



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
RAPPORT DE GESTION
PÉRIODES DE TROIS ET NEUF MOIS CLOSES LE 30 SEPTEMBRE 2021

10 novembre 2021

TABLE DES MATIÈRES

PARTIE I

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

PARTIE II

Aperçu du FPI	7
Objectifs et stratégies	7
Sommaire des événements importants	8
Événements postérieurs à la date de clôture	10
Perspectives	11

PARTIE III

Résultats d'exploitation	11
Analyse sectorielle	15
Profil du portefeuille	16

PARTIE IV

Liquidités et sources de financement	18
Structure du capital et endettement	19
Distributions et flux de trésorerie d'exploitation ajustés	23
Titres émis et en circulation, et offre publique de rachat dans le cours normal des activités	27
Instruments financiers	28

PARTIE V

Contrôles et procédures	28
Risques et incertitudes	29
Principales estimations comptables	29
Changements futurs de méthodes comptables	30
Transactions entre parties liées	30
Sommaire des résultats trimestriels	31



2 Gurdwara, Ottawa, Ontario

À tous les porteurs de parts,

Au cours de l'exercice 2021 jusqu'au troisième trimestre, l'économie canadienne a continué à gagner en tonus. C'est dans ce contexte que FPI PRO est demeuré très actif dans la poursuite de sa croissance, bénéficiant d'occasions, surtout dans le très robuste secteur industriel. Grâce à nos fondations solides et à notre orientation stratégique bien définie, nous sommes parvenus à réaliser plusieurs transactions dans ce secteur à fort potentiel au cours des neuf premiers mois de l'exercice. Nous avons ainsi été en mesure d'étendre notre présence à des villes canadiennes au potentiel attrayant situées dans des marchés intermédiaires et doublées d'une forte économie.

Transactions historiques

Des transactions de niveau historique ont été réalisées tant au chapitre des acquisitions qu'à celui des capitaux mobilisés, ce qui nous a permis de réaliser des accomplissements dignes de mention au troisième trimestre. Notre lancée s'est poursuivie après la fin du trimestre comme en témoigne l'acquisition de 16 immeubles industriels de qualité institutionnelle au prix de 163,2 millions de dollars. Ces immeubles se trouvent dans des marchés stratégiques; 15 sont situés au Canada atlantique, et l'autre à Winnipeg. Au troisième trimestre, nous avons aussi vendu trois immeubles non stratégiques à un prix supérieur à leur valeur comptable.

Depuis le début de l'exercice, la valeur de nos acquisitions réalisées sur le marché industriel s'élève à 297 millions de dollars, ce qui porte à 120 le nombre d'immeubles de placement faisant partie de notre portefeuille, tandis que notre présence dans le secteur industriel représente 63 % de nos loyers de base et 78 % de notre superficie locative brute.

Les plus récentes transactions ont été soutenues par notre appel public à l'épargne par voie de prise ferme de 69,0 millions de dollars, qui constitue non seulement notre dixième appel public à l'épargne, mais aussi notre plus important à ce jour, lequel a notamment attiré une forte participation chez les investisseurs institutionnels. Notre placement privé de 14,3 millions de dollars effectué en parallèle avec Collingwood Investments Incorporated témoigne aussi de l'engagement continu de cet investisseur institutionnel de renom.

Solides résultats financiers et opérationnels

Nos résultats financiers au troisième trimestre de 2021 ont affiché une solide croissance au chapitre des produits tirés des immeubles, du résultat d'exploitation net¹⁾, du résultat net, du résultat global et des flux de trésorerie d'exploitation ajustés¹⁾. Nous sommes particulièrement satisfaits de notre forte croissance interne, que l'on peut voir notamment par la hausse du résultat d'exploitation net des immeubles comparables dans toutes les catégories d'immeubles autant au troisième trimestre que pour les neuf premiers mois de l'exercice, nos meilleurs résultats étant encore une fois dans le secteur industriel. Grâce à nos acquisitions récentes et à la durée moyenne plus courte des contrats de location dans ce secteur, nous sommes d'avis que la tendance positive se maintiendra au cours des trimestres à venir.

Le maintien d'une solide situation financière et d'un fort niveau de liquidités, tout en réduisant progressivement notre effet de levier, figure parmi nos principaux objectifs. À l'exclusion d'un acompte de 5,2 millions de dollars versé pour conclure les acquisitions récentes après la clôture du trimestre, notre ratio dette/valeur comptable brute¹⁾ est ressorti à 57,9 % à la fin du troisième trimestre, comparativement à 58,7 % à la période correspondante de 2020. Ces solides résultats se traduisent aussi par une diminution du ratio de distribution¹⁾. De plus, l'engagement de notre prêteur de bonifier notre facilité de crédit pour la porter de 15 millions de dollars à 60 millions de dollars à des conditions plus avantageuses viendra accroître nos liquidités d'exploitation et réduire les taux d'emprunt à partir de maintenant.

Au chapitre de l'exploitation, l'élan que nous avons observé récemment dans les activités de location s'est poursuivi au troisième trimestre. Le taux d'occupation est demeuré ferme à 98,5 % et, la quasi-totalité des loyers ont pu être perçus durant le trimestre compte tenu de l'estompement des répercussions de la pandémie. Au 30 septembre 2021, nous avons renouvelé environ 92 % de la superficie totale en pieds carrés associée aux contrats de location arrivant à échéance en 2021, et environ le tiers des contrats de location à renouveler en 2022 afficheront un fort écart positif.

¹⁾ Mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Indicateurs clés non conformes.

Exploiter nos forces

En prenant le temps d'examiner ce qui nous attend, il est clair que les perspectives sont positives. Nous sommes enthousiastes devant les occasions favorables qui découlent d'un marché immobilier en resserrement dans des villes comme Ottawa, Winnipeg et Halifax, où notre présence est bien établie, et nous croyons être en excellente position pour poursuivre notre croissance et bénéficier du formidable potentiel de notre portefeuille.

Notre équipe hors pair est le moteur de notre réussite et j'aimerais remercier sincèrement tous les membres de notre personnel pour leur apport. Je tiens également à remercier les autres membres du conseil d'administration pour leur savoir-faire et leurs bons conseils. Nous visons tous le même objectif : créer davantage de valeur pour nos porteurs de parts.

Cordialement,

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

RAPPORT DE GESTION

PARTIE I

FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET OPÉRATIONNELS

	30 septembre 2021	30 septembre 2020
Données d'exploitation		
Nombre d'immeubles	104	92
Superficie locative brute (« SLB ») (en pieds carrés)	5 407 664	4 571 311
Taux d'occupation ¹⁾	98,5 %	98,1 %
Durée restante moyenne pondérée des baux (en années)	4,8	5,2

	Période de trois mois close le 30 septembre 2021	Période de trois mois close le 30 septembre 2020	Période de neuf mois close le 30 septembre 2021	Période de neuf mois close le 30 septembre 2020
<i>(En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts, les montants par part et à moins d'indication contraire)</i>				

Données financières				
Produits tirés des immeubles	19 588 \$	17 302 \$	54 742 \$	52 221 \$
Résultat d'exploitation net ²⁾	12 100 \$	10 399 \$	32 924 \$	30 527 \$
Résultat net et autres éléments du résultat global	4 068 \$	(709) \$	16 803 \$	14 659 \$
Total de l'actif	769 085 \$	634 079 \$	769 085 \$	634 079 \$
Dette en pourcentage de la valeur comptable brute ²⁾	58,19 %	58,72 %	58,19 %	58,72 %
Ratio de couverture des intérêts ²⁾	2,7x	2,8x	2,7x	2,7x
Ratio de couverture du service de la dette ²⁾	1,6x	1,6x	1,6x	1,6x
Taux d'intérêt moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires	3,50 %	3,73 %	3,50 %	3,73 %
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, montant net	833 \$	8 936 \$	9 034 \$	13 137 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ²⁾	6 349 \$	5 527 \$	15 009 \$	16 119 \$
Flux de trésorerie d'exploitation de base par part ^{2) 3)}	0,1315 \$	0,1381 \$	0,3323 \$	0,4031 \$
Flux de trésorerie d'exploitation dilués par part ^{2) 3)}	0,1284 \$	0,1349 \$	0,3244 \$	0,3943 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés ²⁾	6 556 \$	5 863 \$	17 719 \$	17 070 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base par part ^{2) 3)}	0,1358 \$	0,1465 \$	0,3923 \$	0,4269 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés dilués par part ^{2) 3)}	0,1325 \$	0,1431 \$	0,3829 \$	0,4176 \$
Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base ²⁾	82,8 %	76,8 %	86,0 %	89,6 %
Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés dilués ²⁾	84,9 %	78,6 %	88,1 %	91,6 %

¹⁾ Le taux d'occupation comprend les contrats de location pour une occupation future de locaux actuellement vacants. La direction estime qu'en incluant les locaux réservés, elle présente un rapport plus équilibré. Au 30 septembre 2021, la superficie réservée correspondait approximativement à une SLB de 110 653 pieds carrés (SLB de 43 203 pieds carrés au 30 septembre 2020). L'occupation au 30 septembre 2021 exclut un immeuble en réaménagement de 82 000 pieds carrés.

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

³⁾ Le total des parts de base est composé de parts (au sens attribué à ce terme dans les présentes) et de parts de catégorie B (terme également défini dans les présentes). Le total des parts diluées comprend également les parts de fiducie 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 les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 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 »).

Il doit être lu avec les états financiers intermédiaires consolidés résumés du FPI et leurs notes annexes pour les périodes de trois et de neuf mois closes les 30 septembre 2021 et 2020 (les « états financiers pour le troisième 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.

