



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO

RAPPORT DE GESTION
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

20 mars 2024



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.

123
Nombre
d'immeubles¹⁾

6,4 M
Superficie locative brute
(« SLB ») (en pieds carrés)¹⁾

98,3 %
Taux
d'occupation²⁾

PORTEFEUILLE COMPOSÉ PRINCIPALEMENT D'IMMEUBLES INDUSTRIELS DE GRANDE QUALITÉ



82 %
SLB - Immeubles industriels¹⁾



13 %
SLB - Immeubles de
commerces de détail¹⁾



5 %
SLB - Immeubles de bureaux¹⁾

FAITS SAILLANTS DU QUATRIÈME TRIMESTRE DE 2023 (POUR L'EXERCICE CLOS)

1,03 G\$
Total de l'actif¹⁾

99,9 M\$
Produits tirés des immeubles

2,8 %
Augmentation des produits
tirés des immeubles⁴⁾

25,9 M\$
Résultat net et résultat global

57,9 M\$
Résultat d'exploitation net

92,5 %
Ratio de distribution des
fonds provenant des activités
d'exploitation ajustés de
base³⁾

3,88 %
Taux d'intérêt moyen
pondéré des emprunts
hypothécaires

43 M\$
Facilité de crédit disponible¹⁾

VALEUR IMPORTANTE AU SEIN DE NOTRE PORTEFEUILLE

93,0 %
de la SLB de 2023 a été renouvelée
selon un écart moyen positif de 45,6 %¹⁾

68,0 %
des loyers de base proviennent de locataires
nationaux et gouvernementaux¹⁾

NOTRE ENGAGEMENT ENVERS LA DURABILITÉ

> Publication du deuxième rapport ESG annuel en
mai 2023

> Comité de direction pour la gestion quotidienne du
programme ESG

- 1) Au 31 décembre 2023. Des 123 immeubles, 81 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 84 508 pieds carrés au 31 décembre 2023. Le taux d'occupation au 31 décembre 2023 exclut un immeuble industriel en réaménagement de 65 000 pieds carrés.
- 3) Constitue une mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».
- 4) Comparaison établie avec l'exercice clos le 31 décembre 2022.

RAPPORT DE GESTION
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

TABLE DES MATIÈRES

PARTIE I

Message du chef de la direction	1
Faits saillants financiers et opérationnels	3
Rapport de gestion	4
Énoncés prospectifs	4
Mesures non conformes aux IFRS	6

PARTIE II

Aperçu du FPI	10
Objectifs et stratégies	10
Sommaire des événements importants	11
Événements postérieurs à la date de clôture	11
Perspectives	12
Principales informations annuelles	12

PARTIE III

Résultats d'exploitation	13
Analyse sectorielle	18
Profil du portefeuille	20
Activités de location	22

PARTIE IV

Liquidités et sources de financement	23
Structure du capital et endettement	24
Distributions et fonds provenant des activités d'exploitation ajustés	30
Titres émis et en circulation, et offre publique de rachat dans le cours normal des activités	33
Instruments financiers	34

PARTIE V

Contrôles et procédures	35
Risques et incertitudes	35
Principales estimations comptables	36
Principales méthodes comptables et changements futurs de méthodes comptables	36
Sommaire des résultats trimestriels	37
Sommaire des résultats de l'exercice	40

RAPPORT DE GESTION
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023



120 Troop Avenue, Dartmouth, Nouvelle-Écosse

À tous les porteurs de parts,

Il y a presque un an déjà, j'acceptais le poste de président et chef de la direction de FPI PRO. Je suis fier de tout ce que nous avons accompli comme équipe malgré l'environnement macroéconomique volatil et les taux d'intérêt élevés. Nous pouvons nous targuer de la solidité de notre portefeuille, de la fidélité de nos locataires et de l'équipe extraordinaire que nous avons formée au cours des dix dernières années.

Poursuite de notre stratégie

Pendant l'exercice, nous avons obtenu les résultats escomptés en continuant de réduire notre participation dans des actifs moins intéressants et d'investir les capitaux ainsi libérés pour étoffer nos placements dans le secteur des immeubles industriels, sans négliger la gestion de notre bilan.

En 2023, la vente de sept immeubles non stratégiques nous a permis de dégager un produit brut dépassant 26,6 M\$. À la fin de l'exercice, nous exploitions 123 immeubles; plus de 82 % d'entre eux sont dans le secteur industriel. En 2024, nous avons conclu la vente de trois immeubles non essentiels pour un produit brut de 26,1 M\$.

Un exercice qui se termine sur une base solide

Nous sommes toujours résolument axés sur nos activités d'exploitation et sur notre performance financière. Les résultats que nous avons dégagés témoignent de notre capacité à générer une croissance interne et à créer de la valeur. Nous avons enregistré une croissance des produits bruts, et ce grâce à la qualité de nos actifs et d'une présence appréciable à Halifax, en Nouvelle-Écosse, une province qui connaît un essor important.

Le résultat d'exploitation net (REN) du trimestre s'est chiffré à 14,9 M\$, une hausse de 2,2 % par rapport à la même période de l'exercice 2022. Nous sommes particulièrement satisfaits d'avoir affiché une croissance du REN des immeubles comparables¹⁾ de 7,5 % d'un exercice à l'autre au quatrième trimestre de 2023, un résultat qui atteste du maintien d'un taux d'occupation élevé et de l'efficacité du renouvellement de la SLB.

En outre, je suis heureux de constater les progrès que nous avons réalisés sur le plan de la durabilité au cours de la dernière année. Nous avons en effet amélioré nos suivis et nos informations en lien avec les facteurs ESG et nous continuons d'aller de l'avant. Chaque exercice, nous faisons le nécessaire pour mieux faire les choses et pour formaliser les pratiques qui font partie intégrante de notre organisation. Nous sommes impatients de vous communiquer nos progrès dans le rapport 2023 sur la durabilité qui sera publié dans quelques mois.

Assurer une gestion soutenue du bilan

La gestion prudente de nos activités et de nos capitaux se reflète dans notre bilan de 2023. Nous profitons d'un endettement bien échelonné qui présente peu d'emprunts importants venant à échéance d'ici 2026. Environ 3 % seulement du total de la dette sont assortis d'un taux variable.

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

RAPPORT DE GESTION
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

Depuis les tous débuts, nous n'avons pas dévié de notre stratégie de répartition des capitaux, qui comprend des distributions régulières aux porteurs de parts et la réduction de notre ratio du total de la dette par rapport au total de l'actif ainsi que de notre ratio de la dette ajustée en pourcentage de la valeur comptable brute¹.

En bonne position pour réussir

L'exercice 2024 est déjà bien entamé. Nous sommes confiants en l'avenir et maintenons notre stratégie de création de valeur à long terme pour nos parties prenantes. Nous profiterons de la stabilisation du marché pour continuer de favoriser notre croissance interne et pour saisir des occasions dans le secteur industriel des marchés secondaires au Canada, connus pour la vigueur de leur économie.

Comme toujours, notre équipe gère rigoureusement tous les aspects de nos activités, qu'il s'agisse de la gestion durable et stratégique de notre portefeuille ou de la gestion responsable de notre bilan.

Je remercie tous les employés de FPI PRO pour leur inestimable contribution au cours du dernier exercice. Je souhaite aussi exprimer ma reconnaissance à tous nos estimés locataires pour leur collaboration et aux membres du conseil des fiduciaires pour leurs sages conseils. Enfin, j'aimerais souligner le soutien que chacun de nos porteurs de parts nous offre, encore et toujours.

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

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

RAPPORT DE GESTION
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

PARTIE I

FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET OPÉRATIONNELS

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Données d'exploitation		
Nombre d'immeubles	123	130
Superficie locative brute (« SLB ») (en pieds carrés)	6 352 164	6 530 196
Taux d'occupation ¹⁾	98,3 %	98,5 %
Durée restante moyenne pondérée des baux (en années)	4,0	4,1

	Trimestre clos le 31 décembre 2023	Trimestre clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
<i>(En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part et à moins d'indication contraire)</i>				

Données financières				
Produits tirés des immeubles	25 618 \$	25 070 \$	99 893 \$	97 210 \$
Résultat d'exploitation net (REN)	14 897 \$	14 579 \$	57 941 \$	57 737 \$
REN des immeubles comparables ²⁾	14 617 \$	13 603 \$	47 347 \$	46 536 \$
Résultat net et résultat global	(149) \$	6 456 \$	25 906 \$	84 494 \$
Résultat net et résultat global par part (de base) ³⁾	(0,0025) \$	0,1068 \$	0,4281 \$	1,3978 \$
Résultat net et résultat global par part (dilué) ³⁾	(0,0024) \$	0,1048 \$	0,4220 \$	1,3643 \$
Total de l'actif	1 034 591 \$	1 035 928 \$	1 034 591 \$	1 035 928 \$
Total de la dette	515 257 \$	514 325 \$	515 257 \$	514 325 \$
Total de la dette en pourcentage du total de l'actif	49,8 %	49,6 %	49,8 %	49,6 %
Dette ajustée en pourcentage de la valeur comptable brute ²⁾	50,2 %	49,7 %	50,2 %	49,7 %
Ratio de couverture des intérêts ²⁾	2,5x	2,7x	2,5x	2,8x
Ratio de couverture du service de la dette ²⁾	1,6x	1,6x	1,6x	1,6x
Ratio dette ajustée/BAIIA ajusté annualisé ²⁾	9,3x	9,6x	9,6x	9,7x
Taux d'intérêt moyen pondéré des emprunts hypothécaires	3,88 %	3,70 %	3,88 %	3,70 %
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation, montant net	9 462 \$	8 331 \$	31 699 \$	28 235 \$
Fonds provenant des activités d'exploitation ²⁾	7 557 \$	7 485 \$	26 306 \$	30 275 \$
Fonds provenant des activités d'exploitation de base par part ^{2) 3)}	0,1247 \$	0,1238 \$	0,4347 \$	0,5009 \$
Fonds provenant des activités d'exploitation dilués par part ^{2) 3)}	0,1232 \$	0,1215 \$	0,4285 \$	0,4888 \$
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés ²⁾	7 595 \$	7 687 \$	29 429 \$	31 295 \$
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés de base par part ^{2) 3)}	0,1253 \$	0,1272 \$	0,4863 \$	0,5177 \$
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés dilués par part ^{2) 3)}	0,1239 \$	0,1247 \$	0,4794 \$	0,5053 \$
Ratio de distribution des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés de base ²⁾	89,8 %	88,5 %	92,5 %	86,9 %
Ratio de distribution des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés dilués ²⁾	90,8 %	90,2 %	93,9 %	89,1 %

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 31 décembre 2023, la superficie réservée correspondait à une SLB d'environ 84 508 pieds carrés (SLB de 51 590 pieds carrés au 31 décembre 2022). Le taux d'occupation au 31 décembre 2023 exclut un immeuble industriel en réaménagement de 65 000 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

Le présent rapport de gestion donne un compte rendu des stratégies d'exploitation, des questions relatives au profil de risque, des perspectives d'affaires et de l'analyse de la performance et de la situation financière de Fonds de placement immobilier PRO (le « FPI » ou « FPI PRO ») pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Le présent rapport de gestion doit être lu avec les états financiers consolidés audités du FPI et leurs notes annexes pour les exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022 (les « états financiers annuels pour l'exercice 2023 ») et la notice annuelle du FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 (la « notice annuelle pour l'exercice 2023 », les états financiers annuels pour l'exercice 2023 et le rapport de gestion annuel pour l'exercice 2023 constituant les « rapports annuels pour l'exercice 2023 »). 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 20 mars 2024, date à laquelle le conseil des fiduciaires du FPI (le « conseil ») a approuvé le présent rapport de gestion et les états financiers de 2023.

