



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO

**RAPPORT DU TROISIÈME TRIMESTRE
PÉRIODE DE DIX MOIS CLOSE LE 30 SEPTEMBRE 2013**

Le 27 novembre 2013

FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET OPÉRATIONNELS

Période de trois
mois close le
30 septembre
2013

Données opérationnelles

Nombre d'immeubles	4
Superficie locative brute (« SLB ») (en pieds carrés)	57 548
Taux d'occupation	91,2 %
Durée restante moyenne pondérée des baux (en années)	10,8

Données financières

Produits tirés des immeubles	471 657 \$
Résultat d'exploitation net ¹⁾	300 766 \$
Total de l'actif	24 174 958 \$
Dette en pourcentage de la valeur comptable brute ¹⁾	62,08 %

¹⁾ Mesure financière non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures financières non conformes aux IFRS » pour en obtenir la définition.

RAPPORT DE GESTION

Le présent rapport de gestion du Fonds de placement immobilier PRO (le « FPI ») vise la période de trois mois close le 30 septembre 2013. Il est fondé sur les états financiers qui ont été établis conformément à la norme comptable internationale 34 (IAS 34) : *Information financière intermédiaire*, telle qu'elle a été publiée par l'International Accounting Standards Board (« IASB »), et au moyen des méthodes comptables que le FPI prévoit adopter pour ses états financiers au 31 décembre 2013 et pour l'exercice se terminant à cette date. La monnaie de présentation du FPI est le dollar canadien.

Le présent rapport de gestion contient des renseignements à jour au 27 novembre 2013 et doit être lu à la lumière des derniers états financiers consolidés condensés non audités du FPI et des notes y afférentes pour la période de dix mois close le 30 septembre 2013.

On trouvera de plus amples renseignements sur le FPI dans les documents que celui-ci a déposés auprès des autorités en valeurs mobilières, lesquels sont disponibles sur SEDAR au www.sedar.com.

ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Le présent rapport de gestion renferme des énoncés prospectifs. Les énoncés qui ne concernent pas des faits historiques peuvent constituer des énoncés prospectifs. Les énoncés prospectifs se reconnaissent généralement à l'emploi de mots comme « perspective », « objectif », « prévoir », « avoir l'intention de », « estimer », « s'attendre à », « être d'avis que », « projeter » ou « continuer », du futur ou du conditionnel ou d'expressions semblables indiquant des résultats ou des événements futurs. Ils incluent notamment les énoncés portant sur les attentes ou les projections ou qui qualifient d'autres événements ou situations futurs et ceux portant sur les objectifs, les stratégies, les opinions, les intentions, les plans, les estimations, les projections et les perspectives du FPI, y compris les énoncés portant sur les plans et les objectifs du FPI, de la direction ou du conseil des fiduciaires, ou des estimations ou des prédictions portant sur les actions des clients, des fournisseurs, des concurrents ou des autorités de réglementation, ainsi que les énoncés portant sur le rendement économique futur du FPI. Le FPI a fondé ces énoncés prospectifs sur ses attentes actuelles concernant les événements futurs.

Les énoncés prospectifs ne tiennent pas compte de l'incidence d'opérations ni d'autres éléments annoncés ou survenus après la date du présent rapport de gestion. Par exemple, ils ne reflètent pas les incidences d'acquisitions, de cessions, d'autres opérations commerciales, de la dépréciation d'actifs ou d'autres charges annoncées ou survenues après la formulation des énoncés prospectifs.

Certains facteurs de risque importants et certaines hypothèses significatives ont été pris en compte dans la formulation des énoncés prospectifs, et les résultats réels pourraient différer sensiblement de ceux qui sont exprimés ou sous-entendus dans les énoncés prospectifs. Les énoncés prospectifs comportent intrinsèquement des incertitudes et des risques, notamment ceux qui sont énoncés sous la rubrique « Risques et incertitudes » du présent rapport de gestion ainsi que dans les documents que le FPI dépose auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières, y compris ceux dont il est question sous la rubrique « Facteurs de risque » du prospectus simplifié daté du 19 novembre 2013. Par conséquent, les résultats et les événements réels pourraient différer sensiblement des résultats exprimés, prévus ou sous-entendus dans ces énoncés.

Les énoncés prospectifs inclus dans le présent rapport de gestion y figurent entièrement sous réserve de la présente mise en garde. Tous les énoncés prospectifs figurant dans le présent rapport de gestion sont formulés en date du présent rapport de gestion. Sauf si les lois sur les valeurs mobilières applicables l'y obligent, le FPI ne s'engage pas à mettre à jour l'information prospective pour tenir compte de nouveaux renseignements, d'événements futurs ou pour toute autre raison. On trouvera de plus amples renseignements sur les facteurs de risque en conséquence desquels les résultats réels du FPI pourraient différer des attentes actuelles sous la rubrique « Risques et incertitudes » du présent rapport de gestion.

MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX IFRS

Certains termes utilisés dans le présent rapport de gestion, tels que « résultat d'exploitation net » et « valeur comptable brute », ne constituent pas des mesures définies selon les Normes internationales d'information financière (« IFRS ») publiées par l'IASB, n'ont pas de définition normalisée prescrite par les IFRS et ne devraient pas être comparés au résultat net, aux flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ou à d'autres mesures de rendement financier établis conformément aux IFRS, ni ne sauraient être considérés comme des substituts de ces derniers. Le résultat d'exploitation net et la valeur comptable brute calculés par le FPI peuvent ne pas être comparables aux mesures similaires présentées par d'autres émetteurs ou dans d'autres secteurs.

Le résultat d'exploitation net est présenté dans le présent rapport de gestion parce que la direction estime que cette mesure non conforme aux IFRS est un indicateur important de la performance opérationnelle du FPI et qu'elle l'emploie pour évaluer la performance opérationnelle du FPI, compte non tenu de l'effet de levier. Le résultat d'exploitation net s'entend des produits tirés des immeubles, lesquels comprennent les revenus locatifs majorés des produits tirés des frais de service, déduction faite des charges d'exploitation des immeubles qui leur sont directement attribuables.

La valeur comptable brute est définie dans la déclaration de fiducie et est une mesure de la valeur des actifs du FPI. La valeur comptable brute est présentée dans le présent rapport de gestion parce que la direction estime que cette mesure non conforme aux IFRS est un indicateur important de l'actif du FPI et de sa situation financière.

APERÇU DU FPI

Le FPI est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en personne morale qui a été établie aux termes d'une déclaration de fiducie datée du 7 février 2013, et modifiée le 11 mars 2013 (la « déclaration de fiducie »), sous le régime des lois de la province d'Ontario.

Une fiducie prédécesseure établie sous le régime des lois de la province de Québec, le 14 novembre 2012, a constitué en société Commandité FPI PRO Inc. (« Commandité FPI PRO ») le 14 novembre 2012 et, conjointement avec Commandité FPI PRO, a créé Société en commandite FPI PRO le 14 novembre 2012, puis elle a transféré sa participation dans Commandité FPI PRO et dans Société en commandite FPI PRO au FPI. Le FPI investit principalement dans des immeubles commerciaux.

Taggart Capital Corporation, maintenant connue sous la dénomination Société de gestion FPI PRO Inc. (la « Société »), a été constituée en tant que société de capital de démarrage le 26 mars 2010 et a réalisé son premier appel public à l'épargne le 26 octobre 2011. Ses actions ordinaires ont été inscrites à la cote de la Bourse de croissance TSX (la « Bourse ») le 31 octobre 2011. La Société a réalisé son opération admissible le 29 janvier 2013, laquelle comportait trois étapes :

- i) L'acquisition d'un immeuble de commerces de détail de deux étages comptant 10 574 pieds carrés situé au 135, Main Street à Moncton, au Nouveau-Brunswick;
- ii) Le changement de la direction par suite de la démission des administrateurs et dirigeants actuels de la Société et la nomination d'une nouvelle équipe de direction et de nouveaux membres du Conseil;
- iii) La clôture de deux placements privés distincts pour un produit brut d'environ 6 583 000 \$ (les « placements privés »). Les placements privés comportaient deux opérations distinctes qui ont été réalisées par i) l'émission de 21 108 566 actions ordinaires à un prix par action de 0,30 \$, et ii) l'émission de 1 587 302 actions ordinaires à un prix par action de 0,1575 \$.

Avant la réalisation d'un arrangement de la Société selon un plan d'arrangement en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions* (Ontario) (l'« arrangement »), approuvé le 8 mars 2013 par les actionnaires de la Société, et le 11 mars 2013 par la Bourse, la Société comptait 28 569 368 actions ordinaires émises et en circulation. Le 25 avril 2013, la Société a changé sa dénomination pour celle de Société de gestion FPI PRO Inc. Aux termes du plan d'arrangement, les actionnaires de la Société ont transféré leurs actions ordinaires à la Société en commandite FPI PRO en contrepartie de parts de fiducie du FPI (les « parts ») ou, dans le cas des actionnaires qui ont exercé ce choix, en contrepartie de parts de société en commandite de catégorie B (les « parts de société en commandite de catégorie B ») de la Société en commandite FPI PRO et

RAPPORT DE GESTION

des droits de vote et d'échange s'y rattachant. De plus, les options sur actions en cours visant l'achat d'actions ordinaires de la Société ont été échangées contre des options sur parts assorties des mêmes modalités, sous réserve de l'ajustement du nombre de parts en fonction d'un ratio d'échange qui est d'une part pour chaque tranche de dix actions ordinaires détenues. Le FPI est désormais l'entité cotée résultante et ses parts sont inscrites à la cote de la Bourse, sous le symbole PRV.UN. Son bureau principal et siège social est situé au 2000, rue Peel, bureau 758, à Montréal, au Québec, H3A 2W5.

