

# FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO

---



RAPPORT DE GESTION  
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

22 mars 2023



## À PROPOS DU FPI PRO

Le FPI PRO est un fonds de placement immobilier canadien qui se concentre sur le secteur industriel. Il détient et gère un portefeuille d'immeubles commerciaux de grande qualité situés dans des villes de taille moyenne qui bénéficient d'une économie vigoureuse. Fondé en 2013, le FPI est présent dans dix provinces canadiennes, principalement dans le centre et l'Est du Canada.

**130**  
Nombre d'immeubles<sup>1)</sup>

**6,5 M**  
Superficie locative brute (« SLB »)  
(en pieds carrés)<sup>1)</sup>

**98,5 %**  
Taux d'occupation<sup>2)</sup>

## PORTEFEUILLE COMPOSÉ PRINCIPALEMENT D'IMMEUBLES INDUSTRIELS DE GRANDE QUALITÉ



**80 %**  
SLB – Immeubles industriels<sup>1)</sup>



**14 %**  
SLB – Immeubles de commerces  
de détail<sup>1)</sup>



**6 %**  
SLB – Immeubles de bureaux<sup>1)</sup>

## FAITS SAILLANTS AU QUATRIÈME TRIMESTRE DE 2022 (POUR L'EXERCICE CLOS)

**1,04 G\$**  
Total de l'actif<sup>1)</sup>

**52,5 M\$**  
Plus-value sur les  
immeubles de placement

**24,8 %**  
Augmentation du résultat  
d'exploitation net<sup>3) 4)</sup>

**49,73 %**  
Dette en pourcentage de la  
valeur comptable brute<sup>3)</sup>

**86,9 %**  
Ratio de distribution des  
flux de trésorerie  
d'exploitation ajustés de  
base<sup>3)</sup>

**0,5009 \$**  
Flux de trésorerie  
d'exploitation de base  
par part<sup>3)</sup>

Résultat net et  
résultat global de  
**84,5 M\$**

**23 M\$**  
Facilité de crédit  
disponible<sup>1)</sup>

## VALEURS IMPORTANTES AU SEIN DE NOTRE PORTEFEUILLE

**93,2 %**  
de la SLB de 2022 a été renouvelée selon un écart moyen  
positif de 16,4 %<sup>1)</sup>

**70,2 %**  
des loyers de base proviennent de locataires nationaux et  
gouvernementaux<sup>1)</sup>

## NOTRE ENGAGEMENT ENVERS LA DURABILITÉ

> Publication du premier rapport ESG en mars 2022

> Création d'un comité de direction qui sera responsable de la gestion quotidienne du programme ESG

1) Au 31 décembre 2022. Sur les 130 immeubles, 88 sont détenus à 100 % et 42 sont détenus à 50 %. Pour les immeubles détenus à 50 %, la SLB indiquée dans les présentes représente 50 % de la SLB totale de ces immeubles.

2) Comprend la superficie réservée d'environ 51 590 pieds carrés au 31 décembre 2022.

3) Mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

4) Comparaison établie avec l'exercice clos le 31 décembre 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
Mesures non conformes aux IFRS	5

**PARTIE II**

Aperçu du FPI	8
Objectifs et stratégies	9
Sommaire des événements importants	10
Événements postérieurs à la date de clôture	10
Perspectives	11
Principales informations annuelles	11

**PARTIE III**

Résultats d'exploitation	12
Analyse sectorielle	17
Profil du portefeuille	19

**PARTIE IV**

Liquidités et sources de financement	21
Structure du capital et endettement	22
Distributions et flux de trésorerie d'exploitation ajustés	27
Titres émis et en circulation, et offre publique de rachat dans le cours normal des activités	30
Instruments financiers	31

**PARTIE V**

Contrôles et procédures	31
Risques et incertitudes	32
Principales estimations comptables	32
Changements futurs de méthodes comptables	33
Sommaire des résultats trimestriels	34
Sommaire des résultats annuels	36



120 Troop Avenue, Dartmouth, Nouvelle-Écosse

À tous les porteurs de parts,

Le mois de mars marque le 10<sup>e</sup> anniversaire du FPI PRO, et c'est avec grande fierté que nous célébrons tout ce que nous avons accompli depuis nos débuts en 2013, lorsque nous avons entrepris notre parcours avec un seul immeuble. Depuis, nous avons parcouru beaucoup de chemin pour devenir le FPI entièrement intégré que nous sommes aujourd'hui, qui est géré en interne et dont le portefeuille de 130 immeubles de qualité supérieure se concentre sur divers marchés stratégiques au Canada.

#### **Des résultats probants en 2022**

Le FPI PRO a continué d'obtenir de solides résultats pour l'exercice 2022 malgré la conjoncture macroéconomique difficile et les taux d'intérêt élevés. Non seulement avons-nous franchi le cap du 1 milliard de dollars en actifs, mais nous avons aussi recentré notre portefeuille sur le secteur vigoureux des immeubles industriels et réalisé d'importantes synergies au chapitre de l'exploitation et de la location.

Grâce à la coentreprise conclue avec Crestpoint Real Estate Investments Limited Partnership au troisième trimestre de 2022 et à la vente de 11 immeubles de commerces de détail non essentiels en cours d'exercice, notre segment des immeubles industriels représentait 69 % de nos loyers de base à la clôture de l'exercice. La transaction conclue avec Crestpoint nous a permis de devenir un propriétaire d'immeubles industriels de premier plan dans le marché industriel dynamique de Halifax, et nous en sommes très fiers.

Au cours de l'exercice, nous avons amélioré certains indicateurs clés financiers et opérationnels. Notre taux d'occupation se maintenait à un niveau élevé de 98,5 % au 31 décembre 2022, et nous avons renouvelé plus de 93 % de nos baux arrivant à échéance en 2022 à des écarts de loyer fort positifs. Le fruit de ces efforts ressortira davantage dans nos résultats financiers des trimestres à venir. Le résultat d'exploitation net des immeubles comparables<sup>1)</sup> dans le segment des immeubles industriels sera aussi stimulé par la plus forte concentration de ce type d'immeubles dans notre portefeuille stratégique et par la valeur marchande importante que ce dernier renferme.

Nous avons également renforcé notre bilan au cours de l'exercice en réduisant de 10 millions de dollars notre dette brute et en abaissant le ratio de la dette/valeur comptable brute<sup>1)</sup> sous la barre de 50 %, 10 mois avant la date visée. Les emprunts arrivant à échéance en 2023 et en 2024 sont plutôt modestes, ce qui nous permet de bien gérer notre situation financière.

La durabilité a toujours fait partie des priorités du FPI PRO depuis sa création, et nous avons continué à réaliser des progrès à ce chapitre. En 2022, nous avons publié notre premier rapport ESG, et notre comité de direction sur la durabilité travaille avec diligence à la préparation de notre prochain rapport qui sera publié au printemps. Nous continuons à réaliser des progrès dans l'obtention d'une meilleure clarté sur nos activités et d'en améliorer le suivi afin de mieux comprendre comment nous pouvons réduire notre empreinte carbone et renforcer notre apport social. Nous ne manquerons pas de vous tenir au fait de nos progrès.

<sup>1)</sup> Mesure non conforme aux IFRS. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

### **Atteindre le prochain palier de croissance**

En octobre 2022, nous avons dévoilé notre plan afin de me trouver un successeur au poste de chef de la direction suivant mon départ pour tenir un rôle de soutien auprès du conseil des fiduciaires. Dans le cadre de ce plan, nous avons annoncé les nominations de Gordon Lawlor, l'un des cofondateurs du FPI, à titre de chef de la direction et d'Alison Schafer au poste de directrice des finances et secrétaire, deux nominations qui m'apportent beaucoup de fierté.

Sous la gouverne de Gordon et d'Alison, qui pourront compter sur notre solide équipe et notre effectif bien établi, le FPI PRO est en excellente posture pour connaître une croissance rentable dans les années à venir. Nous sommes en très bonne position pour accroître la concentration de notre portefeuille dans le segment des immeubles industriels au sein de marchés ayant une économie vigoureuse tout en poursuivant notre objectif d'atteindre 2 milliards de dollars en actifs. Nous ferons preuve de discipline dans notre répartition du capital afin de créer une valeur durable pour les parties prenantes.

Ce fut un privilège de diriger cette équipe au cours des 10 dernières années, et le conseil pourra compter sur mon soutien une fois que Gordon prendra les fonctions de chef de la direction le 1<sup>er</sup> avril, après cette année de transition fructueuse.

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

## PARTIE I

### FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET OPÉRATIONNELS

	31 décembre 2022	31 décembre 2021		
<b>Données d'exploitation</b>				
Nombre d'immeubles	130	120		
Superficie locative brute (« SLB ») (en pieds carrés)	6 530 196	6 588 181		
Taux d'occupation <sup>1)</sup>	98,5 %	98,4 %		
Durée restante moyenne pondérée des baux (en années)	4,1	4,6		
	Trimestre clos le 31 décembre 2022	Trimestre clos le 31 décembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
<i>(En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part et à moins d'indication contraire)</i>				
<b>Données financières</b>				
Produits tirés des immeubles	25 070 \$	22 932 \$	97 210 \$	77 674 \$
Résultat d'exploitation net <sup>2)</sup>	14 579 \$	13 358 \$	57 737 \$	46 282 \$
Résultat d'exploitation net des immeubles comparables <sup>2)</sup>	11 228 \$	11 001 \$	34 707 \$	34 539 \$
Résultat net et résultat global	6 456 \$	65 041 \$	84 494 \$	81 844 \$
Total de l'actif	1 035 928 \$	989 963 \$	1 035 928 \$	989 963 \$
Dette en pourcentage de la valeur comptable brute <sup>2)</sup>	49,73 %	53,06 %	49,73 %	53,06 %
Ratio de couverture des intérêts <sup>2)</sup>	2,7x	2,9x	2,8x	2,8x
Ratio de couverture du service de la dette <sup>2)</sup>	1,6x	1,6x	1,6x	1,6x
Ratio dette/BAIIA ajusté annualisé <sup>2)</sup>	9,6x	10,7x	9,7x	12,4x
Taux d'intérêt moyen pondéré des emprunts hypothécaires	3,70 %	3,39 %	3,70 %	3,39 %
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, montant net	8 331 \$	20 242 \$	28 235 \$	29 276 \$
Flux de trésorerie d'exploitation <sup>2)</sup>	7 485 \$	6 924 \$	30 275 \$	21 934 \$
Flux de trésorerie d'exploitation de base par part <sup>2) 3)</sup>	0,1238 \$	0,1158 \$	0,5009 \$	0,4490 \$
Flux de trésorerie d'exploitation dilués par part <sup>2) 3)</sup>	0,1215 \$	0,1136 \$	0,4888 \$	0,4389 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés <sup>2)</sup>	7 687 \$	7 354 \$	31 295 \$	25 072 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base par part <sup>2) 3)</sup>	0,1272 \$	0,1230 \$	0,5177 \$	0,5132 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés dilués par part <sup>2) 3)</sup>	0,1247 \$	0,1206 \$	0,5053 \$	0,5017 \$
Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base <sup>2)</sup>	88,5 %	91,5 %	86,9 %	87,7 %
Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés dilués <sup>2)</sup>	90,2 %	93,3 %	89,1 %	89,7 %

<sup>1)</sup> Le taux d'occupation comprend les contrats de location pour une occupation future de locaux actuellement vacants. La direction estime qu'en incluant les locaux réservés, elle présente un rapport plus équilibré. Au 31 décembre 2022, la superficie réservée correspondait à une SLB d'environ 51 590 pieds carrés (SLB de 175 291 pieds carrés au 31 décembre 2021).

<sup>2)</sup> Mesure non conforme aux IFRS. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

<sup>3)</sup> Le total des parts de base est composé de parts (au sens attribué à ce terme dans les présentes) et de parts de catégorie B (terme également défini dans les présentes). Le total des parts diluées comprend également les parts de fiducie visées par les droits différés à la valeur de parts et les parts de fiducie visées par les droits à la valeur de parts temporairement inaccessibles 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 » ou « FPI PRO ») pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Il doit être lu avec les états financiers consolidés audités du FPI et leurs notes annexes pour les exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021 (les « états financiers de l'exercice 2022 ») ainsi qu'avec la notice annuelle du FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 (la « notice annuelle de 2022 » et, conjointement avec les états financiers de l'exercice 2022 et le présent rapport de gestion, les « rapports annuels de 2022 »). Ces documents et l'information complémentaire sur les activités du FPI sont disponibles sur le profil du FPI dans le Système électronique de données, d'analyse et de recherche (« SEDAR »), à l'adresse [www.sedar.com](http://www.sedar.com).

La monnaie de présentation du FPI est le dollar canadien (\$ CA). Sauf indication contraire, tous les montants, à l'exception du nombre de parts, des montants par part et des superficies en pieds carrés, ont été arrondis au millier de dollars canadiens le plus près. À moins d'indication contraire, le FPI a préparé le présent rapport de gestion d'après l'information dont il disposait jusqu'au 22 mars 2023, date à laquelle le conseil des fiduciaires du FPI (le « conseil ») a approuvé le présent rapport de gestion et les états financiers de l'exercice 2022.

## 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 leur forme conjuguée au conditionnel ou au futur ou leur forme négative, de termes comme « éventuel », « objectif », « continu », « implicite », « but » et « possiblement », et d'expressions comme « avoir l'intention de » ou « est d'avis que », aux références similaires à des périodes futures et par le fait que ces énoncés ne portent pas strictement sur des questions historiques ou courantes. Ces énoncés prospectifs sont fondés sur les attentes de la direction et sont assujettis à un certain nombre de risques, d'incertitudes et d'hypothèses, notamment la conjoncture du marché et de l'économie, les perspectives et les occasions d'affaires, les stratégies ou les plans d'avenir, les projections ainsi que les événements et les tendances prévus qui ont une incidence sur le FPI et son secteur d'activité. Bien que le FPI et la direction estiment que les attentes reflétées dans ces énoncés prospectifs sont raisonnables et fondées sur des hypothèses et des estimations raisonnables en date des présentes, rien ne garantit que ces hypothèses ou estimations seront exactes ou que ces attentes se matérialiseront. De par leur nature, les énoncés prospectifs sont assujettis à des risques, à des incertitudes et à des éventualités d'ordre commercial, économique et concurrentiel en conséquence desquels les événements réels pourraient différer considérablement de ceux dont il est question, expressément ou implicitement, dans ces énoncés prospectifs.

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

- L'intention du FPI de distribuer une partie de ses flux de trésorerie disponibles aux porteurs de titres et le montant de ces distributions.
- La capacité du FPI de donner suite à ses stratégies de croissance.
- Le traitement fiscal prévu des distributions aux porteurs de parts.
- Les dépenses en immobilisations que le FPI doit engager pour ses immeubles.
- La capacité du FPI de répondre aux critères d'exclusion de la définition de « fiducie intermédiaire de placement déterminée » que l'on retrouve 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 arrangements de coentreprise ou de partenariat, les frais fixes, le financement et le niveau d'endettement, la liquidité des placements immobiliers, la conjoncture mondiale des marchés financiers, les acquisitions, les activités d'aménagement et les cessions, 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 risques liés aux changements climatiques, les litiges, les possibles obligations non connues, les contrôles internes, la gouvernance des données et l'aide à la décision, la sécurité des technologies de l'information, l'indexation pour tenir compte 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, les participations notables, la volatilité du cours des parts, la nature non garantie des distributions au comptant, les restrictions sur les rachats, la subordination des parts, les facteurs de risques d'ordre fiscal, la nature des placements, 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 2022, ailleurs dans le présent rapport de gestion et dans les rapports annuels pour l'exercice 2022 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.

