



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO

RAPPORT DE GESTION POUR LES PÉRIODES DE TROIS ET NEUF MOIS CLOSES LE 30 SEPTEMBRE 2019

13 novembre 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
Sommaire des événements importants	9
Événement postérieur à la date de clôture	9
Perspectives	9

PARTIE III

Résultats d'exploitation	10
Analyse sectorielle	13
Profil du portefeuille	15

PARTIE IV

Liquidités et sources de financement	16
Structure du capital et endettement	17
Distributions et flux de trésorerie d'exploitation ajustés	21
Titres émis et en circulation, et offre publique de rachat dans le cours normal des activités	24
Instruments financiers	25

PARTIE V

Contrôles et procédures	26
Risques et incertitudes	27
Principales estimations comptables	27
Changements futurs de méthodes comptables	27
Transactions entre parties liées	27
Sommaire des résultats trimestriels	29



2, rue Gurdwara, Ottawa (Ontario)

À tous les porteurs de parts,

L'exercice 2019 est jusqu'à maintenant remarquable pour FPI PRO, et je suis très heureux de nos réalisations au cours du troisième trimestre de 2019.

Jamais notre portefeuille n'a été aussi robuste et aussi diversifié. En effet, pendant le troisième trimestre, nous avons conclu l'acquisition de sept immeubles de haute qualité qui apportent de la valeur. Tous bien situés, ces immeubles sont occupés par des locataires fiables.

Grâce à notre portée accrue et à notre notoriété croissante, nous pouvons accéder à des immeubles situés dans des centres urbains plus importants, et environ un tiers de notre superficie locative brute (« SLB ») se trouve maintenant dans les pôles de Montréal et d'Ottawa. Du point de vue des catégories d'actifs, nous avons augmenté notre présence dans les secteurs majeurs des immeubles industriels et commerciaux à vocation mixte, qui représentent désormais plus de 64 % de notre SLB.

Nous avons également réalisé un appel public à l'épargne par voie de prise ferme de 57,6 M\$, notre mobilisation de capitaux la plus importante à ce jour. Compte tenu de l'intérêt croissant pour nos parts et du versement constant de distributions stables, nous nous félicitons de pouvoir offrir un solide rendement à nos porteurs de parts.

Fondamentaux robustes

Au cours du troisième trimestre, nous avons livré une brillante performance qui s'explique par la robustesse de nos fondamentaux. Nous détenons maintenant 91 immeubles, ce qui portait le total de l'actif à 628,6 M\$ à la fin du trimestre, comparativement à 432,2 M\$ à la fin du trimestre correspondant de 2018, une hausse attribuable aux 15 acquisitions réalisées au cours des douze derniers mois.

Les produits tirés des immeubles pour le trimestre se sont chiffrés à 13,2 M\$, une augmentation de 29,7 % par rapport à la même période de l'exercice précédent, en raison notamment des acquisitions conclues au cours des douze derniers mois. Le résultat d'exploitation net des immeubles comparables¹⁾ a progressé de 1,4 % d'un exercice à l'autre, passant à 6,5 M\$. Le résultat d'exploitation net¹⁾ s'est élevé à 8,5 M\$, une hausse de 28,3 % d'un exercice à l'autre, les flux de trésorerie nets liés aux activités d'exploitation ont totalisé 5,3 M\$, une augmentation de 1,7 M\$, et les flux de trésorerie opérationnels ajustés¹⁾ sont ressortis à 5,1 M\$, soit une augmentation de 1,4 M\$, également par suite de nos acquisitions d'immeubles.

Notre ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés¹⁾ s'est établi à 111,0 %, contre 109,6 % pour la période correspondante de l'exercice précédent. Il convient de souligner que cette hausse émane principalement du décalage entre l'obtention des fonds provenant du placement de titres de capitaux propres réalisé à la mi-août 2019 et l'acquisition d'immeubles à la fin de septembre 2019, qui a nécessité la majorité de ces fonds. Conformément à notre stratégie de croissance, l'utilisation intégrale du produit aura un effet relatif sur nos flux de trésorerie opérationnels ajustés¹⁾, en plus de réduire notre ratio de distribution¹⁾ au cours des prochains mois.

Le montant net du résultat global a atteint 6,9 M\$, une baisse de 2,9 M\$ par rapport à la même période de 2018 qui est imputable à un repli des ajustements apportés au profit de réévaluation à la juste valeur sans effet sur la trésorerie lié aux immeubles de placements, lequel a été partiellement contrebalancé par l'effet des acquisitions d'immeubles.

Au 30 septembre 2019, le ratio de la dette sur la valeur comptable brute¹⁾ s'établissait à 56,7 %, contre 51,1 % à la même date en 2018. Encore une fois, ces chiffres ne reflètent pas les résultats entièrement stabilisés découlant de l'affectation des nouveaux capitaux.

Au cours du trimestre clos le 30 septembre 2019, nous avons déclaré mensuellement des distributions aux porteurs de parts de 0,0525 \$ par part.

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

Nos mesures clés du rendement d'exploitation ont elles aussi été solides. Le taux d'occupation a augmenté pour s'établir à 98,2 % à la fin du trimestre, contre 97,9 % au trimestre précédent, et plus de 91 % de nos baux venant à échéance en 2019 avaient été renouvelés au 30 septembre 2019. À cette même date, nos dix principaux locataires, tous prestigieux, représentaient environ 34,9 % du loyer de base annualisé des baux en vigueur et des locaux réservés, tandis que la proportion de locataires dont la qualité du crédit est élevée correspondait à 45,5 % du loyer de base annualisé des baux en vigueur.

Exploiter nos forces

Après la fin du trimestre, le 23 octobre 2019, nous avons tenu notre toute première tournée des propriétés pour les analystes, qui ont visité huit de nos immeubles de bureaux et industriels situés à Ottawa. Cet événement était l'occasion de réitérer notre stratégie de croissance et de diversification dans des catégories d'actifs en forte demande et dans des provinces jouissant d'une économie prospère et résiliente.

Nos activités de gestion d'actifs et d'immeubles sont maintenant bien intégrées, et nous entendons réaliser de nouvelles synergies qui viendront améliorer nos résultats avec le temps, dans l'intérêt de nos porteurs de parts. Maintenant que nous avons complété notre passage à la Bourse de Toronto et le rapatriement de nos activités de gestion, notre belle lancée sera réellement reflétée dans nos mesures clés du rendement d'exploitation.

Eu égard à la conjoncture économique au Canada, nous nous attendons à ce que le faible taux d'intérêt et le contexte de forte liquidité se poursuivent. Les perspectives du marché immobilier devraient elles aussi demeurer favorables en raison de la demande d'immeubles toujours élevée et des tarifs de location en hausse. Nous continuerons à saisir les occasions de développer, de diversifier et de bonifier de façon stratégique notre portefeuille d'actifs, tout en réalisant des économies d'échelle additionnelles.

Enfin, j'aimerais remercier notre conseil des fiduciaires, nos employés et nos investisseurs pour leur confiance. Les neuf derniers mois ont été gratifiants, et nous sommes heureux de poursuivre notre objectif, celui de créer une valeur durable pour nos porteurs de parts.

Cordialement,

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

RAPPORT DE GESTION

PARTIE I

FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET OPÉRATIONNELS

	30 septembre 2019	30 septembre 2018
Données d'exploitation		
Nombre d'immeubles	91	76
Superficie locative brute (« SLB ») (en pieds carrés)	4 396 004	3 041 030
Taux d'occupation ¹⁾	98,2 %	98,1 %
Durée restante moyenne pondérée des baux (en années)	5,6	6,5

	Période de trois mois close le 30 septembre 2019	Période de trois mois close le 30 septembre 2018	Période de neuf mois close le 30 septembre 2019	Période de neuf mois close le 30 septembre 2018
<i>(En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts, les montants par part et à moins d'indication contraire)</i>				