ÉNONCÉS PROSPECTIFS

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

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

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

RAPPORT DE GESTION
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 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 contrepartie 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 contreparties 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 2023, ailleurs dans le présent rapport de gestion et dans les rapports annuels pour l'exercice 2023 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 annuels pour l'exercice 2023 ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS »), telles qu'elles sont publiées par l'International Accounting Standards Board (« 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 dans le présent rapport de gestion avec la mesure comparable la plus proche qu'on trouvera dans les états financiers de référence du FPI. 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 dette courante et non courante, exclusion faite i) des coûts de financement non amortis, ii) de la charge de désactualisation de la débenture convertible et iii) de l'ajustement de la juste valeur de l'instrument financier dérivé. 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 » et dans le tableau à la rubrique « Partie V - Sommaire des résultats de l'exercice ».

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 ajustée/BAIIA ajusté annualisé du FPI. Le FPI l'utilise pour évaluer son endettement et sa capacité à respecter ses obligations, notamment le service de sa dette. Cette mesure sert également aux investisseurs pour déterminer la capacité du FPI à s'acquitter de sa dette, à financer ses dépenses d'investissement et à verser des distributions à ses porteurs de parts. Le BAIIA ajusté correspond au résultat net et résultat global du FPI avant les intérêts et les coûts de financement, l'amortissement des immobilisations corporelles et incorporelles, les ajustements à la juste valeur, les distributions versées sur les parts de catégorie B, les loyers comptabilisés selon la méthode linéaire, la charge au titre du régime incitatif à long terme, les coûts liés au plan de succession du chef de la direction, les coûts de transaction et les coûts de règlement de la dette. On trouvera un rapprochement avec le résultat net et le résultat global, la mesure conforme aux IFRS la plus proche 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 » et dans le tableau figurant à la rubrique « Partie V - Sommaire des résultats de l'exercice ».

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 débentures convertibles et des coûts non récurrents, comme les coûts de règlement de la dette, les coûts liés au plan de succession du chef de la direction et les coûts de transaction. Les coûts de location normalisés et stabilisés représentent les coûts de location payés et amortis sur la durée du nouveau contrat de location. La direction est d'avis que les 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 conforme aux IFRS la plus proche présentée dans les états financiers de référence du FPI, dans le tableau à la rubrique « Partie IV - Distributions et fonds provenant des activités d'exploitation ajustés », dans le tableau à la rubrique « Partie V - Sommaires des résultats trimestriels » et dans le tableau à la rubrique « Partie V - Sommaire des résultats de l'exercice », et d'un rapprochement avec les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation dans le tableau 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. Les fonds provenant des activités d'exploitation 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 à la rubrique « Partie IV - Distributions et fonds provenant des activités d'exploitation ajustés », le tableau à la rubrique « Partie V - Sommaires des résultats trimestriels » et le tableau à la rubrique « Partie V - Sommaire des résultats de l'exercice ».

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. Pour obtenir le calcul de la valeur comptable brute, se reporter au tableau figurant à la rubrique « Partie IV - Structure du capital et endettement - Ratios d'endettement », et à celui présenté à la rubrique « Partie V - Sommaire des résultats trimestriels ».

Valeur de l'actif net

La valeur de l'actif net est une mesure non conforme aux IFRS qui correspond à 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. La valeur de l'actif net fait l'objet d'un rapprochement avec 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 à la rubrique « Partie IV - Structure du capital et endettement - Valeur de l'actif net par part » et le tableau à la rubrique « Partie V - Sommaires des résultats trimestriels ».

Résultat d'exploitation net des immeubles comparables

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

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 ».

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 (ratio non conforme aux IFRS), 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 (ratio non conforme aux IFRS). Se reporter au tableau figurant à la rubrique « Partie IV - Distributions et fonds provenant des activités d'exploitation ajustés » et au tableau présenté à la rubrique « Partie V - Sommaire des résultats de l'exercice ».

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 (une mesure financière non conforme aux IFRS) 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 (une mesure financière non conforme aux IFRS) par le nombre moyen pondéré de parts diluées. Les parts diluées comprennent les parts et les parts de catégorie B, ainsi que les parts de fiducie visées par les droits différés à la valeur de parts et les parts de fiducie visées par les droits à la valeur de parts temporairement incessibles qui sont attribuées dans le cadre du régime incitatif à long terme du FPI. Se reporter au tableau figurant à la rubrique « Partie IV - Distributions et fonds provenant des activités d'exploitation ajustés » et à celui présenté à la rubrique « Partie V - Sommaire des résultats de l'exercice ».

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 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 (une mesure financière non conforme aux IFRS) 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 (une mesure financière non conforme aux IFRS) par le nombre moyen pondéré de parts diluées. Les parts diluées comprennent les parts et les parts de catégorie B, ainsi que les parts de fiducie visées par les droits différés à la valeur de parts et les parts de fiducie visées par les droits à la valeur de parts temporairement incessibles qui sont attribuées dans le cadre du régime incitatif à long terme du FPI. Se reporter au tableau figurant à la rubrique « Partie IV - Distributions et 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 (une 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 et 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 permet aux investisseurs et à la direction d'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 » et à celui présenté à la rubrique « Partie V - Sommaire des résultats de l'exercice ».

Ratio de couverture des intérêts

Le ratio de couverture des intérêts, un ratio non conforme aux IFRS, s'obtient en divisant le BAIIA ajusté (une 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. Pour déterminer la valeur de l'actif net par part, le FPI divise la valeur de l'actif net (une mesure financière non conforme aux IFRS) par le nombre total de parts et de parts de catégorie B en circulation. Pour obtenir le calcul de la valeur de l'actif net par part, se reporter au tableau figurant à la rubrique « Partie IV - Structure du capital et endettement - Valeur de l'actif net par part », et à celui présenté 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 31 décembre 2023, le FPI détenait 123 immeubles (81 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 :

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 nommé 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 situé au 26-32 Prince Arthur/11-15 Princess Street, à Amherst (Nouvelle-Écosse), 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.

Le 26 mai 2023, le FPI a émis des débetures subordonnées non garanties d'une valeur de 35 000 \$ portant intérêt à un taux de 8,00 % par année, payables semestriellement et arrivant à échéance le 30 juin 2028 (les « débetures convertibles »). L'intérêt est payable semestriellement à terme échu le 30 juin et le 31 décembre de chaque année à compter du 31 décembre 2023. Les débetures convertibles peuvent être converties au gré du porteur en tout temps avant juin 2028, à un cours de conversion de 7,00 \$ la part. Les débetures convertibles ont été émises sur la base d'une prise ferme en vertu d'un supplément de prospectus du FPI daté du 19 mai 2023. Le produit de l'émission a servi à rembourser partiellement la facilité de crédit pour une somme de 33 000 \$ (conformément à l'information présentée à la rubrique « Emploi du produit » du supplément de prospectus préparé dans le cadre du placement), 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 situés au 9 Auriga Drive et au 31 Auriga Drive, à Ottawa (Ontario) et totalisant environ 60 000 pieds carrés, 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, notamment un remboursement d'environ 1 000 \$ de sa 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 (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.

Le 27 novembre 2023, le FPI a vendu deux immeubles non essentiels situés au 165 Chain Lake Drive, à Halifax (Nouvelle-Écosse) et au 800 avenue Taniata, à Lévis (Québec) et totalisant environ 49 000 pieds carrés, pour un produit brut de 10 875 \$ (exclusion faite des frais de clôture). Le produit de la vente a servi à rembourser des emprunts hypothécaires connexes d'environ 4 400 \$. Le reste a été utilisé pour répondre aux besoins généraux du FPI.

Le 28 décembre 2023, le FPI a vendu un immeuble de commerces de détail non essentiel de 19 000 pieds carrés situé au 1670 rue Notre-Dame, à Québec (Québec), pour un produit brut de 2 310 \$ (compte non tenu des frais de clôture). Le produit de la vente a servi à financer les besoins généraux du FPI.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Le 22 janvier 2024, le FPI a annoncé une distribution en espèces de 0,0375 \$ la part pour le mois de janvier 2024. Cette distribution a été payée le 15 février 2024 aux porteurs de parts inscrits au 31 janvier 2024.

Les 2 et 9 février 2024, le FPI a conclu la vente de deux immeubles non essentiels totalisant environ 124 000 pieds carrés, pour un produit brut de 20 700 \$ (exclusion faite des frais de clôture). Le produit net de la vente a servi à rembourser des emprunts hypothécaires connexes d'environ 16 000 \$. Le reste a été utilisé pour répondre aux besoins généraux du FPI.

Le 20 février 2024, le FPI a annoncé une distribution en espèces de 0,0375 \$ la part pour le mois de février 2024. Cette distribution a été payée le 15 mars 2024 aux porteurs de parts inscrits au 29 février 2024.

RAPPORT DE GESTION
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

Le 18 mars 2024, le FPI a conclu la vente d'un immeuble de commerces de détail non essentiel d'environ 11 000 pieds carrés, pour un produit brut de 5 380 \$ (compte non tenu des frais de clôture). Le produit net de la vente a servi à rembourser une partie d'un emprunt hypothécaire de 9,4 M\$ garanti par d'autres immeubles de commerces de détail.

Le 19 mars 2024, le FPI a annoncé une distribution au comptant de 0,0375 \$ la part pour le mois de mars 2024. La distribution sera versée le 15 avril 2024 aux porteurs de parts inscrits en date du 28 mars 2024.

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, le portant à 500 points de base depuis le début de 2022. D'autres hausses de taux d'intérêt sont à prévoir 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.

PRINCIPALES INFORMATIONS ANNUELLES

<i>(en milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part)</i>	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Produits tirés des immeubles	99 893 \$	97 210 \$	77 674 \$
Résultat d'exploitation net	57 941 \$	57 737 \$	46 282 \$
Résultat net et résultat global	25 906 \$	84 494 \$	81 844 \$
Résultat net et résultat global par part (de base) ³⁾	0,4281 \$	1,3978 \$	1,6753 \$
Résultat net et résultat global par part (dilué) ³⁾	0,4220 \$	1,3643 \$	1,6377 \$
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation, montant net	31 699 \$	28 235 \$	29 276 \$
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés ¹⁾	29 429 \$	31 295 \$	25 072 \$
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés de base par part ^{1) 2)}	0,4863 \$	0,5177 \$	0,5132 \$
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés dilués par part ^{1) 2)}	0,4794 \$	0,5053 \$	0,5017 \$
Distributions déclarées par part et par part de catégorie B	0,4500 \$	0,4500 \$	0,4500 \$
Nombre de parts moyen pondéré de base ³⁾	60 510 713	60 447 230	48 853 672
Nombre de parts moyen pondéré dilué ³⁾	61 385 565	61 932 299	49 975 662
Total de l'actif	1 034 591 \$	1 035 928 \$	989 963 \$
Total de la dette	515 257 \$	514 325 \$	522 783 \$
Total des passifs non courants	462 567 \$	429 850 \$	506 444 \$
Ratio de couverture des intérêts ¹⁾	2,5x	2,8x	2,8x
Ratio de couverture du service de la dette ¹⁾	1,6x	1,6x	1,6x
Ratio dette ajustée/BAIIA ajusté annualisé ¹⁾	9,6x	9,7x	12,4x