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 10 novembre 2021, date à laquelle le conseil des fiduciaires du FPI (le « conseil ») a approuvé le présent rapport de gestion et les états financiers pour le troisième trimestre de 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 reflète mieux sa structure opérationnelle actuelle et celle qu'elle s'attend à réaliser, et qu'elle s'harmonise 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 détail, immeubles de bureaux, immeubles commerciaux à usage mixte et immeubles industriels. Nous présentons maintenant trois secteurs d'exploitation : immeubles 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 « Partie III – Analyse sectorielle » ci-après pour obtenir davantage d'information 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 futurs du FPI. On reconnaîtra généralement les énoncés prospectifs à l'emploi de verbes comme « chercher », « prévoir », « planifier », « continuer », « estimer », « s'attendre à », « pouvoir », « projeter », « prédire », « cibler », « supposer », « devoir », y compris dans leur forme conjuguée 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 » et 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 futurs, 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 « fiduciaire 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, peut-être sensiblement, de ceux prévus par le FPI ou formulés, expressément ou implicitement, dans les énoncés prospectifs du présent rapport de gestion. Ces énoncés prospectifs sont fondés sur un certain nombre d'hypothèses et de risques qui pourraient se révéler inexacts. Les hypothèses 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, 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, la nature non garantie des distributions au comptant, 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.

Flux de trésorerie d'exploitation

La direction est d'avis que les flux de trésorerie d'exploitation constituent une mesure importante du rendement d'exploitation du FPI. Cette mesure non conforme aux IFRS est couramment utilisée pour évaluer le rendement des activités immobilières; cependant, elle ne représente pas le résultat net et autres éléments du 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.

Flux de trésorerie d'exploitation ajustés

Le FPI ne calcule pas les flux de trésorerie d'exploitation ajustés selon le *White Paper on FFO and AFFO for IFRS*. Le FPI définit les flux de trésorerie d'exploitation ajustés comme les flux de trésorerie d'exploitation, 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 rentrées de fonds liées à l'exploitation ajustées – Distributions ».

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 pour 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 et aux termes d'une déclaration de fiducie datée du 7 février 2013, modifiée et mise à jour le 21 décembre 2018 (la « déclaration de fiducie »). Les parts de fiducie du FPI sont inscrites à la cote de la Bourse de Toronto (la « TSX ») sous le symbole PRV.UN. Le bureau principal et siège social du FPI est situé au 2000, rue Mansfield, bureau 1000, à Montréal, au Québec, H3A 2Z7.

Le FPI détient un portefeuille d'immeubles de placement canadiens composé d'immeubles de commerces de détail, d'immeubles de bureaux et d'immeubles industriels. Au 30 septembre 2021, le FPI détenait une SLB d'environ 5,4 millions de pieds carrés à l'échelle du Canada.

OBJECTIFS ET STRATÉGIES

Objectifs

Les objectifs du FPI sont les suivants : i) verser des distributions au comptant stables et croissantes aux porteurs de parts provenant de placements dans des biens immobiliers au Canada, de manière 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 de la prestation de services dans tout le Canada et entendent en tirer parti pour obtenir des acquisitions relatives de grande qualité. Compte tenu de l'expérience de ses membres dans les marchés du Québec, du Canada atlantique, de l'Ontario et de l'Ouest du Canada, l'équipe de direction possède des compétences et des relations uniques et précieuses qui seront fort utiles pour le FPI.

Accroître l'actif

Stratégies de croissance interne

Les stratégies de croissance interne du FPI comprennent notamment :

- Entretien des relations avec les locataires actuels, fidélisation des locataires et soutien de la croissance du nombre de locataires.
- Augmentation des revenus locatifs et réduction au minimum des charges d'exploitation par l'intermédiaire d'améliorations opérationnelles et de programmes d'entretien préventif.
- Recherche d'occasions d'agrandissement et de réaménagement des immeubles du portefeuille du FPI.

Stratégies de croissance externe

Les stratégies de croissance externe du FPI comprennent notamment les suivantes :

- Acquisition d'immeubles de placement stables et porteurs de valeur pour le FPI.
- 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 du FPI.

Le 15 mars 2021, le FPI a annoncé l'acquisition proposée, au prix 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 de 283 000 pieds carrés situés à Ottawa, en Ontario, et neuf immeubles d'une SLB de 288 000 pieds carrés situés à Winnipeg, au Manitoba (les « acquisitions »).

Concurremment à l'annonce des acquisitions, le FPI a annoncé qu'il avait conclu, avec Collingwood Investments Incorporated, membre de Bragg Group of Companies, établi en Nouvelle-Écosse, une convention de souscription exécutoire visant l'émission, au prix de 6,05 \$ la part, de 8 264 463 parts sur le capital autorisé dans le cadre d'un placement privé sans courtier, pour un produit brut d'environ 50 000 \$ (le « placement privé du T2 »).

Le 14 avril 2021, le FPI a conclu le placement privé du T2 déjà annoncé de 50 000 \$ en parts. Dans le cadre de ce placement privé sans courtier, 8 264 463 parts autodétenues ont été émises au prix de 6,05 \$ chacune en faveur de Collingwood Investments Incorporated. Par conséquent, Collingwood Investments Incorporated, conjointement avec une partie liée, a acquis une participation économique 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 du T2. Le FPI a affecté i) environ 14 000 \$ du produit net au remboursement de sa facilité de crédit, qu'il a ultérieurement utilisé de nouveau pour régler une partie du prix d'achat de certaines acquisitions tel qu'il est précisé ci-après, et ii) environ 6 500 \$ du produit net au remboursement intégral de l'un de ses emprunts à terme, lequel a ensuite été annulé, et iii) environ 28 000 \$ du produit net au remboursement d'une tranche du prix d'achat pour les acquisitions réalisées depuis le 31 mars 2021, ainsi qu'il est précisé ci-après.

Le 23 avril 2021, le FPI a conclu l'acquisition déjà annoncée d'une participation de 100 % dans trois immeubles destinés à l'industrie légère à Ottawa, en Ontario, totalisant 283 495 pieds carrés de SLB, 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 acquis se compose de trois petits immeubles destinés à l'industrie légère qui sont situés stratégiquement dans certains des principaux sous-marchés industriels de la ville d'Ottawa et qui bénéficient d'un accès facile à l'autoroute 417 et à certaines des principales artères de la ville. Ces immeubles se trouvent respectivement aux 1050-1051 Baxter Road, 2615 Lancaster Road et 2620-2650 Lancaster Road. Correspondant à une SLB totale de 283 495 pieds carrés, ces immeubles ont une hauteur libre de 14 à 18 pieds, des quais de chargements bien conçus dotés de larges portes et un aménagement pratique. 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. Ce prix d'achat de 49 200 \$ a été financé en grande partie par le produit 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 de 16 200 \$ a été réglé au moyen de fonds en caisse provenant du placement privé du T2.

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 du FPI.

Le 14 mai 2021, le FPI a acquis une participation de 100 % dans un immeuble industriel vacant de 82 000 pieds carrés situé au 66 English Drive, à Moncton, au Nouveau-Brunswick, au prix de 4 500 \$, avant les coûts de clôture. L'immeuble, qui était historiquement occupé par son propriétaire, a une hauteur libre de 26 à 30 pieds et bénéficie d'un emplacement de choix dans le parc industriel de Moncton, près de nombreuses autres propriétés industrielles du FPI. Le plan de réaménagement prévoit la reconfiguration des quais d'expédition et de réception du bâtiment pour permettre un aménagement interne multi-locataires et l'amélioration des accès aux espaces de dégagement pour virage et aux stationnements pour les camions et les remorques. Le prix d'achat de 4,500 \$ a été financé en grande partie par le produit d'un nouveau prêt de 3 400 \$ à taux variable d'une durée de deux ans. Le solde du prix d'achat de 1 100 \$ a été réglé au moyen de fonds en caisse provenant du placement privé du T2.

Le 25 mai 2021, le FPI a conclu l'acquisition déjà annoncée d'une participation de 100 % dans un immeuble industriel léger d'une SLB d'environ 38 000 pieds carrés situé au 61-85 Muir Road, à Winnipeg, au Manitoba, au prix d'achat global de 5 200 \$ avant les coûts de clôture. L'immeuble est entièrement loué à quatre locataires aux termes de baux dont la durée moyenne pondérée est d'environ 5 ans. Le prix d'achat de 5 200 \$ a été réglé au moyen de fonds en caisse provenant du placement privé du T2. Se trouvant à proximité des immeubles situés dans le parc industriel Inkster et faisant partie du portefeuille de FPI à Winnipeg, le petit immeuble destiné à l'industrie légère est doté d'une hauteur libre de 16 pieds et d'une SLB d'environ 38 000 pieds carrés.

Le 7 juin 2021, le FPI a obtenu un nouvel emprunt hypothécaire de 24 800 \$ remboursable sur 7 ans au taux de 3,70 %. Une partie du produit a servi à rembourser environ 19 800 \$ sur des emprunts hypothécaires arrivant à échéance en 2022, à rembourser un emprunt à terme de 1 800 \$ arrivant à échéance en 2022, et à payer des frais de maintien de rendement de 394 \$.