Données financières				
Produits tirés des immeubles	13 241 \$	10 210 \$	40 312 \$	28 682 \$
Résultat d'exploitation net ²⁾	8 525 \$	6 643 \$	25 431 \$	18 389 \$
Total de l'actif	628 604 \$	432 176 \$	628 604 \$	432 176 \$
Dette en pourcentage de la valeur comptable brute ²⁾	56,72 %	51,05 %	56,72 %	51,05 %
Ratio de couverture des intérêts ²⁾	2,8x	2,5x	2,7x	2,6x
Ratio de couverture du service de la dette ²⁾	1,7x	1,6x	1,7x	1,6x
Taux d'intérêt moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires	3,74 %	3,82 %	3,74 %	3,82 %
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, montant net	5 339 \$	3 666 \$	9 498 \$	9 024 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ²⁾	4 410 \$	3 344 \$	10 279 \$	8 335 \$
Flux de trésorerie d'exploitation de base par part ^{2) 3)}	0,1234 \$	0,1317 \$	0,3126 \$	0,3410 \$
Flux de trésorerie d'exploitation dilués par part ^{2), 3)}	0,1205 \$	0,1288 \$	0,3050 \$	0,3345 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés ²⁾	5 070 \$	3 652 \$	14 747 \$	10 107 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base par part ^{2) 3)}	0,1419 \$	0,1438 \$	0,4485 \$	0,4135 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés dilués par part ^{2) 3)}	0,1386 \$	0,1407 \$	0,4376 \$	0,4056 \$
Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base ²⁾	111,0 %	109,6 %	105,4 %	114,3 %
Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés dilués ²⁾	113,6 %	111,9 %	108,0 %	116,5 %

¹⁾ Le taux d'occupation comprend les contrats de location pour une occupation future de locaux actuellement vacants. La direction estime qu'en incluant les locaux réservés, elle présente un rapport plus équilibré. Au 30 septembre 2019, la superficie engagée correspondait approximativement à une SLB de 30 327 pieds carrés (SLB de 79 989 pieds carrés au 30 septembre 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 aperçu des stratégies d'exploitation, des questions relatives au profil de risque, des perspectives d'affaires et de l'analyse de la performance et de la situation financière de Fonds de placement immobilier PRO (le « FPI ») pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2019. Il est fondé sur les états financiers qui ont été établis conformément à la norme comptable internationale (« IAS ») 34 *Information financière intermédiaire* et selon des méthodes comptables conformes aux Normes internationales d'information financière (« IFRS ») publiées 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 les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2019 (les « états financiers pour le troisième 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 novembre 2019, date à laquelle le conseil de fiduciaires du FPI (le « conseil ») a approuvé le présent rapport de gestion et les états financiers pour le troisième trimestre de l'exercice 2019.

Le 7 mai 2019, les parts du FPI ont commencé à être négociées à la Bourse de Toronto (la « TSX ») sous le symbole PRV.UN, et à cette date, les parts de fiducie du FPI (les « parts ») ont été radiées de la cote de la Bourse de croissance TSX (la « TSXV ») et ont cessé d'y être négociées. Dans le cadre de leur inscription à la cote de la TSX, les parts et les parts spéciales comportant droit de vote du FPI (les « parts spéciales comportant droit de vote ») et, collectivement, avec les parts, les « parts comportant droit de vote » ont été regroupées à raison d'une (1) part comportant droit de vote après regroupement pour chaque tranche de trois (3) parts comportant droit de vote avant regroupement, et les parts de catégorie B de Société en commandite FPI PRO (les « parts de catégorie B ») ainsi que les parts émises aux termes du régime incitatif à long terme du FPI ont été simultanément regroupées suivant le même ratio de regroupement (le « regroupement »). Le regroupement a été mis en œuvre après la clôture des marchés, le 6 mai 2019. Le nombre de parts comportant droit de vote, de parts de catégorie B et de parts émises aux termes du régime incitatif à long terme a été ajusté proportionnellement dans le présent rapport de gestion pour toutes les périodes présentées afin de tenir compte du 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.
- L'admissibilité du FPI à l'exclusion relative à la définition de « fiducie intermédiaire de placement déterminée » prévue dans la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) (la « *Loi de l'impôt* »).
- Le taux d'occupation et le rendement escomptés des immeubles du FPI.
- Le calendrier d'échéance de la dette du FPI.

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 2019 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, y compris les coûts de transaction et de 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 (le « *White Paper on ACFO* publié par REALpac ») en février 2019. 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 ».

BALIA ajusté

Le BALIA 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 BALIA 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 BALIA 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 BALIA ajusté, se reporter au tableau figurant dans la « Partie IV – Structure du capital et endettement – BALIA 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 BALIA 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 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. 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. Le 7 mai 2019, les parts du FPI ont commencé à être négociées à la TSX sous le symbole PRV.UN, et à cette date, les parts ont été radiées de la cote de la TSXV et ont cessé d'y être négociées. Dans le cadre de l'inscription à la cote de la TSX, le FPI a mis en œuvre le regroupement après la clôture des marchés, le 6 mai 2019. Le bureau principal et siège social du FPI est situé au 2000, rue Mansfield, bureau 1000, à Montréal, au Québec, H3A 2Z7.

Le FPI détient un portefeuille d'immeubles de placement canadiens composé d'immeubles de commerces de détail, d'immeubles de bureaux, d'immeubles commerciaux à usage mixte et d'immeubles industriels. Au 30 septembre 2019, le FPI détenait une SLB d'environ 4,4 millions de pieds carrés à l'échelle du 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 tout le 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.
- **Relation stratégique avec Lotus Crux bonifiant l'expertise régionale, surtout en Ontario et dans l'Ouest du Canada, et procurant des occasions d'acquisitions et d'investissements futurs.** Le FPI a conclu une convention d'investissement stratégique avec Lotus Crux Acquisition LP (« Lotus Crux ») qui, selon la direction, procurera au FPI une présence accrue dans les principaux marchés canadiens, plus particulièrement dans l'Ouest du pays, et lui donnera accès au réseau de participants au marché immobilier de Lotus Crux dans ces marchés, ce qui lui fournira un bassin d'acquisitions et d'investissements potentiels auquel il n'aurait pas eu accès autrement.

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.

SOMMAIRE DES ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS

Le 1^{er} avril 2019, le FPI a rapatrié à l'interne la gestion de ses actifs, conformément aux modalités d'une convention de gestion (la « convention de gestion ») conclue avec l'ancien gestionnaire externe du FPI, Conseils Immobiliers Labec Inc. (le « gestionnaire »). Le gestionnaire est contrôlé par le président et chef de la direction, James W. Beckerleg, et par le premier vice-président, chef des finances et secrétaire, Gordon G. Lawlor. L'internalisation s'est traduite par la résiliation de la convention de gestion et a mis fin aux versements d'honoraires au gestionnaire pour la gestion des actifs et les acquisitions. Par conséquent, depuis le 1^{er} avril 2019, James W. Beckerleg et Gordon G. Lawlor, tous deux membres de la haute direction du FPI, sont directement au service du FPI. Aux termes de la convention de gestion, le gestionnaire a reçu, une fois l'internalisation complétée, une indemnité de résiliation de contrat d'environ 2 300 \$, soit un montant égal aux honoraires de gestion et aux charges payées au cours de l'exercice précédant l'internalisation.

Le 7 mai 2019, les parts du FPI ont commencé à être négociées à la TSX sous le symbole PRV.UN, et à cette date, les parts ont été radiées de la cote de la TSXV et ont cessé d'y être négociées. Dans le cadre de l'inscription à la cote de la TSX, le FPI a mis en œuvre le regroupement après la clôture des marchés, le 6 mai 2019. Par suite du regroupement, les distributions mensuelles actuelles du FPI de 0,0175 \$ la part avant regroupement sont passées à 0,0525 \$ la part après regroupement, ce qui représente des distributions annualisées de 0,63 \$ la part après regroupement.

Le 7 août 2019, le FPI a annoncé avoir conclu trois conventions distinctes visant l'acquisition de sept immeubles représentant une SLB totalisant 696 000 pieds carrés au prix de 97 800 \$ (les « acquisitions »). Ces immeubles comprennent une tour de bureaux de style boutique située dans le quartier des affaires d'Ottawa et un immeuble industriel à vocation mixte de catégorie A situé à Kanata, en Ontario, ainsi que cinq immeubles destinés à l'industrie légère se trouvant à Halifax, en Nouvelle-Écosse.

Le 16 août 2019, le FPI a annoncé la clôture d'un placement public de parts, par voie de prise ferme, au prix de 7,00 \$ la part, aux termes duquel 8 222 500 parts ont été émises pour un produit brut total de 57 558 \$, ce qui comprend les 1 072 500 parts émises à l'exercice intégral de l'option de surallocation (le « placement »). Le placement a été conclu aux termes d'un supplément de prospectus daté du 9 août 2019 (le « supplément de prospectus ») relatif au prospectus préalable de base simplifié du FPI daté du 5 juillet 2019. Les honoraires des preneurs fermes et les autres charges connexes directes totalisant environ 4 500 \$ ayant été engagés pour l'émission de parts ont été portés en réduction des capitaux propres. Le produit net du placement a servi à rembourser certaines dettes, à financer en partie les acquisitions et les coûts de transaction connexes, comme il est décrit ci-après et conformément à la rubrique « Emploi du produit » du supplément de prospectus, de même qu'à satisfaire aux besoins généraux et aux besoins en fonds de roulement du FPI.

