, à Ottawa, en Ontario, et au 31 Auriga Drive, également à Ottawa, en Ontario, pour un produit brut de 9 100 \$ (exclusion faite des frais de clôture). Le produit de la vente a servi à rembourser des emprunts hypothécaires connexes d'environ 5 700 \$. Le reste a été utilisé pour répondre aux besoins généraux du FPI, y compris le remboursement d'une somme d'environ 1 000 \$ sur la facilité de crédit.

Le 28 septembre 2023, le FPI a vendu un immeuble de commerces de détail non essentiel de 3 000 pieds carrés situé au 875, rue King, à Sherbrooke, au Québec, pour un produit brut de 2 230 \$ (compte non tenu des frais de clôture). Le produit de la vente a servi à rembourser un emprunt hypothécaire connexe d'environ 1 500 \$. Le reste a été utilisé pour répondre aux besoins généraux du FPI.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Le 20 octobre 2023, le FPI a conclu un contrat exécutoire avec un tiers acheteur pour la vente d'un immeuble de commerce de détail non essentiel totalisant environ 45 000 pieds carrés, pour un produit brut de 8 700 \$ (compte non tenu des frais de clôture). L'acheteur prendra en charge un emprunt hypothécaire de 4 400 \$ relativement à l'immeuble devant arriver à échéance en septembre 2027. Le reste du produit servira à répondre aux besoins généraux du FPI. La clôture de la vente est prévue pour le quatrième trimestre de 2023 et est assujettie aux conditions d'usage.

Le 20 octobre 2023, le FPI a annoncé une distribution au comptant de 0,0375 \$ la part pour le mois d'octobre 2023. Cette distribution sera payée le 15 novembre 2023 aux porteurs de parts inscrits en date du 31 octobre 2023.

Le 31 octobre 2023, le FPI a conclu un contrat exécutoire avec un tiers acheteur pour la vente d'un immeuble de commerce de détail non essentiel totalisant environ 4 500 pieds carrés, pour un produit brut de 2 175 \$ (compte non tenu des frais de clôture). Le produit de la vente (déduction faite du prêt hypothécaire de 500 \$ accordé par le vendeur) servira à financer les besoins généraux du FPI. La clôture de la vente est prévue pour le quatrième trimestre de 2023 et est assujettie aux conditions d'usage.

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.

RAPPORT DE GESTION
PÉRIODES DE TROIS ET NEUF MOIS CLOSES LE 30 SEPTEMBRE 2023

PARTIE III

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Période de trois mois close le 30 septembre 2023	Période de trois mois close le 30 septembre 2022	Période de neuf mois close le 30 septembre 2023	Période de neuf mois close le 30 septembre 2022
Produits tirés des immeubles	24 052 \$	24 086 \$	74 275 \$	72 140 \$
Charges d'exploitation des immeubles	9 998	9 278	31 231	28 982
Résultat d'exploitation net	14 054	14 808	43 044	43 158
Frais généraux et administratifs	1 210	1 274	6 006	3 800
Charge liée au régime incitatif à long terme	(409)	(75)	567	(351)
Amortissement des immobilisations corporelles	108	103	321	291
Amortissement des immobilisations incorporelles	62	93	248	279
Charges d'intérêts et coûts de financement	5 980	5 843	16 584	15 359
Distributions - Parts de catégorie B	152	159	466	477
Ajustement de la juste valeur - Parts de catégorie B	(1 310)	(650)	(2 302)	(1 511)
Ajustement de la juste valeur - Immeubles de placement	(1 567)	(11 573)	(2 968)	(52 707)
Ajustement de la juste valeur - Instrument financiers dérivé	(1 148)	-	(1 127)	-
Autres produits	(852)	(382)	(2 435)	(1 521)
Autres charges	485	195	1 304	730
Coûts de règlement de la dette	73	274	126	274
Coûts de transaction	5	-	199	-
Résultat net et résultat global	11 265 \$	19 547 \$	26 055 \$	78 038 \$

Comparaison des résultats d'exploitation

Les résultats d'exploitation du FPI pour les périodes de trois et de neuf mois closes le 30 septembre 2023 ne sont pas directement comparables à celles closes le 30 septembre 2022. Au 30 septembre 2023, le FPI détenait 126 immeubles de placement (dont une participation de 50 % dans 42 d'entre eux), contre 132 immeubles de placement (dont une participation de 50 % dans 42 d'entre eux) au 30 septembre 2022. La diminution du nombre d'immeubles s'explique par la vente d'une participation de 100 % dans 6 immeubles de placement au cours de la période de douze mois close le 30 septembre 2023. En outre, le 4 août 2022, le FPI a vendu une participation de 50 % dans 21 immeubles de placement et acquis une participation de 50 % dans 21 autres immeubles de placement. Le 29 septembre 2022, il a vendu une participation de 100 % dans 9 immeubles de placement. Même s'ils ne sont pas forcément comparables, les chiffres des périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2023 et 2022 sont fournis dans le présent rapport de gestion.

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 les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2023, les produits tirés des immeubles ont respectivement diminué de 34 \$ et augmenté de 2 135 \$ par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice 2022. La diminution de 34 \$ et l'augmentation de 2 135 \$ s'expliquent principalement par la réduction du nombre d'immeubles et par les changements connexes dans les pourcentages de participation des 42 immeubles acquis et vendus en août 2022.

RAPPORT DE GESTION
PÉRIODES DE TROIS ET NEUF MOIS CLOSES LE 30 SEPTEMBRE 2023

et des 9 immeubles vendus en septembre 2022, tel qu'il est indiqué à la rubrique « Comparaison des résultats d'exploitation » du présent rapport de gestion, lesquels ont été contrebalancés par la hausse des loyers contractuels et par l'accroissement des loyers lors du renouvellement des baux. L'ajustement des loyers comptabilisé selon la méthode linéaire a respectivement réduit les produits tirés des immeubles de 226 \$ et augmenté les produits tirés des immeubles de 352 \$ pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2023. Les loyers comptabilisés selon la méthode linéaire constituent un élément sans effet sur la trésorerie.

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 les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2023, la charge d'exploitation des immeubles a augmenté de respectivement 720 \$ et 2 249 \$ par rapport aux périodes correspondantes de 2022, ce qui s'explique essentiellement par les changements connexes dans les pourcentages de participation des 42 immeubles acquis et vendus en août 2022 et des 9 immeubles vendus en septembre 2022, tel qu'il est indiqué à la rubrique « Comparaison des résultats d'exploitation » du présent rapport de gestion, de même que par une hausse des taxes foncières recouvrables.

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 périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2023 et 2022. Le tableau qui suit montre le rapprochement du résultat d'exploitation net présenté dans les états financiers du troisième trimestre de 2023 et du résultat d'exploitation net des immeubles comparables.

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Période de trois mois close le 30 septembre 2023	Période de trois mois close le 30 septembre 2022	Période de neuf mois close le 30 septembre 2023	Période de neuf mois close le 30 septembre 2022
Produits tirés des immeubles	24 052 \$	24 086 \$	74 275 \$	72 140 \$
Charges d'exploitation des immeubles	9 998	9 278	31 231	28 982
Résultat d'exploitation net (REN), tel qu'il est présenté dans les états financiers	14 054	14 808	43 044	43 158
Ajustement des loyers sur une base linéaire	226	(21)	(352)	(244)
REN après ajustement des loyers comptabilisés sur une base linéaire ¹⁾	14 280	14 787	42 692	42 914
Provenance du résultat d'exploitation net ¹⁾ :				
Acquisitions	(2 103)	(1 936)	(6 250)	(5 269)
Cessions	(284)	(810)	(830)	(2 274)
Résultat d'exploitation net des immeubles comparables¹⁾	11 893 \$	12 041 \$	35 612 \$	35 371 \$
Nombre d'immeubles comparables	102²⁾	102 ²⁾	102²⁾	102 ²⁾

¹⁾ Constitue une mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

²⁾ Comprend 21 immeubles détenus à 50 % au 30 septembre 2023 (détenus à 50 % au 30 septembre 2022, mais détenus à 100 % avant le 4 août 2022). La période comparative a été mise à jour pour tenir compte de la participation de 50 % au cours de la période.

La variation du résultat d'exploitation net des immeubles comparables pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2023 représente respectivement une baisse de 148 \$ ou 1,2 % et une hausse de 241 \$ ou 0,7 % par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice 2022. La baisse pour le trimestre clos le 30 septembre 2023 s'explique essentiellement par l'inoccupation temporaire et par l'inoccupation transitoire d'une superficie de 90 400 pieds carrés dans le secteur des immeubles industriels, lesquelles ont été contrebalancées par une hausse des loyers contractuels et par l'augmentation des loyers

RAPPORT DE GESTION
PÉRIODES DE TROIS ET NEUF MOIS CLOSES LE 30 SEPTEMBRE 2023

lors du renouvellement de baux, toutes catégories confondues. La hausse pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2023 est principalement attribuable à l'augmentation des loyers contractuels et à la hausse des loyers lors du renouvellement des baux, toutes catégories confondues, lesquelles ont été contrebalancées par la baisse générale du taux d'occupation.

