



Office  
REIT

T4 2016  
TSX : SOT.UN

## AUX PORTEURS DE PARTS

*« L'entreprise axée uniquement sur la concurrence est vouée à la disparition. Celle qui se concentre sur la création de valeur sera prospère. »*

– Edward de Bono

Le quatrième trimestre de 2016 marque le terme de notre deuxième exercice complet à titre de propriétaire et exploitant d'immeubles de bureaux sur des marchés clés au Canada. Comme toujours, notre priorité au cours de l'exercice a été de créer de la valeur pour les porteurs de parts par le truchement de la mise en œuvre rigoureuse de notre stratégie. Pierre d'assise de l'ensemble de nos activités, cette stratégie consiste en l'acquisition d'immeubles de bureaux stables et de qualité, mais sous-estimés par le marché, ainsi qu'en l'utilisation de la meilleure gestion d'actifs possible en vue de rehausser les rendements au moyen de diverses activités locatives, d'une efficacité opérationnelle accrue ainsi que de dépenses d'investissement stratégiques.

Le rendement ou la croissance à tout prix ne s'inscrivent pas dans notre philosophie. En revanche, nous entendons bien continuer à tirer parti des tendances défavorables qui se profilent sur le marché des immeubles de bureaux au Canada, de dénicher les actifs négligés par le marché et de créer de la valeur pour nos actionnaires.

Les résultats financiers pour le trimestre et pour l'exercice 2016 au complet montrent que nous avons accompli des progrès importants dans la création d'un instrument de placement qui cadre avec cette orientation et avec notre stratégie. Je tenais à profiter de l'occasion pour analyser certaines mesures de rendement afin d'évaluer notre progression.

### Croissance externe

Comme il est indiqué plus haut, notre approche en matière de placement est homogène depuis le début. En mettant l'accent sur l'ensemble du marché des immeubles de bureaux au Canada - marchés urbains, de banlieue, primaires et secondaires - nous ratissons large. Au vrai, nous estimons que la superficie que représentent les actifs susceptibles d'investissement correspondant à cette définition est d'environ 225 millions de pieds carrés, soit les deux tiers du marché des immeubles de bureaux au Canada. Cela conforte notre approche rigoureuse et stratégique en matière d'acquisition.

Les acquisitions totalisant 171 millions de dollars qu'a réalisées la FPI en 2016 sont un bon exemple de cette rigueur. Nous avons acquis des immeubles de catégorie A situés au centre-ville dans le Canada atlantique au moyen de l'acquisition des immeubles de St. John's, du Gateway Complex, d'un immeuble de bureaux de banlieue à Markham et d'un immeuble au centre-ville de Winnipeg assorti d'un bail à long terme conclu avec le gouvernement fédéral. Bien que différents les uns des autres à première vue, ces immeubles correspondent tous à notre stratégie consistant à acquérir à des prix attrayants des immeubles de qualité assortis de locataires stables et d'antécédents d'exploitation solides. En procédant à l'acquisition de ces immeubles à un prix inférieur à leur coût de remplacement, compte tenu de surcroît de leurs loyers en vigueur en deçà des loyers du marché, nous sommes d'avis que nous obtenons un avantage concurrentiel en matière de location, lequel génère un créneau futur de croissance interne et, en dernier ressort, de création de valeur.

### Croissance interne

Au quatrième trimestre de 2016, la FPI a loué des immeubles représentant une superficie additionnelle de 59 834 pieds carrés à des taux de location représentant un écart de 4,9 % par rapport aux loyers arrivant à échéance ou en vigueur. Cela porte le total de la superficie liée aux baux conclus en 2016 à 793 710 pieds carrés, moyennant des taux de location légèrement supérieurs aux loyers arrivant à échéance ou en vigueur sur

une base pondérée. L'opération locative la plus notable de 2016 est le renouvellement à long terme du bail conclu avec la Croix Bleue Medavie visant une superficie de 155 470 pieds carrés au Centre Croix Bleue, à Moncton.

Après la clôture du trimestre, nous avons conclu un nouveau bail visant une superficie de 154 018 pieds carrés avec Johnson Insurance, filiale de Royal Sun Alliance, relativement à l'édifice Johnson récemment rebaptisé, à St. John's. Johnson Insurance y est actuellement sous-locataire et a accepté une prolongation de 10 ans jusqu'en 2030.

En prolongeant les baux de nos principaux locataires au Centre Croix Bleue jusqu'en 2029 et au Johnson Centre jusqu'en 2030, nous avons sensiblement amélioré le profil de risques de ces immeubles et, par conséquent, nous avons créé une valeur élevée pour les porteurs de parts en obtenant des revenus contractuels de qualité élevée à long terme.

### Immeubles en cours de réaménagement

SNC-Lavalin a pris possession de l'immeuble sis au 2251 Speakman Drive à Mississauga, étape décisive dans le réaménagement des actifs de la FPI dans le Sheridan Park, situé à Mississauga. La construction de l'immeuble sis au 2285 Speakman Drive a débuté, et il est prévu que SNC-Lavalin prenne intégralement possession de ses nouveaux locaux à la fin de 2017. Le réaménagement de SNC-Lavalin est un excellent exemple des résultats que procurent une approche rigoureuse en matière d'acquisitions et une gestion proactive. Nous sommes en mesure d'offrir à SNC-Lavalin des locaux effectivement neufs à des taux plus concurrentiels que ceux dont serait assortie une nouvelle construction et nous créons de la valeur pour les porteurs de parts en raison de la conclusion d'un bail à long terme visant un immeuble effectivement neuf dans la région du Grand Toronto.

Dans le Canada atlantique, les travaux se poursuivent à l'immeuble Brunswick Square à Saint John. La rénovation de l'hôtel Delta sera terminée à la fin de 2017. Nous continuerons de procéder à des investissements à valeur ajoutée dans le garage et à l'échelle du complexe, facteur qui rehaussera encore davantage le positionnement concurrentiel de l'immeuble sur le marché du centre-ville de Saint John.

### Principaux indicateurs financiers

Du point de vue des activités, le quatrième trimestre de 2016 a été une autre solide période pour la FPI, comme l'a été l'exercice 2016 au complet. Voici certains des principaux indicateurs financiers sur une base trimestrielle et annuelle :

	Comparaison trimestrielle		Comparaison annuelle	
	T4 2016	T3 2016	2016	2015
Bénéfice d'exploitation net	15 065 \$	14 449 \$	54 080 \$	40 971 \$
FPE par part	0,23 \$	0,24 \$	0,96 \$	0,94 \$
FPEA par part	0,21 \$	0,22 \$	0,86 \$	0,82 \$
Ratio de distribution des FPEA	88,6 %	87,3 %	87,6 %	95,9 %
Taux d'occupation	86,4 %	86,3 %	86,4 %	85,4 %
Taux d'occupation à l'exclusion des réaménagements	90,2 %	90,2 %	90,2 %	89,7 %
Ratio prêt-valeur (dette/total des actifs)	59,1 %	59,2 %	59,1 %	61,1 %

### Perspectives d'avenir

L'évolution de Slate Office REIT présente l'avantage crucial d'atténuer les risques visant le portefeuille. À la fin de 2016, la FPI détenait un portefeuille d'immeubles de bureaux diversifié sur le plan géographique ainsi qu'au chapitre des locataires et des marchés dans l'ensemble du Canada. La durée moyenne des baux au sein du portefeuille s'établit à 5,4 ans et une tranche d'environ 45 % des produits de la FPI provient de locataires ayant une excellente note de crédit et d'organismes gouvernementaux. Nous avons conclu des baux à long terme à Moncton et à St. John's avec deux locataires clés, et sommes en bonne voie pour achever les réaménagements à Mississauga, et à Saint John. Les porteurs de parts de Slate Office REIT bénéficient de flux de revenus de meilleure qualité et d'un portefeuille d'actifs rehaussé.

Nous remercions nos porteurs de parts pour leur confiance et leur soutien indéfectibles.

Cordialement,



Scott Antoniak  
Chef de la direction  
Le 5 mars 2017



Office  
REIT

Rapport de gestion

TSX : SOT.UN

31 décembre 2016

## TABLE DE MATIÈRES

PARTIE I	-	SURVOL	3
PARTIE II	-	LOCATION ET PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES	6
PARTIE III	-	RÉSULTATS D'EXPLOITATION	13
PARTIE IV	-	SITUATION FINANCIÈRE	26
PARTIE V	-	QUESTIONS DE COMPTABILITÉ ET DE CONTRÔLE	34
PARTIE VI	-	TABLEAU DES IMMEUBLES	37

## ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Certains des renseignements contenus dans le présent rapport de gestion constituent des « énoncés prospectifs » au sens de certaines lois sur les valeurs mobilières applicables. Ces énoncés prospectifs reflètent les attentes de la direction à l'égard des objectifs, des plans, des buts et des stratégies de la FPI ainsi qu'à l'égard de sa croissance future, de ses résultats d'exploitation futurs, de son rendement futur et de ses perspectives commerciales, notamment les attentes concernant l'exercice en cours, et comprennent des déclarations relatives à ce qui suit : les opinions, les projets, les estimations et les intentions formulés par la direction ainsi que les déclarations similaires concernant des événements, des résultats, des circonstances, des rendements ou des attentes anticipés qui ne sont pas des faits historiques. On peut reconnaître les énoncés prospectifs à la présence de termes tels que « peut », « devrait », « pourrait », « de l'avis de », « prévoit », « ne prévoit pas », « croit », « entend », « estime », « a l'intention de », « devra », « est susceptible de », « continue » ou autres expressions ou énoncés similaires touchant des questions qui ne sont pas des faits historiques.

Les présents énoncés prospectifs ne constituent pas des garanties à l'égard des événements et résultats futurs et, de par leur nature, ils reposent sur les estimations et hypothèses actuelles de la FPI, lesquelles sont assujetties à d'importants risques et incertitudes. Les énoncés prospectifs sont fondés sur des hypothèses raisonnables de l'avis de la FPI; toutefois, rien ne garantit que les événements ou les circonstances mentionnés dans les énoncés prospectifs se produiront réellement. Un certain nombre de facteurs pourraient faire en sorte que les résultats réels soient sensiblement différents des résultats formulés dans les énoncés prospectifs, notamment les facteurs présentés à la rubrique « Facteurs de risque » de la notice annuelle de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2016 (la « notice annuelle »). Ces facteurs de risque comprennent notamment les suivants : les risques inhérents à la propriété et à l'exploitation d'immeubles de placement, tels que les risques liés à la situation des marchés immobiliers locaux; les risques financiers liés à la disponibilité de financement par capitaux propres ou par emprunt à des coûts raisonnables et les fluctuations des taux d'intérêt; les risques d'exploitation, notamment la location en temps opportun des locaux inoccupés et le renouvellement des baux à leur expiration selon les tarifs de location existants ou anticipés; les défauts ou faillites de locataires; les incertitudes liées aux activités d'acquisition, notamment la disponibilité d'immeubles appropriés à acquérir et l'intégration des acquisitions; la concurrence, notamment l'aménagement d'immeubles situés à proximité de ceux de la FPI; la perte de membres clés de la direction ou du personnel; les obligations éventuelles en matière d'environnement; les catastrophes naturelles telles que les séismes et les ouragans; les risques d'ordre gouvernemental, environnemental ou fiscal et d'autres risques réglementaires et judiciaires.

Les énoncés prospectifs contenus dans le présent rapport de gestion sont en date du 5 mars 2017 et peuvent par conséquent changer après cette date. Sauf si les lois sur les valeurs mobilières applicables l'exigent, la FPI ne s'engage pas à publier une mise à jour des énoncés prospectifs contenus dans le présent rapport de gestion, que ce soit à la lumière de nouveaux renseignements, d'événements futurs ou d'autres circonstances. Certains énoncés prospectifs contenus dans le présent rapport de gestion peuvent être considérés comme des « perspectives financières » au sens de certaines lois sur les valeurs mobilières applicables, et l'utilisation de ces perspectives financières pourrait ne pas convenir à d'autres fins que celles du présent rapport de gestion. Les investisseurs sont priés de ne pas se fier indûment aux énoncés prospectifs.

## FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET INFORMATIONNELS

(en milliers de dollars, sauf les montants par part)

	31 décembre 2016	30 septembre 2016	30 juin 2016	31 mars 2016	31 décembre 2015
<b>Sommaire des informations sur le portefeuille</b>					
Nombre d'immeubles	35	35	34	34	34
Superficie locative brute (« SLB »)	4 990 052	4 990 052	4 727 414	4 436 293	4 436 293
Total des actifs	1 025 522 \$	1 020 671 \$	926 179 \$	817 233 \$	812 995 \$
Total de la dette	604 953 \$	603 671 \$	564 882 \$	493 496 \$	495 604 \$
Taux d'occupation	86,4 %	86,3 %	85,8 %	85,0 %	85,4 %
				Trimestres clos les	
	31 décembre 2016	30 septembre 2016	30 juin 2016	31 mars 2016	31 décembre 2015
<b>Sommaire des informations financières</b>					
Produits	35 094 \$	31 330 \$	28 197 \$	27 569 \$	29 939 \$
Bénéfice d'exploitation net	15 065	14 446	12 760	11 774	12 326
Bénéfice net et résultat global	14 571	2 984	15 244	3 621	13 201
Fonds provenant de l'exploitation (« FPE »)	10 650	9 989	9 078	8 173	7 513
FPE fondamentaux	11 177	10 507	9 588	8 676	8 528
FPE ajustés	9 737	9 004	8 192	7 338	7 409
<b>Informations financières par part</b>					
Nombre moyen pondéré dilué de parts de fiducie (en milliers)	46 071	41 449	35 674	35 334	35 519
FPE par part	0,23 \$	0,24 \$	0,25 \$	0,23 \$	0,21 \$
FPE fondamentaux par part	0,24	0,25	0,27	0,25	0,24
FPEA par part	0,21	0,22	0,23	0,21	0,21
Distributions par part	0,1875 \$	0,1875 \$	0,1875 \$	0,1875 \$	0,1875 \$
Ratio de distribution des FPE	81,0 %	78,7 %	76,1 %	81,0 %	88,5 %
Ratio de distribution des FPEA	88,6 %	87,3 %	84,4 %	90,3 %	89,7 %
	31 décembre 2016	30 septembre 2016	30 juin 2016	31 mars 2016	31 décembre 2015
<b>Données financières</b>					
Taux d'intérêt sur l'encours moyen de la dette	3,3 %	3,3 %	3,3 %	3,2 %	3,2 %
Ratio de couverture des intérêts (en fois)	3,2 fois	3,2 fois	3,3 fois	3,2 fois	3,0 fois
Ratio de la dette nette sur le BAIIA ajusté (en fois)	9,4 fois	9,8 fois	10,2 fois	9,7 fois	9,4 fois

## PARTIE I – SURVOL

### INTRODUCTION

Le présent rapport de gestion de Slate Office REIT (TSX : SOT.UN) (la « FPI ») a pour but de fournir aux lecteurs une évaluation de la performance de la FPI et de présenter un survol de sa situation financière et de ses résultats d'exploitation pour l'exercice clos le 31 décembre 2016. Les résultats financiers de la FPI présentés dans le présent rapport de gestion, y compris l'information comparative correspondante, sont fondés sur les états financiers consolidés de la FPI aux 31 décembre 2016 et 2015 et pour les exercices clos à ces dates (les « états financiers consolidés »), lesquels ont été établis conformément aux Normes internationales d'information financière (les « IFRS »). Le présent rapport de gestion doit être lu parallèlement à ces états financiers. Tous les montants en dollars sont en milliers de dollars canadiens, à moins d'indication contraire.

L'information figurant dans le présent rapport de gestion a été établie en date du 5 mars 2017 et est fondée sur l'information dont disposait la FPI à cette date, qui est également la date à laquelle le conseil des fiduciaires, sur la recommandation de son comité d'audit, a approuvé le contenu de ce rapport de gestion.

### PROFIL DE SLATE OFFICE REIT

La FPI est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en personne morale créée conformément à la législation de la province d'Ontario aux termes d'une déclaration de fiducie modifiée et mise à jour datée du 17 décembre 2014, en sa version modifiée le 16 mars 2015, le 25 mai 2015 et le 21 mars 2016. Au 31 décembre 2016, la FPI détenait des participations dans 35 immeubles, soit 30 immeubles de bureaux d'une SLB totalisant 4,8 millions de pieds carrés et cinq immeubles autres que des immeubles de bureaux d'une SLB totalisant 0,2 million de pieds carrés. Ces immeubles sont situés dans des marchés géographiquement diversifiés au Canada.

La FPI est gérée et exploitée à l'externe par Slate Management Corporation (« SMC »), filiale détenue par Slate Asset Management LP (collectivement, « Slate » ou le « gestionnaire »). Slate dispose d'une équipe expérimentée et dévouée de professionnels du domaine de l'immobilier et elle a accumulé de nombreux succès dans les domaines de la gestion et des placements immobiliers. Les intérêts du gestionnaire concordent avec ceux des porteurs de parts de la FPI, étant donné qu'il agit à titre de commanditaire et qu'il constitue un important porteur de parts de la FPI. Slate a pris en charge la gestion de la FPI dans le but de créer une fiducie d'immeubles de bureaux spécialisée dans les actifs immobiliers dits « secondaires » au Canada. Cette vision repose sur l'idée selon laquelle le marché canadien des immeubles de bureaux est en pleine évolution et qu'une fiducie de placement est un véhicule tout indiqué afin de tirer parti d'occasions d'investissement futures. Slate est le plus important porteur de parts de la FPI avec une participation de 15,1 % et, de ce fait, il souhaite fortement accroître la valeur par part du portefeuille et fournir aux porteurs de parts de la FPI des rendements fiables et croissants.

Pour un complément d'information sur la FPI, notamment sa notice annuelle, il y a lieu de se reporter au site de SEDAR à l'adresse [www.sedar.com](http://www.sedar.com) et au site Web de la FPI à l'adresse [www.slateofficereit.com](http://www.slateofficereit.com).

### STRATÉGIE

La stratégie de Slate vise à détenir un portefeuille d'actifs de qualité institutionnelle non prestigieux au Canada où des millions de Canadiens se rendent tous les jours au travail. La FPI est d'avis que les actifs non prestigieux procurent des rendements ajustés en fonction des risques plus intéressants que les tours de bureaux de catégorie A conventionnelles qui sont convoitées par bon nombre d'autres grands investisseurs. Ces immeubles de bureaux dits « secondaires » comprennent environ les deux tiers des bureaux au Canada et sont souvent sous-estimés par les grands investisseurs institutionnels. Dans ces conditions, ces actifs se vendent souvent à un coût considérablement inférieur à la valeur maximale et à la valeur à neuf des immeubles tout en permettant de maintenir des conditions d'exploitation stables qui, ensemble, génèrent des rendements globaux ajustés en fonction des risques supérieur à celui des actifs prestigieux. Le portefeuille d'immeubles de bureaux détenu par la FPI procure l'avantage de la diversification et renforce ainsi notre capacité à verser des distributions stables et fiables aux porteurs de parts de façon soutenue, tout en donnant l'occasion de faire croître la valeur liquidative par part.

Bien que nos objectifs principaux consistent en la capacité à verser des distributions fiables aux porteurs de parts de façon soutenue, tout en faisant croître la valeur liquidative par part, nous nous concentrons sur les priorités suivantes en vue d'atteindre les objectifs de la FPI pour 2017 et 2018 :

- assurer une gestion proactive des immeubles et des actifs afin de dégager une croissance du BEN tout en limitant le plus possible l'exposition du portefeuille au risque d'inoccupation des locaux;
- privilégier une gestion prudente et rigoureuse des dépenses d'investissement afin de maintenir et d'accroître la force d'attraction du portefeuille de la FPI tout en augmentant les loyers;
- continuer à accroître la solidité et la souplesse financières de la FPI grâce à une saine gestion du bilan;
- maintenir un ratio de distribution des FPEA prudent afin de procurer des distributions stables et fiables aux porteurs de parts de façon soutenue;
- continuer à se départir d'actifs non stratégiques ciblés et à recycler les capitaux de façon à gérer convenablement le levier financier de la FPI et à saisir les occasions d'acquisition qui s'offrent à elle sur le marché des immeubles de bureaux.

En somme, nous estimons que la FPI a positionné son portefeuille, sa structure de capital et sa stratégie de distribution afin de gérer sa croissance efficacement dans la conjoncture actuelle et de profiter d'occasions d'investissement futures.

## MESURES NON CONFORMES AUX IFRS

Nous utilisons, dans le présent rapport de gestion, plusieurs mesures financières qui ne sont pas prescrites par les IFRS, notamment le bénéfice d'exploitation net, le bénéfice d'exploitation net des immeubles comparables, les fonds provenant de l'exploitation, les fonds provenant de l'exploitation fondamentaux, les fonds provenant de l'exploitation ajustés, le ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés, le BAIIA ajusté, le ratio de la dette nette sur le BAIIA ajusté, le ratio de couverture des intérêts et le ratio de couverture du service de la dette, de même que certaines de ces mesures mais calculées par part. Nous utilisons ces mesures pour plusieurs raisons, notamment pour évaluer la performance, pour assurer la gestion des activités, pour procéder à l'affectation des capitaux et pour évaluer les risques. Des précisions sur les raisons pour lesquelles ces mesures non conformes aux IFRS sont utiles pour les investisseurs et sur la manière dont la direction les utilise sont fournies dans le présent rapport de gestion. Nous estimons que ces mesures de la performance, utilisées en complément avec nos résultats établis conformément aux IFRS, peuvent aider les investisseurs à évaluer le rendement global de nos activités essentiellement de la même manière que la direction. Ces mesures financières ne doivent pas être considérées comme des mesures pouvant remplacer les mesures financières similaires calculées conformément aux IFRS. Les lecteurs sont avisés que ces mesures financières non conformes aux IFRS peuvent être calculées différemment des mesures similaires présentées par d'autres sociétés et que, par conséquent, elles pourraient ne pas être comparables aux mesures présentées par ces sociétés. Des rapprochements des mesures non conformes aux IFRS avec les mesures financières les plus directement comparables calculées et présentées conformément aux IFRS sont fournis plus loin dans le présent rapport de gestion.