## **MESURES NON CONFORMES AUX IFRS**

Les états financiers de l'exercice 2022 ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS »), telles qu'elles sont publiées par l'International Accounting Standards Board (« IASB »). Outre les mesures conformes aux IFRS utilisées dans les présentes, la pratique dans le secteur consiste à évaluer la performance des entités de placement immobilier en tenant compte notamment de certaines mesures et de certains ratios non conformes aux IFRS, ainsi que d'autres mesures financières déterminées (collectivement, les « mesures non conformes aux IFRS »), lesquels sont décrits ci-après. La direction est d'avis que ces mesures sont utiles aux investisseurs, puisqu'elles sont généralement admises lorsqu'il s'agit d'évaluer la performance d'un FPI et qu'elles fournissent une base de comparaison pertinente entre les entités de placements immobiliers. En plus des résultats présentés selon les IFRS, le FPI se sert également des mesures non conformes aux IFRS en interne pour évaluer le rendement d'exploitation de son portefeuille d'immeubles de placement. Ces mesures non conformes aux IFRS ne sauraient être considérées comme des substituts du résultat net, des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, du total de l'actif, du total des capitaux propres ou de mesures similaires conformes aux IFRS établies comme des indicateurs du rendement, de la liquidité, des flux de trésorerie et de la rentabilité du FPI, et elles pourraient ne pas être comparables aux mesures similaires présentées par d'autres fiduciaires ou sociétés de placement immobilier. Ces mesures non conformes aux IFRS sont définies ci-après et font renvoi, le cas échéant, à un rapprochement avec la mesure conforme aux IFRS la plus proche qu'on trouvera dans le présent rapport de gestion. Les mesures non conformes aux IFRS ne sont pas des mesures financières normalisées aux termes des IFRS et pourraient ne pas être comparables aux mesures financières similaires utilisées par d'autres émetteurs. Le FPI estime, pour les raisons évoquées plus haut et ci-après, que ces mesures non conformes aux IFRS sont utiles à la direction et aux investisseurs pour évaluer la performance et la situation financières du FPI.



## **Mesures financières non conformes aux IFRS**

### ***Bénéfice avant intérêts, impôts et amortissements ajusté (« BAIIA ajusté »)***

Le BAIIA ajusté est une mesure financière 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, la direction se sert du BAIIA ajusté pour surveiller le ratio de couverture des intérêts, le ratio de couverture du service de la dette et le ratio dette/BAIIA ajusté annualisé du FPI, que le FPI utilise pour évaluer son endettement et sa capacité à respecter ses obligations, notamment le service de sa dette. Cette mesure sert également aux investisseurs pour déterminer la capacité du FPI à s'acquitter de sa dette, à financer ses dépenses d'investissement et à verser des distributions à ses porteurs de parts. Le BAIIA ajusté correspond au résultat net et résultat global du FPI avant les intérêts et les coûts de financement, l'amortissement des immobilisations corporelles et incorporelles, les ajustements à la juste valeur, les distributions versées sur les parts de catégorie B, les loyers comptabilisés selon la méthode linéaire, la charge au titre du régime incitatif à long terme et les coûts de règlement de la dette. On trouvera un rapprochement avec le résultat net et le résultat global, la mesure conforme aux IFRS la plus proche, dans le tableau présenté à la rubrique « Partie IV – Structure du capital et endettement – BAIIA ajusté ».

Voir aussi le tableau sous la rubrique « Partie V – Sommaire des résultats annuels ».

### ***Résultat avant intérêts, impôts et amortissements ajusté annualisé (« BAIIA ajusté annualisé »)***

Le BAIIA ajusté annualisé est une mesure financière non conforme aux IFRS qui s'entend du BAIIA ajusté pour la période considérée sur une base annualisée. La direction est d'avis que le BAIIA ajusté annualisé est une mesure utile, tant pour elle que les investisseurs, pour suivre la capacité du FPI à s'acquitter de sa dette et surveiller les exigences imposées par ses prêteurs. On trouvera un rapprochement avec le résultat net et le résultat global, la mesure conforme aux IFRS la plus proche, dans le tableau présenté à la rubrique « Partie IV – Structure du capital et endettement – BAIIA ajusté ».

### ***Flux de trésorerie d'exploitation ajustés***

Les flux de trésorerie d'exploitation ajustés constituent une mesure financière non conforme aux IFRS. Le FPI ne détermine pas 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. Le FPI définit les flux de trésorerie d'exploitation ajustés comme les flux de trésorerie d'exploitation diminués de l'amortissement des loyers comptabilisés selon la méthode linéaire, des investissements de maintien et des frais de location stabilisés normalisés, tels qu'ils ont été calculés par le FPI, puis majorés des charges au titre du régime incitatif à long terme, de l'amortissement des coûts de financement et des coûts non récurrents comme les coûts de remboursement de la dette. Les coûts de location normalisés et stabilisés représentent les coûts de location payés et amortis sur la durée du nouveau contrat de location. La direction est d'avis que les flux de trésorerie d'exploitation ajustés constituent une mesure importante de la performance économique du FPI et qu'ils sont représentatifs de la capacité du FPI de régler sa dette, de financer ses dépenses d'investissement et de verser des distributions à ses porteurs de parts. Cette mesure non conforme aux IFRS est utilisée couramment 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 résultat net et le résultat global, la mesure conforme aux IFRS la plus proche, dans le tableau figurant à la rubrique « Partie IV – Distributions et flux de trésorerie d'exploitation ajustés », ainsi qu'avec les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, dans le tableau présenté à la rubrique « Partie IV – Distributions et flux de trésorerie d'exploitation ajustés – Distributions ». Voir aussi le tableau sous la rubrique « Partie V – Sommaire des résultats annuels ».

### ***Flux de trésorerie d'exploitation***

Les flux de trésorerie d'exploitation constituent une mesure de la performance opérationnelle non conforme aux IFRS largement utilisée dans le secteur immobilier au Canada. Cependant, elle ne représente pas le résultat net et le 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 calcule les flux de trésorerie d'exploitation selon le *White Paper on FFO and AFFO for IFRS*. Les flux de trésorerie d'exploitation s'entendent du résultat net et du résultat global, ajustés pour tenir compte des variations de la juste valeur i) du régime incitatif à long terme, ii) des immeubles de placement et iii) des parts de catégorie B, et majorés des distributions sur les parts de catégorie B et de l'amortissement des immobilisations incorporelles. 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. 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. Un rapprochement des flux de trésorerie d'exploitation avec le résultat net et le résultat global, la mesure conforme aux IFRS la plus directement comparable, est présenté dans le tableau figurant à la rubrique « Partie IV – Distributions et flux de trésorerie d'exploitation ajustés ». Voir aussi le tableau sous la rubrique « Partie V – Sommaire des résultats annuels ».

### ***Valeur comptable brute***

La valeur comptable brute est une mesure financière non conforme aux IFRS définie dans la déclaration de fiducie du FPI (au sens attribué à ce terme dans les présentes). Le FPI calcule la valeur comptable brute en rajoutant au total de l'actif le cumul de l'amortissement sur les immobilisations corporelles et incorporelles. De l'avis de la direction, la valeur comptable brute est une mesure utile pour déterminer la croissance du portefeuille total du FPI. Elle est aussi utilisée par la direction pour suivre le ratio de la dette par rapport à la valeur comptable brute du FPI. La mesure conforme aux IFRS la plus proche de la valeur comptable brute est le total de l'actif. Se reporter au tableau figurant dans la « Partie IV – Structure du capital et endettement – Ratios d'endettement » pour connaître la méthode de calcul de la valeur comptable brute.

### ***Résultat d'exploitation net***

Le FPI définit le résultat d'exploitation net, une mesure non conforme aux IFRS, comme les produits tirés des immeubles de placement, déduction faite des charges d'exploitation des immeubles, comme les impôts, les services publics, les frais d'administration généraux, les frais de publicité et les coûts de réparation et d'entretien. Le résultat d'exploitation net est présenté dans les principaux états financiers du FPI. La direction du FPI estime que cette mesure est un indicateur important pour évaluer le rendement d'exploitation d'un immeuble. Pour obtenir le calcul du résultat d'exploitation net, se reporter au tableau figurant à la rubrique « Partie III – Résultats d'exploitation », et à celui présenté à la rubrique « Partie V – Sommaire des résultats trimestriels ». Voir aussi le tableau sous la rubrique « Partie V – Sommaire des résultats annuels ».

### ***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 de la période 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. La direction est d'avis que le résultat d'exploitation net des immeubles comparables est une mesure utile pour évaluer les variations de la productivité et de la valeur des actifs, de même que pour calculer le rendement additionnel obtenu des dépenses d'investissement supplémentaires dans les actifs existants. La mesure comparable la plus proche dans les états financiers est le résultat d'exploitation net. Voir la « Partie III – Résultats d'exploitation – Analyse globale – Analyse du résultat d'exploitation net des immeubles comparables ».

### ***Ratios non conformes aux IFRS***

#### ***Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base et ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés dilués***

Le ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base et le ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés dilués sont des mesures non conformes aux IFRS du maintien des distributions du FPI. La direction estime que ces ratios non conformes aux IFRS sont utiles aux investisseurs, puisqu'ils procurent de la transparence au sujet du rendement et de la gestion globale du portefeuille des actifs existants. Elle considère également qu'ils constituent une mesure importante de la capacité du FPI à verser des distributions. Ces ratios non conformes aux IFRS ne sauraient être considérés comme un substitut aux autres ratios établis selon les IFRS. Le ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base s'obtient en divisant les distributions déclarées par part et par part de catégorie B par les flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base par part, et le ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés dilués s'obtient en divisant les distributions déclarées par part et par part de catégorie B par les flux de trésorerie d'exploitation ajustés dilués par part. Se reporter au tableau figurant à la rubrique « Partie IV – Distributions et flux de trésorerie d'exploitation ajustés – Distributions ».

#### ***Flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base par part et flux de trésorerie d'exploitation ajustés dilués par part***

Les flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base par part et les flux de trésorerie d'exploitation ajustés dilués par part sont des ratios non conformes aux IFRS qui présentent les flux de trésorerie d'exploitation ajustés moyens pondérés par part. La direction est d'avis que ces ratios non conformes aux IFRS sont utiles aux investisseurs, puisqu'ils font état de l'incidence des flux de trésorerie d'exploitation sur chaque placement par part dans le FPI. La direction estime que les ratios des flux de trésorerie d'exploitation ajustés par part sont des mesures utiles du rendement d'exploitation qui sont similaires aux flux de trésorerie d'exploitation ajustés. Ces ratios non conformes aux IFRS ne sont pas des mesures financières normalisées aux termes des IFRS et ne sauraient être considérés comme un substitut aux autres ratios établis selon les IFRS. Les flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base par part sont obtenus en divisant les flux de trésorerie d'exploitation ajustés par le total du nombre moyen pondéré de parts de base, puis en ajoutant le nombre moyen pondéré de parts de catégories B de base. Les flux de trésorerie d'exploitation ajustés dilués par part sont obtenus en divisant les flux de trésorerie d'exploitation ajustés par le nombre pondéré de parts diluées. Les parts diluées comprennent les parts et les parts de catégorie B, ainsi que 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. Se reporter au tableau figurant à la rubrique « Partie IV – Distributions et flux de trésorerie d'exploitation ajustés – Distributions ». Voir aussi le tableau sous la rubrique « Partie V – Sommaire des résultats annuels ».

### ***Flux de trésorerie d'exploitation de base par part et flux de trésorerie d'exploitation dilués par part***

Les flux de trésorerie d'exploitation de base par part et les flux de trésorerie d'exploitation dilués par part sont des mesures non conformes aux IFRS qui présentent les flux de trésorerie d'exploitation moyens pondérés par part. La direction est d'avis que ces ratios non conformes aux IFRS sont utiles aux investisseurs, puisqu'ils font état de l'incidence des flux de trésorerie d'exploitation sur chaque placement par part dans le FPI. La direction estime que les ratios des flux de trésorerie d'exploitation par part sont des mesures utiles du rendement d'exploitation qui sont similaires aux flux de trésorerie d'exploitation. Ces ratios non conformes aux IFRS ne sont pas des mesures financières normalisées aux termes des IFRS et ne sauraient être considérés comme un substitut aux autres ratios établis selon les IFRS. Les flux de trésorerie d'exploitation de base par part sont calculés en divisant les flux de trésorerie d'exploitation par le total du nombre moyen pondéré de parts de base, puis en ajoutant le nombre moyen pondéré de parts de catégorie B de base. Les flux de trésorerie d'exploitation dilués par part sont calculés en divisant les flux de trésorerie d'exploitation par le nombre pondéré de parts diluées. Les parts diluées comprennent les parts et les parts de catégorie B, ainsi que les parts de fiducie visées par les droits différés à la valeur de parts et les parts de fiducie visées par les droits à la valeur de parts temporairement inaccessibles qui sont attribuées dans le cadre du régime incitatif à long terme du FPI. Se reporter au tableau figurant à la rubrique « Partie IV – Distributions et flux de trésorerie d'exploitation ajustés – Distributions ».

### ***Ratio dette/BAIIA ajusté annualisé***

Le ratio dette/BAIIA ajusté annualisé du FPI s'obtient en divisant le total de la dette et de la facilité de crédit, dans chaque cas exclusion faite des coûts de financement non amortis, par le BAIIA ajusté annualisé. La direction estime que ce ratio est un indicateur utile de la capacité du FPI à assurer le service de sa dette. Pour connaître le calcul du ratio dette/BAIIA ajusté annualisé, se reporter au tableau figurant dans la rubrique « Partie IV – Structure du capital et endettement – Ratio dette/BAIIA ajusté annualisé ». Voir aussi le tableau sous la rubrique « Partie V – Sommaire des résultats annuels ».

### ***Dette en pourcentage de la valeur comptable brute***

La dette en pourcentage de la valeur comptable brute est un ratio non conforme aux IFRS dont se servent les investisseurs pour évaluer le niveau d'endettement du FPI. La direction utilise ce ratio pour évaluer le niveau d'endettement du FPI et la solidité de sa participation dans les capitaux propres. La dette en pourcentage de la valeur comptable brute s'entend du total de la dette et de la facilité de crédit, exclusion faite, dans chaque cas, des coûts de financement non amortis, divisé par la valeur comptable brute. Se reporter au tableau présenté à la rubrique « Partie IV – Structure du capital et endettement – Ratios d'endettement ».

### ***Ratio de couverture du service de la dette***

Le FPI obtient le ratio de couverture du service de la dette, un ratio non conforme aux IFRS, 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. Ce ratio non conforme aux IFRS est utile pour apprécier la capacité du FPI à effectuer les paiements annuels de capital et d'intérêts. Pour connaître le calcul du ratio de couverture du service de la dette, se reporter au tableau figurant dans la rubrique « Partie IV – Structure du capital et endettement – Ratio de couverture du service de la dette ». Voir aussi le tableau sous la rubrique « Partie V – Sommaire des résultats annuels ».

### ***Ratio de couverture des intérêts***

Le ratio de couverture des intérêts, un ratio non conforme aux IFRS, s'obtient en divisant le BAIIA ajusté par les obligations d'intérêts du FPI pour la période. Ce ratio non conforme aux IFRS est un indicateur utile de la capacité du FPI à payer les intérêts sur l'encours de sa dette. La direction l'utilise aussi 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 à la rubrique « Partie IV – Structure du capital et endettement – Ratio de couverture des intérêts ». Voir aussi le tableau sous la rubrique « Partie V – Sommaire des résultats annuels ».

## **PARTIE II**

### **APERÇU DU FPI**

Le FPI est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en personne morale qui a été établie sous le régime des lois de la province d'Ontario aux termes d'une déclaration de fiducie datée du 7 février 2013, modifiée et mise à jour le 21 décembre 2018 (la « déclaration de fiducie », telle qu'elle peut être modifiée à l'occasion). Les parts de fiducie du FPI 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 industriels, d'immeubles de commerces de détail et d'immeubles de bureaux. Au 31 décembre 2022, le FPI détenait 130 immeubles (88 détenus à 100 % et 42 à 50 %) dont la SLB totale s'établissait à environ 6,5 millions de pieds carrés à l'échelle du pays. Dans le cas des immeubles qui ne sont pas détenus à 100 %, la SLB revenant au FPI est fonction de la participation du FPI dans la SLB totale de l'immeuble.