Le recul du taux d'occupation dans le secteur des immeubles industriels pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2023 s'explique par l'inoccupation temporaire, depuis le 1^{er} avril, d'un immeuble de 102 000 pieds carrés situé à Montréal, au Québec, et par l'inoccupation transitoire d'une superficie de 90 400 pieds carrés. L'immeuble situé à Montréal a été loué en entier et sera occupé dès les mois de septembre et octobre 2023. Des 90 400 pieds carrés inoccupés de façon transitoire, une superficie de 33 100 pieds carrés a été relouée, l'occupation ayant commencé le 1^{er} octobre 2023. Pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2023, la hausse globale du résultat d'exploitation net des immeubles comparables, ajusté pour en exclure le résultat d'exploitation net lié à l'inoccupation temporaire de l'immeuble industriel de 102 000 pieds carrés, se chiffre à respectivement 203 \$ et 954 \$, ou 1,7 % et 2,8 %.

Le tableau ci-après présente le résultat d'exploitation net des immeubles comparables par catégorie d'actifs pour les périodes de trois mois et neuf mois closes les 30 septembre 2023 et 2022 :

	Période de 3 mois close le			Période de 9 mois close le		
	Nombre d'immeubles comparables	30 septembre 2023	30 septembre 2022	Nombre d'immeubles comparables	30 septembre 2023	30 septembre 2022
<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>						
Immeubles industriels ¹⁾	65	8 090 \$	8 270 \$	65	24 354 \$	24 335 \$
Immeubles de commerces de détail	32	2 791	2 814	32	8 302	8 206
Immeubles de bureaux	5	1 012	957	5	2 956	2 830
Résultat d'exploitation net des immeubles comparables²⁾	102	11 893 \$	12 041 \$	102	35 612 \$	35 371 \$

¹⁾ Comprend 21 immeubles détenus à 50 % au 30 septembre 2023 (détenus à 50 % au 30 septembre 2022, mais détenus à 100 % avant le 4 août 2022). La période comparative a été mise à jour pour tenir compte de la participation de 50 % au cours de la période.

²⁾ Constitue une mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

RAPPORT DE GESTION
PÉRIODES DE TROIS ET NEUF MOIS CLOSES LE 30 SEPTEMBRE 2023

La variation du résultat d'exploitation net des immeubles comparables dans le secteur des immeubles industriels pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2023 représente respectivement une baisse de 180 \$ ou de 2,2 % et une hausse de 19 \$ ou de 0,1 % par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice 2022. La baisse pour la période de trois mois close le 30 septembre 2023 s'explique essentiellement par l'inoccupation temporaire d'un immeuble de 102 000 pieds carrés situé à Montréal, au Québec, et par l'inoccupation transitoire d'une superficie de 90 400 pieds carrés. Cette baisse est en partie contrebalancée par la hausse des loyers contractuels et par l'augmentation des loyers lors du renouvellement des baux par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. L'accroissement pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2023 par rapport à la période correspondante de 2022 découle des hausses de loyers contractuels et de l'augmentation des loyers lors du renouvellement des baux, qui ont été contrebalancées par un repli du taux d'occupation.

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 périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2023 et 2022, ajustés pour en exclure le résultat d'exploitation net lié à l'inoccupation temporaire d'un immeuble industriel :

	Période de 3 mois close le			Période de 9 mois close le		
	Nombre d'immeubles comparables	30 septembre 2023	30 septembre 2022	Nombre d'immeubles comparables	30 septembre 2023	30 septembre 2022
<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>						
Résultat d'exploitation net des immeubles comparables¹⁾	102	11 893 \$	12 041 \$	102	35 612 \$	35 371 \$
REN lié à l'inoccupation temporaire d'un immeuble industriel	(1)	65	(286)	(1)	(15)	(728)
REN des immeubles comparables (ajusté pour tenir compte d'un immeuble temporairement inoccupé)¹⁾	101	11 958 \$	11 755 \$	101	35 597 \$	34 643 \$
Immeubles industriels (abstraction faite d'un immeuble temporairement inoccupé) ²⁾	64	8 155 \$	7 984 \$	64	24 339 \$	23 607 \$
Immeubles de commerces de détail	32	2 791	2 814	32	8 302	8 206
Immeubles de bureaux	5	1 012	957	5	2 956	2 830
REN des immeubles comparables (ajusté pour tenir compte d'un immeuble temporairement inoccupé)¹⁾	101	11 958 \$	11 755 \$	101	35 597 \$	34 643 \$

¹⁾ Constitue une mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

²⁾ Comprend 21 immeubles détenus à 50 % au 30 septembre 2023 (détenus à 50 % au 30 septembre 2022, mais détenus à 100 % avant le 4 août 2022). La période comparative a été mise à jour pour tenir compte de la participation de 50 % au cours de la période.

Pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2023, la hausse du résultat d'exploitation net des immeubles comparables dans le secteur des immeubles industriels, ajusté pour en exclure le résultat d'exploitation net lié à l'inoccupation temporaire d'un immeuble industriel, s'est chiffré à respectivement 171 \$ et 732 \$, ou 2,1 % et 3,1 %.

La variation du résultat d'exploitation net des immeubles comparables dans le secteur des immeubles de commerces de détail pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2023 représente respectivement une baisse de 23 \$ ou de 0,8 % et une hausse de 96 \$ ou de 1,2 % par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice 2022. La légère baisse pour la période close le 30 septembre 2023 est imputable principalement à une hausse de la location gratuite et à une diminution du taux de location par rapport à la période correspondante de 2022. L'augmentation pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2023 est attribuable principalement à la légère hausse du taux d'occupation ainsi qu'à la hausse des loyers contractuels et à l'augmentation des loyers lors du renouvellement des baux par rapport à la période correspondante de l'exercice 2022.

L'augmentation du résultat d'exploitation net des immeubles comparables dans le secteur des immeubles de bureaux pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2023 s'est chiffrée à respectivement 55 \$ et 126 \$, ou 5,7 % et 4,5 %, par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice 2022. La hausse pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2023 par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice 2022 est attribuable pour l'essentiel à l'augmentation du taux d'occupation dans l'un des cinq immeubles.

RAPPORT DE GESTION
PÉRIODES DE TROIS ET NEUF MOIS CLOSES LE 30 SEPTEMBRE 2023

Le tableau ci-après présente le taux d'occupation moyen des immeubles comparables par catégorie d'actifs, déduction faite des locaux réservés, pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes les 30 septembre 2023 et 2022 :

	Immeubles comparables Période de 3 mois close le 30 septembre		Immeubles comparables Période de 9 mois close le 30 septembre	
	2023	2022	2023	2022
Immeubles industriels	95,1 %	97,3 %	96,6 %	99,0 %
Immeubles de commerces de détail	97,4 %	97,3 %	97,5 %	97,3 %
Immeubles de bureaux	89,4 %	85,1 %	89,0 %	86,4 %
Total	95,1 %	96,6 %	96,3 %	98,0 %

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 les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2023 se sont élevés à respectivement 1 210 \$ et 6 006 \$, soit une diminution de 64 \$ et une augmentation de 2 206 \$ par rapport aux périodes correspondantes de 2022. L'augmentation pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2023 est imputable en majeure partie 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 les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2023, le profit de 409 \$ et la charge de 567 \$ au titre du régime incitatif à long terme constituent un élément sans effet sur la trésorerie et sont liés aux droits différés à la valeur de parts et aux droits à la valeur de parts assujetties à des restrictions, 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 5 980 \$ et à 16 584 \$, respectivement, pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2023. La hausse de respectivement 137 \$ et 1 225 \$ par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice 2022 s'explique essentiellement par les intérêts sur les débiteures convertibles, ainsi que par l'augmentation des taux d'intérêt variables de la facilité de crédit et la hausse du taux d'intérêt moyen pondéré des emprunts hypothécaires, qui est passé de 3,69 % au 30 septembre 2022 à 3,76 % au 30 septembre 2023, lesquels ont été contrebalancés par le remboursement de certains emprunts hypothécaires dans le cadre d'une vente d'immeubles.

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 chiffrées à respectivement 152 \$ et 466 \$ pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2023.

Ajustement de la juste valeur - Parts de catégorie B

Une plus-value sur les parts de catégorie B de respectivement 1 310 \$ et 2 302 \$ a été comptabilisé pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2023, laquelle 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 les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2023, 17 et 37 immeubles ont été respectivement réévalués par des évaluateurs externes indépendants.