## RISQUES ET INCERTITUDES

Les activités de la FPI sont assujetties à un certain nombre de risques et d'incertitudes qui sont décrits dans sa plus récente notice annuelle déposée établie pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, qui est disponible sur SEDAR à l'adresse [www.sedar.com](http://www.sedar.com). D'autres risques et incertitudes dont la FPI n'a pas actuellement connaissance ou qu'elle juge actuellement peu significatifs pourraient également avoir des répercussions négatives sur ses activités et entraîner une baisse du cours de ses parts. La survenance de l'un ou l'autre des risques identifiés pourrait avoir une incidence négative sur les activités de la FPI et avoir de lourdes conséquences sur sa situation financière et ses résultats d'exploitation. Dans pareils cas, le cours des parts pourrait diminuer, et les porteurs de parts pourraient perdre la totalité ou une partie de leur investissement.

## FAITS RÉCENTS IMPORTANTS

Le repositionnement réussi du portefeuille de la FPI en tant que plateforme d'immeubles de bureaux spécialisée a permis d'obtenir de solides résultats d'exploitation en 2016. Les principaux faits saillants de l'exercice et du quatrième trimestre s'établissent comme suit :

- Le BEN des immeubles comparables pour le trimestre clos le 31 décembre 2016 a cru de 4,8 %, ou de 0,6 million de dollars. Cette augmentation est attribuable à la majoration des loyers prévue aux termes de nouveaux baux, à la majoration aux taux du marché dans le cas des locataires renouvelant leurs baux, à la location de locaux inoccupés ainsi qu'à l'amélioration des activités d'exploitation de l'actif hôtelier de la FPI.
- Les FPEA se sont établis à 9,7 millions de dollars pour le quatrième trimestre de 2016, en hausse de 2,3 millions de dollars par rapport à la période correspondante de 2015. Les FPE fondamentaux se sont chiffrés à 11,2 millions de dollars pour le trimestre clos le 31 décembre 2016, en hausse de 2,6 millions de dollars par rapport à la période correspondante de 2015. Ces augmentations sont attribuables à l'amélioration du rendement du BEN des immeubles comparables décrit plus haut et à l'apport des acquisitions réalisées au cours de l'exercice 2016, facteurs compensés par la hausse des charges d'intérêts du fait des emprunts requis pour financer les acquisitions. Le ratio de distribution des FPEA s'est établi à 88,6 %, soit une légère diminution par rapport au ratio de distribution des FPEA de 89,7 % au cours de la période correspondante de 2015.
- Le ratio de distribution des FPEA de la FPI pour l'exercice 2016 s'est établi à 87,6 % contre 95,9 % en 2015. Cette baisse est imputable à l'apport accru aux résultats des activités existantes ainsi que des acquisitions, facteur contrebalancé par la hausse des distributions au cours de l'exercice en raison de l'augmentation des parts en circulation du fait des placements de titres de capitaux propres.
- Au quatrième trimestre de 2016, la FPI a conclu des baux visant 59 834 pieds carrés, dont une tranche de 33 000 pieds carrés se rapporte à des renouvellements et une tranche de 26 834 pieds carrés, à de nouveaux baux. Les écarts de loyer pour le trimestre ont augmenté de 4,9 % par rapport aux loyers arrivant à échéance ou en vigueur. Les taux de location des nouveaux baux étaient de 4,2 % supérieurs aux loyers en vigueur tandis que les renouvellements correspondaient à des taux de location de 5,3 % supérieurs aux loyers arrivant à échéance. Dans l'ensemble, les taux d'occupation en vigueur et la durée moyenne pondérée du portefeuille sont demeurés généralement stables, à 86,4 % et à 5,4 ans, respectivement, contre 86,3 % et 5,6 ans, respectivement, au 30 septembre 2016.

- En 2016, les activités de financement de la FPI ont totalisé 300 millions de dollars et comprenaient notamment l'émission d'un total de 10 635 637 parts dans le cadre de deux placements par voie de prise ferme pour un produit brut de 87,2 millions de dollars, outre la réalisation d'un financement par emprunt de 218,3 millions de dollars, dont une tranche de 144,0 millions de dollars avait trait à des refinancements. Les nouveaux capitaux ont été affectés, en partie, au financement d'acquisitions totalisant 170,6 millions de dollars et à des dépenses d'investissement de 24,3 millions de dollars, visant principalement les projets de réaménagement et d'amélioration de la FPI, outre l'apport de trésorerie supplémentaire pour la FPI. Du fait de ses activités de financement et des plus-values à l'égard de ses immeubles, la FPI a réduit son endettement de 200 points de base, lequel est passé de 61,1 % à 59,1 % en 2016.
- Après la clôture du quatrième trimestre de 2016, la direction a conclu un bail visant une superficie de 154 018 pieds carrés avec Johnson Insurance (« Johnson ») à St. John's, à Terre-Neuve. Johnson est actuellement sous-locataire de Bell Aliant dans l'édifice Johnson, récemment rebaptisé (anciennement édifice Fort William) jusqu'en novembre 2020. Ce nouveau bail signifie que Johnson sera locataire dans l'édifice pour une période additionnelle de 10 ans. Johnson détient l'option de prendre possession d'un autre étage d'environ 40 000 pieds carrés, option qui doit être exercée avant décembre 2018. Nous estimons que la conclusion de ce bail accroît la valeur de l'édifice Johnson sensiblement et stabilise les flux de trésorerie à long terme.
- Au cours de l'exercice, nous estimons avoir accompli de grands progrès à divers égards qui contribueront à la croissance de la valeur de l'actif net et à la stabilité des flux de trésorerie que génère la FPI. Nous avons agrandi et diversifié le portefeuille au moyen d'acquisitions de qualité élevée et nous avons conclu plusieurs baux à long terme importants avec des locataires assortis d'excellentes notes de crédit.

## PERSPECTIVES

L'exercice 2016 a été une période de croissance considérable pour la FPI, comme l'attestent, à notre avis, les activités locatives, les acquisitions et les activités de financement. Le texte ci-après présente quelques-uns des principaux éléments qui, de l'avis de la direction, devraient avoir une incidence sur la FPI en 2017 et en 2018 :

- Le projet de réaménagement du 2251 et du 2285 Speakman Drive pour SNC-Lavalin Énergie nucléaire constitue un projet de transformation pluriannuel pour le Sheridan Business Park à Mississauga, en Ontario. La FPI a terminé le réaménagement du 2251 Speakman Drive et le groupe SNC-Lavalin Énergie nucléaire s'y est installé en juillet 2016. La FPI a reclassé aussitôt l'immeuble classé dans les immeubles en cours de réaménagement dans les immeubles productifs de revenus. L'achèvement du réaménagement du 2251 Speakman Drive constitue le premier jalon important du projet de réaménagement entrepris avec SNC-Lavalin Énergie nucléaire. En 2016, la FPI a reclassé le 2285 Speakman Drive depuis les immeubles productifs de revenus dans les immeubles en cours de réaménagement. Les travaux de construction, qui ont commencé au cours du premier trimestre de 2017, devraient se terminer à la fin de 2017.
- Il importe de souligner l'essor en matière de location que connaît le Maritime Centre situé à Halifax, en Nouvelle-Écosse, et la priorité que lui accorde la direction en 2017. Comme il a déjà été mentionné, le 30 avril 2017, Bell Aliant libérera 193 861 pieds carrés. La direction, les sous-locataires actuels et les nouveaux locataires travaillent de concert en vue d'un accroissement du taux d'occupation et d'une augmentation importante des loyers. Au trimestre précédent, le gouvernement de la Nouvelle-Écosse a loué des locaux représentant une superficie de 41 571 pieds carrés et Dalhousie University a loué des locaux d'une superficie de 10 217 pieds carrés. Collectivement, ces baux prévoient des taux de location représentant une augmentation de 46,0 % par rapport au loyer arrivant à échéance de Bell Aliant. Au cours du trimestre à l'étude, des locaux de 5 056 pieds carrés dont l'ancien locataire était Bell Aliant ont été loués à Fujitsu moyennant une prime de 48,6 % par rapport au loyer arrivant à échéance. Après le 31 décembre 2016, des locaux additionnels d'une superficie de 15 849 pieds carrés dont l'ancien locataire était Bell Aliant ont été loués à Salesforce moyennant une prime de 37,1 % par rapport au loyer arrivant à échéance. La direction prévoit louer d'autres locaux représentant 62 000 pieds carrés dont l'ancien locataire était Bell Aliant d'ici le 30 avril 2017. Nous sommes satisfaits de la demande que cet endroit stimule jusqu'à présent et estimons que le Maritime Centre représente une occasion exceptionnelle d'accroissement du BEN des immeubles comparables par voie d'une augmentation importante des loyers.
- La direction se concentre sur la conclusion d'autres baux qui ajouteront une valeur significative au portefeuille, au moyen de la prolongation de la durée, de l'accroissement des loyers et du rehaussement de la note de crédit du bassin de locataires de la FPI, comme, par exemple, les opérations visant le renouvellement du bail de Croix Bleue Médavie au Centre Croix Bleue de Moncton jusqu'en 2029 et le nouveau bail conclu avec Johnson Insurance à l'édifice Johnson, récemment rebaptisé, jusqu'en 2030.
- En 2017 une proportion de 11,0 % de la SLB du portefeuille arrive à échéance, et la direction prévoit des renouvellements dans le cours normal des activités à l'exception de locaux d'une superficie de 48 902 pieds carrés à l'immeuble Promontory à Mississauga, en Ontario, et de locaux d'une superficie de 41 389 pieds carrés au Brunswick Square à Saint John, au Nouveau-Brunswick, locaux libérés dans les deux cas le 1<sup>er</sup> janvier 2017. La direction a établi la tarification en fonction de ces locaux vacants à l'acquisition et elle ne ménage aucun effort pour les louer à nouveau.

- Tout au long de 2016, nous avons conclu plusieurs baux au sein du portefeuille, qui ont accru sensiblement la valeur mais qui auront un effet à court terme défavorable sur le BEN. En particulier, le bail visant 155 470 pieds carrés conclu avec Croix Bleue Médavie au Centre Croix Bleue de Moncton, au Nouveau-Brunswick, jusqu'en 2029 a entraîné une baisse de loyer à compter du quatrième trimestre 2016. En revanche, sur la durée à l'échéance, le bail se traduira par une augmentation des flux de trésorerie du fait de hausses de loyer contractuelles. En outre, au début de 2016, la FPI a renouvelé un bail de 103 179 pieds carrés, qui arrivait à échéance à la fin de 2016, conclu avec Concentrix Technologies Services (anciennement The Minacs Group Inc.) visant les locaux sis au 1189 Colonel Sam, à Oshawa, en Ontario, pour une durée supplémentaire de cinq ans. À compter de janvier 2017, le nouveau bail sera assorti d'un taux de location légèrement inférieur au taux antérieur.

## PARTIE II – LOCATION ET PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES

### LOCATION

L'équipe de gestion des actifs de la FPI a connu un trimestre couronné de succès et continue à renouveler et à reconduire des baux. Des baux visant un total de 59 834 pieds carrés ont été conclus, dont une tranche de 26 834 pieds carrés se rapporte à de nouveaux baux et une tranche de 33 000 pieds carrés, à des renouvellements. La majeure partie des activités locatives visait le portefeuille de la région du Grand Toronto, à l'exception d'un nouveau bail visant une superficie de 5 056 pieds carrés au Maritime Centre, à Halifax, en Nouvelle-Écosse. Les écarts de loyers pour le trimestre considéré étaient de 4,9 % supérieurs aux loyers arrivant à échéance ou aux loyers en vigueur, et les taux de location des nouveaux baux étaient de 4,2 % supérieurs aux loyers en vigueur tandis que les renouvellements correspondaient à des taux de location de 5,3 % supérieurs aux loyers arrivant à échéance. Dans l'ensemble, les taux d'occupation en vigueur et la durée moyenne pondérée du portefeuille sont demeurés stables, à 86,4 % et à 5,4 ans, respectivement, contre 86,3 % et 5,6 ans, respectivement, au 30 septembre 2016.

Pour 2017, une tranche de 11,0 % de la SLB du portefeuille arrive à échéance et la direction prévoit des renouvellements dans le cours normal des activités, hormis dans le cas d'un locataire de locaux d'une superficie de 48 902 pieds carrés à l'immeuble Promontory de Mississauga, en Ontario, et d'un locataire de locaux d'une superficie de 41 389 pieds carrés au Brunswick Square in Saint John, au Nouveau-Brunswick, lesquels ont quitté les lieux le 1<sup>er</sup> janvier 2017. En outre, le 30 avril 2017, Bell Aliant libérera les 193 861 pieds carrés qu'elle occupe au Maritime Centre à Halifax, en Nouvelle-Écosse. La direction, les sous-locataires actuels et les nouveaux locataires du Maritime Centre travaillent de concert en vue d'un accroissement du taux d'occupation et d'une augmentation des loyers. Au 31 décembre 2016, des locaux représentant 71 051 pieds carrés dont l'ancien locataire était Bell Aliant ont été loués moyennant des hausses de loyers de 44,2 % par rapport au loyer actuel payé par Bell Aliant. En ce moment, Bell Aliant sous-loue 47 452 pieds carrés de plus. La direction tente actuellement de convertir ces baux en baux principaux à long terme.

La FPI concentre ses activités sur tous les renouvellements prévus pour 2017 et 2018, ainsi que sur un certain nombre de propositions intéressantes sur les marchés dans lesquels elle exerce ses activités. Dans l'ensemble, la direction prévoit poursuivre sur sa lancée d'écarts de loyers positifs, de taux d'occupation en hausse, de meilleure qualité de locataires et de durées moyennes pondérées des baux plus longues. La direction continue de se concentrer sur la croissance interne du portefeuille et de favoriser une augmentation importante de sa valeur liquidative par part.

### TAUX D'OCCUPATION

Le tableau qui suit présente la variation des taux d'occupation en vigueur des immeubles de la FPI entre le 30 septembre 2016 et le 31 décembre 2016 :

	Trimestre clos le 31 décembre 2016			Trimestre clos le 30 septembre 2016		
	SLB	Taux d'occupation (en pieds carrés)	Taux d'occupation (en %)	SLB	Taux d'occupation (en pieds carrés)	Taux d'occupation (en %)
Taux d'occupation à l'ouverture de la période	4 990 052	4 305 202	86,3 %	4 727 414	4 056 432	85,8 %
Acquisitions	—	—	—	262 638	250 199	95,3
Cessions	—	—	—	—	—	—
Immeubles cédés	—	—	—	—	(10 688)	—
Variation du taux d'occupation des immeubles comparables	—	4 262	—	—	9 259	—
Taux d'occupation à la clôture de la période	4 990 052	4 309 464	86,4 %	4 990 052	4 305 202	86,3 %
Immeubles en cours de réaménagement	280 459	63 646	22,7 %	280 459	56 496	20,1 %
Taux d'occupation, à l'exclusion des réaménagements	4 709 593	4 245 818	90,2 %	4 709 593	4 248 706	90,2 %

1) Les variations temporaires du taux d'occupation ont trait au bail conclu avec SNC-Lavalin Énergie nucléaire et au réaménagement des immeubles situés au 2251 et au 2285 Speakman Drive qui s'y rapportent. Le réaménagement du 2251 Speakman Drive (115 582 pieds carrés) est terminé et l'immeuble a été confié au locataire en juillet 2016 afin qu'il puisse procéder à

des agencements et le réaménagement du 2285 Speakman Drive (126 270 pieds carrés) vient de commencer. Cette étape a occasionné une baisse temporaire de 10 688 pieds carrés, laquelle sera renversée lorsque le réaménagement du 2285 Speakman Drive sera terminé, ce qui est prévu pour le milieu de 2017.

L'objectif de la FPI consiste à maintenir des taux d'occupation élevés pour l'ensemble des immeubles de son portefeuille. Au 31 décembre 2016, le taux d'occupation des immeubles de la FPI (compte non tenu des immeubles de bureaux en cours de réaménagement) s'établissait à 90,2 %, ce qui cadre avec le taux d'occupation du portefeuille, compte non tenu des réaménagements, au 30 septembre 2016.

Au 31 décembre 2016, les taux d'occupation en vigueur s'établissent à 86,4 % pour l'ensemble des immeubles du portefeuille de la FPI (compte tenu des immeubles en cours de réaménagement). Les taux d'occupation se sont accrus de 10 points de base depuis le troisième trimestre de 2016, ce qui s'explique par le taux d'occupation additionnel de l'immeuble Fortis, qui est classé dans les immeubles en cours de réaménagement.

## ÉCHÉANCE DES BAUX

En général, la FPI conclut des baux dont la durée initiale se situe entre 2 et 10 ans. Au 31 décembre 2016, la durée moyenne pondérée à courir jusqu'à l'échéance était de 5,4 ans, compte non tenu des baux renouvelés mensuellement. La direction estime que la durée moyenne actuelle des baux est représentative de la stabilité des flux de trésorerie attendus du portefeuille et du profil de risque diversifié lié aux échéances.

Le tableau qui suit présente sommairement les durées à courir jusqu'à l'échéance des baux de la FPI par région :

	31 décembre 2016			30 septembre 2016		
	Nombre moyen pondéré d'années à courir jusqu'à l'échéance <sup>1)</sup>	SLB	Pourcentage de la SLB	Nombre moyen pondéré d'années à courir jusqu'à l'échéance <sup>1)</sup>	SLB	Pourcentage de la SLB
Atlantique	5,3	2 188 946	43,9 %	5,5	2 189 353	43,9 %
Ontario	4,4	1 551 921	31,1 %	4,4	1 548 695	31,0 %
Ouest	8,7	568 596	11,4 %	8,9	567 153	11,4 %
	5,4	4 309 463	86,4 %	5,6	4 305 201	86,3 %
Superficie inoccupée <sup>2)</sup>		680 589	13,6 %		684 850	13,7 %
<b>Total</b>		<b>4 990 052</b>	<b>100,0 %</b>		<b>4 990 051</b>	<b>100,0 %</b>

1) Le calcul de la durée moyenne pondérée à courir jusqu'à l'échéance ne tient pas compte des locataires renouvelant leur bail mensuellement.

2) Compte non tenu des baux faisant l'objet d'un engagement qui entrent en vigueur après le 31 décembre 2016.

Le tableau qui suit présente le profil des échéances des baux de la FPI, compte non tenu de l'incidence des options de reconduction des baux, au 31 décembre 2016 :

	31 décembre 2016		Loyer moyen pondéré des baux en vigueur (par pied carré) <sup>1)</sup>
	SLB	Pourcentage du portefeuille	
D'un mois à l'autre	151 750	3,0 %	15,67 \$
2017	549 017	11,0 %	13,46
2018	603 037	12,1 %	14,81
2019	408 899	8,2 %	16,60
2020	622 732	12,5 %	17,23
2021	230 508	4,6 %	18,68
2022	495 020	9,9 %	13,32
2023 et par la suite	1 248 500	25,1 %	19,93
Superficie inoccupée	680 589	13,6 %	—
<b>Total/moyenne pondérée</b>	<b>4 990 052</b>	<b>100,0 %</b>	<b>16,72 \$</b>

1) Les loyers moyens pondérés futurs des baux en vigueur comprennent des hausses de loyer contractuelles qui, pour certains baux, n'ont pas encore été réalisées par la FPI.

## BAUX EN VIGUEUR ET BAUX DU MARCHÉ

Au cours du trimestre clos le 31 décembre 2016, la FPI a souscrit de nouveaux baux et a réalisé des renouvellements de baux visant une superficie de 59 834 pieds carrés.

Le tableau qui suit présente un sommaire des activités locatives menées par la FPI au cours du trimestre clos le 31 décembre 2016 :

	SLB	Nombre de baux	Loyer moyen pondéré des baux venant à échéance (par pied carré)	Loyer moyen pondéré des nouveaux baux (par pied carré)	Hausse (baisse) de loyer
Baux renouvelés	33 000	15	15,41 \$	16,23 \$	5,3 %
Nouveaux baux	26 834	10	13,28	13,85	4,2 %
Total/moyenne pondérée	59 834	25			4,9 %
Moins : baux non renouvelés/annulés	(21 695)	12			
Total net	38 139				

Au cours du trimestre considéré, selon un calcul moyen pondéré, les loyers des baux renouvelés étaient de 5,3 % supérieurs aux loyers des baux venant à échéance et les loyers des nouveaux baux étaient de 4,2 % supérieurs à ceux des loyers en vigueur. Ces écarts de location correspondent aux attentes de la FPI en ce qui a trait au portefeuille.

Le tableau qui suit présente un sommaire des activités locatives menées par la FPI au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016 :

	SLB	Nombre de baux	Loyer moyen pondéré des baux venant à échéance (par pied carré)	Loyer moyen pondéré des nouveaux baux (par pied carré)	Hausse (baisse) de loyer
Baux renouvelés	631 231	74	14,86 \$	14,89 \$	0,2 %
Nouveaux baux	162 479	43	13,16	12,93	(1,8) %
Total/moyenne pondérée	793 710	117	14,51 \$	14,49 \$	0,1 %
Moins : baux non renouvelés/annulés	(116 522)	62			
Total net	677 188				

Au cours du dernier exercice, les loyers des baux renouvelés étaient de 0,2 % supérieurs aux loyers des baux en vigueur et les loyers des nouveaux baux étaient de 1,8 % inférieurs à ceux des loyers en vigueur. Au cours de 2016, la direction a conclu plusieurs baux au sein du portefeuille, qui ont accru sensiblement la valeur. En revanche, certaines opérations locatives auront un effet à court terme défavorable sur le BEN. En particulier, le bail visant 155 470 pieds carrés conclu avec Croix Bleue Médavie au Centre Croix Bleue de Moncton jusqu'en 2029 a entraîné une baisse de loyer pour la première année du contrat de location. En revanche, sur la durée à l'échéance, le bail se traduira par une augmentation des flux de trésorerie du fait de hausses de loyer contractuelles. En outre, au début de 2016, la FPI a renouvelé un bail de 103 179 pieds carrés, qui arrivait à échéance à la fin de 2016, avec Concentrix Technologies Services visant les locaux sis au 1189 Colonel Sam, à Oshawa, en Ontario, pour une durée supplémentaire de cinq ans, bail qui sera toutefois assorti d'un taux de location légèrement inférieur initialement. Les deux opérations visent des locataires jouissant d'excellentes notes de crédit sur des marchés plus modestes et, de l'avis de la direction, sont synonymes d'une importante création de valeur.