Le 28 juin 2021, le FPI a conclu l'acquisition antérieurement annoncée d'une participation de 100 % dans cinq immeubles à locataire unique destinés à l'industrie légère qui sont situés dans quatre grandes villes du Canada atlantique et dont la SLB totalisent 430 000 pieds carrés. Les immeubles sont situés respectivement au 1 Duck Pond Road, à Halifax, en Nouvelle-Écosse, au 550 McAllister Drive, à Saint John, au Nouveau Brunswick, au 10 Old Placentia Road, à St. John's, à Terre-Neuve-et-Labrador, au 460 MacNaughton Avenue, à Moncton, au Nouveau-Brunswick, et au 611 Ferdinand Boulevard, à Moncton, au Nouveau-Brunswick. Le prix d'achat des immeubles totalise 42,500 \$, compte non tenu des frais de clôture, ce qui correspond à un taux de capitalisation initial d'environ 6,3 %. Le prix d'achat a été financé en grande partie à l'aide d'un nouvel emprunt hypothécaire de premier rang de 29 000 \$, d'une durée de 5 ans et portant intérêt au taux de 3,03 %; le solde a été réglé au moyen de fonds en caisse de 5 500 \$ et de facilités d'exploitation de 8 000 \$ provenant du placement privé du T2.

RAPPORT DE GESTION

Le 29 juin 2021, le FPI a conclu l'acquisition déjà annoncée d'une participation de 100 % dans huit immeubles destinés à l'industrie légère à Winnipeg, a Manitoba, qui totalisent une SLB de 250 000 pieds carrés, pour un prix d'achat global de 32 300 \$ avant les frais de clôture, ce qui représente un taux de capitalisation initial d'environ 6,1 %. Les immeubles sont situés respectivement au 30 Durand Road, aux 36-48 Durand Road, aux 70-104 Durand Road, au 32 Beghin Avenue, au 45 Beghin Avenue, aux 115-133 De Baets Street, aux 141-159 De Baets Street, et au 214 De Baets Street. Le prix d'achat a été financé en grande partie par un nouvel emprunt hypothécaire de premier rang de 20 700 \$, d'une durée de 5 ans et portant intérêt au taux de 2,95 %; le solde a été réglé au moyen de la tranche de 11 600 \$ disponible sur les facilités d'exploitation, notamment à la suite du placement privé du T2.

Le 29 septembre 2021, le FPI a vendu trois immeubles de commerces de détail non stratégiques situés au Nouveau-Brunswick et réalisé un produit brut de 8 100 \$, montant qui est légèrement supérieur à sa valeur comptable selon les IFRS. Le produit a été utilisé pour rembourser des emprunts hypothécaires et répondre aux besoins généraux du FPI.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Le 6 octobre 2021, le FPI a annoncé la clôture de son placement de parts par voie de prise ferme qui avait été annoncé publiquement (le « placement »). Dans le cadre du placement, le FPI a émis 10 074 000 parts au prix de 6,85 \$ la part (le « prix d'offre ») pour un produit brut de 69 007 \$, y compris 1 314 000 parts émises lors de l'exercice intégral de l'option de surallocation. En parallèle à la clôture du placement, le FPI a réalisé un placement privé sans courtier dans le cadre duquel il a émis 2 085 744 parts au prix d'offre en faveur de Collingwood Investments Incorporated, membre du groupe de sociétés Bragg, de Nouvelle-Écosse (le « placement privé du T4 ») pour un produit brut total de 14 287 \$. Le FPI a affecté le produit net du placement et du placement privé du T4 au financement partiel des acquisitions récentes (au sens donné à cette expression ci-après), au remboursement de certaines dettes qui pourraient être contractées de nouveau par la suite, et le solde, s'il y a lieu, au financement d'acquisitions futures ainsi qu'à ses besoins généraux et de fonds de roulement.

Le 20 octobre 2021, le FPI a annoncé une distribution au comptant de 0,0375 \$ la part pour le mois d'octobre 2021. Cette distribution sera payée le 15 novembre 2021 aux porteurs de parts inscrits en date du 29 octobre 2021.

Le 9 novembre 2021, le FPI a annoncé la clôture de l'acquisition déjà annoncée d'une participation de 100 % dans 15 immeubles industriels situés au Canada atlantique d'une SLB totale de 1 073 867 pieds carrés, et dans un immeuble industriel situé à Winnipeg, au Manitoba, d'une SLB de 106 737 pieds carrés (collectivement, les « acquisitions récentes ») moyennant un prix d'achat global de 163 200 \$ (exclusion faite des coûts de clôture). Le prix d'achat de 163 200 \$ a été financé principalement par le produit tiré de nouveaux emprunts hypothécaires de trois ans et de sept ans totalisant 105 630 \$ et portant intérêt à 2,97 %, ainsi que par la prise en charge d'une hypothèque de premier rang de 8 400 \$ au taux d'intérêt effectif de 2,75 %. Le solde a été réglé au moyen de fonds en caisse provenant du placement et du placement privé du T4. Collingwood Investments Incorporated a reçu une commission d'engagement de capital correspondant à 2 % du produit brut tiré du placement privé du T4 à la clôture.

Les 15 immeubles situés au Canada atlantique ont été acquis moyennant un prix d'achat global d'environ 150 900 \$ (compte non tenu des coûts de clôture), lequel a été financé principalement par le produit de 105 600 \$ tiré d'emprunts hypothécaires de premier rang de 3 ans et de 7 ans portant intérêt à un taux moyen de 2,97 %. Le solde du prix d'achat a été financé par les fonds en caisse provenant du placement et du placement privé du T4.

Le portefeuille est composé des immeubles suivants :

Adresse de l'immeuble	SLB (en pieds carrés)
11 Morris Drive, Dartmouth, N.-É.	89 918
10 Morris Drive, Dartmouth, N.-É.	118 951
29-57 Mosher Drive, Dartmouth, N.-É.	54 700
30-58 Mosher Drive, Dartmouth, N.-É.	56 899
10 Vidito Drive, Dartmouth, N.-É.	61 987
50 Akerley Boulevard, Dartmouth, N.-É.	62 980
55 Akerley Boulevard, Dartmouth, N.-É.	75 398
120 Troop Avenue, Dartmouth, N.-É.	87 214
320-340 Wright Avenue, Dartmouth, N.-É.	170 456
58 Wright Avenue, Dartmouth, N.-É.	43 000
40 Thornhill Drive, Dartmouth, N.-É.	32 063
50 Thornhill Drive, Dartmouth, N.-É.	32 139
60 Thornhill Drive, Dartmouth, N.-É.	31 929
101 Thornhill Drive, Dartmouth, N.-É.	61 551
222 Edinburgh Drive, Moncton, N.-B.	94 682
Total	1 073 867

RAPPORT DE GESTION

L'immeuble de Winnipeg est situé au 1500 Notre Dame Avenue et possède une SLB de 106 737 pieds carrés. Le prix d'achat d'environ 12 300 \$ (compte non tenu des coûts de clôture) pour l'immeuble de Winnipeg a été financé essentiellement par la prise en charge d'une hypothèque de premier rang de 8 400 \$ portant intérêt à un taux effectif de 2,75 % et arrivant à échéance en avril 2024. Le solde du prix d'achat de 3 900 \$ a été réglé au moyen des fonds en caisse provenant du placement et du placement privé du T4.

Les coûts de transaction immobilière engagés pour la réalisation des acquisitions récentes ont été financés au moyen du produit net du placement et du placement privé du T4. L'encours de la dette liée à la facilité de crédit du FPI a aussi été réduit d'environ 17 000 \$ grâce au produit net tiré du placement et du placement privé du T4.

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 de même que pour 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

	Période de trois mois close le 30 septembre 2021	Période de trois mois close le 30 septembre 2020	Période de neuf mois close le 30 septembre 2021	Période de neuf mois close le 30 septembre 2020
<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>				
Produits tirés des immeubles	19 588 \$	17 302 \$	54 742 \$	52 221 \$
Charges d'exploitation des immeubles	7 488	6 903	21 818	21 694
Résultat d'exploitation net¹⁾	12 100	10 399	32 924	30 527
Frais généraux et administratifs	1 064	854	3 195	2 430
Charge liée au régime incitatif à long terme	349	789	2 220	(1 527) \$
Amortissement des immobilisations corporelles	86	66	260	207
Amortissement des immobilisations incorporelles	93	93	279	279
Charges d'intérêts et coûts de financement	4 408	3 829	12 333	11 505
Distributions – Parts de catégorie B	166	173	499	757
Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B	(325) \$	585	994	(7 361) \$
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	2 576	5 012	(4 541) \$	10 271
Autres produits	(664) \$	(562) \$	(1 782) \$	(1 562) \$
Autres charges	279	269	967	869
Coûts de remboursement de la dette	-	-	1 697	-
Résultat net et autres éléments du résultat global	4 068 \$	(709) \$	16 803 \$	14 659 \$

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

Comparaison des résultats d'exploitation

Les résultats d'exploitation du FPI pour les périodes de trois et de neuf mois closes le 30 septembre 2021 ne sont pas directement comparables à celles closes le 30 septembre 2020. Au 30 septembre 2021, le FPI détenait 104 immeubles de placement, contre 92 immeubles de placement au 30 septembre 2020. Le FPI a acquis 18 immeubles de placement et vendu 6 immeubles de placement au cours de la période de douze mois close le 30 septembre 2021. Nonobstant ce qui précède, les chiffres des périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2021 et 2020 figurent dans le présent rapport de gestion. L'écart entre les chiffres de ces périodes s'explique principalement par l'augmentation nette du nombre d'immeubles détenus et leurs résultats d'exploitation respectifs au cours de ces périodes comparatives.