RAPPORT DE GESTION
PÉRIODES DE TROIS ET NEUF MOIS CLOSES LE 30 SEPTEMBRE 2023

Les plus-values de respectivement 1 567 \$ et 2 968 \$ sur les immeubles de placement pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2023 découlent d'une variation des flux de trésorerie futurs projetés, d'une variation des taux de capitalisation et de changements dans les 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 engagés. 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 septembre 2023				
Juste valeur des immeubles de placement	810 975 \$	151 009 \$	59 530 \$	1 021 514 \$
Juste valeur des immeubles de placement par pied carré	155,42 \$	171,05 \$	186,22 \$	159,11 \$
Au 30 septembre 2022				
Juste valeur des immeubles de placement	770 668 \$	167 624 \$	82 465 \$	1 020 757 \$
Juste valeur des immeubles de placement par pied carré	147,78 \$	186,20 \$	192,04 \$	155,97 \$

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 utilisés dans l'évaluation des immeubles de placement du FPI par catégorie d'actifs aux 30 septembre 2023 et 2022 :

	Au 30 septembre 2023		Au 30 septembre 2022	
	Pourcentage		Pourcentage	
	Fourchette	moyen pondéré¹⁾	Fourchette	moyen pondéré¹⁾
Immeubles industriels	4,5 % à 8,3 %	5,9 %	4,3 % à 7,3 %	5,4 %
Immeubles de commerces de détail	4,5 % à 9,3 %	6,9 %	5,0 % à 9,0 %	6,8 %
Immeubles de bureaux	6,8 % à 7,3 %	7,0 %	6,0 % à 9,0 %	6,6 %
Total du portefeuille	4,5 % à 9,3 %	6,1 %	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 utilisés dans l'évaluation des immeubles de placement du FPI par région aux 30 septembre 2023 et 2022 :

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

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

RAPPORT DE GESTION
PÉRIODES DE TROIS ET NEUF MOIS CLOSES LE 30 SEPTEMBRE 2023

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 résumés du résultat net et du résultat global. Au 30 septembre 2023, Compass assurait la gestion de l'ensemble des 126 immeubles du FPI ainsi que des immeubles appartenant à des tiers, pour une superficie totale d'environ 10,8 millions de pieds carrés.

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 troisième 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 troisième 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>	Période de trois mois close le 30 septembre 2023	Période de trois mois close le 30 septembre 2022	Période de neuf mois close le 30 septembre 2023	Période de neuf mois close le 30 septembre 2022
Produits tirés des immeubles	6 137 \$	3 287 \$	18 113 \$	3 287 \$
Charges d'exploitation des immeubles (exclusion faite des frais de gestion d'immeubles sous-mentionnés)	2 193	1 298	7 144	1 298
Frais de gestion d'immeubles	180	-	528	-
Résultat d'exploitation net	3 764	1 989	10 441	1 989
Charges d'intérêts et coûts de financement	1 369	950	4 076	950
Ajustement de la juste valeur - Immeubles de placement	579	(8 014)	(3 487)	(8 014)
Résultat net et résultat global	1 816 \$	9 053 \$	9 852 \$	9 053 \$

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.

RAPPORT DE GESTION
PÉRIODES DE TROIS ET NEUF MOIS CLOSES LE 30 SEPTEMBRE 2023

	Immeubles industriels		Immeubles de commerces de détail		Immeubles de bureaux		Total
	\$	%	\$	%	\$	%	\$
<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>							
Période de 3 mois close le 30 septembre 2023							
Produits tirés des immeubles	17 110	71,1	4 483	18,6	2 459	10,3	24 052
Résultat d'exploitation net	9 869	70,2	2 945	21,0	1 240	8,8	14 054
Période de 3 mois close le 30 septembre 2022							
Produits tirés des immeubles	16 179	67,2	5 114	21,2	2 793	11,6	24 086
Résultat d'exploitation net	9 958	67,2	3 521	23,8	1 329	9,0	14 808

	Immeubles industriels		Immeubles de commerces de détail		Immeubles de bureaux		Total
	\$	%	\$	%	\$	%	\$
<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>							
Période de neuf mois close le 30 septembre 2023							
Produits tirés des immeubles	52 519	70,7	13 559	18,3	8 197	11,0	74 275
Résultat d'exploitation net	30 578	71,0	8 647	20,1	3 819	8,9	43 044
Immeubles de placement	810 975	79,4	151 009	14,8	59 530	5,8	1 021 514
Emprunts hypothécaires	362 231	78,0	66 393	14,3	36 012	7,7	464 636
Période de neuf mois close le 30 septembre 2022							
Produits tirés des immeubles	49 053	68,0	15 514	21,5	7 573	10,5	72 140
Résultat d'exploitation net (REN)	29 438	68,2	10 304	23,9	3 416	7,9	43 158
Immeubles de placement	770 668	75,5	167 624	16,4	82 465	8,1	1 020 757
Emprunts hypothécaires	373 775	76,8	70 017	14,4	42 691	8,8	486 483

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 les changements connexes dans les pourcentages de participation au cours de la période de douze mois close le 30 septembre 2023 et de la période de trois mois précédente, tel qu'il est indiqué à la rubrique « Comparaison des résultats d'exploitation » du présent rapport de gestion.

Au 30 septembre 2023, le secteur des immeubles industriels comprenait 86 immeubles (86 immeubles au 30 septembre 2022), pour une SLB totale d'environ 5 218 000 pieds carrés (environ 5 215 000 pieds carrés au 30 septembre 2022).

Au 30 septembre 2023, le secteur des immeubles de commerces de détail comprenait 34 immeubles (37 immeubles au 30 septembre 2022), pour une SLB totale d'environ 883 000 pieds carrés (approximativement 900 000 pieds carrés au 30 septembre 2022).

Au 30 septembre 2023, le secteur des immeubles de bureau comprenait 6 immeubles (9 immeubles au 30 septembre 2022), pour une SLB totale d'environ 320 000 pieds carrés (approximativement 429 000 pieds carrés au 30 septembre 2022).

RAPPORT DE GESTION
PÉRIODES DE TROIS ET NEUF MOIS CLOSES LE 30 SEPTEMBRE 2023

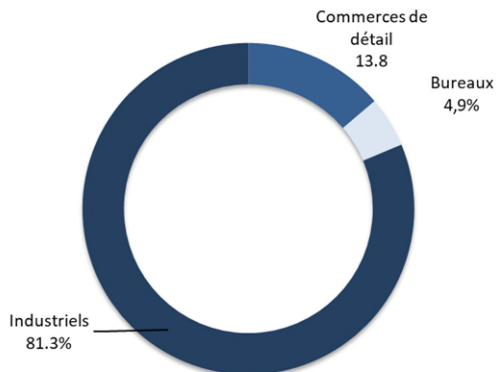
PROFIL DU PORTEFEUILLE

Au 30 septembre 2023, le portefeuille du FPI était composé de 126 immeubles, situés dans des emplacements de choix au sein de leur marché respectif, dont la SLB totale s'établissait à 6 420 336 pieds carrés. La diminution de 124 294 pieds carrés par rapport au 30 septembre 2022 s'explique par la vente de 6 immeubles de placement.

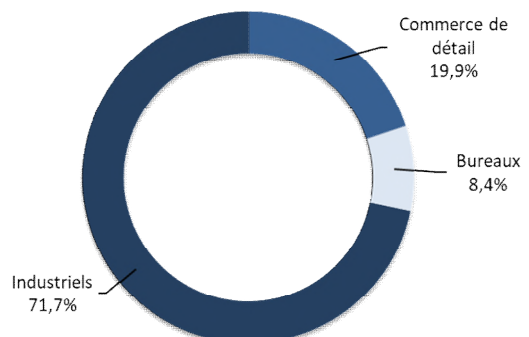
(En milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)	Période de neuf mois close le 30 septembre 2023				Période de neuf mois close le 30 septembre 2022			
	Nombre d'immeubles	Taux d'occupation ¹⁾	SLB (en pi ²)	Résultat d'exploitation, montant net	Nombre d'immeubles	Taux d'occupation ¹⁾	SLB (en pi ²)	Résultat d'exploitation, montant net
Immeubles industriels	86	98,4 %	5 217 806	30 578 \$	86	98,6 %	5 214 996	29 438 \$
Immeubles de commerces de détail	34	98,0 %	882 852	8 647	37	97,5 %	900 225	10 304
Immeubles de bureaux	6	94,7 %	319 678	3 819	9	89,4 %	429 409	3 416
Total	126	98,2 %	6 420 336	43 044 \$	132	97,9 %	6 544 630	43 158 \$

¹⁾ Le taux d'occupation comprend les contrats de location pour une occupation future d'espaces actuellement vacants. La direction estime qu'en incluant les locaux réservés, elle présente un rapport plus équilibré. Au 30 septembre 2023, la superficie réservée correspondait approximativement à une SLB de 155 200 pieds carrés (SLB de 107 700 pieds carrés au 30 septembre 2022). L'occupation au 30 septembre 2023 exclut un immeuble de commerces de détail et un immeuble industriel, tous deux en réaménagement, pour un total de 84 000 pieds carrés.

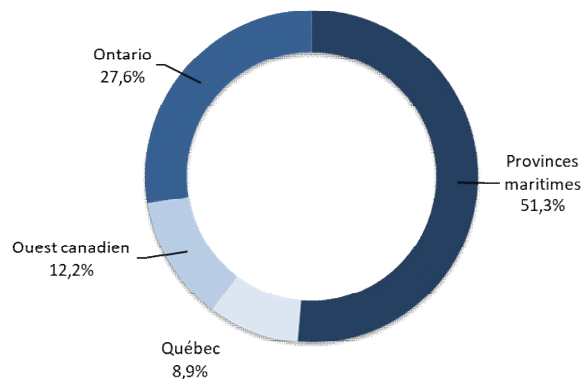
SLB par catégorie d'actifs¹⁾



Loyer de base par catégorie d'actifs¹⁾



Loyer de base par région¹⁾



¹⁾ Selon le loyer de base en vigueur et réservé annualisé au 30 septembre 2023.