## 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 :

#### ACCENT MIS SUR LES IMMEUBLES INDUSTRIELS DE GRANDE QUALITÉ ET À RISQUE FAIBLE

- **Immeubles commerciaux de grande qualité.** Le FPI se concentre sur le secteur des immeubles industriels en ciblant certaines régions du Canada. Le portefeuille est constitué principalement d'immeubles industriels de grande qualité situés dans des emplacements de choix au sein de leur marché respectif, le long d'artères routières bénéficiant d'une forte visibilité et d'un accès facile. La direction est d'avis que la qualité et l'emplacement de choix des immeubles du portefeuille contribueront à attirer de nouveaux locataires et à 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 les marchés secondaires prospères au Canada, l'accent étant mis sur le Québec, le Canada atlantique et l'Ontario, ainsi que sur des régions de l'Ouest canadien. La direction estime que sa stratégie consistant à se concentrer sur des marchés stables dans l'Est du Canada et à procéder à une expansion ciblée dans des marchés précis 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 et baux échelonnés.** Le bassin de 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 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.

#### VALEUR BONIFIÉE GRÂCE À LA RICHE EXPÉRIENCE DE LA DIRECTION ET DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le FPI compte une équipe de direction et un conseil d'administration chevronnés qui ont prouvé 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 sphères de l'exploitation, des acquisitions et du financement dans le secteur immobilier canadien, notamment dans le secteur des immeubles industriels. Ils disposent d'un vaste réseau de relations avec des propriétaires d'immeubles et des professionnels en prestation de services dans tout le Canada et entendent 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.
- Recherche d'occasions de croissance dans le secteur industriel au sein de villes canadiennes de taille moyenne jugées attrayantes.
- Recherche d'occasions ciblées de mise en valeur et de croissance au sein du portefeuille du FPI.

## **SOMMAIRE DES ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS**

Le 21 juin 2022, le FPI a annoncé avoir conclu une coentreprise avec Crestpoint Real Estate Investments Ltd. et ses sociétés affiliées (« Crestpoint ») afin de détenir en copropriété un portefeuille de 42 immeubles principalement constitué d'immeubles industriels, à savoir 41 à Dartmouth, en Nouvelle-Écosse, et un à Moncton, au Nouveau-Brunswick.

Le 4 août 2022, le FPI a conclu la transaction précédemment annoncée avec Crestpoint visant à détenir en copropriété un portefeuille de 42 immeubles principalement constitué d'immeubles industriels situés au Canada atlantique, à savoir 41 à Dartmouth, en Nouvelle-Écosse, et un à Moncton, au Nouveau-Brunswick. La participation du FPI dans le portefeuille correspond à une SLB d'environ 1,5 million de pieds carrés. Dans le cadre de la coentreprise, le FPI et Crestpoint ont acquis chacun une participation de 50 % dans 21 immeubles principalement industriels actuellement détenus par un tiers, à un prix d'achat total de 228 000 \$ (compte non tenu des frais de clôture). Parallèlement à cette acquisition, le FPI a vendu à Crestpoint une participation de 50 % dans 21 immeubles qu'il détient actuellement et dont la valeur totale s'élève à 227 000 \$, moyennant une contrepartie totale d'environ 113 500 \$ (compte non tenu des frais de clôture).

Le FPI, par l'entremise de Compass Commercial Realty, son entreprise de gestion immobilière en propriété exclusive, agit en qualité de gestionnaire d'immeubles exclusif à l'égard de la totalité du portefeuille de 42 immeubles en échange des frais d'usage dans le secteur.

L'accord de copropriété intervenu entre le FPI et Crestpoint prévoit les clauses de sortie et de transfert d'usage, notamment des clauses d'achat et de vente, des droits éventuels de vente forcée, des droits éventuels limités d'offre forcée et le droit de première offre ou de premier refus, qui permettent de dénouer l'accord de copropriété au besoin. Règle générale, le FPI n'est responsable que de sa quote-part des obligations liées à la copropriété. L'accord de copropriété prévoit la possibilité pour le FPI de remédier à tout manquement par Crestpoint ou d'exercer d'autres recours contre Crestpoint. Les risques de crédit sont atténués, puisque le FPI possède un droit sur les actifs en vertu de l'accord de copropriété si Crestpoint ne respecte pas ses obligations. Le cas échéant, le FPI a des droits sur les placements immobiliers sous-jacents ainsi qu'un recours contre Crestpoint.

L'acquisition par le FPI de la participation de 50 % dans les 21 immeubles au coût d'environ 114 000 \$ (compte non tenu des frais de clôture) sera financée à l'aide du produit tiré d'une participation de 50 % dans de nouvelles hypothèques à taux fixe totalisant environ 148 000 \$. Le solde d'environ 40 000 \$ sera réglé à l'aide de fonds en caisse, y compris les liquidités provenant du produit tiré de la vente à Crestpoint d'une participation de 50 % dans des immeubles existants.

La vente par le FPI d'une participation de 50 % dans 21 immeubles qu'il détient actuellement s'est traduite par une contrepartie en trésorerie d'environ 49 000 \$ à recevoir de Crestpoint (compte non tenu des frais de clôture). Crestpoint prend également en charge une participation de 50 % totalisant environ 129 000 \$ dans des hypothèques à taux fixe actuellement détenues par le FPI.

Le solde du produit tiré de la vente, déduction faite du paiement effectué à l'acquisition, a servi à rembourser en partie l'encours de la facilité de crédit du FPI.

Le 27 septembre 2022, le FPI a annoncé la vente d'un portefeuille de neuf immeubles de commerces de détail ne faisant pas partie de ses activités principales situés dans l'Ouest canadien et dont la SLB totalise environ 94 000 pieds carrés, pour un produit brut de 18 750 \$, compte non tenu des frais de clôture. Une partie du produit de la vente a servi à rembourser des emprunts hypothécaires d'environ 14 100 \$ devant arriver à échéance en janvier 2023, le reste devant servir à rembourser partiellement un emprunt à terme.

Le 4 octobre 2022, le FPI PRO a annoncé que Gordon G. Lawlor succèdera à James W. Beckerleg comme président et chef de la direction du FPI. Il se joindra au conseil des fiduciaires du FPI le 1<sup>er</sup> avril 2023, date à laquelle M. Beckerleg sera nommé vice-président du conseil et portera le titre de cofondateur, en conformité avec le plan de succession du FPI. M. Beckerleg était président et chef de la direction ainsi que fiduciaire du FPI depuis 2013. Le FPI a aussi annoncé que Alison Schafer sera nommée chef des finances et secrétaire du FPI en parallèle à ces changements.

Le 3 novembre 2022, le FPI a conclu la vente d'un petit immeuble de commerces de détail situé en Alberta et dont la SLB totalise environ 11 000 pieds carrés, pour un produit brut de 5 400 \$ (compte non tenu des frais de clôture). Une partie du produit de la vente a servi à rembourser un emprunt à terme d'environ 3 400 \$, le reste devant être employé pour répondre aux besoins généraux du FPI.

Le 13 décembre 2022, le FPI a conclu la vente d'un petit immeuble de commerces de détail situé au Québec d'une SLB d'environ 3 500 pieds carrés pour un produit brut de 1 625 \$ (compte non tenu des frais de clôture). Le produit de la vente a servi à rembourser en partie la facilité de crédit du FPI.

## **ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE**

Le 18 janvier 2023, le FPI a annoncé une distribution en espèces de 0,0375 \$ la part pour le mois de janvier 2023. Cette distribution a été versée le 15 février 2023 aux porteurs de parts inscrits aux registres en date du 31 janvier 2023.

Le 16 février 2023, le FPI a annoncé une distribution en espèces de 0,0375 \$ la part pour le mois de février 2023. Cette distribution a été versée le 15 mars 2023 aux porteurs de parts inscrits aux registres en date du 28 février 2023.

Le 20 mars 2023, le FPI a annoncé une distribution en espèces de 0,0375 \$ la part pour le mois de mars 2023. Cette distribution doit être versée le 17 avril 2023 aux porteurs de parts inscrits en date du 31 mars 2023.

## PERSPECTIVES

Le FPI a bénéficié d'une activité économique vigoureuse au Canada en 2022, notamment grâce à la demande pour des locaux à usage commercial, surtout dans le secteur industriel.

Dans un contexte de tensions géopolitiques à l'échelle mondiale, de problèmes qui persistent dans la chaîne d'approvisionnement, de pénurie de main-d'œuvre et de pressions inflationnistes, la Banque du Canada a augmenté son taux directeur de 425 points de base en 2022. D'autres hausses de taux d'intérêt sont à prévoir en 2023 et dans les années suivantes afin de maîtriser l'inflation. Le FPI estime qu'il est en bonne position dans ce contexte étant donné l'allègement de son endettement au cours des douze derniers mois, l'échelonnement de l'échéance de ses emprunts et le potentiel d'appréciation des produits en raison d'un portefeuille qui affiche actuellement des loyers sous la valeur du marché.

Le FPI bénéficie aussi d'un bassin de locataires qui présente un faible risque et qui devrait résister aux contrecoups de l'inflation, comme il a su résister aux pressions exercées par la pandémie ces deux dernières années.

## PRINCIPALES INFORMATIONS ANNUELLES

<i>(en milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part)</i>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2022</b>	Exercice clos le 31 décembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
Produits tirés des immeubles	<b>97 210 \$</b>	77 674 \$	69 810 \$
Résultat d'exploitation net <sup>1)</sup>	<b>57 737 \$</b>	46 282 \$	40 529 \$
Résultat net et résultat global	<b>84 494 \$</b>	81 844 \$	21 072 \$
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, montant net	<b>28 235 \$</b>	29 276 \$	23 410 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés <sup>1)</sup>	<b>31 295 \$</b>	25 072 \$	22 436 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base par part <sup>1) 2)</sup>	<b>0,5177 \$</b>	0,5132 \$	0,5609 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés dilués par part <sup>1) 2)</sup>	<b>0,5053 \$</b>	0,5017 \$	0,5486 \$
Distributions déclarées par part et par part de catégorie B	<b>0,4500 \$</b>	0,4500 \$	0,4950 \$
Nombre de parts moyen pondéré de base <sup>3)</sup>	<b>60 447 230</b>	48 853 672	39 998 598
Nombre de parts moyen pondéré dilué <sup>3)</sup>	<b>61 932 299</b>	49 975 662	40 898 852
Total de l'actif	<b>1 035 928 \$</b>	989 963 \$	634 484 \$
Total des passifs non courants	<b>429 850 \$</b>	506 444 \$	339 951 \$
Ratio de couverture des intérêts <sup>1)</sup>	<b>2,8x</b>	2,8x	2,6x
Ratio de couverture du service de la dette <sup>1)</sup>	<b>1,6x</b>	1,6x	1,6x
Ratio dette/BAIIA ajusté annualisé <sup>1)</sup>	<b>9,7x</b>	12,4x	9,8x

<sup>1)</sup> Mesure non conforme aux IFRS. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS » et au tableau sous la rubrique « Partie V – Sommaire des résultats annuels ».

<sup>2)</sup> Les flux de trésorerie d'exploitation et les flux de trésorerie d'exploitation ajustés par part sont obtenus en les divisant par le nombre moyen pondéré total de parts de base ou diluées, selon le cas, auquel on ajoute le nombre moyen pondéré de parts de catégorie B en circulation au cours de la période.

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

## PARTIE III

### RÉSULTATS D'EXPLOITATION

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Trimestre clos le 31 décembre 2022	Trimestre clos le 31 décembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Produits tirés des immeubles	25 070 \$	22 932 \$	97 210 \$	77 674 \$
Charges d'exploitation des immeubles	10 491	9 574	39 473	31 392
<b>Résultat d'exploitation net<sup>1)</sup></b>	<b>14 579</b>	<b>13 358</b>	<b>57 737</b>	<b>46 282</b>
Frais généraux et administratifs	1 360	1 152	5 160	4 347
Charge liée au régime incitatif à long terme	1 042	840	691	3 060
Amortissement des immobilisations corporelles	126	97	417	357
Amortissement des immobilisations incorporelles	93	93	372	372
Charges d'intérêts et coûts de financement	5 182	4 554	20 541	16 887
Distributions – Parts de catégorie B	157	164	634	663
Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B	332	89	(1 179)	1 083
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	166	(58 620)	(52 541)	(63 161)
Autres produits	(781)	(556)	(2 302)	(2 338)
Autres charges	439	363	1 169	1 330
Coûts de règlement de la dette	7	141	281	1 838
<b>Résultat net et résultat global</b>	<b>6 456 \$</b>	<b>65 041 \$</b>	<b>84 494 \$</b>	<b>81 844 \$</b>

<sup>1)</sup> Mesure non conforme aux IFRS. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

#### Comparaison des résultats d'exploitation

Les résultats d'exploitation du FPI pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2022 ne sont pas directement comparables à ceux du trimestre et de l'exercice clos le 31 décembre 2021. Au 31 décembre 2022, le FPI détenait 130 immeubles de placement (dont une participation de 50 % dans 42 immeubles de placement), contre 120 immeubles de placement détenus en propriété exclusive au 31 décembre 2021. Au cours de la période de douze mois close le 31 décembre 2022, le FPI a acquis une participation de 50 % dans 21 immeubles de placement, vendu une participation de 50 % dans 21 autres immeubles de placement, et vendu une participation de 100 % dans 11 immeubles de placement. Même s'ils ne sont pas forcément comparables, les chiffres des trimestres et des exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021 sont fournis 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 le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2022, les produits tirés des immeubles ont augmenté de respectivement 2 138 \$ et 19 536 \$ par rapport aux périodes correspondantes de 2021. La hausse des produits s'explique principalement par l'augmentation nette du nombre d'immeubles détenus au cours de la période de douze mois close le 31 décembre 2022, tel qu'il est indiqué à la rubrique « Comparaison des résultats d'exploitation » du présent rapport de gestion.

### Charges d'exploitation des immeubles

Les charges d'exploitation des immeubles sont directement liées aux activités immobilières, et elles sont généralement imputées aux locataires, 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 locataires dépend du taux d'occupation des immeubles et de la nature des baux existants qui sont assortis de dispositions concernant le recouvrement des charges. La majorité des baux du FPI sont des baux à loyers nets aux termes desquels les locataires sont tenus de payer leur quote-part des charges d'exploitation des immeubles.

Pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2022, la charge d'exploitation des immeubles a augmenté de respectivement 917 \$ et 8 081 \$ par rapport aux périodes correspondantes de 2021, ce qui s'explique essentiellement par l'augmentation nette du nombre d'immeubles détenus au cours de la période de douze mois close le 31 décembre 2022, tel qu'il est indiqué à la rubrique « Comparaison des résultats d'exploitation » du présent rapport de gestion.

### 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 résultat d'exploitation net des immeubles comparables fait abstraction des ajustements hors trésorerie comme les loyers comptabilisés selon la méthode linéaire et les mesures incitatives à la location amorties par imputation aux produits pour le trimestre et l'exercice clos les 31 décembre 2022 et 2021. Le tableau qui suit montre le rapprochement du résultat d'exploitation net présenté dans les états financiers de l'exercice 2022 et du résultat d'exploitation net des immeubles comparables.