Analyse globale

Produits tirés des immeubles

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

Pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2021, les produits tirés des immeubles ont augmenté de respectivement 2 286 \$ et 2 521 \$ par rapport aux périodes correspondantes de 2020. L'augmentation s'explique principalement par les produits additionnels provenant de l'acquisition de 18 immeubles de placement, et elle a été contrebalancée par la vente de 6 immeubles de placement au cours de la période de douze mois close le 30 septembre 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 les périodes de trois mois et de neuf mois closes le 30 septembre 2021, la charge d'exploitation des immeubles a augmenté de respectivement 585 \$ et 124 \$ par rapport aux périodes correspondantes de 2020, ce qui s'explique essentiellement par l'acquisition de 18 immeubles de placement, mais contrebalancé par la vente de 6 immeubles de placement au cours de la période de douze mois close le 30 septembre 2021, ainsi que par la baisse des créances douteuses imputables à la COVID-19 pour les période de trois et de neuf mois closes le 30 septembre 2021 par rapport aux périodes correspondantes de 2020.

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 périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2021 et 2020 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Période de trois mois close le 30 septembre 2021	Période de trois mois close le 30 septembre 2020	Période de neuf mois close le 30 septembre 2021	Période de neuf mois close le 30 septembre 2020
Nombre d'immeubles comparables	86	86	85	85
Produits tirés des immeubles	16 587	16 183	49 066	48 372
Charges d'exploitation des immeubles	6 555	6 686	19 923	20 180
Résultat d'exploitation net des immeubles comparables¹⁾	10 032 \$	9 497 \$	29 143 \$	28 192 \$

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

La hausse globale du résultat d'exploitation net des immeubles comparables pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes le 30 septembre 2021 s'explique par une augmentation globale de l'occupation, une hausse de certains loyers contractuels et des taux de location lors du renouvellement de baux ainsi que par une réduction des créances douteuses et des diminutions de loyer liées à la COVID-19 par rapport à la période correspondante de 2020. Les réductions de loyer des immeubles comparables consenties en réponse à la COVID-19 et les créances douteuses se sont élevées à respectivement 203 \$ et 336 \$ pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes le 30 septembre 2021.

RAPPORT DE GESTION

Le tableau ci-après présente le résultat d'exploitation net des immeubles comparables par catégorie d'actifs pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes les 30 septembre 2021 et 2020 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Période de trois mois close le 30 septembre 2021	Période de trois mois close le 30 septembre 2020	Période de neuf mois close le 30 septembre 2021	Période de neuf mois close le 30 septembre 2020
Immeubles de commerces de détail	3 409 \$	3 135 \$	10 006 \$	9 658 \$
Immeubles de bureaux	1 569	1 482	4 673	4 507
Immeubles industriels	5 054	4 880	14 464	14 027
Résultat d'exploitation net des immeubles comparables¹⁾	10 032 \$	9 497 \$	29 143 \$	28 192 \$

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

L'augmentation du résultat d'exploitation net des immeubles comparables dans le secteur des immeubles de commerces de détail, exclusion faite des réductions de loyer accordées en réponse à la COVID-19 et des créances douteuses de respectivement 120 \$ et 164 \$ pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes le 30 septembre 2021, s'est chiffrée à respectivement 154 \$ et 184 \$. Cette augmentation est attribuable à la hausse du taux d'occupation, des loyers contractuels et des loyers lors du renouvellement des baux par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice 2020.

L'augmentation du résultat d'exploitation net des immeubles comparables dans le secteur des immeubles de bureaux, exclusion faite des réductions de loyer accordées en réponse à la COVID-19 et des créances douteuses de respectivement 27 \$ et 92 \$ pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes le 30 septembre 2021, s'est chiffrée à respectivement 60 \$ et 74 \$. Cette augmentation découle de certaines hausses de loyer prévues par contrat et de hausses des taux de location lors du renouvellement de certains baux, ce qui a été contrebalancé par un accroissement des locaux libres par rapport aux périodes correspondantes de 2020.

L'augmentation du résultat d'exploitation net des immeubles comparables dans le secteur des immeubles industriels, exclusion faite des réductions de loyer accordées en réponse à la COVID-19 et des créances douteuses de respectivement 57 \$ et 80 \$ pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes le 30 septembre 2021, s'est chiffrée à respectivement 117 \$ et 357 \$. 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 ci-après présente le taux d'occupation moyen des immeubles comparables par catégorie d'actifs, déduction faite des locaux réservés, pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes les 30 septembre 2021 et 2020 :

	Immeubles comparables		Immeubles comparables	
	Période de trois mois close le		Période de neuf mois close le	
	30 septembre	2020	30 septembre	2020
Immeubles de commerces de détail	97,2 %	96,2 %	97,3 %	95,0 %
Immeubles de bureaux	92,1 %	92,4 %	92,1 %	93,6 %
Immeubles industriels	99,6 %	99,0 %	99,1 %	99,0 %
Total	98,2 %	97,7 %	97,9 %	97,4 %

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 les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2021 se sont élevés à respectivement 1 064 \$ et 3 195 \$, soit une augmentation de 210 \$ et de 765 \$, respectivement, par rapport aux périodes correspondantes de 2020. La hausse découle d'une augmentation de certaines charges, comme les honoraires d'audit et les salaires.

Régime incitatif à long terme

Pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2021, la charge de respectivement 349 \$ et 2 220 \$ au titre du régime incitatif à long terme constitue un élément sans effet sur la trésorerie et est liée aux droits différés à la valeur de parts et aux droits à la valeur de parts assujetties à des restrictions, lesquels sont acquis sur une période de un à trois ans.

Charges d'intérêts et coûts de financement

Les charges d'intérêts et les coûts de financement se sont établis à 4 408 \$ et à 12 333 \$, respectivement, pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2021. L'augmentation respective de 579 \$ et de 828 \$ par rapport aux périodes correspondantes de 2020 s'explique par la hausse de la dette découlant de l'acquisition de 18 immeubles de placement, laquelle a été contrebalancée par le remboursement de la dette relative à 6 immeubles de placement qui ont été vendus au cours de la période de douze mois close le 30 septembre 2021, ainsi que par la baisse du taux d'intérêt moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires, qui est passé de 3,73 % au 30 septembre 2020 à 3,50 % au 30 septembre 2021.

Distributions – Parts de catégorie B

À l'heure actuelle, le FPI verse des distributions mensuelles de 0,0375 \$ la part de catégorie B de la Société en commandite FPI PRO ou 0,4500 \$ la part de catégorie B sur une base annualisée. Il a révisé ses distributions mensuelles, auparavant établies à 0,0525 \$ la part, pour les fixer à 0,0375 \$ la part pour avril 2020. Les distributions sur les parts de catégorie B se sont chiffrées à respectivement 166 \$ et 499 \$ pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2021. Cette baisse est attribuable à la diminution du nombre de parts de catégorie B en circulation en 2021 par rapport aux périodes correspondantes de 2020, ainsi qu'au changement du taux de distribution par part comparativement à celui de la période de neuf mois close le 30 septembre 2020.

Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B

Au cours des périodes de trois et de neuf mois closes le 30 septembre 2021, un profit et une charge sur la juste valeur des parts de catégorie B de respectivement 325 \$ et 994 \$ ont été comptabilisés par suite d'une variation du cours des parts du FPI négociées en bourse. Il s'agit d'un élément hors trésorerie.

Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement

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

La charge de juste valeur de respectivement 2 576 \$ et 4 541 \$ sur les immeubles de placement pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes le 30 septembre 2021 sont liés aux profits de juste valeur sur certaines acquisitions réalisées au cours des périodes respectives, à une variation des flux de trésorerie futurs projetés, à une variation des taux de capitalisation et aux hypothèses posées à l'égard des tarifs locatifs du marché relativement à certains immeubles du FPI; ces éléments ont été contrebalancés par certaines dépenses non recouvrables et certains frais de location.

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 futurs, les taux de capitalisation, les taux finaux de capitalisation, les taux d'actualisation, les tarifs locatifs du marché, les mesures incitatives à la location, les hypothèses visant les prix de location et les renouvellements prévus des contrats de location. Les justes valeurs établies reposent sur une combinaison d'informations financières internes, de données de marché et d'évaluations externes indépendantes.

Autres produits et autres charges

Le 27 juin 2018, le FPI a conclu l'acquisition des actifs de Compass Commercial Realty Limited (« Compass »), une société de gestion d'immeubles établie à Halifax, en Nouvelle-Écosse. Le FPI comptabilise les produits tirés de Compass ainsi que les charges engagées par Compass (les « autres charges ») 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 98 immeubles du FPI.

Coûts de remboursement de la dette

Pour le semestre clos le 30 septembre 2021, le FPI a engagé des coûts de règlement de la dette de 1 697 \$ pour le remboursement d'environ 48 800 \$ d'emprunts hypothécaires arrivant à échéance en 2021 et 2022 et le remboursement d'un prêt à terme de 1 800 \$ arrivant à échéance en 2022. Ces emprunts hypothécaires ont été remboursés par une partie du produit tiré de deux nouveaux financements par emprunt hypothécaire de 71 400 \$ (voir la rubrique « Sommaire des événements importants »).

ANALYSE SECTORIELLE

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

Le 1^{er} 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 « Partie I – Rapport de gestion ». 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.