Aux termes de l'arrangement du 8 mars 2013, 23 532 066 actions ordinaires de la Société ont été échangées contre des parts, à raison d'une part par tranche de dix actions ordinaires de la Société (2 353 207 parts d'une valeur totale de 5 842 386 \$). Les 5 037 302 actions ordinaires restantes ont été échangées contre des parts de société en commandite de catégorie B de la Société en commandite FPI PRO à raison d'une part de société en commandite de catégorie B par tranche de dix actions ordinaires de la Société (503 730 parts de société en commandite de catégorie B d'une valeur de 524 322 \$).

En mars 2013, 24 235 parts ont été émises moyennant une contrepartie au comptant totale de 48 470 \$ lorsqu'un placeur pour compte a exercé les options qui lui avaient été attribuées en 2011 dans le cadre d'un placement privé.

SOMMAIRE DES FAITS IMPORTANTS

Le 8 juillet 2013, le FPI a déposé un prospectus simplifié provisoire en vue de placer des parts, le nombre total de parts et le prix par part devant être fixés selon la conjoncture du marché. Le produit du placement servira à financer des acquisitions d'immeubles totalisant environ 156 millions de dollars. Le 30 juillet 2013, suivant l'avis de ses conseillers, le FPI a reporté le placement jusqu'à ce que les marchés immobiliers canadiens affichent davantage de stabilité que celle démontrée depuis le dépôt du prospectus provisoire.

ÉVÉNEMENT POSTÉRIEUR À LA DATE DE CLÔTURE

Le 26 novembre 2013, le FPI a conclu un appel public à l'épargne visant 4 622 417 parts au prix de 2,40 \$ la part pour un produit brut totalisant environ 11,1 M\$. Le FPI a l'intention d'émettre des parts de société en commandite de catégorie B additionnelles pour 5,8 M\$ à certains vendeurs d'immeubles, pour un total de 16,9 M\$ de nouveaux capitaux propres (ou jusqu'à 18,6 M\$ si l'option de surallocation est exercée), comprenant 11,1 M\$ de parts émises dans le cadre du placement, et 5,8 M\$ de parts de société en commandite de catégorie B. Le FPI affectera le produit net du placement et de l'émission de parts de société en commandite de catégorie B, les fonds en caisse, un emprunt hypothécaire repris, un nouvel emprunt hypothécaire et une facilité de crédit renouvelable devant être obtenue au financement de quatre immeubles commerciaux pour un prix d'acquisition brut d'environ 39,0 M\$, excluant les coûts de clôture et de transaction, ainsi qu'au remboursement de certaines dettes, y compris une tranche d'environ 5 M\$ de l'emprunt à terme.

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

	Période de trois mois close le 30 septembre 2013	Période de trois mois close le 31 août 2012	Période de dix mois close le 30 septembre 2013	Période de neuf mois close le 31 août 2012
Produits tirés des immeubles	471 657 \$	- \$	940 765 \$	- \$
Charges d'exploitation des immeubles	170 891	-	324 257	-
Résultat d'exploitation net	300 766	-	616 508	-
Charges générales et administratives	15 279	8 378	159 497	38 344
Charge au titre du régime incitatif à long terme	57 923	-	125 920	-
Amortissement des immobilisations corporelles	5 614	-	11 936	-
Intérêts et coûts de financement	264 323	-	469 161	-
Ajustement à la juste valeur - parts de société en commandite de catégorie B	(302 238)	-	860 936	-
Ajustement à la juste valeur - immeubles de placement	(533 450)	-	(555 059)	-
Radiation de coûts d'acquisition reportés	318 609	-	318 609	-
	(173 940)	8 378	1 391 000	38 344
Résultat global net pour la période	474 706 \$	(8 378) \$	(774 492) \$	(38 344) \$

RAPPORT DE GESTION

Analyse globale

Le résultat d'exploitation net pour le trimestre clos le 30 septembre 2013 a été de 300 766 \$, contre 249 289 \$ pour le deuxième trimestre de 2013, soit une augmentation de 51 477 \$. Le résultat d'exploitation net du troisième trimestre tient compte du total de l'incidence des acquisitions réalisées au cours du deuxième trimestre de 2013, à savoir les immeubles sis au 449, rue Principale et au 1670, rue Notre-Dame, les deux immeubles ayant été acquis le 30 avril 2013.

Les charges générales et administratives se sont chiffrées à 15 279 \$ au troisième trimestre de 2013, comparativement à 94 248 \$ au trimestre précédent. La variation favorable de 78 969 \$ est attribuable aux redevances du dépositaire auxquelles il a été renoncé pour la période de dix mois close le 30 septembre 2013, de même qu'aux honoraires plus élevés engagés au cours du deuxième trimestre relativement à certaines exigences en matière de présentation de l'information. Les charges générales et administratives comprennent les charges du siège social, les frais de bureaux, les frais juridiques et les honoraires et toute autre charge indirecte liée à l'exploitation et à la location d'immeubles de placement.

La charge au titre du régime incitatif à long terme de 57 923 \$ pour le troisième trimestre de 2013 a trait aux droits différés à la valeur de parts et aux droits à la valeur de parts assujetties à des restrictions, lesquels sont acquis sur une période de trois ans, et elle constitue un élément sans effet sur la trésorerie. Il n'est survenu aucune variation des parts émises depuis le deuxième trimestre de 2013.

Les intérêts et les coûts de financement ont augmenté de 79 086 \$ par rapport au deuxième trimestre. Le troisième trimestre a subi le total de l'incidence du financement par emprunts hypothécaires et de l'emprunt à terme conclus au cours du deuxième trimestre de 2013.

Un ajustement à la hausse de la juste valeur de 302 238 \$ des parts de société en commandite de catégorie B a été comptabilisé au troisième trimestre de 2013 en raison d'un recul du cours des parts du FPI négociées en Bourse.

Une augmentation de la juste valeur de 533 450 \$ a été comptabilisée au cours du troisième trimestre de 2013 à l'égard des immeubles de placement du FPI en raison d'évaluations à la hausse datées du 1^{er} octobre 2013 comme il a été établi par les évaluateurs d'immeubles externes du FPI.

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2013, le montant des coûts d'acquisition reportés radiés s'est établi à 318 609 \$. Ces coûts représentent des charges antérieurement capitalisées relativement à des acquisitions futures qui ne sont plus envisagées.

LIQUIDITÉS ET SOURCES DE FINANCEMENT

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 suffisamment de liquidités grâce à ses fonds en caisse, à ses flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation et à sa capacité d'obtenir des capitaux.

	Période de trois mois close le 30 septembre 2013
Flux de trésorerie liés aux :	
Activités d'exploitation	(262 862) \$
Activités de financement	189 657
Activités d'investissement	(464 474)
Variation de la trésorerie au cours de la période	(537 679)
Trésorerie à l'ouverture de la période	877 279
Trésorerie à la clôture de la période	339 600 \$

Les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ont principalement trait au recouvrement de loyers et au paiement de charges d'exploitation. Les flux de trésorerie affectés aux activités d'exploitation de 262 862 \$ ont subi l'incidence directe de la baisse du fonds de roulement sans effet sur la trésorerie de 290 635 \$.

Au cours du troisième trimestre de 2013, les activités de financement ont directement trait à la conclusion, par le FPI, d'un billet de 250 000 \$. Le FPI a procédé au remboursement du capital d'emprunts hypothécaires pour un montant de 54 558 \$, et a engagé des coûts de financement de 5 785 \$.

RAPPORT DE GESTION

Les flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement du troisième trimestre comprennent un montant de 210 028 \$ en coûts d'acquisition liés aux acquisitions des immeubles de placement aux premier et deuxième trimestres de 2013, des dépôts de 250 000 \$ consentis sur l'acquisition future d'immeubles de placement, et l'acquisition d'immobilisations corporelles de 4 446 \$.

ENDETTEMENT

Dettes

	30 septembre 2013
Emprunts hypothécaires à payer (déduction faite des coûts de financement de 21 612 \$)	8 743 760 \$
Emprunt à terme (déduction faite des coûts de financement de 141 450 \$)	5 858 550
Billet à payer	250 000
Total	14 852 310 \$

Obligations contractuelles

Le tableau qui suit présente les obligations contractuelles du FPI au 30 septembre 2013 :

Échéance d'ici	1 an	1 an à 2 ans	2 à 3 ans	3 à 4 ans	4 à 5 ans	5 ans et plus
Versements de capital sur la dette	226 409 \$	183 623 \$	137 309 \$	143 009 \$	148 945 \$	673 612 \$
Échéances du capital de la dette	250 000	3 547 149	6 000 000	-	-	3 705 316
Intérêts sur la dette	911 998	797 081	490 899	187 699	181 763	675 915
Créditeurs et autres passifs	2 865 183	-	-	-	-	-
Loyer	21 828	21 828	10 914	-	-	-
	4 275 418 \$	4 549 681 \$	6 639 122 \$	330 708 \$	330 708 \$	5 054 843 \$

Le FPI s'attend à disposer de suffisamment de liquidités grâce à ses flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation et à sa capacité d'obtenir des capitaux.