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

RAPPORT DE GESTION
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

PARTIE III

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Trimestre clos le 31 décembre 2023	Trimestre clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
Produits tirés des immeubles	25 618 \$	25 070 \$	99 893 \$	97 210 \$
Charges d'exploitation des immeubles	10 721	10 491	41 952	39 473
Résultat d'exploitation net	14 897	14 579	57 941	57 737
Frais généraux et administratifs	1 263	1 360	7 269	5 160
Charge liée au régime incitatif à long terme	1 117	1 042	1 684	691
Amortissement des immobilisations corporelles	156	126	477	417
Amortissement des immobilisations incorporelles	61	93	309	372
Charges d'intérêts et coûts de financement	5 841	5 182	22 425	20 541
Distributions - Parts de catégorie B	153	157	619	634
Ajustement de la juste valeur - Parts de catégorie B	664	332	(1 638)	(1 179)
Ajustement de la juste valeur - Immeubles de placement	5 785	166	2 817	(52 541)
Ajustement de la juste valeur - Instruments financiers dérivés	540	-	(587)	-
Autres produits	(1 025)	(781)	(3 460)	(2 302)
Autres charges	491	439	1 795	1 169
Coûts de règlement de la dette	-	7	126	281
Coûts de transaction	-	-	199	-
Résultat net et résultat global	(149) \$	6 456 \$	25 906 \$	84 494 \$

Comparaison des résultats d'exploitation

Les résultats d'exploitation du FPI pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2023 ne sont pas directement comparables à ceux du trimestre et de l'exercice clos le 31 décembre 2022. Au 31 décembre 2023, le FPI détenait 123 immeubles de placement (dont une participation de 50 % dans 42 d'entre eux), contre 130 immeubles de placement (dont une participation de 50 % dans 42 d'entre eux) au 31 décembre 2022. La diminution du nombre d'immeubles s'explique par la vente d'une participation de 100 % dans 7 immeubles de placement au cours de la période de douze mois close le 31 décembre 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 trimestres et des exercices clos les 31 décembre 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 le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2023, les produits tirés des immeubles ont augmenté de respectivement 548 \$ et 2 683 \$ par rapport aux périodes correspondantes de 2022. Ces augmentations sont principalement attribuables aux hausses de loyer contractuelles et à l'augmentation des loyers lors du renouvellement des baux, lesquelles sont contrebalancées par la diminution du nombre d'immeubles et, pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, du changement connexe dans les pourcentages de participation dans 42 immeubles acquis et vendus en août 2022, tel qu'il est indiqué à la rubrique « Comparaison des résultats d'exploitation ».

RAPPORT DE GESTION
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

Charges d'exploitation des immeubles

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

Pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2023, la charge d'exploitation des immeubles a augmenté de respectivement 230 \$ et 2 479 \$ par rapport aux périodes correspondantes de 2022, ce qui s'explique essentiellement par le changement connexe dans les pourcentages de participation dans 42 immeubles acquis et vendus en août 2022, tel qu'il est indiqué à la rubrique « Comparaison des résultats d'exploitation » du présent rapport de gestion, et par une augmentation de l'impôt foncier recouvrable. Cette augmentation est compensée par les 11 immeubles restants vendus en 2022 et les 7 immeubles vendus en 2023.

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 fait abstraction des ajustements hors trésorerie comme les loyers comptabilisés selon la méthode linéaire et les mesures incitatives à la location amorties par imputation aux produits pour le trimestre et l'exercice clos les 31 décembre 2023 et 2022. Le tableau qui suit montre le rapprochement du résultat d'exploitation net présenté dans les états financiers annuels de l'exercice 2023 avec le résultat d'exploitation net des immeubles comparables.

	Trimestre clos le 31 décembre 2023	Trimestre clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>				
Produits tirés des immeubles	25 618 \$	25 070 \$	99 893 \$	97 210 \$
Charges d'exploitation des immeubles	10 721	10 491	41 952	39 473
Résultat d'exploitation net présenté dans les états financiers	14 897	14 579	57 941	57 737
Ajustement des loyers sur une base linéaire	(116)	(151)	(468)	(394)
Résultat d'exploitation net après ajustement des loyers sur une base linéaire	14 781	14 428	57 473	57 343
Provenance du résultat d'exploitation net :				
Acquisitions	-	(151)	(8 417)	(3 593)
Cessions	(164)	(674)	(1 709)	(7 214)
REN des immeubles comparables¹⁾	14 617 \$	13 603 \$	47 347 \$	46 536 \$
Nombre d'immeubles comparables	122	122	100²⁾	100²⁾

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

²⁾ Comprend 21 immeubles détenus à 50 % au 31 décembre 2023 (détenus à 50 % au 31 décembre 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.

L'augmentation du résultat d'exploitation net des immeubles comparables pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2023 se chiffre à respectivement 1 014 \$ et 811 \$, ce qui représente une hausse de 7,5 % et 1,7 % par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice 2022. La hausse constatée pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2023 est principalement attribuable à l'augmentation des loyers contractuels et à celle des loyers lors du renouvellement des baux, ainsi que par la conclusion de nouveaux baux dans toutes les catégories d'actifs et par l'accroissement du taux d'occupation dans les secteurs des immeubles de commerces de détail et de bureaux. Cette hausse a été compensée par une légère baisse du taux d'occupation dans le secteur des immeubles industriels.

RAPPORT DE GESTION
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

Le tableau ci-après présente le résultat d'exploitation net des immeubles comparables par catégorie d'actifs pour les trimestres et les exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022 :

(En milliers de dollars canadiens)	Trimestre clos le			Exercice clos le		
	Nombre d'immeubles comparables	31 décembre 2023	31 décembre 2022	Nombre d'immeubles comparables	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Immeubles industriels ¹⁾	85	10 769 \$	9 977 \$	65	32 963 \$	32 544 \$
Immeubles de commerces de détail	31	2 641	2 595	30	10 310	10 196
Immeubles de bureaux	6	1 207	1 031	5	4 074	3 796
REN des immeubles comparables²⁾	122	14 617 \$	13 603 \$	100	47 347 \$	46 536 \$

¹⁾ Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, on compte 21 immeubles détenus à 50 % (détenus à 50 % au 31 décembre 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 ».

L'augmentation du résultat d'exploitation net des immeubles comparables dans le secteur des immeubles industriels pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2023 se chiffre à respectivement 792 \$ et 419 \$, ce qui représente une hausse de 7,9 % et 1,3 % par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice 2022. Cet accroissement au trimestre et à l'exercice clos le 31 décembre 2023, qui s'explique surtout par la hausse des loyers contractuels et l'augmentation des loyers lors du renouvellement des baux et de la conclusion de nouveaux baux par rapport aux périodes correspondantes de 2022, a été en partie compensé par des inoccupations transitoires dans certains immeubles par rapport aux mêmes périodes en 2022.

L'augmentation du résultat d'exploitation net des immeubles comparables dans le secteur des immeubles de commerces de détail pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2023 s'est établie à respectivement 46 \$ et 114 \$, ce qui représente une hausse de 1,8 % et 1,1 % par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice 2022. La modeste augmentation observée pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2023 est essentiellement attribuable à la légère hausse du taux d'occupation ainsi qu'à la hausse des loyers contractuels et des loyers lors du renouvellement des baux par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice 2022.

L'augmentation du résultat d'exploitation net des immeubles comparables dans le secteur des immeubles de bureaux pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2023 s'est chiffrée à respectivement 176 \$ ou 17,1 % et 278 \$ ou 7,3 % par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice 2022. La hausse pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2023 par rapport aux mêmes périodes de l'exercice 2022 est attribuable pour l'essentiel à l'augmentation du taux d'occupation.

Le tableau ci-après présente le taux d'occupation moyen des immeubles comparables par catégorie d'actifs, déduction faite des locaux réservés, pour les trimestres et les exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022 :

	Immeubles comparables		Immeubles comparables	
	Trimestre clos le 31 décembre	2022	Exercice clos le 31 décembre	2022
Immeubles industriels	97,5 %	98,3 %	97,3 %	99,0 %
Immeubles de commerces de détail	97,5 %	97,1 %	97,4 %	97,2 %
Immeubles de bureaux	92,5 %	87,7 %	89,7 %	86,7 %
Total	97,3 %	97,6 %	96,9 %	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 le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2023 se sont élevés à respectivement 1 263 \$ et 7 269 \$, soit une diminution de 97 \$ et une augmentation de 2 109 \$ par rapport aux périodes correspondantes de 2022. La baisse pour le trimestre clos le 31 décembre 2023 s'explique pour l'essentiel par le moment où certaines charges ont été engagées. L'augmentation pour l'exercice clos le 31 décembre 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 le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2023, la charge de respectivement 1 117 \$ et 1 684 \$ au titre du régime incitatif à long terme, un élément sans effet sur la trésorerie, est liée aux droits différés à la valeur de parts et aux droits à la valeur de parts temporairement inaccessibles, lesquels sont acquis sur une période d'un à trois ans.

Charges d'intérêts et coûts de financement

Les charges d'intérêts et les coûts de financement se sont établis à respectivement 5 841 \$ et 22 425 \$ pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2023. Les hausses de respectivement 659 \$ et 1 884 \$ par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice 2022 s'expliquent essentiellement par les intérêts sur les débetures 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 3,70 % au 31 décembre 2022 à 3,88 % au 31 décembre 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 153 \$ et 619 \$ pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Ajustement de la juste valeur - Parts de catégorie B

Pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2023, une charge de 664 \$ et un profit de 1 638 \$ sur la juste valeur des parts de catégorie B ont été comptabilisés par suite d'une variation du cours des parts du FPI négociées en bourse. Il s'agit d'un élément hors trésorerie.

Ajustement de la juste valeur - Immeubles de placement

Le FPI a décidé d'utiliser la méthode de la juste valeur pour comptabiliser les biens immobiliers classés à titre d'immeubles de placement et de comptabiliser les immeubles de placement à leur prix d'acquisition, y compris les coûts de transaction (déduction faite de tout ajustement au prix d'acquisition), au cours du trimestre où l'acquisition a lieu. Toute variation de la juste valeur des immeubles de placement est comptabilisée à titre de profit ou de perte sur la juste valeur dans l'état du résultat net et du résultat global pour le trimestre au cours duquel elle se produit. Pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2023, 10 et 47 immeubles ont été respectivement réévalués par des évaluateurs externes indépendants.

La perte de la juste valeur de respectivement 5 785 \$ et 2 817 \$ sur les immeubles de placement pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 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. 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.

RAPPORT DE GESTION
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Immeubles industriels	Immeubles de commerces de détail	Immeubles de bureaux	Total
Au 31 décembre 2023				
Juste valeur des immeubles de placement	815 965 \$	137 484 \$	56 965 \$	1 010 414 \$
Juste valeur des immeubles de placement par pied carré	156,38 \$	168,78 \$	178,19 \$	159,07 \$
Au 31 décembre 2022				
Juste valeur des immeubles de placement	779 280 \$	160 350 \$	78 335 \$	1 017 965 \$
Juste valeur des immeubles de placement par pied carré	149,43 \$	181,03 \$	182,47 \$	155,89 \$

Les taux de capitalisation stabilisés représentent la principale donnée d'évaluation utilisée dans la méthode de capitalisation directe. Le tableau qui suit résume les taux de capitalisation stabilisés utilisés dans le cadre de l'évaluation des immeubles de placement du FPI par catégorie d'actifs au 31 décembre 2023 et 2022 :

	Au 31 décembre 2023		Au 31 décembre 2022	
	Fourchette	Pourcentage moyen pondéré ¹⁾	Fourchette	Pourcentage moyen pondéré ¹⁾
Immeubles industriels	4,5 % à 8,3 %	6,0 %	4,5 % à 7,3 %	5,5 %
Immeubles de commerces de détail	4,5 % à 9,3 %	7,0 %	5,0 % à 9,0 %	6,8 %
Immeubles de bureaux	7,0 % à 7,3 %	7,1 %	6,5 % à 9,0 %	6,8 %
Total du portefeuille	4,5 % à 9,3 %	6,2 %	4,5 % à 9,0 %	5,8 %

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

Le tableau qui suit résume les taux de capitalisation stabilisés utilisés dans le cadre de l'évaluation des immeubles de placement du FPI par région au 31 décembre 2023 et 2022 :

	Au 31 décembre 2023		Au 31 décembre 2022	
	Fourchette	Pourcentage moyen pondéré ¹⁾	Fourchette	Pourcentage moyen pondéré ¹⁾
Provinces maritimes	4,5 % à 9,0 %	6,4 %	5,0 % à 9,0 %	6,1 %
Ontario	5,5 % à 7,3 %	5,9 %	4,5 % à 6,8 %	5,3 %
Québec	5,0 % à 7,1 %	5,8 %	4,8 % à 6,5 %	5,3 %
Ouest du Canada	5,5 % à 9,3 %	6,3 %	5,5 % à 8,5 %	6,0 %
Total du portefeuille	4,5 % à 9,3 %	6,2 %	4,5 % à 9,0 %	5,8 %

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

Autres produits et autres charges

Le 27 juin 2018, le FPI a conclu l'acquisition des actifs de Compass Commercial Realty Limited (« Compass »), une société de gestion d'immeubles établie à Halifax, en Nouvelle-Écosse. Le FPI comptabilise les produits tirés de Compass (les « autres produits ») ainsi que les charges engagées par Compass (les « autres charges ») qui ne sont pas liés aux immeubles qu'il possède dans l'état consolidé du résultat net et du résultat global. Au 31 décembre 2023, Compass assurait la gestion de l'ensemble des 123 immeubles du FPI, d'une superficie de 6,4 millions de pieds carrés ainsi que des immeubles appartenant à des tiers, d'une superficie de 4,5 millions de pieds carrés, pour une superficie locative brute totale d'environ 10,9 millions de pieds carrés.