Le loyer moyen pondéré en vigueur des immeubles du portefeuille de la FPI s'établissait à 14,61 \$ le pied carré au 31 décembre 2016. La direction estime que le taux du marché moyen pondéré actuel sera de 15,98 \$ le pied carré dans les marchés occupés par ses immeubles, soit 1,37 \$ le pied carré de plus que le loyer moyen pondéré en vigueur des immeubles de la FPI dont les baux viennent à échéance en 2016. Cette évaluation repose sur les estimations de la direction, sur les estimations d'évaluateurs externes et sur les données relatives aux nouveaux baux et aux renouvellements de baux souscrits actuellement. Bien que rien ne garantisse que les baux venant à échéance seraient renouvelés à des taux supérieurs à ceux des baux en vigueur, s'ils étaient effectivement renouvelés, la direction compare les baux en vigueur sur le marché afin de déterminer la capacité du portefeuille actuel de la FPI à générer des produits dans le futur et l'incidence du risque de non-reconduction des baux sur les produits.

## PROFIL DES LOCATAIRES

La stratégie de la direction vise notamment à garantir la qualité, la diversification et l'excellente solvabilité des locataires de la FPI. Un bassin de locataires de meilleure qualité accroît la continuité des produits de la FPI au fil des cycles économiques, ce qui est étroitement lié au maintien de leur capacité à respecter leurs obligations de location envers la FPI et à retenir leurs effectifs, ce qui influe directement sur leurs besoins en matière de location de bureaux.

Le tableau qui suit présente les 10 principaux locataires de la FPI au 31 décembre 2016 qui, collectivement, représentent 47,5 % des montants de base à recevoir aux termes des baux :

Locataire	Cote de solvabilité <sup>1)</sup>	SLB (en pieds carrés)	Nombre d'immeubles	Pourcentage des montants de base à recevoir aux termes des baux	Durée moyenne pondérée des baux (en années)
Gouvernement du Canada	AAA	338 736	8	10,0 %	6,0
Manitoba Telecom Services Inc.	BBB (élevé)	66 439	2	8,7 %	13,1
Entreprises Bell Canada	BBB	484 794	3	7,6 %	3,5
SNC-Lavalin Énergie nucléaire inc.	BBB	342 580	2	7,4 %	7,3
Province du Nouveau-Brunswick	AA	126 609	2	3,7 %	4,0
Croix Bleue	non cotée	160 433	2	3,0 %	11,3
Province de la Nouvelle-Écosse	AA	129 759	1	2,4 %	2,1
Concentrix Technologies Services	non cotée	103 179	1	1,9 %	5,1
Province du Manitoba	AA	95 650	2	1,7 %	17,9
Extendicare Inc.	B (élevé)	50 187	1	1,1 %	3,0
<b>Total</b>		<b>1 898 366</b>		<b>47,5 %</b>	<b>6,4</b>

1) Source : DBRS et Moody's

2) La cote de solvabilité attribuée à SNC-Lavalin Énergie nucléaire inc. reflète celle de sa société mère, Groupe SNC-Lavalin inc.

## PROFIL DES IMMEUBLES

Au 31 décembre 2016, le portefeuille d'immeubles de la FPI comprenait des participations détenues à 100 % dans trente immeubles de bureaux, trois immeubles industriels, deux immeubles de commerces de détail et un hôtel. Le portefeuille se compose d'immeubles d'une SLB totalisant plus de 5,0 millions de pieds carrés. Trois des immeubles de bureaux du portefeuille sont classés dans les immeubles en cours de réaménagement. Pour obtenir la liste complète des immeubles détenus par la FPI, se reporter à la PARTIE VI du présent rapport de gestion.

### Acquisitions

Le tableau suivant présente un sommaire des participations dans des immeubles acquises par la FPI en 2016 :

	Gateway Complex	Immeubles de St. John's	Immeubles de St. John's	365 Hargrave St.	Total
Participation de la FPI	100 %	19 %	51 %	100 %	
Nombre d'immeubles	1	3	3	1	
Date d'acquisition	30 juin 2016	15 juin 2016	8 septembre 2016	8 septembre 2016	
Prix d'achat	57 525 \$	27 406 \$	73 437 \$	12 250 \$	170 618 \$
Coûts de transaction	1 435	274	600	9	2 318
Immeubles	58 960	27 680	74 037	12 259	172 936
Fonds de roulement	(1 390)	126	415	154	(695)
Bonification du taux d'intérêt	2 368	—	—	—	2 368
Dette	(26 020)	(19 950)	(53 550)	—	(99 520)
<b>Total du coût d'acquisition</b>	<b>33 918 \$</b>	<b>7 856 \$</b>	<b>20 902 \$</b>	<b>12 413 \$</b>	<b>75 089 \$</b>

Le 30 juin 2016, la FPI a fait l'acquisition du Gateway Complex, un immeuble de bureaux situé en banlieue aux 3000 et 3100 Steeles Avenue East à Markham, en Ontario, pour un prix d'achat total de 57,5 millions de dollars. Le Gateway Complex est situé à une intersection achalandée bien desservie par les autoroutes le reliant à l'ensemble de la région du Grand Toronto et est voisin du Woodbine Complex de la FPI. Le Gateway Complex comporte une superficie totale de 235 673 pieds carrés de catégorie A constituant deux tours de bureaux de taille moyenne reliées par un corridor commercial à un seul étage. À la date d'acquisition, l'immeuble est occupé à 95,1 % par une combinaison diversifiée de sociétés principalement axées sur le service.

En 2016, la FPI avait accru sa participation dans trois immeubles de bureaux en copropriété (les « immeubles de St. John's ») pour la porter à 100 %. Les immeubles de St. John's comprennent TD Place, Cabot Place et Fortis Place, édifices tous situés à St. John's, à Terre-Neuve. L'accroissement de la participation s'est déroulé en deux tranches, en juin et en septembre, pour une contrepartie additionnelle de 100,8 millions de dollars. L'acquisition de la participation a été financée par la FPI au moyen d'une combinaison de trésorerie et de la reprise du financement hypothécaire existant. Les immeubles de St. John's sont constitués de trois tours à bureaux de catégorie A bien situées à St. John's, à Terre-Neuve et confortent la position de la FPI à titre de bailleur chef de file sur ce marché.

Le 8 septembre 2016, la FPI a fait l'acquisition du 365 Hargrave Street, un immeuble à bureaux abritant des locaux loués par le gouvernement du Canada situé au cœur de Winnipeg, au Manitoba, pour la somme de 12,3 millions de dollars. L'immeuble comporte une SLB totale de 71 472 pieds carrés et 90,1 % de l'immeuble est loué au gouvernement du Canada jusqu'en 2025. Par suite de l'acquisition, la FPI a contracté un emprunt hypothécaire de 8,0 millions de dollars assorti d'un taux de 2,65 %, pour une période de cinq ans.

### Projets d'acquisitions

La FPI bénéficie actuellement d'un nombre imposant d'occasions actives dans les villes dans lesquelles nous exerçons nos activités. Bien que le nombre d'occasions soit grand, nous continuerons de faire preuve de rigueur en matière de tarification et d'établissement de prix. Nous ne sacrifierons pas la création de valeur à long terme aux profits à court terme.

Dans la poursuite de telles occasions, nous avons une préférence pour les occasions présentant les deux caractéristiques suivantes :

- *Escompte important par rapport au coût de remplacement* : Un immeuble acheté sous le coût de remplacement offre des occasions d'investissement dans la location ou le repositionnement d'actifs en conférant à la FPI un rendement favorable excédant celui d'une nouvelle construction. Nous sommes également d'avis que le prix par pied carré, s'il présente un escompte important par rapport au coût de remplacement, offre une protection prudente contre un marché baissier tout en conservant une occasion importante pour attirer les locataires sur une base concurrentielle, particulièrement lorsque la concurrence est constituée de nouvelles constructions.
- *Possibilité de création de valeur* : Nous mettons l'accent sur les occasions qui créeront de la valeur pour les porteurs de parts. Nous sommes moins axés sur l'accroissement immédiat du bénéfice (soit dans le prochain trimestre) et plus axés sur la recherche d'acquisitions permettant une importante création de valeur à moyen terme. Les immeubles situés dans un endroit où le marché est stable, dont l'état structural est bon et dont la valeur est susceptible de s'accroître en indexant les loyers existants au cours du marché, et(ou) dont le taux d'occupation est susceptible de progresser au moyen de locations circonscrites ou de repositionnements d'actifs, sont les types d'immeuble qui nous intéressent.

Les immeubles qui ne sont pas considérés comme des immeubles prestigieux au Canada répondront souvent à ces deux caractéristiques. Nous croyons que, contrairement aux actifs prestigieux, qui se négocient souvent à un prix excédant le coût de remplacement avec optimisation des nouveaux locataires, les actifs qui ne sont pas prestigieux demeurent attractifs grâce à leur profil risque/rendement, et nous continuerons à chercher les meilleures occasions.

À l'heure actuelle, nous nous concentrons essentiellement sur les débouchés dans des marchés où nous sommes présents qui viennent renforcer notre stratégie axée sur les carrefours de banlieue dans les marchés primaires et sur les occasions clés se présentant dans des villes secondaires ou tertiaires. Nous serions intéressés à étendre nos activités à des marchés sur lesquels nous ne nous trouvons pas à l'heure actuelle; toutefois, nous devrions être en mesure de le faire avec l'envergure appropriée ou, encore, sur des marchés où Slate a déjà acquis une expertise opérationnelle par le passé.

### Cessions

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, la FPI a mené à terme la cession d'immeuble suivante :

	125-185 First Street East
Date de cession	15 juin 2016
Emplacement	Cochrane, Alberta
Prix de vente	4 275 \$
Fonds de roulement	(223)
Quittance de dette hypothécaire	(1 532)
Coûts de cession	(221)
<b>Produit net</b>	<b>2 299 \$</b>

Les coûts de transaction directement attribuables à la vente d'immeubles et aux coûts liés aux emprunts hypothécaires correspondants qui se sont éteints sont compris dans les coûts de cession.

## Immeubles en cours de réaménagement

Les immeubles suivants ont été classés par la FPI pour le trimestre clos le 31 décembre 2016 en tant qu'immeubles en cours de réaménagement.

Adresse de l'immeuble	Nom de l'immeuble	Ville, province	Année de construction/ rénovation/ agrandissement	Participation	SLB (en pieds carrés)	Taux d'occupation
2285 Speakman Drive		Mississauga, Ont.	1 981	100 %	126 270	— %
Diverses adresses	immeubles de Water Street	St. John's, T.-N.-L.	Divers	100 %	71 541	54,4 %
139 Water Street	édifice Fortis	St. John's, T.-N.-L.	1968 / 1994	100 %	82 648	22,7 %

Les immeubles de Water Street et l'édifice Fortis à St. John's, à Terre-Neuve sont des immeubles contigus situés dans un emplacement de choix dans le nord-est du centre-ville offrant une vue exceptionnelle du port de St. John's et du passage The Narrows. L'édifice Fortis abritait les bureaux de Fortis Corporation dont le siège social est situé à présent dans l'immeuble Fortis Place détenu par la FPI. L'édifice Fortis et les immeubles de Water Street, dont le coût de base est de 122 \$ le pied carré, appartiennent à la FPI et pourraient être réaménagés afin d'être utilisés en tant que siège social régional pour, par exemple, un intervenant du secteur de l'énergie. Le faible coût de base permettrait à la FPI d'attribuer d'importants capitaux au réaménagement des immeubles de Water Street et de l'immeuble Fortis, permettant de faire concurrence aux autres immeubles et aux nouvelles constructions, dont le coût de base à St. John's se situe, selon nous, entre 450 \$ et 550 \$ le pied carré. La stratégie à court terme relative à ces actifs est de générer des flux de trésorerie au moyen de baux à court terme qui donnent lieu ainsi à la possibilité de faire des travaux de réaménagement ou de relocaliser les locataires.

Le 2285 Speakman Drive est un des trois immeubles détenus par la FPI qui sont situés dans le Sheridan Park à Mississauga. La FPI a conclu avec SNC-Lavalin Énergie nucléaire un bail de 10 ans aux termes duquel la FPI construit un complexe de bureaux sous forme de campus qui inclura les immeubles situés au 2285 et au 2251 Speakman Drive, lequel, une fois terminé, comprendra des installations contemporaines hautement fonctionnelles pourvues d'équipements modernes. Le Sheridan Park offre un accès facile aux principales artères routières comme le Erin Mills Parkway, le Winston Churchill Boulevard et les autoroutes telles que l'autoroute Reine Elizabeth, les autoroutes 401 et 403 et l'autoroute à péage 407. De plus, étant donné que le Sheridan Park se situe à la frontière entre Mississauga et Oakville, la liaison avec le système de GO Transit ou avec le métro du TTC est possible grâce aux nombreux arrêts situés dans Sheridan Park qui sont desservis par deux commissions de transport.

SNC-Lavalin Énergie nucléaire disposait déjà des immeubles situés au 2285 et au 2599 Speakman Drive au moment de conclure le bail avec la FPI en septembre 2015. En juillet 2016, la FPI a terminé le réaménagement du 2251 Speakman Drive et SNC-Lavalin Énergie nucléaire s'y est installée. La FPI a reclassé aussitôt l'immeuble classé dans les immeubles en cours de réaménagement dans les immeubles productifs de revenus. La prochaine étape du réaménagement prévoit la modernisation par la FPI du 2285 Speakman Drive qui a été reclassé dans les immeubles en cours de réaménagement au troisième trimestre de 2016. Les travaux de construction, qui ont commencé au premier trimestre de 2017, devraient se terminer à la fin du deuxième semestre de 2017. Lorsque le réaménagement du 2285 Speakman Drive sera terminé, SNC-Lavalin Énergie nucléaire libérera les locaux de l'immeuble situé au 2599 Speakman Drive, lequel sera inoccupé, ce après quoi, la FPI prévoit reclasser cet immeuble dans les immeubles en cours de réaménagement et prévoit reclasser le 2285 Speakman Drive dans les immeubles productifs de revenus. La FPI poursuit sa stratégie, soit celle d'engager des négociations préliminaires avec des locataires éventuels en ce qui a trait au réaménagement et à la location du 2599 Speakman Drive.

### Juste valeur établie selon les IFRS

Au 31 décembre 2016, la juste valeur des immeubles du portefeuille de la FPI évaluée conformément aux IFRS s'établissait à 946,9 millions de dollars, moyennant un taux de capitalisation initial moyen pondéré de 6,37 %. Il importe de souligner que ce taux de capitalisation tient compte des paramètres économiques sous-jacents au portefeuille de la FPI, tels que le taux d'occupation des immeubles en vigueur de 86,4 % (compte tenu des immeubles en cours de réaménagement) et les loyers en vigueur de 14,61 \$ le pied carré qui, de l'avis de la direction, sont inférieurs, en moyenne, de 1,37 \$ aux loyers du marché. Au total, la juste valeur moyenne des immeubles du portefeuille de la FPI évaluée conformément aux IFRS s'établit à 190 \$ le pied carré, alors que le coût moyen assumé par la FPI s'élève à 182 \$ le pied carré. La direction est d'avis que cette valeur moyenne par pied carré est sensiblement inférieure au coût de remplacement des immeubles qui, estime-t-elle, se situe, en moyenne, dans une fourchette de 250 \$ à 350 \$ le pied carré, selon l'immeuble. Sur certains marchés, comme St. John's, à Terre-Neuve, les coûts de construction sont sensiblement plus élevés.

Le tableau qui suit présente sommairement les taux d'actualisation, les taux de capitalisation finaux et les taux de capitalisation initiaux pour la juste valeur des immeubles au 31 décembre 2016 et au 31 décembre 2015 :

	31 décembre 2016			31 décembre 2015		
	Taux d'actualisation	Taux de capitalisation final	Taux de capitalisation <sup>1)</sup>	Taux d'actualisation	Taux de capitalisation final	Taux de capitalisation <sup>1)</sup>
Taux minimal	6,75 %	6,25 %	4,16 %	7,00 %	6,25 %	4,50 %
Taux maximal	11,00 %	9,00 %	11,92 %	11,00 %	9,00 %	13,17 %
Taux moyen pondéré	7,55 %	7,05 %	6,37 %	7,83 %	6,93 %	6,77 %

1) Correspond au taux de capitalisation initial des immeubles de la FPI établis selon les estimations de la direction du BEN pour les douze prochains mois. Les données présentées sont applicables pour les immeubles où la méthode de la capitalisation directe a été utilisée ainsi que pour les immeubles où la méthode principale d'évaluation était celle fondée sur les flux de trésorerie actualisés.

Alors que le taux de capitalisation moyen pondéré s'établit à 6,37 %, ce qui représente le taux de capitalisation initial des immeubles de la FPI selon les estimations de la direction du BEN pour les douze prochains mois, les taux de capitalisation minimal et maximal s'élèvent à 4,16 % et à 11,92 %, respectivement. La valeur inférieure de la fourchette s'applique à un immeuble assorti d'une densité de réaménagement excédentaire et la valeur supérieure de la fourchette s'applique à un immeuble avec un locataire unique dont la durée du bail est plus courte. Chacun de ces immeubles a une juste valeur estimée de moins de 4,0 millions de dollars individuellement.

Divers immeubles au sein du portefeuille de la FPI sont soit inoccupés ou présentent un taux d'occupation sensiblement sous le taux d'occupation normalisé et certains d'entre eux devraient l'être pour une portion ou la totalité des douze prochains mois. Ces immeubles comprennent les immeubles en réaménagement de la FPI, le 2285 Speakman Drive, ainsi que deux immeubles industriels inoccupés en Alberta. Compte non tenu de l'apport au BEN de ces immeubles, le taux de capitalisation en vigueur de la FPI de 6,37 % calculé par celle-ci serait ajusté à 6,53 %.

La juste valeur des immeubles de placement est établie pour chaque immeuble pris séparément sans tenir compte de la valeur globale du portefeuille. Il n'est pas tenu compte des avantages que procure la diversification à divers égards tels que les risques liés aux locataires et à la situation géographique d'un seul immeuble, la valeur découlant de la constitution d'un portefeuille et l'utilisation d'une plateforme de gestion commune. Par conséquent, la juste valeur des immeubles de placement de la FPI établie pour l'ensemble du portefeuille pourrait varier de la juste valeur des immeubles pris séparément qui est présentée dans les états consolidés de la situation financière de la FPI.

### Évolution au titre des immeubles

Le tableau qui suit présente un résumé de l'évolution des participations de la FPI dans des immeubles, y compris les acquisitions, les cessions, les dépenses d'investissement et d'autres variations :

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2016	2015	2016	2015
Solde à l'ouverture de la période	937 160 \$	728 053 \$	729 089 \$	448 012 \$
Acquisitions	—	38 688	172 936	347 267
Dépenses d'investissement	2 398	2 390	24 345	3 524
Charges locatives directes	5 897	4 059	15 418	10 185
Cessions	—	(53 261)	(4 275)	(82 511)
Amortissement d'un actif hôtelier	(162)	(271)	(590)	(271)
Provisions	—	(545)	—	(531)
Variation de la juste valeur	1 022	9 657	7 933	1 786
Loyers constatés selon le mode linéaire et autres variations	625	319	2 083	1 628
<b>Solde à la clôture de la période</b>	<b>946 939 \$</b>	<b>729 089 \$</b>	<b>946 939 \$</b>	<b>729 089 \$</b>

Les dépenses d'investissement engagées par la FPI sont affectées au maintien en bon état des immeubles de bureaux et à leur amélioration. Certains baux prévoient le recouvrement possible de la totalité ou d'une partie de ces coûts auprès des locataires au fil du temps. Les charges locatives directes comprennent généralement les coûts de construction liés aux améliorations locatives découlant de nouveaux baux ou de baux renouvelés.

La variation de la valeur comptable des immeubles de la FPI au cours du trimestre clos le 31 décembre 2016 résulte essentiellement des entrées d'immobilisations supplémentaires et des charges locatives directes et d'autres ajouts ou des modifications des taux d'actualisation et de capitalisation. La variation de la valeur comptable des immeubles de la FPI au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016 est attribuable aux activités d'acquisition s'élevant à 172,9 millions de dollars, ainsi qu'aux entrées d'immobilisations et aux charges locatives de 24,3 millions de dollars et de 15,4 millions de dollars, respectivement.