Le taux d'intérêt moyen pondéré contractuel des trois emprunts hypothécaires à taux fixe était d'environ 4,51 %. L'emprunt à terme porte intérêt seulement à 8,50 % ou, s'il est plus élevé, au taux préférentiel de l'institution financière majoré de 5,0 % par année. Le billet porte intérêt seulement au taux de 8,5 % par année. Les emprunts hypothécaires et l'emprunt à terme sont garantis par des charges de premier ou deuxième rang grevant des immeubles de placement précis, et ils sont remboursables au plus tard en 2023.

Ratios d'endettement

Le FPI définit son capital comme étant la somme des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts, des parts de société en commandite de catégorie B, du régime incitatif à long terme et de la dette. Il a toute liberté de déterminer le niveau de capital opportun compte tenu de ses besoins de flux de trésorerie, de l'ensemble des risques commerciaux et des possibilités d'affaires. De ce fait, le FPI pourra apporter des modifications à son capital en fonction de ses stratégies de placement et des variations de la conjoncture économique.

L'objectif du FPI est de maintenir une combinaison de titres de créance 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 bien.

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 en trésorerie 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 opérationnelles 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 marchande;
- b) de contracter ou de prendre en charge une dette en conséquence de laquelle sa dette totale excéderait 70 % de sa valeur comptable brute.

RAPPORT DE GESTION

La valeur comptable brute est calculée comme suit :

	30 septembre 2013
Total de l'actif, y compris les immeubles de placement présentés à la juste valeur	24 174 958 \$
Cumul des amortissements sur les immobilisations corporelles	11 936
Valeur comptable brute	24 186 894
Dette, excluant les coûts de financement non amortis	15 015 372 \$
Dette, ci-dessus, en pourcentage de la valeur comptable brute	62,08 %

Le FPI est tenu de maintenir des ratios de couverture de la dette à l'égard d'emprunts particuliers, lesquels étaient maintenus au 30 septembre 2013.

INSTRUMENTS FINANCIERS

Le FPI n'acquiert pas, ne détient pas et n'émet pas 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 et passifs financiers.

Catégorie	Évaluation	Valeur comptable au 30 septembre 2013	Juste valeur au 30 septembre 2013
Prêts et créances			
Trésorerie a)	Coût amorti	339 600 \$	339 600 \$
Montants à recevoir et autres, excluant les charges payées d'avance et les coûts de transactions reportés a)	Coût amorti	334 445	334 445
		674 045 \$	674 045 \$
Passifs financiers évalués par le biais du résultat net			
Parts de société en commandite de catégorie B	Juste valeur (niveau 2)	1 385 258 \$	1 385 258 \$
Régime incitatif à long terme	Juste valeur (niveau 2)	125 920	125 920
		1 511 178 \$	1 511 178 \$
Autres passifs financiers			
Créditeurs et charges à payer a)	Coût amorti	2 865 183 \$	2 865 183 \$
Dette b)	Coût amorti	14 852 310	14 852 310
		17 717 493 \$	17 717 493 \$

- a) Les instruments financiers à court terme, qui comprennent la trésorerie, les loyers et autres montants à recevoir et les créditeurs et charges à payer sont comptabilisés au coût amorti, lequel se rapproche de la juste valeur en raison de leur courte échéance.
- b) Les instruments financiers à long terme comprennent la dette. La juste valeur de la dette repose sur les flux de trésorerie futurs actualisés, calculés à l'aide de taux d'actualisation, ajustés en fonction du risque de crédit propre au FPI, qui reflètent les conditions qui prévalent sur le marché pour des instruments comportant des modalités et des risques similaires. Ces estimations de la juste valeur ne sont pas nécessairement représentatives des montants que le FPI pourrait payer ou recevoir dans le cadre d'opérations réelles sur le marché.

La juste valeur des parts de société en commandite de catégorie B et celle du régime incitatif à long terme est estimée selon le cours des parts sur le marché (niveau 2).

Arrangements hors bilan

Le FPI n'a pas d'arrangement hors bilan.

PARTS EN CIRCULATION

Au 30 septembre 2013, le capital social du FPI était composé de 2 377 442 parts émises et en circulation.

CONTRÔLES ET PROCÉDURES

Contrôles et procédures de communication de l'information financière

La direction du FPI, composée du président et chef de la direction ainsi que du chef des finances, ont évalué l'efficacité des contrôles et procédures de communication de l'information financière du FPI (au sens attribué à ce terme dans le Règlement 52-109 sur l'attestation de l'information présentée dans les documents annuels et intermédiaires) afin de fournir l'assurance raisonnable que i) l'information importante concernant le FPI, y compris ses filiales consolidées, leur est communiquée par d'autres personnes, en particulier pendant la période où les documents intermédiaires sont établis, et ii) l'information qui doit être présentée par le FPI dans ses documents annuels, ses documents intermédiaires ou d'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 cette législation.

Contrôles internes à l'égard de l'information financière

Il incombe au chef de la direction et au chef des finances d'établir des contrôles internes à l'égard de l'information financière afin de fournir une assurance raisonnable quant à la fiabilité de l'information financière et des états financiers établis par le FPI aux fins de leur communication externe conformément aux IFRS, telles qu'elles sont publiées par l'IASB. Les contrôles internes à l'égard de l'information financière élaborés par le FPI ont été évalués en date du présent rapport de gestion. Par suite de cette évaluation, il a été établi que les contrôles internes à l'égard de l'information financière comportaient certaines faiblesses. Comme c'est le cas pour bon nombre de petites sociétés, la séparation inadéquate des fonctions et l'absence d'un mécanisme d'évaluation des risques efficace ont été relevées comme faiblesses. Ces faiblesses doivent être compensées par une surveillance plus étroite par la haute direction, laquelle est déjà effectuée. Les dirigeants continueront de surveiller de très près toutes les activités financières du FPI et d'accroître le niveau de supervision de certains aspects clés. Il est important de souligner que cette mesure exigerait également l'embauche d'effectifs supplémentaires par le FPI pour être en mesure d'assurer une meilleure séparation des fonctions. Étant donné que la hausse des coûts liée à une telle embauche pourrait compromettre la viabilité financière du FPI, la direction a choisi de faire mention de ce risque potentiel dans les documents qu'elle dépose et de procéder à l'embauche d'effectifs supplémentaires seulement si le budget le permet et que la charge de travail le justifie. Le FPI a tenté d'atténuer ces faiblesses en confiant au chef des finances la responsabilité de procéder à un examen exhaustif et détaillé des rapports financiers, en misant sur l'intégrité et la réputation des dirigeants responsables de la comptabilité et en tenant avec le conseil des fiduciaires une discussion franche au sujet de ces risques.

Limites inhérentes

En raison de leurs limites inhérentes, les contrôles internes à l'égard de l'information financière ne peuvent fournir d'assurance absolue quant à la réalisation des objectifs de communication de l'information financière. Le contrôle interne à l'égard de l'information financière fait partie d'un processus qui repose en partie sur la diligence et l'observation des règles par les individus et qui est sujet à des erreurs de jugement et à des défaillances imputables à l'erreur humaine. Le contrôle interne à l'égard de l'information financière peut également être contourné par la collusion ou des dérogations inappropriées par la direction. En raison de ces limites, il est possible que le contrôle interne à l'égard de l'information financière ne puisse prévenir ou déceler des anomalies importantes en temps opportun. Toutefois, le processus de communication de l'information financière tient compte de ces limites inhérentes. Par conséquent, il est possible de prévoir des mécanismes de protection pour réduire ce risque, sans toutefois pouvoir l'éliminer complètement.

RISQUES ET INCERTITUDES

Le FPI est exposé à différents risques et à différentes incertitudes, notamment ceux qui sont exposés ci-après. Les lecteurs doivent également prendre en considération les autres risques et incertitudes dont il est question sous la rubrique « Facteurs de risque » des documents que le FPI a déposés auprès des autorités en valeurs mobilières, y compris son prospectus simplifié du 19 novembre 2013, qui sont disponibles sur le site Web de SEDAR au www.sedar.com.

Propriété d'immeubles

Tous les placements immobiliers comportent un certain niveau de risque. Ces placements sont touchés par la conjoncture économique générale, par exemple la disponibilité de fonds hypothécaires à long terme, la conjoncture des marchés immobiliers locaux, l'offre et la demande de locaux loués, la concurrence provenant d'autres locaux disponibles et d'autres facteurs. La valeur d'un immeuble et des améliorations qui y sont apportées peut également dépendre de la solvabilité et de la stabilité financière des locataires.