Le 10 septembre 2019, le FPI a conclu l'acquisition précédemment annoncée d'une tour de bureaux de style boutique de 11 étages, qui est située au cœur du quartier des affaires d'Ottawa et a été acquise au prix de 21 200 \$, avant les frais de clôture. Cet immeuble, d'une superficie de 58 203 pieds carrés et occupé par des bureaux de prestige et des commerces de détail situés au rez-de-chaussée, occupe un emplacement de choix, sur un coin de rue, qui lui donne une excellente visibilité et accessibilité. Il est entièrement loué à une gamme diversifiée de locataires exceptionnels du secteur privé dont les baux ont une durée moyenne pondérée d'environ 4,6 ans. Le prix d'achat de 21 200 \$ a été financé en partie au moyen du produit tiré d'un nouvel emprunt hypothécaire de premier rang d'une durée de 10 ans et d'un montant de 13 300 \$ à un taux d'intérêt de 2,94 %. Le solde du prix d'achat a été réglé par l'encaisse de 7 900 \$ reçue du placement.

Le 16 septembre 2019, le FPI a conclu l'acquisition déjà annoncée de cinq immeubles destinés à l'industrie légère situés à Dartmouth, en Nouvelle-Écosse, au prix total de 28 100 \$, avant les frais de clôture. Ce portefeuille consiste en une SLB de 357 824 pieds carrés, dont le taux d'occupation global est de 93 % et la durée moyenne pondérée des baux est de 4,0 ans. Le prix d'achat de 28 100 \$ a été financé en partie au moyen du produit tiré d'un nouvel emprunt hypothécaire de premier rang d'une durée de 10 ans et d'un montant de 19 700 \$ à un taux de 2,93 %. Le solde du prix d'achat a été réglé par l'encaisse de 8 400 \$ reçue du placement.

Le 19 septembre 2019, le FPI a annoncé que la TSX avait accepté l'avis qu'il avait déposé auprès de cette dernière afin de renouveler son offre publique de rachat dans le cours normal des activités pour une période d'un an. L'offre publique de rachat dans le cours normal des activités a débuté le 24 septembre 2019 et prendra fin à la première des éventualités suivantes : i) le 23 septembre 2020 ou ii) la date de l'acquisition du nombre maximal de parts pouvant être acquises, lequel est établi dans l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités. Aux termes de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, le FPI peut racheter jusqu'à 1 859 197 parts, soit 5,0 % des 37 183 948 parts du FPI émises et en circulation en date du 13 septembre 2019.

Le 26 septembre 2019, le FPI a conclu l'acquisition auparavant annoncée de la participation de 100 % dans un immeuble industriel à vocation mixte de Kanata, en Ontario, en contrepartie de 48 500 \$, avant les frais de clôture. La durée moyenne pondérée des baux est de 7,5 ans et l'immeuble est entièrement occupé par un groupe de locataires exceptionnels qui exercent des activités dans les secteurs des sciences des matériaux, de la défense, des communications et des technologies médicales. Le prix d'achat de 48 500 \$ a été financé en partie au moyen du produit tiré d'un nouvel emprunt hypothécaire de premier rang d'une durée de 7 ans et d'un montant de 33 900 \$ à un taux de 3,51 %. Le solde du prix d'achat a été réglé par l'encaisse de 14 600 \$ reçue du placement.

ÉVÉNEMENT POSTÉRIEUR À LA DATE DE CLÔTURE

Le 22 octobre 2019, le FPI a annoncé une distribution au comptant de 0,0525 \$ la part pour le mois d'octobre 2019. Cette distribution sera payée le 15 novembre 2019 aux porteurs de parts inscrits en date du 31 octobre 2019.

PERSPECTIVES

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

PARTIE III

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Période de trois mois close le 30 septembre 2019	Période de trois mois close le 30 septembre 2018	Période de neuf mois close le 30 septembre 2019	Période de neuf mois close le 30 septembre 2018
Produits tirés des immeubles	13 241 \$	10 210 \$	40 312 \$	28 682 \$
Charges d'exploitation des immeubles	4 716	3 567	14 881	10 293
Résultat d'exploitation net¹⁾	8 525	6 643	25 431	18 389
Frais généraux et administratifs	623	458	1 720	1 332
Charge liée au régime incitatif à long terme	662	335	2 329	708
Amortissement des immobilisations corporelles	65	13	137	34
Amortissement des immobilisations incorporelles	93	-	279	-
Charges d'intérêts et coûts de financement	3 094	2 636	9 644	6 905
Distributions – Parts de catégorie B	407	438	1 255	1 167
Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B	155	(107)	4 081	(260)
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	(3 255)	(6 767)	(9 983)	(4 825)
Autres produits	(599)	(553)	(1 944)	(553)
Autres charges	370	368	1 180	368
Coûts de transaction	-	26	3 076	501
Coûts de remboursement de la dette	-	-	-	719
Résultat global, montant net	6 910 \$	9 796 \$	13 657 \$	12 293 \$

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 les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2019 ne sont pas directement comparables à ceux des périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2018 en raison de la croissance constante du FPI qui est attribuable essentiellement aux acquisitions réalisées d'une période à l'autre. Au 30 septembre 2019, le FPI détenait 91 immeubles de placement, contre 76 immeubles au 30 septembre 2018. Le FPI a acquis 15 immeubles de placement au cours de la période de douze mois close le 30 septembre 2019. Nonobstant ce qui précède, les chiffres des périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2019 et 2018 figurent dans le présent rapport de gestion. L'écart entre les chiffres de ces périodes s'explique principalement par l'augmentation nette du nombre d'immeubles détenus et leurs résultats d'exploitation respectifs au cours de ces périodes comparatives.

Analyse globale

Produits tirés des immeubles

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

Pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2019, les produits tirés des immeubles ont augmenté de respectivement 3 031 \$ et 11 630 \$ par rapport aux périodes correspondantes de 2018. L'augmentation s'explique principalement par les produits additionnels provenant de l'acquisition de 15 immeubles de placement au cours de la période de douze mois close le 30 septembre 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 les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2019, les charges d'exploitation des immeubles ont augmenté de respectivement 1 149 \$ et 4 588 \$ par rapport aux périodes correspondantes de 2018. L'augmentation est imputable essentiellement aux charges additionnelles provenant de l'acquisition de 15 immeubles de placement au cours de la période de douze mois close le 30 septembre 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 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Période de trois mois close le 30 septembre 2019	Période de trois mois close le 30 septembre 2018	Période de neuf mois close le 30 septembre 2019	Période de neuf mois close le 30 septembre 2018
Nombre d'immeubles comparables	71	71	63	63
Produits tirés des immeubles	10 096	9 944	28 252	26 842
Charges d'exploitation des immeubles	3 605	3 544	10 520	9 931
Résultat d'exploitation net des immeubles comparables¹⁾	6 491 \$	6 400 \$	17 732 \$	16 911 \$

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 les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2019 s'explique principalement par les hausses de loyer contractuelles et par l'augmentation des loyers lors du renouvellement des baux comparativement à la période correspondante de 2018. Les synergies créées par l'acquisition, le 27 juin 2018, des actifs de Compass Commercial Realty Limited (« Compass »), une société de gestion d'immeubles, se sont chiffrées à environ 100 \$ et 202 \$ pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2019 (53 \$ et 38 \$ pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2018).

Le tableau suivant présente le résultat d'exploitation net des immeubles comparables par catégorie d'actifs pour les périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2019 et 2018 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Période de trois mois close le 30 septembre 2019	Période de trois mois close le 30 septembre 2018	Période de neuf mois close le 30 septembre 2019	Période de neuf mois close le 30 septembre 2018
Immeubles de commerces de détail	3 435 \$	3 367 \$	10 137 \$	9 731 \$
Immeubles de bureaux	433	418	1 237	1 214
Immeubles commerciaux à usage mixte	847	847	2 203	2 143
Immeubles industriels	1 776	1 768	4 155	3 823
Résultat d'exploitation net des immeubles comparables¹⁾	6 491 \$	6 400 \$	17 732 \$	16 911 \$

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

Pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2019, le résultat d'exploitation net des immeubles comparables toutes catégories d'actifs confondues a augmenté grâce à des hausses de loyer contractuelles et à une légère hausse de l'occupation découlant de chiffres positifs tant au chapitre de la location que des renouvellements.