RAPPORT DE GESTION
PÉRIODES DE TROIS ET NEUF MOIS CLOSES LE 30 SEPTEMBRE 2023

Dix principaux locataires

Au 30 septembre 2023, les dix principaux locataires du portefeuille du FPI représentaient environ 28,3 % 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 4,4 ans.

Locataire	Loyer de base des baux en vigueur en %¹⁾	SLB (en pi²⁾)	Durée moyenne restante des contrats de location (années)	Notation de crédit²⁾
Sobeys	4,3 %	222 491	3,9	s. o./BBB-/BBB
DRS Technologies Canada	4,1 %	127 334	1,3	Baa3/BBB-/s. o.
Sysco Canada Inc.	3,6 %	326 061	2,9	Baa1/BBB/s. o.
Gouvernement du Canada	3,5 %	131 433	3,3	Aaa/AAA/AAA
Rexall	2,8 %	62 799	6,4	Baa1/BBB+/s. o.
Versacold	2,4 %	224 334	5,9	s. o.
Ribbon Communications Canada	2,4 %	98 057	6,3	s. o.
Sherway Warehousing Inc.	1,8 %	156 318	2,9	s. o.
Diversitech Equipment & Sales	1,8 %	66 975	9,9	s. o.
ArcelorMittal Tailored Blanks	1,6 %	185 633	5,8	Baaa3/BBB-/BB+
Total	28,3 %	1 601 435	4,4	

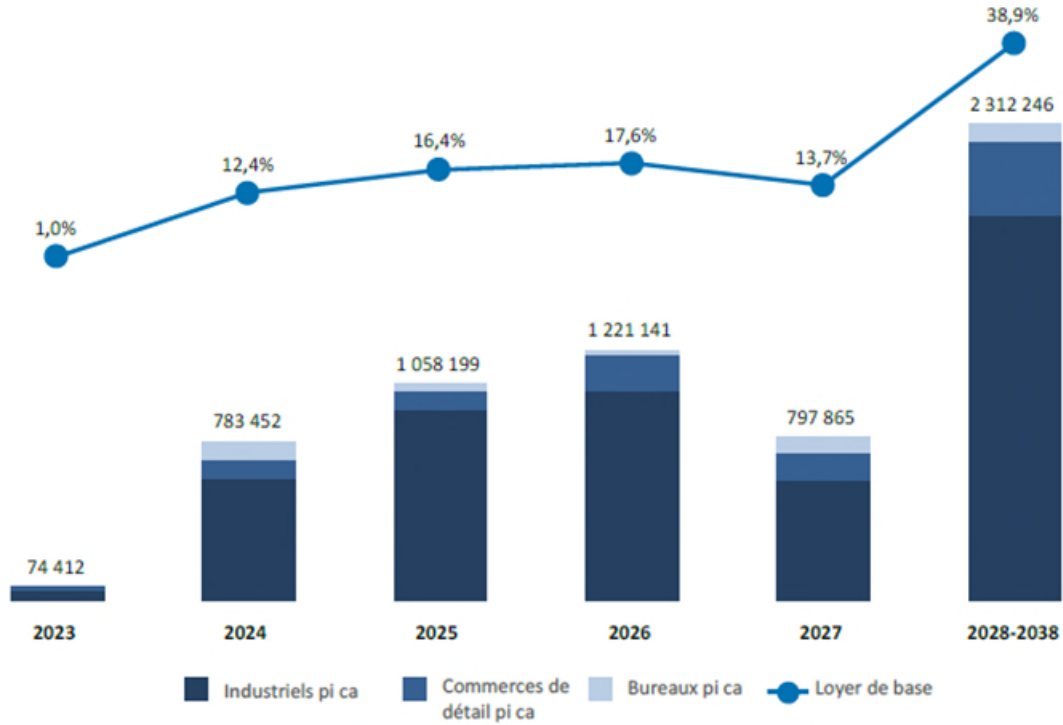
¹⁾ Selon le loyer de base en vigueur et réservé annualisé au 30 septembre 2023.

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 68,9 % de loyers de base provenant de locataires nationaux et gouvernementaux, et à 34,3 % de loyers de base provenant de locataires dont la qualité de crédit est élevée, selon le loyer de base en vigueur et réservé annualisé au 30 septembre 2023.

Les divers locataires du FPI ont des baux qui prennent fin à différentes dates, de sorte que seulement 1 221 141 pieds carrés ou 19,0 % de la SLB peuvent arriver à échéance au cours d'une période donnée avant 2028.

RAPPORT DE GESTION
PÉRIODES DE TROIS ET NEUF MOIS CLOSES LE 30 SEPTEMBRE 2023



Durée restante moyenne pondérée des baux (en années)	30 septembre 2023	30 septembre 2022
Immeubles industriels	4,0	4,0
Immeubles de commerces de détail	4,4	4,9
Immeubles de bureaux	3,3	4,6
Total du portefeuille	4,0	4,2

RAPPORT DE GESTION
PÉRIODES DE TROIS ET NEUF MOIS CLOSES LE 30 SEPTEMBRE 2023

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 septembre 2023 et 2022 :

	30 septembre 2023		30 septembre 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	5 098 125	8,21 \$	5 142 319	7,59 \$
Immeubles de commerces de détail	846 477	14,11	877 937	14,70
Immeubles de bureaux	302 718	15,20	383 785	14,12
Superficie louée	6 247 320	9,35 \$	6 404 041	8,96 \$
Immeubles en réaménagement	84 000		-	
Superficie vacante	89 016		140 589	
Total du portefeuille	6 420 336		6 544 630	

Le loyer moyen pondéré des baux en vigueur est passé de 8,96 \$ le pied carré au 30 septembre 2022 à 9,35 \$ le pied carré au 30 septembre 2023. Cette augmentation s'explique par la hausse des tarifs de location dans le secteur des immeubles industriels et des changements aux actifs du portefeuille.

ACTIVITÉS DE LOCATION

Au 30 septembre 2023, le taux d'occupation du FPI s'élevait à 98,2 % (compte tenu d'une superficie réservée d'environ 155 200 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 4,0 ans. Le tableau qui suit résume les écarts de taux de location réalisés lors du renouvellement et du remplacement des baux au cours des périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2023 :

	Période de trois mois close le 30 septembre 2023		Période de neuf mois close le 30 septembre 2023	
	SLB louée (en pi ²)	% d'écart de location ¹⁾	SLB louée (en pi ²)	% d'écart de location ¹⁾
Immeubles industriels	36 144	80,2 %	878 251	50,7 %
Immeubles de commerces de détail	5 323	11,2 %	49 255	9,4 %
Immeubles de bureaux	-	—%	28 625	(6,6) %
Total	41 467	58,4 %	956 131	43,9 %

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

Globalement, environ 88,8 % de la SLB arrivant à échéance en 2023 a été renouvelée selon un écart moyen positif de 43,9 %.

Au 1^{er} avril 2023, un immeuble industriel de 102 000 pieds carrés situé à Montréal, au Québec, était inoccupé. L'espace 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 est occupé depuis le troisième trimestre de 2023, et le loyer de base contractuel annualisé est d'environ 1 600 \$.

Le 1^{er} juillet 2023, une unité industrielle de 61 000 pieds carrés située à Winnipeg, au Manitoba, est devenue inoccupée. Des locaux d'environ 33 100 pieds carrés ont été reloués à un locataire existant pour une durée de 10 ans. L'écart moyen de location est de 36,4 %. L'occupation a commencé le 1^{er} octobre 2023.

RAPPORT DE GESTION
PÉRIODES DE TROIS ET NEUF MOIS CLOSES LE 30 SEPTEMBRE 2023

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 provenant des activités d'exploitation du FPI sont tributaires des niveaux d'occupation, des tarifs de location, du recouvrement des loyers auprès des locataires et des recouvrements 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.

	Période de trois mois close le 30 septembre 2023	Période de trois mois close le 30 septembre 2022	Période de neuf mois close le 30 septembre 2023	Période de neuf mois close le 30 septembre 2022
<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>				
Flux de trésorerie liés aux :				
Activités d'exploitation	11 036 \$	10 975 \$	22 237 \$	19 904 \$
Activités de financement	(21 527)	(22 324)	(17 584)	(28 919)
Activités d'investissement	6 099	13 695	(781)	9 219
Variation de la trésorerie au cours de la période	(4 392)	2 346	3 872	204
Trésorerie à l'ouverture de la période	15 795	3 802	7 531	5 944
Trésorerie à la clôture de la période	11 403 \$	6 148 \$	11 403 \$	6 148 \$

Période de trois mois close le 30 septembre 2023

Les flux de trésorerie provenant des activités 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 11 036 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2023 ont été principalement touchés par le moment des encaissements et celui du règlement des montants à payer.