Risque de diversification

Même si la stratégie en matière de placement du FPI est d'acquérir des propriétés dans le but d'atteindre son objectif en matière de placement, le portefeuille du FPI n'est pas diversifié à l'heure actuelle. Les produits des activités ordinaires du FPI seront sensibles à la capacité des locataires du FPI de payer leur loyer ainsi qu'à la capacité du FPI de recouvrer le loyer auprès de ces locataires. Le portefeuille actuel du FPI est composé de quatre immeubles comptant chacun un seul locataire. Si ces locataires devaient mettre fin à leur location ou devenir insolvables, les résultats financiers du FPI pourraient être touchés de façon importante et défavorable. Jusqu'à ce qu'il soit en position d'acquérir plus d'actifs et de diversifier davantage son bassin de locataires, le FPI prendra certaines mesures pour limiter les risques de crédit en surveillant

étroitement la conformité de ses locataires aux modalités de leur bail respectif et en signalant les problèmes au fur et à mesure qu'ils sont découverts.

À l'expiration d'un bail, rien ne garantit que celui-ci sera renouvelé ou que le locataire sera remplacé. Dans certains cas et dans certains territoires, les locataires peuvent avoir le droit légal ou contractuel de résilier leur bail avant son expiration, sous certaines conditions. Si un bail est résilié avant son expiration, les modalités du nouveau bail, le cas échéant, pourraient être moins avantageuses pour le FPI que celles du bail précédent. En cas de défaut d'un locataire, le FPI pourrait subir des retards ou faire face à des contraintes dans l'exercice de ses droits à titre de locateur, et il pourrait devoir engager des frais importants pour protéger son placement. De plus, les locataires des immeubles du FPI peuvent, à tout moment, demander la protection des lois sur la faillite ou l'insolvabilité ou d'autres lois similaires, ce qui pourrait entraîner l'exclusion et la résiliation de leur bail et une réduction des flux de trésorerie dont dispose le FPI. Des frais peuvent être engagés pour apporter des améliorations locatives ou effectuer des travaux de réfection à la demande d'un nouveau locataire. L'incapacité du FPI à louer des locaux ou à les louer rapidement selon des modalités avantageuses pourrait avoir une incidence défavorable sur la situation financière du FPI.

Dépendance envers le gestionnaire et les membres du personnel clé

Le FPI dépend de Conseils immobiliers Labec Inc. (le « gestionnaire ») en ce qui a trait aux services d'exploitation et d'administration liés à ses activités, aux termes d'une convention de gestion conclue avec le gestionnaire (la « convention de gestion »). Si le gestionnaire résilie la convention de gestion, le FPI pourrait se trouver dans l'obligation de retenir les services d'un autre gestionnaire d'immeubles et d'actifs externe. Le FPI pourrait être dans l'impossibilité de retenir les services d'un gestionnaire d'immeubles et d'actifs selon des modalités acceptables, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur ses activités et ses résultats financiers. En outre, le succès du FPI est fortement tributaire des services rendus par certains membres du personnel clé, plus particulièrement James W. Beckerleg et Gordon G. Lawlor, dirigeants du gestionnaire, qui sont également le président et chef de la direction et le chef des finances, respectivement, du FPI. Rien ne garantit que le FPI, par l'entremise du gestionnaire, sera en mesure de garder les membres du personnel clé existants à son service, de recruter des dirigeants compétents ou de pourvoir à de nouveaux postes de haute direction par suite de l'expansion des activités, d'un roulement de personnel ou pour une autre raison ou encore de remplacer des hauts dirigeants. La perte des services d'un ou de plusieurs membres du personnel clé du FPI ou l'incapacité du FPI de garder à son service du personnel, de recruter du personnel ou de pourvoir à des postes créés ou laissés vacants pourrait avoir une incidence défavorable sur le FPI ainsi que sa situation financière et ses résultats d'exploitation.

Frais fixes

Certains frais importants, notamment les taxes foncières, le loyer foncier, les frais d'entretien, les paiements hypothécaires, les primes d'assurance et les charges connexes doivent être payés tant que l'on est propriétaire du bien immobilier, qu'il produise ou non un revenu. Des frais peuvent aussi être engagés dans le cadre d'améliorations ou de réparations de l'immeuble à la demande d'un nouveau locataire, et les locaux ainsi vacants peuvent entraîner une perte de revenu.

Risques de financement et effet de levier

Le FPI sera assujéti aux risques liés au financement par emprunt, notamment le risque que ses flux de trésorerie soient insuffisants pour acquitter les remboursements de capital et les versements d'intérêt, que les hypothèques existantes ne puissent être refinancées ou que les modalités de ce refinancement ne soient pas aussi favorables que les modalités de la dette existante.

Si le FPI est incapable de refinancer sa dette ou de la refinancer selon des modalités acceptables, cette incapacité pourrait le contraindre à aliéner un ou plusieurs de ses immeubles selon des modalités désavantageuses, ce qui pourrait entraîner des pertes. Ces pertes pourraient avoir un effet défavorable important sur les activités, la situation financière, les résultats d'exploitation ou les flux de trésorerie du FPI.

De plus, si l'hypothèque grevant un immeuble garantit le paiement d'une dette et que le FPI est incapable d'effectuer les versements hypothécaires, le créancier pourrait exercer un recours hypothécaire à l'égard de l'immeuble, faire nommer un séquestre et obtenir une cession des loyers et des baux ou exercer d'autres recours, et ces mesures pourraient entraîner une perte de produits des activités ordinaires pour le FPI et une diminution de la valeur des actifs du FPI.

Le niveau d'endettement du FPI pourrait avoir des incidences importantes pour les porteurs de parts, notamment : i) la capacité du FPI d'obtenir un financement additionnel pour son fonds de roulement à l'avenir pourrait être restreinte, ii) une partie des flux de trésorerie du FPI pourrait être consacrée au remboursement du capital de la dette et au versement de l'intérêt sur celle-ci, ce qui réduirait les fonds disponibles pour le versement de distributions aux porteurs de parts et iii) certains emprunts du FPI comporteront des taux d'intérêt variables qui exposent le FPI au risque d'une hausse des taux d'intérêt. La capacité du FPI d'effectuer des remboursements échelonnés du capital et des versements d'intérêts sur sa dette ou de refinancer cette dette dépendra de ses flux de trésorerie futurs, lesquels dépendent du rendement financier des immeubles compris dans le portefeuille, de la conjoncture économique générale, du niveau des taux d'intérêt, de facteurs financiers, concurrentiels et commerciaux et d'autres facteurs, dont bon nombre sont indépendants de la volonté du FPI.

Liquidité des placements immobiliers

Les placements immobiliers tendent à être relativement illiquides, leur degré de liquidité fluctuant généralement en fonction de la demande pour ce type de placements et de leur attrait perçu. Cette illiquidité pourrait tendre à restreindre la capacité du FPI à modifier son portefeuille rapidement en réponse à l'évolution de la conjoncture économique ou aux conditions dans le domaine des placements. Si le FPI était contraint de liquider ses placements immobiliers, le produit tiré de la liquidation pourrait être considérablement inférieur à leur valeur comptable globale.

Conjoncture mondiale du marché des capitaux

La volatilité accrue du marché et la faiblesse de la confiance du milieu des affaires et des consommateurs découlent des préoccupations continues portant sur l'incertitude quant à savoir si l'économie sera touchée de façon défavorable par l'inflation, la déflation ou la stagflation et l'incidence systématique de l'augmentation du taux de chômage, de la volatilité des coûts de l'énergie, de problèmes géographiques, de la disponibilité et du coût du crédit pour le marché hypothécaire canadien et des difficultés éprouvées par le marché immobilier commercial. Cette conjoncture difficile pourrait nuire au FPI de plusieurs façons, dont les suivantes :

- a) Valeur comptable des immeubles – La conjoncture mondiale du marché pourrait faire en sorte que les locataires ne s'acquittent pas de leurs obligations ou ne renouvellent pas leurs baux à l'échéance du bail ou ne règlent pas leur loyer à temps, et le FPI pourrait subir un délai plus long qu'à l'habitude pour combler les locaux vacants. Cette situation pourrait entraîner une dégradation de la valeur comptable des immeubles, ce qui aurait une incidence sur les revenus déclarés.
- b) Locataires – La conjoncture mondiale du marché pourrait faire en sorte que certains locataires ou catégories de locataires ou d'immeubles éprouvent des difficultés commerciales plus grandes qu'à l'accoutumée qui pourraient entraîner un taux d'inoccupation supérieur à la normale ou un nombre de loyers irrécouvrables supérieur à la normale. Une partie importante des frais du FPI sont relativement fixes. Un taux d'inoccupation ou un nombre de loyers irrécouvrables trop élevé pourrait nuire aux activités du FPI et de ses filiales et aux flux de trésorerie requis pour acquitter ces frais fixes.
- c) Prix des parts – La conjoncture mondiale du marché des capitaux a entraîné une baisse importante de la valeur des titres sur les différents marchés boursiers. La conjoncture actuelle du marché a réduit la valeur des titres émis en tant que contrepartie dans le cadre d'acquisitions, ce qui rend plus difficile l'obtention de capitaux additionnels au moyen d'émissions publiques ou privées de titres. Des financements par action réduits pourraient nuire à la capacité du FPI d'accroître ses activités.

Acquisition et aménagement

Les perspectives de croissance externes du FPI sont grandement tributaires du repérage d'occasions d'acquisition convenables, de la mise en œuvre de ces occasions et de la réalisation d'acquisitions. L'incapacité du FPI à gérer sa croissance et à intégrer ses acquisitions de façon efficace pourrait nuire à ses activités, à ses résultats d'exploitation et à sa situation financière. Même si, conformément à sa stratégie et dans le cours normal de ses activités, le FPI a entamé des pourparlers à l'égard d'acquisitions possibles d'immeubles, rien ne garantit que ces pourparlers se traduiront par la conclusion d'une entente définitive et, le cas échéant, on ne connaît pas les modalités ni le moment d'une telle acquisition.

