



FIRM CAPITAL PROPERTY TRUST

PRÉSERVATION DU CAPITAL · INVESTISSEMENT DISCIPLINÉ

RAPPORT DE GESTION

QUATRIÈME TRIMESTRE
31 DÉCEMBRE 2021



RAPPORT DE GESTION

Le présent rapport de gestion de Firm Capital Property Trust (« **FCPT** » ou la « **fiducie** ») devrait être lu conjointement avec les états financiers consolidés pour les exercices clos les 31 décembre 2021 et 31 décembre 2020. Le présent rapport de gestion a été préparé en tenant compte des transactions et événements significatifs jusqu'en date du 10 mars 2022 inclusivement. Des renseignements additionnels sur la fiducie ont été déposés auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières pertinentes et peuvent être consultés à l'adresse www.sedar.com ou sur notre site Web, à l'adresse www.firmcapital.com.

Le présent rapport de gestion contient des énoncés prospectifs au sens des lois sur les valeurs mobilières applicables. Ces énoncés prospectifs comprennent notamment des déclarations portant sur nos objectifs pour 2021 et les stratégies que nous entendons mettre en œuvre pour les atteindre, des déclarations portant sur les opinions, les estimations et les intentions de la direction, ainsi que des déclarations semblables portant sur des événements, des résultats, des circonstances, la performance à venir, prévus ou attendus, qui ne sont pas des faits historiques. Les énoncés prospectifs se distinguent généralement par une terminologie qui leur est propre et par l'emploi du futur ou du conditionnel, par exemple au moyen des termes suivants : « perspectives », « objectif », « pouvoir », « prévoir », « s'attendre à », « avoir l'intention de », « estimer », « croire », « planifier », « continuer » ou d'autres expressions similaires qui suggèrent des résultats ou des événements futurs. Ces énoncés prospectifs reflètent l'opinion de la direction en date du présent rapport et sont fondés sur l'information dont la direction disposait à cette date.

La pandémie de COVID-19 a causé des difficultés généralisées à l'échelle mondiale, ce qui a provoqué une volatilité considérable sur les marchés des capitaux et continue de nuire à l'activité économique mondiale. De nombreux territoires ont toutefois rouvert en mettant en place des mesures de distanciation sociale et (ou) d'autres mesures pour freiner la propagation de la COVID-19, et plusieurs vaccins ont été approuvés. Des flambées de nouveaux cas de COVID-19 et des souches mutantes du virus pourraient entraîner des quarantaines et des confinements supplémentaires, ce qui pourrait retarder la reprise économique. Des campagnes de vaccination se déroulent actuellement dans le monde, mais leur efficacité demeure incertaine. Ces facteurs pourraient encore avoir une incidence défavorable importante sur les résultats et la situation financière de la fiducie. Dans le but d'atténuer les conséquences financières sur les entreprises et les consommateurs, les gouvernements ont instauré un éventail de programmes d'aide financière. Aujourd'hui, presque deux ans après la déclaration de la pandémie de COVID-19, compte tenu des niveaux de vaccination qui continuent de monter et des infections qui sont actuellement en baisse, les gouvernements commencent à réduire leurs programmes. Même si l'ampleur ultime des répercussions de la pandémie de COVID-19 sur la fiducie reste incertaine, aucun indice important de détérioration des activités de la fiducie n'a été observé jusqu'à présent. Nous continuerons de surveiller les effets et les conséquences possibles de la pandémie de COVID-19.

Ces énoncés ne constituent pas des garanties quant à la performance future et reposent sur nos estimations et nos hypothèses, qui comportent des risques et des incertitudes, notamment ceux qui sont décrits plus loin à la rubrique « Risques et incertitudes », en raison desquels nos résultats réels pourraient différer de manière significative des énoncés prospectifs contenus dans le présent rapport de gestion. Ces facteurs de risque comprennent, sans toutefois s'y limiter, les risques liés à la propriété de biens immobiliers, la disponibilité des flux de trésorerie, les pertes générales non assurées, les futures acquisitions d'immeubles, les questions environnementales, les questions fiscales, le financement de la dette, la responsabilité des porteurs de parts, les conflits d'intérêts éventuels, la dilution potentielle, la dépendance envers le personnel clé, ainsi que les modifications apportées à la réglementation et au traitement fiscal des fiducies. La fiducie ne peut garantir aux investisseurs que les résultats réels seront conformes à tout énoncé prospectif et la fiducie ne s'engage aucunement à mettre à jour ou à réviser ces énoncés prospectifs pour tenir compte des événements réels ou circonstances nouvelles. Les énoncés prospectifs contenus dans le présent rapport de gestion sont formulés sous réserve de la présente mise en garde. Bien que la direction estime que les hypothèses sur lesquelles reposent les énoncés prospectifs contenus dans le présent rapport de gestion sont raisonnables, rien ne garantit que les résultats réels seront conformes à ces énoncés prospectifs.