	Immeubles de commerces de détail		Immeubles de bureaux		Immeubles industriels		Total
	\$	%	\$	%	\$	%	\$
<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>							
Période de trois mois close le 30 septembre 2021							
Produits tirés des immeubles	5 235	26,7	2 952	15,1	11 401	58,2	19 588
Résultat d'exploitation net ¹⁾	3 468	28,7	1 571	13,0	7 061	58,4	12 100
Période de trois mois close le 30 septembre 2020							
Produits tirés des immeubles	5 131	29,7	3 101	17,9	9 070	52,4	17 302
Résultat d'exploitation net ¹⁾	3 400	32,7	1 641	15,8	5 358	51,5	10 399

	Immeubles de commerces de détail		Immeubles de bureaux		Immeubles industriels		Total
	\$	%	\$	%	\$	%	\$
<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>							
Période de neuf mois close le 30 septembre 2021							
Produits tirés des immeubles	15 800	28,9	9 061	16,6	29 881	54,6	54 742
Résultat d'exploitation net ¹⁾	10 349	31,4	4 714	14,3	17 861	54,2	32 924
Immeubles de placement	188 020	25,2	94 415	12,7	463 915	62,2	746 350
Emprunts hypothécaires	96 647	24,1	48 658	12,1	256 034	63,8	401 339
Période de neuf mois close le 30 septembre 2020							
Produits tirés des immeubles	16 079	30,8	9 460	18,1	26 682	51,1	52 221
Résultat d'exploitation net ¹⁾	10 312	33,8	4 857	15,9	15 358	50,3	30 527
Immeubles de placement	200 025	32,5	98 815	16,1	316 825	51,5	615 665
Emprunts hypothécaires	99 949	31,2	49 665	15,5	171 097	53,3	320 711

¹⁾ 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 les secteurs des immeubles de commerces de détail, des immeubles de bureaux et des immeubles industriels pour la période de douze mois close le 30 septembre 2021 s'explique essentiellement par l'acquisition de 18 immeubles de placement, laquelle a été contrebalancée par la vente de 6 immeubles de placement au cours de la période de douze mois close le 30 septembre 2021.

Au 30 septembre 2021, le secteur des immeubles de commerces de détail comprenait 45 immeubles (48 immeubles au 30 septembre 2020), pour une SLB totale d'environ 989 000 pieds carrés (approximativement 1 069 000 pieds carrés au 30 septembre 2020).

RAPPORT DE GESTION

Au 30 septembre 2021, le secteur des immeubles de bureaux comprenait 9 immeubles (10 immeubles au 30 septembre 2020), pour une SLB totale d'environ 469 000 pieds carrés (approximativement 492 000 pieds carrés au 30 septembre 2020).

Au 30 septembre 2021, le secteur des immeubles industriels comprenait 50 immeubles (34 immeubles au 30 septembre 2020), pour une SLB totale d'environ 3 950 000 pieds carrés (environ 3 010 000 pieds carrés au 30 septembre 2020).

PROFIL DU PORTEFEUILLE

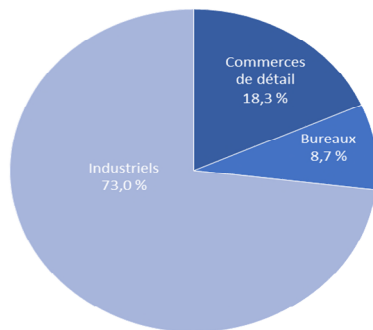
Au 30 septembre 2021, le portefeuille du FPI était composé de 104 immeubles, situés dans des emplacements de choix au sein de leur marché respectif, dont la SLB totale s'établissait à 5 407 664 pieds carrés. L'ajout de 836 353 pieds carrés par rapport au 30 septembre 2020 s'explique par l'acquisition de 18 immeubles de placement, laquelle a été contrebalancée par la vente de 6 immeubles de placement au cours de la période de douze mois close le 30 septembre 2021.

(En milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)	Période de neuf mois close le 30 septembre 2021				Période de neuf mois close le 30 septembre 2020			
	Nombre d'immeubles	Taux d'occupation ¹⁾	SLB (en pi ²)	Résultat d'exploitation net ²⁾	Nombre d'immeubles	Taux d'occupation ¹⁾	SLB (en pi ²)	Résultat d'exploitation net ²⁾
Immeubles de commerces de détail	45	97,7 %	988 978	10 349 \$	48	96,7 %	1 068 856	10 312 \$
Immeubles de bureaux	9	91,1 %	468 526	4 714	10	92,1 %	492 446	4 857
Immeubles industriels	50	99,5 %	3 950 160	17 861	34	99,5 %	3 010 009	15 358
Total	104	98,5 %	5 407 664	32 924 \$	92	98,1 %	4 571 311	30 527 \$

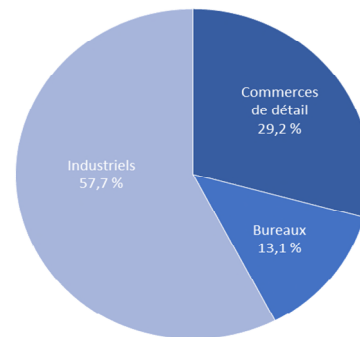
¹⁾ Le taux d'occupation comprend les contrats de location pour une occupation future de locaux actuellement vacants. La direction estime qu'en incluant les locaux réservés, elle présente un rapport plus équilibré. Au 30 septembre 2021, la superficie réservée correspondait approximativement à une SLB de 110 653 pieds carrés (SLB de 43 203 pieds carrés au 30 septembre 2020). L'occupation au 30 septembre 2021 exclut un immeuble en réaménagement de 82 000 pieds carrés.

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

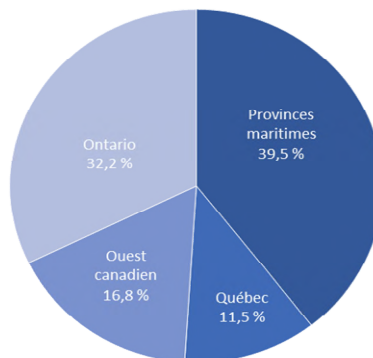
SLB par catégorie d'actifs au 30 septembre 2021¹⁾



Loyer de base par catégorie d'actifs¹⁾



Loyer de base par région¹⁾



¹⁾ Selon le loyer de base en vigueur et la superficie réservée sur une base annualisée au 30 septembre 2021.

Dix principaux locataires

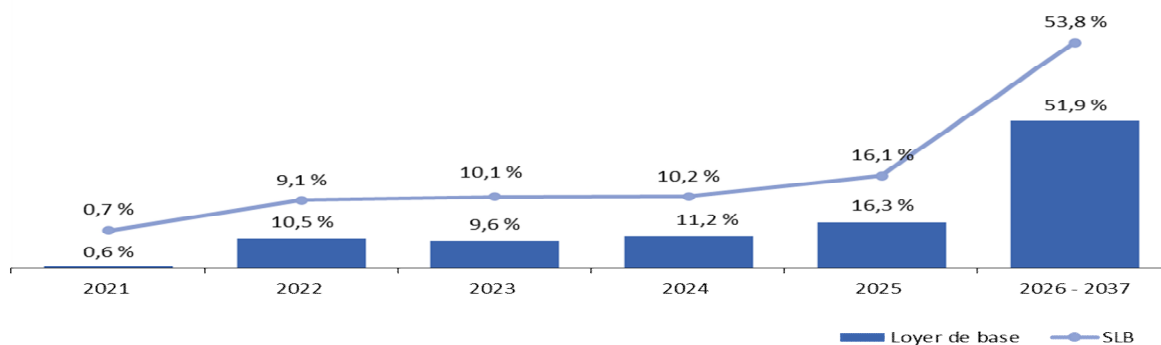
Au 30 septembre 2021, les dix principaux locataires du portefeuille du FPI représentaient environ 34,9 % du loyer de base annualisé des baux en vigueur et des locaux réservés, et la durée moyenne restante des contrats de location était d'environ 5,6 ans.

Locataire	Loyer de base des baux en vigueur (%) ¹⁾	SLB (en pi ²)	Durée moyenne restante des contrats de location (années)	Notation de crédit ²⁾
Rexall	5,2 %	104 929	7,8	Baa2/BBB+/s. o.
Sobeys	5,0 %	222 491	5,9	s. o./BBB-/BBB-
DRS Technologies Canada	4,8 %	127 334	3,3	Ba1/BB+/BBB-
Sysco Canada Inc.	4,0 %	326 061	4,4	BBB/BBB/BBB-
Gouvernement du Canada	3,4 %	100 260	3,0	Aaa/AAA/AA+
Shoppers Drug Mart	2,9 %	66 083	3,8	s. o./BBB/BBB
Ribbon Communications Canada	2,9 %	98 057	8,3	s. o.
Versacold	2,9 %	224 334	7,9	s. o.
Sherway Warehousing Inc.	2,0 %	156 318	4,9	s. o.
ArcelorMittal Tailored Blanks	1,8 %	185 633	7,8	Ba1/BBB-/BB+
Total	34,9 %	1 611 500	5,6	

¹⁾ Selon le loyer de base en vigueur et la superficie réservée sur une base annualisée au 30 septembre 2021.

²⁾ 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 16,3 % d'entre eux peuvent arriver à échéance au cours d'une même période 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 terme et à long terme. Le FPI s'attend à disposer de liquidités suffisantes grâce aux flux de trésorerie provenant de ses activités d'exploitation, à ses facilités d'exploitation, à sa capacité à refinancer ses immeubles si nécessaire et à sa capacité à réunir des capitaux sur les marchés financiers lorsque ceux-ci sont disponibles.

	Période de trois mois close le 30 septembre 2021	Période de trois mois close le 30 septembre 2020	Période de neuf mois close le 30 septembre 2021	Période de neuf mois close le 30 septembre 2020
<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>				
Flux de trésorerie liés aux :				
Activités d'exploitation	833 \$	8 936 \$	9 034 \$	13 137 \$
Activités de financement	(7 576) \$	(11 625) \$	111 326	(6 731) \$
Activités d'investissement	5 423	3 228	(122 908) \$	(8 356) \$
Variation de la trésorerie au cours de la période	(1 320) \$	539	(2 548) \$	(1 950) \$
Trésorerie à l'ouverture de la période	5 031	2 813	6 259	5 302
Trésorerie à la clôture de la période	3 711 \$	3 352 \$	3 711 \$	3 352 \$

Période de trois mois close le 30 septembre 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 provenant des activités d'exploitation de 833 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2021 ont été touchés principalement par le moment des encaissements et du règlement des dettes d'exploitation ainsi que par l'acompte de 5 150 \$ versé à l'égard des acquisitions récentes (voir la rubrique « Événements postérieurs à la date de clôture »).