Le tableau suivant présente le taux d'occupation des immeubles comparables par catégorie d'actifs, exclusion faite des locaux réservés :

	Immeubles comparables pour la période de trois mois close le 30 septembre		Immeubles comparables pour la période de douze mois close le 30 septembre	
	2019	2018	2019	2018
Immeubles de commerces de détail	97,6 %	96,9 %	97,5 %	96,2 %
Immeubles de bureaux	89,1 %	91,3 %	89,1 %	89,9 %
Immeubles commerciaux à usage mixte	97,1 %	96,9 %	96,8 %	96,3 %
Immeubles industriels	97,5 %	97,5 %	96,6 %	96,1 %
Total	97,1 %	96,9 %	96,5 %	95,8 %

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, le salaire des membres de la haute direction en date du 1^{er} avril 2019 (voir la rubrique « Sommaire des événements importants »), 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 les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2019 se sont élevés à respectivement 623 \$ et 1 720 \$, soit une augmentation de 165 \$ et de 388 \$, respectivement, par rapport aux périodes correspondantes de 2018. L'augmentation dénote la croissance continue du FPI, et elle s'explique principalement par l'accroissement de certaines charges, comme les honoraires d'audit et les frais liés aux relations avec les investisseurs.

Régime incitatif à long terme

Pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2019, la charge de respectivement 662 \$ et 2 329 \$ au titre du régime incitatif à long terme constitue un élément sans effet sur la trésorerie et est liée aux droits différés à la valeur de parts et aux droits à la valeur de parts assujetties à des restrictions, lesquels sont acquis sur une période de un à trois ans.

Charges d'intérêts et coûts de financement

Les charges d'intérêts et les coûts de financement se sont établis à 3 094 \$ et à 9 644 \$, respectivement, pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2019. Les augmentations de 458 \$ et de 2 739 \$ par rapport aux périodes correspondantes de 2018 s'expliquent par la hausse de la dette liée aux 15 immeubles acquis au cours des douze derniers mois, laquelle a été contrebalancée par la diminution du taux d'intérêt moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires, qui est passé de 3,82 % à 3,74 %.

Distributions – Parts de catégorie B

À l'heure actuelle, le FPI verse des distributions mensuelles de 0,0525 \$ la part de catégorie B, ou 0,6300 \$ la part de catégorie B sur une base annualisée. Les distributions sur les parts de catégorie B se sont chiffrées à respectivement 407 \$ et 1 255 \$ pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2019.

Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B

Une charge sur la juste valeur des parts de catégorie B de respectivement 155 \$ et 4 081 \$ a été comptabilisée pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2019, laquelle découle d'une variation du cours des parts du FPI négociées en bourse. Il s'agit d'un élément hors trésorerie.

Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement

Le FPI a décidé d'utiliser la méthode de la juste valeur pour comptabiliser les biens immobiliers classés à titre d'immeubles de placement et de comptabiliser les immeubles de placement à leur prix d'acquisition, y compris les coûts de transaction (déduction faite de tout ajustement au prix d'acquisition), au cours du trimestre où l'acquisition a lieu. Toute variation de la juste valeur des immeubles de placement est comptabilisée à titre de profit ou de perte sur la juste valeur dans l'état du résultat global pour le trimestre au cours duquel elle se produit.

Pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2019, le profit de 3 255 \$ et de 9 983 \$ sur la juste valeur des immeubles de placement est attribuable à une variation des flux de trésorerie futurs projetés, à la fluctuation des taux de capitalisation et aux hypothèses posées à l'égard des tarifs locatifs du marché sur certains immeubles du FPI, ainsi qu'aux profits sur la juste valeur de certaines acquisitions réalisées au cours de ces périodes respectives, contrebalancés par certaines dépenses non recouvrables et certains frais de location.

RAPPORT DE GESTION

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 des actifs 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 83 immeubles du FPI.

Coûts de transaction

Au cours des périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2019, le FPI a engagé des coûts d'environ néant et 2 560 \$, respectivement, pour rapatrier à l'interne sa fonction de gestion des actifs (voir la rubrique « Sommaire des événements importants »). Les coûts liés au rapatriement comprennent environ 2 300 \$ payés au gestionnaire.

Le FPI a également engagé des coûts d'environ néant et 516 \$ associés à son passage à la TSX pendant les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2019 (voir la rubrique « Sommaire des événements importants »).

Au cours des périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2018, le FPI a engagé des coûts de transaction de 26 \$ et 501 \$ liés à l'acquisition des actifs de Compass.

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.

	Immeubles de commerces de détail		Immeubles de bureaux		Immeubles commerciaux à usage mixte		Immeubles industriels		Total	
	\$	%	\$	%	\$	%	\$	%	\$	
<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>										
Période de trois mois close le 30 septembre 2019										
Produits tirés des immeubles	5 357	40,5	2 814	21,3	1 601	12,1	3 469	26,2	13 241	
Résultat d'exploitation net ¹⁾	3 658	42,9	1 525	17,9	1 012	11,9	2 330	27,3	8 525	
Période de trois mois close le 30 septembre 2018										
Produits tirés des immeubles	5 112	50,1	826	8,1	1 418	13,9	2 854	28,0	10 210	
Résultat d'exploitation net ¹⁾	3 511	52,9	401	6,0	874	13,2	1 857	28,0	6 643	

¹⁾ Mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Indicateurs clés non conformes aux IFRS et indicateurs clés du rendement 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>									
Période de neuf mois close le 30 septembre 2019									
Produits tirés des immeubles	16 532	41,0	8 246	20,5	4 804	11,9	10 730	26,6	40 312
Résultat d'exploitation net ¹⁾	11 068	43,5	4 300	16,9	2 869	11,3	7 194	28,3	25 431
Immeubles de placement	213 779	35,1	99 580	16,3	110 200	18,1	186 081	30,5	609 640
Emprunts hypothécaires	110 891	34,0	50 629	15,5	51 988	16,0	112 343	34,5	325 851
Période de neuf mois close le 30 septembre 2018									
Produits tirés des immeubles	15 198	53,0	2 504	8,7	3 884	13,5	7 096	24,7	28 682
Résultat d'exploitation net ¹⁾	10 219	55,6	1 198	6,5	2 293	12,5	4 679	25,4	18 389
Immeubles de placement	213 586	51,7	21 560	5,2	57 222	13,9	120 741	29,2	413 109
Emprunts hypothécaires	114 538	54,6	4 896	2,3	16 329	7,8	74 179	35,3	209 942

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, du résultat d'exploitation net, de la juste valeur des immeubles de placement et des emprunts hypothécaires 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 15 immeubles de placement au cours des douze derniers mois.

Au 30 septembre 2019, le secteur des immeubles de commerces de détail comprenait 49 immeubles (49 immeubles au 30 septembre 2018), pour une SLB totale d'environ 1 084 000 pieds carrés (environ 1 077 000 pieds carrés au 30 septembre 2018).

Au 30 septembre 2019, le secteur des immeubles de bureau comprenait 10 immeubles (quatre immeubles au 30 septembre 2018), pour une SLB totale d'environ 487 000 pieds carrés (environ 154 000 pieds carrés au 30 septembre 2018).

Au 30 septembre 2019, le secteur des immeubles commerciaux à usage mixte comprenait huit immeubles (sept immeubles au 30 septembre 2018), pour une SLB totale d'environ 723 000 pieds carrés (environ 444 000 pieds carrés au 30 septembre 2018).

Au 30 septembre 2019, le secteur des immeubles industriels comprenait 24 immeubles (16 immeubles au 30 septembre 2018), pour une SLB totale d'environ 2 102 000 pieds carrés (environ 1 366 000 pieds carrés au 30 septembre 2018).

PROFIL DU PORTEFEUILLE

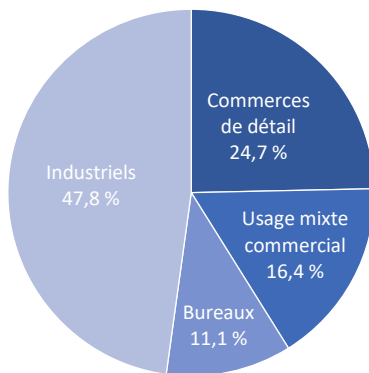
Au 30 septembre 2019, le portefeuille du FPI était composé de 91 immeubles, situés dans des emplacements de choix au sein de leur marché respectif, dont la SLB totale s'établissait à 4 396 004 pieds carrés. L'augmentation de 1 354 974 pieds carrés par rapport au 30 septembre 2018 s'explique par l'ajout de 15 immeubles de placement au cours de la période de douze mois close le 30 septembre 2019.