Les flux de trésorerie liés aux activités de financement de 21 527 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2023 sont attribuables aux frais d'émission des débentures de 87 \$, aux distributions de 6 660 \$, à un remboursement de la dette de 10 546 \$, à un règlement en trésorerie de droits différés à la valeur de parts et de droits à la valeur de parts temporairement inaccessibles de 224 \$, à des coûts de financement de 10 \$ et à une baisse nette des emprunts sur la facilité de crédit de 4 000 \$.

Les flux de trésorerie provenant des activités d'investissement de 6 099 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2023 découlent principalement du produit net de 10 892 \$ tiré de la cession d'immeubles de placement, lequel a été contrebalancé par une hausse de 4 355 \$ des dépenses d'investissement et des frais de location ainsi que par des acquisitions d'immobilisations corporelles de 438 \$.

Période de neuf mois close le 30 septembre 2023

Les fonds provenant des activités 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 22 237 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2023 ont été touchés principalement par le moment où les rentrées de trésorerie ont été enregistrées et par celui où les montants à payer ont été réglés.

RAPPORT DE GESTION
PÉRIODES DE TROIS ET NEUF MOIS CLOSES LE 30 SEPTEMBRE 2023

Les flux de trésorerie liés aux activités de financement de 17 584 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2023 sont attribuables à un remboursement de la dette de 33 695 \$, à une baisse nette de la facilité de crédit de 23 000 \$, à des distributions de 19 948 \$, au règlement en trésorerie de 3 560 \$ au titre de droits à la valeur de parts temporairement incessibles et de droits différés à la valeur de parts, et aux coûts de financement engagés de 465 \$, lesquels ont été contrebalancés par la hausse de la dette de 30 500 \$ et par l'émission de débetures convertibles (déduction faite des frais) de 32 584 \$.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2023, les flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement de 781 \$ sont principalement attribuables à l'ajout de dépenses d'investissement et de frais de location de 13 023 \$, ainsi qu'à des ajouts aux immobilisations corporelles de 552 \$, contrebalancés par le produit net de 12 794 \$ tiré de la vente d'un immeuble de placement.

Liquidités disponibles

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

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	30 septembre 2023	31 décembre 2022	30 septembre 2022
Trésorerie, telle qu'elle figure dans les états financiers intermédiaires consolidés résumés	11 403 \$	7 531 \$	6 148 \$
Tranche non prélevée de la facilité de crédit renouvelable	46 000	23 000	22 500
Liquidités disponibles¹⁾	57 403 \$	30 531 \$	28 648 \$

¹⁾ Constitue une 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 septembre 2023
Emprunts hypothécaires (déduction faite des coûts de financement de 1 899 \$)	464 635 \$
Emprunt à terme (déduction faite des coûts de financement de 117 \$)	9 857
Débetures convertibles, y compris un instrument financier dérivé (déduction faite des coûts de financement de 3 177 \$)	30 820
Facilité de crédit (déduction faite des coûts de financement de 237 \$)	13 763
Parts de catégorie B	5 795
Capitaux propres	494 847
Total de la structure du capital	1 019 717 \$

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 113 505 \$ au 30 septembre 2023. Au 30 septembre 2023, les avances aux termes de la facilité de crédit renouvelable s'établissaient à 14 000 \$.

Au 30 septembre 2023, tous les emprunts hypothécaires portaient intérêt à taux fixe, le taux contractuel moyen pondéré étant d'environ 3,76 % (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 907 494 \$ au 30 septembre 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 annuel 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 117 020 \$ au 30 septembre 2023.

La dette est remboursable au plus tard en 2033.

RAPPORT DE GESTION
PÉRIODES DE TROIS ET NEUF MOIS CLOSES LE 30 SEPTEMBRE 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	3 315 \$	24 860 \$	28 175 \$	5,9 %	4,33 %
2024	12 552	27 343	39 895	8,4 %	3,63 %
2025	12 211	40 355	52 566	11,0 %	4,58 %
2026	10 183	130 577	140 760	29,5 %	3,51 %
2027	6 793	48 836	55 629	11,7 %	4,91 %
Par la suite	12 279	147 204	159 483	33,5 %	3,54 %
	57 333 \$	419 175 \$	476 508 \$	100,0 %	
Coûts de financement			(2 016)		
Total du solde à payer au 30 septembre 2023			474 492 \$		

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

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

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

Obligations contractuelles

Le tableau qui suit présente les obligations contractuelles du FPI au 30 septembre 2023 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	2023	2024	2025	2026	2027	Par la suite
Versements de capital sur la dette ¹⁾	3 315 \$	12 552 \$	12 211 \$	10 183 \$	6 793 \$	12 279 \$
Échéances du capital de la dette ¹⁾	24 860	27 343	40 355	130 577	48 836	147 204
Intérêts sur la dette ¹⁾	4 453	16 100	14 595	11 338	7 247	10 014
Débentures convertibles	-	-	-	-	-	35 000
Intérêts sur les débentures convertibles ¹⁾	1 680	2 800	2 800	2 800	2 800	1 400
Facilité de crédit	14 000	-	-	-	-	-
Créditeurs et charges à payer	20 060	-	-	-	-	-
Loyer ¹⁾	21	28	-	-	-	-
	68 389 \$	58 823 \$	69 961 \$	154 898 \$	65 676 \$	205 897 \$

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

RAPPORT DE GESTION
PÉRIODES DE TROIS ET NEUF MOIS CLOSES LE 30 SEPTEMBRE 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.

Valeur de l'actif net par part

Le tableau qui suit présente le calcul de la valeur de l'actif net par part aux 30 septembre 2023 et 2022 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	30 septembre 2023	30 septembre 2022
Total des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts, tels qu'ils figurent dans les états financiers intermédiaires consolidés résumés	494 847 \$	487 807 \$
Ajustement au titre des parts de catégorie B	5 795	8 728
Valeur de l'actif net¹⁾	500 642 \$	496 535 \$
Total des parts et des parts de catégorie B en circulation	60 603 438	60 447 230
Valeur de l'actif net par part¹⁾	8,26 \$	8,21 \$

¹⁾ Constitue une mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

Dette ajustée

Le tableau ci-après présente un rapprochement de la dette (tranche courante et tranche non courante), telle qu'elle est présentée dans les états financiers intermédiaires consolidés résumés, avec la dette ajustée :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	30 septembre 2023	30 septembre 2022
Dette (tranche courante et tranche non courante)	474 492 \$	489 849 \$
Éléments de rapprochement :		
Coûts de financement non amortis – dette	2 016	2 376
Dette, exclusion faite des coûts de financement non amortis	476 508 \$	492 225 \$
Facilité de crédit	13 763	27 294
Coûts de financement non amortis – facilité de crédit	237	206
Facilité de crédit, exclusion faite des coûts de financement non amortis	14 000 \$	27 500 \$
Débetures convertibles	30 008	–
Instrument financier dérivé	812	–
Coûts de financement non amortis – débetures convertibles	3 177	–
Charge de désactualisation – pour la période de 9 mois close les 30 septembre 2023 et 2022	(124)	–
Ajustement de la juste valeur – instrument financier dérivé pour la période de 9 mois close les 30 septembre 2023 et 2022	1 127	–
Débetures convertibles, valeur nominale	35 000 \$	– \$
Dette ajustée¹⁾	525 508 \$	519 725 \$

RAPPORT DE GESTION
PÉRIODES DE TROIS ET NEUF MOIS CLOSES LE 30 SEPTEMBRE 2023

¹⁾ Constitue une 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>	30 septembre 2023	30 septembre 2022
Total de l'actif, y compris les immeubles de placement présentés à la juste valeur	1 047 114 \$	1 040 368 \$
Cumul des amortissements sur les immobilisations corporelles et incorporelles	3 619	2 838
Valeur comptable brute¹⁾	1 050 733	1 043 206
Dette ajustée ¹⁾	525 508 \$	519 725 \$
Dette ajustée en pourcentage de la valeur comptable brute¹⁾	50,0 %	49,8 %

¹⁾ Constitue une mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

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 %. Environ 8 000 \$ du produit a servi au remboursement partiel de la facilité de crédit.

Au 30 septembre 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 périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2023 et 2022 :

RAPPORT DE GESTION
PÉRIODES DE TROIS ET NEUF MOIS CLOSES LE 30 SEPTEMBRE 2023

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Période de trois mois close le 30 septembre 2023	Période de trois mois close le 30 septembre 2022	Période de neuf mois close le 30 septembre 2023	Période de neuf mois close le 30 septembre 2022
Résultat net et résultat global	11 265 \$	19 547 \$	26 055 \$	78 038 \$
Charges d'intérêts et coûts de financement	5 980	5 843	16 584	15 359
Amortissement des immobilisations corporelles	108	103	321	291
Amortissement des immobilisations incorporelles	62	93	248	279
Ajustement de la juste valeur - Parts de catégorie B	(1 310)	(650)	(2 302)	(1 511)
Ajustement de la juste valeur - Immeubles de placement	(1 567)	(11 573)	(2 968)	(52 707)
Ajustement de la juste valeur - Instruments financiers dérivés	(1 148)	-	(1 127)	-
Distributions - Parts de catégorie B	152	159	466	477
Loyers comptabilisés selon la méthode linéaire	226	(21)	(352)	(244)
Charge liée au régime incitatif à long terme	(409)	(75)	567	(351)
Coûts liés au plan de succession du chef de la direction	-	-	2 240	-
Coûts de transaction	73	-	126	-
Coûts de règlement de la dette	5	274	199	274
BAlIA ajusté¹⁾	13 437 \$	13 700 \$	40 057 \$	39 905 \$
BAlIA ajusté annualisé¹⁾	53 748 \$	54 800 \$	53 409 \$	53 207 \$

¹⁾ Constitue une 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 BAlIA 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.