Les flux de trésorerie affectés aux activités de financement de 7 576 \$ pour la période de trois mois close le 30 septembre 2021 sont attribuables à une augmentation de la facilité de crédit de 5 000 \$, contrebalancée par un remboursement de la dette de 7 299 \$, le versement de distributions de 5 266 \$ et des coûts de financement de 11 \$.

Pour la période de trois mois close le 30 septembre 2021, les flux de trésorerie provenant des activités d'investissement de 5 423 \$ découlent essentiellement de l'ajout de dépenses d'investissement de maintien non recouvrables et de frais de location de 2 580 \$ et de l'ajout d'immobilisations corporelles de 47 \$, lesquels ont été contrebalancés par le produit net tiré de la cession de trois immeubles de placement de 8 050 \$.

Période de neuf mois close le 30 septembre 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 provenant des activités d'exploitation de 9 034 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2021 ont été touchés principalement par le moment des encaissements et du règlement des dettes d'exploitation ainsi que par l'acompte de 5 150 \$ versé à l'égard des acquisitions récentes (voir la rubrique « Événements postérieurs à la date de clôture »).

Les flux de trésorerie provenant des activités de financement de 111 326 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2021 sont attribuables à l'émission de parts, déduction faite des frais d'émission de 46 774 \$, à la hausse de la dette de 157 450 \$ et à l'augmentation des emprunts sur la facilité de crédit de 32 000 \$, lesquels ont été contrebalancés par un remboursement de 79 471 \$ au titre de la dette, un remboursement de 29 000 \$ de la facilité de crédit, des distributions de 14 866 \$ et des coûts de financement de 1 561 \$.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2021, les flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement de 122 908 \$ sont attribuables essentiellement à l'acquisition d'immeubles de placement d'une valeur de 136 736 \$, à l'ajout de dépenses d'investissement non recouvrables et de frais de location de 5 709 \$, ainsi qu'à des ajouts aux immobilisations corporelles de 113 \$, contrebalancés par le produit net de 19 650 \$ tiré de la vente de 5 immeubles de placement.

STRUCTURE DU CAPITAL ET ENDETTEMENT

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	30 septembre 2021
Emprunts hypothécaires (déduction faite des coûts de financement de 2 861 \$)	401 339 \$
Emprunts à terme (déduction faite des coûts de financement de 414 \$)	16 138
Facilité de crédit (déduction faite des coûts de financement de 36 \$)	27 964
Parts de catégorie B	9 957
Capitaux propres	292 115
Total de la structure du capital	747 513 \$

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 79 345 \$ au 30 septembre 2021. Au 30 septembre 2021, les avances aux termes de la facilité de crédit renouvelable s'établissaient à 28 000 \$.

Au 30 septembre 2021, tous les emprunts hypothécaires portaient intérêt à taux fixe, le taux contractuel moyen pondéré étant d'environ 3,50 % (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 686 810 \$ au 30 septembre 2021.

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. 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 un taux de 6,25 % par année et arrive à échéance en janvier 2022. Le prêt à terme a été remboursé intégralement le 7 juin 2021.

Le troisième emprunt à terme du FPI est d'un montant de 13 250 \$. Cet 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 hypothécaire de 46 600 \$, remboursable sur 10 ans au taux d'intérêt 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.

Le 14 mai 2021, le FPI a conclu un quatrième emprunt à terme d'un montant de 3 375 \$. Le prêt à terme est garanti par un immeuble détenu aux fins d'aménagement d'une valeur comptable d'environ 4 830 \$. Il porte intérêt au taux préférentiel majoré de 125 points de base et arrive à échéance en mai 2023.

Le 7 juin 2021, le FPI a obtenu un nouvel emprunt hypothécaire de 24 800 \$ remboursable sur 7 ans au taux de 3,70 %. Une partie du produit a servi à rembourser environ 19 800 \$ sur des emprunts hypothécaires arrivant à échéance en 2022, à rembourser un emprunt à terme de 1 800 \$ arrivant à échéance en 2022, et à payer des frais de maintien de rendement de 394 \$.

La dette est remboursable au plus tard en 2033.

Obligations contractuelles

Le tableau qui suit présente les obligations contractuelles du FPI au 30 septembre 2021 :

(En milliers de dollars canadiens)

Échéance d'ici :	1 an	1 an à 2 ans	2 à 3 ans	3 à 4 ans	4 à 5 ans	5 ans et plus
Versements de capital sur la dette	11 418 \$	10 938 \$	9 614 \$	9 345 \$	8 628 \$	15 928 \$
Échéances du capital de la dette	14 263	44 356	58 875	8 865	116 678	111 844
Intérêts sur la dette	14 571	13 375	9 983	8 847	7 647	11 919
Facilité de crédit	28 000	-	-	-	-	-
Créditeurs et charges à payer	10 442	-	-	-	-	-
Loyer	84	84	49	-	-	-
	78 778 \$	68 753 \$	78 521 \$	27 057 \$	132 953 \$	139 691 \$

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

Ratios d'endettement

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

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

Les autres objectifs visés par le FPI en matière de gestion du capital à long terme sont d'accroître la valeur des actifs et de maximiser la valeur des parts en gérant activement ses actifs, d'accroître l'actif par l'acquisition de nouveaux immeubles et le réaménagement d'immeubles loués à des locataires solvables, et de générer un rendement suffisant pour verser des distributions au comptant stables et croissantes aux porteurs de parts. La stratégie du FPI repose sur les politiques énoncées dans la déclaration de fiducie ainsi que sur les exigences de certains prêteurs.

Les politiques d'exploitation du FPI, telles qu'elles sont énoncées dans la déclaration de fiducie, lui interdisent notamment :

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

RAPPORT DE GESTION

La valeur comptable brute est calculée comme suit :

<i>(En milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)</i>	30 septembre 2021
Total de l'actif, y compris les immeubles de placement présentés à la juste valeur	769 085 \$
Cumul des amortissements sur les immobilisations corporelles et incorporelles	2 046
Valeur comptable brute ¹⁾	771 131
Dette, exclusion faite des coûts de financement non amortis	420 752
Facilité de crédit, exclusion faite des coûts de financement non amortis	28 000
Dette	448 752 \$
Dette en pourcentage de la valeur comptable brute¹⁾	58,19 %

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

Au 30 septembre 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 ».

BAIIA ajusté

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

Le tableau qui suit présente le calcul du BAIIA ajusté pour les périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2021 et 2020 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Période de trois mois close le 30 septembre 2021	Période de trois mois close le 30 septembre 2020	Période de neuf mois close le 30 septembre 2021	Période de neuf mois close le 30 septembre 2020
Résultat net et autres éléments du résultat global	4 068 \$	(709) \$	16 803 \$	14 659 \$
Charges d'intérêts et coûts de financement	4 408	3 829	12 333	11 505
Amortissement des immobilisations corporelles	86	66	260	207
Amortissement des immobilisations incorporelles	93	93	279	279
Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B	(325) \$	585	994	(7 361) \$
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	2 576	5 012	(4 541) \$	10 271
Distributions – Parts de catégorie B	166	173	499	757
Loyers comptabilisés selon la méthode linéaire	(129) \$	(218) \$	(374) \$	(604) \$
Charge liée au régime incitatif à long terme	349	789	2 220	(1 527) \$
Coûts de remboursement de la dette	-	-	1 697	-
BAIIA ajusté¹⁾	11 292 \$	9 620 \$	30 170 \$	28 186 \$

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

Ratio de couverture des intérêts

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

RAPPORT DE GESTION

Le tableau qui suit présente le calcul du ratio de couverture des intérêts pour les périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2021 et 2020 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Période de trois mois close le 30 septembre 2021	Période de trois mois close le 30 septembre 2020	Période de neuf mois close le 30 septembre 2021	Période de neuf mois close le 30 septembre 2020
BAIIA ajusté ¹⁾	11 292 \$	9 620 \$	30 170 \$	28 186 \$
Charge d'intérêts	4 112 \$	3 488 \$	11 073 \$	10 630 \$
Ratio de couverture des intérêts¹⁾	2,7x	2,8x	2,7x	2,7x

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

Ratio de couverture du service de la dette

Le ratio de couverture du service de la dette est obtenu en divisant le 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 de la dette pour les périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2021 et 2020 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Période de trois mois close le 30 septembre 2021	Période de trois mois close le 30 septembre 2020	Période de neuf mois close le 30 septembre 2021	Période de neuf mois close le 30 septembre 2020
BAIIA ajusté ¹⁾	11 292 \$	9 620 \$	30 170 \$	28 186 \$
Charge d'intérêts	4 112	3 488	11 073	10 630
Remboursement du capital	2 787	2 386	7 730	7 064
Obligations au titre du service de la dette	6 899 \$	5 874 \$	18 803 \$	17 694 \$
Ratio de couverture du service de la dette¹⁾	1,6x	1,6x	1,6x	1,6x