(En milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)	Période de neuf mois close le 30 septembre 2019				Période de neuf mois close le 30 septembre 2018			
	Nombre d'immeubles	Taux d'occupation ¹⁾	SLB (en pi ²)	Résultat d'exploitation net ²⁾	Nombre d'immeubles	Taux d'occupation ¹⁾	SLB (en pi ²)	Résultat d'exploitation net ²⁾
Immeubles de commerces de détail	49	97,5 %	1 083 983	11 068 \$	49	97,7 %	1 077 120	10 219 \$
Immeubles de bureaux	10	94,5 %	487 001	4 300	4	89,9 %	154 493	1 198
Immeubles commerciaux à usage mixte	8	98,0 %	723 066	2 869	7	97,0 %	443 678	2 293
Immeubles industriels	24	99,4 %	2 101 954	7 194	16	99,6 %	1 365 739	4 679
Total	91	98,2 %	4 396 004	25 431 \$	76	98,1 %	3 041 030	18 389 \$

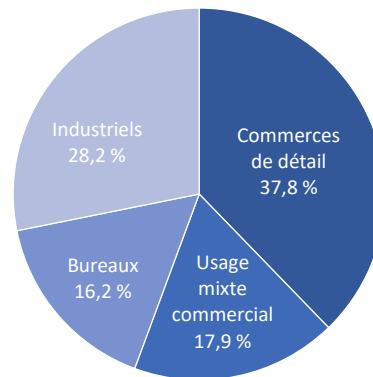
¹⁾ Le taux d'occupation comprend les contrats de location pour une occupation future de locaux actuellement vacants. La direction estime qu'en incluant les locaux réservés, elle présente un rapport plus équilibré. Au 30 septembre 2019, la superficie engagée correspondait approximativement à une SLB de 30 327 pieds carrés (SLB de 79 989 pieds carrés au 30 septembre 2018).

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

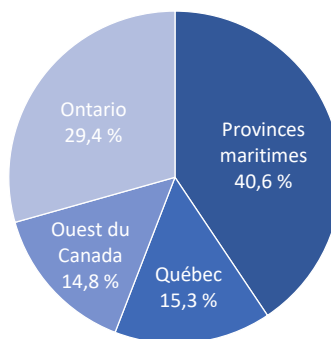
SLB par catégorie d'actifs au 30 septembre 2019¹⁾



Loyer de base par catégorie d'actifs¹⁾



Loyer de base par région¹⁾



¹⁾ Selon le loyer de base en vigueur et engagé annualisé au 30 septembre 2019.

Dix principaux locataires

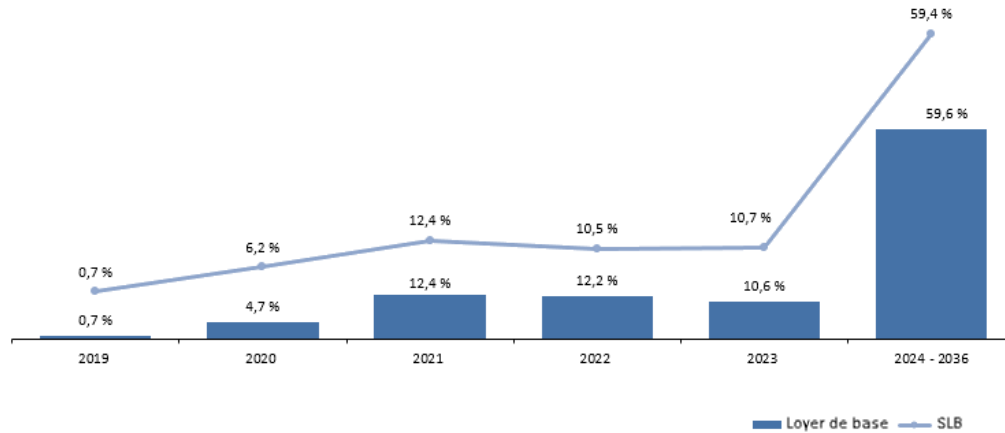
Les dix principaux locataires du portefeuille du FPI représentent environ 34,9 % du loyer de base annualisé des baux en vigueur et des locaux réservés, et la durée moyenne restante des contrats de location est d'environ 7,5 ans.

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	6,3 %	104 929	9,8	Baa2/BBB+/s. o.
Sobeys	6,1 %	222 491	7,9	s. o./BB+/BBB
DRS Technologies Canada	5,6 %	127 334	5,3	Ba1/BB+/s. o.
Gouvernement du Canada	3,6 %	81 611	4,9	Aaa/AAA/AAA
Shoppers Drug Mart	3,5 %	66 083	5,5	s. o./BBB/BBB
Ribbon Communications Canada	2,9 %	98 057	10,3	s. o.
Versacold	2,0 %	88 840	8,3	s. o.
Barry Callebaut	1,7 %	176 070	5,7	Baa3/BBB-/s. o.
Lawtons Pharmacy	1,6 %	40 901	7,0	s. o./BB+/BBB
Province du Nouveau-Brunswick	1,6 %	20 219	11,3	Aa2/A+/AH
Total	34,9 %	1 026 535	7,5	

¹⁾ Selon le loyer de base en vigueur et engagé annualisé au 30 septembre 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 12,4 % d'entre eux peuvent arriver à échéance au cours d'une période donnée avant 2024.



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.

RAPPORT DE GESTION

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Période de trois mois close le 30 septembre 2019	Période de trois mois close le 30 septembre 2018	Période de neuf mois close le 30 septembre 2019	Période de neuf mois close le 30 septembre 2018
Flux de trésorerie liés aux :				
Activités d'exploitation	5 339 \$	3 666 \$	9 498 \$	9 024 \$
Activités de financement	99 111	2 353	97 086	40 920
Activités d'investissement	(102 568)	(6 303)	(105 830)	(47 122)
Variation de la trésorerie au cours de la période	1 882	(284)	754	2 822
Trésorerie à l'ouverture de la période	2 988	6 850	4 116	3 744
Trésorerie à la clôture de la période	4 870 \$	6 566 \$	4 870 \$	6 566 \$

Période de trois mois close le 30 septembre 2019

Les flux de trésorerie d'exploitation sont principalement tirés de la perception des loyers et du paiement de charges d'exploitation. Les flux de trésorerie d'exploitation de 5 339 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2019 ont été touchés principalement par le moment où les rentrées de trésorerie ont été enregistrées et par celui où les montants à payer ont été réglés.

Pour la période de trois mois close le 30 septembre 2019, les flux de trésorerie provenant des activités de financement de 99 111 \$ sont attribuables au produit net de 53 055 \$ tiré de l'émission de parts aux termes du placement, à une hausse de la dette de 66 875 \$ et à une augmentation des emprunts sur la facilité de crédit de 24 000 \$, lesquels ont été contrebalancés par un remboursement de 9 833 \$ au titre de la dette, un remboursement de 29 778 \$ de la facilité de crédit, des distributions de 4 897 \$ et des coûts de financement de 311 \$.

Au cours des périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2019, les flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement de 102 568 \$ découlent principalement d'acquisitions d'une valeur de 101 459 \$, de dépenses d'investissement non recouvrables ainsi que de frais de location de 888 \$ et de l'acquisition d'immobilisations corporelles de 221 \$.

Période de neuf mois close le 30 septembre 2019

Les flux de trésorerie d'exploitation sont principalement tirés de la perception des loyers et du paiement de charges d'exploitation. Les flux de trésorerie d'exploitation de 9 498 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2019 ont principalement été touchés par le moment où les rentrées de trésorerie ont été enregistrées et par celui où les montants à payer ont été réglés.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2019, les flux de trésorerie provenant des activités de financement de 97 086 \$ sont attribuables au produit net de 53 055 \$ tiré de l'émission de parts aux termes du placement, d'une hausse de la dette de 93 085 \$ et d'une augmentation des emprunts sur la facilité de crédit de 24 378 \$, lesquels ont été contrebalancés par un remboursement de 29 677 \$ au titre de la dette, un remboursement de 29 778 \$ de la facilité de crédit, des distributions de 12 897 \$, l'annulation de parts d'une valeur de 284 \$ aux termes d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités et des coûts de financement de 796 \$.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2019, la trésorerie affectée aux acquisitions de 105 830 \$ se compose principalement d'acquisitions de 101 459 \$, de dépenses d'investissement non recouvrables et de frais de location de 3 418 \$ ainsi que d'acquisitions d'immobilisations corporelles de 953 \$.

STRUCTURE DU CAPITAL ET ENDETTEMENT

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	30 septembre 2019
Emprunts hypothécaires (déduction faite des coûts de financement de 2 620 \$)	325 851 \$
Emprunts à terme (déduction faite des coûts de financement de 149 \$)	3 651
Emprunt hypothécaire accordé par le vendeur	750
Facilité de crédit (déduction faite des coûts de financement de 35 \$)	23 965
Parts de catégorie B	18 614
Capitaux propres	239 464
Total de la structure du capital	612 295 \$

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, et elle 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 30 septembre 2019. Au 30 septembre 2019, les avances aux termes de la facilité de crédit renouvelable s'établissaient à 24 000 \$.

