



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO

RAPPORT DE GESTION POUR LE TRIMESTRE CLOS LE 31 MARS 2019

13 mai 2019

TABLE DES MATIÈRES

PARTIE I

Message du chef de la direction	1
Faits saillants financiers et opérationnels	3
Rapport de gestion	3
Énoncés prospectifs	4
Indicateurs clés non conformes aux IFRS et indicateurs clés du rendement d'exploitation	5

PARTIE II

Aperçu du FPI	7
Objectifs et stratégies	7
Événements postérieurs à la date de clôture	9
Perspectives	9

PARTIE III

Résultats d'exploitation	9
Analyse sectorielle	12
Profil du portefeuille	14

PARTIE IV

Liquidités et sources de financement	16
Structure du capital et endettement	16
Distributions et flux de trésorerie d'exploitation ajustés	20
Titres émis et en circulation, et offre publique de rachat dans le cours normal des activités	23
Instruments financiers	24

PARTIE V

Contrôles et procédures	25
Risques et incertitudes	25
Principales estimations comptables	25
Changements futurs de méthodes comptables	26
Transactions entre parties liées	26
Sommaire des résultats trimestriels	27



2 Gurdwara Road, Ottawa (Ontario)

À tous les porteurs de parts,

Nous avons démarré l'exercice en lion grâce à de solides résultats tant du point de vue financier qu'opérationnel. Nous avons prouvé que nous étions en mesure de donner suite à nos plans en réalisant une forte croissance interne, comme en témoigne l'augmentation de notre taux d'occupation, en plus d'améliorer nettement notre ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés¹⁾. Aucun ajout n'a été fait à notre portefeuille au cours du premier trimestre de 2019 afin de nous concentrer d'abord et avant tout sur l'intégration des acquisitions réalisées en 2018, dont la valeur totale atteint 122 M\$.

Plus tôt ce mois-ci, nous avons réalisé notre passage à la TSX, et nous en sommes très fiers. Parallèlement à notre inscription à la cote de la TSX, nous avons regroupé nos parts selon un ratio de 3 pour 1. Nous croyons qu'il s'agit d'étapes importantes pour accroître notre visibilité sur les marchés financiers et accéder à un bassin d'investisseurs plus large et plus diversifié. Conformément à ce que nous avons planifié et annoncé, nous avons procédé au rapatriement de la gestion de nos actifs, ce qui se traduira par des économies d'échelle.

Manifestement, l'impulsion acquise et le succès remporté en 2018 nous permettent d'entreprendre l'exercice 2019 du bon pied, et nous sommes motivés plus que jamais à créer un FPI commercial canadien à moyenne capitalisation qui est diversifié.

Résultats solides pour le premier trimestre

Nous avons enregistré une forte croissance interne au cours du premier trimestre de 2019. Le résultat d'exploitation net des immeubles comparables¹⁾ a progressé de 7,9 % par rapport à la période correspondante de 2018. Nous avons également affiché de bons résultats en ce qui a trait aux distributions, comme en témoigne l'amélioration importante de notre ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés¹⁾, qui est ressorti à 102,3 % pour le trimestre clos le 31 mars 2019, contre 114,4 % au cours du trimestre correspondant de l'exercice précédent.

Les résultats de notre premier trimestre sont en hausse d'un exercice à l'autre dans la plupart des mesures clés, ce qui s'explique surtout par l'intégration réussie de nouveaux immeubles. Au 31 mars 2019, nous détenons 84 immeubles de placement, contre 66 au 31 mars 2018.

L'actif a grimpé de 150,3 M\$, ou 41,0 %, pour s'établir à 516,9 M\$ au 31 mars 2019, comparativement à 366,6 M\$ au 31 mars 2018. Cette augmentation est essentiellement attribuable à l'acquisition de 19 immeubles de placement au cours des douze derniers mois. Les acquisitions réalisées lors du dernier exercice ont contribué à diversifier grandement le portefeuille de FPI PRO au chapitre des catégories d'actifs et de la situation géographique.

Les produits tirés des immeubles ont bondi de 43,8 % pour atteindre 13,5 M\$, grâce surtout aux produits additionnels provenant des acquisitions d'immeubles réalisées au cours de la période de douze mois close le 31 mars 2019. Le résultat d'exploitation net¹⁾ s'est chiffré à 8,5 M\$, soit une majoration de 2,6 M\$, ou 43,6 %, par rapport au résultat d'exploitation net de 5,9 M\$ inscrit lors de la période correspondante de 2018. Encore une fois, cette augmentation est attribuable à nos acquisitions.

Pour le premier trimestre de 2019, le résultat d'exploitation net des immeubles comparables¹⁾ a connu une hausse dans tous les secteurs de FPI PRO – immeubles de commerces de détail, immeubles de bureaux, immeubles commerciaux à usage mixte et immeubles industriels – grâce aux chiffres positifs qui ont été obtenus en ce qui concerne la location et les renouvellements, ainsi qu'en raison des hausses de loyer contractuelles.

¹⁾ Mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Indicateurs clés non conformes aux IFRS et indicateurs clés du rendement d'exploitation ».

Au 31 mars 2019, le ratio de la dette sur la valeur comptable brute¹⁾ s'établissait à 58,6 %, ce qui est stable par rapport à celui affiché à la clôture de l'exercice 2018. Au cours du trimestre clos le 31 mars 2019, nous avons déclaré des distributions aux porteurs de parts de 0,0525 \$ la part.

Du côté des activités d'exploitation, notre taux d'occupation est demeuré vigoureux et se situait à 98,0 % au 31 mars 2019, contre 96 % au trimestre correspondant de l'exercice précédent. Nos dix principaux locataires représentaient environ 35,9 % de notre portefeuille en ce qui a trait au loyer de base annualisé des baux en vigueur et des locaux réservés. D'ailleurs, je suis ravi d'annoncer que plus de 62 % de nos baux venant à échéance en 2019 ont déjà été renouvelés.

Nos ambitions pour le prochain trimestre

Pour le deuxième trimestre de 2019, nous continuerons à mettre l'accent sur le rendement de notre portefeuille, sans négliger la recherche d'actifs de valeur afin de poursuivre le renforcement et la diversification de notre résultat d'exploitation net et de notre bilan. Notre priorité est d'accroître notre présence dans les principaux marchés géographiques où nous sommes déjà établis.

J'aimerais remercier le conseil des fiduciaires, les employés et les investisseurs pour le soutien qu'ils continuent à nous offrir durant cette phase de croissance que nous vivons. Nous avons franchi plusieurs jalons significatifs au cours des six dernières années et accompli beaucoup de choses dans une brève période. Nous entamons maintenant un nouveau chapitre au cours duquel nous avons bien l'intention de poursuivre notre croissance et de continuer à créer de la valeur pour nos porteurs de parts, tout en maintenant des distributions stables et durables.

Cordialement,

(signé) James W. Beckerleg
Président et chef de la direction

PARTIE I

FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET OPÉRATIONNELS

	31 mars 2019	31 mars 2018
Données d'exploitation		
Nombre d'immeubles	84	66
Superficie locative brute (en pieds carrés)	3 702 430	2 684 653
Taux d'occupation ¹⁾	98,0 %	96,0 %
Durée restante moyenne pondérée des baux (en années)	5,8	6,7
<i>(en milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts, les montants par part et à moins d'indication contraire)</i>		
	Trimestre clos le 31 mars 2019	Trimestre clos le 31 mars 2018
Données financières		
Produits tirés des immeubles	13 510 \$	9 397 \$
Résultat d'exploitation net ²⁾	8 458 \$	5 891 \$
Total de l'actif	516 875 \$	366 581 \$
Dette en pourcentage de la valeur comptable brute ²⁾	58,58 %	55,42 %
Ratio de couverture des intérêts ²⁾	2,6x	2,6x
Ratio de couverture du service de la dette ²⁾	1,6x	1,6x
Taux d'intérêt moyen pondéré sur emprunts hypothécaires	3,88 %	3,73 %
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, montant net	4 541 \$	2 677 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ²⁾	4 360 \$	2 470 \$
Flux de trésorerie d'exploitation de base par part ^{2) 3)}	0,0463 \$	0,0354 \$
Flux de trésorerie d'exploitation dilués par part ^{2) 3)}	0,0453 \$	0,0347 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés ²⁾	4 829 \$	3 200 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base par part ^{2) 3)}	0,0513 \$	0,0459 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés dilués par part ^{2) 3)}	0,0502 \$	0,0450 \$
Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base ²⁾	102,3 %	114,4 %
Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés dilués ²⁾	104,6 %	116,7 %

¹⁾ Le taux d'occupation comprend les contrats de location pour une occupation future de locaux actuellement vacants. La direction estime qu'en incluant les locaux réservés, elle présente un rapport plus équilibré. Au 31 mars 2019, les locaux réservés correspondaient à une SLB d'environ 7 915 pieds carrés (SLB de 58 108 pieds carrés au 31 mars 2018).

²⁾ Mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Indicateurs clés non conformes aux IFRS et indicateurs clés du rendement d'exploitation ».

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 différées et les parts de fiducie assujetties à des restrictions émises 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 du Fonds de placement immobilier PRO (le « FPI ») pour le trimestre clos le 31 mars 2019. Il est fondé sur les états financiers qui ont été établis conformément à la norme comptable internationale (« IAS ») 34 *Information financière intermédiaire* publiée par l'International Accounting Standards Board (« IASB »).

Le présent rapport de gestion doit être lu avec les états financiers intermédiaires consolidés résumés du FPI et leurs notes annexes pour le trimestre clos le 31 mars 2019 (les « états financiers pour le premier trimestre de 2019 »), les états financiers consolidés audités du FPI et leurs notes annexes pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 (les « états financiers annuels pour l'exercice 2018 »), le rapport de gestion sur ce même exercice (le « rapport de gestion annuel pour l'exercice 2018 ») et la notice annuelle du FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 (la « notice annuelle pour l'exercice 2018 », les états financiers annuels pour l'exercice 2018 et le rapport de gestion annuel pour l'exercice 2018 constituant les « rapports annuels pour l'exercice 2018 ») 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.sedar.com.

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 et des superficies en 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 13 mai 2019, date à laquelle le comité des fiduciaires du FPI (le « comité ») a approuvé le présent rapport de gestion et les états financiers pour le premier trimestre de l'exercice 2019.