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

RAPPORT DE GESTION

DISTRIBUTIONS ET FLUX DE TRÉSORERIE D'EXPLOITATION AJUSTÉS

<i>(En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts, les montants par part et à moins d'indication contraire)</i>	Période de trois mois close le 30 septembre 2021	Période de trois mois close le 30 septembre 2020	Période de neuf mois close le 30 septembre 2021	Période de neuf mois close le 30 septembre 2020
Résultat net et autres éléments du résultat global de la période	4 068 \$	(709) \$	16 803 \$	14 659 \$
Ajouter :				
Régime incitatif à long terme	(229) \$	373	975	(2 486) \$
Distributions – Parts de catégorie B	166	173	499	757
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	2 576	5 012	(4 541) \$	10 271
Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B	(325) \$	585	994	(7 361) \$
Amortissement des immobilisations incorporelles	93	93	279	279
Flux de trésorerie d'exploitation¹⁾	6 349 \$	5 527 \$	15 009 \$	16 119 \$
Déduire :				
Ajustement des loyers sur une base linéaire	(129) \$	(218) \$	(374) \$	(604) \$
Investissements de maintien	(335) \$	(132) \$	(521) \$	(149) \$
Frais de location normalisés	(220) \$	(96) \$	(626) \$	(193) \$
Ajouter :				
Régime incitatif à long terme	578	416	1 245	959
Amortissement des coûts de financement	313	366	1 289	938
Coûts de remboursement de la dette	-	-	1 697	-
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés¹⁾	6 556 \$	5 863 \$	17 719 \$	17 070 \$
Flux de trésorerie d'exploitation de base par part^{1) 2)}	0,1315 \$	0,1381 \$	0,3323 \$	0,4031 \$
Flux de trésorerie d'exploitation dilués par part^{1) 2)}	0,1284 \$	0,1349 \$	0,3244 \$	0,3943 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base par part^{1) 2)}	0,1358 \$	0,1465 \$	0,3923 \$	0,4269 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés dilués par part^{1) 2)}	0,1325 \$	0,1431 \$	0,3829 \$	0,4176 \$
Distributions déclarées par part et par part de catégorie B	0,1125 \$	0,1125 \$	0,3375 \$	0,3825 \$
Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base¹⁾	82,8 %	76,8 %	86,0 %	89,6 %
Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés dilués¹⁾	84,9 %	78,6 %	88,1 %	91,6 %
Nombre de parts moyen pondéré de base^{2) 3)}	48 287 486	40 023 023	45 169 392	39 990 366
Nombre de parts moyen pondéré dilué^{2) 3)}	49 466 041	40 969 595	46 272 319	40 875 012

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

²⁾ Les flux de trésorerie d'exploitation et les flux de trésorerie d'exploitation ajustés par part, selon le cas, sont obtenus en divisant les flux de trésorerie 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.

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

La hausse des flux de trésorerie d'exploitation de 822 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2021 par rapport à la période correspondante de 2020 est directement attribuable à l'acquisition de 18 immeubles de placement, laquelle a été contrebalancée par la vente de 6 immeubles de placement au cours de la période de douze mois close le 30 septembre 2021 ainsi que par la hausse de certains frais généraux et administratifs.

La diminution des flux de trésorerie d'exploitation de 1 110 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2021 par rapport à la période correspondante de l'exercice 2020 découle directement des coûts de règlement de la dette non récurrents de 1 697 \$ et d'une hausse de certains frais généraux et administratifs.

La hausse des flux de trésorerie d'exploitation ajustés de respectivement 693 \$ et 649 \$ pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes le 30 septembre 2021 comparativement aux périodes correspondantes de 2020 s'explique par l'apport de flux de trésorerie d'exploitation ajustés provenant de l'acquisition de 18 immeubles de placement, lequel a été contrebalancé par la perte de flux de trésorerie d'exploitation ajustés imputable à la vente de 6 immeubles de placement au cours de la période de douze mois close le 30 septembre 2021, et atténué aussi par la hausse des dépenses d'investissement de maintien, des coûts de location stabilisés et de certains frais généraux et administratifs.

RAPPORT DE GESTION

Les flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base par part sont ressortis respectivement à 0,1358 \$ et 0,3923 \$ pour les périodes de trois et de neuf mois closes le 30 septembre 2021, et les ratios de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base correspondants se sont établis à respectivement 82,8 % et 86,0 %. Le ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés a augmenté pour le trimestre clos le 30 septembre 2021 par rapport à la période correspondante de 2020 surtout en raison d'une réduction des charges non récurrentes liées à un immeuble pour la période correspondante de 2020. Cette réduction des charges non récurrentes n'a pas eu d'incidence importante sur les résultats de la période de neuf mois close le 30 septembre 2021. La diminution du ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2021 par rapport à la période correspondante de 2020 découle essentiellement de la révision des distributions mensuelles du FPI, qui sont passées de 0,0525 \$ la part à 0,0375 \$ la part à compter d'avril 2020.

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.

Les distributions déclarées pour les périodes de trois et de neuf mois closes le 30 septembre 2021 se sont traduites par zéro part émise ou à émettre aux termes du RRD, respectivement.

Des distributions de 0,1125 \$ et 0,3375 \$ la part et la part de catégorie B, respectivement, ont été déclarées au cours des périodes de trois et de neuf mois closes le 30 septembre 2021. Ces distributions ont été versées vers le 15^e jour du mois suivant leur déclaration.

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

	Période de trois mois close le 30 septembre 2021	Période de trois mois close le 30 septembre 2020	Période de neuf mois close le 30 septembre 2021	Période de neuf mois close le 30 septembre 2020
<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>				
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	833 \$	8 936 \$	9 034 \$	13 137 \$
Ajouter (déduire) :				
Variations du fonds de roulement hors trésorerie	6 198	(2 952) \$	7 896	3 725
Distributions – Parts de catégorie B	166	173	499	757
Investissements de maintien	(335) \$	(132) \$	(521) \$	(149) \$
Frais de location normalisés	(220) \$	(96) \$	(626) \$	(193) \$
Amortissement des immobilisations corporelles	(86) \$	(66) \$	(260) \$	(207) \$
Coûts de remboursement de la dette	-	-	1 697	-
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés¹⁾	6 556 \$	5 863 \$	17 719 \$	17 070 \$

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

RAPPORT DE GESTION

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

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Période de trois mois close le 30 septembre 2021	Période de trois mois close le 30 septembre 2020	Période de neuf mois close le 30 septembre 2021	Période de neuf mois close le 30 septembre 2020
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés ¹⁾	6 556 \$	5 863 \$	17 719 \$	17 070 \$
Distributions totales versées ou à verser – Parts et parts de catégorie B	5 432	4 503	15 365	15 297
Excédent des flux de trésorerie d'exploitation ajustés sur les distributions versées ou à verser	1 124 \$	1 360 \$	2 354 \$	1 773 \$

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

Pour les périodes de trois et de neuf mois closes le 30 septembre 2021, le FPI disposait de flux de trésorerie d'exploitation ajustés suffisants pour couvrir les distributions payées ou à payer à la suite, partiellement, de la révision des distributions mensuelles du FPI, qui sont passées de 0,0525 \$ à 0,0375 \$ par part à compter d'avril 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>	Période de trois mois close le 30 septembre 2021	Période de trois mois close le 30 septembre 2020	Période de neuf mois close le 30 septembre 2021	Période de neuf mois close le 30 septembre 2020
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	833 \$	8 936 \$	9 034 \$	13 137 \$
Ajouter (déduire) :				
Variation du fonds de roulement hors trésorerie non liée aux flux de trésorerie durables ¹⁾	6 311	(2 008) \$	10 108	3 452
Investissements de maintien	(335) \$	(132) \$	(521) \$	(149) \$
Frais de location normalisés	(220) \$	(96) \$	(626) \$	(193) \$
Amortissement des coûts de financement différés	(313) \$	(366) \$	(1 289) \$	(938) \$
Rentrées de fonds liées à l'exploitation ajustées²⁾	6 276 \$	6 334 \$	16 706 \$	15 309 \$

¹⁾ Les variations du fonds de roulement hors trésorerie non liées aux ajustements des flux de trésorerie durables comprennent essentiellement des ajustements aux taxes et aux assurances payées d'avance, ces dernières variant considérablement pendant l'exercice, ainsi que d'autres ajustements mentionnés dans le dernier *White Paper on ACFO* publié par REALpac en février 2019.

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

Le tableau suivant présente une ventilation des ajustements apportés au titre des variations du fonds de roulement pour le calcul des rentrées de fonds liées à l'exploitation ajustées figurant dans le tableau ci-dessus. Selon la direction, et d'après le *White Paper on ACFO* publié par REALpac 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>	Période de trois mois close le 30 septembre 2021	Période de trois mois close le 30 septembre 2020	Période de neuf mois close le 30 septembre 2021	Période de neuf mois close le 30 septembre 2020
Variations du fonds de roulement liées aux éléments suivants :				
Taxes foncières et assurances	(2 002) \$	(1 487) \$	2 098 \$	2 093 \$
Autre ¹⁾	8 313	(521) \$	8 010	1 359
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	6 311 \$	(2 008) \$	10 108 \$	3 452 \$

¹⁾ 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>	Période de trois mois close le 30 septembre 2021	Période de trois mois close le 30 septembre 2020	Période de neuf mois close le 30 septembre 2021	Période de neuf mois close le 30 septembre 2020
Rentrées de fonds liées à l'exploitation ajustées ¹⁾	6 276 \$	6 334 \$	16 706 \$	15 309 \$
Total des distributions versées ou à verser – Parts ²⁾	5 266	4 330	14 866	14 540
Excédent des rentrées de fonds liées à l'exploitation ajustés sur les distributions versées ou à verser	1 010 \$	2 004 \$	1 840 \$	769 \$

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

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

Pour les périodes de trois et de neuf mois closes les 30 septembre 2021 et 2020, le FPI ne disposait pas de rentrées de fonds liées à l'exploitation ajustées suffisantes pour couvrir les distributions versées ou à verser.