La fiducie ne s'engage ni à réviser ni à mettre à jour les énoncés prospectifs à l'intention du public, que ce soit par suite d'une nouvelle information, d'un événement à venir ou pour toute autre raison, à moins que les lois applicables ne l'y obligent.

INTRODUCTION

Firm Capital Property Trust (TSX : FCD.UN) a pour objectif principal de créer de la valeur à long terme pour ses porteurs de parts en misant sur la protection du capital et l'investissement discipliné afin de générer un revenu distribuable stable. FCPT prévoit, en collaboration avec la direction et les leaders du secteur, détenir et détenir en copropriété un portefeuille diversifié d'immeubles des catégories d'actifs suivantes :

- Immeubles industriels et immeubles industriels à usages multiples
- Dépanneurs et commerces de détail visés par un bail à loyer net
- Immeubles résidentiels à logements multiples
- Bureaux de fournisseurs de services principaux / de professionnels de soins de la santé
- Parcs de maisons préfabriquées

Outre les acquisitions indépendantes relatives, la fiducie procédera à des acquisitions en copropriété avec de solides partenaires financiers et à des acquisitions conjointes, ainsi qu'à l'acquisition de participations partielles auprès de groupes de propriétaires existants, d'une manière offrant une certaine liquidité aux propriétaires vendeurs et des services de gestion professionnelle aux propriétaires demeurant à titre de partenaires. Firm Capital Realty Partners Inc., grâce à une structure axée sur l'harmonisation des intérêts avec les sources de la fiducie, syndique et gère des placements au nom de la fiducie.

La fiducie est une « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (définie ci-après), mais elle n'est pas un « organisme de placement collectif » au sens des lois sur les valeurs mobilières canadiennes applicables. Le siège social de la fiducie est situé au 163 Cartwright Avenue, Toronto (Ontario) M6A 1V5. La fiducie est l'émetteur assujéti dont les titres se négocient à la Bourse de croissance TSX sous le symbole « FCD.UN ».

Il est possible d'obtenir des renseignements supplémentaires sur la fiducie et son portefeuille sur le site Web de Firm Capital, à www.firmcapital.com ou sur le site Web de SEDAR, au www.sedar.com.

MODE DE PRÉSENTATION

La fiducie a adopté les Normes internationales d'information financière (les « **IFRS** »), publiées par l'International Accounting Standards Board, pour la présentation de son information financière. La monnaie de présentation de la fiducie est le dollar canadien.

Certaines informations financières présentées dans le présent rapport de gestion constituent des mesures financières non définies par les IFRS, lesquelles comprennent le résultat d'exploitation net (« **REN** »), le bénéfice avant les intérêts, l'impôt et les amortissements (« **BAIIA** »), les fonds provenant de l'exploitation (« **FPE** ») et les fonds provenant de l'exploitation ajustés (« **FPEA** »), le ratio de distribution des FPEA, le résultat d'exploitation net selon la comptabilité de trésorerie (« **REN selon la comptabilité de trésorerie** ») et le ratio de la dette sur la valeur comptable brute (selon la définition de chacun de ces termes ci-après). Ces mesures sont des mesures d'usage courant pour les fiducies de placement immobilier qui les utilisent comme mesures utiles de la performance ou des flux de trésorerie, toutefois, elles n'ont pas de définition normalisée prescrite par les IFRS et ne sont pas nécessairement comparables à des mesures semblables présentées

par d'autres fiducies de placement immobilier. La fiducie est d'avis que les FPE constituent une mesure importante pour évaluer la performance opérationnelle, que les FPEA constituent une mesure importante de la trésorerie disponible aux fins des distributions et que le REN est une mesure importante de la performance opérationnelle. Le terme « **PCGR** » désigne les principes comptables généralement reconnus décrits dans le Manuel de Comptables professionnels agréés du Canada (« **CPA Canada** ») – Comptabilité, lesquels sont applicables à la date à laquelle tout calcul utilisant les PCGR est effectué. À titre d'entité cotée, la fiducie applique les IFRS figurant à la Partie I du Manuel de CPA Canada – Comptabilité.

Le taux d'occupation représente la superficie totale louée en pieds carrés en pourcentage de la superficie totale détenue en pieds carrés. Les propriétés louées sont uniquement constituées des unités occupées par un locataire à la date donnée.