Après le 31 mars 2019, le FPI a procédé, le 6 mai 2019, au regroupement de ses parts de fiducie (les « parts ») à raison d'une (1) part après regroupement pour chaque tranche de trois (3) parts avant regroupement, et, parallèlement, les parts de catégorie B de la Société en commandite FPI PRO (les « parts de catégorie B ») ont été regroupées selon le même ratio de regroupement (le « regroupement »). Sauf indication contraire, l'information sur le nombre de parts et de parts de catégorie B en circulation fournie dans le présent rapport de gestion concerne les parts avant regroupement.

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 liés à certaines attentes, à certaines projections, à certains plans de croissance ainsi qu'à d'autres informations sur la stratégie d'affaires et les plans futurs du FPI. On reconnaîtra les énoncés prospectifs, mais pas nécessairement, à l'emploi de termes et d'expressions comme « chercher », « prévoir », « planifier », « continuer », « estimer », « s'attendre à », « pouvoir », « projeter », « prédire », « éventuel », « cibler », « avoir l'intention de », « devoir », « est d'avis que », « objectif », « continu », « implicite », « supposer », « but » et « possiblement », à l'emploi de verbes conjugués au futur ou au conditionnel ou de références similaires à des périodes futures, dans la forme positive ou négative, et par le fait que ces énoncés prospectifs ne se rapportent pas strictement à des faits historiques ou actuels. Ces énoncés prospectifs sont fondés sur les attentes actuelles 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 futurs, les projections ainsi que les événements et les tendances prévus qui ont une incidence sur le FPI et son secteur d'activités. 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 qui pourraient faire en sorte que les événements réels diffèrent 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, des énoncés à l'égard de 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 d'exécuter ses stratégies de croissance.
- Le traitement fiscal prévu des distributions du FPI aux porteurs de parts.
- Les dépenses en immobilisations que le FPI doit engager à l'égard de ses immeubles.
- La capacité du FPI à répondre aux critères d'exclusion de la définition de « fiducie intermédiaire de placement déterminée » donnée dans la *Loi de l'impôt sur le revenu* du Canada (la « LIR »).
- Le taux d'occupation et le rendement escomptés des immeubles du FPI.
- Le calendrier d'échéance de la dette du FPI.

Les résultats et les faits nouveaux réels pourraient différer, voire 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. Le potentiel de croissance futur du FPI, les dépenses en immobilisations prévues, les conditions concurrentielles, les résultats d'exploitation, les perspectives et les occasions futures, le maintien des tendances du secteur, les niveaux d'endettement futurs, l'absence de modification aux lois fiscales actuellement en vigueur et le maintien de la conjoncture économique figurent parmi les hypothèses importantes sur lesquelles s'appuient les énoncés prospectifs du présent rapport de gestion.

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, les frais fixes, le financement et le niveau d'endettement, la liquidité des placements immobiliers, la conjoncture mondiale des marchés financiers, les acquisitions et les activités d'aménagement, 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 litiges, les possibles obligations non connues, les contrôles internes, la sécurité des technologies de l'information, l'indexation en fonction de l'inflation et la durée des contrats de location, les restrictions sur les activités, les renouvellements d'assurances, les coentreprises et les partenariats, les saisies immobilières, les évaluations, 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, la participation des porteurs de titres, les acquisitions futures d'immeubles, la volatilité du cours des parts, les distributions au comptant non garanties, les restrictions sur les rachats, la subordination des parts, la nature des investissements, 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 pour l'exercice 2018, ailleurs dans le présent rapport de gestion et les rapports annuels pour l'exercice 2018 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 s'appuient 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.

INDICATEURS CLÉS NON CONFORMES AUX IFRS ET INDICATEURS CLÉS DU RENDEMENT D'EXPLOITATION

Les indicateurs clés du rendement d'exploitation et les indicateurs clés non conformes aux IFRS qui suivent constituent d'importantes mesures utilisées par la direction pour évaluer le rendement d'exploitation et la gestion de l'endettement du FPI. Ces mesures ne sont pas définies par les IFRS, n'ont pas de sens normalisé aux termes de celles-ci, pourraient ne pas être comparables aux mesures similaires présentées par d'autres fiducies de revenu ou entreprises et ne sauraient être considérées comme des substituts aux autres mesures financières établies conformément aux IFRS.

Résultat d'exploitation net

Le FPI définit le résultat d'exploitation net comme les produits tirés des immeubles de placement, déduction faite des charges d'exploitation des immeubles, comme les taxes et impôts, les services publics, les frais d'administration généraux, la publicité ainsi que les réparations et l'entretien. Le résultat d'exploitation net ne comprend pas les charges d'intérêts ni les autres charges au titre de l'amortissement. Cette mesure non conforme aux IFRS constitue une mesure importante utilisée par le FPI pour évaluer le rendement d'exploitation de ses immeubles. Pour obtenir le calcul du résultat d'exploitation net, se reporter au tableau figurant dans la « Partie III – Résultats d'exploitation » et à celui dans la « Partie V – Sommaire des résultats trimestriels ».

Résultat d'exploitation net des immeubles comparables

Le résultat d'exploitation net des immeubles comparables est une mesure financière non conforme aux IFRS que le FPI utilise pour évaluer le rendement d'une période à une autre des immeubles détenus au cours de ces deux périodes. Dans le calcul du résultat d'exploitation net des immeubles comparables, le résultat d'exploitation net pour la période considérée 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 de la trésorerie » des augmentations des loyers prévues par les contrats de location sous-jacents. Le rendement des immeubles comparables est une mesure importante de la performance opérationnelle, car elle permet à la direction d'évaluer la croissance des loyers et des activités locatives de son portefeuille à l'échelle du FPI ainsi que l'incidence des dépenses d'investissement. Voir la rubrique « Analyse du résultat d'exploitation net des immeubles comparables » de l'analyse globale des résultats d'exploitation de la Partie III.

Flux de trésorerie d'exploitation

La direction est d'avis que les flux de trésorerie d'exploitation constituent une mesure importante du rendement d'exploitation du FPI. Cette mesure non conforme aux IFRS est couramment utilisée pour évaluer le rendement des opérations immobilières; cependant, elle ne représente pas le revenu net ni la trésorerie provenant des activités d'exploitation, telles qu'elles sont définies par les IFRS, et elle n'est pas nécessairement représentative de la trésorerie dont le FPI dispose pour financer ses besoins généraux. Le FPI détermine les flux de trésorerie d'exploitation conformément aux lignes directrices du *White Paper on FFO and AFFO for IFRS* publié en février 2017 par la Real Property Association of Canada (« REALpac »). La direction estime que les flux de trésorerie d'exploitation 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 au chapitre 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 un point de vue de la performance financière qui n'est pas immédiatement apparente en observant le résultat net selon les IFRS.

Les flux de trésorerie d'exploitation font l'objet d'un rapprochement avec le montant net du résultat global dans le tableau figurant dans la « Partie IV – Distributions et flux de trésorerie d'exploitation ajustés ». Ils ajoutent au résultat net des éléments qui ne découlent pas des activités d'exploitation, comme les ajustements de la juste valeur. Par contre, les flux de trésorerie d'exploitation comprennent toujours les produits hors trésorerie liés à la comptabilisation des loyers selon la méthode linéaire, sans déduire les dépenses d'investissement récurrentes nécessaires pour maintenir les sources de produits existantes.

Flux de trésorerie d'exploitation ajustés

Le FPI ne calcule pas les flux de trésorerie d'exploitation ajustés selon le *White Paper on FFO and AFFO for IFRS*. Le FPI définit les flux de trésorerie d'exploitation ajustés comme les flux de trésorerie d'exploitation du FPI, auxquels certains ajustements ont été apportés, notamment pour tenir compte de ce qui suit : i) l'amortissement des ajustements au titre de l'évaluation à la juste valeur de marché des emprunts hypothécaires pris en charge, l'amortissement des coûts de financement différés, l'amortissement des avantages incitatifs à la location et des coûts de location, les ajustements du loyer selon la méthode linéaire et la charge de rémunération relative aux régimes incitatifs à base de parts; ii) la déduction au titre des investissements de maintien normalisés et des coûts de location normalisés, comme il a été établi par le FPI, et iii) les coûts non récurrents liés au règlement de la dette. Les coûts de location normalisés représentent les coûts de location payés et amortis sur la durée du nouveau contrat de location. Les fiduciaires du FPI pourraient, à leur gré, apporter d'autres ajustements aux flux de trésorerie d'exploitation ajustés. La direction est d'avis que les flux de trésorerie d'exploitation ajustés constituent une mesure importante du rendement économique du FPI qui est représentative de la capacité du FPI à verser des distributions. Cette mesure non conforme aux IFRS est couramment utilisée pour évaluer le rendement des opérations immobilières; cependant, elle ne représente pas la trésorerie provenant des activités d'exploitation, telle qu'elle est définie par les IFRS, et elle n'est pas nécessairement représentative de la trésorerie dont le FPI dispose pour financer ses besoins généraux. Les flux de trésorerie d'exploitation ajustés font l'objet d'un rapprochement avec le montant net du résultat global dans le tableau figurant dans la « Partie IV – Distributions et flux de trésorerie d'exploitation ajustés » et avec les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation dans le tableau figurant dans la « Partie IV – Distributions et flux de trésorerie d'exploitation ajustés ».

Rentrées de fonds liées à l'exploitation ajustées

Les rentrées de fonds liées à l'exploitation ajustées constituent une mesure financière non conforme aux IFRS conçue par REALpac et dont le secteur immobilier se sert comme mesure économique durable des flux de trésorerie. Les rentrées de fonds liées à l'exploitation ajustées ne devraient pas être considérées comme des mesures de substitution aux flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation établis conformément aux IFRS. Le FPI calcule ses rentrées de fonds liées à l'exploitation ajustées conformément au *White Paper on Adjusted Cashflow from Operations for IFRS* publié par REALpac en février 2017. Ce livre blanc vise à fournir des indications sur la définition des rentrées de fonds liées à l'exploitation ajustées afin de favoriser une présentation d'information plus uniforme parmi les émetteurs assujettis. L'utilisation des rentrées de fonds liées à l'exploitation ajustées, en plus de la présentation des éléments d'information financière requis aux termes des IFRS, visent à améliorer la compréhension des résultats d'exploitation du FPI. La direction est d'avis que les rentrées de fonds liées à l'exploitation ajustées sont une mesure économique durable des flux de trésorerie qui, lorsqu'on la compare d'une période à l'autre, reflète l'incidence sur les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation après avoir tenu compte des intérêts et autres charges financières et répondu aux besoins en matière de fonds de roulement d'exploitation. Les rentrées de fonds liées à l'exploitation ajustées ont fait l'objet d'un rapprochement avec les flux de trésorerie dans le tableau figurant dans la « Partie IV – Distributions et flux de trésorerie d'exploitation ajustés ».

Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés

Le ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés est une mesure non conforme aux IFRS de la continuité des distributions du FPI. Le FPI utilise cette mesure afin d'être transparent au sujet de la performance et de la gestion d'ensemble des actifs de son portefeuille. La direction estime que le ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés est la meilleure mesure de la capacité de distribution du FPI. Pour déterminer ce ratio, il faut obtenir le quotient des distributions par part et des flux de trésorerie d'exploitation ajustés par part.

Valeur comptable brute

La valeur comptable brute est une mesure non conforme aux IFRS définie dans la déclaration de fiducie du FPI (au sens attribué à ce terme dans les présentes). Elle sert de mesure de l'actif et de la situation financière du FPI. Pour obtenir le calcul de la valeur comptable brute, se reporter au tableau figurant dans la « Partie IV – Structure du capital et endettement – Ratios d'endettement ».

Dette en pourcentage de la valeur comptable brute

La dette en pourcentage de la valeur comptable brute est une mesure non conforme aux IFRS. Le FPI a adopté des lignes directrices relatives au ratio d'endettement que la direction utilise comme mesure d'évaluation du levier financier et de la solidité de sa participation dans les capitaux propres. Pour connaître le calcul de la dette en pourcentage de la valeur comptable brute, se reporter au tableau figurant dans la « Partie IV – Structure du capital et endettement – Ratios d'endettement ».

BAIIA ajusté

Le BAIIA ajusté est une mesure non conforme aux IFRS utilisée 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 de couverture du service de la dette du FPI. Le FPI l'utilise pour évaluer son endettement et sa capacité à respecter ses obligations, notamment le service de sa dette. Le BAIIA ajusté représente le résultat avant intérêts, impôts, amortissement et profit (perte) sur la juste valeur, mais il exclut les éléments non récurrents. Pour connaître le calcul du BAIIA ajusté, se reporter au tableau figurant dans la « Partie IV – Structure du capital et endettement – BAIIA ajusté ».

Ratio de couverture des intérêts

La direction est d'avis que cette mesure non conforme aux IFRS est une mesure importante pour déterminer la capacité du FPI à payer les intérêts sur l'encours de sa dette. Le FPI calcule son ratio de couverture des intérêts en divisant le BAIIA ajusté par les obligations d'intérêts du FPI au cours de la période. La direction utilise ce ratio pour évaluer et limiter le levier financier du FPI. Pour connaître le calcul du ratio de couverture des intérêts, se reporter au tableau figurant dans la « Partie IV – Structure du capital et endettement – Ratio de couverture des intérêts ».

Ratio de couverture du service de la dette

Le FPI a établi que 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 ainsi que des intérêts comptabilisés en charges au cours de la période. Les pénalités pour remboursement anticipé ou les paiements à l'acquittement d'un emprunt hypothécaire sont exclus du calcul. Le ratio de couverture du service de la dette est une mesure utile pour évaluer la capacité de FPI à effectuer les paiements annuels de capital et d'intérêts sur ses emprunts. Pour connaître le calcul du ratio de couverture du service de la dette, se reporter au tableau figurant dans la « Partie IV – Structure du capital et endettement – Ratio de couverture du service de la dette ».

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 aux termes d'une déclaration de fiducie datée du 7 février 2013, puis modifiée et mise à jour le 21 décembre 2018 (la « déclaration de fiducie », telle qu'elle peut être modifiée à l'occasion), sous le régime des lois de la province d'Ontario. Depuis le 7 mai 2019, les parts du FPI (les « parts ») sont inscrites à la cote de la Bourse de Toronto (la « TSX ») sous le symbole « PRV.UN ». Elles étaient inscrites auparavant à la cote de la Bourse de croissance TSX (la « Bourse de croissance TSX »). Le bureau principal et siège social du FPI est situé au 2000, rue Mansfield, bureau 920, à Montréal, au Québec, H3A 2Z6.

Le FPI détient un portefeuille d'immeubles de placement canadiens composé d'immeubles de commerces de détail, d'immeubles de bureaux, d'immeubles commerciaux à usage mixte et d'immeubles industriels. Au 31 mars 2019, le FPI détenait une SLB d'environ 3,7 millions de pieds carrés au Canada.

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 fiscalement efficiente; ii) accroître ses actifs et la valeur de ses actifs afin de maximiser la valeur des parts à long terme; et iii) augmenter son résultat d'exploitation net et ses flux de trésorerie d'exploitation ajustés par part au moyen de stratégies de croissance interne et d'acquisitions apportant de la valeur.

Stratégie

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

Distributions au comptant stables

- **Immeubles commerciaux de grande qualité.** Le portefeuille du FPI est composé d'immeubles de divers types répartis dans différentes régions, à savoir au Québec, au Nouveau-Brunswick, en Nouvelle-Écosse, en Ontario, à l'Île-du-Prince-Édouard et dans l'Ouest du Canada. Les immeubles sont en grande partie situés dans des emplacements de choix au sein de leur marché respectif, le long d'artères routières bénéficiant d'une grande visibilité et d'un accès facile. La direction est d'avis que la qualité et la diversité du portefeuille permettront au FPI d'attirer de nouveaux locataires et d'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 secondaires au Canada, l'accent étant mis, à l'Est, sur le Québec, le Canada atlantique et l'Ontario, et sur certaines régions dans l'Ouest du Canada. La direction estime que sa stratégie consistant à mettre l'accent sur des marchés stables dans l'Est du Canada et à procéder à une expansion sélective dans des marchés en forte croissance 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 signant des baux à long terme.** Le profil des 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 du FPI 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 actuels.

Accroître la valeur

- **Équipe de direction et conseil d'administration chevronnés qui ont démontré 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 domaines de l'exploitation, des acquisitions et du financement dans le secteur immobilier canadien. 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 tirer parti de ces relations 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 actuels 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.
- Acquisition d'une large gamme d'immeubles commerciaux au sein de ses marchés cibles afin de maximiser la diversification de son portefeuille.
- Recherche d'occasions ciblées de mise en valeur et de croissance au sein du portefeuille du FPI.
- Relation stratégique avec Lotus Crux Acquisition LP (« Lotus Crux ») donnant accès à une gamme unique d'acquisitions et d'investissements éventuels.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Le 1^{er} avril 2019, le FPI a rapatrié à l'interne la gestion de ses actifs, conformément aux modalités de la convention de gestion (la « convention de gestion ») conclue avec son ancien gestionnaire externe, Conseils Immobiliers Labec Inc. (le « gestionnaire »). Le gestionnaire est contrôlé par le président et chef de la direction du FPI, James W. Beckerleg, et le vice-président directeur, chef des finances et secrétaire du FPI, Gordon G. Lawlor. L'internalisation a entraîné la résiliation de la convention de gestion et mis fin aux versements d'honoraires que cette dernière prévoyait et qui étaient touchés par le gestionnaire pour la gestion des actifs et les acquisitions. Par suite de l'internalisation, James W. Beckerleg et Gordon G. Lawlor, tous deux membres de la haute direction du FPI, sont depuis le 1^{er} avril 2019 directement au service du FPI. Aux termes de la convention de gestion, après la réalisation de l'internalisation, le gestionnaire a touché une indemnité de résiliation de contrat d'environ 2,3 M\$, soit un montant égal aux honoraires de gestion et aux charges payées au cours du plus récent exercice précédant l'internalisation.

Le 22 avril 2019, le FPI annonçait une distribution au comptant de 0,0175 \$ la part pour le mois d'avril 2019. Cette distribution doit être versée le 15 mai 2019 aux porteurs de parts inscrits en date du 30 avril 2019.

Le 3 mai 2019, le FPI a annoncé que la TSX avait approuvé l'inscription des parts du FPI à sa cote. Les parts ont été inscrites à la cote de la TSX et ont commencé à y être négociées à l'ouverture des marchés le 7 mai 2019. Les parts continueront d'être négociées sous le symbole « PRV.UN » et ont été radiées de la cote de la Bourse de croissance TSX au moment où elles ont été inscrites à la TSX et ont commencé à y être négociées. Dans le cadre de l'inscription à la cote de la TSX, le regroupement des parts (le « regroupement ») a été mis en œuvre après la clôture des marchés le 6 mai 2019. Par suite du regroupement, les distributions mensuelles du FPI de 0,0175 \$ la part avant regroupement ont été ajustées à 0,0525 \$ la part après regroupement, ce qui représente des distributions annualisées de 0,63 \$ la part après regroupement.

PERSPECTIVES

Le FPI concentre ses efforts sur la croissance au moyen d'acquisitions et de l'expansion dans les marchés géographiques où il a déjà une présence ainsi que dans les marchés adjacents. Cette croissance mettra ainsi à profit sa connaissance des marchés existants et contribuera à réaliser des économies d'échelle.

PARTIE III

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Trimestre clos le 31 mars 2019	Trimestre clos le 31 mars 2018
Produits tirés des immeubles	13 510 \$	9 397 \$
Charges d'exploitation des immeubles	5 052	3 506
Résultat d'exploitation net¹⁾	8 458	5 891
Frais généraux et administratifs	523	401
Charge liée au régime incitatif à long terme	1 272	(10)
Amortissement des immobilisations corporelles	18	11
Amortissement des immobilisations incorporelles	93	-
Charges d'intérêts et coûts de financement	3 225	2 173
Distributions – Parts de catégorie B	429	357
Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B	3 355	(612)
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	49	1 498
Coûts des transactions	31	-
Autres produits	(526)	-
Autres charges	319	-
Coûts de remboursement de la dette	-	719
Résultat global, montant net	(330) \$	1 354 \$

¹⁾ Voir la rubrique « Indicateurs clés non conformes aux IFRS et indicateurs clés du rendement d'exploitation ».