RAPPORT DE GESTION
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

Participation dans des entreprises communes

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

	Trimestre clos le 31 décembre 2023	Trimestre clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>				
Produits tirés des immeubles	6 736 \$	5 719 \$	24 849 \$	9 006 \$
Charges d'exploitation des immeubles (exclusion faite des frais de gestion d'immeubles sous-mentionnés)	2 961	2 425	10 105	3 626
Frais de gestion d'immeubles	198	169	726	266
Résultat d'exploitation net	3 577	3 125	14 018	5 114
Charges d'intérêts et coûts de financement	1 228	1 384	5 304	2 334
Ajustement de la juste valeur - Immeubles de placement	1 035	765	(2 452)	(7 249)
Résultat net et résultat global	1 314 \$	976 \$	11 166 \$	10 029 \$

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 consolidés 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.

	Immeubles industriels		Immeubles de commerces de détail		Immeubles de bureaux		Total
	\$	%	\$	%	\$	%	
<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>							
Trimestre clos le 31 décembre 2023							
Produits tirés des immeubles	18 974	74,1	4 253	16,6	2 391	9,3	25 618
Résultat d'exploitation net (REN)	10 912	73,2	2 748	18,4	1 237	8,4	14 897
Trimestre clos le 31 décembre 2022							
Produits tirés des immeubles	17 730	70,7	4 669	18,6	2 671	10,7	25 070
Résultat d'exploitation net (REN)	10 326	70,8	2 998	20,6	1 255	8,6	14 579

RAPPORT DE GESTION
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Immeubles industriels		Immeubles de commerces de détail		Immeubles de bureaux		Total
	\$	%	\$	%	\$	%	\$
Exercice clos le 31 décembre 2023							
Produits tirés des immeubles	71 493	71,6	17 812	17,8	10 588	10,6	99 893
Résultat d'exploitation net (REN)	41 490	71,6	11 395	19,7	5 056	8,7	57 941
Immeubles de placement	815 965	80,8	137 484	13,6	56 965	5,6	1 010 414
Emprunts hypothécaires	359 737	78,7	61 463	13,4	35 796	7,9	456 996
Exercice clos le 31 décembre 2022							
Produits tirés des immeubles	66 575	68,5	20 221	20,8	10 414	10,7	97 210
Résultat d'exploitation net (REN)	39 638	68,7	13 322	23,1	4 777	8,3	57 737
Immeubles de placement	779 280	76,6	160 350	15,8	78 335	7,7	1 017 965
Emprunts hypothécaires	365 554	76,6	69 505	14,6	42 448	8,9	477 507

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 la diminution nette du nombre d'immeubles détenus et par la modification du pourcentage de participation dans ceux-ci au cours du trimestre et de l'exercice clos le 31 décembre 2023, tel qu'il est indiqué à la rubrique « Comparaison des résultats d'exploitation » du présent rapport de gestion.

Au 31 décembre 2023, le secteur des immeubles industriels comprenait 86 immeubles (86 immeubles au 31 décembre 2022), pour une SLB totale d'environ 5 218 000 pieds carrés (environ 5 215 000 pieds carrés au 31 décembre 2022).

Au 31 décembre 2023, le secteur des immeubles de commerce de détail comprenait 31 immeubles (35 immeubles au 31 décembre 2022), pour une SLB totale d'environ 815 000 pieds carrés (environ 886 000 pieds carrés au 31 décembre 2022).

Au 31 décembre 2023, le secteur des immeubles de bureaux comprenait 6 immeubles (9 immeubles au 31 décembre 2022), pour une SLB totale d'environ 320 000 pieds carrés (environ 429 000 pieds carrés au 31 décembre 2022).

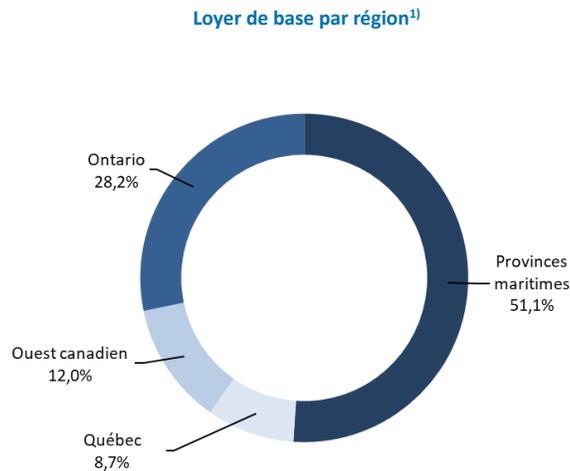
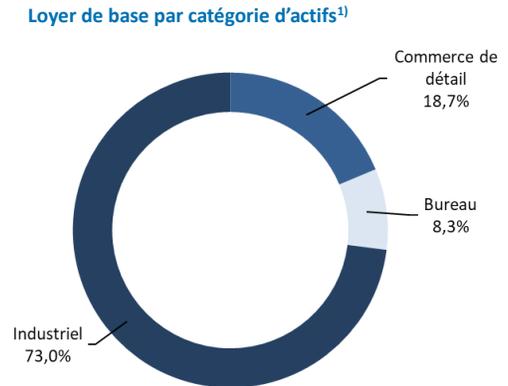
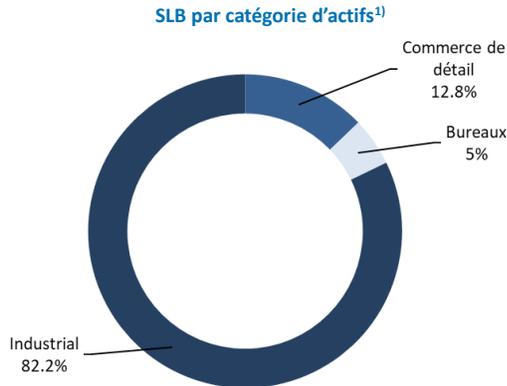
RAPPORT DE GESTION
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

PROFIL DU PORTEFEUILLE

Au 31 décembre 2023, le portefeuille du FPI était composé de 123 immeubles, situés dans des emplacements de choix au sein de leur marché respectif, dont la SLB totale s'établissait à 6 352 164 pieds carrés. La diminution de 178 032 pieds carrés par rapport au 31 décembre 2022 s'explique par la vente de 7 immeubles de placement.

(En milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)	Exercice clos le Au 31 décembre 2023				Exercice clos le Au 31 décembre 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	98,6 %	5 217 929	41 490 \$	86	99,2 %	5 215 015	39 638 \$
Immeubles de commerces de détail	31	97,9 %	814 557	11 395	35	97,5 %	885 772	13 322
Immeubles de bureaux	6	94,7 %	319 678	5 056	9	92,4 %	429 409	4 777
Total	123	98,3 %	6 352 164	57 941 \$	130	98,5 %	6 530 196	57 737 \$

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 31 décembre 2023, la superficie réservée correspondait à une SLB d'environ 84 508 pieds carrés (SLB de 51 590 pieds carrés au 31 décembre 2022). Le taux d'occupation au 31 décembre 2023 exclut un immeuble industriel en réaménagement de 65 000 pieds carrés.



¹⁾ Selon le loyer de base annualisé des baux en vigueur et des locaux réservés au 31 décembre 2023.

RAPPORT DE GESTION
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

Dix principaux locataires

Au 31 décembre 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 4,1 ans.

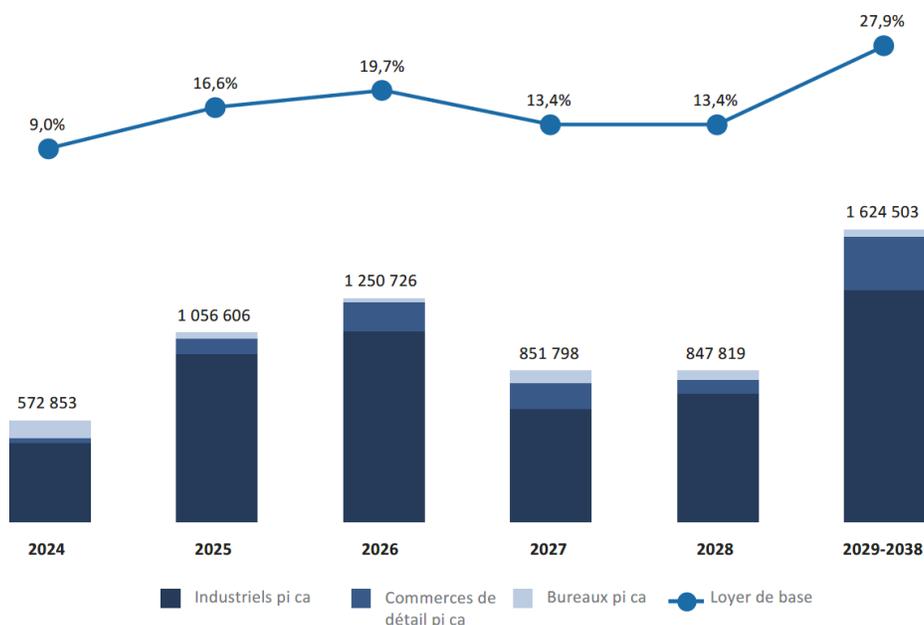
Locataire	Loyer de base des baux en vigueur (%) ¹⁾	SLB (en pi ²)	Durée moyenne restante des contrats de location (années)	Notation de crédit ²⁾
Sobeys	4,3 %	222 491	3,6	s. o./BBB-/BBB
DRS Technologies Canada	4,1 %	127 334	1,1	Baa3/BBB-/s. o.
Sysco Canada Inc.	3,6 %	326 061	2,6	Baa1/BBB/s. o.
Gouvernement du Canada	3,5 %	131 433	3,1	Aaa/AAA/AAA
Rexall	2,8 %	62 799	6,1	Baa1/BBB+/s. o.
Versacold	2,4 %	224 334	5,6	s. o.
Ribbon Communications Canada	2,4 %	98 057	6,0	s. o.
Sherway Warehousing Inc.	1,8 %	156 318	2,7	s. o.
Diversitech Equipment & Sales	1,8 %	66 975	9,7	s. o.
ArcelorMittal Tailored Blanks	1,6 %	185 633	5,5	Baaa3/BBB-/s. o.
Total	28,3 %	1 601 435	4,1	

¹⁾ Selon le loyer de base annualisé des baux en vigueur et des locaux réservés au 31 décembre 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 68,0 % de loyers de base provenant de locataires nationaux et gouvernementaux, et à 34,0 % de loyers de base provenant de locataires dont la qualité de crédit est élevée, selon le loyer de base annualisé des baux en vigueur et des locaux réservés au 31 décembre 2023.

