



**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO**

**RAPPORT DE GESTION  
TRIMESTRE CLOS LE 31 MARS 2021**

---

**11 mai 2021**

**TABLE DES MATIÈRES**

**PARTIE I**

Message du chef de la direction	1
Faits saillants financiers et opérationnels	2
Rapport de gestion	2
Énoncés prospectifs	3
Indicateurs clés non conformes aux IFRS et indicateurs clés du rendement d'exploitation	4

**PARTIE II**

Aperçu du FPI	6
Objectifs et stratégies	6
Sommaire des événements importants	7
Événements postérieurs à la date de clôture	8
Perspectives	9

**PARTIE III**

Résultats d'exploitation	9
Analyse sectorielle	13
Profil du portefeuille	14

**PARTIE IV**

Liquidités et sources de financement	16
Structure du capital et endettement	16
Distributions et flux de trésorerie d'exploitation ajustés	20
Titres émis et en circulation, et offre publique de rachat dans le cours normal des activités	24
Instruments financiers	25

**PARTIE V**

Contrôles et procédures	25
Risques et incertitudes	26
Principales estimations comptables	26
Changements futurs de méthodes comptables	27
Transactions entre parties liées	27
Sommaire des résultats trimestriels	28



2, rue Gurdwara, Ottawa (Ontario)

À tous les porteurs de parts,

Cela fait maintenant plus d'un an que l'écllosion de la COVID-19 a eu lieu et, malheureusement, la pandémie fait toujours partie de notre réalité quotidienne. Bien que les défis soulevés par cette situation demeurent, je suis heureux de pouvoir affirmer que FPI PRO a commencé l'année en force. La discipline dont nous avons fait preuve tout au long de 2020 nous a placés dans une position favorable et nous a permis de reprendre activement notre croissance au fil de la relance de l'économie. Nos solides résultats dans le contexte de la pandémie (parmi les meilleurs de l'industrie) témoignent de la stabilité de nos activités, laquelle est appuyée par notre portefeuille diversifié.

#### **La reprise de notre croissance**

Au cours des premiers mois de 2021, nous sommes revenus à une stratégie d'expansion, ce qui a amené des progrès considérables pour renforcer davantage notre portefeuille. Nous avons notamment été actifs au chapitre des transactions. Nous avons annoncé l'acquisition de douze immeubles industriels de qualité supérieure situés à Ottawa, en Ontario, et à Winnipeg, au Manitoba, et nous négocions actuellement l'achat de six autres immeubles dans les provinces de l'Atlantique. Des ententes ont été conclues pour trois immeubles après la clôture du trimestre et il devrait en être de même pour les immeubles restants au cours du deuxième trimestre. Nous avons également réussi à nous départir d'un petit nombre d'immeubles non stratégiques pour un montant égal ou supérieur à leur valeur comptable pendant la période de douze mois close le 31 mars 2021.

Au cours du premier trimestre de 2021, nous avons renforcé notre situation financière grâce à l'ajout de liquidités provenant des activités d'exploitation. Nous avons réduit notre dette, amélioré notre ratio de distribution, et renouvelé des emprunts hypothécaires à de meilleurs taux et sur des durées prolongées. De plus, nous avons conclu le placement privé de 50 M\$ avec Bragg Group of Companies annoncé précédemment. Nous sommes ravis d'avoir à nos côtés un tel investisseur de qualité afin de pouvoir tirer parti des occasions qui se présenteront dans l'avenir.

#### **Des résultats prometteurs pour le premier trimestre**

Nous avons conclu le premier trimestre de 2021 avec un portefeuille de 90 immeubles, comparativement à 93 immeubles à la même date l'an dernier, ce qui reflète les transactions mentionnées plus haut. Notre résultat d'exploitation net<sup>1)</sup> était un peu plus élevé qu'au dernier trimestre de 2020, quoique légèrement inférieur au premier trimestre qui a précédé la pandémie, en raison de la vente des trois immeubles non stratégiques. Le résultat d'exploitation net des immeubles comparables<sup>1)</sup>, quant à lui, était semblable à celui du premier trimestre de 2020, ce qui témoigne une fois de plus de la stabilité de notre portefeuille d'immeubles productifs de revenus dans un contexte difficile.

Notre bilan, dont les liquidités d'exploitation se chiffraient à plus de 30 millions de dollars, est demeuré solide et notre ratio de la dette sur la valeur comptable brute<sup>1)</sup> était de 57,49 % au 31 mars 2021, par rapport à 58,06 % à la même date en 2020. Notre ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés<sup>1)</sup> s'élevait à 83,0 % au 31 mars 2021, comparativement à 105,0 % à la même date en 2020, une amélioration qui offre plus de souplesse pour la répartition des capitaux. Nous avons refinancé, à des taux avantageux, des emprunts hypothécaires totalisant 52 millions de dollars, ce qui comprend un engagement de prêt hypothécaire de 24,8 millions de dollars pour une période de sept ans visant six immeubles de commerces de détail conclu après la clôture du trimestre.

La solidité de nos paramètres opérationnels a aussi été confirmée par de meilleurs taux d'occupation et des activités locatives fructueuses au cours du premier trimestre de 2021. Près de la totalité des loyers bruts ont été perçus depuis le début de l'année. En date des présentes, nous avons renouvelé 80 % de la superficie totale en pieds carrés venant à échéance en 2021, avec une majoration moyenne de 5 %.

#### **Un regard optimiste sur l'avenir**

Nous allons de l'avant avec un optimisme renouvelé, prêts à tirer parti de la relance vigoureuse de l'économie au fur et à mesure que la vaccination progresse. Des occasions d'acquisition se présentent à nous, en particulier dans le secteur industriel. Nous mettrons à exécution nos plans d'expansion, tout en maintenant notre situation financière avantageuse afin de prendre des décisions éclairées pour l'affectation de nos capitaux à long terme.

Je souhaite une fois de plus souligner la contribution et l'engagement de nos employés. C'est toujours un immense privilège de diriger une équipe aussi talentueuse. Je tiens également à remercier mes collègues membres du conseil d'administration pour leur expertise, qui nous permet de continuer à viser l'excellence en cette période difficile.

Nous sommes grandement déterminés et motivés à mettre en œuvre notre stratégie, avec la même discipline qui a soutenu la croissance de notre entreprise à ce jour, afin de créer une valeur durable pour vous, nos porteurs de parts.

Cordialement,

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

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

## RAPPORT DE GESTION

### PARTIE I

#### FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET OPÉRATIONNELS

	31 mars 2021	31 mars 2020
<b>Données d'exploitation</b>		
Nombre d'immeubles	90	93
Superficie locative brute (« SLB ») (en pieds carrés)	4 459 225	4 580 932
Taux d'occupation <sup>1)</sup>	98,2 %	98,3 %
Durée restante moyenne pondérée des baux (en années)	5,0	5,5
	<b>Trimestre clos le</b>	<b>Trimestre clos le</b>
<i>(En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts, les montants par part et à moins d'indication contraire)</i>	<b>31 mars 2021</b>	<b>31 mars 2020</b>
<b>Données financières</b>		
Produits tirés des immeubles	17 390 \$	17 707 \$
Résultat d'exploitation net <sup>2)</sup>	10 093 \$	10 355 \$
Total de l'actif	636 338 \$	650 987 \$
Dette en pourcentage de la valeur comptable brute <sup>2)</sup>	57,49 %	58,06 %
Ratio de couverture des intérêts <sup>2)</sup>	2,7x	2,7x
Ratio de couverture du service de la dette <sup>2)</sup>	1,6x	1,6x
Taux d'intérêt moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires	3,66 %	3,72 %
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, montant net	207 \$	3 300 \$
Flux de trésorerie d'exploitation <sup>2)</sup>	3 878 \$	5 756 \$
Flux de trésorerie d'exploitation de base par part <sup>2) 3)</sup>	0,0969 \$	0,1442 \$
Flux de trésorerie d'exploitation dilués par part <sup>2) 3)</sup>	0,0946 \$	0,1415 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés <sup>2)</sup>	5 422 \$	5 989 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base par part <sup>2) 3)</sup>	0,1355 \$	0,1500 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés dilués par part <sup>2) 3)</sup>	0,1323 \$	0,1473 \$
Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base <sup>2)</sup>	83,0 %	105,0 %
Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés dilués <sup>2)</sup>	85,0 %	106,9 %

<sup>1)</sup> Le taux d'occupation comprend les contrats de location pour une occupation future de locaux actuellement vacants. La direction estime qu'en incluant les locaux réservés, elle présente un rapport plus équilibré. Au 31 mars 2021, la superficie des locaux réservés correspondait à une SLB d'environ 5 146 pieds carrés (SLB de 12 636 pieds carrés au 31 mars 2020).

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

<sup>3)</sup> Le total des parts de base est composé de parts (au sens attribué à ce terme dans les présentes) et de parts de catégorie B (terme également défini dans les présentes). Le total des parts diluées comprend également les parts de fiducie visées par les droits différés à la valeur de parts et les parts de fiducie visées par les droits à la valeur de parts temporairement incessibles qui sont attribuées dans le cadre du régime incitatif à long terme du FPI.

#### RAPPORT DE GESTION

Le présent rapport de gestion donne un compte rendu des stratégies d'exploitation, des questions relatives au profil de risque, des perspectives d'affaires et de l'analyse de la performance et de la situation financière de Fonds de placement immobilier PRO (le « FPI ») pour le trimestre clos le 31 mars 2021. Il est fondé sur les états financiers qui ont été établis conformément à la norme comptable internationale (« IAS ») 34 *Information financière intermédiaire*, suivant des méthodes comptables conformes aux Normes internationales d'information financière (« IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board (« IASB ») et l'IFRS Interpretations Committee (« IFRIC »).

Le présent rapport de gestion doit être lu avec les états financiers intermédiaires consolidés résumés du FPI et leurs notes annexes pour les trimestres clos les 31 mars 2021 et 2020 (les « états financiers pour le premier trimestre de 2021 »), les états financiers consolidés audités du FPI et leurs notes annexes pour les exercices clos les 31 décembre 2020 et 2019 (les « états financiers annuels pour l'exercice 2020 »), le rapport de gestion sur ce même exercice (le « rapport de gestion annuel pour l'exercice 2020 ») et la notice annuelle du FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 (la « notice annuelle pour l'exercice 2020 », les états financiers annuels pour l'exercice 2020 et le rapport de gestion annuel pour l'exercice 2020 constituant les « rapports annuels pour l'exercice 2020 ») 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](http://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 11 mai 2021, date à laquelle le conseil des fiduciaires du FPI (le « conseil ») a approuvé le présent rapport de gestion et les états financiers du T1 2021.

Le FPI a revu la composition de ses secteurs d'exploitation ainsi que la façon dont il communiquera ses résultats d'exploitation dans les états financiers du premier trimestre de 2021 et le présent rapport de gestion. Le FPI est d'avis que cette nouvelle présentation sera plus fidèle à sa structure opérationnelle actuelle et à celle attendue, et qu'elle s'harmonisera davantage à celle des autres FPI canadiens diversifiés. Auparavant, les quatre secteurs d'exploitation des immeubles de placement du FPI étaient les suivants : immeubles de commerces de détail, immeubles de bureaux, immeubles commerciaux à usage mixte et immeubles industriels. Seuls trois de ces secteurs sont dorénavant présentés : immeubles de commerces de détail, immeubles de bureaux et immeubles industriels. Le FPI a reclassé ses immeubles commerciaux à usage mixte dans les immeubles industriels afin de s'harmoniser aux autres FPI canadiens diversifiés. L'information et les résultats sectoriels des trimestres et de l'exercice précédent fournis dans le présent rapport de gestion ont été recalculés pour refléter ce changement. Voir la rubrique « Analyse sectorielle » de la partie III ci-dessous, ainsi que la note 16 des états financiers du premier trimestre de 2021, pour en savoir plus sur les secteurs d'exploitation du FPI.