Comparaison des résultats d'exploitation

Les résultats d'exploitation du FPI pour le trimestre clos le 31 mars 2019 ne sont pas directement comparables à ceux du trimestre clos le 31 mars 2018, en raison de la croissance constante du FPI attribuable essentiellement aux acquisitions réalisées d'une période à l'autre. Le FPI détenait 84 immeubles de placement au 31 mars 2019, contre 66 immeubles au 31 mars 2018. Le FPI a acquis 19 immeubles de placement et vendu 1 immeuble de placement au cours de la période de douze mois close le 31 mars 2019. Même s'ils ne sont pas forcément comparables, les chiffres d'un exercice à l'autre sont fournis dans le présent rapport de gestion pour le trimestre clos le 31 mars 2019. L'écart entre les chiffres de ces périodes s'explique principalement par l'augmentation nette du nombre d'immeubles détenus et leurs résultats d'exploitation respectifs au cours de ces périodes comparatives.

Analyse globale

Produits tirés des immeubles

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

Pour le trimestre clos le 31 mars 2019, les produits tirés des immeubles se sont établis à 13 510 \$, une augmentation de 4 113 \$ par rapport à la période correspondante de 2018. Cette augmentation s'explique principalement par les produits additionnels provenant de l'acquisition de 19 immeubles de placement, laquelle a été contrebalancée par la vente de 1 immeuble de placement au cours de la période de douze mois close le 31 mars 2019.

Charges d'exploitation des immeubles

Les charges d'exploitation des immeubles sont directement liées aux activités immobilières, et elles sont généralement imputées aux preneurs, 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 preneurs 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 clos le 31 mars 2019, les charges d'exploitation des immeubles sont ressorties à 5 052 \$, une hausse de 1 546 \$ par rapport à celles de la période correspondante de l'exercice précédent. Cette hausse est imputable essentiellement aux charges additionnelles découlant de l'acquisition de 19 immeubles de placement, laquelle a été contrebalancée par la vente de 1 immeuble de placement au cours de la période de douze mois close le 31 mars 2019.

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 tableau ci-après présente le résultat d'exploitation net des immeubles comparables, exclusion faite des ajustements hors trésorerie, comme les loyers comptabilisés selon la méthode linéaire et les mesures incitatives à la location amortis par imputation aux produits. Pour le trimestre clos le 31 mars 2019, le résultat d'exploitation net des immeubles comparables représente 76 % de l'ensemble du portefeuille :

<i>(En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre d'immeubles)</i>	Trimestre clos le 31 mars 2019	Trimestre clos le 31 mars 2018
Nombre d'immeubles comparables	64	64
Produits tirés des immeubles	9 703 \$	9 087 \$
Charges d'exploitation des immeubles	3 653	3 479
Résultat d'exploitation net des immeubles comparables¹⁾	6 050 \$	5 608 \$

¹⁾ Voir la rubrique « Indicateurs clés non conformes aux IFRS et indicateurs clés du rendement d'exploitation ».

L'augmentation du résultat d'exploitation net des immeubles comparables pour le trimestre clos le 31 mars 2019 s'explique principalement par la hausse globale d'environ 1,7 % du taux d'occupation, lequel est passé de 95,2 % à 96,9 %, et par l'augmentation des loyers lors du renouvellement des baux comparativement à la période correspondante de 2018. Pendant le trimestre clos le 31 mars 2019, les synergies créées par l'acquisition des actifs de Compass Commercial Realty Limited (« Compass ») se sont chiffrées à environ 63 \$.

RAPPORT DE GESTION

Le tableau suivant présente le résultat d'exploitation net des immeubles comparables par catégorie d'actifs pour les trimestres clos les 31 mars 2019 et 2018 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Trimestre clos le 31 mars 2019	Trimestre clos le 31 mars 2018
Immeubles de commerces de détail	3 454 \$	3 281 \$
Immeubles de bureaux	391	364
Immeubles commerciaux à usage mixte	810	695
Immeubles industriels	1 395	1 268
Résultat d'exploitation net des immeubles comparables¹⁾	6 050 \$	5 608 \$

¹⁾ Voir la rubrique « Indicateurs clés non conformes aux IFRS et indicateurs clés du rendement d'exploitation ».

Pour le trimestre clos le 31 mars 2019, le résultat d'exploitation net des immeubles comparables pour tous les secteurs a augmenté en raison des chiffres positifs au chapitre de la location et des renouvellements, ainsi que des hausses de loyer contractuelles. Toujours pour le trimestre clos le 31 mars 2019, le résultat d'exploitation net des immeubles comparables du secteur des immeubles de commerces de détail affiche une augmentation non récurrente des produits d'environ 44 \$ en lien avec la reprise d'une charge à payer qui n'a finalement pas été engagée.

Le tableau suivant présente le taux d'occupation des immeubles comparables par catégorie d'actifs, exclusion faite des locaux réservés pour les trimestres clos les 31 mars 2019 et 2018 :

	Immeubles comparables	
	Trimestre clos le 31 mars	
	2019	2018
Immeubles de commerces de détail	97,2 %	97,1 %
Immeubles de bureaux	88,5 %	89,8 %
Immeubles commerciaux à usage mixte	96,7 %	89,5 %
Immeubles industriels	98,0 %	96,3 %
Total	96,9 %	95,2 %

Frais généraux et administratifs

Les frais généraux et administratifs comprennent les charges du siège social, les frais de bureaux, les honoraires, y compris ceux de nature juridique, les honoraires de gestion d'actifs et toute autre charge indirecte liée à l'exploitation et à la location d'immeubles de placement.

Les frais généraux et administratifs pour le trimestre clos le 31 mars 2019 se sont élevés à 523 \$, contre 401 \$ pour la période correspondante de l'exercice précédent. L'augmentation de 122 \$ découle de la croissance du FPI, et elle s'explique principalement par la hausse de certaines charges, comme les honoraires pour services professionnels, les honoraires d'audit et la hausse de 74 \$ des honoraires de gestion d'actifs contractuels.

Régime incitatif à long terme

La charge au titre du régime incitatif à long terme de 1 272 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2019 a trait aux parts différées et aux parts assujetties à des restrictions, lesquelles sont acquises sur une période d'un à trois ans, et elle constitue un élément sans effet sur la trésorerie. Le montant comprend les coûts amortis, les distributions réinvesties et les ajustements de la juste valeur connexes pour la période.

Charges d'intérêts et coûts de financement

Les charges d'intérêts et les coûts de financement se sont établis à 3 225 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2019. L'augmentation de 1 052 \$ par rapport à la période correspondante de 2018 s'explique par la hausse de la dette par suite de l'acquisition de 19 immeubles de placement au cours de la période de douze mois close le 31 mars 2019 ainsi que par l'accroissement du taux d'intérêt moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires, qui est passé de 3,73 % à 3,88 %.

Distributions – Parts de catégorie B

À l'heure actuelle, le FPI verse des distributions mensuelles de 0,0525 \$ la part de catégorie B après regroupement (0,0175 \$ avant regroupement), ou 0,63 \$ la part de catégorie B sur une base annualisée après regroupement (0,21 \$ la part de catégorie B sur une base annualisée avant regroupement). Les distributions sur les parts de catégorie B se sont chiffrées à 429 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2019. La hausse des distributions par rapport à la période correspondante de 2018 est attribuable à l'augmentation du nombre de parts de catégorie B en 2019 comparativement à la même période de l'exercice 2018.

Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B

Une perte sur la juste valeur de 3 355 \$ relativement aux parts de catégorie B a été comptabilisée au cours du trimestre clos le 31 mars 2019 en raison 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 global pour le trimestre au cours duquel elle se produit.

La perte sur la juste valeur de 49 \$ comptabilisée pour le trimestre clos le 31 mars 2019 est principalement imputable à certaines dépenses non recouvrables et aux frais de location engagés, lesquels ont été contrebalancés par des changements dans les flux de trésorerie futurs projetés, les taux de capitalisation et les hypothèses sur les loyers du marché formulées pour certains des immeubles du FPI.

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 sont 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 ultérieurs, 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.

Autres produits et autres charges

Aux termes de l'acquisition de Compass, une société de gestion d'immeubles établie à Halifax, en Nouvelle-Écosse, qui a été réalisée le 27 juin 2018, le FPI comptabilise les produits ainsi que les charges connexes (les « autres charges ») qui ne sont pas liés aux immeubles qu'il possède dans l'état intermédiaire consolidé résumé du résultat global. Compass gère actuellement 76 immeubles du FPI.

ANALYSE SECTORIELLE

Les secteurs du FPI comprennent quatre catégories d'immeubles de placement, soit les immeubles de commerces de détail, les immeubles de bureaux, les immeubles commerciaux à usage mixte et les immeubles industriels. Le FPI mène l'ensemble de ses activités au sein d'une même région, soit le Canada. Les méthodes comptables suivies pour chaque secteur sont les mêmes que celles présentées dans les états financiers intermédiaires consolidés résumés du FPI. La performance opérationnelle est évaluée par la direction du FPI, qui se fonde principalement sur le résultat d'exploitation net. Les frais généraux et administratifs, l'amortissement, les charges d'intérêts et les coûts de financement ne sont pas attribués aux secteurs d'exploitation. Les actifs sectoriels comprennent les immeubles de placement; les passifs sectoriels comprennent les emprunts hypothécaires attribuables à des secteurs en particulier, mais excluent les emprunts à terme et la facilité de crédit du FPI ainsi que leurs coûts de financement non amortis respectifs. Les autres actifs et passifs ne sont pas attribués aux secteurs d'exploitation.