RAPPORT DE GESTION

Au 30 septembre 2019, tous les emprunts hypothécaires à payer portaient intérêt à taux fixe, le taux contractuel moyen pondéré étant d'environ 3,74 % (3,89 % au 31 décembre 2018). Les emprunts hypothécaires à payer sont garantis par des charges de premier rang grevant certains immeubles de placement d'une juste valeur d'environ 564 740 \$ au 30 septembre 2019.

Le FPI comptait également deux emprunts à terme au 30 septembre 2019.

Le premier emprunt à terme du FPI servira à financer des acquisitions futures et les mises de fonds qui s'y rattachent. Le montant maximal disponible aux termes de cet emprunt est de 15 M\$. Il 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. L'emprunt à terme 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 30 septembre 2019. Au 30 septembre 2019, les avances aux termes de cet emprunt à terme s'établissaient à 2 000 \$.

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 30 septembre 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	9 132 \$	9 451 \$	8 450 \$	6 603 \$	5 055 \$	15 518 \$
Échéances du capital de la dette	6 406	6 433	45 346	61 494	49 165	109 968
Intérêts sur la dette	12 938	12 522	10 205	7 958	5 289	12 908
Facilité de crédit	24 000	-	-	-	-	-
Créditeurs et charges à payer	8 420	-	-	-	-	-
Loyer	84	84	84	84	49	-
	60 980 \$	28 490 \$	64 085 \$	76 139 \$	59 558 \$	138 394 \$

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>	30 septembre 2019
Total de l'actif, y compris les immeubles de placement présentés à la juste valeur	628 604 \$
Cumul des amortissements sur les immobilisations corporelles et incorporelles	787
Valeur comptable brute ¹⁾	629 391
Dette, exclusion faite des coûts de financement non amortis	333 021
Facilité de crédit, exclusion faite des coûts de financement non amortis	24 000
Dette	357 021 \$
Dette, ci-dessus, en pourcentage de la valeur comptable brute¹⁾	56,72 %

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

Au 30 septembre 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 ».

BAlIA ajusté

Le BAlIA 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 BAlIA 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 BAlIA ajusté pour les périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2019 et 2018 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Période de trois mois close le 30 septembre 2019	Période de trois mois close le 30 septembre 2018	Période de neuf mois close le 30 septembre 2019	Période de neuf mois close le 30 septembre 2018
Résultat global, montant net	6 910 \$	9 796 \$	13 657 \$	12 293 \$
Charges d'intérêts et coûts de financement	3 094	2 636	9 644	6 905
Amortissement des immobilisations corporelles	65	13	137	34
Amortissement des immobilisations incorporelles	93	-	279	-
Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B	155	(107)	4 081	(260)
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	(3 255)	(6 767)	(9 983)	(4 825)
Distributions – Parts de catégorie B	407	438	1 255	1 167
Loyers comptabilisés selon la méthode linéaire	(86)	(164)	(468)	(523)
Charge liée au régime incitatif à long terme	662	335	2 329	708
Coûts des transactions	-	26	3 076	501
Coûts de remboursement de la dette	-	-	-	719
BAlIA ajusté¹⁾	8 045 \$	6 206 \$	24 007 \$	16 719 \$

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 BAlIA 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 périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2019 et 2018 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Période de trois mois close le 30 septembre 2019	Période de trois mois close le 30 septembre 2018	Période de neuf mois close le 30 septembre 2019	Période de neuf mois close le 30 septembre 2018
BAlIA ajusté ¹⁾	8 045 \$	6 206 \$	24 007 \$	16 719 \$
Charge d'intérêts	2 896 \$	2 513 \$	9 056 \$	6 486 \$
Ratio de couverture des intérêts¹⁾	2,8x	2,5x	2,7x	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 de la dette pour les périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2019 et 2018 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Période de trois mois close le 30 septembre 2019	Période de trois mois close le 30 septembre 2018	Période de neuf mois close le 30 septembre 2019	Période de neuf mois close le 30 septembre 2018
BAlIA ajusté ¹⁾	8 045 \$	6 206 \$	24 007 \$	16 719 \$
Charge d'intérêts	2 896	2 513	9 056	6 486
Remboursement du capital	1 833	1 436	5 492	4 204
Obligations au titre du service de la dette	4 729 \$	3 949 \$	14 548 \$	10 690 \$
Ratio de couverture du service de la dette¹⁾	1,7x	1,6x	1,7x	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

<i>(En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts, les montants par part et à moins d'indication contraire)</i>	Période de trois mois close le 30 septembre 2019	Période de trois mois close le 30 septembre 2018	Période de neuf mois close le 30 septembre 2019	Période de neuf mois close le 30 septembre 2018
Résultat global de la période, montant net	6 910 \$	9 796 \$	13 657 \$	12 293 \$
Ajouter :				
Régime incitatif à long terme	100	(16)	990	(40)
Distributions – Parts de catégorie B	407	438	1 255	1 167
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	(3 255)	(6 767)	(9 983)	(4 825)
Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B	155	(107)	4 081	(260)
Amortissement des immobilisations incorporelles	93	-	279	-
Flux de trésorerie d'exploitation¹⁾	4 410 \$	3 344 \$	10 279 \$	8 335 \$
Déduire :				
Ajustement des loyers sur une base linéaire	(86) \$	(164) \$	(468) \$	(523) \$
Frais de location normalisés	(66)	(66)	(198)	(198)
Ajouter :				
Régime incitatif à long terme	562	351	1 339	748
Amortissement des coûts de financement	250	161	719	525
Coûts de transaction	-	26	3 076	501
Coûts de remboursement de la dette	-	-	-	719
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés¹⁾	5 070 \$	3 652 \$	14 747 \$	10 107 \$
Flux de trésorerie d'exploitation de base par part^{1), 2)}	0,1234 \$	0,1317 \$	0,3126 \$	0,3410 \$
Flux de trésorerie d'exploitation dilués par part^{1), 2)}	0,1205 \$	0,1288 \$	0,3050 \$	0,3345 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base par part^{1), 2)}	0,1419 \$	0,1438 \$	0,4485 \$	0,4135 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés dilués par part^{1), 2)}	0,1386 \$	0,1407 \$	0,4376 \$	0,4056 \$
Distributions déclarées par part et par part de catégorie B	0,1575 \$	0,1575 \$	0,4725 \$	0,4725 \$
Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base¹⁾	111,0 %	109,6 %	105,4 %	114,3 %
Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés dilués¹⁾	113,6 %	111,9 %	108,0 %	116,5 %
Nombre de parts moyen pondéré de base^{2) 3)}	35 735 237	25 400 282	32 877 122 \$	24 443 065 \$
Nombre de parts moyen pondéré dilué^{2) 3)}	36 582 987	25 955 775	33 700 827 \$	24 919 175 \$

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.

L'augmentation des flux de trésorerie d'exploitation de respectivement 1 066 \$ et 1 944 \$ pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2019 par rapport aux périodes correspondantes de 2018 est directement attribuable à l'acquisition de 15 immeubles de placement au cours de la période de douze mois close le 30 septembre 2019.

L'augmentation de respectivement 1 418 \$ et 4 640 \$ des flux de trésorerie d'exploitation ajustés pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2019 par rapport aux périodes correspondantes de 2018 est directement attribuable à l'acquisition de 15 immeubles de placement. Les flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base par part sont ressortis respectivement à 0,1419 \$ et 0,4485 \$ pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2019, et les ratios de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base correspondants se sont établis à respectivement 111,0 % et 105,4 %. Le ratio de distribution était supérieur à 100 % du fait que l'apport en flux de trésorerie d'exploitation ajustés additionnels tirés des acquisitions au cours des périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2019 a été négligeable, si l'on fait exclusion des distributions d'août et de septembre 2019 sur les parts émises dans le cadre du placement d'août 2019. Le FPI a utilisé la majorité des fonds tirés du placement, avant la fin septembre 2019, pour procéder à l'acquisition de sept immeubles (voir la rubrique « Sommaire des événements importants »).

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 les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2019 se sont traduites par 77 050 et 237 076 parts émises ou à émettre aux termes du RRD, respectivement.