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

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Période de trois mois close le 30 septembre 2021	Période de trois mois close le 30 septembre 2020	Période de neuf mois close le 30 septembre 2021	Période de neuf mois close le 30 septembre 2020
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	833 \$	8 936 \$	9 034 \$	13 137 \$
Résultat net et autres éléments du résultat global	4 068 \$	(709) \$	16 803 \$	14 659 \$
Total des distributions versées ou à verser – Parts ¹⁾	5 266 \$	4 330 \$	14 866 \$	14 540 \$
Excédent (insuffisance) des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation sur les distributions versées ou à verser	(4 433) \$	4 606 \$	(5 832) \$	(1 403) \$
Excédent (insuffisance) du résultat net et autres éléments du résultat global sur les distributions versées ou à verser	(1 198) \$	(5 039) \$	1 937 \$	119 \$

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

Pour les périodes de trois et de neuf mois closes le 30 septembre 2021 et la période de neuf mois close le 30 septembre 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 provenant des activités d'exploitation. Cette insuffisance constitue un remboursement de capital plutôt qu'un rendement du capital investi, car elle représente des paiements au comptant qui dépassent la trésorerie provenant des activités poursuivies du FPI au cours de ces périodes respectives. L'insuffisance des flux de trésorerie d'exploitation par rapport aux distributions totales s'explique principalement par les fluctuations saisonnières du fonds de roulement hors trésorerie, les distributions versées sur les parts de catégorie B qui sont portées en réduction du 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 par rapport au résultat net et autres éléments du résultat global pour les périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2021 et 2020 découle principalement d'éléments hors trésorerie. Ces éléments hors trésorerie associés aux charges au titre du régime incitatif, 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 10 novembre 2021, le FPI comptait 58 967 706 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 10 novembre 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 10 novembre 2021, le nombre total de parts différées et de parts temporairement inaccessibles en circulation s'élevait à respectivement 1 197 070 et 422 523.

Offre publique de rachat dans le cours normal des activités

Aux termes d'un avis accepté par la TSX, le FPI peut, au cours de la période du 24 septembre 2021 au 23 septembre 2022, racheter aux fins d'annulation, par l'intermédiaire de la TSX et au cours des parts du FPI au moment du rachat, jusqu'à 1 404 238 parts. Le nombre réel de parts qui pourront être rachetées et le moment des rachats seront établis par le FPI, et les rachats se feront en conformité avec les exigences de la TSX. Le FPI procède à l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, car il estime que le cours des parts ne reflète pas toujours sa valeur sous-jacente, et que le rachat des parts aux fins d'annulation peut, de temps à autre, constituer une utilisation appropriée des ressources disponibles et être dans l'intérêt du FPI. Les porteurs de parts peuvent obtenir, sans frais, un exemplaire de l'avis déposé auprès de la TSX en communiquant avec le FPI au 514 933-9552. Au cours des périodes de trois et de neuf mois closes le 30 septembre 2021, le FPI n'a racheté ni annulé aucune part.

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 30 septembre 2021	Juste valeur au 30 septembre 2021
Prêts et créances			
Trésorerie ^{a)}	Coût amorti	3 711 \$	3 711 \$
Débiteurs et autres créances exclusion faite des charges payées d'avance, des dépôts, des coûts d'acquisition différés et des autres montants à recevoir ^{a)}	Coût amorti	4 010	4 010
		7 721 \$	7 721 \$
Passifs financiers par le biais du résultat net			
Parts de catégorie B	Juste valeur (N2)	9 957 \$	9 957 \$
Régime incitatif à long terme	Juste valeur (N2)	9 319	9 319
		19 276 \$	19 276 \$
Autres passifs financiers			
Créditeurs et autres charges à payer ^{a)}	Coût amorti	10 442 \$	10 442 \$
Facilité de crédit ^{a)}	Coût amorti	27 964	27 964
Distributions à payer ^{a)}	Coût amorti	1 811	1 811
Dette ^{b)}	Coût amorti	417 477	417 477
		457 694 \$	457 694 \$

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

La juste valeur des parts de catégorie B et celle du régime incitatif à long terme sont estimées selon le cours des parts sur le marché (niveau 2).

Arrangements hors bilan

Le FPI n'a eu aucun arrangement hors bilan au cours des périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 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.

Des 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 neuf 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 troisième trimestre de 2021 et dans le rapport annuel de l'exercice 2020, notamment sous la rubrique « Facteurs de risque » de la notice annuelle de 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. 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 recouvrés 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 troisième 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 d'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, l'exercice du jugement devient nécessaire pour établir la juste valeur. Les jugements tiennent compte notamment du risque d'illiquidité, du risque de crédit et de la volatilité. La modification des hypothèses relatives à ces facteurs pourrait entraîner une variation de la juste valeur présentée des instruments financiers.
- iii) Dépréciation du goodwill et des immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée – Le goodwill fait l'objet d'un test de dépréciation tous les ans, ou chaque fois que des événements ou des changements de circonstances indiquent que sa valeur comptable s'est dépréciée. Pour déterminer si le goodwill s'est déprécié, l'unité génératrice de trésorerie à laquelle il a été affecté doit être évaluée au moyen de techniques d'actualisation. Pour appliquer ces techniques d'évaluation, le FPI se fie à un certain nombre de facteurs, y compris 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 résumés consolidés du FPI pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2021 et les 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 Lotus Crux Acquisition avait droit à 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. Il n'y pas eu de versement d'honoraires au cours des périodes de trois et de neuf mois closes le 30 septembre 2021 aux termes de la convention d'investissement stratégique.

RAPPORT DE GESTION

SOMMAIRE DES RÉSULTATS TRIMESTRIELS

(En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts, les montants par part et à moins d'indication contraire)	Trimestre clos le 30 sept 2021	Trimestre clos le 30 juin 2021	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 déc. 2019
Produits tirés des immeubles	19 588 \$	17 764 \$	17 390 \$	17 589 \$	17 302 \$	17 212 \$	17 707 \$	17 315 \$
Charges d'exploitation des immeubles	7 488	7 033	7 297	7 587	6 903	7 439	7 352	7 265
Résultat d'exploitation net¹⁾	12 100	10 731	10 093	10 002	10 399	9 773	10 355	10 050
Frais généraux et administratifs	1 064	1 062	1 069	899	854	893	683	598
Charge liée au régime incitatif à long terme	349	1 334	537	2 112	789	942	(3 258) \$	714
Amortissement des immobilisations corporelles	86	87	87	92	66	67	74	60
Amortissement des immobilisations incorporelles	93	93	93	93	93	93	93	93
Charges d'intérêts et coûts de financement	4 408	4 024	3 901	3 877	3 829	3 787	3 889	3 847
Distributions – Parts de catégorie B	166	167	166	171	173	186	398	407
Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B	(325) \$	887	432	2 104	585	1 442	(9 388) \$	466
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	2 576	(8 287) \$	1 170	(5 604) \$	5 012	5 301	(42) \$	2 554
Autres produits	(664) \$	(557) \$	(561) \$	(549) \$	(562) \$	(490) \$	(509) \$	(425) \$
Autres charges	279	426	262	394	269	322	278	287
Coûts de remboursement de la dette	-	394	1 303	-	-	-	-	-
Coûts de transaction	-	-	-	-	-	-	-	131
Résultat net et autres éléments du résultat global	4 068 \$	11 101 \$	1 634 \$	6 413 \$	(709) \$	(2 770) \$	18 137 \$	1 318 \$
Dette en pourcentage de la valeur comptable brute¹⁾	58,19 %	58,22 %	57,49 %	57,82 %	58,72 %	58,71 %	58,06 %	57,52 %
Flux de trésorerie d'exploitation¹⁾	6 349 \$	4 782 \$	3 878 \$	4 789 \$	5 527 \$	4 835 \$	5 756 \$	5 017 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés¹⁾	6 556 \$	5 741 \$	5 422 \$	5 366 \$	5 863 \$	5 217 \$	5 989 \$	5 676 \$
Flux de trésorerie d'exploitation de base par part^{1) 2) 3)}	0,1315 \$	0,1015 \$	0,0969 \$	0,1197 \$	0,1381 \$	0,1208 \$	0,1442 \$	0,1259 \$
Flux de trésorerie d'exploitation dilués par part^{1) 2) 3)}	0,1284 \$	0,0990 \$	0,0946 \$	0,1169 \$	0,1349 \$	0,1180 \$	0,1415 \$	0,1233 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base par part^{1) 2) 3)}	0,1358 \$	0,1219 \$	0,1355 \$	0,1341 \$	0,1465 \$	0,1304 \$	0,1500 \$	0,1425 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés dilués par part^{1) 2) 3)}	0,1325 \$	0,1189 \$	0,1323 \$	0,1310 \$	0,1431 \$	0,1274 \$	0,1473 \$	0,1395 \$
Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base^{1) 2) 3)}	82,8 %	92,3 %	83,0 %	83,9 %	76,8 %	86,3 %	105,0 %	110,6 %
Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés dilués^{1) 2) 3)}	84,9 %	94,6 %	85,0 %	85,9 %	78,6 %	88,3 %	106,9 %	112,9 %
Nombre d'immeubles commerciaux	104	107	90	91	92	93	93	92
SLB (pieds carrés)	5 407 664	5 510 707	4 459 225	4 547 317	4 571 311	4 580 932	4 580 932	4 445 498
Taux d'occupation	98,5 %	98,5 %	98,2 %	98,0 %	98,1 %	98,1 %	98,3 %	98,4 %
Durée restante moyenne pondérée des baux	4,8	4,8	5,0	5,2	5,2	5,4	5,5	5,6

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

²⁾ Les flux de trésorerie d'exploitation et les flux de trésorerie d'exploitation ajustés par part, selon le cas, sont obtenus en divisant les flux de trésorerie 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.

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