RAPPORT DE GESTION

	Immeubles de commerces de détail		Immeubles de bureaux		Immeubles commerciaux à usage mixte		Immeubles industriels		Total	
	\$	%	\$	%	\$	%	\$	%	\$	
<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>										
Trimestre clos le 31 mars 2019										
Produits tirés des immeubles	5 633	41,7	2 669	19,8	1 583	11,7	3 625	26,8	13 510	
Résultat d'exploitation net ¹⁾	3 776	44,6	1 360	16,1	908	10,7	2 414	28,6	8 458	
Trimestre clos le 31 mars 2018										
Produits tirés des immeubles	5 116	54,4	838	8,9	1 253	13,3	2 190	23,3	9 397	
Résultat d'exploitation net ¹⁾	3 414	58,0	362	6,1	706	12,0	1 409	23,9	5 891	
<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>										
Au 31 mars 2019										
Immeubles de placement	214 429	43,2	74 900	15,1	57 400	11,6	149 071	30,1	495 800	
Emprunts hypothécaires	112 481	43,5	37 914	14,7	17 234	6,7	91 149	35,2	258 778	
Au 31 décembre 2018										
Immeubles de placement	214 429	43,4	74 900	15,1	57 400	11,6	147 771	29,9	494 500	
Emprunts hypothécaires	113 268	44,0	38 065	14,8	17 379	6,7	89 002	34,5	257 714	

¹⁾ Mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Indicateurs clés non conformes aux IFRS et indicateurs clés du rendement d'exploitation ».

L'augmentation des produits et du résultat d'exploitation net dans les secteurs des immeubles de commerces de détail, des immeubles de bureaux, des immeubles commerciaux à usage mixte et des immeubles industriels s'explique principalement par l'acquisition de 19 immeubles de placement, laquelle a été contrebalancée par la vente de 1 immeuble de placement au cours de la période de douze mois close le 31 mars 2019.

Au 31 mars 2019, le secteur du commerce de détail comprenait 49 immeubles (45 immeubles au 31 mars 2018), pour une SLB totale d'environ 1 079 000 pieds carrés (environ 1 044 000 pieds carrés au 31 mars 2018).

Au 31 mars 2019, le secteur des immeubles de bureaux se composait de 9 immeubles (4 immeubles au 31 mars 2018), pour une SLB totale d'environ 435 000 pieds carrés (environ 154 000 pieds carrés au 31 mars 2018).

Au 31 mars 2019, le secteur des immeubles commerciaux à usage mixte comprenait 7 immeubles (6 immeubles au 31 mars 2018), pour une SLB totale d'environ 444 000 pieds carrés (environ 396 000 pieds carrés au 31 mars 2018).

Au 31 mars 2019, le secteur des immeubles industriels se composait de 19 immeubles (11 immeubles au 31 mars 2018), pour une SLB totale d'environ 1 745 000 pieds carrés (environ 1 091 000 pieds carrés au 31 mars 2018).

PROFIL DU PORTEFEUILLE

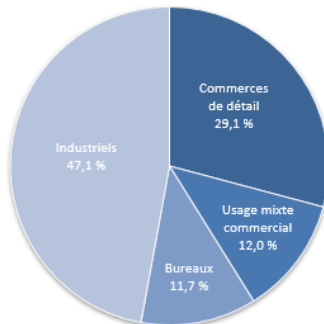
Au 31 mars 2019, le portefeuille du FPI était constitué de 84 immeubles situés dans des emplacements de choix au sein de leur marché respectif et dont la SLB totale s'établissait à 3 702 430 pieds carrés. L'ajout d'une superficie de 1 017 777 pieds carrés par rapport au 31 mars 2018 s'explique par l'acquisition de 19 immeubles de placement, laquelle a été contrebalancée par la vente de 1 immeuble de placement au cours de la période de douze mois close le 31 mars 2019.

<i>(En milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)</i>	Au 31 mars 2019 et pour le trimestre clos à cette date				Au 31 mars 2018 et pour le trimestre clos à cette date			
	Nombre d'immeubles	Taux d'occupation ¹⁾	SLB (pi ²)	Résultat d'exploitation net ²⁾	Nombre d'immeubles	Taux d'occupation ¹⁾	SLB (pi ²)	Résultat d'exploitation net ²⁾
Immeubles de commerces de détail	49	97,6 %	1 079 074	3 776 \$	45	96,7 %	1 043 628	3 414 \$
Immeubles de bureaux	9	94,1 %	435 005	1 360	4	89,9 %	154 493	362
Immeubles commerciaux à usage mixte	7	97,4 %	443 678	908	6	90,5 %	395 875	706
Immeubles industriels	19	99,3 %	1 744 673	2 414	11	98,3 %	1 090 657	1 409
Total	84	98,0 %	3 702 430	8 458 \$	66	96,0 %	2 684 653	5 891 \$

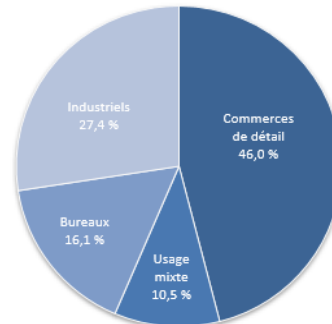
¹⁾ Le taux d'occupation comprend les contrats de location pour une occupation future de locaux actuellement vacants. La direction estime qu'en incluant les locaux réservés, elle présente un rapport plus équilibré. Au 31 mars 2019, les locaux réservés correspondaient à une SLB d'environ 7 915 pieds carrés (SLB de 58 108 pieds carrés au 31 mars 2018).

²⁾ Mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Indicateurs clés non conformes aux IFRS et indicateurs clés du rendement d'exploitation ».

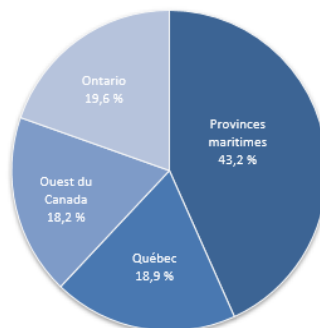
**SLB par catégorie d'actifs¹⁾
31 mars 2019**



Loyer de base par catégorie d'actifs¹⁾



Loyer de base par province¹⁾



¹⁾ Selon le loyer de base annualisé des baux en vigueur et des locaux réservés au 31 mars 2019

Dix principaux locataires

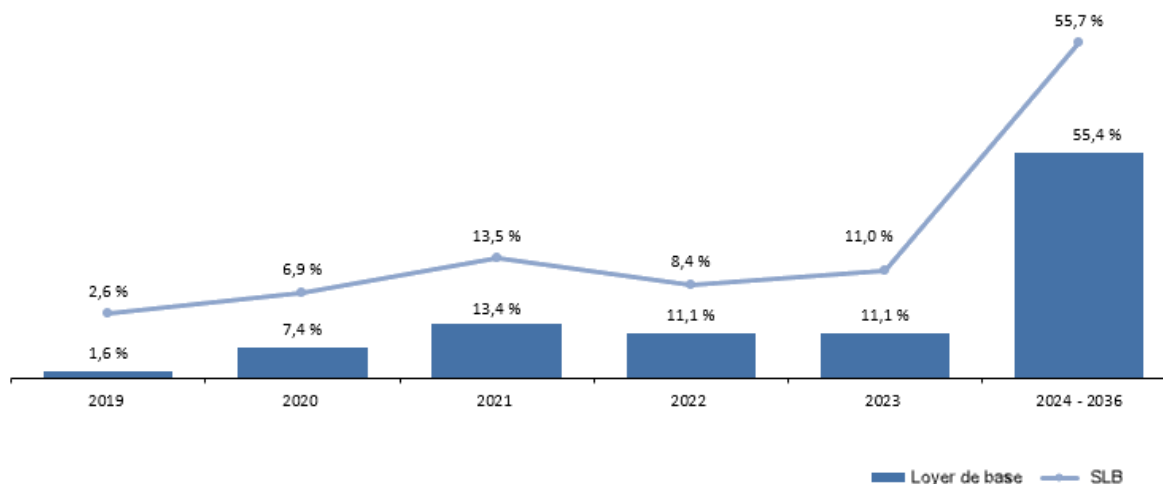
Au 31 mars 2019, les dix principaux locataires du portefeuille du FPI représentent environ 35,9 % du loyer de base annualisé des baux en vigueur et des locaux réservés, et la durée moyenne restante des contrats de location est d'environ 7,8 ans.

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⁾
Rexall	7,7 %	104 929	10,3	Baa2/BBB+/s. o.
Sobeys	7,4 %	222 491	8,4	s. o./BB+/BBH
Shoppers Drug Mart	4,3 %	66 083	6,0	s. o./BBB/BBB
Gouvernement du Canada	4,1 %	73 811	3,0	Aaa/AAA/AAA
Versacold	2,5 %	88 840	8,8	s. o.
Barry Callebaut	2,1 %	176 070	6,2	Ba1/BB+/s. o.
Lawtons Pharmacy	2,0 %	40 901	7,5	s. o./BB+/BBH
Province du Nouveau-Brunswick	2,0 %	20 219	11,8	Aa2/A+/AH
DATA Communications	1,9 %	172 719	9,3	s. o.
Village des valeurs	1,9 %	44 720	3,9	s. o.
Total	35,9 %	1 010 783	7,8	

¹⁾ Selon le loyer de base annualisé des baux en vigueur et des locaux réservés au 31 mars 2019.

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

Les divers locataires du FPI ont des baux qui prennent fin à différentes dates, de sorte que seulement 13,4 % d'entre eux peuvent arriver à échéance au cours d'une période donnée avant 2036.



PARTIE IV

LIQUIDITÉS ET SOURCES DE FINANCEMENT

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

Le FPI prévoit être en mesure d'honorer toutes ses obligations échéant à court terme et à long terme. Il 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 à mobiliser des capitaux.

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Trimestre clos le 31 mars 2019	Trimestre clos le 31 mars 2018
Flux de trésorerie liés aux :		
Activités d'exploitation	4 541 \$	2 677 \$
Activités de financement	(303)	(1 912)
Activités d'investissement	(1 607)	(1 390)
Variation de la trésorerie au cours de la période	2 631	(625)
Trésorerie à l'ouverture de la période	4 116	3 744
Trésorerie à la clôture de la période	6 747 \$	3 119 \$

Trimestre clos le 31 mars 2019

Les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation sont principalement tirés de la perception des loyers et du paiement de charges d'exploitation. Pour le trimestre clos le 31 mars 2019, la trésorerie provenant des activités d'exploitation de 4 541 \$ a été touchée principalement par le moment où les rentrées de trésorerie ont été enregistrées et le moment où les montants à payer ont été réglés.