Le tableau qui suit présente le calcul du ratio de couverture des intérêts pour les périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2023 et 2022 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Période de trois mois close le 30 septembre 2023	Période de trois mois close le 30 septembre 2022	Période de neuf mois close le 30 septembre 2023	Période de neuf mois close le 30 septembre 2022
BAlIA ajusté ¹⁾	13 437 \$	13 700 \$	40 057 \$	39 905 \$
Charge d'intérêts	5 612 \$	5 020 \$	15 926 \$	14 006 \$
Ratio de couverture des intérêts¹⁾	2,4x	2,7x	2,5x	2,8x

¹⁾ Constitue une 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 BAlIA 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.

RAPPORT DE GESTION
PÉRIODES DE TROIS ET NEUF MOIS CLOSES LE 30 SEPTEMBRE 2023

Le tableau qui suit présente le calcul du ratio de couverture du service de la dette pour les périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2023 et 2022 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Période de trois mois close le 30 septembre 2023	Période de trois mois close le 30 septembre 2022	Période de neuf mois close le 30 septembre 2023	Période de neuf mois close le 30 septembre 2022
BAIIA ajusté ¹⁾	13 437 \$	13 700 \$	40 057 \$	39 905 \$
Charge d'intérêts	5 612	5 020	15 926	14 006
Remboursements de capital	3 317	3 352	9 924	10 507
Obligations au titre du service de la dette	8 929 \$	8 372 \$	25 850 \$	24 513 \$
Ratio de couverture du service de la dette¹⁾	1,5x	1,6x	1,5x	1,6x

¹⁾ Constitue une mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

Ratio dette/BAIIA ajusté annualisé

Le ratio dette ajusté/BAIIA ajusté annualisé est un ratio non conforme aux IFRS calculé par le FPI en divisant la dette ajustée par le BAIIA ajusté annualisé. Cette mesure 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.

Le tableau qui suit présente le calcul du ratio dette ajustée/BAIIA ajusté annualisé pour les périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2023 et 2022 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Période de trois mois close le 30 septembre 2023	Période de trois mois close le 30 septembre 2022	Période de neuf mois close le 30 septembre 2023	Période de neuf mois close le 30 septembre 2022
Dette ajustée¹⁾	525 508 \$	519 725 \$	525 508 \$	519 725 \$
BAIIA ajusté ¹⁾	13 437 \$	13 700 \$	40 057 \$	39 905 \$
BAIIA ajusté annualisé ¹⁾	53 748 \$	54 800 \$	53 409 \$	53 207 \$
Ratio dette ajustée/BAIIA ajusté annualisé¹⁾	9,8x	9,5x	9,8x	9,8x

¹⁾ Constitue une mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

RAPPORT DE GESTION
PÉRIODES DE TROIS ET NEUF MOIS CLOSES LE 30 SEPTEMBRE 2023

DISTRIBUTIONS ET FONDS PROVENANT DES ACTIVITÉS 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>	Période de trois mois close le 30 septembre 2023	Période de trois mois close le 30 septembre 2022	Période de neuf mois close le 30 septembre 2023	Période de neuf mois close le 30 septembre 2022
Résultat net et résultat global de la période	11 265 \$	19 547 \$	26 055 \$	78 038 \$
Ajouter :				
Régime incitatif à long terme	(923)	(731)	(1 623)	(1 786)
Distributions - Parts de catégorie B	152	159	466	477
Ajustement de la juste valeur - Immeubles de placement	(1 567)	(11 573)	(2 968)	(52 707)
Ajustement de la juste valeur - Parts de catégorie B	(1 310)	(650)	(2 302)	(1 511)
Ajustement de la juste valeur - Instruments financiers dérivés	(1 148)	-	(1 127)	-
Amortissement des immobilisations incorporelles	62	93	248	279
Fonds provenant des activités d'exploitation ¹⁾	6 531 \$	6 845 \$	18 749 \$	22 790 \$
Déduire :				
Ajustement des loyers sur une base linéaire	226 \$	(21) \$	(352) \$	(244) \$
Investissements de maintien	(126)	(282)	(485)	(793)
Frais de location normalisés	(665)	(387)	(1 763)	(1 225)
Ajouter :				
Régime incitatif à long terme	514	656	2 190	1 435
Amortissement des coûts de financement	367	846	806	1 369
Charge de désactualisation - Débentures convertibles	105	-	124	-
Coûts de règlement de la dette	73	274	126	274
Coûts de transaction	5	-	199	-
Coûts liés au plan de succession du chef de la direction	-	-	2 240	-
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés¹⁾	7 030 \$	7 931 \$	21 834 \$	23 606 \$
Fonds provenant des activités d'exploitation de base par part^{1) 2)}	0,1079 \$	0,1132 \$	0,3100 \$	0,3770 \$
Fonds provenant des activités d'exploitation dilués par part^{1) 2)}	0,1064 \$	0,1111 \$	0,3053 \$	0,3703 \$
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés de base par part^{1) 2)}	0,1161 \$	0,1312 \$	0,3610 \$	0,3905 \$
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés dilués par part^{1) 2)}	0,1146 \$	0,1287 \$	0,3556 \$	0,3835 \$
Distributions déclarées par part et par part de catégorie B	0,1125 \$	0,1125 \$	0,3375 \$	0,3375 \$
Ratio de distribution des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés de base¹⁾	96,9 %	85,7 %	93,5 %	86,4 %
Ratio de distribution des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés dilués¹⁾	98,2 %	87,4 %	94,9 %	88,0 %
Nombre moyen pondéré de parts de base^{2) 3)}	60 534 125	60 447 230	60 479 465	60 447 230
Nombre moyen pondéré de parts dilués^{2) 3)}	61 366 430	61 625 646	61 408 491	61 549 406

¹⁾ Constitue une mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

²⁾ Les fonds provenant des activités d'exploitation et les fonds provenant des activités 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.

RAPPORT DE GESTION
PÉRIODES DE TROIS ET NEUF MOIS CLOSES LE 30 SEPTEMBRE 2023

La diminution des fonds provenant des activités d'exploitation de respectivement 314 \$ et 4 041 \$ pour les périodes de trois mois et neuf mois closes le 30 septembre 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 une diminution du nombre d'immeubles détenus et aux changements connexes dans les pourcentages de participation (voir la rubrique « Comparaison des résultats d'exploitation » 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). Ces éléments ont été contrebalancés en partie par les hausses de loyers contractuels et l'augmentation des loyers lors du renouvellement des baux.

Les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés sont ressortis à respectivement 7 030 \$ et 21 834 \$ pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2023, et les ratios de distribution des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés de base correspondants se sont établis à respectivement 96,6 % et 93,5 %. L'augmentation des ratios de distribution des fonds provenant des activités 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), par une diminution du nombre d'immeubles détenus et par les changements connexes dans les pourcentages de participation (voir la rubrique « Comparaison des résultats d'exploitation » du présent rapport de gestion), 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. Ces éléments ont été contrebalancés en partie par les hausses de loyers contractuels et l'augmentation des loyers lors du renouvellement des baux.

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 fonds provenant des activités 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 claire 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 fonds provenant des activités d'exploitation ajustés sur les distributions au comptant constitue une mesure des flux de trésorerie d'exploitation 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 les périodes de trois et de neuf mois closes le 30 septembre 2023 se sont traduites par zéro part émise ou à émettre aux termes du RRD, respectivement.

Des distributions de 0,1125 \$ et de 0,3375 \$ la part et la part de catégorie B ont été déclarées au cours des périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 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 fonds provenant des activités d'exploitation ajustés et les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, tels qu'ils sont présentés dans les états financiers intermédiaires consolidés résumés.

RAPPORT DE GESTION
PÉRIODES DE TROIS ET NEUF MOIS CLOSES LE 30 SEPTEMBRE 2023

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Période de trois mois close le 30 septembre 2023	Période de trois mois close le 30 septembre 2022	Période de neuf mois close le 30 septembre 2023	Période de neuf mois close le 30 septembre 2022
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	11 036 \$	10 975 \$	22 237 \$	19 904 \$
Ajouter (déduire) :				
Variations du fonds de roulement hors trésorerie	(3 337)	(2 705)	(865)	5 260
Distributions - Parts de catégorie B	152	159	466	477
Investissements de maintien	(126)	(282)	(485)	(793)
Frais de location normalisés	(665)	(387)	(1 763)	(1 225)
Amortissement des immobilisations corporelles	(108)	(103)	(321)	(291)
Coûts de règlement de la dette	73	274	126	274
Coûts de transaction	5	-	199	-
Coûts liés au plan de succession du chef de la direction	-	-	2 240	-
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés¹⁾	7 030 \$	7 931 \$	21 834 \$	23 606 \$

¹⁾ Constitue une mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

Le tableau ci-après présente une comparaison entre les fonds provenant des activités 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>	Période de trois mois close le 30 septembre 2023	Période de trois mois close le 30 septembre 2022	Période de neuf mois close le 30 septembre 2023	Période de neuf mois close le 30 septembre 2022
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés ¹⁾	7 030 \$	7 931 \$	21 834 \$	23 606 \$
Distributions totales versées ou à verser - Parts et parts de catégorie B	6 812	6 801	20 414	20 401
Excédent des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés sur les distributions versées ou à verser	218 \$	1 130 \$	1 420 \$	3 205 \$

¹⁾ Constitue une mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

Pour les périodes de trois et de neuf mois closes les 30 septembre 2023 et 2022, le FPI disposait de suffisamment de fonds provenant des activités d'exploitation ajustés pour couvrir les distributions versées ou à verser.