Le succès des activités d'acquisition du FPI sera tributaire de nombreux facteurs, notamment la capacité du FPI de trouver des cibles d'acquisition convenables et d'obtenir le financement adéquat lié à de telles acquisitions selon des modalités raisonnables, le niveau de concurrence au chapitre des occasions d'acquisition, ainsi que la capacité du FPI d'obtenir des prix et des modalités d'achat adéquats et, par ricochet, sa capacité d'intégrer et d'exploiter efficacement les immeubles acquis, de même que le rendement financier de ces immeubles après l'acquisition. Les immeubles acquis pourraient ne pas répondre aux attentes d'ordre financier ou opérationnel en raison de coûts imprévus associés à leur acquisition, de même que des risques de placement généraux inhérents aux placements immobiliers ou aux acquisitions d'immeubles (voir « Propriété d'immeubles »). En outre, les nouveaux immeubles acquis pourraient requérir beaucoup d'attention de la direction ou de dépenses en immobilisations, au détriment des immeubles existants. L'incapacité du FPI de trouver des candidats adéquats aux fins d'acquisition et d'exploiter les immeubles acquis de manière efficace pourrait avoir une incidence défavorable importante sur son entreprise, ses résultats d'exploitation et sa situation financière.

Des conventions d'acquisition et d'aménagement conclues avec des tiers pourraient comporter des obligations inconnues, inattendues ou non divulguées qui pourraient avoir une incidence défavorable importante sur l'exploitation et les résultats financiers du FPI. Les déclarations faites et les garanties données par ces tiers au FPI pourraient ne pas constituer une protection adéquate contre ces responsabilités et les recours contre ces tiers pourraient être limités par leur capacité financière. De plus, les immeubles que le FPI a acquis pourraient ne pas répondre aux attentes sur le plan du rendement d'exploitation ou du rendement financier en raison de coûts inattendus liés à l'aménagement d'un immeuble acquis, ainsi que des risques généraux de placement inhérents à un placement immobilier.

Conflits d'intérêts potentiels

Certains fiduciaires et membres de la haute direction du FPI sont également administrateurs et dirigeants d'autres entités, ou s'adonnent autrement, et continueront de s'adonner, à des activités pouvant les placer en situation de conflit avec la stratégie d'affaires du FPI. Par conséquent, il se peut que ces fiduciaires et membres de la haute direction deviennent en position de conflit d'intérêts. Conformément à la

déclaration de fiducie, toutes les décisions touchant le FPI que prendront les fiduciaires doivent être conformes à leurs obligations d'agir honnêtement et de bonne foi dans l'intérêt du FPI et des porteurs de parts. De plus, les fiduciaires et les dirigeants du FPI sont tenus de déclarer leur intérêt dans un dossier à l'égard duquel ils pourraient être en situation de conflit d'intérêts important et les fiduciaires sont tenus de s'abstenir de voter dans le cadre d'un tel dossier.

Risques liés aux ententes conclues avec le gestionnaire externe

La convention de gestion a une durée initiale de cinq ans, sauf si elle est résiliée par anticipation ou si la gestion est internalisée dans certaines circonstances, et elle peut être renouvelée pour des périodes supplémentaires de cinq ans si le gestionnaire et le FPI en conviennent ainsi (sous réserve de l'approbation de la majorité des fiduciaires indépendants).

À la fin de la période initiale de cinq ans et de toute période de renouvellement de cinq ans (si les deux parties en conviennent ainsi), il est possible que les frais devant être versés au gestionnaire aux termes de la convention de gestion pour qu'il s'acquitte des fonctions qui y sont prévues à son égard dépassent les frais annuels qu'engagerait le FPI si des employés directs de celui-ci géraient le FPI, plutôt que le gestionnaire aux termes de la convention de gestion, mais que le FPI ne puisse résilier la convention de gestion conformément à ses modalités. De plus, en raison des modalités de résiliation de la convention de gestion, la résiliation de cette convention pourrait ne pas être rentable pour le FPI, et donc de ne pas être dans son intérêt.

Rien ne garantit que le FPI continuera de bénéficier des conseils du gestionnaire, y compris des services des membres de sa haute direction, ni que le gestionnaire continuera d'agir en tant que gestionnaire de l'actif et des immeubles du FPI. Or, si le gestionnaire cessait, pour quelque motif que ce soit, de fournir des conseils ou de gérer l'actif ou les immeubles du FPI, le FPI pourrait ne pas être en mesure de retenir les services d'un autre gestionnaire d'actif ou gestionnaire d'immeubles selon des modalités acceptables, ou encore, le coût de l'obtention de tels services, par l'entremise d'un gestionnaire externe ou de l'internalisation de la gestion, pourrait dépasser les frais que le FPI verse au gestionnaire, ce qui risque de nuire considérablement à la capacité du FPI de réaliser ses objectifs et d'exécuter sa stratégie, en plus d'avoir une incidence défavorable importante sur ses flux de trésorerie, ses résultats d'exploitation et sa situation financière.

Concurrence

Le marché immobilier au Canada est hautement concurrentiel et fragmenté; dans l'acquisition d'immeubles, le FPI rivalisera avec des particuliers, des sociétés, des institutions canadiennes et étrangères et d'autres entités qui recherchent ou pourraient rechercher des placements immobiliers similaires à ceux que le FPI souhaite acquérir et qui se trouvent dans un même marché. Un accroissement de la disponibilité de fonds à placer et de l'intérêt pour le placement dans des immeubles pourrait intensifier la concurrence pour ce type de placements et, en conséquence, faire augmenter leur prix d'acquisition et réduire leur rendement.

De nombreux autres promoteurs, gestionnaires et propriétaires d'immeubles livreront concurrence au FPI dans la recherche de locataires. Certains immeubles des concurrents du FPI sont mieux situés ou ont un niveau d'endettement moins élevé que les immeubles du FPI. Certains concurrents du FPI sont dotés d'une meilleure structure du capital et sont plus solides sur le plan financier, de sorte qu'ils sont davantage en mesure de résister à un ralentissement économique. La concurrence qui existe pour l'obtention de locataires pourrait également avoir un effet défavorable sur la capacité du FPI à louer les locaux de ses immeubles et sur le loyer qu'il demande ou les réductions qu'il consent, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur les produits des activités ordinaires du FPI et sur sa capacité à honorer sa dette et à effectuer des distributions au comptant à ses porteurs de parts.

La concurrence au chapitre des acquisitions d'immeubles peut être vive, et certains concurrents pourraient avoir la capacité d'acquérir ou la propension à acquérir des immeubles à un prix supérieur ou selon des modalités moins favorables que ceux que le FPI pourrait être disposé à accepter. Un accroissement de la disponibilité de fonds à placer et de l'intérêt pour le placement dans des immeubles ou une diminution des taux d'intérêt pourrait intensifier la concurrence pour ce type de placements et, en conséquence, faire augmenter leur prix d'acquisition et réduire leur rendement.

Concentration géographique

Le FPI s'attend à ce que son portefeuille d'immeubles locatifs soit concentré au Québec, dans le Canada atlantique et en Ontario. Par conséquent, les changements de la conjoncture économique sur le plan local et régional pourraient avoir des effets défavorables sur la valeur marchande des immeubles du FPI et le revenu généré par ceux-ci. Ces facteurs peuvent différer de ceux qui touchent les marchés immobiliers d'autres régions. Si la conjoncture du marché immobilier de ces régions devait se détériorer par rapport à celle d'autres régions, les flux de trésorerie, les résultats d'exploitation et la situation financière du FPI pourraient être touchés de façon plus défavorable que ceux des sociétés dont les portefeuilles immobiliers sont plus diversifiés sur le plan géographique.

Sinistres généraux non assurés

Le FPI a souscrit une assurance responsabilité civile générale, qui couvre l'incendie, les inondations, les garanties annexes et les pertes locatives comportant les spécifications, les plafonds et les franchises habituellement souscrits pour des immeubles similaires. Toutefois, certains types de

risques, qui s'apparentent généralement à des catastrophes comme les guerres, les actes de terrorisme ou la contamination environnementale, ne sont pas assurables ou ne peuvent être assurés sur une base économique viable. Le FPI est assuré contre les risques de tremblement de terre, sous réserve de certains plafonds et de certaines franchises, et il maintiendra cette assurance en vigueur tant qu'il sera économiquement avantageux de le faire. En cas de sinistre non assuré ou sous-assuré, le FPI pourrait perdre son placement dans un ou plusieurs de ses immeubles ainsi que les profits prévus et les flux de trésorerie provenant de ceux-ci, mais il demeurerait tenu de rembourser la dette hypothécaire avec garantie de paiement se rapportant à ces immeubles. Les réclamations faites à l'encontre du FPI, peu importe leur bien-fondé ou leur issue, pourraient nuire de façon importante à la capacité du FPI à attirer des locataires ou à étendre ses activités et obligerait sa direction à consacrer du temps à des questions qui ne sont pas reliées aux activités de l'entreprise.