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	<b>Trimestre clos le 31 décembre 2022</b>	Trimestre clos le 31 décembre 2021	<b>Exercice clos le 31 décembre 2022</b>	Exercice clos le 31 décembre 2021
Produits tirés des immeubles	<b>25 070 \$</b>	22 932 \$	<b>97 210 \$</b>	77 674 \$
Charges d'exploitation des immeubles	<b>10 491</b>	9 574	<b>39 473</b>	31 392
Résultat d'exploitation net présenté dans les états financiers <sup>1)</sup>	<b>14 579</b>	13 358	<b>57 737</b>	46 282
Ajustement des loyers sur une base linéaire	<b>(151)</b>	(119)	<b>(394)</b>	(493)
Résultat d'exploitation net après ajustement des loyers sur une base linéaire <sup>1)</sup>	<b>14 428</b>	13 239	<b>57 343</b>	45 789
Provenance du résultat d'exploitation net <sup>1)</sup> :				
Acquisitions	<b>(3 155)</b>	(1 313)	<b>(21 003)</b>	(8 631)
Cessions	<b>(45)</b>	(925)	<b>(1 633)</b>	(2 619)
<b>Résultat d'exploitation net des immeubles comparables<sup>1)</sup></b>	<b>11 228 \$</b>	11 001 \$	<b>34 707 \$</b>	34 539 \$
<b>Nombre d'immeubles comparables</b>	<b>92<sup>2)</sup></b>	92 <sup>2)</sup>	<b>69</b>	69

<sup>1)</sup> Mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

<sup>2)</sup> Comprend 6 immeubles détenus à 50 % au 31 décembre 2022 (détenus à 100 % au 31 décembre 2021). Les chiffres de la période comparative ont été mis à jour pour tenir compte de la participation de 50 %.

La hausse globale du résultat d'exploitation net des immeubles comparables pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2022 de respectivement 227 \$ et 168 \$, ce qui représente une hausse respective de 2,1 % et 0,5 % par rapport aux périodes correspondantes de 2021, est attribuable à une augmentation du taux d'occupation dans les secteurs des immeubles industriels et des immeubles de commerces de détail pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, à une hausse du taux d'occupation dans le secteur des immeubles de commerces de détail pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 ainsi qu'à une hausse de certains loyers contractuels et des taux de location lors du renouvellement de baux d'immeubles industriels, ce qui a été contrebalancé par le repli du taux d'occupation des immeubles de bureaux par rapport aux périodes correspondantes de 2021.



**RAPPORT DE GESTION**  
**EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022**

Le tableau ci-après présente le résultat d'exploitation net des immeubles comparables par catégorie d'actifs pour les trimestres et les exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	Trimestre clos le			Exercice clos le		
	Nombre d'immeubles comparables	31 décembre 2022	31 décembre 2021	Nombre d'immeubles comparables	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Immeubles industriels <sup>2)</sup>	50 <sup>3)</sup>	7 052 \$	6 717 \$	27	18 397 \$	17 640 \$
Immeubles de commerces de détail	34	2 956	2 919	34	11 695	11 383
Immeubles de bureaux <sup>2)</sup>	8	1 220	1 365	8	4 615	5 516
<b>Résultat d'exploitation net des immeubles comparables<sup>1)</sup></b>	<b>92</b>	<b>11 228 \$</b>	<b>11 001 \$</b>	<b>69</b>	<b>34 707 \$</b>	<b>34 539 \$</b>

<sup>1)</sup> Mesure non conforme aux IFRS. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

<sup>2)</sup> Le 1<sup>er</sup> janvier 2022, le FPI a reclassé l'un de ses immeubles de bureaux dans la catégorie des immeubles industriels afin de mieux refléter l'usage qui en est fait. Les chiffres de la période comparative ont été mis à jour pour tenir compte de cet ajustement.

<sup>3)</sup> Comprend 6 immeubles détenus à 50 % au 31 décembre 2022 (détenus à 100 % au 31 décembre 2021). Les chiffres de la période comparative ont été mis à jour pour tenir compte de la participation de 50 %.

L'augmentation du résultat d'exploitation net des immeubles comparables dans le secteur des immeubles industriels pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2022 se chiffre à respectivement 335 \$ et 757 \$, ce qui représente une hausse de respectivement 5,0 % et 4,3 % par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice 2021. Cette augmentation pour le trimestre clos le 31 décembre 2022 s'explique par la progression du taux d'occupation, des hausses de loyer prévues aux contrats et une augmentation des taux de location au moment du renouvellement des baux par rapport à la période correspondante de 2021. L'augmentation pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 par rapport à la période correspondante de 2021 découle des hausses de loyer prévues aux contrats et de l'augmentation des taux de location au moment du renouvellement des baux, qui ont été contrebalancées par un repli du taux d'occupation.

L'augmentation du résultat d'exploitation net des immeubles comparables dans le secteur des immeubles de commerces de détail pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2022 se chiffre à respectivement 37 \$ et 312 \$, ce qui représente une hausse de 1,3 % et 2,7 % par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice 2021. Cette augmentation est attribuable principalement à la légère hausse du taux d'occupation ainsi qu'à la hausse des loyers prévue aux contrats et à l'augmentation des loyers lors du renouvellement des baux par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice 2021.

Le repli du résultat d'exploitation net des immeubles comparables dans le secteur des immeubles de bureaux pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2022 se chiffre à respectivement 145 \$ et 901 \$, ce qui représente une baisse de 10,6 % et 16,3 % par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice 2021. Le repli pour le trimestre clos le 31 décembre 2022 par rapport à la période correspondante de 2021 s'explique par l'augmentation du taux d'inoccupation dans l'un des huit immeubles. Le repli pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 par rapport à la période correspondante de 2021 est imputable en partie à un ajustement non récurrent de 137 \$ au deuxième trimestre de 2022, lequel se rattache à une période antérieure, ainsi qu'à l'augmentation du taux d'inoccupation dans deux des huit immeubles. Une superficie d'environ 8 200 pieds carrés a été louée en 2023 aux termes de baux d'une durée de cinq à dix ans conclus entre le 1<sup>er</sup> mars 2023 et le 31 décembre 2023.

Le tableau ci-après présente le taux d'occupation moyen des immeubles comparables par catégorie d'actifs, déduction faite des locaux réservés, pour les trimestres et les exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021 :

	Immeubles comparables Trimestre clos le 31 décembre		Immeubles comparables Exercice clos le 31 décembre	
	2022	2021	2022	2021
Immeubles industriels <sup>1)</sup>	99,4 %	99,3 %	99,1 %	99,4 %
Immeubles de commerces de détail	97,6 %	97,4 %	97,6 %	97,4 %
Immeubles de bureaux <sup>1)</sup>	87,7 %	89,3 %	85,2 %	90,9 %
<b>Total</b>	<b>98,1 %</b>	<b>98,1 %</b>	<b>97,3 %</b>	<b>98,0 %</b>

<sup>1)</sup> Le 1<sup>er</sup> janvier 2022, le FPI a reclassé l'un de ses immeubles de bureaux dans la catégorie des immeubles industriels afin de mieux refléter l'usage qui en est fait. Les chiffres de la période comparative ont été mis à jour pour tenir compte de cet ajustement.

#### Frais généraux et administratifs

Les frais généraux et administratifs comprennent les charges du siège social, les frais de bureaux, les frais juridiques, les honoraires et les salaires, ainsi que toute autre charge indirecte liée à l'exploitation et à la location d'immeubles de placement.

Les frais généraux et administratifs pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2022 se sont élevés à respectivement 1 360 \$ et 5 160 \$, soit une augmentation de 208 \$ et de 813 \$ par rapport aux périodes correspondantes de 2021. La hausse découle d'une augmentation de certaines charges, comme les honoraires d'audit et les salaires.

### **Régime incitatif à long terme**

Pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2022, la charge de respectivement 1 042 \$ et 691 \$ 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 temporairement inaccessibles, 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 respectivement 5 182 \$ et 20 541 \$ pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2022. L'accroissement de respectivement 628 \$ et 3 654 \$ par rapport aux périodes correspondantes de 2021 s'explique par l'augmentation nette du nombre d'immeubles détenus au cours de la période de douze mois close le 31 décembre 2022, tel qu'il est indiqué à la rubrique « Comparaison des résultats d'exploitation » du présent rapport de gestion, ainsi que par la hausse du taux d'intérêt moyen pondéré des emprunts hypothécaires qui est passé de 3,39 % au 31 décembre 2021 à 3,70 % au 31 décembre 2022.

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

À l'heure actuelle, le FPI verse des distributions mensuelles de 0,0375 \$ la part de catégorie B ou 0,45 \$ la part de catégorie B de la Société en commandite FPI PRO sur une base annualisée. Les distributions sur les parts de catégorie B se sont chiffrées à respectivement 157 \$ et 634 \$ pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2022.

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

Pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2022, une charge de 332 \$ et un profit de 1 179 \$ sur la juste valeur des parts de catégorie B 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 du résultat net et du résultat global pour le trimestre au cours duquel elle se produit. Pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2022, 6 et 44 immeubles ont été respectivement réévalués par des évaluateurs externes indépendants.

La perte sur la juste valeur de 166 \$ et le profit sur la juste valeur de 52 541 \$ réalisés sur les immeubles de placement pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2022 sont liés aux profits sur la juste valeur découlant de 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, lesquels ont été contrebalancés par certaines dépenses non recouvrables et certains frais de location. La croissance du bénéfice du FPI découlant des ententes de location et de la hausse des loyers du marché, principalement dans le secteur des immeubles industriels, est contrebalancée par une légère augmentation des taux de capitalisation attribuable aux conditions de marché.

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 constituent 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.

**RAPPORT DE GESTION**  
**EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022**

	Immeubles industriels <sup>1)</sup>	Immeubles de commerces de détail	Immeubles de bureaux <sup>1)</sup>	Total
<b>Exercice clos le 31 décembre 2022</b>				
Juste valeur des immeubles de placement	779 280 \$	160 350 \$	78 335 \$	1 017 965 \$
Juste valeur des immeubles de placement par pied carré	149,43 \$	181,03 \$	182,47 \$	155,89 \$
<b>Exercice clos le 31 décembre 2021</b>				
Juste valeur des immeubles de placement	703 435 \$	189 645 \$	81 620 \$	974 700 \$
Juste valeur des immeubles de placement par pied carré	137,10 \$	191,73 \$	174,21 \$	147,84 \$

<sup>1)</sup> Le 1<sup>er</sup> janvier 2022, le FPI a reclassé l'un de ses immeubles de bureaux dans la catégorie des immeubles industriels afin de mieux refléter l'usage qui en est fait. Les chiffres de la période comparative ont été mis à jour pour tenir compte de cet ajustement.

Les taux de capitalisation stabilisés représentent la principale donnée d'évaluation utilisée dans la méthode de capitalisation directe. Le tableau ci-dessous résume les taux de capitalisation stabilisés<sup>1)</sup> par catégorie d'actifs aux 31 décembre 2022 et 2021 :

	Au 31 décembre 2022		Au 31 décembre 2021	
	Fourchette	Pourcentage moyen pondéré <sup>1)</sup>	Fourchette	Pourcentage moyen pondéré <sup>1)</sup>
Immeubles industriels <sup>2)</sup>	4,5 % à 7,3 %	5,5 %	4,3 % à 7,0 %	5,6 %
Immeubles de commerces de détail	5,0 % à 9,0 %	6,8 %	5,3 % à 9,0 %	6,9 %
Immeubles de bureaux <sup>2)</sup>	6,5 % à 9,0 %	6,8 %	5,5 % à 9,0 %	6,3 %
<b>Total du portefeuille</b>	<b>4,5 % à 9,0 %</b>	<b>5,8 %</b>	<b>4,3 % à 9,0 %</b>	<b>5,9 %</b>

<sup>1)</sup> Pourcentage moyen pondéré en fonction de la juste valeur des immeubles de placement.

<sup>2)</sup> Le 1<sup>er</sup> janvier 2022, le FPI a reclassé l'un de ses immeubles de bureaux dans la catégorie des immeubles industriels afin de mieux refléter l'usage qui en est fait. Les chiffres de la période comparative ont été mis à jour pour tenir compte de cet ajustement.

Le tableau ci-dessous résume les taux de capitalisation stabilisés<sup>1)</sup> par région aux 31 décembre 2022 et 2021 :

	Au 31 décembre 2022		Au 31 décembre 2021	
	Fourchette	Pourcentage moyen pondéré <sup>1)</sup>	Fourchette	Pourcentage moyen pondéré <sup>1)</sup>
Provinces maritimes	5,0 % à 9,0 %	6,1 %	5,3 % à 9,0 %	6,2 %
Ontario	4,5 % à 6,8 %	5,3 %	4,5 % à 6,5 %	5,7 %
Québec	4,8 % à 6,5 %	5,3 %	4,3 % à 6,5 %	5,1 %
Ouest du Canada	5,5 % à 8,5 %	6,0 %	5,5 % à 8,3 %	6,1 %
<b>Total du portefeuille</b>	<b>4,5 % à 9,0 %</b>	<b>5,8 %</b>	<b>4,3 % à 9,0 %</b>	<b>5,9 %</b>

<sup>1)</sup> Pourcentage moyen pondéré en fonction de la juste valeur des immeubles de placement.

#### 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 (les « autres produits ») ainsi que les charges engagées par Compass (les « autres charges ») qui ne sont pas liés aux immeubles qu'il possède dans l'état consolidé du résultat net et du résultat global. Au 31 décembre 2022, Compass assurait la gestion de 124 immeubles du FPI.

#### Coûts de remboursement de la dette

Pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2022, le FPI a engagé des coûts de remboursement de la dette de respectivement 7 \$ et 281 \$ pour régler le solde de l'un de ses emprunts à terme d'un montant de 6 119 \$ et pour effectuer le remboursement anticipé d'un emprunt hypothécaire dans le cadre de la vente d'un portefeuille de neuf immeubles de commerces de détail ne faisant pas partie de ses activités principales (voir la rubrique « Sommaire des événements importants »).

**RAPPORT DE GESTION**  
**EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022**

**Participation dans des entreprises communes**

Le 4 août 2022, le FPI a acquis une participation de 50 % dans 21 immeubles de placement détenus par un tiers et vendu une participation de 50 % dans 21 immeubles de placement qu'il détenait en propriété exclusive avant cette transaction (voir la rubrique « Sommaire des événements importants » du présent rapport de gestion). Par suite de cette transaction, le FPI est copropriétaire de 42 immeubles de placement sur lesquels il exerce un contrôle conjoint, selon le pouvoir décisionnel qu'il détient à l'égard des activités des immeubles de placement. Le FPI comptabilise ses droits sur les actifs, ses obligations au titre des passifs, ses droits sur les produits et ses obligations au titre des charges relatifs à ces entreprises communes dans les postes respectifs des états financiers de l'exercice 2022.

Compass agit comme gestionnaire d'immeubles exclusif pour l'ensemble du portefeuille d'immeubles détenus à 50 % et perçoit la totalité des honoraires de gestion.

Les montants suivants sont inclus dans les états financiers de l'exercice 2022 et représentent la quote-part du FPI dans les résultats d'exploitation de ses immeubles détenus en copropriété :

	Trimestre clos le 31 décembre 2022	Trimestre clos le 31 décembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Produits tirés des immeubles	5 719 \$	-	9 006 \$	-
Charges d'exploitation des immeubles (exclusion faite des frais de gestion d'immeubles sous-mentionnés)	2 425	-	3 626	-
Frais de gestion d'immeubles	169	-	266	-
Résultat d'exploitation net <sup>1)</sup>	3 125	-	5 114	-
Charges d'intérêts et coûts de financement	1 384	-	2 334	-
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	765	-	(7 249)	-
<b>Résultat net et résultat global</b>	<b>976 \$</b>	<b>- \$</b>	<b>10 029 \$</b>	<b>- \$</b>

<sup>1)</sup> Mesure non conforme aux IFRS. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

**ANALYSE SECTORIELLE**

Les secteurs du FPI comprennent trois catégories d'immeubles de placement : les immeubles industriels, les immeubles de commerces de détail et les immeubles de bureaux. 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 consolidés 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<sup>er</sup> janvier 2022, le FPI a reclassé l'un de ses immeubles de bureaux dans la catégorie des immeubles industriels afin de mieux refléter l'usage qui en est fait. Les chiffres de la période comparative ont été mis à jour pour tenir compte de cet ajustement.