RAPPORT DE GESTION
PÉRIODES DE TROIS ET NEUF MOIS CLOSES LE 30 SEPTEMBRE 2023

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

	Période de trois mois close le 30 septembre 2023	Période de trois mois close le 30 septembre 2022	Période de neuf mois close le 30 septembre 2023	Période de neuf mois close le 30 septembre 2022
<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>				
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	11 036 \$	10 975 \$	22 237 \$	19 904 \$
Résultat net et résultat global	11 265 \$	19 547 \$	26 055 \$	78 038 \$
Total des distributions versées ou à verser - Parts ¹⁾	6 660 \$	6 642 \$	19 948 \$	19 924 \$
Excédent (insuffisance) des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation par rapport aux distributions versées ou à verser	4 376 \$	4 333 \$	2 289 \$	(20) \$
Excédent du résultat net et autres éléments du résultat global sur les distributions versées ou à verser	4 605 \$	12 905 \$	6 107 \$	58 114 \$

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 provenant des activités d'exploitation et du résultat net et résultat global.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation étaient inférieurs aux distributions versées ou à verser. 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.

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 8 novembre 2023, le FPI comptait 59 249 207 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 « fiducie 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 8 novembre 2023, le FPI comptait 1 354 231 parts de catégorie B en circulation.

RAPPORT DE GESTION
PÉRIODES DE TROIS ET NEUF MOIS CLOSES LE 30 SEPTEMBRE 2023

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

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 inaccessibles 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 inaccessibles, à moins que leur émission ne soit reportée aux termes du régime.

Au 8 novembre 2023, le nombre total de parts différées et de parts assujetties à des restrictions en circulation s'élevait à respectivement 1 178 250 et 190 159.

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. L'offre publique de rachat dans le cours normal des activités a expiré le 25 septembre. Aucune part n'a été rachetée ni annulée dans le cadre de l'offre au cours des périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 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.

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Évaluation	Valeur comptable au 30 septembre 2023	Juste valeur au 30 septembre 2023
Prêts et créances			
Trésorerie ^{a)}	Coût amorti	11 403 \$	11 403 \$
Débiteurs et autres, exclusion faite des charges payées d'avance, des dépôts et des autres créances ^{a)}	Coût amorti	2 525	2 525
		13 928 \$	13 928 \$
Passifs financiers par le biais du résultat net			
Parts de catégorie B	Juste valeur (N2)	5 795 \$	5 795 \$
Régime incitatif à long terme	Juste valeur (N2)	5 064	5 064
Instruments financiers dérivés ^{b)}	Juste valeur (N3)	812	812
		11 671 \$	11 671 \$
Autres passifs financiers			
Créditeurs et autres charges à payer ^{a)}	Coût amorti	20 060 \$	20 060 \$
Facilité de crédit ^{a)}	Coût amorti	13 763	13 763
Distributions à payer ^{a)}	Coût amorti	2 273	2 273
Dette ^{c)}	Coût amorti	474 492	438 044
Débentures convertibles ^{d)}	Coût amorti	30 008	33 250
		540 596 \$	507 390 \$

- 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.

RAPPORT DE GESTION
PÉRIODES DE TROIS ET NEUF MOIS CLOSES LE 30 SEPTEMBRE 2023

- b) La juste valeur des instruments financiers dérivés est fondée sur des cours à terme en fonction du prix de marché, du taux d'intérêt et de la volatilité, et tient compte du risque de crédit de l'instrument financier (niveau 3). Ces estimations de la juste valeur ne sont pas nécessairement représentatives des montants que le FPI pourrait payer ou recevoir dans le cadre de transactions réelles sur le marché.

- c) La dette est 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 débetures convertibles constituent un passif financier à long terme. La juste valeur des débetures convertibles comprend l'option de conversion et elle est fondée sur leur cours à la TSX à la date de clôture (niveau 1).

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

Arrangements hors bilan

Le FPI n'a eu aucun arrangement hors bilan au cours des périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 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 neuf 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 examiner attentivement les risques et incertitudes ainsi que les autres informations qui figurent dans le présent rapport de gestion, dans les états financiers du troisième 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 :

RAPPORT DE GESTION
PÉRIODES DE TROIS ET NEUF MOIS CLOSES LE 30 SEPTEMBRE 2023

- 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 en fonction de marchés actifs, elle est déterminée à l'aide de techniques d'évaluation, notamment la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie. 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 les états intermédiaires consolidés résumés 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.

PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES 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 les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2023 et les notes annexes.

RAPPORT DE GESTION
PÉRIODES DE TROIS ET NEUF MOIS CLOSES LE 30 SEPTEMBRE 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 30 sept. 2023	Trimestre clos le 30 juin 2023	Trimestre clos le 31 mars 2023	Trimestre clos le 31 déc. 2022	Trimestre clos le 30 sept. 2022	Trimestre clos le 30 juin 2022	Trimestre clos le 31 mars 2022	Trimestre clos le 31 déc. 2021
Produits tirés des immeubles	24 052 \$	24 945 \$	25 278 \$	25 070 \$	24 086 \$	23 724 \$	24 330 \$	22 932 \$
Charges d'exploitation des immeubles	9 998	10 495	10 738	10 491	9 278	9 454	10 250	9 574
Résultat d'exploitation net (REN)	14 054	14 450	14 540	14 579	14 808	14 270	14 080	13 358
Frais généraux et administratifs	1 210	1 278	3 518	1 360	1 274	1 324	1 202	1 152
Charge liée au régime incitatif à long terme	(409)	395	581	1 042	(75)	(1 201)	925	840
Amortissement des immobilisations corporelles	108	108	105	126	103	99	89	97
Amortissement des immobilisations incorporelles	62	93	93	93	93	93	93	93
Charges d'intérêts et coûts de financement	5 980	5 473	5 131	5 182	5 843	4 804	4 712	4 554
Distributions - Parts de catégorie B	152	157	157	157	159	159	159	164
Ajustement de la juste valeur - Parts de catégorie B	(1 310)	(964)	(28)	332	(650)	(1 807)	946	89
Ajustement de la juste valeur - Immeubles de placement	(1 567)	6 250	(7 651)	166	(11 573)	(833)	(40 301)	(58 620)
Ajustement de la juste valeur - Passif dérivé	(1 148)	21	-	-	-	-	-	-
Autres produits	(852)	(748)	(835)	(781)	(382)	(677)	(462)	(556)
Autres charges	485	398	421	439	195	340	195	363
Coûts de règlement de la dette	73	53	-	7	274	-	-	141
Coûts de transaction	5	194	-	-	-	-	-	-
Résultat net et résultat global	11 265 \$	1 742 \$	13 048 \$	6 456 \$	19 547 \$	11 969 \$	46 522 \$	65 041 \$
Dettes ajustées en pourcentage de la valeur comptable brute¹⁾	50,0 %	50,9 %	49,2 %	49,7 %	49,8 %	51,3 %	51,2 %	53,1 %
Total de l'actif	1 047 114 \$	1 057 548 \$	1 054 881 \$	1 035 928 \$	1 040 368 \$	1 041 296 \$	1 032 176 \$	989 963 \$
Résultat net et résultat global par part, de base³⁾	0,1861 \$	0,0288 \$	0,2159 \$	0,1068 \$	0,3234 \$	0,1980 \$	0,7696 \$	1,0879 \$
Résultat net et résultat global par part, dilué³⁾	0,1836 \$	0,0284 \$	0,2123 \$	0,1048 \$	0,3172 \$	0,1942 \$	0,7578 \$	1,0669 \$
Fonds provenant des activités d'exploitation¹⁾	6 531 \$	7 270 \$	4 948 \$	7 485 \$	6 845 \$	7 836 \$	8 108 \$	6 924 \$
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés¹⁾	7 030 \$	6 990 \$	7 814 \$	7 687 \$	7 931 \$	7 862 \$	7 813 \$	7 354 \$
Fonds provenant des activités d'exploitation de base par part^{1) 2)}	0,1079 \$	0,1203 \$	0,0819 \$	0,1238 \$	0,1132 \$	0,1296 \$	0,1341 \$	0,1158 \$
Fonds provenant des activités d'exploitation dilués par part^{1) 2)}	0,1064 \$	0,1187 \$	0,0805 \$	0,1215 \$	0,1111 \$	0,1272 \$	0,1321 \$	0,1136 \$
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés de base par part^{1) 2)}	0,1161 \$	0,1156 \$	0,1293 \$	0,1272 \$	0,1312 \$	0,1301 \$	0,1293 \$	0,1230 \$
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés dilués par part^{1) 2)}	0,1146 \$	0,1142 \$	0,1271 \$	0,1247 \$	0,1287 \$	0,1276 \$	0,1273 \$	0,1206 \$
Ratio de distribution des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés de base^{1) 3)}	96,9 %	97,3 %	87,0 %	88,5 %	85,7 %	86,5 %	87,0 %	91,5 %
Ratio de distribution des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés dilués^{1) 3)}	98,2 %	98,5 %	88,5 %	90,2 %	87,4 %	88,2 %	88,4 %	93,3 %
Nombre de parts moyen pondéré de base³⁾	60 534 125	60 447 230	60 447 230	60 447 230	60 447 230	60 447 230	60 447 230	59 786 374
Nombre de parts moyen pondéré dilué³⁾	61 366 430	61 234 171	61 469 854	61 625 646	61 625 646	61 625 646	61 394 385	60 964 929
Nombre d'immeubles commerciaux	126	129	130	130	132	120	120	120
SLB (pieds carrés)	6 420 336	6 483 576	6 531 305	6 530 196	6 544 630	6 589 970	6 588 760	6 588 181
Taux d'occupation ⁴⁾	98,2 %	99,0 %	98,6 %	98,5 %	97,9 %	98,3 %	98,5 %	98,4 %
Durée restante moyenne pondérée des baux	4,0	4,1	4,1	4,1	4,2	4,4	4,6	4,6