Les divers locataires du FPI ont des baux qui prennent fin à différentes dates, de sorte que seulement 1 250 726 pieds carrés ou 19,7 % de la SLB peuvent arriver à échéance au cours d'une période donnée avant 2029.



RAPPORT DE GESTION
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

Durée restante moyenne pondérée des baux (en années)	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Immeubles industriels	3,9	3,9
Immeubles de commerces de détail	4,6	4,5
Immeubles de bureaux	3,3	4,6
Total du portefeuille	4,0	4,1

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 31 décembre 2023 et 2022 :

	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
	SLB louée (en pi²)	Loyer moyen pondéré des baux en vigueur (par pi²)	SLB louée (en pi²)	Loyer moyen pondéré des baux en vigueur (par pi²)
Immeubles industriels	5 079 125	8,39 \$	5 174 029	7,78 \$
Immeubles de commerces de détail	797 176	14,09	863 484	14,36
Immeubles de bureaux	302 718	15,27	396 822	14,52
Superficie louée	6 179 019	9,45 \$	6 434 335	9,08 \$
Immeubles en réaménagement	65 000		-	
Superficie vacante	108 145		95 861	
Total du portefeuille	6 352 164		6 530 196	

Le loyer moyen pondéré des baux en vigueur est passé de 9,08 \$ le pied carré au 31 décembre 2022 à 9,45 \$ le pied carré au 31 décembre 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 31 décembre 2023, le taux d'occupation du FPI s'élevait à 98,3 % (compte tenu d'une superficie réservée d'environ 84 508 pieds carrés et compte non tenu des immeubles en réaménagement d'environ 65 000 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 du trimestre et de l'exercice clos le 31 décembre 2023 :

	Période de 3 mois close le		Exercice clos le 31 décembre 2023	
	31 décembre 2023		31 décembre 2023	
	SLB louée (en pi²)	% d'écart de location¹⁾	SLB louée (en pi²)	% d'écart de location¹⁾
Immeubles industriels	44 369	82,2 %	922 620	52,3 %
Immeubles de commerces de détail	-	—%	49 255	9,4 %
Immeubles de bureaux	-	—%	28 625	(6,6) %
Total	44 369	82,2 %	1 000 500	45,6 %

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

Globalement, environ 93,0 % de la SLB arrivant à échéance en 2023 a été renouvelée selon un écart moyen positif de 45,6 %.

RAPPORT DE GESTION
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

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.

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.

	Trimestre clos le 31 décembre 2023	Trimestre clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>				
Flux de trésorerie liés aux :				
Activités d'exploitation	9 462 \$	8 331 \$	31 699 \$	28 235 \$
Activités de financement	(12 732)	(9 663)	(30 316)	(38 582)
Activités d'investissement	5 123	2 715	4 342	11 934
Variation de la trésorerie au cours de la période	1 853	1 383	5 725	1 587
Trésorerie à l'ouverture de la période	11 403	6 148	7 531	5 944
Trésorerie à la clôture de la période	13 256 \$	7 531 \$	13 256 \$	7 531 \$

Trimestre clos le 31 décembre 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 9 462 \$ pour le trimestre clos le 31 décembre 2023 ont été principalement touchés par le moment où les rentrées de trésorerie ont été enregistrées et par celui où les montants à payer ont été réglés.

Les flux de trésorerie affectés aux activités de financement de 12 732 \$ pour le trimestre clos le 31 décembre 2023 sont attribuables à l'ajustement des frais d'émission des débiteures convertibles de 24 \$, aux distributions de 6 664 \$, à un remboursement de la dette de 7 773 \$, à un règlement en trésorerie de droits différés à la valeur de parts et de droits à la valeur de parts temporairement incessibles de 1 239 \$, à des coûts de financement de 80 \$ et à une augmentation nette des emprunts sur la facilité de crédit de 3 000 \$.

Les flux de trésorerie provenant des activités d'investissement de 5 123 \$ pour le trimestre clos le 31 décembre 2023 découlent principalement du produit net de 12 464 \$ tiré de la cession d'immeubles de placement, lequel a été contrebalancé par une hausse de 7 033 \$ des dépenses d'investissement et des frais de location ainsi que par des acquisitions d'immobilisations corporelles de 308 \$.

RAPPORT DE GESTION
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

Exercice clos le 31 décembre 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 31 699 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 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.

Les flux de trésorerie affectés aux activités de financement de 30 316 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 sont attribuables à un remboursement de la dette de 41 468 \$, à une baisse nette de la facilité de crédit de 20 000 \$, à des distributions de 26 612 \$, au règlement en trésorerie de 4 799 \$ 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 de 545 \$, lesquels ont été contrebalancés par la hausse de la dette de 30 500 \$ et par l'émission de débtures convertibles (déduction faite des frais) de 32 608 \$.

Les flux de trésorerie provenant des activités d'investissement de 4 342 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 découlent principalement du produit net de 25 258 \$ tiré de la cession d'immeubles de placement, lequel a été contrebalancé par une hausse de 20 056 \$ des dépenses d'investissement et des frais de location ainsi que par des acquisitions d'immobilisations corporelles de 860 \$.

Liquidités disponibles

Le tableau ci-après présente les liquidités disponibles du FPI aux 31 décembre 2023 et 2022 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Trésorerie, telle qu'elle figure dans les états financiers consolidés	13 256 \$	7 531 \$
Tranche non prélevée de la facilité de crédit renouvelable	43 000	23 000
Liquidités disponibles¹⁾	56 256 \$	30 531 \$

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>	31 décembre 2023
Emprunts hypothécaires (déduction faite des coûts de financement de 1 804 \$)	456 996 \$
Emprunt à terme (déduction faite des coûts de financement de 107 \$)	9 828
Débtures convertibles, y compris un instrument financier dérivé (déduction faite des frais d'émission de 2 993 \$)	31 637
Facilité de crédit (déduction faite des coûts de financement de 204 \$)	16 796
Parts de catégorie B	6 459
Capitaux propres	488 034
Total de la structure du capital	1 009 750 \$

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 111 155 \$ au 31 décembre 2023. Au 31 décembre 2023, les avances aux termes de la facilité de crédit renouvelable étaient de 17 000 \$.

Au 31 décembre 2023, tous les emprunts hypothécaires portaient intérêt à taux fixe, le taux contractuel moyen pondéré étant d'environ 3,88 % (3,70 % au 31 décembre 2022). Les emprunts hypothécaires sont garantis par des charges de premier rang grevant certains immeubles de placement d'une juste valeur d'environ 901 139 \$ au 31 décembre 2023 (903 060 \$ au 31 décembre 2022).

RAPPORT DE GESTION
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

Le 29 juin 2023, le FPI a obtenu un emprunt à terme de 10 000 \$ d'une durée de trois ans 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 31 décembre 2023.

Les emprunts hypothécaires à payer et l'emprunt à terme sont remboursables au plus tard en 2033.

<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
2024	12 787 \$	33 156 \$	45 943 \$	9,8 %	4,21 %
2025	12 347	58 668	71 015	15,2 %	5,23 %
2026	10 008	130 577	140 585	30,0 %	3,25 %
2027	6 672	49 538	56 210	12,0 %	4,78 %
2028	5 381	69 443	74 824	16,0 %	3,45 %
Par la suite	6 898	73 260	80 158	17,0 %	3,69 %
	54 093 \$	414 642 \$	468 735 \$	100,0 %	
Coûts de financement			(1 911)		
Total du solde à payer au 31 décembre 2023			466 824 \$		

Le 26 mai 2023, le FPI a émis des débetures 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 le 30 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 débetures convertibles peuvent être converties au gré du porteur en tout temps avant la fermeture des bureaux le jour ouvrable précédant immédiatement la date d'échéance ou 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 débetures convertibles avant le 30 juin 2026. À compter du 30 juin 2026 et avant le 30 juin 2027, le FPI peut racheter les débetures convertibles, en totalité en tout temps, ou en partie à l'occasion, à un prix correspondant au capital, majoré de l'intérêt couru et impayé, à condition que le cours moyen pondéré fondé sur le volume de parts négociées à la cote de la TSX sur une période de 20 jours de bourse consécutifs prenant fin le cinquième jour de bourse précédant la date à laquelle un préavis de rachat est donné (le « cours du marché à ce moment ») corresponde à au moins 125 % du cours de conversion. À compter du 30 juin 2027 et avant la date d'échéance, le FPI peut racheter les débetures convertibles, en totalité en tout temps, ou en partie à l'occasion, à un prix correspondant au capital, majoré de l'intérêt couru et impayé.

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

RAPPORT DE GESTION
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

Obligations contractuelles

Le tableau ci-dessous présente les obligations contractuelles du FPI au 31 décembre 2023 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	2024	2025	2026	2027	2028	Par la suite
Versements de capital sur les emprunts hypothécaires et l'emprunt à terme	12 787 \$	12 347 \$	10 008 \$	6 672 \$	5 381 \$	6 898 \$
Échéances des emprunts hypothécaires et de l'emprunt à terme	33 157	58 668	130 577	49 538	69 443	73 259
Intérêts sur les emprunts hypothécaires et l'emprunt à terme	17 528	15 542	11 182	7 135	4 649	5 365
Débtentures convertibles	-	-	-	-	35 000	-
Intérêts sur les débtentures convertibles	2 800	2 800	2 800	2 800	1 400	-
Facilité de crédit	17 000	-	-	-	-	-
Créditeurs et charges à payer	17 626	-	-	-	-	-
Loyer	76	80	80	96	100	36
	100 974 \$	89 437 \$	154 647 \$	66 241 \$	115 973 \$	85 558 \$

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 31 décembre 2023 et 2022 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Total des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts, tel qu'il est présenté dans les états financiers consolidés	488 034 \$	487 690 \$
Ajustement au titre des parts de catégorie B	6 459	8 340
Valeur de l'actif net¹⁾	494 493 \$	496 030 \$
Total des parts et des parts de catégorie B en circulation	60 603 438	60 447 230
Valeur de l'actif net par part¹⁾	8,16 \$	8,21 \$

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

Dettes ajustées

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 consolidés, avec la dette ajustée :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Dettes (tranche courante et tranche non courante), telle qu'elle est présentée dans les états financiers	515 257 \$	514 325 \$
Éléments de rapprochement :		
Coûts de financement non amortis	5 108	2 379
Charge de désactualisation - Débtentures convertibles ¹⁾	(217)	-
Ajustement de la juste valeur - Instruments financiers dérivés ¹⁾	587	-
Dettes ajustées²⁾	520 735 \$	516 704 \$

¹⁾ Exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022.

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

RAPPORT DE GESTION
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

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>	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Total de l'actif, y compris les immeubles de placement présentés à la juste valeur	1 034 591 \$	1 035 928 \$
Cumul des amortissements sur les immobilisations corporelles et incorporelles	3 201	3 054
Valeur comptable brute¹⁾	1 037 792	1 038 982
Dette ajustée ¹⁾	520 735 \$	516 704 \$
Dette ajustée en pourcentage de la valeur comptable brute¹⁾	50,2 %	49,7 %

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

Au 31 décembre 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 ajustée/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.