	Immeubles industriels <sup>1)</sup>		Immeubles de commerces de détail		Immeubles de bureaux <sup>1)</sup>		Total
	\$	%	\$	%	\$	%	
<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>							
<b>Période de 3 mois close le 31 décembre 2022</b>							
Produits tirés des immeubles	17 730	70,7	4 669	18,6	2 671	10,7	25 070
Résultat d'exploitation net <sup>1)</sup>	10 326	70,8	2 998	20,6	1 255	8,6	14 579
<b>Période de 3 mois close le 31 décembre 2021</b>							
Produits tirés des immeubles	14 855	64,8	5 186	22,6	2 891	12,6	22 932
Résultat d'exploitation net <sup>1)</sup>	8 549	64,0	3 447	25,8	1 362	10,2	13 358

<sup>1)</sup> Mesure non conforme aux IFRS. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

<sup>2)</sup> Le 1<sup>er</sup> janvier 2022, le FPI a reclassé l'un de ses immeubles de bureaux dans la catégorie des immeubles industriels afin de mieux refléter l'usage qui en est fait. Les chiffres de la période comparative ont été mis à jour pour tenir compte de cet ajustement.

**RAPPORT DE GESTION**  
**EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022**

(En milliers de dollars canadiens)	Immeubles industriels <sup>1)</sup>		Immeubles de commerces de détail		Immeubles de bureaux <sup>1)</sup>		Total
	\$	%	\$	%	\$	%	
<b>Exercice clos le 31 décembre 2022</b>							
Produits tirés des immeubles	66 575	68,5	20 221	20,8	10 414	10,7	97 210
Résultat d'exploitation net <sup>1)</sup>	39 638	68,7	13 322	23,1	4 777	8,3	57 737
Immeubles de placement	779 280	76,6	160 350	15,8	78 335	7,7	1 017 965
Emprunts hypothécaires	365 554	76,6	69 505	14,6	42 448	8,9	477 507
<b>Exercice clos le 31 décembre 2021</b>							
Produits tirés des immeubles	45 745	58,9	20 986	27,0	10 943	14,1	77 674
Résultat d'exploitation net <sup>1)</sup>	26 949	58,2	13 793	29,8	5 540	12,0	46 282
Immeubles de placement	703 435	72,2	189 645	19,4	81 620	8,4	974 700
Emprunts hypothécaires	373 842	74,9	82 757	16,6	42 288	8,5	498 887

<sup>1)</sup> Mesure non conforme aux IFRS. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

<sup>2)</sup> Le 1<sup>er</sup> janvier 2022, le FPI a reclassé l'un de ses immeubles de bureaux dans la catégorie des immeubles industriels afin de mieux refléter l'usage qui en est fait. Les chiffres de la période comparative ont été mis à jour pour tenir compte de cet ajustement.

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 industriels, des immeubles de commerces de détail et des immeubles de bureaux s'explique essentiellement par l'augmentation nette du nombre d'immeubles détenus au cours de la période de douze mois close le 31 décembre 2022, tel qu'il est indiqué à la rubrique « Comparaison des résultats d'exploitation ».

Au 31 décembre 2022, le secteur des immeubles industriels comprenait 86 immeubles (67 immeubles au 31 décembre 2021), pour une SLB totale d'environ 5 215 000 pieds carrés (environ 5 189 000 pieds carrés au 31 décembre 2021).

Au 31 décembre 2022, le secteur des immeubles de commerce de détail comprenait 35 immeubles (45 immeubles au 31 décembre 2021), pour une SLB totale d'environ 886 000 pieds carrés (environ 989 000 pieds carrés au 31 décembre 2021).

Au 31 décembre 2022, le secteur des immeubles de bureaux comprenait 9 immeubles (8 immeubles au 31 décembre 2021), pour une SLB totale d'environ 429 000 pieds carrés (environ 410 000 pieds carrés au 31 décembre 2021).

## PROFIL DU PORTEFEUILLE

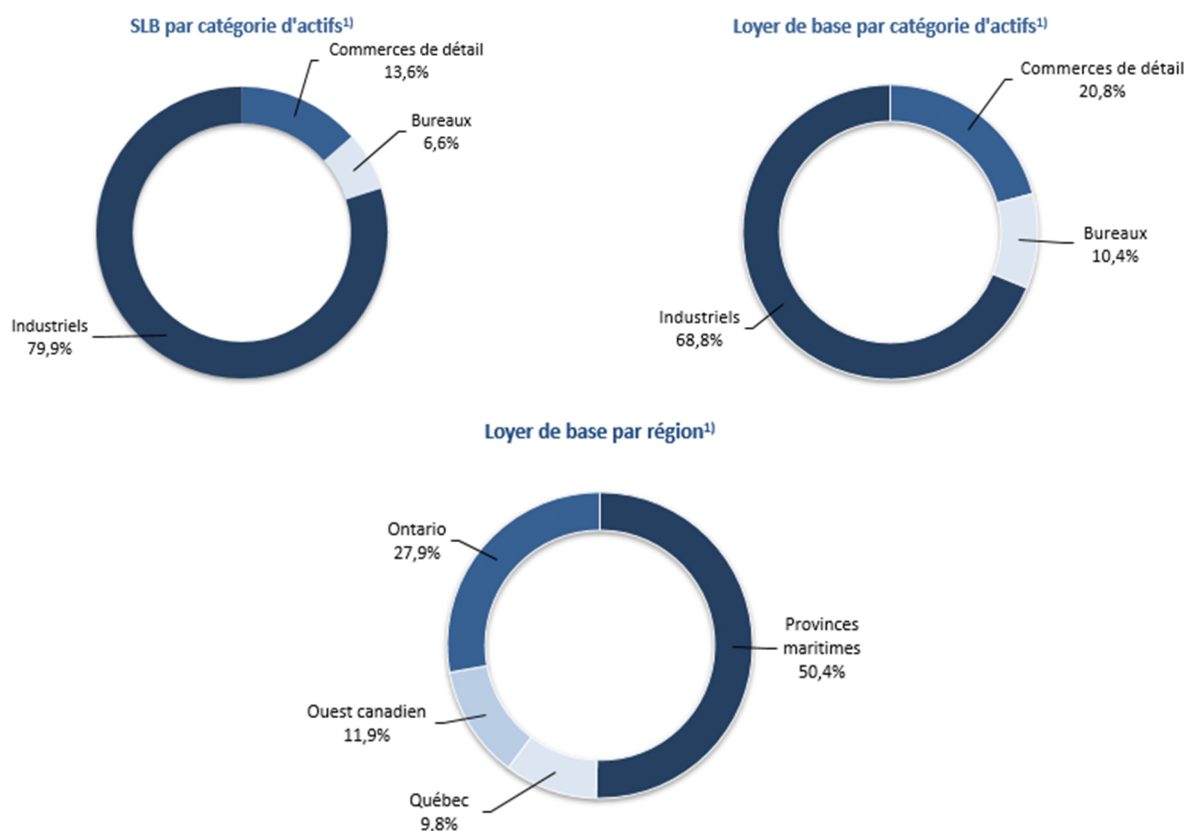
Au 31 décembre 2022, le portefeuille du FPI était composé de 130 immeubles, situés dans des emplacements de choix au sein de leur marché respectif, dont la SLB totale s'établissait à 6 530 196 pieds carrés. La diminution de 57 985 pieds carrés par rapport au 31 décembre 2021 s'explique par l'acquisition d'une participation de 50 % dans 21 immeubles de placement, la vente d'une participation de 50 % dans 21 immeubles de placement et la vente d'une participation de 100 % dans 11 immeubles de placement au cours de la période de douze mois close le 31 décembre 2022.

(En milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)	Au 31 décembre 2022 et pour l'exercice clos à cette date				Au 31 décembre 2021 et pour l'exercice clos à cette date			
	Nombre d'immeubles	Taux d'occupation <sup>1)</sup>	SLB (en pi <sup>2</sup> )	Résultat d'exploitation net <sup>2)</sup>	Nombre d'immeubles	Taux d'occupation <sup>1)</sup>	SLB (en pi <sup>2</sup> )	Résultat d'exploitation net <sup>2)</sup>
Immeubles industriels <sup>3)</sup>	86	99,2 %	5 215 015	39 638 \$	67	99,3 %	5 189 068	26 949 \$
Immeubles de commerces de détail	35	97,5 %	885 772	13 322	45	97,7 %	989 100	13 793
Immeubles de bureaux <sup>3)</sup>	9	92,4 %	429 409	4 777	8	89,5 %	410 013	5 540
<b>Total</b>	<b>130</b>	<b>98,5 %</b>	<b>6 530 196</b>	<b>57 737 \$</b>	<b>120</b>	<b>98,4 %</b>	<b>6 588 181</b>	<b>46 282 \$</b>

<sup>1)</sup> Le taux d'occupation comprend les contrats de location pour une occupation future de locaux actuellement vacants. La direction estime qu'en incluant les locaux réservés, elle présente un rapport plus équilibré. Au 31 décembre 2022, la superficie réservée correspondait à une SLB d'environ 51 590 pieds carrés (SLB de 175 291 pieds carrés au 31 décembre 2021).

<sup>2)</sup> Mesure non conforme aux IFRS. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

<sup>3)</sup> Le 1<sup>er</sup> janvier 2022, le FPI a reclassé l'un de ses immeubles de bureaux dans la catégorie des immeubles industriels afin de mieux refléter l'usage qui en est fait. Les chiffres de la période comparative ont été mis à jour pour tenir compte de cet ajustement.



<sup>1)</sup> Selon le loyer de base annualisé des baux en vigueur et les locaux réservés au 31 décembre 2022.

### Dix principaux locataires

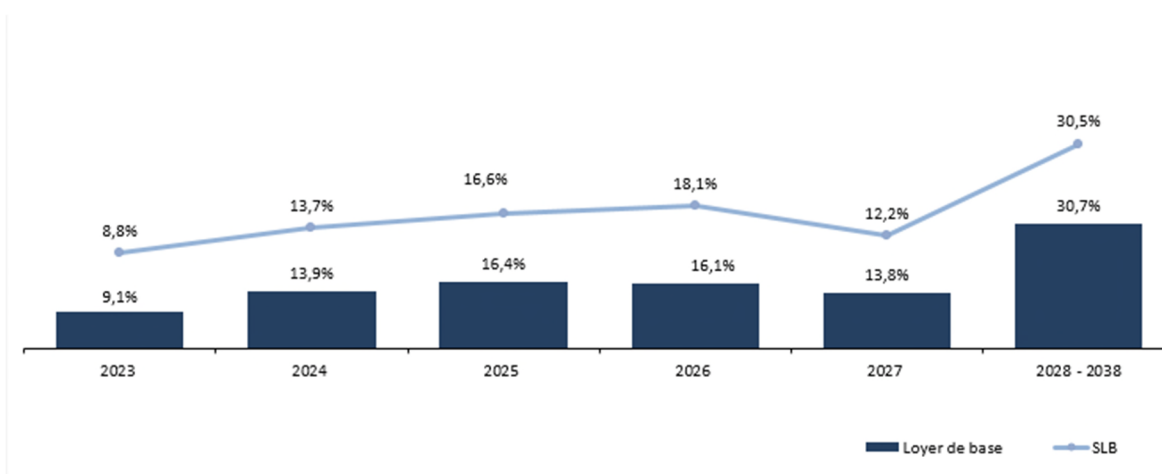
Au 31 décembre 2022, les dix principaux locataires du portefeuille du FPI représentaient environ 28,2 % du loyer de base annualisé des baux en vigueur et des locaux réservés, et la durée moyenne restante des contrats de location était d'environ 4,4 ans.

Locataire	Loyer de base des baux en vigueur en % <sup>1)</sup>	SLB (en pi <sup>2</sup> )	Durée moyenne restante des contrats de location (années)	Notation de crédit <sup>2)</sup>
Sobeys	4,2 %	222 491	4,6	s. o./BBB-/BBB-
DRS Technologies Canada	4,1 %	127 334	2,1	Ba1/BB+/BBB-
Gouvernement du Canada	3,6 %	134 867	4,0	Aaa/AAA/AA+
Sysco Canada Inc.	3,4 %	326 061	3,6	Baa1/BBB/BBB-
Rexall	2,9 %	62 799	7,1	Baa1/BBB+/s. o.
Versacold	2,4 %	224 334	6,7	s. o.
Ribbon Communications Canada	2,4 %	98 057	7,0	s. o.
Shoppers Drug Mart	2,0 %	54 184	2,5	s. o./BBB/BBB+
Sherway Warehousing Inc.	1,7 %	156 318	3,7	s. o.
Province de la Nouvelle-Écosse	1,5 %	81 388	3,0	Aa2/AA-/AH
<b>Total</b>	<b>28,2 %</b>	<b>1 487 833</b>	<b>4,4</b>	

<sup>1)</sup> Selon le loyer de base annualisé des baux en vigueur et des locaux réservés au 31 décembre 2022.

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

Les divers locataires du FPI ont des baux qui prennent fin à différentes dates, de sorte que seulement 16,4 % d'entre eux peuvent arriver à échéance au cours d'une période donnée avant 2027.



Durée restante moyenne pondérée des baux (en années)	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Immeubles industriels	3,9	4,4
Immeubles de commerces de détail	4,5	5,2
Immeubles de bureaux	4,6	3,9
<b>Total du portefeuille</b>	<b>4,1</b>	<b>4,6</b>

**RAPPORT DE GESTION**  
**EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022**

**Loyers**

Les produits locatifs de base moyens pondérés des baux en vigueur correspondent au loyer de base contractuel et excluent les produits liés aux charges recouvrables. Le tableau suivant présente les produits locatifs de base moyens pondérés des baux en vigueur, y compris la superficie réservée, par pied carré et par catégorie d'actifs du portefeuille d'immeubles de placement du FPI aux 31 décembre 2022 et 2021 :

	31 décembre 2022		31 décembre 2021	
	SLB louée (en pi <sup>2</sup> )	Loyer moyen pondéré des baux en vigueur (par pi <sup>2</sup> )	SLB louée (en pi <sup>2</sup> )	Loyer moyen pondéré des baux en vigueur (par pi <sup>2</sup> )
Immeubles industriels <sup>1)</sup>	5 174 029	7,78 \$	5 150 721	7,39 \$
Immeubles de commerces de détail	863 484	14,36	966 677	15,08
Immeubles de bureaux <sup>1)</sup>	396 822	14,52	367 070	14,65
<b>Superficie louée</b>	<b>6 434 355</b>	<b>9,08 \$</b>	<b>6 484 468</b>	<b>8,95 \$</b>
Superficie vacante	95 861		103 713	
<b>Total du portefeuille</b>	<b>6 530 196</b>		<b>6 588 181</b>	

<sup>1)</sup> Le 1<sup>er</sup> janvier 2022, le FPI a reclassé l'un de ses immeubles de bureaux dans la catégorie des immeubles industriels afin de mieux refléter l'usage qui en est fait. Les chiffres de la période comparative ont été mis à jour pour tenir compte de cet ajustement.

Le loyer moyen pondéré des baux en vigueur est passé de 8,95 \$ le pied carré au 31 décembre 2021 à 9,08 \$ le pied carré au 31 décembre 2022. Cette augmentation s'explique par la hausse des taux de location dans le secteur des immeubles industriels.