Au cours de la même période, la trésorerie affectée aux activités de financement de 303 \$ découle de l'augmentation de 12 960 \$ de la dette, laquelle a été contrebalancée par un remboursement de la dette de 8 892 \$, le versement de distributions de 3 961 \$, le coût de 284 \$ lié à l'annulation de parts lors d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités et des coûts de financement de 126 \$.

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2019, la trésorerie affectée aux activités d'investissement de 1 607 \$ s'explique par des dépenses d'investissement non recouvrables et des frais de location de 1 144 \$ et par des ajouts aux immobilisations corporelles de 463 \$.

STRUCTURE DU CAPITAL ET ENDETTEMENT

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	31 mars 2019
Emprunts hypothécaires (déduction faite des coûts de financement de 2 351 \$)	258 778 \$
Emprunts à terme (déduction faite des coûts de financement de 190 \$)	11 611
Emprunt hypothécaire accordé par le vendeur	750
Facilité de crédit	29 290
Parts de catégorie B	18 688
Capitaux propres	180 557
Total de la structure du capital	499 674 \$

Le FPI dispose d'une facilité de crédit renouvelable de 30 000 \$ portant intérêt au taux préférentiel majoré de 150,0 points de base, ou au taux des acceptations bancaires majoré de 250,0 points de base. La facilité est passée de 11 500 \$ à 30 000 \$ en juin 2018. 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 58 350 \$ au 31 mars 2019. Au 31 mars 2019, les avances aux termes de la facilité de crédit renouvelable étaient de 29 400 \$.

RAPPORT DE GESTION

Au 31 mars 2019, tous les emprunts hypothécaires portaient intérêt à taux fixe, le taux contractuel moyen pondéré étant d'environ 3,88 % (3,89 % au 31 décembre 2018). Les emprunts hypothécaires sont garantis par des charges de premier rang grevant certains immeubles de placement d'une juste valeur d'environ 449 600 \$ au 31 mars 2019.

Le FPI comptait également deux emprunts à terme au 31 mars 2019.

Le premier emprunt à terme du FPI, d'un montant maximal de 15 M\$, sert à financer les acquisitions et les dépôts sur les acquisitions futures. L'emprunt à terme porte intérêt seulement à un taux de 7,95 % ou au taux préférentiel de l'institution financière majoré de 4,50 % par année, selon le plus élevé des deux. Il est garanti par un ensemble de charges de deuxième et de troisième rang grevant certains immeubles de placement d'une juste valeur d'environ 67 050 \$ au 31 mars 2019. Au 31 mars 2019, les avances aux termes de cet emprunt à terme s'établissaient à 10 000 \$.

Le deuxième emprunt à terme du FPI s'élève à 1 800 \$, porte intérêt à seulement 6,25 % par année et arrive à échéance en janvier 2022. Il est garanti par une charge de second rang grevant un immeuble de placement particulier d'une juste valeur d'environ 7 500 \$.

La dette est remboursable au plus tard en 2033.

Obligations contractuelles

Le tableau qui suit présente les obligations contractuelles du FPI au 31 mars 2019 :

(En milliers de dollars canadiens)

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	7 280 \$	7 149 \$	7 032 \$	5 151 \$	3 465 \$	9 167 \$
Échéances du capital de la dette	23 266	-	44 721	45 367	60 929	60 153
Intérêts sur la dette	10 731	10 177	9 161	6 614	4 350	8 608
Facilité de crédit	29 400	-	-	-	-	-
Créditeurs et charges à payer	10 808	-	-	-	-	-
Loyer	40	40	-	-	-	-
	81 525 \$	17 366 \$	60 914 \$	57 132 \$	68 744 \$	77 928 \$

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 à réunir des capitaux.

Ratios d'endettement

Le FPI est libre de déterminer le niveau de capital jugé opportun en fonction de ses besoins en trésorerie, de l'ensemble des risques commerciaux et des occasions d'affaires. De ce fait, le FPI apportera 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 :

- De contracter ou de prendre en charge sur la garantie de ses immeubles une dette représentant plus de 75 % de leur valeur de marché.
- De contracter ou de prendre en charge une dette qui porterait sa dette totale à plus de 70 % de sa valeur comptable brute.

RAPPORT DE GESTION

La valeur comptable brute est calculée comme suit :

<i>(En milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)</i>	31 mars 2019
Total de l'actif, y compris les immeubles de placement présentés à la juste valeur	516 875 \$
Cumul des amortissements sur les immobilisations corporelles et incorporelles	482
Valeur comptable brute ¹⁾	517 357
Dette, exclusion faite des coûts de financement non amortis	273 680
Facilité de crédit, exclusion faite des coûts de financement non amortis	29 400
Dette	303 080 \$
Dette, ci-dessus, en pourcentage de la valeur comptable brute¹⁾	58,58 %

¹⁾ Mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Indicateurs clés non conformes aux IFRS et indicateurs clés du rendement d'exploitation ».

Au 31 mars 2019, 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 et ii) le ratio de couverture du service de la dette. Toutes ces mesures constituent des mesures non conformes aux IFRS. Voir la rubrique « Indicateurs clés non conformes aux IFRS et indicateurs clés du rendement d'exploitation ».

BAIIA ajusté

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

Le tableau qui suit présente le calcul du BAIIA ajusté pour les trimestres clos les 31 mars 2019 et 2018 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Trimestre clos le 31 mars 2019	Trimestre clos le 31 mars 2018
Résultat global, montant net	(330) \$	1 354 \$
Charges d'intérêts et coûts de financement	3 225	2 173
Amortissement des immobilisations corporelles	18	11
Amortissement des immobilisations incorporelles	93	-
Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B	3 355	(612)
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	49	1 498
Distributions – Parts de catégorie B	429	357
Loyers comptabilisés selon la méthode linéaire	(205)	(206)
Charge liée au régime incitatif à long terme	1 272	(10)
Coûts des transactions	31	-
Coûts de remboursement de la dette	-	719
BAIIA ajusté¹⁾	7 937 \$	5 284 \$

¹⁾ Mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Indicateurs clés non conformes aux IFRS et indicateurs clés du rendement d'exploitation ».

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 levier financier du FPI.

RAPPORT DE GESTION

Le tableau qui suit présente le calcul du ratio de couverture des intérêts pour les trimestres clos les 31 mars 2019 et 2018 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Trimestre clos le 31 mars 2019	Trimestre clos le 31 mars 2018
BAlIA ajusté ¹⁾	7 937 \$	5 284 \$
Charge d'intérêts	3 058 \$	2 039 \$
Ratio de couverture des intérêts¹⁾	2,6x	2,6x

¹⁾ Mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Indicateurs clés non conformes aux IFRS et indicateurs clés du rendement d'exploitation ».

Ratio de couverture du service de la dette

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

Le tableau qui suit présente le calcul du ratio de couverture du service de la dette pour les trimestres clos les 31 mars 2019 et 2018 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Trimestre clos le 31 mars 2019	Trimestre clos le 31 mars 2018
BAlIA ajusté ¹⁾	7 937 \$	5 284 \$
Charge d'intérêts	3 058	2 039
Remboursement du capital	1 830	1 340
Obligations au titre du service de la dette	4 888 \$	3 379 \$
Ratio de couverture du service de la dette¹⁾	1,6x	1,6x

¹⁾ Mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Indicateurs clés non conformes aux IFRS et indicateurs clés du rendement d'exploitation ».

DISTRIBUTIONS ET FLUX DE TRÉSORERIE D'EXPLOITATION AJUSTÉS

	Trimestre clos le 31 mars 2019	Trimestre clos le 31 mars 2018
<i>(En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts, les montants par part et à moins d'indication contraire)</i>		
Résultat global pour la période, montant net	(330) \$	1 354 \$
Ajouter :		
Régime incitatif à long terme	764	(127)
Distributions – Parts de catégorie B	429	357
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	49	1 498
Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B	3 355	(612)
Amortissement des immobilisations incorporelles	93	-
Flux de trésorerie d'exploitation¹⁾	4 360 \$	2 470 \$
Déduire :		
Ajustement des loyers sur une base linéaire	(205) \$	(206) \$
Frais de location normalisés	(66)	(66)
Ajouter :		
Régime incitatif à long terme	508	117
Amortissement des coûts de financement	201	166
Coûts des transactions	31	-
Coûts de remboursement de la dette	-	719
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés¹⁾	4 829 \$	3 200 \$
Flux de trésorerie d'exploitation de base par part^{1), 2)}	0,0463 \$	0,0354 \$
Flux de trésorerie d'exploitation dilués par part^{1), 2)}	0,0453 \$	0,0347 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base par part^{1), 2)}	0,0513 \$	0,0459 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés dilués par part^{1), 2)}	0,0502 \$	0,0450 \$
Distributions déclarées par part et par part de catégorie B	0,0525 \$	0,0525 \$
Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base¹⁾	102,3 %	114,4 %
Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés dilués¹⁾	104,6 %	116,7 %
Nombre de parts moyen pondéré de base^{2) 3)}	94 154 436	69 788 680
Nombre de parts moyen pondéré dilué^{2) 3)}	96 259 515	71 102 791

¹⁾ Mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Indicateurs clés non conformes aux IFRS et indicateurs clés du rendement d'exploitation ».

²⁾ Les flux de trésorerie d'exploitation et les flux de trésorerie d'exploitation ajustés par part, selon le cas, sont obtenus en divisant les flux de trésorerie opérationnels ajustés par le nombre total pondéré de parts de base ou dilué, puis en ajoutant 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 différées et les parts de fiducie assujetties à des restrictions émises dans le cadre du régime incitatif à long terme du FPI.

Les augmentations de 1 890 \$ des flux de trésorerie d'exploitation et de 1 629 \$ des flux de trésorerie d'exploitation ajustés par rapport à la période correspondante de 2018, qui ont atteint respectivement 4 360 \$ et 4 829 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2019, sont directement liées à l'acquisition de 19 immeubles de placement au cours de la période de douze mois close le 31 mars 2019. Ces augmentations ont été contrebalancées par la vente de 1 immeuble, par la hausse globale des taux d'occupation ainsi que par les résultats positifs obtenus au chapitre de la location et des renouvellements. Les flux de trésorerie d'exploitation ajustés par part de base et dilués étaient de respectivement 0,0513 \$ et 0,0502 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2019, et les ratios de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base et dilués correspondants étaient de respectivement 102,3 % et 104,6 %.