### ÉNONCÉS PROSPECTIFS

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

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

- L'intention du FPI de distribuer une partie de ses flux de trésorerie disponibles aux porteurs de titres et le montant de ces distributions.
- La capacité du FPI de donner suite à ses stratégies de croissance.
- Le traitement fiscal prévu des distributions du FPI aux porteurs de parts.
- Les dépenses en immobilisations que le FPI doit engager à l'égard de ses immeubles.
- La capacité du FPI d'être exclu de 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. Les hypothèses concernant le potentiel de croissance futur du FPI, les dépenses en immobilisations prévues, la concurrence sur le marché, 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 reposent 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, la COVID-19 et les crises sanitaires, les évaluations et la comptabilisation des immeubles de placement à la juste valeur, 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 de l'exercice 2020, ailleurs dans le présent rapport de gestion et les rapports annuels pour l'exercice 2020 ainsi que dans les autres documents que le FPI a déposés ou pourrait déposer auprès des autorités en valeurs mobilières compétentes, doivent être examinés attentivement.

Si un ou plusieurs de ces risques ou incertitudes devaient se matérialiser, ou si les hypothèses sur lesquelles reposent les énoncés prospectifs devaient se révéler inexacts, les résultats, la performance ou les réalisations réels pourraient différer sensiblement de ceux exprimés ou sous-entendus dans les énoncés prospectifs du présent rapport de gestion. Ces facteurs devraient être examinés minutieusement et les investisseurs éventuels ne devraient pas se fier sans réserve aux énoncés prospectifs. Bien que les énoncés prospectifs compris dans le présent rapport de gestion reposent sur des hypothèses que la direction considère actuellement comme raisonnables, le FPI ne peut garantir aux investisseurs éventuels que les résultats, la performance ou les réalisations réels seront conformes à ces énoncés prospectifs.

Ces énoncés prospectifs sont à jour en date du présent rapport de gestion, et le FPI n'a pas l'intention de les mettre à jour, ni ne s'engage à le faire, sauf si la loi l'y oblige. Le FPI ne peut garantir aux investisseurs que les énoncés prospectifs se révéleront exacts, puisque les résultats réels et les événements futurs pourraient différer considérablement de ceux prévus dans ces énoncés. Les investisseurs doivent savoir que les énoncés prospectifs ne constituent pas une garantie de performance future et qu'ils sont par nature incertains; par conséquent, ils ne doivent pas s'y fier sans réserve.

#### **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 monétaire » 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 » sous l'analyse globale des résultats d'exploitation à la Partie III.

### Fonds provenant de l'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 activités immobilières; cependant, elle ne représente pas le résultat net et résultat global ni la trésorerie provenant des activités d'exploitation, au sens donné à ces mesures par les IFRS, et elle n'est pas nécessairement représentative de la trésorerie dont le FPI dispose pour financer ses besoins généraux. Le FPI 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 des niveaux d'occupation, des tarifs de location, des charges d'exploitation et des taxes foncières, des activités liées aux acquisitions et de la charge d'intérêts, et qu'ils donnent une perspective de la performance financière qui n'est pas immédiatement apparente si l'on se fie seulement au résultat net et au résultat global conformément aux IFRS.

Les flux de trésorerie d'exploitation font l'objet d'un rapprochement avec le résultat net et le 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.

### Fonds provenant de l'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 en février 2019 (le « White Paper on ACFO de REALpac »). 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 pour évaluer le niveau d'endettement et la solidité de sa participation dans les capitaux propres. Pour connaître le calcul de la dette en pourcentage de la valeur comptable brute, se reporter au tableau figurant dans la « Partie IV – Structure du capital et endettement – Ratios d'endettement ».

### BAIIA ajusté

Le BAIIA ajusté est une mesure non conforme aux IFRS que le FPI utilise pour suivre sa capacité à s'acquitter de sa dette et surveiller les exigences imposées par ses prêteurs. Plus précisément, le BAIIA ajusté sert à surveiller le ratio de couverture des intérêts et le ratio de couverture du service de la dette du FPI. Le FPI l'utilise pour évaluer son endettement et sa capacité à respecter ses obligations, notamment le service de sa dette. Le BAIIA ajusté représente le résultat avant intérêts, impôts, amortissement et profit (perte) sur la juste valeur, mais il exclut les éléments non récurrents. Pour connaître le calcul du BAIIA ajusté, on se reportera au tableau figurant dans la « Partie IV – Structure du capital et endettement – BAIIA ajusté ».

### Ratio de couverture des intérêts

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

### Ratio de couverture du service de la dette

Le FPI a établi que le ratio de couverture du service de la dette est obtenu en divisant le BAIIA ajusté par les obligations au titre du service de la dette pour la période, lesquelles s'entendent des paiements effectués aux fins de remboursement du capital ainsi que des intérêts comptabilisés en charges au cours de la période. Les pénalités pour remboursement anticipé ou les paiements à l'acquittement d'un emprunt hypothécaire sont exclus du calcul. Le ratio de couverture du service de la dette est une mesure utile dont se sert la direction pour évaluer la capacité du 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 sous le régime des lois de la province d'Ontario 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). Les parts de fiducie du FPI (les « parts ») sont inscrites à la cote de la Bourse de Toronto (la « TSX ») sous le symbole PRV.UN. Le bureau principal et siège social du FPI est situé au 2000, rue Mansfield, bureau 1000, à Montréal, au Québec, H3A 2Z7.

Le FPI détient un portefeuille d'immeubles de placement canadiens composé d'immeubles de commerces de détail, d'immeubles de bureaux et d'immeubles industriels. Au 31 mars 2021, le FPI détenait une SLB d'environ 4,5 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 efficiente sur le plan fiscal; ii) accroître ses actifs et la valeur de ses actifs afin de maximiser la valeur des parts à long terme; et iii) augmenter son résultat d'exploitation net et ses 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 dans leur marché respectif, le long d'artères routières bénéficiant d'une grande visibilité et d'un accès facile. La direction est d'avis que la qualité et la diversité du portefeuille permettront au FPI d'attirer de nouveaux locataires et d'assurer la rétention des locataires existants.
- **Accent mis sur des marchés stables de l'Est du Canada, ainsi que sur une croissance prudente dans les marchés de l'Ouest du Canada.** Le FPI vise l'acquisition d'immeubles sur les marchés primaires et secondaires au Canada, l'accent étant mis, à l'Est, sur le Québec, le Canada atlantique et l'Ontario, et sur certaines régions dans l'Ouest du Canada. La direction estime que sa stratégie consistant à mettre l'accent sur des marchés stables dans l'Est du Canada et à procéder à une expansion sélective dans des marchés en forte croissance de l'Ouest canadien permettra au FPI de se doter d'un portefeuille aux bases économiques solides et stables et de profiter d'occasions de croissance interne.
- **Locataires de grande qualité signant des baux à long terme.** Le profil des locataires du FPI est diversifié. Le portefeuille montre une composition attrayante de locataires gouvernementaux, nationaux, régionaux et locaux provenant de différents secteurs. Les échéances des baux du portefeuille du FPI sont bien échelonnées dans les années à venir. La direction du FPI est d'avis qu'elle a établi de solides relations avec ses locataires, ce qui devrait jouer en faveur du FPI pour attirer des locataires dans ses nouveaux immeubles ou trouver preneur pour les locaux libres dans ses immeubles actuels.

### Accroître la valeur

Équipe de direction et conseil d'administration chevronnés qui ont démontré leur capacité à créer de la valeur. Les membres de la haute direction et les fiduciaires du FPI cumulent plus de 100 ans d'expérience dans les domaines de l'exploitation, des acquisitions et du financement dans le secteur immobilier canadien. Ils disposent d'un vaste réseau de relations avec des propriétaires d'immeubles et des professionnels en prestation de services dans tout le Canada, et entendent tirer parti de ces relations pour obtenir des acquisitions relatives de grande qualité. Compte tenu de l'expérience de ses membres dans les marchés du Québec, du Canada atlantique, de l'Ontario et de l'Ouest du Canada, l'équipe de direction possède des compétences et des relations uniques et précieuses qui seront fort utiles pour le FPI.

### Accroître l'actif

- **Stratégies de croissance interne**  
Les stratégies de croissance interne du FPI comprennent notamment :
  - Entretien des relations avec les locataires actuels, fidélisation des locataires actuels et soutien de la croissance du nombre de locataires.
  - Augmentation des revenus locatifs et réduction au minimum des charges d'exploitation par l'intermédiaire d'améliorations opérationnelles et de programmes d'entretien préventif.
  - Recherche d'occasions d'agrandissement et de réaménagement des immeubles du portefeuille du FPI.
- **Stratégies de croissance externe**  
Les stratégies de croissance externe du FPI comprennent notamment les suivantes :
  - Acquisition d'immeubles de placement stables et porteurs de valeur pour le FPI.
  - Acquisition d'une large gamme d'immeubles commerciaux au sein de ses marchés cibles afin de maximiser la diversification de son portefeuille.
  - Recherche d'occasions ciblées de mise en valeur et de croissance au sein du portefeuille du FPI.

## SOMMAIRE DES ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS

Le 26 février 2021, le FPI a obtenu un nouveau financement par emprunt de 46 600 \$, remboursable sur une durée de 10 ans au taux de 3,21 % et garanti par cinq actifs industriels. Le produit a servi à rembourser environ 29 000 \$ en emprunts hypothécaires venant à échéance en 2021 et en 2022, ainsi qu'à payer des frais de maintien de rendement s'élevant à 1 303 \$. Le solde net de 16 300 \$ a été employé pour rembourser une partie des facilités de crédit d'exploitation et répondre aux besoins généraux de l'entreprise.

Le 15 mars 2021, le FPI a annoncé l'acquisition proposée, au prix d'achat total d'environ 86 800 \$, exclusion faite des frais de clôture, d'une participation de 100 % dans douze immeubles industriels, à savoir trois immeubles d'une SLB approximative de 283 000 pieds carrés situés à Ottawa, en Ontario, et neuf immeubles d'une SLB approximative de 288 000 pieds carrés situés à Winnipeg, au Manitoba (les « acquisitions »). Le 23 avril 2021, le FPI a conclu l'acquisition de trois de ces douze immeubles (voir la rubrique « Événements postérieurs à la date de clôture »).

Le FPI a également annoncé avoir conclu avec Collingwood Investments Incorporated, un membre de Bragg Group of Companies établi en Nouvelle-Écosse, une convention de souscription exécutoire visant l'émission de 8 264 463 parts autodétenues, au prix de 6,05 \$ chacune, dans le cadre d'un placement privé sans courtier, pour un produit brut d'environ 50 000 \$ (le « placement privé »). Le placement privé a été conclu le 14 avril 2021 (voir la rubrique « Événements postérieurs à la date de clôture »).