RAPPORT DE GESTION
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

Le tableau qui suit présente le calcul du BAIIA ajusté pour les trimestres et les exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Trimestre clos le 31 décembre 2023	Trimestre clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
Résultat net et résultat global	(149) \$	6 456 \$	25 906 \$	84 494 \$
Charges d'intérêts et coûts de financement	5 841	5 182	22 425	20 541
Amortissement des immobilisations corporelles	156	126	477	417
Amortissement des immobilisations incorporelles	61	93	309	372
Ajustement de la juste valeur - Parts de catégorie B	664	332	(1 638)	(1 179)
Ajustement de la juste valeur - Immeubles de placement	5 785	166	2 817	(52 541)
Ajustement de la juste valeur - Instruments financiers dérivés	540	-	(587)	-
Distributions - Parts de catégorie B	153	157	619	634
Loyers comptabilisés selon la méthode linéaire	(116)	(151)	(468)	(394)
Charge liée au régime incitatif à long terme	1 117	1 042	1 684	691
Coûts liés au plan de succession du chef de la direction	-	-	2 240	-
Coûts de transaction	-	-	126	-
Coûts de règlement de la dette	-	7	199	281
BAIIA ajusté¹⁾	14 052 \$	13 410 \$	54 109 \$	53 316 \$
BAIIA ajusté annualisé¹⁾	56 208 \$	53 640 \$	54 109 \$	53 316 \$

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 BAIIA ajusté par les obligations relatives aux intérêts du FPI pour la période. La direction utilise ce ratio pour évaluer et limiter le niveau d'endettement du FPI.

Le tableau qui suit présente le calcul du ratio de couverture des intérêts pour les trimestres et les exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Trimestre clos le 31 décembre 2023	Trimestre clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
BAIIA ajusté ¹⁾	14 052 \$	13 410 \$	54 109 \$	53 316 \$
Charge d'intérêts	5 683 \$	5 045 \$	21 609 \$	19 051 \$
Ratio de couverture des intérêts¹⁾	2,5x	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 BAIIA ajusté par les obligations au titre du service de la dette pour la période, lesquelles s'entendent des paiements effectués aux fins de remboursement du capital et de règlement des intérêts comptabilisés en charges au cours de la période. Les pénalités pour remboursement anticipé ou les paiements à l'acquittement d'un emprunt hypothécaire sont exclus du calcul. Le ratio de couverture du service de la dette est une mesure utile dont se sert la direction pour évaluer la capacité du FPI à effectuer les paiements annuels de capital et d'intérêts sur ses emprunts.

RAPPORT DE GESTION
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

Le tableau qui suit présente le calcul du ratio de couverture du service de la dette pour les trimestres et les exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Trimestre clos le 31 décembre 2023	Trimestre clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
BAIIA ajusté ¹⁾	14 052 \$	13 410 \$	54 109 \$	53 316 \$
Charge d'intérêts	5 683	5 045	21 609	19 051
Remboursements de capital	3 335	3 307	13 259	13 814
Obligations au titre du service de la dette	9 018 \$	8 352 \$	34 868 \$	32 865 \$
Ratio de couverture du service de la dette¹⁾	1,6x	1,6x	1,6x	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 ajustée/BAIIA ajusté annualisé est un ratio non conforme aux IFRS calculé par le FPI en divisant la dette ajustée par le BAIIA ajusté annualisé. Le ratio dette ajustée/BAIIA ajusté annualisé est utile à la direction et aux investisseurs pour connaître 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 trimestres et les exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Trimestre clos le 31 décembre 2023	Trimestre clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
Dette ajustée ¹⁾	520 735 \$	516 704 \$	520 735 \$	516 704 \$
BAIIA ajusté ¹⁾	14 052 \$	13 410 \$	54 109 \$	53 316 \$
BAIIA ajusté annualisé ¹⁾	56 208 \$	53 640 \$	54 109 \$	53 316 \$
Ratio dette ajustée/BAIIA ajusté annualisé¹⁾	9,3x	9,6x	9,6x	9,7x

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

RAPPORT DE GESTION
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 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>	Trimestre clos le 31 décembre 2023	Trimestre clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
Résultat net et résultat global de la période	(149) \$	6 456 \$	25 906 \$	84 494 \$
Ajouter :				
Régime incitatif à long terme	503	281	(1 120)	(1 505)
Distributions - Parts de catégorie B	153	157	619	634
Ajustement de la juste valeur - Immeubles de placement	5 785	166	2 817	(52 541)
Ajustement de la juste valeur - Parts de catégorie B	664	332	(1 638)	(1 179)
Ajustement de la juste valeur - Instruments financiers dérivés	540	-	(587)	-
Amortissement des immobilisations incorporelles	61	93	309	372
Fonds provenant des activités d'exploitation ¹⁾	7 557 \$	7 485 \$	26 306 \$	30 275 \$
Déduire :				
Ajustement des loyers sur une base linéaire	(116) \$	(151) \$	(468) \$	(394) \$
Investissements de maintien	(130)	(191)	(615)	(984)
Frais de location normalisés	(801)	(425)	(2 564)	(1 650)
Ajouter :				
Régime incitatif à long terme	614	761	2 804	2 196
Amortissement des coûts de financement	378	201	1 184	1 571
Charge de désactualisation - Débentures convertibles	93	-	217	-
Coûts de règlement de la dette	-	7	126	281
Coûts de transaction	-	-	199	-
Coûts liés au plan de succession du chef de la direction	-	-	2 240	-
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés¹⁾	7 595 \$	7 687 \$	29 429 \$	31 295 \$
Fonds provenant des activités d'exploitation de base par part^{1) 2)}	0,1247 \$	0,1238 \$	0,4347 \$	0,5009 \$
Fonds provenant des activités d'exploitation dilués par part^{1) 2)}	0,1232 \$	0,1215 \$	0,4285 \$	0,4888 \$
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés de base par part^{1) 2)}	0,1253 \$	0,1272 \$	0,4863 \$	0,5177 \$
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés dilués par part^{1) 2)}	0,1239 \$	0,1247 \$	0,4794 \$	0,5053 \$
Distributions déclarées par part et par part de catégorie B	0,1125 \$	0,1125 \$	0,4500 \$	0,4500 \$
Ratio de distribution des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés de base¹⁾	89,8 %	88,5 %	92,5 %	86,9 %
Ratio de distribution des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés dilués¹⁾	90,8 %	90,2 %	93,9 %	89,1 %
Nombre de parts moyen pondéré de base^{2) 3)}	60 603 438	60 447 230	60 510 713	60 447 230
Nombre de parts moyen pondéré dilué^{2) 3)}	61 316 451	61 625 646	61 385 565	61 932 299

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.

RAPPORT DE GESTION
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

Les fonds provenant des activités d'exploitation ont augmenté de 72 \$ et diminué de 3 969 \$ respectivement pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2023 par rapport aux périodes correspondances de l'exercice 2022. L'augmentation observée pour le trimestre clos le 31 décembre 2023 est principalement attribuable à des hausses généralisées des loyers de base contractuels et des loyers lors du renouvellement des baux, par la conclusion de nouveaux baux et par une diminution des frais généraux et administratifs, contrebalancée par une hausse des charges d'intérêt. La diminution observée pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 est en grande partie attribuable à des coûts non récurrents, y compris ceux 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), à des coûts de remboursement de la dette de 126 \$, à des coûts de transaction de 199 \$, à la diminution du nombre d'immeubles détenus, à l'inoccupation temporaire d'un immeuble industriel (voir la rubrique « Activités de location » du présent rapport de gestion) et à une augmentation des charges d'intérêts.

Les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés sont ressortis à respectivement 7 595 \$ et 29 429 \$ pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2023. Les ratios de distribution des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés de base correspondants se sont établis à respectivement 89,8 % et 92,5 %. L'augmentation de ces ratios par rapport aux périodes correspondantes en 2022 s'explique en partie par la diminution du nombre d'immeubles détenus, une hausse des charges d'intérêts et une augmentation des coûts de location stabilisés, contrebalancés en partie par la hausse des loyers contractuels et des loyers lors du renouvellement des baux. La hausse du ratio de distribution des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés de base pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 a aussi été plombée par l'inoccupation temporaire d'un immeuble industriel (voir la rubrique « Activités de location » du présent rapport de gestion).

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 le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2023 se sont traduites par zéro part émise ou à émettre aux termes du RRD.

Des distributions de 0,1125 \$ et de 0,4500 \$ la part et la part de catégorie B ont été déclarées au cours des trimestres et des exercices clos les 31 décembre 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 présentés dans les états financiers consolidés :

RAPPORT DE GESTION
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

	Trimestre clos le 31 décembre 2023	Trimestre clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>				
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	9 462 \$	8 331 \$	31 699 \$	28 235 \$
Ajouter (déduire) :				
Variations du fonds de roulement hors trésorerie	(933)	(66)	(1 798)	5 196
Distributions - Parts de catégorie B	153	157	619	634
Investissements de maintien	(130)	(191)	(615)	(984)
Frais de location normalisés	(801)	(425)	(2 564)	(1 650)
Amortissement des immobilisations corporelles	(156)	(126)	(477)	(417)
Coûts de règlement de la dette	-	7	126	281
Coûts de transaction	-	-	199	-
Coûts liés au plan de succession du chef de la direction	-	-	2 240	-
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés¹⁾	7 595 \$	7 687 \$	29 429 \$	31 295 \$

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 :

	Trimestre clos le 31 décembre 2023	Trimestre clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>				
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés ¹⁾	7 595 \$	7 687 \$	29 429 \$	31 295 \$
Distributions totales versées ou à verser - Parts et parts de catégorie B	6 817	6 800	27 231	27 201
Excédent des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés sur les distributions versées ou à verser	778 \$	887 \$	2 198 \$	4 094 \$

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

Pour les trimestres et les exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022, le FPI disposait de fonds provenant des activités d'exploitation ajustés suffisants pour couvrir la totalité des distributions versées ou à verser.

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

	Trimestre clos le 31 décembre 2023	Trimestre clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>				
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	9 462 \$	8 331 \$	31 699 \$	28 235 \$
Résultat net et résultat global	(149) \$	6 456 \$	25 906 \$	84 494 \$
Total des distributions versées ou à verser - Parts ¹⁾	6 664 \$	6 643 \$	26 612 \$	26 567 \$
Excédent des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation par rapport aux distributions versées ou à verser	2 798 \$	1 688 \$	5 087 \$	1 668 \$
Excédent (insuffisance) du résultat net et du résultat global sur les distributions versées ou à verser	(6 813) \$	(187) \$	(706) \$	57 927 \$

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.

RAPPORT DE GESTION
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

Pour les trimestres et les exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022, les flux de trésorerie tirés des activités d'exploitation du FPI ont été suffisants pour couvrir les distributions versées ou à verser. Pour les trimestres clos les 31 décembre 2023 et 2022 et pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, le résultat net et le résultat global étaient inférieurs aux distributions versées ou à verser sur les parts. Cette insuffisance s'explique essentiellement par des ajustements hors trésorerie de juste valeur et par des distributions sur parts de catégorie B comptabilisées en déduction du résultat net et du résultat global. Le FPI a financé l'insuffisance au moyen des fonds en caisse et de sa facilité de crédit renouvelable de 60 000 \$, laquelle porte intérêt au taux préférentiel majoré de 100,0 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 200,0 points de base.

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 20 mars 2024, 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 20 mars 2024, le FPI comptait 1 354 231 parts de catégorie B en circulation.

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

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

Au 20 mars 2024, le nombre total de parts visées par des droits différés à la valeur de parts et par des droits à la valeur de parts temporairement incessibles en circulation s'élevait à respectivement 961 151 et 102 345.