Distributions

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

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

Le FPI a instauré un régime de réinvestissement des distributions (« RRD ») aux termes duquel les détenteurs 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.

Les distributions déclarées pour le trimestre clos le 31 mars 2019 se sont traduites par 257 271 parts émises ou à émettre aux termes du RRD.

Des distributions de 0,0525 \$ la part et la part de catégorie B ont été déclarées au cours du trimestre clos le 31 mars 2019. Ces distributions ont été versées vers le 15^e jour du mois suivant leur déclaration.

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

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Trimestre clos le 31 mars 2019	Trimestre clos le 31 mars 2018
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	4 541 \$	2 677 \$
Ajouter (déduire) :		
Tranche hors trésorerie des coûts de remboursement de la dette	-	(243)
Variations du fonds de roulement hors trésorerie	(88)	(233)
Distributions – Parts de catégorie B	429	357
Frais de location normalisés	(66)	(66)
Amortissement des immobilisations corporelles	(18)	(11)
Coûts des transactions	31	-
Coûts de remboursement de la dette	-	719
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés¹⁾	4 829 \$	3 200 \$

¹⁾ Mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Indicateurs clés non conformes aux IFRS et indicateurs clés du rendement d'exploitation ».

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

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Trimestre clos le 31 mars 2019	Trimestre clos le 31 mars 2018
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés ¹⁾	4 829 \$	3 200 \$
Distributions au comptant totales versées ou à verser – Parts et parts de catégorie B ²⁾	4 382	3 479
Excédent (insuffisance) des flux de trésorerie d'exploitation ajustés sur les distributions versées ou à verser	447 \$	(279) \$

¹⁾ Mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Indicateurs clés non conformes aux IFRS et indicateurs clés du rendement d'exploitation ».

²⁾ Compte non tenu des parts versées ou à verser aux termes du RRD.

RAPPORT DE GESTION

Pour le trimestre clos le 31 mars 2019, le FPI disposait de flux de trésorerie d'exploitation ajustés suffisants pour couvrir la totalité des distributions au comptant versées ou à verser pour les parts et parts de catégorie B. Pour le trimestre clos le 31 mars 2018, les distributions du FPI versées ou à verser ont été supérieures aux flux de trésorerie d'exploitation ajustés en raison d'un décalage entre l'affectation du produit tiré de l'appel public à l'épargne de janvier 2018 et l'acquisition des immeubles. Au cours de la même période, le FPI a financé l'insuffisance au moyen des fonds en caisse et de sa facilité de crédit renouvelable de 30 000 \$, laquelle porte intérêt au taux préférentiel majoré de 150,0 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 250,0 points de base.

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

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Trimestre clos le 31 mars 2019	Trimestre clos le 31 mars 2018
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	4 541 \$	2 677 \$
Ajouter (déduire) :		
Variation du fonds de roulement hors trésorerie non liée aux flux de trésorerie durables	-	74
Frais de location normalisés	(66)	(66)
Amortissement des coûts de financement différés	(201)	(166)
Rentrées de fonds liées à l'exploitation ajustées¹⁾	4 274 \$	2 519 \$

¹⁾ Mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Indicateurs clés non conformes aux IFRS et indicateurs clés du rendement d'exploitation ».

Le tableau qui suit présente une comparaison entre les rentrées de fonds liées à l'exploitation ajustées et les distributions versées ou à verser sur les parts :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Trimestre clos le 31 mars 2019	Trimestre clos le 31 mars 2018
Rentrées de fonds liées à l'exploitation ajustées ¹⁾	4 274 \$	2 519 \$
Total des distributions au comptant versées ou à verser ^{2) 3)}	3 953	3 122
Excédent (insuffisance) des rentrées de fonds liées à l'exploitation ajustées sur les distributions versées ou à verser	321 \$	(603) \$

¹⁾ Mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Indicateurs clés non conformes aux IFRS et indicateurs clés du rendement d'exploitation ».

²⁾ Compte non tenu des distributions versées ou à verser sur les parts de catégorie B étant donné que les rentrées de fonds liées à l'exploitation ajustées ont été ramenées à ce montant.

³⁾ Compte non tenu des parts versées ou à verser aux termes du RRD.

Pour le trimestre clos le 31 mars 2019, les rentrées de fonds liées à l'exploitation ajustées du FPI ont été suffisantes pour couvrir la totalité des distributions versées ou à verser au comptant. Pour le trimestre clos le 31 mars 2018, les rentrées de fonds liées à l'exploitation ajustées du FPI ont été insuffisantes pour couvrir les distributions versées ou à verser en raison d'un décalage entre l'affectation du produit tiré de l'appel public à l'épargne de janvier 2018 et l'acquisition des immeubles. Au cours de la même période, le FPI a financé l'insuffisance au moyen des fonds en caisse et de sa facilité de crédit renouvelable de 30 000 \$, laquelle porte intérêt au taux préférentiel majoré de 150,0 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 250,0 points de base.

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

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Trimestre clos le 31 mars 2019	Trimestre clos le 31 mars 2018
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	4 541 \$	2 677 \$
Total des distributions au comptant versées ou à verser ^{1) 2)}	3 953	3 122
Excédent (insuffisance) des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation sur les distributions versées ou à verser	588 \$	(445) \$

¹⁾ Compte non tenu des distributions versées ou à verser sur les parts de catégorie B étant donné que ce montant a déjà été déduit des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation.

²⁾ Compte non tenu des parts versées ou à verser aux termes du RRD.

Pour le trimestre clos le 31 mars 2019, le FPI disposait de flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation suffisants pour couvrir les distributions versées ou à verser au comptant. Pour le trimestre clos le 31 mars 2018, les distributions versées ou à verser par le FPI ont été supérieures aux flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation. Cette insuffisance constitue un remboursement de capital plutôt qu'un rendement du capital investi, car elle représente des paiements au comptant qui dépassent la trésorerie provenant des activités poursuivies du FPI au cours de ces périodes respectives. L'insuffisance des flux de trésorerie d'exploitation par rapport aux distributions totales s'explique principalement par les fluctuations saisonnières du fonds de roulement hors trésorerie, les distributions versées sur les parts de catégorie B qui sont portées en réduction du montant net du résultat global, l'incidence des frais de location normalisés qui varient en fonction de l'échéance et du renouvellement des baux, ainsi que les éléments non récurrents. Le FPI a financé l'insuffisance au moyen des fonds en caisse et de sa facilité de crédit renouvelable de 30 000 \$, laquelle porte intérêt au taux préférentiel majoré de 150,0 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 250,0 points de base. Le FPI a choisi de verser des distributions qui représentent partiellement un remboursement de capital afin de maintenir ses taux de distribution à leur niveau actuel. La direction est d'avis que ses taux de distribution par part actuels sont viables, du fait que les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation devraient progresser à mesure que le FPI poursuivra sa croissance.

Le FPI a estimé que les distributions à verser pour l'exercice se terminant le 31 décembre 2019 constituent un rendement du capital d'environ 100 %.

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 13 mai 2019, le FPI comptait 28 753 163 parts en circulation (après regroupement).

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 LIR. Les parts de catégorie B sont présentées à titre de passif financier à l'état de la situation financière.

Au 13 mai 2019, le FPI comptait 2 696 824 parts de catégorie B en circulation (après regroupement).

Parts différées et parts assujetties à des restrictions

Le FPI dispose d'un régime incitatif à long terme qui prévoit l'attribution de parts différées et de parts assujetties à des restrictions 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 sur les parts différées ou les parts assujetties à des restrictions, à moins que leur émission ne soit reportée aux termes du régime.

Au 13 mai 2019, le nombre total de parts différées et de parts assujetties à des restrictions en circulation s'élevait à respectivement 823 344 et 107 230 (après regroupement).

Offre publique de rachat dans le cours normal des activités

Aux termes d'un avis accepté par la Bourse de croissance TSX et, dans le cadre du passage du FPI à la TSX, par la TSX, le FPI peut, du 25 août 2018 au 24 août 2019, racheter aux fins d'annulation, par l'intermédiaire de la Bourse et au cours des parts du FPI au moment du rachat, jusqu'à 1 129 165 parts (après regroupement), ce qui représente 5 % des parts du FPI émises et en circulation en date du lancement de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités. Le nombre réel de parts qui pourront être rachetées et le moment des rachats seront établis par le FPI, et les rachats se feront en conformité avec les exigences de la TSX. Le FPI procède à l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, car il estime que le cours des parts ne reflète pas toujours sa valeur sous-jacente, et que le rachat des parts aux fins d'annulation peut, de temps à autre, constituer une utilisation appropriée des ressources disponibles et être dans l'intérêt du FPI. Les porteurs de parts peuvent obtenir, sans frais, un exemplaire de l'avis déposé auprès de la TSX en communiquant avec le FPI au 514-933-9552. Au cours du trimestre clos le 31 mars 2019, le FPI a annulé 138 400 parts avant regroupement (ou 46 133 parts après regroupement) au coût de 284 \$.

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.

Catégorie	Évaluation	Valeur comptable au 31 mars 2019	Juste valeur au 31 mars 2019
Actifs financiers			
Trésorerie ^{a)}	Coût amorti	6 747 \$	6 747 \$
Débiteurs et autres, exclusion faite des charges payées d'avance, des dépôts et des autres montants à recevoir ^{a)}	Coût amorti	4 317	4 317
		11 064 \$	11 064 \$
Passifs financiers par le biais du résultat net			
Parts de catégorie B	Juste valeur (N2)	18 688 \$	18 688 \$
Régime incitatif à long terme	Juste valeur (N2)	4 743	4 743
		23 431 \$	23 431 \$
Passifs financiers			
Créditeurs et autres charges à payer ^{a)}	Coût amorti	10 808 \$	10 808 \$
Facilité de crédit ^{a)}	Coût amorti	29 290	29 290
Distributions à payer ^{a)}	Coût amorti	1 650	1 650
Dettes ^{b)}	Coût amorti	271 139	271 139
		312 887 \$	312 887 \$

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) Les instruments financiers à long terme comprennent la dette. La juste valeur de la dette repose sur les flux de trésorerie futurs actualisés, tels qu'ils sont calculés à l'aide de taux d'actualisation ajustés en fonction du risque de crédit propre au FPI qui reflètent les conditions qui prévalent sur le marché pour des instruments comportant des modalités et des risques similaires. Ces estimations de la juste valeur ne sont pas nécessairement représentatives des montants que le FPI pourrait payer ou recevoir dans le cadre de transactions réelles sur le marché.