Le FPI a soutenu ses locataires qui ont subi les conséquences de la pandémie de COVID-19 au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020 en offrant des reports de loyer au cas par cas, ainsi qu'en prenant part à l'Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (« AUCLC »). Le programme de l'AUCLC prévoyait des subventions de loyer accordées par le gouvernement fédéral aux locataires admissibles pour couvrir 50 % de leur loyer pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2020 au 30 septembre 2020. L'AUCLC exigeait des propriétaires qu'ils « renoncent » à 25 % du loyer qui serait autrement payable pour les mois visés. Par conséquent, les locataires admissibles ne devaient payer que 25 % de leur loyer pour cette période, l'objectif étant de donner aux locataires qui avaient été durement touchés par la pandémie la chance de stabiliser leurs activités commerciales. La tranche de 25 % du loyer brut financée par le propriétaire (la « participation à l'AUCLC ») est comptabilisée en tant que charge pour créances irrécouvrables dans les états financiers intermédiaires consolidés résumés. Au 31 mars 2021, le FPI affichait un solde d'environ 271 \$ en reports de loyer devant être remboursés par les locataires sur diverses périodes, pour la plupart au plus tard le 31 décembre 2021.

Le 9 octobre 2020, le gouvernement fédéral a annoncé un nouveau programme de soutien pour le loyer, la Subvention d'urgence du Canada pour le loyer (SUCL), qui a remplacé l'Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (AUCLC). Similaire à l'AUCLC, la SUCL est offerte aux petites et moyennes entreprises durement touchées par la pandémie. Elle s'applique rétrospectivement aux périodes qui s'ouvrent à compter du 27 septembre 2020 et qui se terminent en juin 2021. La SUCL offre un soutien directement aux locataires jusqu'à concurrence de 65 % des dépenses admissibles, selon une échelle mobile, ce qui permet aux propriétaires d'immeubles d'obtenir leurs paiements de loyer en fonction des montants subventionnés. De plus, une subvention complémentaire de 25 % est offerte aux entreprises locataires qui ont dû fermer leurs portes temporairement pour se conformer à une ordonnance délivrée par une autorité sanitaire. Le 19 avril 2021, le gouvernement fédéral a annoncé la prolongation du programme jusqu'au 25 septembre 2021 et une réduction graduelle du maximum du taux de subvention de base, qui passera de 65 % (en vigueur jusqu'au 3 juillet 2021) à 20 % (en vigueur du 29 août au 25 septembre 2021). Le taux de 25 % de l'indemnité de confinement s'appliquera jusqu'à la fin du programme. Le FPI continuera à surveiller l'effet de la SUCL sur la recouvrabilité de ses produits locatifs.

Le tableau suivant fait le point sur le recouvrement des loyers du FPI :

	Avril 2021	Mars 2021	Février 2021	Janvier 2021
Recouvrements de loyers bruts, y compris auprès des sociétés d'État et des autres locataires qui paient généralement le loyer à la fin du mois, d'après l'historique des cycles de perception	99,9 %	99,9 %	99,8 %	99,8 %
<b>Ventilation :</b>				
Locataires d'immeubles industriels	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %
Locataires d'immeubles de bureaux	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %
Locataires d'immeubles de commerces de détail	99,6 %	99,6 %	99,5 %	99,5 %
Accords temporaires de report de loyer aux termes de modalités de remboursement fixes	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Loyer brut en retard et pourparlers avec les locataires au cas par cas	0,1 %	0,1 %	0,2 %	0,2 %

Le bassin de locataires du FPI est bien diversifié par secteur. Au 31 mars 2021, 86 % des loyers de base du portefeuille proviennent de locataires nationaux et gouvernementaux, et les 10 principaux locataires représentent 37,5 % du loyer de base annuel. Les loyers de base dans le secteur des immeubles de commerces de détail proviennent, dans une proportion de 66,4 %, de locataires offrant des services essentiels au public, notamment des épiceries, des pharmacies, des institutions financières, des bureaux du gouvernement et des cabinets de médecin. Compte tenu de la nature changeante de la situation, laquelle continue d'évoluer chaque jour, il est difficile de déterminer la proportion des loyers qui seront retenus dans les prochains mois.

#### ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Le 14 avril 2021, le FPI a réalisé le placement privé annoncé antérieurement de 50 000 \$ en parts. Dans le cadre de ce placement privé sans courtier, 8 264 463 parts autodétenues ont été émises en faveur de Collingwood Investments Incorporated au prix de 6,05 \$ chacune. Par conséquent, Collingwood Investments Incorporated, conjointement avec une partie liée, détient une participation économique et avec droit de vote d'environ 19,6 % dans le FPI. À la clôture, Collingwood Investments Incorporated a reçu une commission d'engagement de capital correspondant à 3 % du produit brut tiré du placement privé. Le FPI a utilisé environ 16 200 \$ du produit net pour payer une tranche du prix d'achat de ses acquisitions conclues le 26 avril 2021, comme il est décrit ci-dessous, environ 14 000 \$ du produit net pour rembourser sa facilité de crédit qui pourrait être prélevée de nouveau, et environ 6 500 \$ du produit net pour rembourser en totalité l'un de ses emprunts à terme, lequel a ensuite été annulé. Le FPI compte utiliser le solde du produit net pour financer en partie les acquisitions restantes, lesquelles sont toutes assujetties aux conditions de clôture usuelles, et financer de futures acquisitions ainsi que ses besoins généraux et ses besoins en fonds de roulement.

## RAPPORT DE GESTION

Le 21 avril 2021, le FPI a annoncé une distribution au comptant de 0,0375 \$ la part pour le mois d'avril 2021. Cette distribution doit être versée le 17 mai 2021 aux porteurs de parts inscrits en date du 30 avril 2021.

Le 26 avril 2021, le FPI a annoncé avoir conclu l'acquisition déjà annoncée d'une participation de 100 % dans trois immeubles destinés à l'industrie légère à Ottawa, en Ontario, dont la SLB totalise 283 495 pieds carrés, pour un prix d'achat global de 49 200 \$ avant les frais de clôture, ce qui représente un taux de capitalisation initial d'environ 6,1 %. Le portefeuille d'immeubles acquis est constitué de trois petits immeubles destinés à l'industrie légère, facilement accessibles par l'autoroute 417 et les grandes artères, qui occupent des emplacements stratégiques au sein de certains sous-marchés industriels principaux de la ville d'Ottawa. Ces immeubles, dont la SLB totale s'élève à 283 495 pieds carrés, sont dotés de plafonds d'une hauteur variant de 14 à 18 pieds, de quais de chargement bien conçus et bien agencés et de larges portes de quai. Ils sont loués à 96 % à une gamme diversifiée de locataires dont les baux ont une durée moyenne pondérée de 3,5 ans. La majorité des baux prévoient des hausses de loyer contractuelles. Le prix d'achat de 49 200 \$ a été financé en grande partie par le produit tiré d'un nouvel emprunt hypothécaire de 33 000 \$ d'une durée de 5 ans et assorti d'un taux d'intérêt de 2,87 %. Le solde du prix d'achat a été réglé au moyen de fonds en caisse de 16 200 \$ provenant du placement privé.

Le 28 avril 2021, le FPI a vendu un immeuble de commerces de détail non stratégique situé au 598, Union Street, à Fredericton, au Nouveau-Brunswick, pour un produit brut de 4 900 \$, un montant légèrement supérieur à sa valeur comptable selon les IFRS. Le produit a été utilisé pour rembourser l'emprunt hypothécaire grevant l'immeuble et répondre aux besoins généraux de l'entreprise.

Le 7 mai 2021, le FPI a reçu un engagement de prêt hypothécaire de 24 800 \$, pour une période de sept ans, afin de refinancer six immeubles de commerces de détail dont les emprunts hypothécaires, totalisant 21 700 \$, viennent à échéance en 2022.

### PERSPECTIVES

Pendant la pandémie de COVID-19, qui sévit toujours, le FPI a fait le nécessaire pour protéger la santé et la sécurité de son personnel, de ses locataires et de la population dans les marchés où il détient ses immeubles.

Le FPI a collaboré de près avec ses locataires durant la pandémie et a offert des reports de loyer et pris part à l'AUCLC pour venir en aide à un petit groupe de locataires admissibles après détermination au cas par cas. Le FPI continue à exploiter et à gérer ses activités prudemment, tout en veillant à maintenir ses liens solides et de longue date avec ses locataires.

Le FPI continuera à adapter sa stratégie de façon proactive afin de répondre à l'évolution de la conjoncture économique et aux répercussions sociales de la pandémie et d'atténuer les risques qui guettent ses activités. Bien qu'il soit impossible de prévoir l'ampleur et la durée de l'incidence de la pandémie de COVID-19, une fois que la situation se sera stabilisée, le FPI estime être en bonne position pour continuer de miser sur ses forces.

### PARTIE III

#### RÉSULTATS D'EXPLOITATION

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Trimestre clos le 31 mars 2021	Trimestre clos le 31 mars 2020
Produits tirés des immeubles	17 390 \$	17 707 \$
Charges d'exploitation des immeubles	7 297	7 352
<b>Résultat d'exploitation net<sup>1)</sup></b>	<b>10 093</b>	<b>10 355</b>
Frais généraux et administratifs	1 069	683
Charge liée au régime incitatif à long terme	537	(3 258)
Amortissement des immobilisations corporelles	87	74
Amortissement des immobilisations incorporelles	93	93
Charges d'intérêts et coûts de financement	3 901	3 889
Distributions – Parts de catégorie B	166	398
Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B	432	(9 388)
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	1 170	(42)
Autres produits	(561)	(509)
Autres charges	262	278
Coûts de remboursement de la dette	1 303	-
<b>Résultat net et résultat global</b>	<b>1 634 \$</b>	<b>18 137 \$</b>

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

### Comparaison des résultats d'exploitation

Les résultats d'exploitation du FPI pour le trimestre clos le 31 mars 2021 ne sont pas directement comparables à ceux du trimestre clos le 31 mars 2020. Le FPI détenait 90 immeubles de placement au 31 mars 2021, contre 93 immeubles au 31 mars 2020. Le FPI a vendu trois immeubles de placement au cours de la période de douze mois close le 31 mars 2021. Même s'ils ne sont pas forcément comparables, les chiffres d'un exercice à l'autre sont fournis dans le présent rapport de gestion pour le trimestre clos le 31 mars 2021. L'écart entre les chiffres de ces exercices s'explique principalement par la variation nette du nombre d'immeubles détenus et leurs résultats d'exploitation respectifs au cours de ces périodes comparatives.

### Analyse globale

#### Produits tirés des immeubles

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

Pour le trimestre clos le 31 mars 2021, les produits tirés des immeubles se sont établis à 17 390 \$, une diminution de 317 \$ par rapport à la période correspondante de 2020. Cette diminution s'explique principalement par la vente de trois immeubles de placement au cours de la période de douze mois close le 31 mars 2021.

#### Charges d'exploitation des immeubles

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

Pour le trimestre clos le 31 mars 2021, les charges d'exploitation des immeubles sont ressorties à 7 297 \$, une baisse de 55 \$ par rapport à celles de la période correspondante de 2020. Cette diminution s'explique principalement par la vente de trois immeubles de placement au cours de la période de douze mois close le 31 mars 2021.