## PARTIE III – RÉSULTATS D'EXPLOITATION

### SOMMAIRE DES RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Le tableau qui suit présente un sommaire des résultats d'exploitation pour les trimestres clos les 31 décembre 2016 et 2015 ainsi que les exercices clos les 31 décembre 2016, 2015 et 2014 :

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre		
	2016	2015	2016	2015	2014
Produits locatifs	35 094 \$	29 939 \$	122 190 \$	87 543 \$	33 087 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(19 404)	(17 295)	(66 062)	(44 944)	(13 800)
Bénéfice tiré de la participation comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence	—	—	—	2 547	1 501
Produits financiers sur la créance au titre d'un contrat de location-financement	998	1 030	4 041	1 721	—
Produits d'intérêts	21	21	71	703	633
Charges d'intérêts et charges financières	(5 143)	(5 234)	(18 781)	(15 339)	(6 992)
Charges générales et administratives	(1 075)	(976)	(4 205)	(3 488)	(3 909)
Variation de la juste valeur des immeubles	1 022	9 657	7 933	1 786	(4 620)
Variation de la juste valeur des instruments financiers	1 564	21	602	3 312	(3 119)
Coûts de cession	(101)	(3 411)	(322)	(5 134)	—
Amortissement d'un actif hôtelier	(162)	(271)	(590)	(271)	—
<b>Bénéfice net, compte non tenu des parts de société en commandite de catégorie B</b>	<b>12 814 \$</b>	<b>13 481 \$</b>	<b>44 877 \$</b>	<b>28 436 \$</b>	<b>2 781 \$</b>
Variation de la juste valeur des parts de sociétés en commandite de catégorie B	2 748	712	(4 493)	2 691	2 444
Distributions aux porteurs de parts de société en commandite de catégorie B	(991)	(992)	(3 964)	(3 846)	(2 364)
<b>Bénéfice net et résultat global</b>	<b>14 571 \$</b>	<b>13 201 \$</b>	<b>36 420 \$</b>	<b>27 281 \$</b>	<b>2 861 \$</b>
Attribution aux porteurs de parts	14 571	13 181	36 420	27 181	2 861
Attribution aux participations ne donnant pas le contrôle	—	20	—	100	—
	<b>14 571 \$</b>	<b>13 201 \$</b>	<b>36 420 \$</b>	<b>27 281 \$</b>	<b>2 861 \$</b>

### BÉNÉFICE NET, COMPTE NON TENU DES PARTS DE SOCIÉTÉ EN COMMANDITE DE CATÉGORIE B

Le résultat net, compte non tenu des parts de société en commandite de catégorie B, est une mesure conforme aux IFRS complémentaire qui représente la variation du bénéfice net, compte non tenu de l'incidence des ajustements de la juste valeur des parts de société en commandite de catégorie B et des distributions aux porteurs de parts de société en commandite de catégorie B comptabilisés en résultat net. La direction estime que cette mesure est utile pour évaluer le bénéfice net, compte non tenu de la participation de tous les autres porteurs de titres, du fait que les parts de société en commandite de catégorie B sont échangeables en parts de FPI et qu'elles sont, dans tous leurs aspects significatifs, équivalentes d'un point de vue économique aux parts de FPI.

Le bénéfice net, compte non tenu des parts de société en commandite de catégorie B, s'est établi à 12,8 millions de dollars pour le trimestre clos le 31 décembre 2016, en comparaison de 13,5 millions de dollars pour la période correspondante en 2015. Le bénéfice net, compte non tenu des parts de société en commandite de catégorie B, s'est établi à 44,9 millions de dollars et à 28,4 millions de dollars pour l'exercice clos le 31 décembre 2016 et le 31 décembre 2015, respectivement. Le bénéfice net, compte non tenu des parts de société en commandite de catégorie B, a baissé pour le trimestre clos le 31 décembre 2016 comparativement à la période correspondante de 2015 du fait de la hausse du BEN attribuable à la croissance globale du portefeuille, contrebalancée par la baisse de la variation de la juste valeur des immeubles de placement au cours du trimestre considéré. La variation de la juste valeur des immeubles de placement pour le trimestre clos le 31 décembre 2016 s'est chiffrée à 1,0 million de dollars contre 9,7 millions de dollars pour la période correspondante de 2015.

Le bénéfice net, compte non tenu des parts de société en commandite de catégorie B, s'est accru de 16,4 millions de dollars pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, en raison de la hausse du BEN au cours de l'exercice, outre la variation de la juste valeur des immeubles de placement de 7,9 millions de dollars en regard de 1,8 million de dollars à la période correspondante de 2015. La FPI a également comptabilisé une hausse des produits financiers tirés de la créance au titre d'un contrat de location-financement de 2,3 millions de dollars du fait de la propriété à 100 % du Data Centre pour un exercice complet.

## BÉNÉFICE NET

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2016, le bénéfice net s'est chiffré à 14,6 millions de dollars, en hausse de 1,4 million de dollars par rapport à la période correspondante en 2015. Cette hausse est principalement attribuable à un profit de 2,7 millions de dollars tiré de la variation de la juste valeur des parts de société en commandite de catégorie B pour le trimestre clos le 31 décembre 2016, contre 0,7 million de dollars pour la période comparable de 2015, lequel est lié directement à la variation du prix unitaire des parts de la FPI au cours du trimestre. Les parts de société en commandite de catégorie B sont comptabilisées à titre de passif par la FPI. Les distributions versées à l'égard des parts de société en commandite de catégorie B sont restées conformes à celles de la période comparative.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, le bénéfice net s'est chiffré à 36,4 millions de dollars, en hausse de 9,1 millions de dollars par rapport à la période correspondante en 2015. Cette hausse est principalement attribuable à la variation du bénéfice net, compte non tenu des parts de société en commandite de catégorie B dont il est question ci-dessus, laquelle a été atténuée par une perte de 4,5 millions de dollars résultant d'une augmentation de la juste valeur des parts de société en commandite de catégorie B et de la hausse du cours des parts de la FPI pour l'exercice considéré en regard de la période correspondante de l'exercice précédent. Les distributions aux porteurs de parts de société en commandite de catégorie B sont demeurées comparables d'un exercice à l'autre.

## BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET

Le bénéfice d'exploitation net (le « BEN ») est une mesure non conforme aux IFRS que la FPI définit comme correspondant aux produits locatifs, exclusion faite des loyers hors trésorerie constatés selon le mode linéaire et des coûts de location amortis par voie d'imputation aux produits, moins les charges d'exploitation liées aux immeubles. Les produits locatifs calculés aux fins de l'évaluation du BEN ne tiennent pas compte des produits inscrits par suite de la constatation des loyers selon le mode linéaire ni de l'amortissement des coûts de location par voie d'imputation aux produits conformément aux IFRS, ce qui, de l'avis de la direction, est plus représentatif des flux de trésorerie générés par les immeubles de la FPI. Le BEN est une mesure importante du revenu généré par les immeubles de la FPI et est utilisé par celle-ci pour évaluer le rendement de ses immeubles.

Le tableau qui suit présente le calcul du BEN pour les trimestres et les exercices clos les 31 décembre 2016 et 2015 :

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2016	2015	2016	2015
Produits	35 094 \$	29 939 \$	122 190 \$	87 543 \$
Charges d'exploitation des immeubles	(19 404)	(17 295)	(66 062)	(44 944)
Loyers constatés selon le mode linéaire et autres variations	(625)	(318)	(2 083)	(1 628)
Bénéfice d'exploitation net	15 065 \$	12 326 \$	54 045 \$	40 971 \$

L'augmentation de 2,7 millions de dollars du BEN enregistrée pour le trimestre clos le 31 décembre 2016 par rapport à la période correspondante en 2015 est attribuable à la croissance du portefeuille, principalement l'acquisition de la participation résiduelle dans les immeubles de St. John's au moyen de l'acquisition de deux participations partielles en 2016, la première étant l'acquisition d'une participation supplémentaire de 19 % en juin 2016 puis d'une autre, de 51 %, en septembre 2016, portant ainsi la participation de la FPI à 100 % à la clôture de l'exercice 2016. La FPI a également réalisé l'acquisition du Gateway Complex à la clôture du deuxième trimestre de 2016 et celle de l'immeuble sis au 365 Hargrave Street en septembre 2016, ces deux acquisitions ayant eu un effet positif sur le BEN au cours de la période.

Le BEN enregistré pour les exercices clos les 31 décembre 2016 et 2015 s'est établi à 54,0 millions de dollars et à 41,0 millions de dollars, respectivement. En juin 2015, la FPI a acquis le portefeuille Fortis, lequel regroupe 14 immeubles, dont 11 sont détenus à 100 % et les immeubles de St. John's qui sont assortis d'une participation de 10 %. Par la suite, trois des immeubles de commerces de détail acquis ont été cédés en décembre 2015. L'apport des immeubles acquis pour le BEN n'aurait été inclus que pour le semestre et l'exercice clos le 31 décembre 2015, alors que ces immeubles auraient eu un effet positif sur le BEN tout au long de l'exercice 2016. L'augmentation du BEN a été contrebalancée par la cession du portefeuille d'immeubles industriels en décembre 2015, lequel aurait eu un effet positif sur les produits de l'exercice clos le 31 décembre 2015 alors qu'il n'y aurait eu aucun apport pour 2016.

## BEN DES IMMEUBLES COMPARABLES

Le BEN des immeubles comparables est une mesure non conforme aux IFRS que la FPI définit comme correspondant aux produits locatifs, exclusion faite des loyers hors trésorerie constatés selon le mode linéaire, moins les charges d'exploitation liées aux immeubles détenus par la FPI pour toute la période à l'étude et la période comparative. Hormis en ce qui a trait à la comparaison d'une période à l'autre, le BEN des immeubles comparables ne tient pas compte des résultats attribuables à l'actif hôtelier de la FPI en raison du caractère saisonnier de cet actif. Le BEN des immeubles comparables est une mesure importante du revenu généré par les immeubles de la FPI d'une période à l'autre, compte non tenu toutefois des acquisitions et des cessions, et il est utilisé par la FPI pour évaluer le rendement de ses immeubles. La FPI cherche à accroître ou à maintenir le BEN des immeubles comparables en s'efforçant de maintenir un taux d'occupation élevé, en augmentant les loyers au moment des renouvellements des baux pour les faire correspondre aux taux du marché et en concluant des baux qui prévoient des majorations du loyer tout au long de la durée du bail.

La direction a établi une comparaison du BEN des immeubles comparables pour le trimestre à l'étude par rapport au 31 décembre 2015 et ne tient pas compte des ventes des portefeuilles d'immeubles de commerces de détail et d'immeubles industriels en décembre 2015 ni de l'acquisition du 365 Hargrave Street, en plus de tenir compte que d'une participation de 10 % dans les immeubles de St. John's.

Le tableau qui suit présente un sommaire du BEN des immeubles comparables pour le trimestre considéré par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent :

	31 décembre 2016	Trimestres clos les 31 décembre 2015
Nombre d'immeubles	33	33
SLB	4 345 555	4 345 555
Produits	28 855 \$	27 913 \$
Charges d'exploitation des immeubles	(16 271)	(16 105)
Loyers constatés selon le mode linéaire et autres variations	(531)	(308)
BEN des immeubles comparables (y compris l'actif hôtelier)	12 053	11 500
Variation d'un exercice à l'autre – en dollars	553 \$	
Variation d'un exercice à l'autre – en pourcentage	4,8 %	

Le BEN des immeubles comparables pour le trimestre clos le 31 décembre 2016 en regard de celui du trimestre correspondant de 2015 a augmenté de 0,6 million de dollars, soit 4,8 %, passant de 11,5 millions de dollars à 12,1 millions de dollars. Cette hausse est attribuable à la majoration des taux de location prévue aux termes de nouveaux baux, à la majoration aux taux du marché dans le cas des locataires renouvelant leurs baux, à la location de locaux inoccupés ainsi qu'à l'amélioration des activités d'exploitation de l'actif hôtelier de la FPI.

La direction a également établi une comparaison du BEN des immeubles comparables pour le trimestre considéré à celui du plus récent trimestre comparatif terminé. La comparaison des immeubles comparables au 30 septembre 2016 tient compte de tous les immeubles détenus par la FPI au cours du trimestre, mais reflète uniquement une participation de 49 % de la FPI dans les actifs des immeubles de St. John's, étant donné que seule cette proportion était détenue constamment au cours des troisième et quatrième trimestres de 2016.

Le tableau qui suit présente un sommaire du BEN des immeubles comparables pour le trimestre considéré par rapport au trimestre précédent :

	31 décembre 2016	Trimestres clos les 30 septembre 2016
Nombre d'immeubles	35	35
SLB	4 798 886	4 798 886
Produits	32 427 \$	30 773 \$
Charges d'exploitation	(18 042)	(16 086)
Loyers constatés selon le mode linéaire et autres variations	(617)	(519)
BEN des immeubles comparables (y compris l'actif hôtelier)	13 768	14 168
BEN attribuable à l'actif hôtelier	(157)	(488)
BEN des immeubles comparables (compte non tenu de l'actif hôtelier)	13 611 \$	13 680 \$
Variation d'un trimestre à l'autre – en dollars	(69) \$	
Variation d'un trimestre à l'autre – en pourcentage	(0,5) %	

Le BEN des immeubles comparables pour le trimestre clos le 31 décembre 2016 comparativement au trimestre précédent a baissé de 0,1 million de dollars, ou de 2,8 %. Le BEN est demeuré relativement stable par rapport à la période correspondante.

## FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION

### Fonds provenant de l'exploitation

Les fonds provenant de l'exploitation (les « FPE ») constituent une mesure non conforme aux IFRS servant à évaluer la performance au chapitre de l'exploitation immobilière. La FPI calcule les FPE conformément à la définition donnée par l'Association canadienne des biens immobiliers (« RealPAC ») dans son livre blanc sur les FPE, mis à jour en avril 2014.

### FPE fondamentaux

Les FPE fondamentaux tiennent compte de certains ajustements apportés au calcul des FPE de la FPI afin de comptabiliser la quote-part de la FPI des paiements locatifs reçus au titre du bail relatif aux locaux de son Data Centre, qui est comptabilisé à titre de contrat de location-financement en vertu des IFRS. Les FPE fondamentaux excluent également l'incidence des frais liés à l'acquittement d'emprunts hypothécaires.

## Rapprochement des FPE et des FPE fondamentaux

La direction est d'avis que les FPE et les FPE fondamentaux représentent des mesures importantes de la performance au chapitre de l'exploitation. Ces mesures sont utilisées par la FPI pour évaluer le rendement combiné de ses activités, y compris l'incidence de sa structure du capital, et sont utiles pour les investisseurs pour évaluer la performance de la FPI.

Le tableau qui suit présente le rapprochement des FPE et des FPE fondamentaux pour les trimestres et les exercices clos les 31 décembre 2016 et 2015 découlant du bénéfice net et du résultat global.

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2016	2015	2016	2015
<b>Bénéfice net et résultat global</b>	<b>14 571 \$</b>	<b>13 201 \$</b>	<b>36 420 \$</b>	<b>27 281 \$</b>
Ajouter (déduire) :				
Coûts de location amortis par voie d'imputation aux produits	159	62	636	225
Ajustement de la juste valeur de la participation comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence	—	—	—	(2 507)
Participations ne donnant pas le contrôle	—	(35)	—	(173)
Variations de la juste valeur de l'immeuble de placement	(1 022)	(9 657)	(7 933)	(1 786)
Variations de la juste valeur des instruments financiers	(1 564)	(21)	(602)	(3 312)
Coûts de cession	101	3 412	322	5 134
Amortissement d'un actif hôtelier	162	271	590	271
Variation de la juste valeur des parts de société en commandite de catégorie B	(2 748)	(712)	4 493	(2 691)
Distributions aux porteurs de parts de catégorie B	991	992	3 964	3 846
<b>FPE</b>	<b>10 650 \$</b>	<b>7 513 \$</b>	<b>37 890 \$</b>	<b>26 288 \$</b>
Produits financiers sur la créance au titre d'un contrat de location-financement	(998)	(996)	(4 041)	(1 896)
Paiements reçus aux termes d'un contrat de location-financement	1 525	1 475	6 099	2 759
Frais liés à l'acquittement d'emprunts hypothécaires	—	536	—	536
<b>FPE fondamentaux</b>	<b>11 177 \$</b>	<b>8 528 \$</b>	<b>39 948 \$</b>	<b>27 687 \$</b>
Nombre moyen pondéré de parts en circulation <sup>1)</sup>	46 071	35 519	39 653	27 852
FPE par part (dilués)	0,23 \$	0,21 \$	0,96 \$	0,94 \$
FPE fondamentaux par part (dilués)	0,24 \$	0,24 \$	1,01 \$	0,99 \$

1) Représente le nombre moyen pondéré après dilution de parts en circulation et comprend le nombre moyen pondéré de l'ensemble des parts de la FPI, des parts du RPD et des parts de société en commandite de catégorie B.

Les FPE se sont élevés à 10,7 millions de dollars, ou 0,23 \$ par part, pour le trimestre clos le 31 décembre 2016, en comparaison de 7,5 millions de dollars, ou 0,21 \$ par part pour le trimestre clos le 31 décembre 2015, ce qui représente une hausse de 3,1 millions de dollars, ou de 0,02 \$ par part. La hausse des FPE par part est le résultat de l'apport accru au cours du trimestre des activités d'acquisition et de la hausse du BEN des immeubles comparables, facteurs contrebalancés par l'augmentation du nombre moyen pondéré de parts en circulation au cours du trimestre considéré du fait des placements de titres de capitaux propres réalisés par la FPI en juin et en septembre 2016.

Les FPE se sont chiffrés à 37,9 millions de dollars pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, en hausse de 11,6 millions de dollars par rapport à la période correspondante de 2015, soit une hausse de 0,02 \$ par part d'un exercice à l'autre. L'augmentation des FPE est principalement attribuable à la croissance du portefeuille, plus particulièrement à l'acquisition du portefeuille Fortis en juin 2015, qui comprenait une participation à 100 % dans 11 immeubles ainsi qu'une participation de 10 % dans les immeubles de St. John's. La FPI a également fait l'acquisition d'une participation additionnelle de 20 % dans les immeubles de St. John's le 31 décembre 2015. Au cours de 2016, la FPI a acquis une participation de 100 % dans les immeubles de St. John's, en hausse par rapport à sa participation de 30 % à la fin de 2015, outre l'acquisition du Gateway Complex et du 365 Hargrave Street, toutes ces opérations ayant eu un effet positif sur le BEN. Ces augmentations ont été contrebalancées par la cession d'immeubles de commerces de détail et d'immeubles industriels au quatrième trimestre de 2015. L'augmentation des FPE a été contrebalancée en partie par la hausse des charges d'intérêts et des charges financières liées aux emprunts supplémentaires nécessaires au financement des acquisitions.

Les FPE fondamentaux pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2016 se sont établis à 11,2 millions de dollars et à 39,9 millions de dollars, respectivement, contre 8,5 millions de dollars et 27,7 millions de dollars pour les périodes correspondantes de 2015. La hausse des FPE fondamentaux pour le trimestre et l'exercice à l'étude est attribuable à la hausse des FPE ainsi qu'à l'augmentation des paiements reçus en 2016 aux termes d'un contrat de location-financement, représentant une participation à 100 % alors que la FPI détenait seulement une participation de 80 % dans le Data Centre pour une partie du quatrième trimestre de 2015.

## FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION AJUSTÉS

Les FPE ajustés (les « FPEA ») constituent une mesure non conforme aux IFRS communément utilisée par les entités et les investisseurs du secteur immobilier pour évaluer les flux de trésorerie générés par les activités d'exploitation, après prise en compte du service de la dette et de certains coûts en capital et coûts de location, et après élimination des intérêts hors trésorerie et des montants inscrits au titre des produits. Il s'agit également d'une mesure utile pour évaluer la trésorerie disponible aux fins des distributions aux porteurs de parts.

Lors de son calcul des FPEA, la FPI apporte des ajustements aux FPE afin de tenir compte de certains éléments, dont les suivants : le supplément de revenu garanti; l'amortissement des coûts de transaction différés; la décomptabilisation et l'amortissement des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché des emprunts hypothécaires refinancés ou acquittés; les ajustements au titre de la bonification du taux d'intérêt reçue; l'amortissement des loyers constatés selon le mode linéaire; et les charges locatives directes et les dépenses d'investissement normalisées. Le supplément de revenu garanti a trait à des sources de revenus de la FPI qui ne sont pas prises en compte pour le calcul du BEN. Les sources de revenus ont trait à des ajustements au titre des dispenses de loyers dans le cadre de l'acquisition du portefeuille d'immeubles de bureaux en banlieue en décembre 2014 et à des paiements à recevoir au titre des baux principaux de Fortis Place, à St John's, à Terre-Neuve. Le supplément de revenu attribuable aux paiements de baux principaux prendra fin à la mi-exercice 2017. Le supplément de revenu lié aux dispenses de loyers se poursuivra jusqu'en 2020.

La méthode qu'utilise la FPI pour calculer les FPEA pourrait être différente de celle employée par d'autres émetteurs du secteur de l'immobilier et ainsi ne pas être comparable aux mesures présentées par ces émetteurs.

Le tableau qui suit présente le rapprochement des FPE fondamentaux et des FPEA pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2016 par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice précédent :

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2016	2015	2016	2015
<b>FPE fondamentaux</b>	<b>11 177 \$</b>	<b>8 528 \$</b>	<b>39 948 \$</b>	<b>27 687 \$</b>
Ajouter (déduire) :				
Suppléments de revenu garanti <sup>1)</sup>	628	259	1 574	747
Amortissement des coûts de transaction différés	304	336	1 159	735
Amortissement des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché de la dette	(127)	(69)	(294)	(331)
Bonification du taux d'intérêt	108	—	216	—
Amortissement des loyers constatés selon le mode linéaire	(784)	(381)	(2 719)	(1 853)
Charges locatives directes et dépenses d'investissement normalisées	(1 569)	(1 264)	(5 613)	(4 260)
<b>FPEA</b>	<b>9 737 \$</b>	<b>7 409 \$</b>	<b>34 271 \$</b>	<b>22 725 \$</b>
Nombre moyen pondéré de parts en circulation <sup>2)</sup>	46 071	35 519	39 653	27 852
FPEA par part (dilués)	0,21 \$	0,21 \$	0,86 \$	0,82 \$

1) Les suppléments de revenu garanti ont trait à des périodes de dispense des loyers et à des locaux inoccupés des immeubles acquis. Les suppléments de revenu liés aux locaux inoccupés arrivent à échéance à la mi-exercice 2017 alors que les suppléments de revenu liés aux dispenses de loyers se poursuivront jusqu'en 2020, inclusivement.

2) Représente le nombre moyen pondéré après dilution de parts en circulation et comprend le nombre moyen pondéré de l'ensemble des parts de la FPI, des parts du RPD et des parts de société en commandite de catégorie B.