RAPPORT DE GESTION
PÉRIODES DE TROIS ET NEUF MOIS CLOSES LE 30 SEPTEMBRE 2023

- ¹⁾ Constitue une mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».
- ²⁾ Les fonds provenant des activités d'exploitation et les fonds provenant des activités 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 inaccessibles 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 et exclut les immeubles en réaménagement. La direction estime qu'en incluant les locaux réservés, elle présente un rapport plus équilibré.

Le tableau suivant présente le calcul de la valeur comptable brute et de la dette ajustée 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 sept. 2023	Trimestre clos le 30 juin 2023	Trimestre clos le 31 mars 2023	Trimestre clos le 31 déc. 2022	Trimestre clos le 30 sept. 2022	Trimestre clos le 30 juin 2022	Trimestre clos le 31 mars 2022	Trimestre clos le 31 déc. 2021
Total de l'actif, y compris les immeubles de placement présentés à la juste valeur	1 047 114 \$	1 057 548 \$	1 054 881 \$	1 035 928 \$	1 040 368 \$	1 041 296 \$	1 032 176 \$	989 963 \$
Cumul des amortissements sur les immobilisations corporelles et incorporelles	3 619	3 451	3 251	3 054	2 838	2 642	2 450	2 268
Valeur comptable brute ¹⁾	1 050 733 \$	1 060 999 \$	1 058 132 \$	1 038 982 \$	1 043 206 \$	1 043 938 \$	1 034 626 \$	992 231 \$
Dette (courante et non courante)	474 492	484 880	474 327	477 507	489 849	500 209	504 690	508 045
Coût de financement non amorti – dette	2 016	2 175	2 037	2 197	2 376	2 926	3 166	3 400
Dette, exclusion faite des coûts de financement non amortis	476 508 \$	487 055 \$	476 364 \$	479 704 \$	492 225 \$	503 135 \$	507 856 \$	511 445 \$
Facilité de crédit	13 763	17 727	44 341	36 818	27 294	31 770	21 759	14 738
Coûts de financement non amortis – facilité de crédit	237	273	159	182	206	230	241	262
Facilité de crédit, exclusion faite des coûts de financement non amortis	14 000 \$	18 000 \$	44 500 \$	37 000 \$	27 500 \$	32 000 \$	22 000 \$	15 000 \$
Débitures convertibles	30 008	29 828	–	–	–	–	–	–
Instrument financier dérivé	812	1 959	–	–	–	–	–	–
Coûts de financement non amortis – débitures convertibles	3 177	3 253	–	–	–	–	–	–
Charge de désactualisation	(124)	(19)	–	–	–	–	–	–
Ajustement de la juste valeur – instruments financiers dérivés	1 127	(21)	–	–	–	–	–	–
Débitures convertibles à la juste valeur	35 000 \$	35 000 \$	– \$	– \$	– \$	– \$	– \$	– \$
Dette ajustée¹⁾	525 508 \$	540 055 \$	520 864 \$	516 704 \$	519 725 \$	535 135 \$	529 856 \$	526 445 \$
Dette ajustée en pourcentage de la valeur comptable brute¹⁾	50,0 %	50,9 %	49,2 %	49,7 %	49,8 %	51,3 %	51,2 %	53,1 %

¹⁾ Constitue une mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

RAPPORT DE GESTION
PÉRIODES DE TROIS ET NEUF MOIS CLOSES LE 30 SEPTEMBRE 2023

Le tableau suivant présente le calcul de la valeur de l'actif net ¹⁾ et de la valeur de l'actif net par part¹⁾ :

<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 sept. 2023	Trimestre clos le 30 juin 2023	Trimestre clos le 31 mars 2023	Trimestre clos le 31 déc. 2022	Trimestre clos le 30 sept. 2022	Trimestre clos le 30 juin 2022	Trimestre clos le 31 mars 2022	Trimestre clos le 31 déc. 2021
Total des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts, tel qu'il est présenté dans les états financiers intermédiaires consolidés résumés	494 847 \$	489 296 \$	494 093 \$	487 690 \$	487 807 \$	474 902 \$	469 574 \$	429 693 \$
Ajustement au titre des parts de catégorie B	5 795	7 244	8 312	8 340	8 078	8 728	10 535	9 589
Valeur de l'actif net ¹⁾	500 642 \$	496 540 \$	502 405 \$	496 030 \$	495 885 \$	483 630 \$	480 109 \$	439 282 \$
Total des parts et des parts de catégorie B en circulation	60 603 438	60 447 230	60 447 230	60 447 230	60 447 230	60 447 230	60 447 230	60 447 230
Valeur de l'actif net par part¹⁾	8,26 \$	8,21 \$	8,31 \$	8,21 \$	8,20 \$	8,00 \$	7,94 \$	7,27 \$

¹⁾ Constitue une mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

RAPPORT DE GESTION
PÉRIODES DE TROIS ET NEUF MOIS CLOSES LE 30 SEPTEMBRE 2023

Le tableau qui suit montre le rapprochement des fonds provenant des activités d'exploitation¹⁾ et des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés¹⁾ avec le résultat net et le résultat global :

<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 sept. 2023	Trimestre clos le 30 juin 2023	Trimestre clos le 31 mars 2023	Trimestre clos le 31 déc. 2022	Trimestre clos le 30 sept. 2022	Trimestre clos le 30 juin 202 2	Trimestre clos le 31 mars 2022	Trimestre clos le 31 déc. 2021
Résultat net et résultat global	11 265 \$	1 742 \$	13 048 \$	6 456 \$	19 547 \$	11 969 \$	46 522 \$	65 041 \$
Ajouter :								
Régime incitatif à long terme	(923)	(29)	(671)	281	(731)	(1 745)	689	157
Distributions - Parts de catégorie B	152	157	157	157	159	159	159	164
Ajustement de la juste valeur - Immeubles de placement	(1 567)	6 250	(7 651)	166	(11 573)	(833)	(40 301)	(58 620)
Ajustement de la juste valeur - Parts de catégorie B	(1 310)	(964)	(28)	332	(650)	(1 807)	946	89
Ajustement de la juste valeur - Instruments financiers dérivés	(1 148)	21	-	-	-	-	-	-
Amortissement des immobilisations incorporelles	62	93	93	93	93	93	93	93
Fonds provenant des activités d'exploitation ¹⁾	6 531 \$	7 270 \$	4 948 \$	7 485 \$	6 845 \$	7 836 \$	8 108 \$	6 924 \$
Déduire :								
Ajustement des loyers sur une base linéaire	226 \$	(457) \$	(121) \$	(151) \$	(21) \$	(105) \$	(118) \$	(119) \$
Investissements de maintien	(126)	(174)	(185)	(191)	(282)	(232)	(279)	(192)
Frais de location normalisés	(665)	(592)	(506)	(425)	(387)	(446)	(392)	(387)
Ajouter :								
Régime incitatif à long terme	514	424	1 252	761	656	544	236	683
Amortissement des coûts de financement	367	253	186	201	846	265	258	304
Charge de désactualisation - Débentures convertibles	105	19	-	-	-	-	-	-
Coûts de règlement de la dette	73	53	-	7	274	-	-	141
Coûts de transaction	5	194	-	-	-	-	-	-
Coûts liés au plan de succession du chef de la direction	-	-	2 240	-	-	-	-	-
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés¹⁾	7 030 \$	6 990 \$	7 814 \$	7 687 \$	7 931 \$	7 862 \$	7 813 \$	7 354 \$

¹⁾ Constitue une mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».