Accès aux capitaux

Le secteur immobilier fait un usage intensif de capitaux. Le FPI devra avoir accès à des capitaux pour entretenir ses immeubles et pour financer sa stratégie de croissance et ses importantes dépenses en immobilisations à l'occasion. Rien ne garantit que le FPI disposera de suffisamment de capitaux ou y aura accès selon des modalités favorables aux fins d'acquisitions immobilières futures, de financement ou de refinancement d'immeubles, de financement des charges d'exploitation ou d'autres fins. En outre, le FPI pourrait être dans l'incapacité d'emprunter des fonds, en raison des restrictions annoncées dans la déclaration de fiducie. En outre, la volatilité des marchés mondiaux des capitaux a affiché une hausse abrupte au cours des récentes années. Cette hausse a découlé, en partie, de la réévaluation d'actifs au bilan d'institutions financières internationales et de leurs titres connexes. Cette situation a contribué à la réduction des liquidités dont disposent les institutions financières et a provoqué un resserrement du crédit offert à ces institutions et aux émetteurs qui contractent des emprunts auprès d'elles. Il est possible que le financement dont le FPI a besoin afin d'assurer sa croissance et d'agrandir son entreprise, au moment de l'expiration de la durée du financement ou du refinancement d'un immeuble particulier appartenant au FPI, ou autre, ne soit pas disponible ou, s'il l'est, qu'il ne soit pas disponible selon des modalités favorables au FPI. L'incapacité du FPI d'obtenir les capitaux nécessaires pourrait nuire à sa situation financière et à ses résultats d'exploitation et réduire l'encaisse disponible aux fins de distribution. De même, le niveau d'endettement pourrait avoir une incidence sur la capacité du FPI à obtenir un financement additionnel dans l'avenir. L'incapacité du FPI à accéder aux capitaux nécessaires pourrait avoir une incidence défavorable sur la situation financière et les résultats d'exploitation du FPI.

Risque lié aux taux d'intérêt

Certains passifs du FPI comportent des composantes qui sont assorties de taux d'intérêt fixes et variables, ce qui expose le FPI aux fluctuations des taux d'intérêt. Ces fluctuations auront une incidence sur les résultats du FPI. Une hausse des taux d'intérêt pourrait avoir une incidence défavorable importante sur les résultats financiers du FPI.

Questions d'ordre environnemental

En sa qualité de propriétaire de participations dans des immeubles au Canada, le FPI doit se conformer à différentes lois fédérales, provinciales et municipales du Canada en matière d'environnement.

En vertu de ces lois, le FPI pourrait être tenu responsable des coûts, possiblement importants, de l'élimination de certaines matières dangereuses, de déchets ou d'autres substances réglementées qui sont présents ou sont déposés sur, dans ou sous ses immeubles ou qui sont déversés ailleurs, ainsi que des coûts de remise en état des lieux, le cas échéant. La présence et le déplacement de ces substances et l'omission de les éliminer ou d'effectuer des travaux de remise en état, le cas échéant, pourrait nuire à la capacité du FPI de vendre ses immeubles ou d'emprunter sur la garantie de ceux-ci et pourrait également entraîner des poursuites civiles en dommages-intérêts, des poursuites prévues par la loi, des ordonnances administratives ou d'autres actions contre le FPI de même qu'une perte de la valeur des immeubles. La législation et la réglementation environnementales peuvent évoluer rapidement, et le FPI pourrait être assujéti dans l'avenir à une législation et une réglementation environnementales plus strictes. L'observation d'une législation et d'une réglementation environnementales plus strictes pourrait avoir une incidence défavorable sur les activités, la situation financière ou les résultats d'exploitation du FPI.

Le FPI a pour politique d'obtenir un rapport d'évaluation environnementale de phase I établi par un consultant en environnement indépendant et expérimenté avant d'acquérir un immeuble et, si le rapport d'évaluation environnementale de phase I le recommande, d'effectuer des travaux d'évaluation environnementale de phase II. Bien que les évaluations environnementales offrent au FPI une certaine garantie quant à l'état de l'immeuble, le FPI pourrait être tenu responsable des contaminations non détectées ou des autres problèmes environnementaux survenant à ses propriétés contre lesquels le FPI ne peut s'assurer ou contre lesquels il peut choisir de ne pas s'assurer, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur sa situation financière et ses résultats d'exploitation.

Le FPI n'est au courant d'aucun manquement important à la législation environnementale à l'égard de ses immeubles, d'aucune enquête ou mesure entreprise ou sur le point d'être entreprise par les autorités de réglementation environnementale, ni d'aucune plainte de la part d'un particulier au sujet de ses immeubles.

Risque de litige

Dans le cours normal de ses activités, le FPI peut devenir partie à diverses poursuites, notamment de nature réglementaire, fiscale et juridique, relativement à des blessures, à des dommages matériels, à des impôts fonciers, à des droits fonciers et à des différends d'ordre environnemental et contractuel. L'issue de poursuites en instance ou futures ne peut être prévue avec certitude et pourrait s'avérer défavorable à l'endroit du FPI et par conséquent, entraîner des effets défavorables importants sur l'actif, le passif, les activités, la situation financière et les résultats d'exploitation du FPI. Même si le FPI a gain de cause dans le cadre de telles poursuites, les procédures peuvent exiger beaucoup de temps et d'argent et détourner l'attention de la direction et des membres du personnel clé des activités du FPI, ce qui pourrait nuire à sa situation financière.

Indexation en fonction de l'inflation et durée des contrats de location

Les loyers fixes indiqués dans les contrats de location des immeubles ne prévoient habituellement pas de rajustements suivant un changement général des prix. Par conséquent, une augmentation imprévue de l'inflation pourrait nuire de façon importante aux revenus rajustés en fonction de l'inflation du FPI. Les contrats de location ont habituellement une durée maximale de cinq ans, et sont assortis d'une option de prolongation au gré du locataire pour deux ou trois périodes de renouvellement d'habituellement cinq ans, ce qui est plus court que les contrats conclus dans d'autres marchés que ceux où le FPI exerce ses activités et ses revenus pourraient, par ailleurs, être moins stables en raison des contrats qui ne sont pas rapidement renouvelés. Si des contrats ne sont pas renouvelés et que le FPI n'est pas en mesure de trouver de nouveaux locataires, cette situation pourrait avoir une incidence défavorable importante sur les résultats d'exploitation ou la situation financière du FPI.

Limite relative aux activités

Afin de conserver son statut de « fiducie de fonds commun de placement » aux termes de la *Loi de l'impôt sur le revenu* du Canada, le FPI ne peut exercer la plupart des activités d'une entreprise exploitée activement et il est limité dans le type de placement qu'il peut effectuer. La déclaration de fiducie renferme des restrictions à cet égard.

Volatilité du cours des parts

Le cours des parts pourrait être volatile et fluctuer sensiblement en raison de nombreux facteurs, dont bon nombre sont indépendants de la volonté du FPI, notamment : i) les fluctuations réelles ou prévues des résultats d'exploitation trimestriels du FPI, ii) les recommandations des analystes de recherche en valeurs mobilières, iii) l'évolution du rendement économique ou de l'évaluation des marchés d'autres émetteurs que les investisseurs jugent comparables au FPI, iv) l'arrivée ou le départ de membres de la haute direction du FPI et d'autres membres du personnel clé, v) la levée ou l'expiration de restrictions en matière de dépôt ou de transfert à l'égard des parts en circulation, vi) des ventes, réelles ou perçues, de parts supplémentaires, vii) des acquisitions ou regroupements d'entreprise importants, des partenariats stratégiques, des coentreprises ou des engagements de capitaux visant le FPI ou ses concurrents et viii) des communiqués portant sur les tendances, les préoccupations, l'évolution de la concurrence, les modifications apportées à la réglementation et d'autres questions connexes dans le secteur ou les marchés cibles du FPI.

Ces dernières années, les cours et les volumes des opérations sur les marchés des capitaux ont fluctué de façon importante, ce qui a eu une incidence sur le cours des titres de capitaux propres d'émetteurs et qui n'avait, dans bien des cas, aucun lien avec le rendement d'exploitation, la valeur des actifs sous-jacents ou les perspectives de ces émetteurs. Par conséquent, le cours des titres du FPI pourrait baisser même si les résultats d'exploitation du FPI, la valeur de ses actifs sous-jacents ou ses perspectives n'ont pas changé. De plus, ces facteurs, ainsi que d'autres facteurs connexes, pourraient entraîner une baisse de la valeur des actifs qui ne serait pas considérée comme temporaire, ce qui pourrait entraîner des moins-values. Par ailleurs, certains investisseurs institutionnels pourraient baser leur décision de placement sur des facteurs tels que les pratiques en matière d'environnement et de gouvernance et les pratiques sociales du FPI et son rendement par rapport à leurs lignes directrices et critères en matière de placement respectifs et un non-respect de ces critères pourrait entraîner des placements restreints ou l'absence de placement de la part de ces institutions dans le FPI, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur le cours des titres du FPI. Rien ne garantit que les cours et les volumes des opérations ne subiront pas des fluctuations prolongées. En cas de volatilité et de perturbation soutenues des marchés pendant une période prolongée, les activités et le cours des titres du FPI pourraient être défavorablement touchés.