Les FPEA se sont élevés à 9,7 millions de dollars, ou 0,21 \$ par part, pour le trimestre clos le 31 décembre 2016, en comparaison de 7,4 millions de dollars, ou 0,21 \$ par part, pour le trimestre clos le 31 décembre 2015, ce qui représente une hausse de 2,3 millions de dollars, alors que les FPEA par part sont demeurés stables par rapport à l'exercice précédent. L'augmentation des FPEA est principalement attribuable à la croissance du portefeuille du fait des activités d'acquisition. Les FPEA pour l'exercice clos le 31 décembre 2016 se sont établis à 34,3 millions de dollars, contre 22,7 millions de dollars pour la période correspondante de 2015. Cela représente une hausse par part de 0,04 \$ d'un exercice à l'autre. L'augmentation des FPEA est imputable à la hausse du BEN découlant de la croissance globale du portefeuille en raison de l'acquisition du portefeuille Fortis en juin 2015, de l'acquisition d'une participation supplémentaire de 20 % dans les immeubles de St. John's le 31 décembre 2015, ainsi que l'acquisition d'une participation à 100 % dans les immeubles de St. John's, du Gateway Complex et du 365 Hargrave Street en 2016, opérations qui ont toutes eu un effet positif sur les résultats d'exploitation de la FPI en regard de la période correspondante de 2015.

#### Rapprochement des FPE, des FPE fondamentaux et des FPEA

Le tableau qui suit présente le rapprochement du bénéfice net et des FPE, des FPE fondamentaux et des FPEA pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2016 par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice précédent :

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2016	2015	2016	2015
<b>Bénéfice net et résultat global</b>	<b>14 571 \$</b>	<b>13 201 \$</b>	<b>36 420 \$</b>	<b>27 281 \$</b>
Ajouter (déduire) :				
Coûts de location amortis par voie d'imputation aux produits	159	62	636	225
Ajustement de la juste valeur de la participation comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence	—	—	—	(2 507)
Participations ne donnant pas le contrôle	—	(35)	—	(173)
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(1 022)	(9 657)	(7 933)	(1 786)
Variation de la juste valeur des instruments financiers	(1 564)	(21)	(602)	(3 312)
Coûts de cession	101	3 412	322	5 134
Amortissement d'un actif hôtelier	162	271	590	271
Variation de la juste valeur des parts de société en commandite de catégorie B	(2 748)	(712)	4 493	(2 691)
Distributions aux porteurs de parts de catégorie B	991	992	3 964	3 846
<b>FPE</b>	<b>10 650</b>	<b>7 513</b>	<b>37 890</b>	<b>26 288</b>
Produits financiers sur la créance au titre d'un contrat de location-financement	(998)	(996)	(4 041)	(1 896)
Paiements reçus aux termes d'un contrat de location-financement	1 525	1 475	6 099	2 759
Frais liés à l'acquittement d'emprunts hypothécaires	—	536	—	536
<b>FPE fondamentaux</b>	<b>11 177</b>	<b>8 528</b>	<b>39 948</b>	<b>27 687</b>
Supplément de revenu garanti <sup>1)</sup>	628	259	1 574	747
Amortissement des coûts de transaction différés	304	336	1 159	735
Amortissement des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché de la dette	(127)	(69)	(294)	(331)
Bonification du taux d'intérêt	108	—	216	—
Amortissement des loyers constatés selon le mode linéaire	(784)	(381)	(2 719)	(1 853)
Charges locatives directes et dépenses d'investissement normalisées	(1 569)	(1 264)	(5 613)	(4 260)
<b>FPEA</b>	<b>9 737 \$</b>	<b>7 409 \$</b>	<b>34 271 \$</b>	<b>22 725 \$</b>

1) Les suppléments de revenu garanti ont trait à des périodes de dispense des loyers et à des locaux inoccupés des immeubles acquis. Les suppléments de revenu liés aux locaux inoccupés arrivent à échéance à la mi-exercice 2017 alors que les suppléments de revenu liés aux dispenses de loyers se poursuivront jusqu'en 2020.

Le tableau qui suit présente les FPE et les FPEA par part pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2016 par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice précédent :

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2016	2015	2016	2015
FPE par part (dilués)	0,23 \$	0,21 \$	0,96 \$	0,94 \$
FPE fondamentaux par part (dilués)	0,24	0,24	1,01	0,99
FPEA par part (dilués)	0,21 \$	0,21 \$	0,86 \$	0,82 \$

Le tableau qui suit présente le rapprochement des FPEA et des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation pour les trimestres et les exercices clos les 31 décembre 2016 et 2015 :

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2016	2015	2016	2015
<b>Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation</b>	<b>15 322 \$</b>	<b>10 661 \$</b>	<b>36 667 \$</b>	<b>30 246 \$</b>
Ajouter (déduire) :				
Éléments du fonds de roulement	(6 371)	(6 219)	(4 917)	(13 158)
Remboursements de principal sur la créance au titre d'un contrat de location-financement	527	479	2 058	863
Distributions versées aux porteurs de parts de société en commandite de catégorie B	991	979	3 964	3 833
Coûts de cession	101	3 412	322	5 134
Supplément de revenu garanti	628	259	1 574	747
Bonification du taux d'intérêt	108	—	216	—
Bénéfice tiré de la participation comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence	—	—	—	2 547
Ajustement lié à l'acquisition du Data Centre	—	(863)	—	(547)
Ajustement de la juste valeur de la participation comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence	—	—	—	(2 507)
Participations ne donnant pas le contrôle	—	(35)	—	(173)
Charges locatives directes et dépenses d'investissement normalisées	(1 569)	(1 264)	(5 613)	(4 260)
<b>FPEA</b>	<b>9 737 \$</b>	<b>7 409 \$</b>	<b>34 271 \$</b>	<b>22 725 \$</b>

Le tableau qui suit présente le rapprochement des FPEA et du BEN pour les trimestres et les exercices clos les 31 décembre 2016 et 2015 :

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2016	2015	2016	2015
<b>Bénéfice d'exploitation net</b>	<b>15 065 \$</b>	<b>12 326 \$</b>	<b>54 045 \$</b>	<b>40 973 \$</b>
Ajouter (déduire) :				
Charges générales et administratives	(1 075)	(976)	(4 205)	(3 488)
Paiements reçus aux termes d'un contrat de location-financement	1 525	1 475	6 099	2 759
Autres bénéfices découlant de la participation comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence	—	—	—	(307)
Intérêts en trésorerie	(4 945)	(4 411)	(17 845)	(13 699)
Bonification du taux d'intérêt	108	—	216	—
Supplément de revenu garanti	628	259	1 574	747
Charges locatives directes et dépenses d'investissement normalisées	(1 569)	(1 264)	(5 613)	(4 260)
<b>FPEA</b>	<b>9 737 \$</b>	<b>7 409 \$</b>	<b>34 271 \$</b>	<b>22 725 \$</b>

## DISTRIBUTIONS

Au cours de l'exercice, la FPI a versé des distributions mensuelles correspondant à 0,0625 \$ par part, des distributions trimestrielles de 0,1875 \$ par part, ou 0,75 \$ par part sur une base annualisée. Les distributions aux porteurs de parts sont versées au même taux que celles payées aux porteurs de parts de société en commandite de catégorie B de la FPI, vers le 15<sup>e</sup> jour du mois suivant leur déclaration.

Le tableau qui suit présente un sommaire des distributions versées aux porteurs de parts de la FPI et aux porteurs de parts de société en commandite de catégorie B au cours des trimestres clos les 31 décembre 2016 et 2015 :

	Trimestre clos le 31 décembre 2016			Trimestre clos le 31 décembre 2015		
	Parts de fiducie	Parts de société en commandite de catégorie B	Total	Parts de fiducie	Parts de société en commandite de catégorie B	Total
Distributions déclarées	7 638 \$	991 \$	8 629 \$	5 654 \$	992 \$	6 646 \$
Distributions réinvesties en parts de fiducie	280	—	280	472	—	472
Distributions en trésorerie	7 358 \$	991 \$	8 349 \$	5 182 \$	992 \$	6 174 \$

Le tableau qui suit présente un sommaire des distributions versées aux porteurs de parts de la FPI et aux porteurs de parts de société en commandite de catégorie B au cours des exercices clos les 31 décembre 2016 et 2015 :

	Exercice clos le 31 décembre 2016			Exercice clos le 31 décembre 2015		
	Parts de fiducie	Parts de société en commandite de catégorie B	Total	Parts de fiducie	Parts de société en commandite de catégorie B	Total
Distributions déclarées	26 062 \$	3 964 \$	30 026 \$	17 946 \$	3 846 \$	21 792 \$
Distributions réinvesties en parts de fiducie	866	—	866	1 087	—	1 087
Distributions en trésorerie	25 196 \$	3 964 \$	29 160 \$	16 859 \$	3 846 \$	20 705 \$

La FPI maintient un régime de réinvestissement des distributions (le « RRD ») aux termes duquel les porteurs de parts admissibles, notamment les porteurs de parts de société en commandite de catégorie B, qui choisissent de participer au RRD utiliseront leurs distributions en trésorerie pour acheter des parts de fiducie de la FPI. En raison des distributions déclarées au cours du trimestre et de l'exercice clos le 31 décembre 2016, 21 605 et 117 383 parts de fiducie avaient été émises ou pouvaient être émises aux termes du RRD, respectivement. Pour les distributions versées en décembre 2016, environ 2,6 % des parts de fiducie ont été souscrits aux termes du RRD de la FPI. Dans la mesure où des porteurs de parts participent au RRD, la FPI conservera un montant en trésorerie supplémentaire.

### RATIO DE DISTRIBUTION DES FPEA

Le ratio de distribution des FPEA est une mesure non conforme aux IFRS qui présente une comparaison entre les distributions versées par la FPI aux porteurs de parts et les FPEA générés par la FPI. La direction se sert de cette mesure pour évaluer la capacité de la FPI à maintenir ses distributions. Le ratio de distribution des FPEA est calculé en divisant le total des distributions versées au titre des parts de la FPI et des parts de société en commandite de catégorie B par les FPEA au cours de la période d'évaluation.

L'un des principaux objectifs de la FPI consiste à maintenir un ratio de distribution des FPEA lui permettant de continuer à verser des distributions stables et fiables aux porteurs de parts. Par conséquent, la FPI est déterminée à maintenir une politique qui prévoit un degré élevé de certitude que les distributions seront maintenues ou accrues au fil du temps.

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2016, le ratio de distribution des FPEA s'est établi à 88,6 %, en comparaison de 89,7 % pour le trimestre correspondant de 2015. La diminution du ratio de distribution des FPEA par rapport à l'exercice précédent découle de la croissance globale du portefeuille associée aux solides résultats de l'actif hôtelier de la FPI à l'exercice 2016, ainsi qu'à l'apport additionnel au BEN de l'acquisition du Gateway Complex en juin 2016 et du 365 Hargrave Street en septembre 2016 et les acquisitions supplémentaires visant les immeubles de St. John's en juin et en septembre 2016 pour porter la participation à 100 % à la fin de l'exercice. La direction est d'avis que le niveau de distributions actuel est approprié pour atteindre l'objectif de la FPI d'offrir un degré élevé de certitude concernant la continuité des distributions. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le ratio de distribution des FPEA s'est établi à 87,6 % alors qu'il était de 95,9 % pour la période correspondante de 2015.

Le tableau ci-dessous présente les flux de trésorerie disponibles de la FPI, établis sur la base des FPEA, comparativement à ses distributions en trésorerie :

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2016	2015	2016	2015
FPEA	9 737 \$	7 409 \$	34 271 \$	22 725 \$
Distributions déclarées sur les parts de la FPI et les parts de société en commandite de catégorie B	8 629	6 646	30 026	21 792
Excédent des FPEA par rapport aux distributions déclarées	1 108	763	4 245	933
Montant en trésorerie retenu au titre du RRD	280	472	866	1 087
Excédent des FPEA par rapport aux distributions en trésorerie	1 388 \$	1 235 \$	5 111 \$	2 020 \$
Ratio de distribution des FPEA	88,6 %	89,7 %	87,6 %	95,9 %
Ratio de distribution des FPEA compte tenu du RRD <sup>1)</sup>	85,7 %	83,3 %	85,1 %	91,1 %

1) L'incidence compte tenu du RRD représente les niveaux réels du RRD au cours de la période.

## INFORMATION SECTORIELLE

Le bénéfice d'exploitation net de la FPI provient de trois régions géographiques. Le tableau suivant présente le BEN de la FPI par région géographique pour les trimestres clos les 31 décembre 2016 et 2015 :

	Trimestres clos les 31 décembre			
	BEN	2016 (en %)	BEN	2015 (en %)
Atlantique	7 732 \$	51,3 %	5 999 \$	48,7 %
Ontario	5 825	38,7 %	4 328	35,1 %
Ouest	1 508	10,0 %	1 999	16,2 %
	15 065 \$	100,0 %	12 326 \$	100,0 %

Le tableau suivant présente le BEN de la FPI par région géographique pour les exercices clos les 31 décembre 2016 et 2015 :

	Exercices clos les 31 décembre			
	BEN	2016 (en %)	BEN	2015 (en %)
Atlantique	28 332 \$	52,4 %	13 348 \$	32,6 %
Ontario	20 313	37,6 %	19 044	46,5 %
Ouest	5 435	10,0 %	8 579	20,9 %
	54 080 \$	100,0 %	40 971 \$	100,0 %

### Atlantique

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2016	2015	2016	2015
Nombre d'immeubles	11	11	11	11
SLB détenue en propriété (en milliers de pieds carrés)	2 452	2 190	2 452	2 190
Taux d'occupation (en %) (à la clôture de la période)	89,3 %	88,2 %	89,3 %	88,2 %
Produits	20 111 \$	16 720 \$	69 387 \$	32 840 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(12 129)	(10 611)	(40 349)	(19 282)
Loyers constatés selon le mode linéaire et autres variations	(250)	(110)	(706)	(210)
BEN	7 732 \$	5 999 \$	28 332 \$	13 348 \$

Le BEN enregistré pour les immeubles de la région Atlantique a augmenté de 1,7 million de dollars pour le trimestre clos le 31 décembre 2016, comparativement à la période correspondante de l'exercice 2015. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, le BEN généré par les immeubles de la région Atlantique s'élevait à 28,3 millions de dollars comparativement à 13,3 millions de dollars.

Le BEN pour le trimestre clos le 31 décembre 2016 a augmenté comparativement à la période correspondante de 2015 du fait de l'acquisition du portefeuille Fortis en juin 2015, qui comprenait une participation à 100 % dans 11 immeubles ainsi qu'une participation de 10 % dans les immeubles de St. John's. La FPI a fait l'acquisition d'une participation additionnelle de 20 % dans les immeubles de St. John's le 31 décembre 2015 et d'une autre participation de 70 % au cours de 2016 pour porter le total de sa participation à 100 % à la fin de 2016. Le BEN du trimestre clos le 31 décembre 2015 comprenait l'apport de 10 % des immeubles de St. John's puisque l'acquisition de la participation de 30 % a eu lieu le 31 décembre 2015, sans effet sur l'état du résultat net. Le BEN du trimestre clos le 31 décembre 2016 comprend l'apport de 100 % de ces actifs, facteur qui a accru le BEN d'un trimestre à l'autre. La hausse de 15,0 millions de dollars du BEN pour l'exercice clos le 31 décembre 2016 est également attribuable à la participation accrue dans les immeubles de St. John's.

## Ontario

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2016	2015	2016	2015
Nombre d'immeubles	12	11	12	11
SLB détenue en propriété (en milliers de pieds carrés)	1 862	1 626	1 862	1 626
Taux d'occupation (en %) (à la clôture de la période)	83,4 %	82,4 %	83,4 %	82,4 %
Produits	11 730 \$	9 251 \$	41 114 \$	38 366 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(5 664)	(4 862)	(19 983)	(18 556)
Loyers constatés selon le mode linéaire et autres variations	(241)	(61)	(818)	(766)
<b>BEN</b>	<b>5 825 \$</b>	<b>4 328 \$</b>	<b>20 313 \$</b>	<b>19 044 \$</b>

Le BEN pour le trimestre clos le 31 décembre 2016 s'est établi à 5,8 millions de dollars, comparativement à un BEN de 4,3 millions de dollars pour le trimestre clos le 31 décembre 2015, soit une hausse de 1,5 million de dollars. Le BEN pour l'exercice clos le 31 décembre 2016 a crû de 1,3 million de dollars au cours de la même période en 2016. La hausse observée d'une période à l'autre est principalement attribuable à l'acquisition du Gateway Complex en juin 2016, dont l'apport par trimestre au BEN avoisinait 1,0 million de dollars. En outre, les activités locatives favorables de la FPI en Ontario ont stimulé le taux d'occupation et se sont traduites par un apport positif au BEN d'une période à l'autre.

## Ouest

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2016	2015	2016	2015
Nombre d'immeubles	12	12	12	12
SLB détenue en propriété (en milliers de pieds carrés)	676	621	676	621
Taux d'occupation (en %) (à la clôture de la période)	84,1 %	83,7 %	84,1 %	83,7 %
Produits	3 253 \$	3 968 \$	11 690 \$	16 338 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(1 611)	(1 821)	(5 696)	(7 107)
Loyers constatés selon le mode linéaire et autres variations	(134)	(148)	(559)	(652)
<b>BEN</b>	<b>1 508</b>	<b>1 999</b>	<b>5 435</b>	<b>8 579</b>
BEN attribuable au Data Centre	1 525	1 525	6 099	3 484
<b>BEN compte tenu du Data Centre</b>	<b>3 033 \$</b>	<b>3 524 \$</b>	<b>11 534 \$</b>	<b>12 063 \$</b>

Le BEN pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2016 s'est établi à 3,0 millions de dollars et à 11,5 millions de dollars, respectivement, compte tenu du bénéfice attribuable au Data Centre. Le Data Centre est comptabilisé à titre de contrat de location-financement, les produits d'intérêts étant inscrits sous le bénéfice d'exploitation net et les remboursements de principal étant portés en réduction de la créance au titre d'un contrat de location-financement. La baisse enregistrée pour le BEN compte non tenu des apports du Data Centre est attribuable à la cession du portefeuille d'immeubles industriels en décembre 2015.

## PRODUITS

Les produits tirés des immeubles de placement comprennent les loyers versés par les locataires aux termes de contrats de location, les produits locatifs constatés selon le mode linéaire, les loyers proportionnels, les recouvrements d'impôts fonciers et de coûts d'exploitation ainsi que d'autres produits accessoires. Le tableau qui suit présente un résumé des composantes des produits :

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2016	2015	2016	2015
Loyer de base des immeubles	18 201 \$	15 950 \$	65 202 \$	48 070 \$
Recouvrements d'impôts et de coûts d'exploitation	14 251	11 589	46 796	33 532
Hôtel	2 017	2 082	8 109	4 313
Ajustements selon le mode linéaire et autres	625	318	2 083	1 628
<b>35 094 \$</b>	<b>29 939 \$</b>	<b>122 190 \$</b>	<b>87 543 \$</b>	

Les produits tirés des immeubles de placement se sont établis à 35,1 millions de dollars pour le trimestre clos le 31 décembre 2016, comparativement à 29,9 millions de dollars pour la période correspondante de 2015. Les produits se sont établis à 122,2 millions de dollars pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, comparativement à 87,5 millions de dollars pour la période correspondante de l'exercice 2015. La hausse des produits est attribuable à la croissance globale du portefeuille, plus particulièrement à l'acquisition du portefeuille Fortis en juin 2015, à celle du Gateway Complex au deuxième trimestre de 2016, ainsi qu'à l'accroissement de la participation dans les immeubles de St. John's, laquelle est passée de 10 % en juin 2015 à 100 % à la clôture de 2016.

## RECOUVREMENTS ET CHARGES D'EXPLOITATION LIÉES AUX IMMEUBLES

Les charges d'exploitation liées aux immeubles comprennent les impôts fonciers, les honoraires de gestion d'immeubles et d'autres charges d'exploitation comme les coûts au titre des aires communes, des services publics et des assurances. La majeure partie des charges d'exploitation liées aux immeubles de la FPI est recouvrable auprès des locataires conformément aux modalités des baux. Les recouvrements de charges d'exploitation sont inclus dans les produits tirés des immeubles de placement et ils se sont chiffrés à 14,3 millions de dollars pour le trimestre clos le 31 décembre 2016, comparativement à 11,6 millions de dollars pour la période correspondante en 2015, alors que les recouvrements pour les exercices clos les 31 décembre 2016 et 2015 se sont chiffrés à 46,8 millions de dollars et à 33,5 millions de dollars, respectivement.

## CHARGES GÉNÉRALES ET ADMINISTRATIVES

Les charges générales et administratives se composent essentiellement des honoraires de gestion d'actifs, des honoraires professionnels, des honoraires des fiduciaires et d'autres montants. Pour le trimestre clos le 31 décembre 2016, les charges générales et administratives ont augmenté légèrement par rapport au trimestre correspondant de 2015. Cette hausse des charges s'explique par une hausse des honoraires de gestion d'actifs de 0,1 million de dollars, laquelle a été compensée par une baisse des honoraires professionnels et autres frais, en raison surtout du calendrier des dépenses. Les charges générales et administratives pour l'exercice clos le 31 décembre 2016 excèdent de 0,7 million de dollars celles de l'exercice clos le 31 décembre 2015, en raison de la croissance du portefeuille, qui a accru les honoraires de gestion d'actifs, facteur atténué par d'autres petites variations des honoraires professionnels et des autres frais par suite du calendrier des dépenses.

## CHARGES D'INTÉRÊTS ET CHARGES FINANCIÈRES

Les charges d'intérêts et les charges financières se composent de ce qui suit :

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2016	2015	2016	2015
Intérêts sur les emprunts hypothécaires	2 561 \$	2 701 \$	9 438 \$	10 597 \$
Intérêts sur les autres emprunts	2 405	1 730	8 478	3 617
Intérêts sur le financement par le vendeur	—	—	—	185
Amortissement des coûts de transaction différés	304	336	1 159	735
Amortissement des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché de la dette	(127)	(69)	(294)	(331)
Acquittement d'emprunts hypothécaires	—	536	—	536
	5 143 \$	5 234 \$	18 781 \$	15 339 \$

Les charges d'intérêts et charges financières se sont établies à 5,1 millions de dollars pour le trimestre clos le 31 décembre 2016, essentiellement sans variation par rapport à celles de la période correspondante de 2015. Les charges d'intérêts et charges financières pour l'exercice clos le 31 décembre 2016 se sont établies à 18,8 millions de dollars, comparativement à 15,3 millions de dollars pour la période correspondante de l'exercice précédent. La hausse des charges financières en 2016 comparativement à 2015 découle de la croissance du portefeuille, plus particulièrement l'acquisition du portefeuille Fortis en juin 2015, d'une participation supplémentaire de 20 % dans les immeubles de St. John's en décembre 2015, d'une participation à hauteur de 19 % en juin 2016 et d'une autre de 51 % en septembre 2016, ainsi que l'acquisition du Gateway Complex en juin 2016. L'acquisition de ces actifs a été en partie financée par des emprunts, ce qui a accru les charges d'intérêts. De plus, la FPI a effectué des prélèvements sur ses facilités en vue de financer le réaménagement du projet Speakman Drive. La hausse des charges d'intérêts a été atténuée par la cession du portefeuille d'immeubles industriels en décembre 2015, lequel était financé essentiellement par des emprunts hypothécaires qui ont été acquittés dans le cadre de la vente.