#### 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 qui suit présente le résultat d'exploitation net des immeubles comparables, exclusion faite des ajustements hors trésorerie comme, entre autres éléments, les loyers comptabilisés selon la méthode linéaire et les ajustements des charges d'exploitation pour les trimestres clos les 31 mars 2021 et 2020 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	<b>Trimestre clos le 31 mars 2021</b>	Trimestre clos le 31 mars 2020
Nombre d'immeubles comparables	<b>89</b>	89
Produits tirés des immeubles	<b>16 920</b>	16 995
Charges d'exploitation des immeubles	<b>7 142</b>	7 149
<b>Résultat d'exploitation net des immeubles comparables<sup>1)</sup></b>	<b>9 778 \$</b>	9 846 \$

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

Le repli du résultat d'exploitation net des immeubles comparables pour le trimestre clos le 31 mars 2021 s'explique par certaines réductions de loyers liées à la COVID-19 ainsi que par la baisse du taux d'occupation dans le secteur des immeubles de bureaux, contrebalancée par certaines hausses de loyers contractuels et par l'augmentation des loyers lors du renouvellement des baux comparativement à la même période de 2020. Les réductions de loyers des immeubles comparables liées à la COVID-19 correspondaient à 135 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2021.

## RAPPORT DE GESTION

Le tableau qui suit présente le résultat d'exploitation net des immeubles comparables par catégorie d'actifs pour les trimestres clos les 31 mars 2021 et 2020 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	<b>Trimestre clos le 31 mars 2021</b>	Trimestre clos le 31 mars 2020
Immeubles de commerces de détail	<b>3 417 \$</b>	3 500 \$
Immeubles de bureaux	<b>1 516</b>	1 551
Immeubles industriels	<b>4 845</b>	4 795
<b>Résultat d'exploitation net des immeubles comparables<sup>1)</sup></b>	<b>9 778 \$</b>	9 846 \$

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

La diminution du résultat d'exploitation net des immeubles comparables dans le secteur des immeubles de commerces de détail, exclusion faite de certaines réductions de loyers liées à la COVID-19 totalisant 56 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2021, s'est chiffrée à 27 \$. Elle est imputable à une baisse des produits divers par rapport à la période correspondante de 2020.

La diminution de 35 \$ du résultat d'exploitation net des immeubles comparables dans le secteur des immeubles de bureaux pour le trimestre clos le 31 mars 2021 est imputable à l'augmentation du nombre de locaux vacants.

L'augmentation du résultat d'exploitation net des immeubles comparables dans le secteur des immeubles industriels, exclusion faite des réductions de loyers liées à la COVID-19 totalisant 79 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2021, s'est chiffrée à 129 \$. Cette augmentation est attribuable à la hausse du taux d'occupation et des loyers contractuels, et à l'augmentation des loyers lors du renouvellement des baux par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.

Le tableau suivant présente le taux d'occupation moyen des immeubles comparables par catégorie d'actifs, exclusion faite des locaux réservés, pour les trimestres clos les 31 mars 2021 et 2020 :

	<b>Immeubles comparables</b>	
	<b>Trimestre clos le 31 mars</b>	
	<b>2021</b>	2020
Immeubles de commerces de détail	<b>96,8 %</b>	96,5 %
Immeubles de bureaux	<b>91,3 %</b>	94,5 %
Immeubles industriels	<b>99,2 %</b>	98,8 %
<b>Total</b>	<b>97,8 %</b>	97,8 %

### 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, les salaires des membres de la haute direction et toute autre charge indirecte liée à l'exploitation et à la location d'immeubles de placement.

Les frais généraux et administratifs pour le trimestre clos le 31 mars 2021 sont ressortis à 1 069 \$, comparativement à 683 \$ pour la même période de 2020. La hausse de 386 \$ découle d'une augmentation de certaines charges, comme les salaires.

### Régime incitatif à long terme

La charge de 537 \$ au titre du régime incitatif à long terme pour le trimestre clos le 31 mars 2021 a trait aux parts différées et aux parts assujetties à des restrictions, lesquelles sont acquises sur une période d'un à trois ans, et elle constitue un élément sans effet sur la trésorerie. Le montant comprend les coûts amortis, les distributions réinvesties et les ajustements de la juste valeur connexes pour la période.

### Charges d'intérêts et coûts de financement

Les charges d'intérêts et les coûts de financement se sont établis à 3 901 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2021. L'augmentation de 12 \$ par rapport à la période correspondante de 2020 s'explique par la hausse de l'amortissement des coûts de financement différés, contrebalancée par la baisse de la dette relative à l'acquisition de trois immeubles de placement au cours de la période de douze mois close le 31 mars 2021, ainsi que par la baisse du taux d'intérêt moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires, qui est passé de 3,72 % à 3,66 %.

#### **Distributions – Parts de catégorie B**

À l'heure actuelle, le FPI verse des distributions mensuelles de 0,0375 \$ la part de catégorie B de Société en commandite FPI PRO (les « parts de catégorie B »), ou de 0,4500 \$ la part de catégorie B sur une base annualisée. Les distributions sur les parts de catégorie B se sont établies à 166 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2021. Cette baisse est attribuable à la diminution du nombre de parts de catégorie B en circulation en 2021 par rapport à la période correspondante de 2020, ainsi qu'au changement du taux de distribution par part comparativement à celui du premier trimestre de 2020.

#### **Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B**

Une charge de 432 \$ au titre de la juste valeur des parts de catégorie B a été comptabilisée au cours du trimestre clos le 31 mars 2021, en raison d'une variation du cours des parts du FPI négociées en Bourse. Il s'agit d'un élément hors trésorerie.

#### **Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement**

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

La charge de 1 170 \$ au titre de la juste valeur des immeubles de placement, comptabilisée au cours du trimestre clos le 31 mars 2021, est principalement imputable à certaines dépenses non recouvrables et aux frais de location engagés.

La durée et l'ampleur de l'incidence de la COVID-19 sur l'économie restent encore à déterminer pour le moment. Les principales hypothèses servant aux évaluations qui sont susceptibles d'être touchées à long terme sont celles qui concernent les loyers sur le marché, les coûts de location, les taux d'inoccupation, les taux d'actualisation et les taux de capitalisation. Le FPI continuera à surveiller l'effet de la conjoncture économique sur la valeur de ses immeubles de placement. Si des modifications sont apportées aux principales hypothèses critiques utilisées pour évaluer les immeubles de placement, ou si des changements devaient survenir dans la conjoncture économique régionale, nationale ou internationale, ou en cas de faits nouveaux au sujet de la pandémie de COVID-19, la juste valeur des immeubles de placement pourrait changer de façon importante.

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**

Le FPI a procédé à l'acquisition des actifs de Compass Commercial Realty Limited (« Compass »), société de gestion d'immeubles établie à Halifax, en Nouvelle-Écosse, le 27 juin 2018. Le FPI comptabilise les produits ainsi que les charges connexes (les « autres charges ») de Compass qui ne sont pas liés aux immeubles qu'il possède dans l'état intermédiaire consolidé résumé du résultat net et des autres éléments du résultat global. Compass gère actuellement 84 immeubles du FPI.

#### **Coûts de remboursement de la dette**

Le FPI a engagé des coûts de remboursement de la dette de 1 303 \$ dans le cadre du remboursement d'emprunts hypothécaires d'environ 29 000 \$ échéant en 2021 et en 2022. Ces emprunts hypothécaires ont été remboursés par une tranche du produit tiré d'un nouveau financement par emprunt de 46 600 \$, remboursable sur une durée de 10 ans au taux de 3,21 % (voir la rubrique « Sommaire des événements importants »).

**ANALYSE SECTORIELLE**

À partir des états financiers du premier trimestre de 2021 ainsi que du présent rapport de gestion, les secteurs du FPI comprennent trois catégories d'immeubles de placement, soit les immeubles de commerces de détail, les immeubles de bureaux et les immeubles industriels. Le 1<sup>er</sup> janvier 2021, le FPI a reclassé ses immeubles commerciaux à usage mixte dans les immeubles industriels afin de s'harmoniser aux autres FPI canadiens diversifiés (voir la rubrique « Rapport de gestion » de la partie I ci-dessus, ainsi que la note 16 des états financiers du premier trimestre de 2021). Les périodes comparatives ont été mises à jour pour tenir compte de ces changements.

	Immeubles de commerces de détail		Immeubles de bureaux		Immeubles industriels		Total
	\$	%	\$	%	\$	%	
<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>							
<b>Trimestre clos le 31 mars 2021</b>							
Produits tirés des immeubles	5 336	30,7	3 099	17,8	8 955	51,5	17 390
Résultat d'exploitation net <sup>1)</sup>	3 455	34,2	1 529	15,2	5 109	50,6	10 093
<b>Trimestre clos le 31 mars 2020</b>							
Produits tirés des immeubles	5 611	31,7	3 244	18,3	8 852	50,0	17 707
Résultat d'exploitation net <sup>1)</sup>	3 621	35,0	1 678	16,2	5 056	48,8	10 355

	Immeubles de commerces de détail		Immeubles de bureaux		Immeubles industriels		Total
	\$	%	\$	%	\$	%	
<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>							
<b>Au 31 mars 2021</b>							
Immeubles de placement	196 075	32,1	94 115	15,4	321 445	52,6	611 635
Emprunts hypothécaires	98 378	29,9	49 166	14,9	181 592	55,2	329 136
<b>Au 31 décembre 2020</b>							
Immeubles de placement	196 075	31,7	94 115	15,2	328 345	53,1	618 535
Emprunts hypothécaires	99 168	31,1	49 417	15,5	169 811	53,3	318 396

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

La variation des produits, du résultat d'exploitation net, de la juste valeur des immeubles de placement et des emprunts hypothécaires à payer dans le secteur des immeubles de commerces de détail, des immeubles de bureaux et des immeubles industriels, pour la période de douze mois close le 31 mars 2021, s'explique essentiellement par la vente de trois immeubles de placement au cours de la période de douze mois close le 31 mars 2021.

Au 31 mars 2021, le secteur des immeubles de commerces de détail comprenait 48 immeubles (49 immeubles au 31 mars 2020), pour une SLB totale d'environ 1 069 000 pieds carrés (environ 1 078 000 pieds carrés au 31 mars 2020).

Au 31 mars 2021, le secteur des immeubles de bureaux se composait de 9 immeubles (10 immeubles au 31 mars 2020), pour une SLB totale d'environ 468 000 pieds carrés (environ 492 000 pieds carrés au 31 mars 2020).

Au 31 mars 2021, le secteur des immeubles industriels se composait de 33 immeubles (34 immeubles au 31 mars 2020), pour une SLB totale d'environ 2 922 000 pieds carrés (environ 3 010 000 pieds carrés au 31 mars 2020).

PROFIL DU PORTEFEUILLE

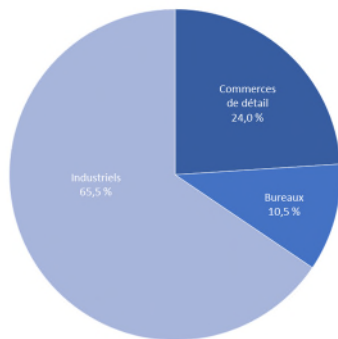
Au 31 mars 2021, le portefeuille du FPI était constitué de 90 immeubles situés dans des emplacements de choix au sein de leur marché respectif et dont la SLB totale s'établissait à 4 459 225 pieds carrés. La diminution de superficie de 121 707 pieds carrés par rapport au 31 mars 2020 s'explique par la vente de trois immeubles de placement au cours de la période de douze mois close le 31 mars 2021.