Distributions en trésorerie non garanties

À l'heure actuelle, le FPI n'effectue aucune distribution sur ses parts. Le FPI n'a pas l'obligation fixe d'effectuer des paiements aux porteurs de parts et il ne promet pas de rembourser le prix d'achat initial d'une part. On ne peut garantir le montant des produits que le FPI tire de ses immeubles et le rendement financier futur du FPI pourrait ne pas correspondre à ses plans ou à ses budgets futurs. Les distributions versées aux porteurs de parts et aux porteurs de parts de société en commandite de catégorie B, s'il y a lieu, pourraient excéder l'encaisse réelle dont dispose le FPI. La capacité du FPI à verser des distributions en trésorerie et le montant réellement distribué dépendent entièrement des opérations et des actifs du FPI et de ses filiales et dépendent de divers facteurs, dont le rendement financier, les obligations prévues aux termes des facilités de crédit applicables, le maintien des produits provenant des locataires clés et les besoins au chapitre des dépenses d'investissements. La trésorerie dont le FPI dispose pour financer les distributions pourrait être limitée à l'occasion en raison des montants

devant être affectés aux remboursements de capital, aux mesures incitatives à la location, aux commissions de location, aux dépenses d'investissements et aux rachats de parts, s'il y a lieu.

Restrictions relatives aux rachats

Le droit de rachat décrit à la rubrique « Déclaration de fiducie et description des parts – Droit de rachat » de la circulaire de la Société datée du 15 février 2013 ne devrait pas constituer le moyen principal pour les porteurs de parts de liquider leurs placements. Le droit des porteurs de parts de recevoir de l'argent au rachat de leurs parts est assujéti aux limites suivantes : i) le montant total payable par le FPI à l'égard des parts en question et de toutes les autres parts déposées aux fins de rachat au cours du même mois civil ne doit pas dépasser 50 000 \$ (mais ce plafond peut faire l'objet d'une renonciation au gré des fiduciaires), ii) au moment du dépôt de ces parts aux fins de rachat, les parts en circulation doivent être inscrites à la cote d'une Bourse ou négociées sur un autre marché qui, de l'avis des fiduciaires, fournit la juste valeur marchande des parts et iii) la négociation des parts ne doit pas être suspendue ou interrompue à une Bourse à la cote de laquelle les parts sont inscrites (ou, si elles ne sont pas inscrites à la cote d'une Bourse, sur un marché où les parts sont négociées) à la date de rachat pendant plus de cinq jours de Bourse au cours de la période de 10 jours de Bourse qui commence tout juste après la date de rachat, et iv) le rachat de toutes les parts du FPI ne doit pas entraîner la radiation de ces parts de la cote de la principale bourse de valeurs à la cote de laquelle elles sont inscrites.

Rang inférieur des parts

En cas de faillite, de dissolution ou de restructuration du FPI ou de l'une de ses filiales, les réclamations des porteurs de ses titres de créance et de ses créanciers pourront généralement être satisfaites par les actifs du FPI et de ses filiales avant que les actifs puissent être distribués au FPI ou à ses porteurs de parts. Les parts sont de rang inférieur aux titres de créance et aux autres obligations du FPI et de ses filiales. Les filiales du FPI produisent la totalité du revenu disponible du FPI aux distributions et détiendront la quasi-totalité des actifs d'exploitation du FPI.

Facteurs de risque liés à la fiscalité

Aux termes des règles relatives aux « fiducies EIPD » et aux « sociétés de personnes EIPD » (au sens attribué à ces termes dans la *Loi de l'impôt sur le revenu* du Canada (les « règles relatives aux EIPD »), une fiducie de revenu négociée en bourse sera réputée être une EIPD à moins qu'elle ne soit admissible à l'exception applicable aux FPI. Comme il en a été question à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes » du prospectus simplifié définitif du FPI daté du 19 novembre 2013, une fiducie de revenu négociée en bourse ne sera admissible à l'exception applicable aux FPI uniquement si l'actif que détient le FPI est admissible aux termes de dispositions précises de l'exception applicable aux FPI; ces règles obligent généralement chaque entité intermédiaire (y compris des sociétés de personnes) par l'entremise de laquelle le FPI est propriétaire d'immeubles à satisfaire, en tant qu'entité autonome et en permanence, aux exigences de l'exception applicable aux FPI. Si chaque entité pertinente (y compris les sociétés de personnes) ne satisfait pas en permanence à ces critères de l'exception applicable aux FPI, les règles relatives aux EIPD pourraient avoir une incidence défavorable sur le FPI et ses porteurs de parts, sur la valeur des parts et sur la capacité du FPI à obtenir du financement et à réaliser des acquisitions, et, si les règles relatives aux EIPD devaient s'appliquer, la trésorerie distribuable du FPI pourrait être réduite de façon importante.

Le FPI a été structuré de façon à remplir les critères de l'exception applicable aux FPI et la direction est convaincue que ses mécanismes en place permettront au FPI (et à chaque entité intermédiaire) (y compris les sociétés de personnes, par l'entremise desquelles il est propriétaire) de continuer de satisfaire aux exigences de l'exception applicable aux FPI; toutefois, rien ne peut le garantir.

Les règles relatives aux EIPD peuvent également s'appliquer à une filiale du FPI qui serait autrement admissible à titre d'EIPD, à moins qu'elle ne soit admissible à titre de « filiale exclue » au sens attribué à ce terme dans la *Loi de l'impôt sur le revenu* du Canada. Le FPI s'attend à ce que chacune de ses filiales qui pourrait être sinon admissible à titre d'EIPD soit admissible à titre de « filiale exclue » et qu'elle n'ait donc pas d'impôt à payer aux termes des règles relatives aux EIPD à l'avenir; toutefois, aucune garantie ne peut être donnée à cet égard.

Nature du placement

Le porteur d'une part ou d'une part de société en commandite de catégorie B ne détient pas une action d'une personne morale. Les porteurs de parts ou les porteurs de parts de société en commandite de catégorie B ne sont pas investis des droits prévus par la loi qui sont normalement conférés aux propriétaires d'actions d'une société, par exemple, le droit de présenter une demande en cas « d'abus » ou d'intenter une action « dérivée ». Les droits des porteurs de parts et des parts de société en commandite de catégorie B reposent essentiellement sur la déclaration de fiducie et sur la convention relative à SC FPI PRO, respectivement. Il n'existe pas de loi régissant les affaires du FPI ou de SC FPI PRO qui soit équivalent à la *Loi sur les sociétés par actions* (Ontario), laquelle établit les droits des actionnaires de sociétés par actions dans diverses circonstances. Les parts ou les parts de société en commandite de catégorie B ne constituent pas des « dépôts » au sens de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada* et ne sont pas assurées conformément aux dispositions de cette loi ou de toute autre loi. En outre, le FPI n'est pas une société de fiducie et, par conséquent, n'est pas enregistré en vertu d'aucune loi régissant les fiducies et les sociétés de prêt puisqu'il n'exerce pas et n'a pas l'intention d'exercer les activités d'une société de fiducie.

Responsabilité des porteurs de parts

La déclaration de fiducie prévoit qu'aucun porteur de parts ou rentier ou bénéficiaire d'une fiducie régie par un régime enregistré d'épargne-retraite, un fonds enregistré de revenu de retraite, un régime enregistré d'épargne-études ou un régime de participation différée aux bénéfices (chacun de ces termes étant défini dans la LIR), ou un régime pour lequel un porteur de parts agit à titre de fiduciaire ou d'émetteur (un « rentier ») n'engagera sa responsabilité personnelle à ce titre et que les biens propres d'un porteur de parts ou d'un rentier ne peuvent être visés par un recours ni un règlement pour quelque responsabilité que ce soit, qu'elle soit contractuelle ou extracontractuelle ou qu'elle découle d'un délit civil, d'un contrat ou autrement, en faveur de quiconque en ce qui concerne les biens ou les affaires du FPI, notamment pour acquitter une obligation ou pour régler une réclamation liée à un contrat ou à une obligation du FPI ou des fiduciaires ou à l'obligation d'un porteur de parts ou d'un rentier d'indemniser un fiduciaire par suite d'une responsabilité personnelle qui incombe ainsi au fiduciaire (la « responsabilité fiduciaire »). On prévoit que seuls les actifs du FPI pourront faire l'objet d'une perception ou d'une saisie en vue du règlement de la responsabilité fiduciaire. Chaque porteur de parts et rentier aura droit à un remboursement sur l'actif du FPI à l'égard d'un paiement au titre de la responsabilité fiduciaire effectuée par le porteur de parts ou le rentier.

La déclaration de fiducie prévoit également que les fiduciaires doivent faire en sorte que les activités du FPI soient exercées, selon les conseils des conseillers juridiques, d'une façon et dans les territoires permettant d'éviter, dans la mesure où ils jugent qu'il est possible d'agir dans l'intérêt des porteurs de parts et conformément à leur obligation fiduciaire d'agir dans leur intérêt, tout risque important de responsabilité touchant les porteurs de parts découlant de réclamations faites contre le FPI et doivent, dans la mesure où ils jugent pouvoir en obtenir à des conditions réalistes, notamment en ce qui concerne le coût des primes, faire en sorte que l'assurance souscrite par le FPI, dans la mesure où il est possible de le faire, couvre les porteurs de parts et les rentiers en tant qu'assurés additionnels. Tout instrument créant une obligation qui constitue ou qui comporte l'octroi par le FPI d'un prêt hypothécaire et, dans la mesure où les fiduciaires jugent qu'il est possible d'agir dans l'intérêt des porteurs de parts et conformément à leur obligation d'agir dans leur intérêt, tout instrument qui constitue une obligation importante doit contenir une disposition indiquant que l'obligation créée ne lie pas personnellement les fiduciaires, les porteurs de parts et les dirigeants, les employés ou les représentants du FPI, mais seulement le bien visé du FPI ou une certaine partie de celui-ci. Sauf en cas de mauvaise foi ou de négligence grossière de leur part, les porteurs de parts ou les rentiers n'auront aucune responsabilité personnelle en vertu des lois de l'Ontario en cas de différend contractuel découlant de tout document rejetant la responsabilité personnelle de la façon énoncée ci-dessus.