## PRODUITS FINANCIERS SUR LA CRÉANCE AU TITRE D'UN CONTRAT DE LOCATION-FINANCEMENT

La FPI a conclu avec Manitoba Telecom Services Inc. un bail d'une durée de 15 ans à l'égard du Data Centre. Les modalités du bail répondent aux critères de classement à titre de contrat de location-financement, étant donné que les paiements locatifs minimaux s'élèvent au moins à la quasi-totalité de la juste valeur de l'actif loué. En raison de ce classement, une tranche des produits tirés de l'immeuble est comptabilisée à titre de produits d'intérêts au titre d'un contrat de location-financement. Les produits d'intérêts comptabilisés au titre d'un contrat de location-financement pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2016 se sont établis à 1,0 million de dollars et à 4,0 millions de dollars, respectivement, contre 1,0 million de dollars et 1,7 million de dollars pour les périodes correspondantes de l'exercice 2015. Étant donné que le contrat de location est entré en vigueur le 5 juin 2015, les produits d'intérêts sur la créance au titre d'un contrat de location-financement pour l'exercice clos le 31 décembre 2015 englobent les produits d'une période de sept mois seulement alors que la période correspondante de l'exercice 2016 présente les produits générés pour une période complète de douze mois, ce qui explique l'augmentation importante d'un exercice à l'autre.

La FPI apporte certains ajustements non conformes aux IFRS au titre des apports du Data Centre aux FPE fondamentaux et aux FPEA pour tenir compte de l'écart entre la comptabilité conformément aux IFRS et les apports du contrat de location en vertu de la comptabilité de trésorerie. Selon la comptabilité de trésorerie, le Data Centre compte pour un apport d'environ 6,1 millions de dollars annuellement au titre des paiements locatifs.

## VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

La variation de la juste valeur des immeubles de placement s'est établie à 1,0 million de dollars et à 7,9 millions de dollars pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2016 contre 9,7 millions de dollars et 1,8 million de dollars pour les périodes correspondantes de l'exercice 2015. La variation trimestrielle et annuelle est tributaire du calendrier des dépenses d'investissement qui accroissent directement la valeur des immeubles de placement de la FPI, du calendrier des baux récemment conclus, ainsi que les renouvellements des baux d'envergure, facteurs qui ont une incidence favorable sur la juste valeur des immeubles de placement.

## VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS

La variation de la juste valeur des instruments financiers correspond à la variation de la juste valeur des swaps de taux d'intérêt de la FPI, de la garantie de taux plafond et du passif au titre des parts différées émises en faveur de fiduciaires et de dirigeants de la FPI. Au cours de l'exercice précédent, ces variations tenaient également compte des variations de la juste valeur des bons de souscription et du profit à l'acquittement de reçus de souscription. La variation pour le trimestre clos le 31 décembre 2016 correspondait à un profit de 1,6 million de dollars contre un profit de 0,02 million de dollars à la période correspondante de 2015. La variation de la juste valeur tient à une baisse de 1,5 million de dollars de la juste valeur des swaps de taux d'intérêt ainsi qu'à de faibles variations des instruments financiers résiduels. La variation pour 2016 s'est établie à 0,6 million de dollars contre 3,3 millions de dollars en 2015. La variation en 2015 était principalement attribuable au profit de 4,9 millions de dollars à l'acquittement de reçus de souscription contrebalancé par une perte de 1,6 million de dollars imputable à l'accroissement du passif au titre des parts différées.

## IMPÔT SUR LE RÉSULTAT

En vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada), la FPI est une fiducie de fonds commun de placement et une fiducie de placement immobilier. En vertu de cette loi, tant que la FPI respectera les conditions liées à la nature de ses actifs et de ses produits (les « conditions d'une FPI »), elle ne sera pas tenue de payer d'impôt sur le revenu au Canada si son résultat imposable est intégralement distribué à ses porteurs de parts au cours de la période. La direction a l'intention d'exploiter la FPI de façon à ce qu'elle continue de se conformer aux conditions d'une FPI et de distribuer la totalité de son résultat imposable aux porteurs de parts. Par conséquent, la FPI n'a pas comptabilisé d'impôt sur le résultat exigible ou différé dans ses états financiers consolidés.

## INFORMATIONS TRIMESTRIELLES

Le tableau qui suit présente le sommaire des informations financières et des informations liées à l'exploitation de la FPI pour chacun des huit derniers trimestres :

	T4 2016	T3 2016	T2 2016	T1 2016	T4 2015	T3 2015	T2 2015	T1 2015
Produits	35 094 \$	31 330 \$	28 197 \$	27 569 \$	29 939 \$	29 133 \$	14 390 \$	14 082 \$
Coûts d'exploitation	(19 404)	(16 362)	(14 994)	(15 302)	(17 295)	(14 808)	(6 387)	(6 454)
Loyers constatés selon le mode linéaire et autres	(625)	(522)	(443)	(493)	(318)	(438)	(369)	(502)
Bénéfice d'exploitation net	15 065 \$	14 446 \$	12 760 \$	11 774 \$	12 326 \$	13 887 \$	7 634 \$	7 126 \$
Bénéfice net (perte nette) et résultat global	14 571 \$	2 984 \$	15 244 \$	3 621 \$	13 201 \$	4 830 \$	10 480 \$	(1 230) \$
Nombre moyen pondéré de parts après dilution <sup>1)</sup>	46 071	41 449	35 674	35 334	35 519	35 567	20 032	20 016
Bénéfice net (perte nette) et résultat global par part	0,32 \$	0,07 \$	0,43 \$	0,10 \$	0,37 \$	0,14 \$	0,52 \$	(0,06) \$
Distributions <sup>2)</sup>	8 629	7 862	6 912	6 623	6 646	6 664	4 729	3 753
Distributions par part	0,1875	0,1875	0,1875	0,1875	0,1875	0,1875	0,1875	0,1875
FPE	10 650	9 989	9 078	8 173	7 513	9 525	4 720	4 530
FPE par part – dilués	0,23	0,24	0,25	0,23	0,21	0,27	0,24	0,23
FPE fondamentaux	11 177	10 507	9 588	8 676	8 528	9 867	4 764	4 530
FPE fondamentaux par part – dilués	0,24	0,25	0,27	0,25	0,24	0,28	0,24	0,23
FPEA	9 737	9 004	8 192	7 338	7 409	8 293	3 685	3 339
FPEA par part – dilués	0,21	0,22	0,23	0,21	0,21	0,23	0,18	0,17
Ratio de distribution des FPEA	88,6 %	87,3 %	84,4 %	90,3 %	89,7 %	80,4 %	128,3 %	112,4 %
Immeubles	946 939	937 160	843 257	741 681	729 089	728 053	747 270	448 062
Total des actifs	1 025 522	1 020 671	926 179	817 233	812 995	813 571	801 946	476 293
Total de la dette	604 953	603 671	564 882	493 496	495 604	498 573	490 656	281 210
Valeur liquidative selon les IFRS	387 465	383 200	333 599	291 953	289 417	283 505	284 443	176 789
Parts en circulation après dilution <sup>1)</sup>	46 079	46 042	39 914	35 369	35 344	35 466	35 595	20 024
Valeur liquidative par part selon les IFRS	8,41 \$	8,32 \$	8,36 \$	8,25 \$	8,19 \$	7,99 \$	7,99 \$	8,83 \$
Ratio prêt-valeur	59,1 %	59,2 %	61,1 %	60,5 %	61,1 %	61,4 %	61,3 %	59,2 %
Ratio de la dette nette sur le BAIIA ajusté	9,4 fois	9,8 fois	10,2 fois	9,7 fois	9,4 fois	8,5 fois	17,0 fois	10,0 fois
Ratio de couverture des intérêts	3,2 fois	3,2 fois	3,3 fois	3,2 fois	3,0 fois	3,3 fois	2,5 fois	2,6 fois
Ratio de couverture du service de la dette	2,7 fois	2,6 fois	2,7 fois	2,7 fois	2,4 fois	2,7 fois	1,9 fois	1,9 fois
Activités locatives (pi. ca.)	59 834	335 231	187 375	211 270	107 315	296 248	184 673	209 767
Activités locatives en % du portefeuille	1,2 %	6,7 %	4,0 %	4,8 %	2,4 %	5,9 %	3,5 %	7,2 %
Nombre d'immeubles	35	35	34	34	34	48	48	35
SLB des bureaux	4 813 458	4 813 458	4 550 820	4 243 928	4 243 928	4 204 054	4 152 854	2 038 036
SLB totale	4 990 052	4 990 052	4 727 414	4 436 293	4 436 293	5 054 812	5 262 636	2 903 398
Taux d'occupation – à l'exclusion des réaménagements	90,2 %	90,2 %	89,7 %	89,4 %	89,7 %	90,7 %	90,7 %	91,7 %
Taux d'occupation	86,4 %	86,3 %	85,8 %	85,0 %	85,4 %	89,2 %	90,0 %	91,7 %

1) Le nombre de parts après dilution rend compte des parts de la FPI, de la conversion des parts de société en commandite de catégorie B ainsi que des parts différées et est présenté en milliers. Le nombre moyen pondéré de parts après dilution correspond au nombre moyen pondéré de parts après dilution en circulation au cours du trimestre respectif et le nombre de parts après dilution en circulation correspond au nombre de parts après dilution en circulation à la clôture du trimestre.

2) Comprend les distributions versées aux porteurs de parts de la FPI ainsi qu'aux porteurs de parts de société en commandite de catégorie B.

## PARTIE IV – SITUATION FINANCIÈRE

### SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT

Les principaux besoins de la FPI en matière de trésorerie sont ses besoins en fonds de roulement, les distributions aux porteurs de parts, le financement prévu des investissements de maintien et des coûts de location, et les besoins de financement aux fins de futures acquisitions d'immeubles.

Les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation du portefeuille d'immeubles de la FPI, le financement disponible aux termes de la facilité de crédit renouvelable de la FPI et les fonds en caisse représentent les principales sources de liquidités. Les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation sont tributaires des niveaux d'occupation, des tarifs de location, de la perception des loyers, du recouvrement des charges d'exploitation et des coûts d'exploitation.

### STRATÉGIE D'EMPRUNT

Les obligations de la FPI en matière de remboursement d'emprunts et de financement d'acquisitions d'immeubles de placement futures seront essentiellement financées au moyen de la trésorerie après distributions, du refinancement des emprunts de la FPI au moment où ils arrivent à échéance, du financement des immeubles libres de toute charge ou d'émissions futures de parts de fiducie.

L'objectif général de la FPI en matière d'emprunt est d'obtenir des prêts hypothécaires garantis, dont la durée est adéquate compte tenu de l'échéancier des baux pour les immeubles sous-jacents et qui permet à la FPI de fixer et de maintenir des échéances diversifiées de façon à réduire le plus possible les risques liés aux fluctuations des taux d'intérêt et au refinancement dans une période donnée. La FPI s'efforce également de souscrire une quantité adéquate d'emprunts à taux fixe et de prolonger la durée des emprunts autant qu'il est possible de le faire lorsque les conditions d'emprunt sont favorables.

### RATIO D'ENDETTEMENT

Le ratio d'endettement est une mesure non conforme aux IFRS calculée par la FPI. Conformément à la déclaration de fiducie, l'endettement total de la FPI ne peut être supérieur à 65 % de la valeur comptable brute de ses actifs, laquelle s'entend de la valeur globale des actifs, déduction faite des liquidités soumises à des restrictions. Le ratio d'endettement de la FPI au 31 décembre 2016 s'établissait à 59,1 %, soit une baisse de 200 points de base par rapport au ratio au 31 décembre 2015. Les acquisitions d'immeubles ont été financées par des emprunts contractés à un ratio financier supérieur à celui des emprunts visant les immeubles préexistants de la FPI et ont été contrebalancées par l'incidence du placement de titres des capitaux propres de la FPI en juin et septembre 2016, dont le produit a d'abord été utilisé pour réduire la dette, puis a été prélevé en partie de nouveau pour procéder à des acquisitions et financer des projets de réaménagement. Sous réserve des conditions du marché et de la croissance de la FPI, la direction de la FPI a actuellement l'intention de maintenir un endettement total d'environ 55 % de la valeur comptable brute de la FPI. Le succès de cette stratégie est tributaire des caractéristiques particulières et de la qualité des actifs sous-jacents faisant l'objet du financement, conjugués aux paramètres du marché des titres de créance existants alors. Si cette stratégie ne fonctionne pas, les remboursements de principal sur les emprunts hypothécaires peuvent devoir être financés au moyen des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, de prélèvements additionnels sur la facilité de crédit renouvelable de la FPI, du financement d'immeubles productifs de revenus libres de toute charge ou de l'émission de titres de capitaux propres ou de titres d'emprunt.

Le calcul du ratio d'endettement de la FPI s'effectue comme suit :

	31 décembre 2016	31 décembre 2015	31 décembre 2014
Total des actifs	1 025 522 \$	812 995 \$	476 670 \$
Déduire : liquidités soumises à des restrictions	1 404	1 403	1 596
Valeur comptable brute	1 024 118	811 592	475 074
Dette	604 953 \$	495 604 \$	280 486 \$
Ratio de levier financier	59,1 %	61,1 %	59,0 %

Des lignes directrices supplémentaires concernant les placements et l'exploitation sont fournies dans la déclaration de fiducie. La FPI respecte toutes ces lignes directrices.

## BAIIA AJUSTÉ

Le BAIIA ajusté est une mesure non conforme aux IFRS qu'utilise la FPI pour évaluer sa capacité à remplir ses engagements au chapitre du service de la dette et à satisfaire aux exigences imposées par ses prêteurs. Plus précisément, le BAIIA ajusté est utilisé pour surveiller le ratio de levier financier, le ratio de couverture des intérêts et le ratio du service de la dette de la FPI, ratios que la FPI utilise pour évaluer son profil de dette et sa capacité à satisfaire à ses obligations, y compris en ce qui a trait au service de la dette. La direction considère le BAIIA ajusté comme une mesure représentative des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, compte non tenu des charges d'intérêts. Le BAIIA ajusté correspond au bénéfice, avant intérêts, impôt sur le résultat, amortissement et plus-values (moins-values) des instruments financiers et des immeubles de placement, exclusion faite également des éléments non récurrents, tels que les coûts de transaction liés aux cessions, aux acquisitions ou à d'autres opérations et à l'ajustement du produit reçu du Data Centre pour le ramener aux encaissements reçus plutôt qu'au produit de financement inscrit à des fins comptables. Des ajustements similaires sont apportés à la quote-part de la FPI du bénéfice net attribuable à sa participation comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence lors du calcul du BAIIA ajusté.

Le tableau qui suit présente un rapprochement du bénéfice net et du résultat global au BAIIA ajusté pour les trimestres et les exercices clos les 31 décembre 2016 et 2015 :

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2016	2015	2016	2015
Bénéfice net et résultat global	14 571 \$	13 201 \$	36 420 \$	27 281 \$
Bénéfice tiré de la participation comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence	—	—	—	(2 547)
Produits financiers sur la créance au titre d'un contrat de location-financement	(998)	(1 030)	(4 041)	(1 721)
Bénéfice d'exploitation net tiré du Data Centre	1 524	1 525	6 099	3 484
Produits d'intérêts	(21)	(21)	(71)	(703)
Charges d'intérêts et charges financières	5 143	5 234	18 781	15 339
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(1 022)	(9 657)	(7 933)	(1 786)
Variation de la juste valeur des instruments financiers	(1 564)	(21)	(602)	(3 312)
Coûts de cession	101	3 411	322	5 134
Amortissement de l'actif hôtelier	162	271	590	271
Variation de la juste valeur des parts de société en commandite de catégorie B	(2 748)	(712)	4 493	(2 691)
Distributions au titre des parts de société en commandite de catégorie B	991	992	3 964	3 846
<b>BAIIA ajusté</b>	<b>16 139 \$</b>	<b>13 193 \$</b>	<b>58 022 \$</b>	<b>42 595 \$</b>

Le tableau qui suit présente le calcul du BAIIA ajusté pour les trimestres et les exercices clos les 31 décembre 2016 et 2015 :

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2016	2015	2016	2015
Produits de location	35 094 \$	29 939 \$	122 190 \$	87 543 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(19 404)	(17 295)	(66 062)	(44 944)
Bénéfice d'exploitation net tiré du Data Centre	1 524	1 525	6 099	3 484
Charges générales et administratives	(1 075)	(976)	(4 205)	(3 488)
<b>BAIIA ajusté</b>	<b>16 139 \$</b>	<b>13 193 \$</b>	<b>58 022 \$</b>	<b>42 595 \$</b>

## COUVERTURE DES INTÉRÊTS

En plus du niveau d'endettement de la FPI calculé conformément aux dispositions de la déclaration de fiducie de la FPI, la direction évalue certaines mesures financières, qui comprennent i) le ratio de levier financier de la dette nette sur le BAIIA ajusté, ii) le ratio de couverture des intérêts, et iii) le ratio de couverture du service de la dette. Toutes ces mesures sont des mesures non conformes aux IFRS.

### Ratio de levier financier de la dette nette sur le BAIIA ajusté

Le ratio de la dette nette sur le BAIIA ajusté est utilisé pour calculer le levier financier de la FPI, plus spécifiquement sa capacité à remplir ses obligations financières, ainsi que pour évaluer la solidité de sa situation financière. La FPI calcule le ratio de la dette sur le BAIIA ajusté en divisant l'encours total de la dette, diminué des fonds en caisse, par le BAIIA ajusté annualisé. Le ratio de levier financier de la dette nette sur le BAIIA ajusté indique par ailleurs le nombre d'années requises pour que le résultat d'exploitation sans effet de levier de la FPI (c'est-à-dire compte non tenu des amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles, des coûts de transaction, des profits ou des pertes, des ajustements de la juste valeur et de l'impôt) permette de couvrir ou de rembourser l'intégralité de l'encours des emprunts. Le ratio de la dette nette sur le BAIIA ajusté tient également compte des fonds en caisse pour réduire la dette.

Le tableau qui suit présente le calcul du BAIIA ajusté pour les trimestres et les exercices clos les 31 décembre 2016 et 2015 :

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2016	2015	2016	2015
Dette nette	604 953 \$	495 604 \$	604 953 \$	495 604 \$
BAIIA ajusté <sup>1)</sup>	64 556	52 772	58 022	42 595
Ratio de la dette nette sur le BAIIA ajusté	9,4 fois	9,4 fois	10,4 fois	11,6 fois

1) Le BAIIA ajusté pour le trimestre est fondé sur le BAIIA ajusté annualisé pour le trimestre.

### Ratio de couverture des intérêts

Le ratio de couverture des intérêts est utile pour déterminer la capacité de la FPI à effectuer les paiements d'intérêts sur l'encours de sa dette. Le ratio de couverture des intérêts est calculé en divisant le BAIIA ajusté par les obligations de la FPI en matière d'intérêts pour la période. La direction utilise ce ratio pour évaluer et limiter l'endettement.

Le tableau qui suit présente le calcul du BAIIA ajusté pour les trimestres et les exercices clos les 31 décembre 2016 et 2015 :

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2016	2015	2016	2015
BAIIA ajusté	16 139 \$	13 193 \$	58 022 \$	42 595 \$
Charges d'intérêts	4 966	4 431	17 916	14 399
Ratio de couverture des intérêts	3,2 fois	3,0 fois	3,2 fois	3,0 fois

### Ratio de couverture du service de la dette

Le ratio de couverture du service de la dette est calculé en divisant le BAIIA ajusté par les sommes qu'elle est tenue de verser au cours de la période au titre des capitaux empruntés et comprenant à la fois les charges d'intérêts et les remboursements de principal. Les paiements au titre du désendettement, 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 que la direction de la FPI utilise pour évaluer la capacité de celle-ci à effectuer ses paiements d'intérêts et de principal.

Le tableau qui suit présente le calcul du BAIIA ajusté pour les trimestres et les exercices clos les 31 décembre 2016 et 2015 :

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2016	2015	2016	2015
BAIIA ajusté	16 139 \$	13 193 \$	58 022 \$	42 595 \$
Charges d'intérêts	4 966	4 431	17 916	14 399
Remboursements de principal	972	3 368	3 717	4 198
Obligations au chapitre du service de la dette	5 938 \$	7 799 \$	21 633 \$	18 597 \$
Ratio de couverture du service de la dette	2,7 fois	1,7 fois	2,7 fois	2,3 fois

## CALENDRIER DE REMBOURSEMENT DE LA DETTE

Le tableau qui suit présente les remboursements de principal annuels et le calendrier des échéances des emprunts hypothécaires de la FPI, de même que les taux d'intérêt moyens pondérés annuels au 31 décembre 2016 :

	Paiements de principal annuels	Remboursements de principal à l'échéance <sup>1)</sup>	Total	Pourcentage (%)	Taux d'intérêt contractuel moyen pondéré sur la dette arrivant à échéance (%)
2017	4 771 \$	138 000 \$	142 771 \$	23,6 %	3,1 %
2018	4 899	185 284	190 183	31,4 %	2,9 %
2019	5 082	10 376	15 458	2,6 %	4,4 %
2020	4 905	—	4 905	0,8 %	0,0 %
2021	5 074	179 918	184 992	30,6 %	3,3 %
Par la suite	23 644 \$	43 551 \$	67 195 \$	11,1 %	4,1 %

1) Comprend les paiements aux termes des swaps de taux d'intérêt.