(En milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)	Au 31 mars 2021 et pour le trimestre clos à cette date				Au 31 mars 2020 et pour le trimestre clos à cette date			
	Nombre d'immeubles	Taux d'occupation <sup>1)</sup>	SLB (en pi <sup>2</sup> )	Résultat d'exploitation net <sup>2)</sup>	Nombre d'immeubles	Taux d'occupation <sup>1)</sup>	SLB (en pi <sup>2</sup> )	Résultat d'exploitation net <sup>2)</sup>
Immeubles de commerces de détail	48	97,0 %	1 068 856	3 455 \$	49	96,8 %	1 078 477	3 621 \$
Immeubles de bureaux	9	92,8 %	468 452	1 529	10	94,1 %	492 446	1 678
Immeubles industriels	33	99,6 %	2 921 917	5 109	34	99,5 %	3 010 009	5 056
<b>Total</b>	<b>90</b>	<b>98,2 %</b>	<b>4 459 225</b>	<b>10 093 \$</b>	<b>93</b>	<b>98,3 %</b>	<b>4 580 932</b>	<b>10 355 \$</b>

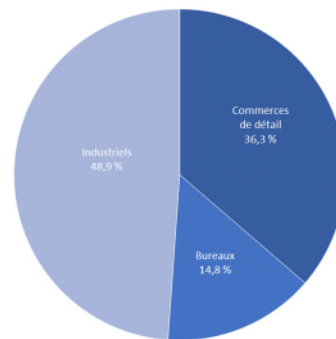
<sup>1)</sup> Le taux d'occupation comprend les contrats de location pour une occupation future de locaux actuellement vacants. La direction estime qu'en incluant les locaux réservés, elle présente un rapport plus équilibré. Au 31 mars 2021, la superficie des locaux réservés correspondait à une SLB d'environ 5 146 pieds carrés (SLB de 12 636 pieds carrés au 31 mars 2020).

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

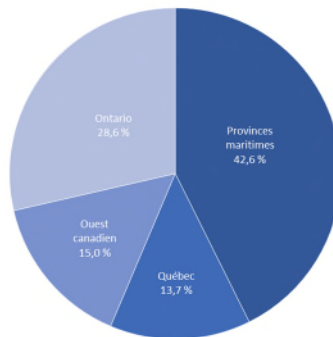
SLB par catégorie d'actifs au 31 mars 2021<sup>1)</sup>



Loyer de base par catégorie d'actifs<sup>1)</sup>



Loyer de base par région<sup>1)</sup>



<sup>1)</sup> Selon le loyer de base annualisé des baux en vigueur et des locaux réservés au 31 mars 2021.



Dix principaux locataires

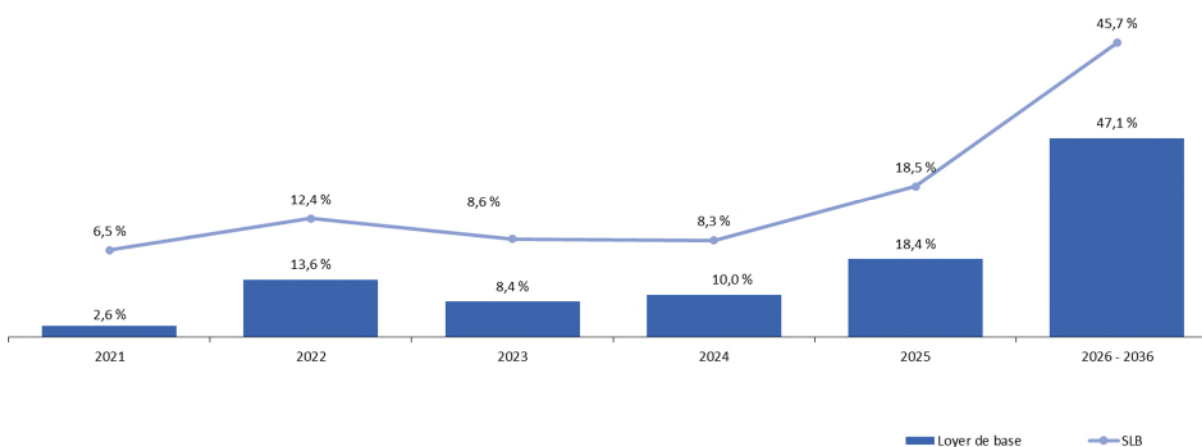
Au 31 mars 2021, les dix principaux locataires du portefeuille du FPI représentent environ 37,5 % du loyer de base annualisé des baux en vigueur et des locaux réservés, et la durée moyenne restante des contrats de location est d'environ 6,2 ans.

Locataire	Loyer de base des baux en vigueur (%) <sup>1)</sup>	SLB (en pi <sup>2</sup> )	Durée moyenne restante des contrats de location (années)	Notation de crédit <sup>2)</sup>
Rexall	6,3 %	104 929	8,3	Baa2/BBB+/s. o.
Sobeys	6,0 %	222 491	6,4	s. o./BBB-/BBB-
DRS Technologies Canada	5,6 %	127 334	3,8	Ba1/BB+/BBB-
Gouvernement du Canada	3,6 %	81 611	3,5	Aaa/AAA/AA+
Shoppers Drug Mart	3,5 %	66 083	4,3	s. o./BBB/BBB
Versacold	3,5 %	224 334	8,4	s. o.
Ribbon Communications Canada	3,4 %	98 057	8,8	s. o.
ArcelorMittal Tailored Blanks	2,1 %	185 633	8,3	Ba1/BBB-/BB+
Barry Callebaut	1,8 %	176 070	4,2	Baa3/BBB-/s. o.
Lawtons Pharmacy	1,7 %	40 901	5,4	s. o./BBB-/BBB-
<b>Total</b>	<b>37,5 %</b>	<b>1 327 443</b>	<b>6,2</b>	

<sup>1)</sup> Selon le loyer de base annualisé des baux en vigueur et des locaux réservés au 31 mars 2021.

<sup>2)</sup> Source : 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 18,4 % d'entre eux peuvent arriver à échéance au cours d'une période donnée avant 2026.



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 et à long terme. Le FPI s'attend à disposer de liquidités suffisantes grâce aux flux de trésorerie provenant de ses activités d'exploitation, à ses facilités d'exploitation, à sa capacité à refinancer ses immeubles si nécessaire et à sa capacité à réunir des capitaux sur les marchés financiers lorsque ceux-ci sont disponibles.

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Trimestre clos le 31 mars 2021	Trimestre clos le 31 mars 2020
<b>Flux de trésorerie liés aux :</b>		
Activités d'exploitation	207 \$	3 300 \$
Activités de financement	(5 693)	7 553
Activités d'investissement	5 817	(10 381)
<b>Variation de la trésorerie au cours de la période</b>	<b>331</b>	<b>472</b>
Trésorerie à l'ouverture de la période	6 259	5 302
<b>Trésorerie à la clôture de la période</b>	<b>6 590 \$</b>	<b>5 774 \$</b>

Trimestre clos le 31 mars 2021

Les flux de trésorerie d'exploitation sont principalement liés à la perception des loyers et au paiement des charges d'exploitation. Les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation de 207 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2021 ont été principalement touchés par le décalage entre le moment des encaissements et celui du règlement des montants à payer.

Les flux de trésorerie liés aux activités de financement de 5 693 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2021 sont attribuables à une augmentation de la dette de 46 600 \$, à une hausse de la facilité de crédit de 4 000 \$ contrebalancée par le remboursement de la dette de 36 570 \$ et le remboursement de la facilité de crédit de 15 000 \$, aux distributions versées de 4 336 \$, et à des coûts de financement engagés de 387 \$.

Les flux de trésorerie liés aux activités d'investissement de 5 817 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2021 sont attribuables à l'ajout de dépenses d'investissement non recouvrables et de frais de location de 1 045 \$, ainsi qu'à des ajouts aux immobilisations corporelles de 38 \$ contrebalancés par le produit net de 6 900 \$ tiré de la cession d'un immeuble de placement.

STRUCTURE DU CAPITAL ET ENDETTEMENT

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	31 mars 2021
Emprunts hypothécaires (déduction faite des coûts de financement de 2 144 \$)	329 136 \$
Emprunts à terme (déduction faite des coûts de financement de 713 \$)	20 809
Facilité de crédit (déduction faite des coûts de financement de 126 \$)	13 874
Parts de catégorie B	9 395
Capitaux propres	240 702
<b>Total de la structure du capital</b>	<b>613 916 \$</b>

Le FPI dispose d'une facilité de crédit renouvelable de 45 000 \$ portant intérêt au taux préférentiel majoré de 125,0 points de base, ou au taux des acceptations bancaires majoré de 225,0 points de base. La facilité de crédit est garantie par un ensemble de charges de premier et de deuxième rang grevant certains immeubles de placement d'une juste valeur d'environ 82 075 \$ au 31 mars 2021. Au 31 mars 2021, les avances aux termes de la facilité de crédit renouvelable s'élevaient à 14 000 \$.

Au 31 mars 2021, tous les emprunts hypothécaires portaient intérêt à taux fixe, le taux contractuel moyen pondéré étant d'environ 3,66 % (3,73 % au 31 décembre 2020). Les emprunts hypothécaires sont garantis par des charges de premier rang grevant certains immeubles de placement d'une juste valeur d'environ 561 610 \$ au 31 mars 2021.

## RAPPORT DE GESTION

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 9 000 \$. L'emprunt à terme porte intérêt seulement à un taux de 7,50 % ou au taux préférentiel de l'institution financière majoré de 3,55 % par année, selon le plus élevé des deux, et il arrive à échéance en février 2022. Au 31 mars 2021, les avances aux termes de l'emprunt à terme se chiffraient à 6 500 \$. Il est garanti par un ensemble de charges de deuxième et de troisième rang grevant certains immeubles de placement d'une juste valeur d'environ 61 725 \$ au 31 mars 2021. L'emprunt à terme a été remboursé intégralement et annulé le 16 avril 2021.

Le deuxième emprunt à terme du FPI s'élève à 1 800 \$, porte intérêt seulement à 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 d'une juste valeur d'environ 6 320 \$.

Le 26 novembre 2020, le FPI a conclu un troisième emprunt à terme d'un montant de 13 250 \$. L'emprunt à terme porte intérêt au taux de 6,45 % par année et arrive à échéance en novembre 2023. Il est garanti par un ensemble de charges de deuxième rang grevant certains immeubles de placement d'une juste valeur marchande d'environ 168 685 \$.

Le 26 février 2021, le FPI a obtenu un nouveau financement par emprunt de 46 600 \$, remboursable sur une durée de 10 ans au taux de 3,21 %. Le produit a servi à rembourser environ 29 000 \$ en emprunts hypothécaires venant à échéance en 2021 et en 2022, ainsi qu'à payer des frais de maintien de rendement s'élevant à 1 303 \$. Le solde a été employé pour rembourser une partie de la facilité de crédit.

La dette est remboursable au plus tard en 2033.

### Obligations contractuelles

Le tableau qui suit présente les obligations contractuelles du FPI au 31 mars 2021 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>						
<b>Échéance d'ici :</b>	<b>1 an</b>	<b>1 an à 2 ans</b>	<b>2 à 3 ans</b>	<b>3 à 4 ans</b>	<b>4 à 5 ans</b>	<b>5 ans et plus</b>
Versements de capital sur la dette	9 685 \$	8 572 \$	7 447 \$	6 349 \$	6 037 \$	17 494 \$
Échéances du capital de la dette	39 986	25 174	73 120	16 015	11 132	131 791
Intérêts sur la dette	12 723	11 043	8 857	6 243	5 534	13 097
Facilité de crédit	14 000	-	-	-	-	-
Créditeurs et charges à payer	13 285	-	-	-	-	-
Loyer	84	84	84	7	-	-
	<b>89 763 \$</b>	<b>44 873 \$</b>	<b>89 508 \$</b>	<b>28 614 \$</b>	<b>22 703 \$</b>	<b>162 382 \$</b>

Le FPI s'attend à disposer de liquidités suffisantes grâce aux flux de trésorerie provenant de ses activités d'exploitation, à ses facilités d'exploitation, à sa capacité à refinancer ses immeubles si nécessaire et à sa capacité à réunir des capitaux sur les marchés financiers lorsque ceux-ci sont disponibles, pour s'acquitter de ces obligations.