Offre publique de rachat dans le cours normal des activités

Aux termes d'un avis accepté par la TSX, le FPI pouvait, 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 échoué le 25 septembre 2023. Aucune part n'a été rachetée ni annulée en vertu de cette offre au cours du trimestre et de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

RAPPORT DE GESTION
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 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 31 décembre 2023	Juste valeur au 31 décembre 2023
Prêts et créances			
Trésorerie ^{a)}	Coût amorti	13 256 \$	13 256 \$
Débiteurs et autres, exclusion faite des charges payées d'avance, des dépôts et des autres créances ^{a)}	Coût amorti	3 187	3 187
		16 443 \$	16 443 \$
Passifs financiers par le biais du résultat net			
Parts de catégorie B	Juste valeur (N2)	6 459 \$	6 459 \$
Régime incitatif à long terme	Juste valeur (N2)	4 942	4 942
Instruments financiers dérivés ^{b)}	Juste valeur (N3)	1 352	1 352
		12 753 \$	12 753 \$
Autres passifs financiers			
Créditeurs et autres charges à payer ^{a)}	Coût amorti	17 626 \$	17 626 \$
Facilité de crédit ^{a)}	Coût amorti	16 796	16 796
Distributions à payer ^{a)}	Coût amorti	2 273	2 273
Emprunts hypothécaires et emprunt à terme ^{c)}	Coût amorti	466 824	445 672
Débetures convertibles ^{d)}	Coût amorti	30 285	32 200
		533 804 \$	514 567 \$

- a) Les instruments financiers à court terme, lesquels comprennent la trésorerie, les débiteurs, les créditeurs et autres charges à payer, la facilité de crédit et les distributions à payer, sont comptabilisés au coût amorti, lequel se rapproche de la juste valeur en raison de son échéance à court terme.
- b) La juste valeur de l'instrument financier dérivé 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) Les emprunts hypothécaires et l'emprunt à terme constituent un instrument financier à long terme. La juste valeur des emprunts hypothécaires et de l'emprunt à terme repose sur les flux de trésorerie futurs actualisés, calculés à l'aide de taux d'actualisation et ajustés en fonction du risque de crédit propre au FPI, de manière à tenir compte des 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 du trimestre et de l'exercice clos le 31 décembre 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.

Le chef de la direction et le chef des finances ont évalué, ou fait évaluer sous leur supervision, l'efficacité des CPCI du FPI à la date de fin de son exercice, le 31 décembre 2023. En se fondant sur cette évaluation, le chef de la direction et le chef des finances ont conclu que les CPCI du FPI étaient efficaces au 31 décembre 2023.

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.

Le chef de la direction et le chef des finances ont évalué, ou fait évaluer sous leur supervision, l'efficacité du CIIF du FPI à la date de fin de son exercice, le 31 décembre 2023, selon des critères établis par l'*Internal Control Integrated Framework* de 2013, publié par le Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission. D'après cette évaluation, le chef de la direction et le chef des finances ont conclu qu'au 31 décembre 2023, le CIIF du FPI était efficace.

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

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 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.

Le chef de la direction et le chef des finances ont évalué, ou fait évaluer sous leur supervision, s'il y a eu ou non pendant l'exercice clos le 31 décembre 2023 des modifications au CIIF du FPI ayant ou étant susceptibles d'avoir une incidence importante sur le CIIF. Aucune modification de cette nature n'a été révélée par leur évaluation.

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

PRINCIPALES ESTIMATIONS COMPTABLES

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

- i) **Évaluation des immeubles de placement** - Les immeubles de placement sont présentés à leur juste valeur à la date de clôture. Actuellement, toute variation de la juste valeur est déterminée par la direction et par des experts en évaluation immobilière indépendants, au moyen de techniques d'évaluation reconnues. Les techniques d'évaluation utilisées par la direction et les experts en évaluation immobilière indépendants comprennent la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie et la méthode de capitalisation directe, lesquelles consistent respectivement, entre autres, à estimer les taux de capitalisation et le résultat d'exploitation net futur ainsi que les taux d'actualisation et les flux de trésorerie futurs applicables aux immeubles de placement.
- ii) **Juste valeur des instruments financiers** - Lorsque la juste valeur des actifs financiers et des passifs financiers comptabilisés à l'état de la situation financière ne peut pas être établie à partir de marchés actifs, elle est déterminée à l'aide de techniques d'évaluation, notamment le modèle de flux de trésorerie actualisés. Dans la mesure du possible, les données de ces modèles sont tirées de marchés observables; s'il est impossible de recourir à de telles données, l'exercice du jugement devient nécessaire pour établir la juste valeur. Les jugements tiennent compte notamment du risque d'illiquidité, du risque de crédit et de la volatilité. La modification des hypothèses relatives à ces facteurs pourrait entraîner une variation de la juste valeur présentée des instruments financiers.
- iii) **Dépréciation du goodwill et des immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée** - Le goodwill fait l'objet d'un test de dépréciation tous les ans, ou chaque fois que des événements ou des changements de circonstances indiquent que sa valeur comptable s'est dépréciée. Pour déterminer si le goodwill s'est déprécié, l'unité génératrice de trésorerie à laquelle il a été affecté doit être évaluée au moyen de techniques d'actualisation. Pour appliquer ces techniques d'évaluation, le FPI se fie à un certain nombre de facteurs, y compris les résultats historiques, les plans d'affaires, les prévisions et les données du marché. Des changements aux conditions pour ces jugements et estimations pourraient avoir une incidence significative sur la valeur déterminée du goodwill. La direction soumet les immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée à un test de dépréciation une fois l'an. Cette évaluation tient compte de facteurs comme la conjoncture économique et les conditions du marché, de même que tout changement dans l'utilisation attendue de l'actif.
- iv) **Loyers contractuels et autres sommes à recevoir des locataires, déduction faite de la provision pour créances douteuses** - Les estimations et hypothèses utilisées pour calculer la provision pour créances douteuses comprennent l'historique des pertes de crédit, ajustée pour tenir compte des conditions actuelles et des informations prospectives, y compris les attentes futures quant aux cas de défaut probables d'après les dossiers d'insolvabilité déposés ou attendus, les reports de paiement éventuels, les conditions macroéconomiques et les réductions de loyers que le FPI pourrait accorder par suite de négociations avec les locataires ou aux termes de programmes gouvernementaux.
- v) **Instruments financiers dérivés** - Les instruments financiers dérivés, y compris les dérivés incorporés, sont comptabilisés à leur juste valeur dans l'état consolidé de la situation financière. Après leur comptabilisation initiale, les dérivés incorporés sont évalués à leur juste valeur. La juste valeur des instruments dérivés est fondée sur les cours de change à terme et tient compte du cours du marché, du taux d'intérêt et de la volatilité. Les variations de la juste valeur estimative à chaque date de clôture sont comprises dans l'état consolidé 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 l'état consolidé 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 consolidés du FPI et leurs notes annexes pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2023.

RAPPORT DE GESTION
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

SOMMAIRE DES RÉSULTATS TRIMESTRIELS

<i>(En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part et à moins d'indication contraire)</i>	Trimestre clos le 31 décembre 2023	Trimestre clos le 30 septembre 2023	Trimestre clos le 30 juin 2023	Trimestre clos le 31 mars 2023	Trimestre clos le 31 décembre 2022	Trimestre clos le 30 septembre 2022	Trimestre clos le 30 juin 2022	Trimestre clos le 31 mars 2022
Produits tirés des immeubles	25 618 \$	24 052 \$	24 945 \$	25 278 \$	25 070 \$	24 086 \$	23 724 \$	24 330 \$
Charges d'exploitation des immeubles	10 721	9 998	10 495	10 738	10 491	9 278	9 454	10 250
Résultat d'exploitation net (REN)	14 897	14 054	14 450	14 540	14 579	14 808	14 270	14 080
Frais généraux et administratifs	1 263	1 210	1 278	3 518	1 360	1 274	1 324	1 202
Charge liée au régime incitatif à long terme	1 117	(409)	395	581	1 042	(75)	(1 201)	925
Amortissement des immobilisations corporelles	156	108	108	105	126	103	99	89
Amortissement des immobilisations incorporelles	61	62	93	93	93	93	93	93
Charges d'intérêts et coûts de financement	5 841	5 980	5 473	5 131	5 182	5 843	4 804	4 712
Distributions - Parts de catégorie B	153	152	157	157	157	159	159	159
Ajustement de la juste valeur - Parts de catégorie B	664	(1 310)	(964)	(28)	332	(650)	(1 807)	946
Ajustement de la juste valeur - Immeubles de placement	5 785	(1 567)	6 250	(7 651)	166	(11 573)	(833)	(40 301)
Ajustement de la juste valeur - Passif dérivé	540	(1 148)	21	-	-	-	-	-
Autres produits	(1 025)	(852)	(748)	(835)	(781)	(382)	(677)	(462)
Autres charges	491	485	398	421	439	195	340	195
Coûts de règlement de la dette	-	73	53	-	7	274	-	-
Coûts de transaction	-	5	194	-	-	-	-	-
Résultat net et résultat global	(149) \$	11 265 \$	1 742 \$	13 048 \$	6 456 \$	19 547 \$	11 969 \$	46 522 \$
Dette ajustée en pourcentage de la valeur comptable brute¹⁾	50,2 %	50,0 %	50,9 %	49,2 %	49,7 %	49,8 %	51,3 %	51,2 %
Total de l'actif	1 034 591 \$	1 047 114 \$	1 057 548 \$	1 054 881 \$	1 035 928 \$	1 040 368 \$	1 041 296 \$	1 032 176 \$
Total de la dette	515 257 \$	519 075	534 394 \$	518 668 \$	514 325 \$	517 143 \$	531 979 \$	526 449 \$
Résultat net et résultat global par part (de base)²⁾³⁾	(0,0025) \$	0,1861 \$	0,0288 \$	0,2159 \$	0,1068 \$	0,3234 \$	0,1980 \$	0,7696 \$
Résultat net et résultat global par part (dilué)²⁾³⁾	(0,0024) \$	0,1836 \$	0,0284 \$	0,2123 \$	0,1048 \$	0,3172 \$	0,1942 \$	0,7578 \$
Fonds provenant des activités d'exploitation¹⁾	7 557 \$	6 531 \$	7 270 \$	4 948 \$	7 485 \$	6 845 \$	7 836 \$	8 108 \$
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés¹⁾	7 595 \$	7 030 \$	6 990 \$	7 814 \$	7 687 \$	7 931 \$	7 862 \$	7 813 \$
Fonds provenant des activités d'exploitation de base par part^{1) 4)}	0,1247 \$	0,1079 \$	0,1203 \$	0,0819 \$	0,1238 \$	0,1132 \$	0,1296 \$	0,1341 \$
Fonds provenant des activités d'exploitation dilués par part^{1) 4)}	0,1232 \$	0,1064 \$	0,1187 \$	0,0805 \$	0,1215 \$	0,1111 \$	0,1272 \$	0,1321 \$
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés de base par part^{1) 4)}	0,1253 \$	0,1161 \$	0,1156 \$	0,1293 \$	0,1272 \$	0,1312 \$	0,1301 \$	0,1293 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés dilués par part^{1) 2)}	0,1239 \$	0,1146 \$	0,1142 \$	0,1271 \$	0,1247 \$	0,1287 \$	0,1276 \$	0,1273 \$
Ratio de distribution des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés de base^{1) 2)}	89,8 %	96,9 %	97,3 %	87,0 %	88,5 %	85,7 %	86,5 %	87,0 %
Ratio de distribution des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés dilués^{1) 2)}	90,8 %	98,2 %	98,5 %	88,5 %	90,2 %	87,4 %	88,2 %	88,4 %
Nombre de parts moyen pondéré de base²⁾	60 603 438	60 534 125	60 447 230	60 447 230	60 447 230	60 447 230	60 447 230	60 447 230
Nombre de parts moyen pondéré dilué²⁾	61 316 451	61 366 430	61 234 171	61 469 854	61 625 646	61 625 646	61 625 646	61 394 385
Nombre d'immeubles commerciaux	123	126	129	130	130	132	120	120
SLB (pieds carrés)	6 352 164	6 420 336	6 483 576	6 531 305	6 530 196	6 544 630	6 589 970	6 588 760
Taux d'occupation ⁵⁾	98,3 %	98,2 %	99,0 %	98,6 %	98,5 %	97,9 %	98,3 %	98,5 %
Durée restante moyenne pondérée des baux	4,0	4,0	4,1	4,1	4,1	4,2	4,4	4,6

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

²⁾ 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.