Au 31 décembre 2016, compte non tenu des emprunts hypothécaires liés aux swaps de taux d'intérêt, la FPI avait une dette et des emprunts hypothécaires à taux variable de 465,2 millions de dollars (397,4 millions de dollars au 31 décembre 2015). Le tableau qui suit présente l'incidence d'une variation de 25 points de base des taux d'intérêt variables sur les charges financières.

	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Variation de 25 pdb	1 163 \$	994 \$

## ENGAGEMENTS ET OBLIGATIONS CONTRACTUELLES

Le tableau qui suit présente sommairement les obligations contractuelles de la FPI au 31 décembre 2016 pour les cinq prochains exercices :

	Total des flux de trésorerie contractuels	Pour le reste de 2017	De 2018 à 2019 <sup>1)</sup>	De 2020 à 2021	Par la suite
Créditeurs et charges à payer	23 751 \$	23 751 \$	— \$	— \$	— \$
Amortissement des remboursements de principal sur la dette	48 375	4 771	9 981	9 979	23 644
Remboursements de principal à l'échéance de la dette	557 129	138 000	195 660	179 918	43 551
Intérêts sur la dette <sup>1)</sup>	64 107	17 322	21 659	15 757	9 369
Swaps de taux d'intérêt <sup>2)</sup>	3 996	658	1 251	1 160	927
Autres passifs	6 871	2 852	1 042	882	2 095
<b>Total</b>	<b>704 229 \$</b>	<b>187 354 \$</b>	<b>229 593 \$</b>	<b>207 696 \$</b>	<b>79 586 \$</b>

1) Les intérêts sur les emprunts à taux variable ont été calculés selon les taux variables au 31 décembre 2016.

2) Les obligations liées aux swaps de taux d'intérêt correspondent à l'écart entre le taux d'intérêt fixe à payer et le taux d'intérêt variable à recevoir en fonction du taux variable au 31 décembre 2016.

Conformément au bail conclu avec SNC-Lavalin, la FPI s'est engagée à consacrer des dépenses d'investissement et des coûts de réaménagement de 40,2 millions de dollars relativement au projet de réaménagement des 2251 et 2285 Speakman Drive. Au 31 décembre 2016, une tranche de 17,5 millions de dollars au titre de ces travaux d'amélioration a été dépensée. Ce projet de réaménagement sera financé au moyen du fonds de roulement et de prélèvements sur la facilité de crédit renouvelable et la facilité de crédit d'exploitation renouvelable ainsi que la facilité de construction.

## INSTRUMENTS DÉRIVÉS

La FPI a conclu des dérivés sur taux d'intérêt afin de réduire l'incidence du risque de taux d'intérêt lié à certains emprunts assortis de taux variables.

La FPI a conclu des swaps fixe (à payer)-variable (à recevoir) ainsi qu'une garantie de taux plafond. Les swaps sont des instruments financiers dérivés qui prévoient l'échange périodique de paiements avec des contreparties sans échange du montant nominal sur lequel se fondent les paiements. La charge d'intérêts comptabilisée relativement aux emprunts hypothécaires sous-jacents rend compte des paiements versés et reçus aux termes des swaps de taux d'intérêt. Ces swaps ne sont pas désignés à titre de couvertures selon les IFRS. La FPI a conclu une garantie de taux plafond d'un montant nominal de 125,0 millions de dollars, assortie d'un prix de levée de 1,90 % fondé sur les acceptations bancaires d'un mois et échéant en juillet 2018. Le coût pour la FPI s'est élevé à 0,05 million de dollars. La garantie de taux plafond est comptabilisée à la juste valeur.

Les dérivés sur taux d'intérêt sont comptabilisés à la juste valeur, laquelle correspond à la valeur actualisée des flux de trésorerie contractuels en fonction des courbes de taux à terme et d'un taux d'actualisation pertinent.

Le tableau qui suit indique les durées et les justes valeurs des swaps de taux d'intérêt de la FPI :

Date d'échéance	Taux d'intérêt fixe	Montant nominal			Juste valeur
		31 décembre 2016	31 décembre 2015	31 décembre 2016	31 décembre 2015
14 août 2023	4,60 %	21 231 \$	21 790 \$	1 765 \$	2 163 \$
1 <sup>er</sup> mai 2023	3,68 %	22 664	23 347	730	990
				2 495 \$	3 153 \$

Le tableau qui suit présente le rapprochement de la variation de la juste valeur du passif lié aux instruments dérivés :

	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Solde à l'ouverture de la période	3 153 \$	2 239 \$
Primes versées	(52)	—
Extinction	—	(651)
Variation de la juste valeur des swaps de taux d'intérêt	(658)	1 565
Variations de la juste valeur	39	—
Solde à la clôture de la période	2 482 \$	3 153 \$

Les variations de la juste valeur des swaps de taux d'intérêt sont tributaires des variations de la courbe de swaps sous-jacente, laquelle influe sur les attentes futures à l'égard des paiements nets devant être effectués par la FPI sur la durée à courir jusqu'à l'échéance.

## SITUATION FINANCIÈRE

Les entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation, aux activités de financement et aux activités d'investissement représentent les principales sources de capitaux de la FPI. La direction prévoit acquitter les engagements de la FPI au moyen de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, de la facilité de crédit renouvelable de la FPI et du refinancement d'emprunts hypothécaires et des titres de capitaux propres.

Le tableau qui suit présente sommairement les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, aux activités de financement et aux activités d'investissement de la FPI pour les exercices clos les 31 décembre 2016 et 2015 :

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2016	2015	2016	2015
Variation nette de la trésorerie liée aux :				
Activités d'exploitation	15 321 \$	10 662 \$	36 667 \$	30 246 \$
Activités d'investissement	(7 767)	26 104	(110 495)	(266 491)
Activités de financement	(6 276)	(33 793)	69 163	242 095
Augmentation (diminution) de la trésorerie	1 278 \$	2 973 \$	(4 665) \$	5 850 \$

La variation des flux de trésorerie enregistrée pour les trimestres et exercices clos les 31 décembre 2016 et 2015 est attribuable aux facteurs suivants :

- Activités d'exploitation – Les flux de trésorerie du trimestre et de l'exercice clos le 31 décembre 2016 ont progressé par rapport à la période correspondante de 2015, en raison essentiellement de la hausse du bénéfice net et du résultat global au cours de l'exercice par rapport à 2015, facteur attribuable à la croissance du portefeuille du fait de l'acquisition du portefeuille Fortis en juin 2015 et de l'acquisition d'une participation supplémentaire de 20 % dans les immeubles de St. John's le 31 décembre 2015. En outre, en 2016, la FPI a acquis le Gateway Complex et le 365 Hargrave Street, en plus de réaliser l'acquisition de la participation résiduelle de 70 % dans les immeubles de St. John's, opérations qui ont stimulé la hausse du bénéfice net et du résultat global pour la période.
- Activités d'investissement – Les sorties de trésorerie du trimestre clos le 31 décembre 2016 se sont établies à 7,8 millions de dollars contre des entrées de trésorerie de 26,1 millions de dollars pour la période correspondante de 2015. Les sorties de trésorerie de 2016 sont attribuables aux dépenses d'investissement et aux charges locatives directes. Les entrées de trésorerie de 2015 se rapportaient à la cession du portefeuille d'immeubles industriels et d'immeubles de commerces de détail en décembre 2015. Les sorties de trésorerie de l'exercice clos le 31 décembre 2016 se sont établies à 110,5 millions de dollars contre 266,5 millions de dollars pour 2015. La hausse des sorties de trésorerie en 2015 s'explique par l'acquisition du portefeuille Fortis pour un produit de 304,0 millions de dollars, contrebalancée par les activités de cession.

- Activités de financement – Les flux de trésorerie de l'exercice clos le 31 décembre 2016 se rapportent aux émissions de titres de capitaux propres effectuées le 24 juin 2016 et le 7 septembre 2016, d'une somme de 87,2 millions de dollars, déduction faite des frais d'émission de 4,5 millions de dollars, contre un produit de 115,1 millions de dollars tiré de l'émission de titres de capitaux propres liée à l'acquisition du portefeuille Fortis en juin 2015, contrebalancé par les frais d'émission de 4,3 millions de dollars. En 2015, la nouvelle dette reprise totalisait 220,5 millions de dollars, déduction faite des remboursements d'emprunts hypothécaires et autres de 68,2 millions de dollars, dans le cadre de l'acquisition du portefeuille Fortis, ainsi que la cession du portefeuille d'immeubles industriels et d'immeubles de commerces de détail. En 2016, les nouveaux emprunts hypothécaires repris totalisaient 21,7 millions de dollars dans le cadre d'acquisitions, et les remboursements d'emprunts hypothécaires et autres se sont établis à 9,4 millions de dollars.

## CAPITAUX PROPRES

La FPI est autorisée à émettre un nombre illimité de parts de fiducie. Chaque part de fiducie représente un droit de bénéficiaire et un droit de vote indivis proportionnels dans la FPI et donne au porteur le droit à une participation égale aux distributions faites par la FPI. Les parts de fiducie sont rachetables au gré du porteur à tout moment. Les parts de fiducie se négocient à la TSX et leur prix de clôture était de 7,90 \$ au 31 décembre 2016.

La FPI est également autorisée à créer et émettre un nombre illimité de parts privilégiées, dans une ou plusieurs catégories composées de séries illimitées, dont le conseil des fiduciaires établit les modalités et les conditions de temps à autre. Aucune part privilégiée n'a été créée ni émise.

Le 24 juin 2016, la FPI a réalisé un placement par voie de prise ferme visant 4 531 137 parts à un prix d'émission de 7,85 \$ la part, pour un produit brut de 35,6 millions de dollars. Le produit du placement a initialement été utilisé pour rembourser la dette, mais a été prélevé de nouveau en partie pour financer l'acquisition du Gateway Complex, ainsi qu'une participation additionnelle de 19 % dans les immeubles de St. John's. En ce qui concerne le placement, un placement secondaire visant 1 838 863 parts de Subcore Equities Inc., société privée, pour un produit brut de 14,4 millions de dollars, a été mené à terme. La FPI n'a tiré aucun produit de ce placement secondaire.

Le 7 septembre 2016, la FPI a réalisé un placement par voie de prise ferme visant 6 104 500 parts à un prix d'émission de 8,45 \$ la part, pour un produit brut de 51,6 millions de dollars. Le produit du placement a été utilisé pour financer l'acquisition du 365 Hargrave Street auprès de SMC pour la somme de 12,3 millions de dollars et l'acquisition de la participation restante de 51 % dans les immeubles de St. John's, portant ainsi la participation de la FPI à 100 %. La contrepartie de cette acquisition s'élevait à 73,4 millions de dollars, majorée des coûts de transaction. Le restant du produit du placement a été utilisé pour rembourser la facilité de crédit renouvelable et la facilité de crédit d'exploitation renouvelable de la FPI. En ce qui concerne le placement, un placement secondaire visant 795 500 parts de Subcore Equities Inc. pour un produit brut de 6,7 millions de dollars, a été mené à terme. La FPI n'a tiré aucun produit de ce placement secondaire. La combinaison des résultats des deux placements secondaires ont ramené la participation de Subcore Equities dans la FPI à néant.

Le nombre total de parts de fiducie en circulation s'établissait à 40 743 637 au 31 décembre 2016. Le nombre total de parts de fiducie en circulation s'établissait à 40 771 908 au 5 mars 2017.

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

Le 15 janvier 2016, la FPI a renouvelé son offre publique de rachat dans le cours normal des activités, et elle est maintenant autorisée à racheter jusqu'à 2 334 509 parts de fiducie, sous réserve de certaines restrictions, jusqu'à la date la plus rapprochée entre le 25 janvier 2017 et la date à laquelle elle aura racheté le nombre maximal permis de parts de fiducie.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, 50 813 parts de fiducie ont été rachetées puis annulées en vertu de l'offre publique de rachat, au prix moyen de 7,04 \$ la part, pour un coût total, incluant les coûts de transaction, de 0,4 million de dollars. Il n'y a eu aucun rachat depuis le renouvellement de l'offre publique de rachat.

Le 2 mars 2017, la FPI a renouvelé son offre publique de rachat dans le cours normal des activités, et elle est maintenant autorisée à racheter jusqu'à 3 890 593 parts de fiducie, sous réserve de certaines restrictions, jusqu'à la date la plus rapprochée entre le 1<sup>er</sup> mars 2018 et la date à laquelle elle aura racheté le nombre maximal permis de parts de fiducie.

### Parts de fiducie potentielles

	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Parts de société en commandite de catégorie B	5 285 160	5 285 160
Parts différées	49 859	17 440
	5 335 019	5 302 600

Les parts de société en commandite de catégorie B sont échangeables contre des parts de fiducie de la FPI à raison d'une pour une, sous réserve des ajustements antidilutifs. Chaque part de société en commandite de catégorie B est assortie d'une part spéciale comportant droit de vote de la FPI (conférant à l'égard de la FPI les mêmes droits de vote qu'une part) et donnant droit à des distributions en trésorerie correspondant aux distributions en trésorerie versées par la FPI aux porteurs de parts. Les parts de société en commandite de catégorie B sont comptabilisées dans les états financiers consolidés de la FPI à titre de passifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net. Au moment de l'échange contre des parts de fiducie de la FPI, la valeur comptable du passif représentant la juste valeur des parts de société en commandite de catégorie B à la date de l'échange sera reclassée dans les capitaux propres attribuables aux porteurs de parts. Au cours du trimestre clos le 31 décembre 2016, aucune part de société en commandite de catégorie B n'a été échangée contre des parts de fiducie de la FPI.

## RÉGIME DE PARTS DIFFÉRÉES

### *Régime de parts différées des fiduciaires*

En date du 26 mai 2015, la FPI a adopté un régime de parts différées pour les fiduciaires de la FPI (le « RPD des fiduciaires »), auquel sont autorisés à participer les fiduciaires de la FPI qui ne sont pas des employés de la FPI, du gestionnaire, de Slate Asset Management L.P. ou de l'une de leurs filiales. Les participants peuvent choisir de recevoir la totalité ou une partie de leur rémunération de fiduciaire, des jetons de présence aux réunions auxquelles ils participent et des autres honoraires ou remboursements de frais auxquels ils ont droit (y compris les remboursements de frais de déplacement), sous la forme de parts différées. Les droits sous-jacents à chaque part différée sont acquis sur-le-champ à la date d'attribution, et chaque part différée est l'équivalent d'une part de fiducie. Des parts différées additionnelles sont cumulées au même taux que les distributions versées sur les parts de fiducie.

Les parts différées peuvent être rachetées par le participant, en totalité ou en partie, en échange d'un montant de trésorerie ou de parts de fiducie, au cours d'une période de deux ans à compter de la date à laquelle il cesse d'être un fiduciaire de la FPI. La valeur des parts différées, une fois celles-ci converties en trésorerie, équivaldra à la valeur de marché des parts de fiducie à la date de la demande de rachat.

Au 31 décembre 2016, le passif lié aux parts différées s'établissait à 0,3 million de dollars (0,1 million de dollars au 31 décembre 2015), et le nombre de parts différées en circulation se chiffrait à 42 147 (17 440 parts au 31 décembre 2015).

### *Régime de parts différées des dirigeants*

Le 21 mars 2016, la FPI a adopté un régime de parts différées pour les dirigeants (le « RPD des dirigeants »). Le RPD des dirigeants permet à ceux-ci de recevoir des parts différées de la FPI. Le nombre maximal de parts différées réservées aux fins d'émission dans le cadre du RPD des dirigeants correspond à 1 % du total des parts en circulation. Une part différée, dont les droits sous-jacents sont acquis dès la date d'attribution, est égale à une part de fiducie. Le nombre de parts émises aux termes du RPD des dirigeants donne lieu à une réduction correspondante des honoraires de gestion d'actifs à payer à SMC, en fonction du cours des parts à la date d'émission.

Les parts différées peuvent être rachetées par le participant deux ans après la date d'émission des parts en totalité ou en partie contre une somme en trésorerie ou des parts de fiducie. La valeur des parts différées converties en trésorerie correspond à la valeur de marché des parts de fiducie à la date de demande de rachat.

Le participant qui cesse d'être dirigeant de la FPI doit racheter ses parts différées au plus tard deux ans après la date de cessation de ses fonctions.

Au 31 décembre 2016, le passif lié aux parts différées dans le cadre du RPD des dirigeants s'établissait à 0,1 million de dollars, et le nombre de parts différées en circulation se chiffrait à 7 712 (néant au 31 décembre 2015).

## TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES

La FPI a conclu avec SMC, une filiale de Slate, une convention de gestion (la « convention de gestion ») aux termes de laquelle SMC, en sa qualité de gestionnaire de la FPI, fournit à la FPI les services d'orientation stratégique, d'administration, de gestion d'immeubles, de location, d'acquisition, de cession, de financement et de construction nécessaires à la gestion de la stratégie, des activités courantes et des actifs de la FPI.

Au 31 décembre 2016 et au 31 décembre 2015, la participation de Slate dans la FPI s'établissait comme suit :

	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Parts de la FPI	1 687 251	1 687 251
Parts de société en commandite de catégorie B	5 285 160	5 285 160
Total	6 972 411	6 972 411
Participation	15,1 %	19,7 %

Depuis qu'elle est devenue le gestionnaire de la FPI vers la fin de 2014, Slate est le plus important porteur de parts de la FPI. Par conséquent, Slate est grandement motivée à poursuivre la croissance des activités de la FPI et à rehausser sa situation financière de telle sorte à faire croître sa valeur. Le versement des honoraires et frais suivants est prévu aux termes de la convention de gestion :

Type	Honoraires de base
Gestion d'immeubles	3 % des produits
Gestion d'actifs	0,3 % de la valeur comptable brute
Location	5 % sur les nouveaux baux, 2 % sur les renouvellements <sup>1)</sup>
Financement	0,25 % des emprunts contractés
Construction	5,0 % des coûts
Acquisition	Variable <sup>2)</sup>

1) Les frais de location sont imputés à la FPI déduction faite des frais de courtage externes versés à des agents de location dont les services ont été retenus par la FPI. Aucuns frais ne sont imputés à la FPI si de tels frais externes sont équivalents ou supérieurs aux frais de location payables à SMC.

2) Les honoraires d'acquisition correspondent à 1,0 % de la première tranche de 100 millions de dollars d'acquisitions, à 0,75 % de la deuxième tranche de 100 millions de dollars d'acquisitions et à 0,50 % des acquisitions lorsque ces dernières excèdent 200 millions de dollars.

Pour les trimestres et les exercices clos les 31 décembre 2016 et 2015, la FPI a engagé les honoraires et frais suivants aux termes de la convention de gestion :

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2016	2015	2016	2015
Gestion d'immeubles	1 058 \$	831 \$	3 513 \$	2 459 \$
Gestion d'actifs	710	606	2 665	1 921
Location, financement et gestion de la construction	336	552	2 581	2 203
Acquisition	—	215	1 437	2 671
	<b>2 104 \$</b>	<b>2 204 \$</b>	<b>10 196 \$</b>	<b>9 254 \$</b>

Les frais d'administration d'immeubles sont généralement recouvrables aux termes des baux visant les actifs ou les ressources du gestionnaire qui sont directement attribuables à la gestion des immeubles de la FPI. Les frais d'administration d'immeubles se sont élevés à 5,6 millions de dollars pour l'exercice clos le 31 décembre 2016 (4,8 millions de dollars au 31 décembre 2015). Les frais d'administration sont recouverts auprès de la plupart des locataires de la FPI aux termes des baux, alors que les honoraires de gestion d'immeubles payables par la FPI au gestionnaire sont établis aux termes de la convention de gestion.

Le tableau qui suit présente les actifs et les passifs liés à SMC et à Slate qui étaient inscrits à l'état consolidé de la situation financière de la FPI au 31 décembre 2016 et au 31 décembre 2015 :

	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Débiteurs	469 \$	1 424 \$
Créditeurs et charges à payer	215	2 748
Parts de société en commandite de catégorie B	41 753	37 260

Le 1<sup>er</sup> octobre 2015, la FPI a acquis le 2251 Speakman Drive auprès de Slate et le 8 septembre 2016, la FPI a acquis le 365 Hargrave Street auprès de SMC. En ce qui a trait à ces deux acquisitions, le 2251 Speakman Drive et le 365 Hargrave Street, SMC n'a pas réclamé d'honoraires d'acquisition. SMC et Slate n'avaient fourni aucune garantie hypothécaire au 31 décembre 2016 (1,6 million de dollars au 31 décembre 2015).

## INFORMATION ANNUELLE CHOISIE

L'information annuelle choisie ci-après vise les trois derniers exercices :

	31 décembre 2016	31 décembre 2015	31 décembre 2014
Produits	122 190 \$	87 543 \$	33 087 \$
Bénéfice net compte non tenu des parts de société en commandite de catégorie B	44 877	28 436	2 781
Bénéfice net et résultat global	36 420	27 281	2 861
Bénéfice net et résultat global par action	0,92 \$	0,98 \$	0,19 \$
Total des actifs	1 025 522	812 995	476 670
Total des passifs non courants	510 898	534 230	295 642
Total des passifs	679 810	560 838	336 576
Distributions par part	0,75 \$	0,75 \$	0,75 \$

## PARTIE V – QUESTIONS DE COMPTABILITÉ ET DE CONTRÔLE

### ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES

La FPI a déterminé que la juste valeur estimative de ses immeubles constituait une estimation comptable critique en raison de l'importance de l'estimation pour la situation financière de la FPI et de l'incidence des variations de la juste valeur sur le bénéfice net. L'estimation de la juste valeur d'un immeuble est assujettie à une incertitude, tant en raison des différences qui existent entre les diverses méthodes d'évaluation qu'en raison du choix des hypothèses devant être fait pour établir la valeur de l'immeuble, dont certaines sont subjectives. Rien ne garantit que l'estimation de la juste valeur formulée par la direction, ou par un tiers, se révélera exacte au moment de la vente, du fait des différentes caractéristiques propres aux biens immobiliers, notamment leur emplacement, leur liquidité, leurs locataires, et la demande et l'offre d'immeubles similaires dans la même région.