Toutefois, dans l'exercice de ses affaires, le FPI fera l'acquisition de biens immeubles, sous réserve d'obligations contractuelles existantes, y compris des obligations visées par des hypothèques ou des prêts hypothécaires et des baux. Les fiduciaires feront de leur mieux sur le plan commercial pour faire en sorte que ces obligations, exception faite des baux, soient modifiées pour que de telles obligations ne lient pas les porteurs de parts ou les rentiers personnellement. Toutefois, le FPI pourrait ne pas être en mesure d'obtenir une telle modification dans tous les cas. Si une réclamation n'est pas réglée par le FPI, il se peut qu'un porteur de parts ou un rentier soit tenu personnellement responsable des obligations du FPI si la responsabilité n'est pas rejetée de la façon décrite ci-dessus. La possibilité que les porteurs de parts ou les rentiers doivent engager leur responsabilité personnelle en vertu des lois de l'Ontario dans le cas d'un différend contractuel où la responsabilité n'est pas ainsi rejetée est plutôt faible.

Responsabilité des porteurs de parts de catégorie B

Les porteurs de parts de société en commandite de catégorie B peuvent perdre le bénéfice de la responsabilité limitée dans certaines circonstances, notamment lorsqu'ils participent au contrôle ou à la gestion des activités de SC FPI PRO. Les principes de droit des diverses provinces et des divers territoires du Canada qui reconnaissent la responsabilité limitée des commanditaires des sociétés en commandite formées sous le régime des lois d'une province, mais qui exploitent leur entreprise dans une autre province, n'ont pas été établis de façon péremptoire. S'ils perdaient le bénéfice de la responsabilité limitée, les porteurs de parts de société en commandite de catégorie B courraient le risque d'engager leur responsabilité en sus de leur apport en capitaux et de leur quote-part du bénéfice net non distribué de SC FPI PRO si un jugement était rendu à l'égard d'une réclamation portant sur un montant supérieur à la somme de l'actif net de Commandité FPI et de l'actif net de SC FPI PRO. Les porteurs de parts de société en commandite de catégorie B sont tenus de remettre à SC FPI PRO toute partie d'une somme qui leur a été distribuée selon ce qui serait nécessaire pour remettre le capital de celle-ci au niveau où il était avant cette distribution si, par suite de celle-ci, le capital de SC FPI PRO était réduit et celle-ci n'était plus en mesure de rembourser ses dettes à l'échéance.

Dilution

Le FPI est autorisé à émettre un nombre illimité de parts. À son gré, le FPI peut émettre d'autres parts à l'occasion. Une émission de parts, y compris des parts émises en contrepartie d'immeubles acquis par le FPI, et des octrois aux termes du régime incitatif à long terme auront un effet de dilution sur les porteurs de parts existants.

Modification des lois fiscales

Rien ne garantit que les lois fiscales canadiennes, l'interprétation qui en est faite par les tribunaux, les modalités de toute convention fiscale applicables au FPI ou aux membres de son groupe ou les pratiques et politiques administratives et de cotisation de l'ARC ou du ministère des Finances du Canada ne changeront pas d'une manière défavorable pour le FPI, les membres de son groupe ou les porteurs de parts. Une telle

modification pourrait avoir une incidence sur l'admissibilité du FPI à l'exception applicable aux FPI, accroître l'impôt payable par le FPI ou les membres de son groupe ou avoir par ailleurs une incidence défavorable sur les porteurs de parts en réduisant le montant disponible aux fins de distributions ou en changeant le traitement fiscal applicable aux porteurs de parts à l'égard de ces distributions.

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 une incidence considérable 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 principalement à l'aide d'évaluations d'experts en évaluation immobilière indépendants, effectuées conformément à des techniques d'évaluation reconnues. La principale technique utilisée est la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie, qui comporte notamment l'estimation des taux de capitalisation et du résultat d'exploitation net futur et des taux d'actualisation et des 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 inscrits à l'état de la situation financière ne peut être établie en fonction de marchés actifs, elle est déterminée à l'aide de techniques d'évaluation, notamment la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie. Dans la mesure du possible, les données de ces modèles sont tirées de marchés observables; s'il est impossible de recourir à de telles données, il faut exercer son jugement pour établir la juste valeur. Les jugements tiennent compte 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.

OPÉRATIONS ENTRE PARTIES LIÉES

Le FPI a retenu les services du gestionnaire pour fournir certains services, lesquels sont exposés dans la convention de gestion. Le gestionnaire est contrôlé par le président et chef de la direction et le chef des finances du FPI, qui sont également d'importants porteurs de parts du FPI.

La somme totale à payer au gestionnaire s'établissait à 197 566 \$ au 30 septembre 2013.

Pour les services qu'il fournit aux termes de la convention de gestion, le gestionnaire aura droit aux sommes suivantes, au comptant :

- a) Des honoraires de services-conseils annuels payables trimestriellement, correspondant à 0,25 % du prix de base rajusté des actifs du FPI, calculés au prorata pour tenir compte des acquisitions ou des dispositions réalisées durant un mois donné, le « prix de base rajusté » s'entendant de la valeur comptable des actifs du FPI, ainsi qu'elle est indiquée dans le plus récent état de la situation financière consolidé du FPI, majorée de l'amortissement cumulé qui y est également indiqué, déduction faite des fonds réunis par le FPI lors d'émissions de titres de capitaux propres qui n'ont pas encore été investis dans des immeubles ou d'autres actifs.

Pour les périodes de trois et dix mois closes le 30 septembre 2013, le coût de ces services s'est élevé à respectivement 11 302 \$ et 23 400 \$.

- b) Des frais d'acquisition correspondant à i) 1,00 % du prix d'achat payé par le FPI pour l'acquisition d'un immeuble sur la première tranche de 100 000 000 \$ des immeubles acquis au cours de chaque exercice; ii) 0,75 % du prix d'achat payé par le FPI pour l'acquisition d'un immeuble sur la tranche suivante de 100 000 000 \$ des immeubles acquis au cours de chaque exercice; et iii) 0,50 % du prix d'achat payé par le FPI pour l'acquisition d'immeubles dépassant 200 000 000 \$ au cours de chaque exercice.

Pour les périodes de trois et dix mois closes le 30 septembre 2013, le coût de ces services s'est élevé à respectivement néant et 179 350 \$.

- c) Des frais de gestion d'immeubles correspondant au taux du marché applicable pour des services de gestion d'immeubles, lorsque ces services ne sont pas autrement délégués ou impartis à des tiers.

Pour les périodes de trois et dix mois closes le 30 septembre 2013, le coût de ces services s'est élevé à 6 184 \$.

Au cours des périodes de trois et dix mois closes le 30 septembre 2013, le FPI a remboursé au gestionnaire un montant d'environ 59 000 \$ à l'égard de débours pour des services directement liés aux acquisitions futures du FPI.

RAPPORT DE GESTION

SOMMAIRE DES RÉSULTATS TRIMESTRIELS DE 2013

	Période de trois mois close le 30 septembre 2013	Période de trois mois close le 30 juin 2013	Période de quatre mois clos 31 mars 2013
Produits tirés des immeubles	471 657 \$	389 411 \$	79 697 \$
Charges d'exploitation des immeubles	170 891	140 122	13 244
	300 766	249 289	66 453
Charges générales et administratives	15 279	94 248	49 970
Charge au titre du régime incitatif à long terme	57 923	57 923	10 074
Amortissement des immobilisations corporelles	5 614	5 257	1 065
Intérêts et coûts de financement	264 323	185 237	19 601
Ajustement à la juste valeur - parts de société en commandite de catégorie B	(302 238)	(528 917)	1 692 091
Ajustement à la juste valeur - immeubles de placement	(533 450)	14 641	(36 250)
Radiation de coûts d'acquisition reportés	318 609	-	-
	(173 940)	(171 611)	1 736 551
Résultat global net	474 706 \$	420 900 \$	(1 670 098) \$
Résultat d'exploitation net ¹⁾	300 766 \$	249 289 \$	66 453 \$
Dette en pourcentage de la valeur comptable brute ¹⁾	62,08 %	63,33 %	42,98 %
Nombre d'immeubles commerciaux	4	4	2
Superficie locative brute (en pieds carrés)	57 548	57 548	31 786
Taux d'occupation	91,2 %	91,2 %	84,1 %
Durée restante moyenne pondérée des baux (en années)	10,8	11,0	12,1

¹⁾ Mesure financière non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures financières non conformes aux IFRS » pour en obtenir la définition.