### Ratios d'endettement

Le FPI est libre de déterminer le niveau de capital jugé approprié en fonction de ses besoins en trésorerie, de l'ensemble des risques commerciaux et des occasions d'affaires. De ce fait, le FPI apporte des modifications à son capital selon ses stratégies de placement et les variations de la conjoncture économique.

L'objectif du FPI est de maintenir une combinaison de titres de créances à court, à moyen et à long terme qui conviennent au niveau d'endettement global de son portefeuille, en tenant compte de la disponibilité du financement et de la conjoncture du marché ainsi que des caractéristiques financières de chaque immeuble.

Ses autres objectifs 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>	<b>31 mars 2021</b>
Total de l'actif, y compris les immeubles de placement présentés à la juste valeur	<b>636 338 \$</b>
Cumul des amortissements sur les immobilisations corporelles et incorporelles	<b>1 719</b>
Valeur comptable brute <sup>1)</sup>	<b>638 057</b>
Dette, exclusion faite des coûts de financement non amortis	<b>352 803</b>
Facilité de crédit, exclusion faite des coûts de financement non amortis	<b>14 000</b>
Dette	<b>366 803 \$</b>
<b>Dette en pourcentage de la valeur comptable brute<sup>1)</sup></b>	<b>57,49 %</b>

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

Au 31 mars 2021, 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 trimestres clos les 31 mars 2021 et 2020 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	<b>Trimestre clos le 31 mars 2021</b>	Trimestre clos le 31 mars 2020
Résultat net et résultat global	<b>1 634 \$</b>	18 137 \$
Charges d'intérêts et coûts de financement	<b>3 901</b>	3 889
Amortissement des immobilisations corporelles	<b>87</b>	74
Amortissement des immobilisations incorporelles	<b>93</b>	93
Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B	<b>432</b>	(9 388)
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	<b>1 170</b>	(42)
Distributions – Parts de catégorie B	<b>166</b>	398
Loyers comptabilisés selon la méthode linéaire	<b>(125)</b>	(191)
Charge liée au régime incitatif à long terme	<b>537</b>	(3 258)
Coûts de remboursement de la dette	<b>1 303</b>	-
<b>BAlIA ajusté<sup>1)</sup></b>	<b>9 198 \$</b>	9 712 \$

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

### Ratio de couverture des intérêts

Le ratio de couverture des intérêts est utile pour déterminer la capacité du FPI à payer les intérêts sur l'encours de sa dette. Il est obtenu en divisant le BAIIA ajusté par les obligations relatives aux intérêts du FPI pour la période. La direction utilise ce ratio pour évaluer et limiter le niveau d'endettement du FPI.

Le tableau qui suit présente le calcul du ratio de couverture des intérêts pour les trimestres clos les 31 mars 2021 et 2020 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Trimestre clos le 31 mars 2021	Trimestre clos le 31 mars 2020
BAIIA ajusté <sup>1)</sup>	9 198 \$	9 712 \$
Charge d'intérêts	3 453 \$	3 611 \$
<b>Ratio de couverture des intérêts<sup>1)</sup></b>	<b>2,7x</b>	<b>2,7x</b>

<sup>1)</sup> 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 BAIIA ajusté par les obligations au titre du service de la dette pour la période, lesquelles s'entendent des paiements effectués aux fins de remboursement du capital et de règlement des intérêts comptabilisés en charges au cours de la période. Les pénalités pour remboursement anticipé ou les paiements à l'acquittement d'un emprunt hypothécaire sont exclus du calcul. Le ratio de couverture du service de la dette est une mesure utile dont se sert la direction pour évaluer la capacité du FPI à effectuer les paiements annuels de capital et d'intérêts sur ses emprunts.

Le tableau qui suit présente le calcul du ratio de couverture du service de la dette pour les trimestres clos les 31 mars 2021 et 2020 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Trimestre clos le 31 mars 2021	Trimestre clos le 31 mars 2020
BAIIA ajusté <sup>1)</sup>	9 198 \$	9 712 \$
Charge d'intérêts	3 453	3 611
Remboursement du capital	2 457	2 311
<b>Obligations au titre du service de la dette</b>	<b>5 910 \$</b>	<b>5 922 \$</b>
<b>Ratio de couverture du service de la dette<sup>1)</sup></b>	<b>1,6x</b>	<b>1,6x</b>

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

RAPPORT DE GESTION

DISTRIBUTIONS ET FLUX DE TRÉSORERIE D'EXPLOITATION AJUSTÉS

	Trimestre clos le 31 mars 2021	Trimestre clos le 31 mars 2020
<i>(En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts, les montants par part et à moins d'indication contraire)</i>		
<b>Résultat net et résultat global de la période</b>	<b>1 634 \$</b>	18 137 \$
<b>Ajouter :</b>		
Régime incitatif à long terme	383	(3 442)
Distributions – Parts de catégorie B	166	398
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	1 170	(42)
Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B	432	(9 388)
Amortissement des immobilisations incorporelles	93	93
<b>Flux de trésorerie d'exploitation<sup>1)</sup></b>	<b>3 878 \$</b>	5 756 \$
<b>Déduire :</b>		
Ajustement des loyers sur une base linéaire	(125) \$	(191) \$
Investissements de maintien	(64)	-
Frais de location normalisés	(166)	(46)
<b>Ajouter :</b>		
Régime incitatif à long terme	154	184
Amortissement des coûts de financement	442	286
Coûts de remboursement de la dette	1 303	-
<b>Flux de trésorerie d'exploitation ajustés<sup>1)</sup></b>	<b>5 422 \$</b>	5 989 \$
<b>Flux de trésorerie d'exploitation de base par part<sup>1) 2)</sup></b>	<b>0,0969 \$</b>	0,1442 \$
<b>Flux de trésorerie d'exploitation dilués par part<sup>1) 2)</sup></b>	<b>0,0946 \$</b>	0,1415 \$
<b>Flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base par part<sup>1) 2)</sup></b>	<b>0,1355 \$</b>	0,1500 \$
<b>Flux de trésorerie d'exploitation ajustés dilués par part<sup>1) 2)</sup></b>	<b>0,1323 \$</b>	0,1473 \$
<b>Distributions déclarées par part et par part de catégorie B</b>	<b>0,1125 \$</b>	0,1575 \$
<b>Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base<sup>1)</sup></b>	<b>83,0 %</b>	105,0 %
<b>Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés dilués<sup>1)</sup></b>	<b>85,0 %</b>	106,9 %
<b>Nombre de parts moyen pondéré de base<sup>2) 3)</sup></b>	<b>40 023 023</b>	39 928 437
<b>Nombre de parts moyen pondéré dilué<sup>2) 3)</sup></b>	<b>40 972 173</b>	40 670 737

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

<sup>2)</sup> 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 d'exploitation 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.

<sup>3)</sup> Le total des parts de base est composé de parts et de parts de catégorie B. Le total des parts diluées comprend également les parts de fiducie visées par les droits différés à la valeur de parts et les parts de fiducie visées par les droits à la valeur de parts temporairement inaccessibles qui sont attribuées dans le cadre du régime incitatif à long terme du FPI.

## RAPPORT DE GESTION

Pour le trimestre clos le 31 mars 2021, les flux de trésorerie d'exploitation se sont établis à 3 878 \$, une diminution de 1 878 \$ par rapport à la période correspondante de 2020 qui est directement attribuable à la vente de trois immeubles de placement au cours de la période de douze mois close le 31 mars 2021, ainsi qu'à l'augmentation de certains frais généraux et administratifs et aux coûts de remboursement de la dette non récurrents de 1 303 \$.

Pour le trimestre clos le 31 mars 2021, les flux de trésorerie d'exploitation ajustés se sont établis à 5 422 \$, une diminution de 567 \$ par rapport à la période correspondante de 2020 qui est directement attribuable à la vente de trois immeubles de placement au cours de la période de douze mois close le 31 mars 2021, ainsi qu'à l'augmentation des investissements de maintien et des frais de location normalisés.

Les flux de trésorerie d'exploitation ajustés par part de base et dilués étaient de respectivement 0,1355 \$ et 0,1323 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2021, et le ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base et dilués correspondants étaient de respectivement 83,0 % et 85,0 %. L'amélioration du ratio de distribution par rapport aux périodes correspondantes de 2020 s'explique principalement par la révision des distributions mensuelles du FPI, qui sont passées de 0,0525 \$ la part à 0,0375 \$ la part au mois d'avril 2020. Cette révision permettra au FPI de réduire son niveau d'endettement et de bénéficier de la souplesse nécessaire pour répartir ses capitaux à l'avantage des porteurs de parts.

### Distributions

Le conseil a toute la latitude voulue pour déterminer le moment et l'ampleur des distributions, ce qui comprend également les décisions concernant l'adoption, la modification ou l'annulation de toute politique relative aux distributions. Pour déterminer le montant des distributions au comptant mensuelles versées aux porteurs de parts, le conseil exerce un jugement discrétionnaire à l'égard des informations prospectives concernant les flux de trésorerie, y compris les prévisions et les budgets. La direction considère les 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 stabilisés 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 a 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. En réponse à la volatilité actuelle du marché boursier causée par la pandémie de COVID-19, le FPI a suspendu son RRD, avec prise d'effet le 22 avril 2020. Le RRD sera suspendu jusqu'à nouvel ordre, et les distributions du FPI seront versées au comptant seulement. Au moment du rétablissement du RRD, s'il y a lieu, la participation des personnes qui y étaient inscrites lors de sa suspension et qui le seront toujours reprendra automatiquement.

Des distributions de 0,1125 \$ la part et la part de catégorie B ont été déclarées au cours du trimestre clos le 31 mars 2021. Ces distributions ont été versées vers le 15<sup>e</sup> 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>	<b>Trimestre clos le 31 mars 2021</b>	Trimestre clos le 31 mars 2020
<b>Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation</b>	<b>207 \$</b>	3 300 \$
Ajouter (déduire) :		
Variations du fonds de roulement hors trésorerie	<b>4 063</b>	2 411
Distributions – Parts de catégorie B	<b>166</b>	398
Investissements de maintien	<b>(64)</b>	-
Frais de location normalisés	<b>(166)</b>	(46)
Amortissement des immobilisations corporelles	<b>(87)</b>	(74)
Coûts de remboursement de la dette	<b>1 303</b>	-
<b>Flux de trésorerie d'exploitation ajustés<sup>1)</sup></b>	<b>5 422 \$</b>	5 989 \$

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

## RAPPORT DE GESTION

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>	<b>Trimestre clos le 31 mars 2021</b>	Trimestre clos le 31 mars 2020
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés <sup>1)</sup>	<b>5 422 \$</b>	5 989 \$
Distributions totales versées ou à verser – Parts et parts de catégorie B	<b>4 502</b>	6 291
<b>Excédent (insuffisance) des flux de trésorerie d'exploitation ajustés sur les distributions versées ou à verser</b>	<b>920 \$</b>	(302) \$

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

Pour le trimestre clos le 31 mars 2021, le FPI disposait de flux de trésorerie d'exploitation ajustés suffisants pour couvrir les distributions versées ou à verser au comptant ou en parts aux termes du RRD. Pour le trimestre clos le 31 mars 2020, les distributions versées ou à verser au comptant et en parts aux termes du RRD ont été supérieures aux flux de trésorerie d'exploitation ajustés. Au cours de la même période, le FPI a financé l'insuffisance au moyen des fonds en caisse et de sa facilité de crédit renouvelable de 45 000 \$, laquelle porte intérêt au taux préférentiel majoré de 125,0 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 225,0 points de base. Pour le trimestre clos le 31 mars 2021, les distributions versées ou à verser aux porteurs de parts et de parts de catégorie B comprennent une somme d'environ néant en parts émises aux termes du RRD (651 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2020).