Des distributions de 0,1575 \$ et de 0,4725 \$ la part et la part de catégorie B ont été déclarées au cours des périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2019 et 2018. 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>	Période de trois mois close le 30 septembre 2019	Période de trois mois close le 30 septembre 2018	Période de neuf mois close le 30 septembre 2019	Période de neuf mois close le 30 septembre 2018
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	5 339 \$	3 666 \$	9 498 \$	9 024 \$
Ajouter (déduire) :				
Tranche hors trésorerie des coûts de remboursement de la dette	-	-	-	(243)
Variations du fonds de roulement hors trésorerie	(545)	(399)	1 253	(829)
Distributions – Parts de catégorie B	407	438	1 255	1 167
Frais de location normalisés	(66)	(66)	(198)	(198)
Amortissement des immobilisations corporelles	(65)	(13)	(137)	(34)
Coûts des transactions	-	26	3 076	501
Coûts de remboursement de la dette	-	-	-	719
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés¹⁾	5 070 \$	3 652 \$	14 747 \$	10 107 \$

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>	Période de trois mois close le 30 septembre 2019	Période de trois mois close le 30 septembre 2018	Période de neuf mois close le 30 septembre 2019	Période de neuf mois close le 30 septembre 2018
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés ¹⁾	5 070 \$	3 652 \$	14 747 \$	10 107 \$
Distributions totales versées ou à verser – Parts et parts de catégorie B	5 833	4 302	15 735	12 806
Insuffisance des flux de trésorerie d'exploitation ajustés sur les distributions versées ou à verser	(763) \$	(650) \$	(988) \$	(2 699) \$

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

RAPPORT DE GESTION

Pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2019, les distributions versées ou à verser par le FPI au comptant et en parts émises aux termes du RRD ont été supérieures aux flux de trésorerie d'exploitation ajustés au cours de ces périodes respectives, en raison de l'échelonnement des fonds tirés du placement d'août 2019. Au cours des mêmes périodes, 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 d'exploitation présentés dans les états financiers intermédiaires consolidés résumés.

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Période de trois mois close le 30 septembre 2019	Période de trois mois close le 30 septembre 2018	Période de neuf mois close le 30 septembre 2019	Période de neuf mois close le 30 septembre 2018
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	5 339 \$	3 666 \$	9 498 \$	9 024 \$
Ajouter (déduire) :				
Variation du fonds de roulement hors trésorerie non liée aux flux de trésorerie durables ¹⁾	(1 558)	(619)	2 412	876
Frais de location normalisés	(66)	(66)	(198)	(198)
Amortissement des coûts de financement différés	(250)	(161)	(719)	(714)
Rentrées de fonds liées à l'exploitation ajustées²⁾	3 465 \$	2 820 \$	10 993 \$	8 988 \$

¹⁾ Les variations du fonds de roulement hors trésorerie non liées aux ajustements des flux de trésorerie durables comprennent essentiellement des ajustements aux taxes et aux assurances payées d'avance, ces dernières variant considérablement pendant l'exercice, ainsi que d'autres ajustements mentionnés dans le dernier *White Paper on ACFO* publié par REALpac. Les périodes comparatives ont été mises à jour pour tenir compte de ces ajustements.

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

Le tableau suivant présente une ventilation des ajustements apportés au titre des variations du fonds de roulement pour le calcul des rentrées de fonds liées à l'exploitation ajustées figurant dans le tableau ci-dessus. Selon la direction, et d'après le *White Paper on ACFO* publié par REALpac, ces variations du fonds de roulement ne sont pas représentatives des flux de trésorerie durables disponibles aux fins de distribution.

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Période de trois mois close le 30 septembre 2019	Période de trois mois close le 30 septembre 2018	Période de neuf mois close le 30 septembre 2019	Période de neuf mois close le 30 septembre 2018
Variations du fonds de roulement liées aux éléments suivants :				
Taxes foncières et assurances	(1 149) \$	(1 166) \$	2 507 \$	385 \$
Autres ¹⁾	(409)	547	(95)	491
Variation du fonds de roulement hors trésorerie non représentative des flux de trésorerie durables au titre des rentrées de fonds liées à l'exploitation ajustées	(1 558) \$	(619) \$	2 412 \$	876 \$

¹⁾ Comprend les ajustements au fonds de roulement relatifs aux coûts de transaction à payer lors d'acquisitions d'immeubles de placement.

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>	Période de trois mois close le 30 septembre 2019	Période de trois mois close le 30 septembre 2018	Période de neuf mois close le 30 septembre 2019	Période de neuf mois close le 30 septembre 2018
Rentrées de fonds liées à l'exploitation ajustées ¹⁾	3 465 \$	2 820 \$	10 993 \$	8 988 \$
Total des distributions versées ou à verser – Parts ²⁾	5 426	3 864	14 480	10 919
Insuffisance des rentrées de fonds liées à l'exploitation ajustées sur les distributions versées ou à verser	(1 961) \$	(1 044) \$	(3 487) \$	(1 931) \$

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.

Pour les périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2019 et 2018, le FPI ne disposait pas de suffisamment de rentrées de fonds liées à l'exploitation ajustées pour couvrir la totalité des distributions versées ou à verser. Pour la période de trois mois close le 30 septembre 2019, cette insuffisance est principalement attribuable à l'échelonnement des fonds tirés du placement, tel qu'il est indiqué à la rubrique « Distributions et flux de trésorerie d'exploitation ajustés » du présent rapport de gestion. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2019, elle s'explique non seulement par l'échelonnement des fonds tirés du placement, mais également par des coûts de transaction non récurrents de 3 076 \$ liés au rapatriement à l'interne de la fonction de gestion et au passage à la TSX (voir la rubrique « Sommaire des événements importants »). Pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2018, le FPI a enregistré une insuffisance des rentrées de fonds liées à l'exploitation ajustées pour couvrir les distributions versées ou à verser, en raison de l'échelonnement des fonds tirés de deux placements de titres de capitaux propres (ayant eu lieu en janvier et septembre 2018) et de l'acquisition d'immeubles. Le FPI a versé des distributions additionnelles pour les parts émises au cours des placements de titres de capitaux propres de janvier et de septembre 2018, tout en enregistrant un apport négligeable en flux de trésorerie d'exploitation ajustés en provenance des acquisitions réalisées au cours des périodes respectives. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2019, l'insuffisance des rentrées de fonds liées à l'exploitation ajustées est également attribuable à des coûts de transaction non récurrents de 501 \$ relatifs à l'acquisition des actifs de Compass et à des coûts de remboursement de la dette de 476 \$ payés au comptant. Le FPI a financé l'insuffisance pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2019 au moyen des fonds en caisse et en planifiant un refinancement d'immeubles dans le cours normal de ses activités, ainsi qu'au moyen 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. Pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2019, les distributions versées ou à verser au titre des parts comprennent des sommes d'environ 528 \$ et 1 582 \$, respectivement, en parts émises aux termes du RRD (respectivement 442 \$ et 1 256 \$ pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2018). Le pourcentage de participation actuel aux termes du RRD est d'environ 10 %, ce qui réduit la trésorerie dont le FPI a besoin pour financer les distributions. 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>	Période de trois mois close le 30 septembre 2019	Période de trois mois close le 30 septembre 2018	Période de neuf mois close le 30 septembre 2019	Période de neuf mois close le 30 septembre 2018
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	5 339 \$	3 666 \$	9 498 \$	9 024 \$
Total des distributions versées ou à verser – Parts ¹⁾	5 426	3 864	14 480	10 919
Insuffisance des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation sur les distributions versées ou à verser	(87) \$	(198) \$	(4 982) \$	(1 895) \$

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 d'exploitation.

Pour les périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2019 et 2018, les distributions versées ou à verser par le FPI au comptant et en parts émises aux termes du RRD ont été supérieures aux flux de trésorerie 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 résultat global net, 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 (y compris les coûts de transaction exceptionnels de néant et 3 076 \$ pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2019). 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, et a planifié un refinancement d'immeubles dans le cours normal de ces activités. 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.

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 novembre 2019, le FPI comptait 37 239 094 parts en circulation.

Parts de catégorie B et parts spéciales comportant droit de vote

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

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

Au 13 novembre 2019, le FPI comptait 2 585 462 parts de catégorie B en circulation.

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 novembre 2019, le nombre total de parts différées et de parts assujetties à des restrictions en circulation s'élevait à respectivement 860 698 et 112 074.

Offre publique de rachat dans le cours normal des activités

Aux termes d'un avis accepté par la TSX, le FPI peut, du 24 septembre 2019 au 23 septembre 2020, racheter aux fins d'annulation, par l'intermédiaire de la TSX et au cours des parts du FPI au moment du rachat, jusqu'à 1 859 197 parts, 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 des périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2019, un nombre de respectivement néant et 46 133 parts totalisant néant et 284 \$ ont été annulées par le FPI.

INSTRUMENTS FINANCIERS

Le FPI n'acquiert pas ni ne détient ou n'émet d'instruments financiers dérivés à des fins de transaction. Le tableau suivant présente le classement, l'évaluation après la comptabilisation initiale, la valeur comptable et la juste valeur (s'il y a lieu) des actifs financiers et des passifs financiers.