³⁾ Le résultat net et résultat global par part est obtenu en divisant le résultat net et résultat global 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.

⁴⁾ 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.

⁵⁾ 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.

RAPPORT DE GESTION
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

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 31 décembre 2023	Trimestre clos le 30 septembre 2023	Trimestre clos le 30 juin 2023	Trimestre clos le 31 mars 2023	Trimestre clos le 31 décembre 2022	Trimestre clos le 30 septembre 2022	Trimestre clos le 30 juin 2022	Trimestre clos le 31 mars 2022
Total de l'actif, y compris les immeubles de placement présentés à la juste valeur	1 034 591 \$	1 047 114 \$	1 057 548 \$	1 054 881 \$	1 035 928 \$	1 040 368 \$	1 041 296 \$	1 032 176 \$
Cumul des amortissements sur les immobilisations corporelles et incorporelles	3 201	3 619	3 451	3 251	3 054	2 838	2 642	2 450
Valeur comptable brute¹⁾	1 037 792 \$	1 050 733 \$	1 060 999 \$	1 058 132 \$	1 038 982 \$	1 043 206 \$	1 043 938 \$	1 034 626 \$
Dette (tranche courante et tranche non courante)	515 257	519 075	534 394	518 668	514 325	517 143	531 979	526 449
Coûts de financement non amortis	5 108	5 430	5 701	2 196	2 379	2 582	3 156	3 407
Charge de désactualisation - Débentures convertibles	(217)	(124)	(19)	-	-	-	-	-
Ajustement de la juste valeur - Instruments financiers dérivés	587	1 127	(21)	-	-	-	-	-
Dette ajustée¹⁾	520 735 \$	525 508 \$	540 055 \$	520 864 \$	516 704 \$	519 725 \$	535 135 \$	529 856 \$
Dette ajustée en pourcentage de la valeur comptable brute¹⁾	50,2 %	50,0 %	50,9 %	49,2 %	49,7 %	49,8 %	51,3 %	51,2 %

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

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 31 décembre 2023	Trimestre clos le 30 septembre 2023	Trimestre clos le 30 juin 2023	Trimestre clos le 31 mars 2023	Trimestre clos le 31 décembre 2022	Trimestre clos le 30 septembre 2022	Trimestre clos le 30 juin 2022	Trimestre clos le 31 mars 2022
Total des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts, tel qu'il est présenté dans les états financiers consolidés	488 034 \$	494 847 \$	489 296 \$	494 093 \$	487 690 \$	487 807 \$	474 902 \$	469 574 \$
Ajustement au titre des parts de catégorie B	6 459	5 795	7 244	8 312	8 340	8 078	8 728	10 535
Valeur de l'actif net ¹⁾	494 493 \$	500 642 \$	496 540 \$	502 405 \$	496 030 \$	495 885 \$	483 630 \$	480 109 \$
Total des parts et des parts de catégorie B en circulation	60 603 438	60 603 438	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⁾	8,16 \$	8,26 \$	8,21 \$	8,31 \$	8,21 \$	8,20 \$	8,00 \$	7,94 \$

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

RAPPORT DE GESTION
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 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 31 décembre 2023	Trimestre clos le 30 septembre 2023	Trimestre clos le 30 juin 2023	Trimestre clos le 31 mars 2023	Trimestre clos le 31 décembre 2022	Trimestre clos le 30 septembre 2022	Trimestre clos le 30 juin 2022	Trimestre clos le 31 mars 2022
Résultat net et résultat global	(149) \$	11 265 \$	1 742 \$	13 048 \$	6 456 \$	19 547 \$	11 969 \$	46 522 \$
Ajouter :								
Régime incitatif à long terme	503	(923)	(29)	(671)	281	(731)	(1 745)	689
Distributions - Parts de catégorie B	153	152	157	157	157	159	159	159
Ajustement de la juste valeur - Immeubles de placement	5 785	(1 567)	6 250	(7 651)	166	(11 573)	(833)	(40 301)
Ajustement de la juste valeur - Parts de catégorie B	664	(1 310)	(964)	(28)	332	(650)	(1 807)	946
Ajustement de la juste valeur - Instruments financiers dérivés	540	(1 148)	21	-	-	-	-	-
Amortissement des immobilisations incorporelles	61	62	93	93	93	93	93	93
Fonds provenant des activités d'exploitation¹⁾	7 557 \$	6 531 \$	7 270 \$	4 948 \$	7 485 \$	6 845 \$	7 836 \$	8 108 \$
Déduire :								
Ajustement des loyers sur une base linéaire	(116) \$	226 \$	(457) \$	(121) \$	(151) \$	(21) \$	(105) \$	(118) \$
Investissements de maintien	(130)	(126)	(174)	(185)	(191)	(282)	(232)	(279)
Frais de location normalisés	(801)	(665)	(592)	(506)	(425)	(387)	(446)	(392)
Ajouter :								
Régime incitatif à long terme	614	514	424	1 252	761	656	544	236
Amortissement des coûts de financement	378	367	253	186	201	846	265	258
Charge de désactualisation - Débentures convertibles	93	105	19	-	-	-	-	-
Coûts de règlement de la dette	-	73	53	-	7	274	-	-
Coûts de transaction	-	5	194	-	-	-	-	-
Coûts liés au plan de succession du chef de la direction	-	-	-	2 240	-	-	-	-
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés¹⁾	7 595 \$	7 030 \$	6 990 \$	7 814 \$	7 687 \$	7 931 \$	7 862 \$	7 813 \$

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

RAPPORT DE GESTION
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

SOMMAIRE DES RÉSULTATS DE L'EXERCICE

Le tableau suivant présente un rapprochement entre les fonds provenant des activités d'exploitation¹⁾ et les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés¹⁾ et le résultat net et résultat global pour les exercices clos les 31 décembre 2023, 2022 et 2021 :

<i>(En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part et à moins d'indication contraire)</i>	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Résultat net et résultat global de la période	25 906 \$	84 494 \$	81 844 \$
Ajouter :			
Régime incitatif à long terme	(1 120)	(1 505)	1 133
Distributions - Parts de catégorie B	619	634	663
Ajustement de la juste valeur - Immeubles de placement	2 817	(52 541)	(63 161)
Ajustement de la juste valeur - Parts de catégorie B	(1 638)	(1 179)	1 083
Ajustement de la juste valeur - Instruments financiers dérivés	(587)	-	-
Amortissement des immobilisations incorporelles	309	372	372
Fonds provenant des activités d'exploitation ¹⁾	26 306 \$	30 275 \$	21 934 \$
Déduire :			
Ajustement des loyers sur une base linéaire	(468) \$	(394) \$	(493) \$
Investissements de maintien	(615)	(984)	(713)
Frais de location normalisés	(2 564)	(1 650)	(1 013)
Ajouter :			
Régime incitatif à long terme	2 804	2 196	1 927
Amortissement des coûts de financement	1 184	1 571	1 592
Charge de désactualisation - Débentures convertibles	217	-	-
Coûts de règlement de la dette	126	281	1 838
Coûts de transaction	199	-	-
Coûts liés au plan de succession du chef de la direction	2 240	-	-
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés¹⁾	29 429 \$	31 295 \$	25 072 \$
Nombre de parts moyen pondéré de base²⁾	60 510 713	60 447 230	48 853 672
Nombre de parts moyen pondéré dilué²⁾	61 385 565	61 932 299	49 975 662
Résultat net et résultat global par part (de base)²⁾³⁾	0,4281 \$	1,3978 \$	1,6753 \$
Résultat net et résultat global par part (dilué)²⁾³⁾	0,4220 \$	1,3643 \$	1,6377 \$
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés de base par part¹⁾	0,4863 \$	0,5177 \$	0,5132 \$
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés dilués par part¹⁾	0,4794 \$	0,5053 \$	0,5017 \$

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

²⁾ 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.

³⁾ Le résultat net et le résultat global par part est obtenu en divisant le résultat net et le résultat global par le total du nombre moyen pondéré de parts de base ou diluées, selon le cas, auquel on ajoute le nombre moyen pondéré de parts de catégorie B en circulation durant la période.

⁴⁾ Les fonds provenant des activités d'exploitation et les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés par part sont obtenus en divisant les fonds provenant des activités d'exploitation et les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés par le total du nombre moyen pondéré de parts de base ou diluées, selon le cas, auquel on ajoute le nombre moyen pondéré de parts de catégorie B en circulation durant la période.

RAPPORT DE GESTION
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

Le tableau qui suit présente le calcul de la valeur comptable brute et de la dette ajustée par rapport à la valeur comptable brute¹⁾ pour les exercices clos les 31 décembre 2023, 2022 et 2021 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Dette (tranche courante et tranche non courante)	515 257 \$	514 325 \$	522 783 \$
Coûts de financement non amortis	5 108	2 379	3 663
Charge de désactualisation - Débentures convertibles	(217)	-	-
Ajustement de la juste valeur - Instruments financiers dérivés	587	-	-
Dette ajustée¹⁾	520 735 \$	516 704 \$	526 446 \$

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

Le tableau qui suit présente le calcul du BAIIA ajusté annualisé¹⁾ pour les exercices clos les 31 décembre 2023, 2022 et 2021 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Résultat net et résultat global	25 906 \$	84 494 \$	81 844 \$
Charges d'intérêts et coûts de financement	22 425	20 541	16 887
Amortissement des immobilisations corporelles	477	417	357
Amortissement des immobilisations incorporelles	309	372	372
Ajustement de la juste valeur - Parts de catégorie B	(1 638)	(1 179)	1 083
Ajustement de la juste valeur - Immeubles de placement	2 817	(52 541)	(63 161)
Ajustement de la juste valeur - Instruments financiers dérivés	(587)	-	-
Distributions - Parts de catégorie B	619	634	663
Loyers comptabilisés selon la méthode linéaire	(468)	(394)	(493)
Charge liée au régime incitatif à long terme	1 684	691	3 060
Coûts liés au plan de succession du chef de la direction	2 240	-	-
Coûts de transaction	199	-	-
Coûts de règlement de la dette	126	281	1 838
BAIIA ajusté annualisé¹⁾	54 109 \$	53 316 \$	42 450 \$

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

Le tableau qui suit présente le calcul du ratio de couverture des intérêts¹⁾ pour les exercices clos les 31 décembre 2023, 2022 et 2021 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
BAIIA ajusté annualisé ¹⁾	54 109 \$	53 316 \$	42 450 \$
Charge d'intérêts	21 609 \$	19 051 \$	15 323 \$
Ratio de couverture des intérêts¹⁾	2,5x	2,8x	2,8x

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

RAPPORT DE GESTION
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

Le tableau qui suit présente le calcul du ratio de couverture du service de la dette¹⁾ pour les exercices clos les 31 décembre 2023, 2022 et 2021 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
BAlIA ajusté annualisé ¹⁾	54 109 \$	53 316 \$	42 450 \$
Charge d'intérêts	21 609	19 051	15 323
Remboursements de capital	13 259	13 814	10 944
Obligations au titre du service de la dette	34 868 \$	32 865 \$	26 267 \$
Ratio de couverture du service de la dette¹⁾	1,6x	1,6x	1,6x

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

Le tableau qui suit présente le calcul du ratio dette ajustée/BAlIA ajusté annualisé¹⁾ pour les exercices clos les 31 décembre 2023, 2022 et 2021 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Dette ajustée ¹⁾	520 735 \$	516 704 \$	526 446 \$
BAlIA ajusté annualisé ¹⁾	54 109 \$	53 316 \$	42 450 \$
Ratio dette ajustée/BAlIA ajusté annualisé¹⁾	9,6x	9,7x	12,4x

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