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>	<b>Trimestre clos le 31 mars 2021</b>	Trimestre clos le 31 mars 2020
<b>Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation</b>	<b>207 \$</b>	3 300 \$
Ajouter (déduire) :		
Variation du fonds de roulement hors trésorerie non liée aux flux de trésorerie durables <sup>1)</sup>	<b>2 696</b>	646
Investissements de maintien	<b>(64)</b>	-
Frais de location normalisés	<b>(166)</b>	(46)
Amortissement des coûts de financement différés	<b>(442)</b>	(286)
<b>Rentrées de fonds liées à l'exploitation ajustées<sup>2)</sup></b>	<b>2 231 \$</b>	3 614 \$

<sup>1)</sup> 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 en février 2019.

<sup>2)</sup> 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 en février 2019, 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>	<b>Trimestre clos le 31 mars 2021</b>	Trimestre clos le 31 mars 2020
<b>Variations du fonds de roulement liées aux éléments suivants :</b>		
Taxes foncières et assurances	<b>(664) \$</b>	(107) \$
Autre <sup>1)</sup>	<b>3 360</b>	753
<b>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</b>	<b>2 696 \$</b>	646 \$

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



## RAPPORT DE GESTION

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

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Trimestre clos le 31 mars 2021	Trimestre clos le 31 mars 2020
Rentrées de fonds liées à l'exploitation ajustées <sup>1)</sup>	2 231 \$	3 614 \$
Total des distributions versées ou à verser – Parts <sup>2)</sup>	4 336	5 893
<b>Insuffisance des rentrées de fonds liées à l'exploitation ajustées sur les distributions versées ou à verser</b>	<b>(2 105) \$</b>	<b>(2 279) \$</b>

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

<sup>2)</sup> 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 le trimestre clos le 31 mars 2021, l'insuffisance des rentrées de fonds liées à l'exploitation ajustées sur les distributions versées ou à verser est principalement attribuable à des coûts de remboursement de la dette non récurrents. Pour la période correspondante de 2020, cette insuffisance est principalement imputable à l'échelonnement des fonds tirés d'un appel public à l'épargne visant la vente de parts le 16 août 2019, ainsi qu'à l'acquisition d'immeubles de placements décrite dans l'appel public à l'épargne. Le FPI a financé l'insuffisance pour les trimestres clos les 31 mars 2021 et 2020 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 45 000 \$, laquelle porte intérêt au taux préférentiel majoré de 125,0 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 225,0 points de base. Pour le trimestre clos le 31 mars 2021, les distributions versées ou à verser aux porteurs de parts comprennent une somme d'environ néant en parts émises aux termes du RRD (651 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2020).

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

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Trimestre clos le 31 mars 2021	Trimestre clos le 31 mars 2020
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	207 \$	3 300 \$
Résultat net et résultat global	1 634 \$	18 137 \$
Total des distributions versées ou à verser – Parts <sup>1)</sup>	4 336 \$	5 893 \$
<b>Insuffisance des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation sur les distributions versées ou à verser</b>	<b>(4 129) \$</b>	<b>(2 593) \$</b>
<b>Excédent (insuffisance) du résultat net et autres éléments du résultat global sur les distributions versées ou à verser</b>	<b>(2 702) \$</b>	<b>12 244 \$</b>

<sup>1)</sup> Compte non tenu des distributions versées ou à verser sur les parts de catégorie B, car ces montants ont déjà été déduits des flux de trésorerie d'exploitation et du résultat net et les autres éléments du résultat global.

Pour les trimestres clos les 31 mars 2021 et 2020, 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 liés aux activités d'exploitation. Cette insuffisance constitue un remboursement de capital plutôt qu'un rendement du capital investi, car elle représente des paiements au comptant qui dépassent la trésorerie provenant des activités poursuivies du FPI au cours de ces périodes respectives. L'insuffisance des flux de trésorerie d'exploitation par rapport aux distributions totales s'explique principalement par les fluctuations saisonnières du fonds de roulement hors trésorerie, les distributions versées sur les parts de catégorie B qui sont portées en réduction du résultat net et autres éléments du résultat global, l'incidence des investissements de maintien et des frais de location normalisés qui varient en fonction de l'échéance et du renouvellement des baux, ainsi que les éléments non récurrents. Le FPI a financé l'insuffisance au moyen des fonds en caisse et de sa facilité de crédit renouvelable de 45 000 \$, laquelle porte intérêt au taux préférentiel majoré de 125,0 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 225,0 points de base, et a planifié un refinancement d'immeubles dans le cours normal de ces activités.

L'excédent ou l'insuffisance des distributions versées ou à verser aux porteurs de parts sur le résultat net et résultat global net pour les trimestres clos les 31 mars 2021 et 2020 découle principalement d'éléments hors trésorerie. Ces éléments hors trésorerie associés aux charges au titre du régime incitatif à long terme, à la perte de valeur des immobilisations corporelles, à l'amortissement des immobilisations incorporelles et aux ajustements à la juste valeur des parts de catégorie B et des immeubles de placement sont ajoutés au résultat net et résultat global, ou déduits de ce dernier, et n'ont aucune incidence sur la trésorerie disponible aux fins de la distribution actuelle.

## TITRES ÉMIS ET EN CIRCULATION, ET OFFRE PUBLIQUE DE RACHAT DANS LE COURS NORMAL DES ACTIVITÉS

Le FPI est autorisé à émettre un nombre illimité de parts ainsi qu'un nombre illimité de parts spéciales comportant droit de vote (les « parts spéciales comportant droit de vote »).

### Parts

Chaque part confère à son porteur le droit d'exprimer une voix à toute assemblée des porteurs de parts et de participer, au prorata des parts qu'il détient, à toutes les distributions faites par le FPI et, en cas de dissolution ou de liquidation du FPI, à la répartition des actifs nets du FPI. Les porteurs de parts ont le droit d'exiger que le FPI rachète leurs parts sur demande conformément à la déclaration de fiducie. Les parts n'ont aucune valeur nominale. À la réception d'un avis de rachat par le FPI, tous les droits à l'égard et aux termes des parts remises en vue de leur rachat s'éteignent, et leur porteur aura le droit de recevoir un prix par part (le « prix de rachat ») déterminé d'après une formule précisée dans la déclaration de fiducie. Le prix de rachat sera payé selon les modalités prévues dans la déclaration de fiducie.

Au 11 mai 2021, le FPI comptait 46 807 962 parts en circulation.

### Parts de catégorie B et parts spéciales comportant droit de vote

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

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

Au 11 mai 2021, le FPI comptait 1 479 524 parts de catégorie B en circulation.

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

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

Au 11 mai 2021, le nombre total de droits différés à la valeur de parts et de droits à la valeur de parts temporairement inaccessibles en circulation s'élevait à respectivement 1 164 984 et 411 210.

### 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 2020 au 23 septembre 2021, racheter aux fins d'annulation, par l'intermédiaire de la TSX et au cours des parts du FPI au moment du rachat, jusqu'à 1 924 228 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 du trimestre clos le 31 mars 2021, le FPI n'a ni racheté ni annulé de parts, pour un total de néant.

## INSTRUMENTS FINANCIERS

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

Catégorie	Évaluation	Valeur comptable au 31 mars 2021	Juste valeur au 31 mars 2021
<b>Prêts et créances</b>			
Trésorerie <sup>a)</sup>	Coût amorti	6 590 \$	6 590 \$
Débiteurs et autres créances, exclusion faite des charges payées d'avance, des dépôts, des coûts d'acquisition différés et des autres montants à recevoir <sup>a)</sup>	Coût amorti	3 372	3 372
		<b>9 962 \$</b>	<b>9 962 \$</b>
<b>Passifs financiers par le biais du résultat net</b>			
Parts de catégorie B	Juste valeur (N2)	9 395 \$	9 395 \$
Régime incitatif à long terme	Juste valeur (N2)	7 636	7 636
		<b>17 031 \$</b>	<b>17 031 \$</b>
<b>Autres passifs financiers</b>			
Créditeurs et autres charges à payer <sup>a)</sup>	Coût amorti	13 285 \$	13 285 \$
Facilité de crédit <sup>a)</sup>	Coût amorti	13 874	13 874
Distributions à payer <sup>a)</sup>	Coût amorti	1 501	1 501
Dettes <sup>b)</sup>	Coût amorti	349 945	349 945
		<b>378 605 \$</b>	<b>378 605 \$</b>

- 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 du trimestre clos le 31 mars 2021.

## PARTIE V

### CONTRÔLES ET PROCÉDURES

Il incombe à la direction d'établir et de maintenir un système de contrôles et de procédures de communication de l'information pour fournir l'assurance raisonnable que toute l'information importante concernant le FPI a été recueillie et communiquée à la haute direction dans les délais prévus afin que cette dernière puisse prendre les décisions appropriées relativement à l'information du public.

La direction a aussi la responsabilité d'établir et de maintenir des contrôles internes adéquats à l'égard de l'information financière afin de fournir une assurance raisonnable au sujet de la fiabilité de la présentation de l'information financière et de la préparation des rapports financiers aux fins d'usage externe conformément aux IFRS.

Lors de la conception de ces contrôles, il y a lieu de reconnaître qu'en raison des limites qui leur sont inhérentes, les contrôles, aussi bien conçus et exploités soient-ils, ne peuvent fournir qu'une assurance raisonnable quant à l'atteinte des objectifs de contrôle souhaités et pourraient ne pas prévenir ou déceler les anomalies. De plus, la direction doit exercer une part de jugement lorsqu'elle évalue les contrôles et les procédures.

Les détails concernant les contrôles et procédures de communication de l'information, ainsi que le contrôle interne à l'égard de l'information financière, sont fournis dans le rapport de gestion annuel de 2020 sous la rubrique « Partie V – Contrôles et procédures ».

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

Au cours des trois premiers mois de l'exercice 2021, il n'y a eu aucune modification aux contrôles internes à l'égard de l'information financière du FPI ayant ou étant susceptible d'avoir une incidence importante sur le contrôle interne à l'égard de l'information financière du FPI.

**RISQUES ET INCERTITUDES**

Certains facteurs pourraient avoir une incidence défavorable importante sur les activités, la situation financière et les résultats d'exploitation du FPI. Les investisseurs actuels et éventuels doivent examiner attentivement les risques et incertitudes ainsi que les autres informations qui figurent dans le présent rapport de gestion, dans les états financiers pour le premier trimestre de 2021 et dans les rapports annuels pour l'exercice 2020, notamment sous la rubrique « facteurs de risque » de la notice annuelle pour l'exercice 2020, 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](http://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.