**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.

	Trimestre clos le 31 décembre 2022	Trimestre clos le 31 décembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>				
<b>Flux de trésorerie liés aux :</b>				
Activités d'exploitation	8 331 \$	20 242 \$	28 235 \$	29 276 \$
Activités de financement	(9 663)	140 689	(38 582)	252 015
Activités d'investissement	2 715	(158 698)	11 934	(281 606)
<b>Variation de la trésorerie au cours de la période</b>	<b>1 383</b>	<b>2 233</b>	<b>1 587</b>	<b>(315)</b>
Trésorerie à l'ouverture de la période	6 148	3 711	5 944	6 259
<b>Trésorerie à la clôture de la période</b>	<b>7 531 \$</b>	<b>5 944 \$</b>	<b>7 531 \$</b>	<b>5 944 \$</b>



**RAPPORT DE GESTION**  
**EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022**

---

**Trimestre clos le 31 décembre 2022**

Les flux de trésorerie d'exploitation sont principalement liés à la perception des loyers et au paiement des charges d'exploitation. Les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation de 8 331 \$ pour le trimestre clos le 31 décembre 2022 ont été touchés principalement par le décalage entre le moment des encaissements et celui du règlement des montants à payer.

Les flux de trésorerie affectés aux activités de financement de 9 663 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 s'expliquent par une augmentation de 11 000 \$ des emprunts sur la facilité de crédit, qui a été contrebalancée par le remboursement de la dette de 12 520 \$, le remboursement de la facilité de crédit de 1 600 \$ et des distributions versées de 6 643 \$.

Les flux de trésorerie provenant des activités d'investissement de 2 715 \$ pour le trimestre clos le 31 décembre 2022 découlent principalement du produit net de 6 670 \$ tiré de la cession d'immeubles de placement, lequel a été contrebalancé par une hausse de 3 894 \$ des dépenses d'investissement et des frais de location ainsi que par des acquisitions d'immobilisations corporelles de 61 \$.

**Exercice clos le 31 décembre 2022**

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 28 235 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 ont été touchés principalement par le moment où les rentrées de trésorerie ont été enregistrées et par celui où les montants à payer ont été réglés.

Les flux de trésorerie affectés aux activités de financement de 38 582 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 sont attribuables à l'augmentation de la dette de 76 100 \$ et à la hausse des emprunts sur la facilité de crédit de 33 600 \$, lesquelles ont été contrebalancées par un remboursement de la dette de 107 841 \$, un remboursement de la facilité de crédit de 11 600 \$, des distributions versées de 26 567 \$, au règlement en trésorerie de droits à la valeur de parts assujetties à des restrictions de 1 986 \$ et des coûts de financement de 288 \$.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, les flux de trésorerie provenant des activités d'investissement de 11 934 \$ sont attribuables essentiellement à l'acquisition d'immeubles de placement d'une valeur de 113 140 \$, à l'ajout de dépenses d'investissement et de frais de location de 12 494 \$ ainsi qu'à des ajouts aux immobilisations corporelles de 440 \$, ce qui a été contrebalancé par le produit net de 138 008 \$ tiré de la cession d'immeubles de placement.

**STRUCTURE DU CAPITAL ET ENDETTEMENT**

**31 décembre  
2022**

*(En milliers de dollars canadiens)*

Emprunts hypothécaires (déduction faite des coûts de financement de 2 197 \$)	<b>477 507 \$</b>
Facilité de crédit (déduction faite des coûts de financement de 182 \$)	<b>36 818</b>
Parts de catégorie B	<b>8 340</b>
Capitaux propres	<b>487 690</b>
<b>Total de la structure du capital</b>	<b>1 010 355 \$</b>

Le FPI dispose d'une facilité de crédit renouvelable de 60 000 \$ portant intérêt au taux préférentiel majoré de 100,0 points de base, ou au taux des acceptations bancaires majoré de 200,0 points de base. La facilité de crédit est garantie par un ensemble de charges de premier et de second rang grevant certains immeubles de placement d'une juste valeur d'environ 113 525 \$ au 31 décembre 2022. Au 31 décembre 2022, les avances aux termes de la facilité de crédit renouvelable étaient de 37 000 \$.

Au 31 décembre 2022, tous les emprunts hypothécaires portaient intérêt à taux fixe, le taux contractuel moyen pondéré étant d'environ 3,70 % (3,39 % au 31 décembre 2021). Les emprunts hypothécaires sont garantis par des charges de premier rang sur certains immeubles de placement d'une juste valeur d'environ 903 060 \$ au 31 décembre 2022 (884 665 \$ au 31 décembre 2021).

Le 3 novembre 2022, le FPI a remboursé intégralement l'un de ses emprunts à terme d'un montant de 3 375 \$.

Le 29 septembre 2022, le FPI a remboursé le solde de l'un de ses emprunts à terme de 6 119 \$ et versé des frais de maintien de rendement de 153 \$.

**RAPPORT DE GESTION**  
**EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022**

La dette est remboursable au plus tard en 2033.

	Versements en capital	Échéances du capital	Total du capital payable	Pourcentage du capital total	Taux d'intérêt moyen pondéré à l'échéance
2023	12 995 \$	51 866 \$	64 861 \$	13,5 %	4,19 %
2024	11 865	25 653	37 518	7,8 %	3,42 %
2025	11 589	38 867	50 456	10,5 %	4,60 %
2026	9 597	121 092	130 689	27,4 %	3,25 %
2027	6 291	48 836	55 127	11,5 %	4,91 %
Par la suite	10 915	130 138	141 053	29,3 %	3,34 %
	<b>63 252 \$</b>	<b>416 452 \$</b>	<b>479 704 \$</b>	<b>100,0 %</b>	
Coûts de financement			(2 197)		
<b>Total du solde à payer au 31 décembre 2022</b>			<b>477 507 \$</b>		

#### Obligations contractuelles

Le tableau ci-dessous présente les obligations contractuelles du FPI au 31 décembre 2022 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	2023	2024	2025	2026	2027	Par la suite
Versements de capital sur la dette	12 995 \$	11 865 \$	11 589 \$	9 597 \$	6 291 \$	10 915 \$
Échéances du capital de la dette	51 866	25 653	38 867	121 092	48 836	130 137
Intérêts sur la dette	16 823	14 251	13 028	10 003	6 309	7 779
Facilité de crédit	37 000	-	-	-	-	-
Créditeurs et charges à payer	14 442	-	-	-	-	-
Loyer	84	28	-	-	-	-
	<b>133 210 \$</b>	<b>51 797 \$</b>	<b>63 484 \$</b>	<b>140 692 \$</b>	<b>61 436 \$</b>	<b>148 831 \$</b>

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 :

- a) De contracter ou de prendre en charge sur la garantie de ses immeubles une dette représentant plus de 75 % de leur valeur de marché.
- b) 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**  
**EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022**

La valeur comptable brute est calculée comme suit :

<i>(En milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)</i>	<b>31 décembre 2022</b>	31 décembre 2021
Total de l'actif, y compris les immeubles de placement présentés à la juste valeur	<b>1 035 928 \$</b>	<b>989 963 \$</b>
Cumul des amortissements sur les immobilisations corporelles et incorporelles	<b>3 054</b>	<b>2 268</b>
Valeur comptable brute <sup>1)</sup>	<b>1 038 982</b>	<b>992 231</b>
Dette, exclusion faite des coûts de financement non amortis	<b>479 704</b>	<b>511 445</b>
Facilité de crédit, exclusion faite des coûts de financement non amortis	<b>37 000</b>	<b>15 000</b>
Total de la dette et de la facilité de crédit, exclusion faite des coûts de financement non amortis	<b>516 704 \$</b>	<b>526 445 \$</b>
<b>Dette en pourcentage de la valeur comptable brute<sup>1)</sup></b>	<b>49,73 %</b>	<b>53,06 %</b>

<sup>1)</sup> Mesure non conforme aux IFRS. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

Au 31 décembre 2022, 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, ii) le ratio de couverture du service de la dette et iii) le ratio dette/BAIIA ajusté annualisé. Toutes ces mesures constituent des mesures non conformes aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

### BAIIA ajusté

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

Le tableau qui suit présente le calcul du BAIIA ajusté pour les trimestres et les exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	<b>Trimestre clos le 31 décembre 2022</b>	Trimestre clos le 31 décembre 2021	<b>Exercice clos le 31 décembre 2022</b>	Exercice clos le 31 décembre 2021
Résultat net et résultat global	<b>6 456 \$</b>	65 041 \$	<b>84 494 \$</b>	81 844 \$
Charges d'intérêts et coûts de financement	<b>5 182</b>	4 554	<b>20 541</b>	16 887
Amortissement des immobilisations corporelles	<b>126</b>	97	<b>417</b>	357
Amortissement des immobilisations incorporelles	<b>93</b>	93	<b>372</b>	372
Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B	<b>332</b>	89	<b>(1 179)</b>	1 083
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	<b>166</b>	(58 620)	<b>(52 541)</b>	(63 161)
Distributions – Parts de catégorie B	<b>157</b>	164	<b>634</b>	663
Loyers comptabilisés selon la méthode linéaire	<b>(151)</b>	(119)	<b>(394)</b>	(493)
Charge liée au régime incitatif à long terme	<b>1 042</b>	840	<b>691</b>	3 060
Coûts de remboursement de la dette	<b>7</b>	141	<b>281</b>	1 838
<b>BAIIA ajusté<sup>1)</sup></b>	<b>13 410 \$</b>	12 280 \$	<b>53 316 \$</b>	42 450 \$

<sup>1)</sup> Mesure non conforme aux IFRS. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

**RAPPORT DE GESTION**  
**EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022**

**Ratio de couverture des intérêts**

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

Le tableau qui suit présente le calcul du ratio de couverture des intérêts pour les trimestres et les exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	<b>Trimestre clos le 31 décembre 2022</b>	Trimestre clos le 31 décembre 2021	<b>Exercice clos le 31 décembre 2022</b>	Exercice clos le 31 décembre 2021
BAIIA ajusté <sup>1)</sup>	<b>13 410 \$</b>	12 280 \$	<b>53 316 \$</b>	42 450 \$
Charge d'intérêts	<b>5 045 \$</b>	4 250 \$	<b>19 051 \$</b>	15 323 \$
<b>Ratio de couverture des intérêts<sup>1)</sup></b>	<b>2,7x</b>	2,9x	<b>2,8x</b>	2,8x

<sup>1)</sup> Mesure non conforme aux IFRS. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

**Ratio de couverture du service de la dette**

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

Le tableau qui suit présente le calcul du ratio de couverture du service de la dette pour les trimestres et les exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	<b>Trimestre clos le 31 décembre 2022</b>	Trimestre clos le 31 décembre 2021	<b>Exercice clos le 31 décembre 2022</b>	Exercice clos le 31 décembre 2021
BAIIA ajusté <sup>1)</sup>	<b>13 410 \$</b>	12 280 \$	<b>53 316 \$</b>	42 450 \$
Charge d'intérêts	<b>5 045</b>	4 250	<b>19 051</b>	15 323
Remboursements de capital	<b>3 307</b>	3 214	<b>13 814</b>	10 944
<b>Obligations au titre du service de la dette</b>	<b>8 352 \$</b>	7 464 \$	<b>32 865 \$</b>	26 267 \$
<b>Ratio de couverture du service de la dette<sup>1)</sup></b>	<b>1,6x</b>	1,6x	<b>1,6x</b>	1,6x

<sup>1)</sup> Mesure non conforme aux IFRS. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

**RAPPORT DE GESTION**  
**EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022**

**Ratio dette/BAIIA ajusté annualisé**

Le ratio dette/BAIIA ajusté annualisé du FPI s'obtient en divisant le total de la dette et de la facilité de crédit, dans chaque cas exclusion faite des coûts de financement non amortis, par le BAIIA ajusté annualisé. Le ratio dette/BAIIA ajusté annualisé est utile pour déterminer le nombre d'années nécessaires au FPI pour rembourser toutes les dettes impayées selon le BAIIA ajusté annualisé. La direction considère ces indicateurs comme des outils utiles pour évaluer la capacité du FPI à s'acquitter de sa dette.

Le tableau qui suit présente le calcul du ratio dette/BAIIA ajusté annualisé pour les trimestres et les exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	<b>Trimestre clos le 31 décembre 2022</b>	Trimestre clos le 31 décembre 2021	<b>Exercice clos le 31 décembre 2022</b>	Exercice clos le 31 décembre 2021
Dette, exclusion faite des coûts de financement non amortis	<b>479 704 \$</b>	511 445 \$	<b>479 704 \$</b>	511 445 \$
Facilité de crédit, exclusion faite des coûts de financement non amortis	<b>37 000</b>	15 000	<b>37 000</b>	15 000
Total de la dette et de la facilité de crédit, exclusion faite des coûts de financement non amortis	<b>516 704 \$</b>	526 445 \$	<b>516 704 \$</b>	526 445 \$
BAIIA ajusté <sup>1)</sup>	<b>13 410 \$</b>	12 280 \$	<b>53 316 \$</b>	42 450 \$
BAIIA ajusté annualisé <sup>1)</sup>	<b>53 640 \$</b>	49 120 \$	<b>53 316 \$</b>	42 450 \$
<b>Ratio dette/BAIIA ajusté annualisé<sup>1)</sup></b>	<b>9,6x</b>	10,7x	<b>9,7x</b>	12,4x

<sup>1)</sup> Mesure non conforme aux IFRS. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

## DISTRIBUTIONS ET FLUX DE TRÉSORERIE D'EXPLOITATION AJUSTÉS

<i>(En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part et à moins d'indication contraire)</i>	Trimestre clos le 31 décembre 2022	Trimestre clos le 31 décembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
<b>Résultat net et résultat global de la période</b>	<b>6 456 \$</b>	<b>65 041 \$</b>	<b>84 494 \$</b>	<b>81 844 \$</b>
<b>Ajouter :</b>				
Régime incitatif à long terme	281	157	(1 505)	1 133
Distributions – Parts de catégorie B	157	164	634	663
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	166	(58 620)	(52 541)	(63 161)
Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B	332	89	(1 179)	1 083
Amortissement des immobilisations incorporelles	93	93	372	372
<b>Flux de trésorerie d'exploitation<sup>1)</sup></b>	<b>7 485 \$</b>	<b>6 924 \$</b>	<b>30 275 \$</b>	<b>21 934 \$</b>
<b>Déduire :</b>				
Ajustement des loyers sur une base linéaire	(151) \$	(119) \$	(394) \$	(493) \$
Investissements de maintien	(191)	(192)	(984)	(713)
Frais de location normalisés	(425)	(387)	(1 650)	(1 013)
<b>Ajouter :</b>				
Régime incitatif à long terme	761	683	2 196	1 927
Amortissement des coûts de financement	201	304	1 571	1 592
Coûts de remboursement de la dette	7	141	281	1 838
<b>Flux de trésorerie d'exploitation ajustés<sup>1)</sup></b>	<b>7 687 \$</b>	<b>7 354 \$</b>	<b>31 295 \$</b>	<b>25 072 \$</b>
<b>Flux de trésorerie d'exploitation de base par part<sup>1) 2)</sup></b>	<b>0,1238 \$</b>	<b>0,1158 \$</b>	<b>0,5009 \$</b>	<b>0,4490 \$</b>
<b>Flux de trésorerie d'exploitation dilués par part<sup>1) 2)</sup></b>	<b>0,1215 \$</b>	<b>0,1136 \$</b>	<b>0,4888 \$</b>	<b>0,4389 \$</b>
<b>Flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base par part<sup>1) 2)</sup></b>	<b>0,1272 \$</b>	<b>0,1230 \$</b>	<b>0,5177 \$</b>	<b>0,5132 \$</b>
<b>Flux de trésorerie d'exploitation ajustés dilués par part<sup>1) 2)</sup></b>	<b>0,1247 \$</b>	<b>0,1206 \$</b>	<b>0,5053 \$</b>	<b>0,5017 \$</b>
<b>Distributions déclarées par part et par part de catégorie B</b>	<b>0,1125 \$</b>	<b>0,1125 \$</b>	<b>0,4500 \$</b>	<b>0,4500 \$</b>
<b>Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base<sup>1)</sup></b>	<b>88,5 %</b>	<b>91,5 %</b>	<b>86,9 %</b>	<b>87,7 %</b>
<b>Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés dilués<sup>1)</sup></b>	<b>90,2 %</b>	<b>93,3 %</b>	<b>89,1 %</b>	<b>89,7 %</b>
<b>Nombre moyen pondéré de parts de base<sup>2) 3)</sup></b>	<b>60 447 230</b>	<b>59 786 374</b>	<b>60 447 230</b>	<b>48 853 672</b>
<b>Nombre moyen pondéré de parts dilués<sup>2) 3)</sup></b>	<b>61 625 646</b>	<b>60 964 929</b>	<b>61 932 299</b>	<b>49 975 662</b>

<sup>1)</sup> Mesure non conforme aux IFRS. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

<sup>2)</sup> Les flux de trésorerie d'exploitation et les flux de trésorerie d'exploitation ajustés par part sont obtenus en les divisant par le nombre moyen pondéré total de parts de base ou diluées, selon le cas, auquel on ajoute le nombre moyen pondéré de parts de catégorie B en circulation au cours de la période.