RAPPORT DE GESTION

Catégorie	Évaluation	Valeur comptable au 30 septembre 2019	Juste valeur au 30 septembre 2019
Prêts et créances			
Trésorerie ^{a)}	Coût amorti	4 870 \$	4 870 \$
Débiteurs et autres, exclusion faite des charges payées d'avance, des dépôts, des coûts d'acquisition différés et des autres montants à recevoir ^{a)}	Coût amorti	2 869	2 869
		7 739 \$	7 739 \$
Passifs financiers par le biais du résultat net			
Parts de catégorie B	Juste valeur (N2)	18 614 \$	18 614 \$
Régime incitatif à long terme	Juste valeur (N2)	5 800	5 800
		24 414 \$	24 414 \$

Catégorie	Évaluation	Valeur comptable au 30 septembre 2019	Juste valeur au 30 septembre 2019
Autres passifs financiers			
Créditeurs et autres charges à payer ^{a)}	Coût amorti	8 420 \$	8 420 \$
Facilité de crédit ^{a)}	Coût amorti	23 965	23 965
Distributions à payer ^{a)}	Coût amorti	2 089	2 089
Dettes ^{b)}	Coût amorti	330 252	330 252
		364 726 \$	364 726 \$

- 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 eu aucun arrangement hors bilan au cours des périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2019.

PARTIE V

CONTRÔLES ET PROCÉDURES

En vertu du *Règlement 52-109 sur l'attestation de l'information présentée dans les documents annuels et intermédiaires des émetteurs* (le « Règlement 52-109 »), les dirigeants signataires du FPI, soit le chef de la direction et le chef des finances, ont la responsabilité d'établir et de maintenir les contrôles et procédures de communication de l'information (CPCI) et le contrôle interne à l'égard de l'information financière (CIIF), au sens qui est donné à ces termes dans le Règlement 52-109. Conformément à ce dernier, le FPI a déposé les attestations applicables signées par le chef de la direction et le chef des finances qui portent entre autres sur la conception du CIIF et de chaque CPCI.

Contrôles et procédures de communication de l'information

Le chef de la direction et le chef des finances ont conçu ou fait concevoir sous leur supervision des CPCI pour fournir l'assurance raisonnable que i) l'information significative concernant le FPI, y compris ses filiales consolidées, leur est communiquée par d'autres personnes, en particulier pendant la période où les documents intermédiaires sont établis, et que 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.

Contrôle interne à l'égard de l'information financière

Le chef de la direction et le chef des finances ont conçu ou fait concevoir sous leur supervision des CPCI pour fournir l'assurance raisonnable que l'information financière est fiable et que les états financiers ont été établis aux fins de publication de l'information financière, conformément aux normes comptables et de présentation de l'information financière auxquelles doit se conformer le FPI.

Limitations de l'efficacité des CPCI et du CIIF

Lors de la conception et de l'évaluation des CPCI et du CIIF, la direction reconnaît que tous les contrôles et procédures, aussi bien conçus et exploités soient-ils, ne peuvent fournir qu'une assurance raisonnable quant à l'atteinte des objectifs de contrôle souhaités. De plus, la conception des CPCI et du CIIF doit tenir compte du fait qu'il existe des contraintes au chapitre des ressources et que la direction doit exercer un jugement lorsqu'elle évalue les avantages des procédures et des contrôles envisageables par rapport aux coûts.

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 troisième 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 résumés consolidés du FPI pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2019 et les 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, James W. Beckerleg, et par le premier vice-président, chef des finances et secrétaire, Gordon G. Lawlor.

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. Cette internalisation a permis de mettre fin aux versements d'honoraires au gestionnaire pour la gestion des actifs et les acquisitions. Par conséquent, avec prise d'effet le 1^{er} avril 2019, James W. Beckerleg et Gordon G. Lawlor, tous deux membres de la haute direction du FPI, sont directement au service du FPI. Aux termes de la convention de gestion, le gestionnaire avait droit à une indemnité de résiliation de contrat d'environ 2 300 \$, soit un montant égal aux honoraires de gestion et aux charges payées au cours du plus récent exercice précédant l'internalisation.

Pour les services qu'il a fournis aux termes de la convention de gestion, 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 les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2019, les coûts de ces services se sont chiffrés respectivement à néant et 272 \$ (respectivement 228 \$ et 624 \$ pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 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 les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2019, les coûts de ces services se sont élevés à néant (respectivement 90 \$ et 408 \$ pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 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 les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2019, les coûts de ces services se sont établis à néant (respectivement néant et 22 \$ pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 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 lui-même contrôlé par deux fiduciaires du FPI, Peter Aghar et Shenoor Jadavji, qui détiennent également une participation dans Lotus Crux Acquisition LP et le FPI.

Aux termes de la convention d'investissement stratégique, le FPI a accordé un prêt garanti de 1 500 \$ à deux parties liées de Lotus Crux Acquisition dans le cadre du financement de l'acquisition par ces deux 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 2020. 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 30 sept. 2019	Trimestre clos le 30 juin 2019	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
Produits tirés des immeubles	13 241 \$	13 561 \$	13 510 \$	12 207 \$	10 210 \$	9 075 \$	9 397 \$	8 161 \$
Charges d'exploitation des immeubles	4 716	5 113	5 052	4 546	3 567	3 220	3 506	3 207
Résultat d'exploitation net¹⁾	8 525	8 448	8 458	7 661	6 643	5 855	5 891	4 954
Frais généraux et administratifs	623	574	523	513	458	472	401	361
Charge liée au régime incitatif à long terme	662	395	1 272	(305)	335	383	(10)	438
Amortissement des immobilisations corporelles	65	54	18	19	13	10	11	8
Charges d'intérêts et coûts de financement	3 094	3 325	3 225	2 922	2 636	2 096	2 173	1 979
Distributions – Parts de catégorie B	407	419	429	452	438	372	357	357
Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B	155	571	3 355	(3 100)	(107)	459	(612)	748
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	(3 255)	(6 777)	49	588	(6 767)	444	1 498	(3 873)
Coûts de transaction	-	3 045	31	-	26	475	-	-
Autres produits	(599)	(819)	(526)	(646)	(553)	-	-	-
Autres charges	370	491	319	557	368	-	-	-
Amortissement des immobilisations incorporelles	93	93	93	185	-	-	-	-
Coûts de remboursement de la dette	-	-	-	-	-	-	719	-
Résultat global, montant net	6 910 \$	7 077 \$	(330) \$	6 476 \$	9 796 \$	1 144 \$	1 354 \$	4 936 \$
Dette en pourcentage de la valeur comptable brute¹⁾	56,72 %	58,26 %	58,58 %	58,63 %	51,05 %	60,11 %	55,42 %	62,30 %
Flux de trésorerie d'exploitation¹⁾	4 410 \$	1 509 \$	4 360 \$	3 921 \$	3 344 \$	2 522 \$	2 470 \$	2 317 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés¹⁾	5 070 \$	4 848 \$	4 829 \$	4 234 \$	3 652 \$	3 256 \$	3 200 \$	2 813 \$
Flux de trésorerie d'exploitation de base par part^{1) 2)}	0,1234 \$	0,0480 \$	0,1389 \$	0,1251 \$	0,1317 \$	0,1021 \$	0,1062 \$	0,1137 \$
Flux de trésorerie d'exploitation dilués par part^{1) 2)}	0,1205 \$	0,0467 \$	0,1359 \$	0,1230 \$	0,1287 \$	0,0998 \$	0,1041 \$	0,1113 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base par part^{1) 2)}	0,1419 \$	0,1541 \$	0,1539 \$	0,1350 \$	0,1437 \$	0,1318 \$	0,1377 \$	0,1380 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés dilués par part^{1) 2)}	0,1386 \$	0,1501 \$	0,1506 \$	0,1326 \$	0,1407 \$	0,1289 \$	0,1350 \$	0,1353 \$
Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base¹⁾	111,0 %	102,2 %	102,3 %	116,7 %	109,6 %	119,6 %	114,4 %	114,1 %
Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés dilués¹⁾	113,6 %	104,9 %	104,6 %	118,8 %	111,9 %	122,1 %	116,7 %	116,4 %
Nombre d'immeubles commerciaux	91	84	84	84	76	73	66	66
SLB (pieds carrés)	4 396 004	3 701 132	3 702 430	3 702 901	3 041 030	3 039 510	2 684 653	2 689 536
Taux d'occupation	98,2 %	97,9 %	98,0 %	98,2 %	98,1 %	97,6 %	96,0 %	95,7 %
Durée restante moyenne pondérée des baux	5,6	5,7	5,8	6,1	6,5	6,6	6,7	6,9

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 catégorie B en circulation au cours de la période.