*Risques liés à la COVID-19*

Par suite de l'écllosion récente de COVID-19, les gouvernements à l'échelle mondiale ont adopté des mesures d'urgence visant à contenir la propagation du virus. La COVID-19 pourrait entraîner la fermeture volontaire ou obligatoire d'immeubles, des restrictions sur les déplacements et les rassemblements imposées par le gouvernement ainsi que des mesures de quarantaine, d'auto-isolement et d'éloignement social. Ces mesures pourraient provoquer un arrêt généralisé de l'activité économique et perturber la main-d'œuvre et les activités commerciales. La COVID-19 pourrait également avoir un effet défavorable sur les marchés des obligations et des capitaux, la demande dans le secteur immobilier et la capacité des locataires à honorer leurs paiements. Les gouvernements provinciaux encouragent les propriétaires à conclure des ententes de report de loyers avec les locataires tenus de cesser leurs activités ou qui sont autrement touchés. Il n'y a aucune garantie que les loyers reportés seront recouverts ou qu'ils le seront conformément aux ententes de report. Toute incapacité à recouvrer ces loyers dans les délais prévus risquerait d'avoir des conséquences négatives sur les activités et les résultats financiers du FPI.

La pandémie de COVID-19 a créé une incertitude importante dans l'économie en général, y compris au sein du marché immobilier. Si elle se prolonge, cette pandémie pourrait avoir, directement ou indirectement, une incidence défavorable sur les activités du FPI. La direction continue d'évaluer l'incidence sur le FPI de la COVID-19 et des mesures prises par les gouvernements pour y répondre. Des parties des résultats financiers du FPI incorporent des estimations de la direction pour lesquelles il pourrait exister une incertitude grandissante en raison des perturbations du marché causées par la pandémie de COVID-19. Les éléments des états financiers intermédiaires consolidés résumés du FPI pour lesquels il existe une incertitude grandissante comprennent la juste valeur des immeubles de placement et la recouvrabilité des débiteurs.

Les montants comptabilisés dans les états financiers du premier trimestre de 2021 sont fondés sur l'information fiable la plus récente qui était à la disposition de la direction au moment où les états financiers intermédiaires consolidés résumés ont été préparés et laquelle reflète les conditions en vigueur à la date des états financiers intermédiaires consolidés résumés. Toutefois, l'incertitude entourant ces hypothèses et ces estimations pourraient nécessiter des ajustements importants à la valeur comptable de l'actif ou du passif touché au cours de périodes ultérieures.

Le FPI continue à évaluer l'incidence de la conjoncture économique sur la solvabilité de ses locataires. Pour cette évaluation, le FPI passe en revue le profil de risque de ses locataires afin de déterminer ceux qui continuent de répondre à leurs obligations locatives et ceux qui présentent un risque plus élevé de défaillance. Le FPI s'attend à ce que certains locataires puissent avoir besoin d'aide financière et il continue à collaborer avec eux tout en se tenant au fait des programmes d'aide financière annoncés par le gouvernement.

**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 dans les états financiers intermédiaires consolidés résumés.
- iii) Dépréciation du goodwill et des immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée – Le goodwill fait l'objet d'un test de dépréciation tous les ans, ou chaque fois que des événements ou des changements de circonstances indiquent que sa valeur comptable s'est dépréciée. Pour déterminer si le goodwill s'est déprécié, l'unité génératrice de trésorerie à laquelle il a été affecté doit être évaluée au moyen de techniques d'actualisation. Pour appliquer ces techniques d'évaluation, le FPI se fie à un certain nombre de facteurs, y compris des résultats historiques, des plans d'affaires, des prévisions et des données de marché. Des changements aux conditions pour ces jugements et estimations pourraient avoir une incidence significative sur la valeur déterminée du goodwill. La direction soumet les immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée à un test de dépréciation une fois l'an. Cette évaluation tient compte de facteurs comme la conjoncture économique et les conditions du marché, de même que tout changement dans l'utilisation attendue de l'actif.
- iv) Loyers contractuels et autres sommes à recevoir des locataires, déduction faite de la provision pour créances douteuses – Les estimations et hypothèses utilisées pour calculer la provision pour créances douteuses comprennent l'historique des pertes de crédit, ajustée pour tenir compte des conditions actuelles et des informations prospectives, y compris les attentes futures quant aux cas de défaut probables d'après les dossiers d'insolvabilité déposés ou attendus, les reports de paiement éventuels, les conditions macroéconomiques et les réductions de loyers que le FPI pourrait accorder par suite de négociations avec les locataires ou aux termes de programmes gouvernementaux.

#### CHANGEMENTS FUTURS DE MÉTHODES COMPTABLES

Les changements futurs de méthodes comptables et les normes comptables applicables futures sont analysés dans les états financiers intermédiaires consolidés résumés du FPI pour le trimestre clos le 31 mars 2021 et leurs notes annexes.

#### TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

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 devait verser 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 est contrôlée par un commandité, qui est lui-même contrôlé par deux fiduciaires du FPI, à savoir Peter Aghar et Shenoor Jadavji, qui détiennent également une participation dans Lotus Crux Acquisition et le FPI. Le 22 mars 2021, la convention d'investissement stratégique a été résiliée.

RAPPORT DE GESTION

SOMMAIRE DES RÉSULTATS TRIMESTRIELS

<i>(En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts, les montants par part et à moins d'indication contraire)</i>	Trimestre clos le 31 mars 2021	Trimestre clos le 31 déc. 2020	Trimestre clos le 30 sept. 2020	Trimestre clos le 30 juin 2020	Trimestre clos le 31 mars 2020	Trimestre clos le 31 décembre 2019	Trimestre clos le 30 sept. 2019	Trimestre clos le 30 juin 2019
Produits tirés des immeubles	17 390 \$	17 589 \$	17 302 \$	17 212 \$	17 707 \$	17 315 \$	13 241 \$	13 561 \$
Charges d'exploitation des immeubles	7 297	7 587	6 903	7 439	7 352	7 265	4 716	5 113
<b>Résultat d'exploitation net<sup>1)</sup></b>	<b>10 093</b>	<b>10 001</b>	<b>10 399</b>	<b>9 773</b>	<b>10 355</b>	<b>10 050</b>	<b>8 525</b>	<b>8 448</b>
Frais généraux et administratifs	1 069	899	854	893	683	598	623	574
Charge liée au régime incitatif à long terme	537	2 112	789	942	(3 258)	714	662	395
Amortissement des immobilisations corporelles	87	92	66	67	74	60	65	54
Amortissement des immobilisations incorporelles	93	93	93	93	93	93	93	93
Charges d'intérêts et coûts de financement	3 901	3 877	3 829	3 787	3 889	3 847	3 094	3 325
Distributions – Parts de catégorie B	166	171	173	186	398	407	407	419
Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B	432	2 104	585	1 442	(9 388)	466	155	571
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	1 170	(5 604)	5 012	5 301	(42)	2 554	(3 255)	(6 777)
Autres produits	(561)	(549)	(562)	(490)	(509)	(425)	(599)	(819)
Autres charges	262	394	269	322	278	287	370	491
Coûts de remboursement de la dette	1 303	-	-	-	-	-	-	-
Coûts de transaction	-	-	-	-	-	131	-	3 045
<b>Résultat net et autres éléments du résultat global</b>	<b>1 634 \$</b>	<b>6 413 \$</b>	<b>(709) \$</b>	<b>(2 770) \$</b>	<b>18 137 \$</b>	<b>1 318 \$</b>	<b>6 910 \$</b>	<b>7 077 \$</b>
<b>Dettes en pourcentage de la valeur comptable brute<sup>1)</sup></b>	<b>57,49 %</b>	<b>57,82 %</b>	<b>58,72 %</b>	<b>58,71 %</b>	<b>58,06 %</b>	<b>57,52 %</b>	<b>56,72 %</b>	<b>58,26 %</b>
<b>Flux de trésorerie d'exploitation<sup>1)</sup></b>	<b>3 878 \$</b>	<b>4 789 \$</b>	<b>5 527 \$</b>	<b>4 835 \$</b>	<b>5 756 \$</b>	<b>5 017 \$</b>	<b>4 410 \$</b>	<b>1 509 \$</b>
<b>Flux de trésorerie d'exploitation ajustés<sup>1)</sup></b>	<b>5 422 \$</b>	<b>5 366 \$</b>	<b>5 863 \$</b>	<b>5 217 \$</b>	<b>5 989 \$</b>	<b>5 676 \$</b>	<b>5 070 \$</b>	<b>4 848 \$</b>
<b>Flux de trésorerie d'exploitation de base par part<sup>1) 2) 3)</sup></b>	<b>0,0969 \$</b>	<b>0,1197 \$</b>	<b>0,1381 \$</b>	<b>0,1208 \$</b>	<b>0,1442 \$</b>	<b>0,1259 \$</b>	<b>0,1234 \$</b>	<b>0,0480 \$</b>
<b>Flux de trésorerie d'exploitation dilués par part<sup>1) 2) 3)</sup></b>	<b>0,0946 \$</b>	<b>0,1169 \$</b>	<b>0,1349 \$</b>	<b>0,1180 \$</b>	<b>0,1415 \$</b>	<b>0,1233 \$</b>	<b>0,1205 \$</b>	<b>0,0467 \$</b>
<b>Flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base par part<sup>1) 2) 3)</sup></b>	<b>0,1355 \$</b>	<b>0,1341 \$</b>	<b>0,1465 \$</b>	<b>0,1304 \$</b>	<b>0,1500 \$</b>	<b>0,1425 \$</b>	<b>0,1419 \$</b>	<b>0,1541 \$</b>
<b>Flux de trésorerie d'exploitation ajustés dilués par part<sup>1) 2) 3)</sup></b>	<b>0,1323 \$</b>	<b>0,1310 \$</b>	<b>0,1431 \$</b>	<b>0,1274 \$</b>	<b>0,1473 \$</b>	<b>0,1395 \$</b>	<b>0,1386 \$</b>	<b>0,15014 \$</b>
<b>Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base<sup>1)</sup></b>	<b>83,0 %</b>	<b>83,9 %</b>	<b>76,8 %</b>	<b>86,3 %</b>	<b>105,0 %</b>	<b>110,6 %</b>	<b>111,0 %</b>	<b>102,2 %</b>
<b>Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés dilués<sup>1) 3)</sup></b>	<b>85,0 %</b>	<b>85,9 %</b>	<b>78,6 %</b>	<b>88,3 %</b>	<b>106,9 %</b>	<b>112,9 %</b>	<b>113,6 %</b>	<b>104,9 %</b>
Nombre d'immeubles commerciaux	90	91	92	93	93	92	91	84
SLB (pieds carrés)	4 459 225	4 547 317	4 571 311	4 580 932	4 580 932	4 445 498	4 396 004	3 701 132
Taux d'occupation	98,2 %	98,0 %	98,1 %	98,1 %	98,3 %	98,4 %	98,2 %	97,9 %
Durée restante moyenne pondérée des baux	5,0	5,2	5,2	5,4	5,5	5,6	5,6	5,7

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

<sup>2)</sup> 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 d'exploitation 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.

<sup>3)</sup> Le total des parts de base est composé de parts et de parts de catégorie B. Le total des parts diluées comprend également les parts de fiducie visées par les droits différés à la valeur de parts et les parts de fiducie visées par les droits à la valeur de parts temporairement inaccessibles qui sont attribuées dans le cadre du régime incitatif à long terme du FPI.