La FPI détermine la juste valeur des immeubles de placement selon la méthode du taux de capitalisation globale par le résultat, la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie ou la méthode de la comparaison directe, ou selon une combinaison de ces méthodes, qui sont toutes des méthodes d'évaluation généralement reconnues. Si elle n'obtient pas l'évaluation d'un tiers pour un immeuble en particulier, la direction emploie la méthode du taux de capitalisation globale par le résultat ou la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie, ou une combinaison des deux. Dans certaines circonstances, la direction emploie la méthode de la comparaison directe et compare alors les immeubles en cause avec des immeubles similaires qui ont été vendus, en apportant des ajustements afin de tenir compte des différences en ce qui a trait à la nature et à l'emplacement des immeubles, ainsi qu'à d'autres critères pertinents. Le choix de la méthode d'évaluation, ou de la combinaison de méthodes d'évaluation, est fondé sur le caractère pertinent et la fiabilité de chaque approche compte tenu du contexte spécifique à l'immeuble concerné.

La juste valeur des immeubles de placement est établie pour chaque immeuble pris séparément sans tenir compte de la valeur globale du portefeuille. Il n'est pas tenu compte des avantages que procure la diversification à divers égards tels que les risques liés aux locataires et à la situation géographique d'un seul immeuble, la valeur découlant de la constitution d'un portefeuille et l'utilisation d'une plateforme de gestion commune. Par conséquent, la juste valeur des immeubles de placement de la FPI établie pour l'ensemble du portefeuille pourrait varier de la juste valeur des immeubles pris séparément qui est présentée dans les états consolidés de la situation financière de la FPI.

Les méthodes employées par la direction pour estimer la juste valeur des immeubles de la FPI sont résumées ci-après.

#### *Méthode de la capitalisation globale par le résultat*

La méthode de la capitalisation globale par le résultat permet d'évaluer le potentiel d'un immeuble à générer des flux de trésorerie et de convertir ces flux de trésorerie en une valeur actualisée. En général, la FPI établit un bénéfice net d'exploitation stabilisé estimatif et applique un taux de capitalisation à ce bénéfice afin d'estimer la juste valeur. Le bénéfice d'exploitation net stabilisé est calculé comme correspondant au revenu brut potentiel que pourrait générer l'immeuble s'il était entièrement occupé, moins une provision au titre des locaux inoccupés et des loyers en souffrance. Le taux de capitalisation utilisé est déterminé d'après une analyse des données de ventes comparables et du rapport entre le bénéfice d'exploitation net d'autres immeubles et leur prix de vente. Dans plusieurs cas, il est possible de consulter des sondages sur l'industrie afin d'obtenir une indication des fourchettes de taux de capitalisation pour les immeubles récemment vendus ou d'obtenir une indication de la valeur des immeubles. Toutefois, certains ajustements doivent être apportés afin de tenir compte de la nature précise de l'immeuble, de son emplacement et de sa condition.

#### *Méthode de l'actualisation des flux de trésorerie*

Selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie, les justes valeurs sont principalement déterminées en actualisant les flux de trésorerie futurs prévus, généralement sur une durée de 10 ans, en tenant compte également d'une valeur finale établie en appliquant un taux de capitalisation au bénéfice d'exploitation net de la onzième année. Les taux de capitalisation et d'actualisation représentent les hypothèses les plus importantes pour la détermination de la juste valeur. La FPI se fonde entre autres sur l'historique de location, les rapports de marché, les profils des locataires et les évaluations disponibles afin de déterminer les hypothèses les plus appropriées.

#### *Méthode de la comparaison directe*

Selon cette méthode, les immeubles sont comparés avec des immeubles similaires dont la juste valeur estimative est établie. Des ajustements sont par la suite apportés afin de tenir compte de la taille, de l'emplacement, de la nature et de la condition de l'immeuble.

Un résumé des principales hypothèses utilisées aux fins de l'estimation de la juste valeur de la FPI au 31 décembre 2016 est présenté à la page 11 du présent rapport de gestion. Toute modification de ces hypothèses aurait une incidence importante sur l'estimation de la juste valeur de la FPI, laquelle peut subir l'incidence des fluctuations de la demande pour des immeubles comparables à ceux détenus par la FPI, des loyers de marché prévus, de la solvabilité des locataires et de la conjoncture économique en général. De plus, ces variations peuvent survenir à différents moments et peuvent être plus ou moins marquées selon qu'elles touchent les régions de l'Ouest, de l'Ontario ou de l'Atlantique, en raison de la vigueur du marché des investissements dans chacune de ces régions.

## NOUVELLES MÉTHODES COMPTABLES

### Modifications à l'IAS 1, *Présentation des états financiers* (« IAS 1 »)

L'IASB a publié des modifications à l'IAS 1 dans le cadre de son initiative d'amélioration de la présentation et des informations à fournir dans les rapports financiers. Ces modifications ne nécessitent pas de changement important des pratiques actuelles, mais visent à permettre une amélioration des informations fournies dans les états financiers. Les modifications s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 et ont été adoptées par la FPI dans les présents états financiers consolidés. L'application de ces modifications n'a pas eu d'incidence importante pour les présents états financiers consolidés.

### Modifications à l'IFRS 11, *Partenariats* (« IFRS 11 »)

Conformément aux modifications apportées à l'IFRS 11, les principes de comptabilisation de regroupements d'entreprises s'appliquent lors de l'acquisition de participations dans une entreprise commune qui constitue une entreprise. Les modifications s'appliquent prospectivement aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016. La FPI a appliqué les modifications apportées à l'IFRS 11 lors de l'établissement de ses états financiers consolidés de l'exercice qui sera ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2016. L'adoption des modifications n'a pas eu d'incidence importante pour les présents états financiers consolidés.

## MÉTHODES COMPTABLES FUTURES

L'IASB a publié les nouvelles normes suivantes qui s'appliqueront à la FPI lors de l'établissement de ses états financiers consolidés des périodes à venir :

### IAS 7, *Initiative concernant les informations à fournir* (« IAS 7 »)

Les modifications apportées à l'IAS 7 établissent des exigences en matière d'informations à fournir visant à permettre aux utilisateurs des états financiers d'évaluer les changements dans les passifs découlant des activités de financement, y compris les changements découlant des variations des flux de trésorerie et ceux découlant des variations hors trésorerie. Les modifications s'appliquent de manière prospective aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017. La société adoptera ces modifications à l'IAS 7 dans ses états financiers de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2017. L'adoption anticipée est autorisée. L'incidence qu'aura l'adoption de ces modifications n'a pas encore été déterminée.

### IFRS 2, *Paiement fondé sur des actions* (« IFRS 2 »)

Les modifications apportées à l'IFRS 2, *Paiement fondé sur des actions*, fournissent des précisions sur la méthode de comptabilisation de certains types de transactions dont le paiement est fondé sur des actions. Les modifications établissent des exigences concernant la comptabilisation des éléments suivants : l'incidence des conditions d'acquisition des droits et des conditions accessoires à l'acquisition des droits sur l'évaluation des paiements fondés sur des actions qui sont réglés en trésorerie; les transactions dont le paiement est fondé sur des actions comportant des caractéristiques de règlement net aux fins de l'obligation de retenue fiscale; et une modification des modalités d'un paiement fondé sur des actions qui donne lieu à un changement dans le classement de la transaction, qui est réglée en instruments de capitaux propres plutôt qu'en trésorerie. Les modifications s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018. Aux fins de simplification, elles peuvent être appliquées de manière prospective. L'application rétrospective ou anticipée est autorisée si l'information est disponible sans qu'il ne soit nécessaire d'avoir recours à des connaissances a posteriori. L'incidence qu'aura l'adoption de ces modifications n'a pas encore été déterminée.

### IFRS 9, *Instruments financiers* (« IFRS 9 »)

L'IFRS 9, qui remplace l'IAS 39, *Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation*, établit les principes encadrant la présentation des actifs financiers et des passifs financiers de façon à fournir à l'utilisateur des états financiers des informations pertinentes et utiles pour évaluer les montants, l'échéancier et l'incertitude des flux de trésorerie futurs d'une entité. Aux termes de l'IFRS 9, les actifs financiers sont classés et évalués en fonction du modèle économique selon lequel ils sont détenus et des caractéristiques de leurs flux de trésorerie. De plus, en ce qui a trait aux passifs financiers évalués à la juste valeur, l'IFRS 9 prévoit que les variations de la juste valeur découlant des variations du risque de crédit seront comptabilisées dans les autres éléments du résultat global, alors que la variation résiduelle sera portée en résultat net. Toutefois, si cette exigence engendre ou accroît une non-concordance comptable dans le résultat net, l'intégralité des variations de la juste valeur sera comptabilisée dans le résultat net. La nouvelle norme est en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018. Son adoption anticipée est autorisée. L'ampleur de l'incidence de l'adoption de cette norme n'a pas encore été déterminée.

### IFRS 15, *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients* (« IFRS 15 »)

L'IFRS 15 prévoit un cadre général pour la comptabilisation, l'évaluation et la présentation des produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients, sauf les contrats qui entrent dans le champ d'application des normes comptables portant sur les contrats de location, les contrats d'assurance et les instruments financiers. La nouvelle norme prévoit l'analyse de transactions en cinq étapes pour déterminer si les produits peuvent être comptabilisés ainsi que le montant et le moment de la comptabilisation de ceux-ci. De nouvelles limitations en matière d'estimations et de jugements ont été établies et pourraient avoir une incidence sur le montant comptabilisé ou le moment de la comptabilisation. L'IFRS 15 s'applique

aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 et elle doit être appliquée de manière rétrospective. Son adoption anticipée est autorisée. L'ampleur de l'incidence de l'adoption de cette norme n'a pas encore été déterminée.

#### *IFRS 16, Contrats de location (« IFRS 16 »)*

Cette norme introduit un modèle de comptabilisation unique pour les preneurs et exige que les preneurs comptabilisent les actifs et les passifs liés à tous les contrats de location ayant une durée de plus de 12 mois, sauf si la valeur de l'actif sous-jacent est peu élevée. Un preneur doit comptabiliser un droit d'utilisation représentant son droit d'utiliser l'actif sous-jacent, ainsi qu'une obligation locative représentant son obligation d'effectuer des paiements de location. Cette norme reprend la quasi-totalité des exigences de l'IAS 17, *Contrats de location*, en imposant également la présentation d'informations plus étoffées par les bailleurs. D'autres éléments du modèle de comptabilisation ont été touchés, notamment la définition d'un contrat de location. La nouvelle norme s'applique aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019, date à laquelle la FPI prévoit l'adopter pour ses états financiers. L'ampleur de l'incidence de l'adoption de cette norme n'a pas encore été déterminée.

### **CONTRÔLES ET PROCÉDURES DE COMMUNICATION DE L'INFORMATION ET CONTRÔLE INTERNE À L'ÉGARD DE L'INFORMATION FINANCIÈRE**

Il incombe à la direction de la FPI, sous la supervision du chef de la direction et du chef des finances, de mettre en place et de maintenir des contrôles et procédures de communication de l'information (les « CPCI ») et un contrôle interne à l'égard de l'information financière (le « CIIF »), selon la définition de ces expressions dans le *Règlement 52-109 sur l'attestation de l'information présentée dans les documents annuels et intermédiaires des émetteurs* (le « règlement 52-109 »).

Les CPCI désignent les contrôles et autres procédures qui sont conçus de manière à fournir l'assurance raisonnable que toute l'information importante que la FPI doit présenter dans ses documents annuels et intermédiaires et autres rapports déposés en vertu de la législation sur les valeurs mobilières est enregistrée, traitée, condensée et présentée dans les délais prescrits par cette législation. En outre, les CPCI désignent les contrôles et autres procédures qui sont conçus pour assurer que l'information importante devant être fournie par la FPI dans ses documents annuels et intermédiaires et ses autres rapports déposés en vertu de la législation sur les valeurs mobilières est accumulée puis communiquée à la direction de la FPI, notamment son chef de la direction et son chef des finances, selon ce qui convient pour prendre des décisions en temps opportun concernant la communication de l'information.

Le CIIF est conçu pour fournir l'assurance raisonnable que l'information financière est fiable et que les états financiers ont été établis, aux fins de publication de l'information financière, conformément aux IFRS. La FPI a adopté les critères établis dans le document intitulé *Internal Control – Integrated Framework* (2013) publié par le Committee of Sponsoring Organizations de la Treadway Commission pour la conception de son CIIF pour la période close le 31 décembre 2016.

Le chef de la direction et le chef des finances de la FPI, en collaboration avec d'autres personnes, ont conçu des contrôles et des procédures de communication de l'information de manière à obtenir l'assurance raisonnable que l'information significative relative à la FPI est communiquée au chef de la direction et au chef des finances, et ont conçu des contrôles internes à l'égard de l'information financière et des informations à fournir de manière à obtenir l'assurance raisonnable que l'information financière est fiable et que les états financiers ont été établis conformément aux IFRS.

Comme l'exige le règlement 52-109, le chef de la direction et le chef des finances de la FPI ont évalué l'efficacité des CPCI et du CIIF. D'après leur évaluation, nous avons conclu que la conception et le fonctionnement des CPCI et du CIIF, selon le cas, sont efficaces au 31 décembre 2016. Aucune modification n'a été apportée à la conception du CIIF de la FPI au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016 qui a eu, ou est raisonnablement susceptible d'avoir, une incidence importante sur le CIIF de la FPI.

Au moment de concevoir ces contrôles, il faut tenir compte du fait que, en raison de ses limites intrinsèques, tout contrôle ou système de contrôle, quelle que soit la qualité de sa conception et de son fonctionnement, ne peut fournir qu'une assurance raisonnable, et non absolue, de l'atteinte de ses objectifs. En raison des limites inhérentes à tout système de contrôle, rien ne garantit que les questions relevant du contrôle, le cas échéant, y compris les cas de fraude, ont toutes été détectées ou prévenues. Ces limites inhérentes comprennent notamment, i) la possibilité que les hypothèses et les jugements de la direction se révèlent erronés dans un contexte autre ou des circonstances différentes ou ii) l'incidence d'erreurs isolées.

De plus, les contrôles peuvent être déjoués par des actes non autorisés de particuliers, par la collusion de deux ou plusieurs personnes, ou ils peuvent être outrepassés par la direction. La conception de tout système de contrôle est fondée en partie sur les probabilités que des événements futurs surviennent et rien ne garantit que les objectifs visés seront atteints en toutes circonstances à l'avenir. Toute projection du résultat d'une évaluation de l'efficacité sur des périodes futures est exposée au risque que les contrôles deviennent inadéquats en raison de changements de situation ou d'une détérioration du niveau de respect des politiques ou des procédures.

## PARTIE VI – TABLEAU DES IMMEUBLES

Le tableau ci-dessous présente un sommaire des informations sur le portefeuille d'immeubles de la FPI au 31 décembre 2016.

Catégorie d'actifs	Adresse de l'immeuble	Nom de l'immeuble	Ville, province	Année de construction/ rénovation/ agrandissement	SLB (en pieds carrés)	Taux d'occupation
<b>Immeubles de bureaux</b>						
<b>– productifs de revenus</b>						
	1870 Albert Street	Saskatchewan Place	Regina, Sask.	1985	84 243	70,2 %
	280 Broadway Avenue <sup>1)</sup>		Winnipeg, Man.	1957	112 642	92,3 %
	114 Garry Street		Winnipeg, Man.	1950 / 2016	74 248	100,0 %
	895 Waverley Street		Winnipeg, Man.	1991	34 364	100,0 %
	1000 Waverley Street		Winnipeg, Man.	1966 / 1998	58 668	91,3 %
	1450 Waverley Street	MTS Data Centre	Winnipeg, Man.	2015	64 000	100,0 %
	4211 Yonge Street		Toronto, Ont.	1982	170 972	96,8 %
	1189 Colonel Sam Drive		Oshawa, Ont.	2001	103 179	100,0 %
	2655 – 2695 North Sheridan Way	The Promontory	Mississauga, Ont.	1987 / 1989	159 752	99,3 %
	7030, 7050, 7100 Woodbine Avenue & 55, 85 Idema Road	Woodbine Complex	Markham, Ont.	1984 / 2011	359 833	87,6 %
	135 Queens Plate		Toronto, Ont.	1989 / 2012	93 581	82,3 %
	1 Eva Road		Toronto, Ont.	1978 / 2011	91 068	79,1 %
	2400 – 2430 Meadowpine Boulevard		Mississauga, Ont.	1990	59 095	72,5 %
	5395 – 5409 Eglinton Avenue West	Centennial Centre	Toronto, Ont.	1985	235 299	81,8 %
	2251 Speakman Drive		Mississauga, Ont.	1965 / 2016	115 582	100,0 %
	2599 Speakman Drive		Mississauga, Ont.	1971 / 2011	111 461	86,1 %
	3000 - 3100 Steeles Avenue East	Gateway Complex	Markham, Ontario	1982/1987	235 673	90,6 %
	644 Main Street	Blue Cross Centre	Moncton, N.-B.	1988 / 2006	320 818	97,2 %
	39 King Street <sup>2)</sup>	Brunswick Square	Saint John, N.-B.	1976	507 804	84,6 %
	440 King Street	King's Place	Fredericton, N.-B.	1974 / 2001	292 022	87,2 %
	1505 Barrington Street	Maritime Centre	Halifax, N.-É.	1977 / 1985	547 014	94,1 %
	100 New Gower Street	Cabot Place	St. John's, T.-N.-L.	1987	134 632	99,1 %
	10 Factory Lane	Johnson Building	St. John's, T.-N.-L.	1980	188 170	100,0 %
	5 Springdale Street	Fortis Place	St. John's, T.-N.-L.	2014	142 771	100,0 %
	4 Herald Avenue	Fortis Tower	Corner Brook, T.-N.-L.	2014	67 203	92,4 %
	140 Water Street	TD Place	St. John's, T.-N.-L.	1980 / 2013	97 433	90,4 %
	365 Hargrave Street		Winnipeg, Man.	1922 / 2003	71 472	90,1 %
<b>Immeubles de bureaux</b>						
<b>– en cours de réaménagement</b>						
	2285 Speakman Drive		Mississauga, Ont.	1981	126 270	0,0 %
	Divers	Immeubles de Water Street	St. John's, T.-N.-L.	Divers	71 541	54,4 %
	139 Water Street	Fortis Building	St. John's, T.-N.-L.	1968 / 1994	82 648	22,7 %
					<b>4 813 458</b>	<b>87,1 %</b>
<b>Immeubles industriels</b>						
	35 Martin Way		Brooks, Alb.	2005	28 400	0,0 %
	5404 36th Street SE	Doka Building	Calgary, Alb.	1980	36 000	100,0 %
	7001 96th Street		Grande Prairie, Alb.	2006	33 280	0,0 %
					<b>97 680</b>	<b>36,9 %</b>
<b>Immeubles de commerces de détail</b>						
	200 Manitoba 10	Flin Flon Wal-Mart	Flin Flon, Man.	2002	63 439	100,0 %
	307 – 311 Airport Road	Airport Road Shopping Centre	Yellowknife, T.N.-O.	2001 / 2003	15 475	100,0 %
					<b>78 914</b>	<b>100,0 %</b>
<b>Total – Total du portefeuille</b>					<b>4 990 052</b>	<b>86,4 %</b>
<b>Total, à l'exclusion des immeubles de bureaux en cours de réaménagement</b>					<b>4 709 593</b>	<b>90,2 %</b>

1) Comprend un immeuble de bureaux de sept étages situé au 280 Broadway Avenue, un immeuble résidentiel multifamilial de trois étages situé au 70 Smith Street et deux stationnements situés au 286 Broadway Avenue et au 68 Smith Street; ne tient pas compte de la superficie occupée par les locataires résidentiels du 70 Smith Street.

2) Comprend le Delta Brunswick Hotel.

## INFORMATION D'ENTREPRISE

La FPI est une fiducie de placement à capital variable, non constituée en société, créée et régie en vertu des lois de la province d'Ontario. La FPI se concentre sur l'acquisition, la détention et la location d'un portefeuille d'immeubles commerciaux de revenus diversifiés au Canada, un accent particulier étant mis sur les immeubles de bureaux. La FPI détient un portefeuille regroupant actuellement 35 immeubles d'une SLB de 5,0 millions de pieds carrés situés dans plusieurs régions du Canada.

### Siège social

Slate Office REIT  
121 King Street West, Suite 200  
Toronto (Ontario) M5H 3T9  
Tél. : +1-416-644-4264  
Télé. : +1-416-947-9366  
Courriel : info@slateam.com

### Auditeurs indépendants

KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L.  
Comptables professionnels agréés  
Winnipeg, Canada

### Inscription des parts au marché boursier et symbole

Les parts sont inscrites à la cote de la Bourse de Toronto sous le symbole « SOT.UN ».

### Agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres

Computershare Investor Services Inc.  
100 University Avenue, 8<sup>th</sup> Floor  
Toronto (Ontario)  
Tél. : +1-416-263-9481  
Télé. : +1-416-981-9679

Le site Web de la FPI, qui peut être consulté à l'adresse [www.slateofficereit.com](http://www.slateofficereit.com), fournit un supplément d'information concernant le portefeuille, la stratégie de placement, la gestion et la gouvernance d'entreprise de la FPI. La section « Investisseurs » du site Web contient également des nouvelles, des présentations, des événements, des dépôts réglementaires et des informations boursières.

### Fiduciaires

John O'Bryan<sup>3)</sup>  
Administrateur de sociétés

Georges Dubes<sup>1)</sup>  
Associé, McMillan LLP

Pam Spackman<sup>1) 2)</sup>  
Administratrice de sociétés

Blair Welch<sup>3)</sup>  
Associé cofondateur  
Slate Asset Management L.P.

Al Mawani<sup>1) 2)</sup>  
Président  
Exponent Capital Partners Inc.

Brady Welch  
Associé cofondateur  
Slate Asset Management L.P.

Nora Duke<sup>2) 3)</sup>  
Première vice-présidente, Services généraux et  
bureau du dirigeant principal des ressources humaines, Fortis Inc.

1) Comité de la rémunération, de gouvernance et des candidatures

2) Comité d'audit

3) Comité des placements