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 aucun arrangement hors bilan.

PARTIE V

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 vice-président directeur, chef des finances et secrétaire, est responsable d'établir et de maintenir des systèmes d'information, des procédures et des contrôles appropriés afin d'assurer que i) l'information significative 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

En raison du petit nombre d'échelons au sein du personnel du FPI, les contrôles internes qui, dans de nombreux cas, reposent sur la séparation des fonctions pourraient ne pas être appropriés ou possibles. À ce moment, le FPI, en raison de ses ressources limitées, n'a pas la taille pour justifier l'embauche de personnel supplémentaire pour corriger cette lacune potentielle. Afin d'en atténuer l'incidence, le FPI s'en remet largement à des procédures compensatoires, à l'examen et à l'approbation par la direction, à l'intégrité et à la réputation du personnel comptable chevronné et à des discussions franches portant sur ces risques avec le conseil des fiduciaires. Au cours de la période, le FPI n'a apporté aucun changement significatif à ses systèmes de contrôles internes à l'égard de l'information financière.

En sa qualité d'émetteur émergent au cours de la période close le 31 mars 2019, le FPI n'est pas tenu de certifier la conception et l'évaluation des contrôles et des procédures en matière d'informations à fournir ni celles du contrôle interne à l'égard de l'information financière et, par conséquent, il n'a effectué aucune évaluation à cet égard. Les porteurs de parts sont avisés que les limites inhérentes à la capacité des dirigeants signataires d'un émetteur émergent de concevoir et de mettre en œuvre de façon rentable des contrôles et des procédures de communication de l'information et des contrôles internes à l'égard de l'information financière, au sens du *Règlement 52-109 sur l'attestation de l'information présentée dans les documents annuels et intermédiaires des émetteurs*, peuvent donner lieu à d'autres risques concernant la qualité, la fiabilité, la transparence et les délais de publication des documents annuels et intermédiaires et des autres rapports fournis en vertu de la législation en valeurs mobilières.

De plus, le contrôle interne à l'égard de l'information financière ne peut pas fournir d'assurance absolue relativement 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. Il 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 pas prévenir ou déceler des anomalies significatives 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 parvenir à éliminer complètement.

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 pour le premier trimestre de 2019 et dans les rapports annuels pour l'exercice 2018, notamment sous la rubrique « facteurs de risque » de la notice annuelle pour l'exercice 2018, 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.sedar.com. 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 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 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, il faut exercer son jugement 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.

CHANGEMENTS FUTURS DE MÉTHODES COMPTABLES

Les changements futurs de méthodes comptables et les normes comptables applicables futures sont analysés dans les états financiers intermédiaires consolidés résumés du FPI pour le trimestre clos le 31 mars 2019 et leurs notes annexes.

TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

Jusqu'au 1^{er} avril 2019, le FPI a retenu les services du gestionnaire pour fournir certains services qui sont énoncés dans la convention de gestion. Le gestionnaire est contrôlé par le président et chef de la direction du FPI, James W. Beckerleg, et par le vice-président directeur, chef des finances et secrétaire du FPI, Gordon G. Lawlor.

La somme totale à payer au gestionnaire s'établissait à 272 \$ au 31 mars 2019 (452 \$ au 31 décembre 2018).

Pour les services qu'il fournissait aux termes de la convention de gestion, laquelle a été résiliée le 1^{er} avril 2019, le gestionnaire avait 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 intermédiaire consolidé résumé de la situation financière du FPI, majorée du cumul des amortissements 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 le trimestre clos le 31 mars 2019, les coûts de ces services se sont élevés à 272 \$ (197 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2018).

- 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 \$ 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 \$ 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 \$ au cours de chaque exercice.

Pour le trimestre clos le 31 mars 2019, les coûts de ces services se sont chiffrés à néant (néant pour le trimestre clos le 31 mars 2018).

- 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 le trimestre clos le 31 mars 2019, les coûts de ces services se sont établis à néant (11 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2018).

Le 30 septembre 2014, le FPI a conclu une convention d'investissement stratégique (la « convention d'investissement stratégique ») avec Lotus Crux Acquisition LP (« Lotus Crux Acquisition »). Conformément à la convention d'investissement stratégique, le FPI versera à Lotus Crux Acquisition un montant correspondant à 0,875 % du coût d'acquisition relativement à l'acquisition de certains immeubles détenus par Lotus Crux Acquisition ou des parties liées. Lotus Crux Acquisition LP est contrôlée par un commandité qui est lui-même contrôlé par deux fiduciaires du FPI, Peter Aghar et Shenoor Jadavji, qui détiennent aussi une participation dans Lotus Crux Acquisition LP et dans le FPI.

Aux termes de la convention d'investissement stratégique, le FPI a accordé un prêt garanti de 1,5 M\$ à deux parties liées de Lotus Crux Acquisition dans le cadre du financement de l'acquisition par ces parties d'un immeuble commercial à locataires multiples de 74 000 pieds carrés occupant un emplacement de choix dans la grande région d'Ottawa. Le prêt, qui est assujéti aux conditions usuelles du marché, ainsi qu'elles ont été négociées entre des parties agissant sans lien de dépendance, porte intérêt à 9 % et arrive à échéance en novembre 2019. Conformément aux modalités de la convention de placement stratégique et par suite du prêt, le FPI s'est vu octroyer une option lui permettant d'acheter l'immeuble.

RAPPORT DE GESTION

SOMMAIRE DES RÉSULTATS TRIMESTRIELS

(En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts, les montants par part et à moins d'indication contraire)	Trimestre clos le 31 mars 2019	Trimestre clos le 31 déc. 2018	Trimestre clos le 30 sept. 2018	Trimestre clos le 30 juin 2018	Trimestre clos le 31 mars 2018	Trimestre clos le 31 déc. 2017	Trimestre clos le 30 sept. 2017	Trimestre clos le 30 juin 2017
Produits tirés des immeubles	13 510 \$	12 207 \$	10 210 \$	9 075 \$	9 397 \$	8 161 \$	6 960 \$	7 035 \$
Charges d'exploitation des immeubles	5 052	4 546	3 567	3 220	3 506	3 207	2 625	2 591
Résultat d'exploitation net¹⁾	8 458	7 661	6 643	5 855	5 891	4 954	4 335	4 444
Frais généraux et administratifs	523	513	458	472	401	361	306	283
Charge liée au régime incitatif à long terme	1 272	(305)	335	383	(10)	438	159	309
Amortissement des immobilisations corporelles	18	19	13	10	11	8	21	8
Charges d'intérêts et coûts de financement	3 225	2 922	2 636	2 096	2 173	1 979	1 600	1 598
Distributions – Parts de catégorie B	429	452	438	372	357	357	300	188
Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B	3 355	(3 100)	(107)	459	(612)	748	(265)	71
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	49	588	(6 767)	444	1 498	(3 873)	(65)	1 068
Coûts des transactions	31	-	26	475	-	-	-	-
Autres produits	(526)	(646)	(553)	-	-	-	-	-
Autres charges	319	557	368	-	-	-	-	-
Amortissement des immobilisations incorporelles	93	185	-	-	-	-	-	-
Coûts de remboursement de la dette	-	-	-	-	719	-	-	-
Résultat global, montant net	(330) \$	6 476 \$	9 796 \$	1 144 \$	1 354 \$	4 936 \$	2 279 \$	919 \$
Dette en pourcentage de la valeur comptable brute¹⁾	58,58 %	58,63 %	51,05 %	60,11 %	55,42 %	62,30 %	55,08 %	50,87 %
Flux de trésorerie d'exploitation¹⁾	4 360 \$	3 921 \$	3 344 \$	2 522 \$	2 470 \$	2 317 \$	2 157 \$	2 385 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés¹⁾	4 829 \$	4 234 \$	3 652 \$	3 256 \$	3 200 \$	2 813 \$	2 425 \$	2 525 \$
Flux de trésorerie d'exploitation de base par part^{1) 2)}	0,0463 \$	0,0417 \$	0,0439 \$	0,0340 \$	0,0354 \$	0,0379 \$	0,0362 \$	0,0479 \$
Flux de trésorerie d'exploitation dilués par part^{1) 2)}	0,0453 \$	0,0410 \$	0,0429 \$	0,0333 \$	0,0347 \$	0,0371 \$	0,0354 \$	0,0468 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base par part^{1) 2)}	0,0513 \$	0,0450 \$	0,0479 \$	0,0439 \$	0,0459 \$	0,0460 \$	0,0407 \$	0,0508 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés dilués par part^{1) 2)}	0,0502 \$	0,0442 \$	0,0469 \$	0,0430 \$	0,0450 \$	0,0451 \$	0,0399 \$	0,0496 \$
Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base¹⁾	102,3 %	116,7 %	109,6 %	119,6 %	114,4 %	114,1 %	129,0 %	103,3 %
Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés dilués¹⁾	104,6 %	118,8 %	111,9 %	122,1 %	116,7 %	116,4 %	131,7 %	105,8 %
Nombre d'immeubles commerciaux	84	84	76	73	66	66	43	38
SLB (pieds carrés)	3 702 430	3 702 901	3 041 030	3 039 510	2 684 653	2 689 536	2 383 738	1 792 211
Taux d'occupation	98,0 %	98,2 %	98,1 %	97,6 %	96,0 %	95,7 %	95,2 %	94,0 %
Durée restante moyenne pondérée des baux	5,8	6,1	6,5	6,6	6,7	6,9	6,1	6,3

¹⁾ Voir la rubrique « Indicateurs clés non conformes aux IFRS et indicateurs clés du rendement d'exploitation ».

²⁾ Les flux de trésorerie d'exploitation et les flux de trésorerie d'exploitation ajustés par part, selon le cas, sont obtenus en divisant les flux de trésorerie opérationnels ajustés par le nombre total pondéré de parts de base ou dilué, puis en ajoutant le nombre moyen pondéré de parts de société en commandite de catégorie B en circulation au cours de la période.