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

La hausse des flux de trésorerie d'exploitation de respectivement 561 \$ et 8 341 \$ et la hausse des flux de trésorerie d'exploitation ajustés de respectivement 333 \$ et 6 223 \$ pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2022 par rapport aux périodes correspondantes de 2021 découle largement de la hausse nette du nombre d'immeubles dans la période de douze mois close le 31 décembre 2022, tel qu'il est indiqué à la rubrique « Comparaison des résultats d'exploitation ». De plus, la hausse des flux de trésorerie d'exploitation et des flux de trésorerie d'exploitation ajustés pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2022 par rapport à la période correspondante de 2021 s'explique aussi en partie par l'augmentation des honoraires de gestion d'immeubles touchés par Compass, qui agit comme gestionnaire d'immeubles exclusif pour l'ensemble du portefeuille de 42 immeubles détenus à 50 % et en perçoit la totalité des frais de gestion.

Les flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base par part sont ressortis à respectivement 0,1272 \$ et 0,5177 \$ pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2022, et les ratios de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base correspondants se sont établis à respectivement 88,5 % et 86,9 %. La diminution du ratio de distribution des flux de trésorerie ajustés de base par rapport aux périodes correspondantes de 2021 est en grande partie imputable à l'augmentation du résultat d'exploitation net liée à la hausse nette du nombre d'immeubles au cours de la période de douze mois close le 31 décembre 2022 et à la hausse des honoraires de gestion d'immeubles touchés par Compass, qui agit comme gestionnaire d'immeubles exclusif pour l'ensemble du portefeuille de 42 immeubles détenus à 50 % et en perçoit la totalité des frais de gestion, ce qui a été contrebalancé par l'augmentation des investissements de maintien et des frais de location stabilisés de même que celle de certains frais généraux et administratifs découlant de la croissance du FPI.

## 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 porteurs 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 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 le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2022 se sont traduites par zéro part émise ou à émettre aux termes du RRD.

Des distributions de 0,1125 \$ et 0,4500 \$ la part et la part de catégorie B, respectivement, ont été déclarées au cours du trimestre et de l'exercice clos le 31 décembre 2022. Ces distributions ont été versées vers le 15<sup>e</sup> jour du mois suivant leur déclaration.

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

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	<b>Trimestre clos le 31 décembre 2022</b>	Trimestre clos le 31 décembre 2021	<b>Exercice clos le 31 décembre 2022</b>	Exercice clos le 31 décembre 2021
<b>Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation</b>	<b>8 331 \$</b>	20 242 \$	<b>28 235 \$</b>	29 276 \$
Ajouter (déduire) :				
Variations du fonds de roulement hors trésorerie	<b>(66)</b>	(12 517)	<b>5 196</b>	(4 622)
Distributions – Parts de catégorie B	<b>157</b>	164	<b>634</b>	663
Investissements de maintien	<b>(191)</b>	(192)	<b>(984)</b>	(713)
Frais de location normalisés	<b>(425)</b>	(387)	<b>(1 650)</b>	(1 013)
Amortissement des immobilisations corporelles	<b>(126)</b>	(97)	<b>(417)</b>	(357)
Coûts de remboursement de la dette	<b>7</b>	141	<b>281</b>	1 838
<b>Flux de trésorerie d'exploitation ajustés<sup>1)</sup></b>	<b>7 687 \$</b>	7 354 \$	<b>31 295 \$</b>	25 072 \$

<sup>1)</sup> Mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

**RAPPORT DE GESTION**  
**EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022**

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

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	<b>Trimestre clos le 31 décembre 2022</b>	Trimestre clos le 31 décembre 2021	<b>Exercice clos le 31 décembre 2022</b>	Exercice clos le 31 décembre 2021
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés <sup>1)</sup>	<b>7 687 \$</b>	7 354 \$	<b>31 295 \$</b>	25 072 \$
Distributions totales versées ou à verser – Parts et parts de catégorie B	<b>6 800</b>	6 802	<b>27 201</b>	22 167
<b>Excédent des flux de trésorerie d'exploitation ajustés sur les distributions versées ou à verser</b>	<b>887 \$</b>	552 \$	<b>4 094 \$</b>	2 905 \$

<sup>1)</sup> Mesure non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

Pour le trimestre et l'exercice clos les 31 décembre 2022 et 2021, le FPI ne disposait pas de flux de trésorerie d'exploitation ajustés suffisants pour couvrir la totalité des 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>	<b>Trimestre clos le 31 décembre 2022</b>	Trimestre clos le 31 décembre 2021	<b>Exercice clos le 31 décembre 2022</b>	Exercice clos le 31 décembre 2021
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	<b>8 331 \$</b>	20 242 \$	<b>28 235 \$</b>	29 276 \$
Résultat net et résultat global	<b>6 456 \$</b>	65 041 \$	<b>84 494 \$</b>	81 844 \$
Total des distributions versées ou à verser – Parts <sup>1)</sup>	<b>6 643 \$</b>	6 638 \$	<b>26 567 \$</b>	21 504 \$
<b>Excédent des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation par rapport aux distributions versées ou à verser</b>	<b>1 688 \$</b>	13 604 \$	<b>1 668 \$</b>	7 772 \$
<b>Excédent (insuffisance) du résultat net et du résultat global sur les distributions versées ou à verser</b>	<b>(187) \$</b>	58 403 \$	<b>57 927 \$</b>	60 340 \$

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

Pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2022, les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation étaient supérieurs aux distributions versées ou à verser sur les parts. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 et le trimestre clos le 31 décembre 2021, le résultat net et le résultat global étaient supérieurs aux distributions versées ou à verser sur les parts. Pour le trimestre clos le 31 décembre 2022, le résultat net et le résultat global étaient inférieurs aux distributions versées ou à verser sur les parts. L'insuffisance du résultat net et résultat global par rapport aux distributions versées ou à verser sur les parts s'explique essentiellement par des pertes latentes sur ajustements de juste valeur et des distributions sur parts de catégorie B qui sont comptabilisées en tant que réduction du résultat net et résultat global. Le FPI a financé l'insuffisance au moyen des fonds en caisse et de sa facilité de crédit renouvelable de 60 000 \$, laquelle porte intérêt au taux préférentiel majoré de 100,0 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 200,0 points de base, et a planifié un refinancement d'immeubles dans le cours normal de ces activités.



## **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 22 mars 2023, le FPI comptait 59 047 809 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 22 mars 2023, le FPI comptait 1 399 421 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 22 mars 2023, le nombre total de parts visées par des droits différés à la valeur de parts et par des droits à la valeur de parts temporairement inaccessibles en circulation s'élevait à respectivement 1 408 270 et 159 947.

### **Offre publique de rachat dans le cours normal des activités**

Aux termes d'un avis accepté par la TSX, le FPI peut, du 26 septembre 2022 au 25 septembre 2023, racheter aux fins d'annulation, par l'intermédiaire de la TSX et au cours des parts du FPI au moment du rachat, jusqu'à 1 771 049 parts, ce qui représente 3 % des parts du FPI émises et en circulation en date du lancement de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités. Le nombre réel de parts qui pourront être rachetées et le moment des rachats seront établis par le FPI, et les rachats se feront en conformité avec les exigences de la TSX. Le FPI procède à l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, car il estime que le cours des parts ne reflète pas toujours sa valeur sous-jacente, et que le rachat des parts aux fins d'annulation peut, de temps à autre, constituer une utilisation appropriée des ressources disponibles et être dans l'intérêt du FPI. Les porteurs de parts peuvent obtenir, sans frais, un exemplaire de l'avis déposé auprès de la TSX en communiquant avec le FPI au 514 933-9552. Aucune part n'a été rachetée ni annulée au cours du trimestre et de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

## INSTRUMENTS FINANCIERS

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

Catégorie	Évaluation	Valeur comptable au 31 décembre 2022	Juste valeur au 31 décembre 2022
<b>Prêts et créances</b>			
Trésorerie <sup>a)</sup>	Coût amorti	7 531 \$	7 531 \$
Débiteurs et autres, exclusion faite des charges payées d'avance, des dépôts et des autres créances <sup>a)</sup>	Coût amorti	2 733	2 733
		<b>10 264 \$</b>	<b>10 264 \$</b>
<b>Passifs financiers par le biais du résultat net</b>			
Parts de catégorie B	Juste valeur (N2)	8 340 \$	8 340 \$
Régime incitatif à long terme	Juste valeur (N2)	8 864	8 864
		<b>17 204 \$</b>	<b>17 204 \$</b>
<b>Autres passifs financiers</b>			
Créditeurs et autres charges à payer <sup>a)</sup>	Coût amorti	14 442 \$	14 442 \$
Facilité de crédit <sup>a)</sup>	Coût amorti	36 818	36 818
Distributions à payer <sup>a)</sup>	Coût amorti	2 267	2 267
Dettes <sup>b)</sup>	Coût amorti	477 507	447 267
		<b>531 034 \$</b>	<b>500 794 \$</b>

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

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

### Arrangements hors bilan

Le FPI n'a eu aucun arrangement hors bilan au cours du trimestre et de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

## PARTIE V

### CONTRÔLES ET PROCÉDURES

Les règles applicables des Autorités canadiennes en valeurs mobilières exigent des dirigeants signataires du FPI, soit le président et chef de la direction ainsi que le premier vice-président, chef des finances et secrétaire, qu'ils établissent et maintiennent des contrôles et procédures de communication de l'information (« CPCI ») ainsi qu'un contrôle interne à l'égard de l'information financière (« CIIF »), au sens donné à ces termes dans les règles en question. Conformément à ces règles, le FPI a déposé les attestations applicables, signées par le chef de la direction et le chef des finances, qui portent notamment sur la conception des CPCI et du CIIF.

#### Contrôles et procédures de communication de l'information

Le chef de la direction et le chef des finances ont conçu ou fait concevoir sous leur supervision des CPCI pour fournir l'assurance raisonnable que i) l'information significative concernant le FPI est recueillie et communiquée à la direction, y compris au chef de la direction et au chef des finances, dans les meilleurs délais afin que les décisions appropriées puissent être prises quant à la communication de l'information au public, et que ii) l'information qui doit être présentée dans les documents annuels, les documents intermédiaires ou les autres rapports que le FPI dépose ou transmet en vertu de la législation en valeurs mobilières est enregistrée, traitée, condensée et présentée dans les délais prescrits par les lois sur les valeurs mobilières applicables.

Le chef de la direction et le chef des finances ont évalué, ou fait évaluer sous leur supervision, l'efficacité des CPCI du FPI à la date de fin de son exercice, le 31 décembre 2022. En se fondant sur cette évaluation, le chef de la direction et le chef des finances ont conclu que les CPCI du FPI étaient efficaces au 31 décembre 2022.

### **Contrôle interne à l'égard de l'information financière**

De plus, le chef de la direction et le chef des finances ont conçu ou fait concevoir sous leur supervision un système de CIIF pour fournir l'assurance raisonnable que l'information financière est fiable et que les états financiers ont été établis aux fins de communication de l'information financière, conformément aux normes comptables et aux normes de présentation de l'information financière suivies par le FPI.

Le chef de la direction et le chef des finances ont évalué, ou fait évaluer sous leur supervision, l'efficacité du CIIF du FPI à la date de fin de son exercice, le 31 décembre 2022, selon des critères établis par l'*Internal Control Integrated Framework* de 2013, publié par le Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission. D'après cette évaluation, le chef de la direction et le chef des finances ont conclu qu'au 31 décembre 2022, le CIIF du FPI était efficace.

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

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 système de CIIF du FPI.

Le chef de la direction et le chef des finances ont évalué, ou fait évaluer sous leur supervision, s'il y a eu ou non pendant l'exercice clos le 31 décembre 2022 des modifications au CIIF du FPI ayant ou étant susceptibles d'avoir une incidence importante sur le CIIF. Aucune modification de cette nature n'a été révélée par leur évaluation.

### **Limitations inhérentes de l'efficacité des CPI et du CIIF**

Il y a lieu de souligner 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.

## **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 de l'exercice 2022 et dans le rapport annuel de l'exercice 2022, notamment sous la rubrique « Facteurs de risque » de la notice annuelle de l'exercice 2022, et dans les autres documents que le FPI a déposés ou pourrait déposer auprès des autorités en valeurs mobilières compétentes, y compris ceux disponibles sur son profil SEDAR à l'adresse [www.sedar.com](http://www.sedar.com). Le FPI pourrait faire face à d'autres risques et incertitudes que ceux énoncés dans les présentes ou dans d'autres documents. Des risques et incertitudes inconnus du FPI ou que le FPI juge négligeables actuellement pourraient devenir des facteurs importants susceptibles d'avoir une incidence défavorable sur ses activités, sa situation financière et ses résultats d'exploitation. Si l'un ou l'autre de ces risques devait se matérialiser, il pourrait avoir une incidence défavorable importante sur les activités, la situation financière, les résultats d'exploitation et les projets du FPI. Le cas échéant, le cours des parts (ou la valeur de tout autre titre du FPI) pourrait diminuer, et les porteurs de titres du FPI pourraient perdre une partie ou la totalité de leur investissement.

## **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 l'incidence la plus notable 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 les résultats historiques, les plans d'affaires, les prévisions et les données du 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 analysées dans les états financiers consolidés du FPI pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2022 et leurs notes annexes.

**RAPPORT DE GESTION**  
**EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022**

**SOMMAIRE DES RÉSULTATS TRIMESTRIELS**

<i>(En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part et à moins d'indication contraire)</i>	Trimestre clos le 31 décembre 2022	Trimestre clos le 30 septembre 2022	Trimestre clos le 30 juin 2022	Trimestre clos le 31 mars 2022	Trimestre clos le 31 décembre 2021	Trimestre clos le 30 septembre 2021	Trimestre clos le 30 juin 2021	Trimestre clos le 31 mars 2021
Produits tirés des immeubles	25 070 \$	24 086 \$	23 724 \$	24 330 \$	22 932 \$	19 588 \$	17 764 \$	17 390 \$
Charges d'exploitation des immeubles	10 491	9 278	9 454	10 250	9 574	7 488	7 033	7 297
<b>Résultat d'exploitation net<sup>1)</sup></b>	<b>14 579</b>	<b>14 808</b>	<b>14 270</b>	<b>14 080</b>	<b>13 358</b>	<b>12 100</b>	<b>10 731</b>	<b>10 093</b>
Frais généraux et administratifs	1 360	1 274	1 324	1 202	1 152	1 064	1 062	1 069
Charge liée au régime incitatif à long terme	1 042	(75)	(1 201)	925	840	349	1 334	537
Amortissement des immobilisations corporelles	126	103	99	89	97	86	87	87
Amortissement des immobilisations incorporelles	93	93	93	93	93	93	93	93
Charges d'intérêts et coûts de financement	5 182	5 843	4 804	4 712	4 554	4 408	4 024	3 901
Distributions – Parts de catégorie B	157	159	159	159	164	166	167	166
Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B	332	(650)	(1 807)	946	89	(325)	887	432
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	166	(11 573)	(833)	(40 301)	(58 620)	2 576	(8 287)	1 170
Autres produits	(781)	(382)	(677)	(462)	(556)	(664)	(557)	(561)
Autres charges	439	195	340	195	363	279	426	262
Coûts de remboursement de la dette	7	274	-	-	141	-	394	1 303
<b>Résultat net et résultat global</b>	<b>6 456 \$</b>	<b>19 547 \$</b>	<b>11 969 \$</b>	<b>46 522 \$</b>	<b>65 041 \$</b>	<b>4 068 \$</b>	<b>11 101 \$</b>	<b>1 634 \$</b>
<b>Dette en pourcentage de la valeur comptable brute<sup>1)</sup></b>	<b>49,73 %</b>	<b>49,82 %</b>	<b>51,26 %</b>	<b>51,21 %</b>	<b>53,06 %</b>	<b>58,19 %</b>	<b>58,22 %</b>	<b>57,49 %</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>1 035 928 \$</b>	<b>1 040 368 \$</b>	<b>1 041 296 \$</b>	<b>1 032 176 \$</b>	<b>989 963 \$</b>	<b>769 085 \$</b>	<b>772 881 \$</b>	<b>636 338 \$</b>
<b>Flux de trésorerie d'exploitation<sup>1)</sup></b>	<b>7 485 \$</b>	<b>6 845 \$</b>	<b>7 836 \$</b>	<b>8 108 \$</b>	<b>6 924 \$</b>	<b>6 349 \$</b>	<b>4 782 \$</b>	<b>3 878 \$</b>
<b>Flux de trésorerie d'exploitation ajustés<sup>1)</sup></b>	<b>7 687 \$</b>	<b>7 931 \$</b>	<b>7 862 \$</b>	<b>7 813 \$</b>	<b>7 354 \$</b>	<b>6 556 \$</b>	<b>5 741 \$</b>	<b>5 422 \$</b>
<b>Flux de trésorerie d'exploitation de base par part<sup>1) 2)</sup></b>	<b>0,1238 \$</b>	<b>0,1132 \$</b>	<b>0,1296 \$</b>	<b>0,1341 \$</b>	<b>0,1158 \$</b>	<b>0,1315 \$</b>	<b>0,1015 \$</b>	<b>0,0969 \$</b>
<b>Flux de trésorerie d'exploitation dilués par part<sup>1) 2)</sup></b>	<b>0,1215 \$</b>	<b>0,1111 \$</b>	<b>0,1272 \$</b>	<b>0,1321 \$</b>	<b>0,1136 \$</b>	<b>0,1284 \$</b>	<b>0,0990 \$</b>	<b>0,0946 \$</b>
<b>Flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base par part<sup>1) 2)</sup></b>	<b>0,1272 \$</b>	<b>0,1312 \$</b>	<b>0,1301 \$</b>	<b>0,1293 \$</b>	<b>0,1230 \$</b>	<b>0,1358 \$</b>	<b>0,1219 \$</b>	<b>0,1355 \$</b>
<b>Flux de trésorerie d'exploitation ajustés dilués par part<sup>1) 2)</sup></b>	<b>0,1247 \$</b>	<b>0,1287 \$</b>	<b>0,1276 \$</b>	<b>0,1273 \$</b>	<b>0,1206 \$</b>	<b>0,1325 \$</b>	<b>0,1189 \$</b>	<b>0,1323 \$</b>
<b>Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base<sup>1) 3)</sup></b>	<b>88,5 %</b>	<b>85,7 %</b>	<b>86,5 %</b>	<b>87,0 %</b>	<b>91,5 %</b>	<b>82,8 %</b>	<b>92,3 %</b>	<b>83,0 %</b>
<b>Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés dilués<sup>1) 3)</sup></b>	<b>90,2 %</b>	<b>87,4 %</b>	<b>88,2 %</b>	<b>88,4 %</b>	<b>93,3 %</b>	<b>84,9 %</b>	<b>94,6 %</b>	<b>85,0 %</b>
<b>Nombre de parts moyen pondéré de base<sup>3)</sup></b>	<b>60 447 230</b>	<b>60 447 230</b>	<b>60 447 230</b>	<b>60 447 230</b>	<b>59 786 374</b>	<b>48 287 486</b>	<b>47 106 848</b>	<b>40 023 023</b>
<b>Nombre de parts moyen pondéré dilué<sup>3)</sup></b>	<b>61 625 646</b>	<b>61 625 646</b>	<b>61 625 646</b>	<b>61 394 385</b>	<b>60 964 929</b>	<b>49 466 041</b>	<b>48 285 403</b>	<b>40 972 173</b>
Nombre d'immeubles commerciaux	130	132	120	120	120	104	107	90
SLB (pieds carrés)	6 530 196	6 544 630	6 589 970	6 588 760	6 588 181	5 407 664	5 510 707	4 459 225
Taux d'occupation	98,5 %	97,9 %	98,3 %	98,5 %	98,4 %	98,5 %	98,5 %	98,2 %
Durée restante moyenne pondérée des baux	4,1	4,2	4,4	4,6	4,6	4,8	4,8	5,0

<sup>1)</sup> Mesure non conforme aux IFRS. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

<sup>2)</sup> Les flux de trésorerie d'exploitation et les flux de trésorerie d'exploitation ajustés par part sont obtenus en les divisant par le nombre moyen pondéré total de parts de base ou diluées, selon le cas, auquel on ajoute le nombre moyen pondéré de parts de catégorie B en circulation au cours de la période.

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

**RAPPORT DE GESTION**  
**EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022**

Le tableau suivant présente le calcul de la valeur comptable brute et de la dette en pourcentage de la valeur comptable brute<sup>1)</sup> :

<i>(En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part et à moins d'indication contraire)</i>	<b>Trimestre clos le 31 décembre 2022</b>	Trimestre clos le 30 septembre 2022	Trimestre clos le 30 juin 2022	Trimestre clos le 31 mars 2022	Trimestre clos le 31 décembre 2021	Trimestre clos le 30 septembre 2021	Trimestre clos le 30 juin 2021	Trimestre clos le 31 mars 2021
Total de l'actif, y compris les immeubles de placement présentés à la juste valeur	<b>1 035 928 \$</b>	1 040 368 \$	1 041 296 \$	1 032 176 \$	989 963 \$	769 085 \$	772 881 \$	636 338 \$
Cumul des amortissements sur les immobilisations corporelles et incorporelles	<b>3 054</b>	2 838	2 642	2 450	2 268	2 046	1 868	1 719
<b>Valeur comptable brute<sup>1)</sup></b>	<b>1 038 982</b>	1 043 206	1 043 938	1 034 626	992 231	771 131	774 749	638 057
Dette, exclusion faite des coûts de financement non amortis	<b>479 704</b>	492 225	503 135	507 856	511 445	420 752	428 050	352 803
Facilité de crédit, exclusion faite des coûts de financement non amortis	<b>37 000</b>	27 500	32 000	22 000	15 000	28 000	23 000	14 000
<b>Total de la dette et de la facilité de crédit, exclusion faite des coûts de financement non amortis</b>	<b>516 704 \$</b>	519 725 \$	535 135 \$	529 856 \$	526 445 \$	448 752 \$	451 050 \$	366 803 \$
<b>Dette en pourcentage de la valeur comptable brute<sup>1)</sup></b>	<b>49,73 %</b>	49,82 %	51,26 %	51,21 %	53,06 %	58,19 %	58,22 %	57,49 %

Le tableau qui suit montre le rapprochement des flux de trésorerie d'exploitation<sup>1)</sup> et des flux de trésorerie d'exploitation ajustés<sup>1)</sup> avec le résultat net et le résultat global :

<i>(En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part et à moins d'indication contraire)</i>	<b>Trimestre clos le 31 décembre 2022</b>	Trimestre clos le 30 septembre 2022	Trimestre clos le 30 juin 2022	Trimestre clos le 31 mars 2022	Trimestre clos le 31 décembre 2021	Trimestre clos le 30 septembre 2021	Trimestre clos le 30 juin 2021	Trimestre clos le 31 mars 2021
<b>Résultat net et résultat global</b>	<b>6 456 \$</b>	19 547 \$	11 969 \$	46 522 \$	65 041 \$	4 068 \$	11 101 \$	1 634 \$
<b>Ajouter :</b>								
Régime incitatif à long terme	<b>281</b>	(731)	(1 745)	689	157	(229)	821	383
Distributions – Parts de catégorie B	<b>157</b>	159	159	159	164	166	167	166
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	<b>166</b>	(11 573)	(833)	(40 301)	(58 620)	2 576	(8 287)	1 170
Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B	<b>332</b>	(650)	(1 807)	946	89	(325)	887	432
Amortissement des immobilisations incorporelles	<b>93</b>	93	93	93	93	93	93	93
<b>Flux de trésorerie d'exploitation<sup>1)</sup></b>	<b>7 485 \$</b>	6 845 \$	7 836 \$	8 108 \$	6 924 \$	6 349 \$	4 782 \$	3 878 \$
<b>Déduire :</b>								
Ajustement des loyers sur une base linéaire	<b>(151) \$</b>	(21) \$	(105) \$	(118) \$	(119) \$	(129) \$	(120) \$	(125) \$
Investissements de maintien	<b>(191)</b>	(282)	(232)	(279)	(192)	(335)	(122)	(64)
Frais de location normalisés	<b>(425)</b>	(387)	(446)	(392)	(387)	(220)	(240)	(166)
<b>Ajouter :</b>								
Régime incitatif à long terme	<b>761</b>	656	544	236	683	578	513	154
Amortissement des coûts de financement	<b>201</b>	846	265	258	304	313	534	442
Coûts de remboursement de la dette	<b>7</b>	274	-	-	141	-	394	1 303
<b>Flux de trésorerie d'exploitation ajustés<sup>1)</sup></b>	<b>7 687 \$</b>	7 931 \$	7 862 \$	7 813 \$	7 354 \$	6 556 \$	5 741 \$	5 422 \$

<sup>1)</sup> Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

## SOMMAIRE DES RÉSULTATS ANNUELS

Le tableau suivant présente un rapprochement du résultat d'exploitation net<sup>1)</sup> pour les exercices clos les 31 décembre 2022, 2021 et 2020 :

(En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part et à moins d'indication contraire)

	Exercice clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
Produits tirés des immeubles	97 210 \$	77 674 \$	69 810 \$
Charges d'exploitation des immeubles	39 473	31 392	29 281
<b>Résultat d'exploitation net<sup>1)</sup></b>	<b>57 737 \$</b>	<b>46 282 \$</b>	<b>40 529 \$</b>

<sup>1)</sup> Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

Le tableau suivant présente un rapprochement entre les flux de trésorerie d'exploitation<sup>1)</sup> et les flux de trésorerie d'exploitation ajustés<sup>1)</sup> et le résultat net et résultat global pour les exercices clos les 31 décembre 2022, 2021 et 2020 :

(En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part et à moins d'indication contraire)

	Exercice clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
<b>Résultat net et résultat global</b>	<b>84 494 \$</b>	<b>81 844 \$</b>	<b>21 072 \$</b>
<b>Ajouter :</b>			
Régime incitatif à long terme	(1 505)	1 133	(874)
Distributions – Parts de catégorie B	634	663	928
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	(52 541)	(63 161)	4 667
Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B	(1 179)	1 083	(5 257)
Amortissement des immobilisations incorporelles	372	372	372
<b>Flux de trésorerie d'exploitation<sup>1)</sup></b>	<b>30 275 \$</b>	<b>21 934 \$</b>	<b>20 908 \$</b>
<b>Déduire :</b>			
Ajustement des loyers sur une base linéaire	(394) \$	(493) \$	(683) \$
Investissements de maintien	(984)	(713)	(246)
Frais de location normalisés	(1 650)	(1 013)	(384)
<b>Ajouter :</b>			
Régime incitatif à long terme	2 196	1 927	1 459
Amortissement des coûts de financement	1 571	1 592	1 346
Coûts de remboursement de la dette	281	1 838	-
<b>Flux de trésorerie d'exploitation ajustés<sup>1)</sup></b>	<b>31 295 \$</b>	<b>25 072 \$</b>	<b>22 436 \$</b>
<b>Flux de trésorerie d'exploitation ajustés de base par part<sup>1)</sup></b>	<b>0,5177 \$</b>	<b>0,5132 \$</b>	<b>0,5609 \$</b>
<b>Flux de trésorerie d'exploitation ajustés dilués par part<sup>1)</sup></b>	<b>0,5053 \$</b>	<b>0,5017 \$</b>	<b>0,5486 \$</b>

<sup>1)</sup> Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

**RAPPORT DE GESTION**  
**EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022**

Le tableau qui suit présente le calcul du BAIIA ajusté<sup>1)</sup> pour les exercices clos les 31 décembre 2022, 2021 et 2020 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2022</b>	Exercice clos le 31 décembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
Résultat net et résultat global	84 494 \$	81 844 \$	21 072 \$
Charges d'intérêts et coûts de financement	20 541	16 887	15 382
Amortissement des immobilisations corporelles	417	357	299
Amortissement des immobilisations incorporelles	372	372	372
Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B	(1 179)	1 083	5 257
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	(52 541)	(63 161)	4 667
Distributions – Parts de catégorie B	634	663	928
Loyers comptabilisés selon la méthode linéaire	(394)	(493)	(683)
Charge liée au régime incitatif à long terme	691	3 060	585
Coûts de remboursement de la dette	281	1 838	-
<b>BAIIA ajusté<sup>1)</sup></b>	<b>53 316 \$</b>	<b>42 450 \$</b>	<b>37 365 \$</b>

<sup>1)</sup> Mesure non conforme aux IFRS. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

Le tableau qui suit présente le calcul du ratio de couverture des intérêts pour les exercices clos les 31 décembre 2022, 2021 et 2020 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2022</b>	Exercice clos le 31 décembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
BAIIA ajusté <sup>1)</sup>	53 316 \$	42 450 \$	37 365 \$
Charge d'intérêts	19 051 \$	15 323 \$	14 131 \$
<b>Ratio de couverture des intérêts<sup>1)</sup></b>	<b>2,8x</b>	<b>2,8x</b>	<b>2,6x</b>

<sup>1)</sup> Mesure non conforme aux IFRS. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

Le tableau qui suit présente le calcul du ratio de couverture du service de la dette pour les exercices clos les 31 décembre 2022, 2021 et 2020 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2022</b>	Exercice clos le 31 décembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
BAIIA ajusté <sup>1)</sup>	53 316 \$	42 450 \$	37 365 \$
Charge d'intérêts	19 051	15 323	14 131
Remboursements de capital	13 814	10 944	9 451
<b>Obligations au titre du service de la dette</b>	<b>32 865 \$</b>	<b>26 267 \$</b>	<b>23 582 \$</b>
<b>Ratio de couverture du service de la dette<sup>1)</sup></b>	<b>1,6x</b>	<b>1,6x</b>	<b>1,6x</b>

<sup>1)</sup> Mesure non conforme aux IFRS. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

Le tableau qui suit présente le calcul du ratio dette/BAIIA ajusté annualisé pour les exercices clos les 31 décembre 2022, 2021 et 2020 :

<i>(En milliers de dollars canadiens)</i>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2022</b>	Exercice clos le 31 décembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
Dette, exclusion faite des coûts de financement non amortis	479 704 \$	511 445 \$	342 772 \$
Facilité de crédit, exclusion faite des coûts de financement non amortis	37 000	15 000	25 000
Total de la dette et de la facilité de crédit, exclusion faite des coûts de financement non amortis	516 704 \$	526 445 \$	367 772 \$
BAIIA ajusté <sup>1)</sup>	53 316 \$	42 450 \$	37 365 \$
<b>Ratio dette/BAIIA ajusté annualisé<sup>1)</sup></b>	<b>9,7x</b>	<b>12,4x</b>	<b>9,8x</b>

<sup>1)</sup> Mesure non conforme aux IFRS. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».