Le REN est un terme utilisé par les analystes sectoriels, les investisseurs, les fiducies et la direction pour évaluer la performance opérationnelle des fiducies de placement immobilier canadiennes. Le REN représente les produits locatifs tirés des immeubles diminués des frais de réparation et d'entretien, du coût des assurances et des services publics, des frais de gestion d'immeubles, de l'impôt foncier, des créances irrécouvrables et des autres charges d'exploitation des immeubles. Le REN ne tient pas compte de certaines charges comprises dans le calcul du bénéfice net comme les charges d'intérêts, les charges d'amortissement, les frais indirects du siège social et les impôts.

Le bénéfice net (la perte nette) avant les autres produits (charges) est une mesure que la fiducie utilise pour présenter les principales activités et la gestion de la fiducie, compte non tenu des éléments inhabituels. Les éléments exclus de ce total et qui sont présentés dans les autres produits comprennent les coûts de transaction, les ajustements de la juste valeur des immeubles de placement et les profits (pertes) sur sorties.

Fonds provenant de l'exploitation (« **FPE** ») est un terme utilisé pour évaluer la performance opérationnelle, mais n'est pas indicateur des fonds disponibles pour satisfaire les besoins de trésorerie de la fiducie. La fiducie calcule les FPE conformément aux lignes directrices établies par l'Association des biens immobiliers du Canada (la « **RealPAC** »), publiées en janvier 2022 pour les entités adoptant les IFRS. Les FPE sont définis comme le bénéfice net avant les profits ou les pertes liés à la juste valeur des biens immobiliers, les profits ou les pertes sur la sortie de biens immobiliers, l'impôt différé, les honoraires d'incitation au rendement attribuables à un profit sur la vente de biens immobiliers et certains autres ajustements hors trésorerie.

Fonds provenant de l'exploitation ajustés (« **FPEA** ») est un terme utilisé à titre de mesure non définie par les IFRS par la plupart des fiducies de placement immobilier canadiennes, mais ne devrait pas être considéré comme une mesure de remplacement du bénéfice net, des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ni de toute autre mesure prescrite par les IFRS. Contrairement à la RealPac, qui considère les FPEA comme une mesure utile du bénéfice net, la fiducie considère les FPEA comme une mesure utile de la trésorerie disponible aux fins des distributions. Les FPEA sont essentiellement calculés conformément aux lignes directrices établies par la RealPAC et sont définis comme les FPE après les ajustements au titre des éléments hors trésorerie comme les loyers comptabilisés selon le mode linéaire, les loyers gratuits et les charges d'intérêts hors trésorerie, ainsi que les dépenses d'investissement, incitatifs

à la location et charges locatives normalisés. Toutefois, selon les directives de la RealPAC, la charge (le recouvrement) au titre de la rémunération fondée sur des parts est incluse dans les FPEA, mais la fiducie exclut ce montant et elle inclut les profits et les pertes sur la sortie de biens immobiliers, qui correspondent au produit brut diminué du coût réel des biens immobiliers, y compris les ajouts inscrits à l'actif (le « profit sur les ventes »).

Le ratio de distribution des FPE est défini comme les distributions déclarées divisées par les FPE. Le ratio de distribution des FPEA est défini comme les distributions déclarées divisées par les FPEA.

Le REN, le BAIIA, les FPE, les FPEA, le ratio de distribution des FPE, le ratio de distribution des FPEA et le ratio de la dette sur la valeur comptable brute ne devraient pas être considérés comme des mesures de remplacement du bénéfice net ni des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation établis conformément aux IFRS. Le REN, les FPE et les FPEA n'ont pas pour objectif de représenter les résultats d'exploitation pour la période ou pour un immeuble en particulier, et aucune de ces mesures ne devrait être perçue comme une mesure de remplacement du bénéfice net, des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, ni d'autres mesures de performance financière calculées conformément aux IFRS. Les lecteurs sont par ailleurs priés de noter que le REN, le BAIIA, les FPE, les FPEA, le ratio de distribution des FPE, le ratio de distribution des FPEA et le ratio de la dette sur la valeur comptable brute calculés par la fiducie pourraient ne pas être comparables à des mesures semblables présentées par d'autres émetteurs.

Les (« IL/CL ») sont définis comme les incitatifs à la location, les charges locatives et les dépenses d'investissement. La fiducie fonde son calcul de la provision pour IL/CL sur une estimation de 2,5 % du résultat net d'exploitation, ou REN, laquelle représente la meilleure estimation par la haute direction pour l'exploitation de biens immobiliers du type que la fiducie détient et exploite.

FAITS SAILLANTS DU QUATRIÈME TRIMESTRE ET DE L'EXERCICE 2021

- Le bénéfice net du trimestre clos le 31 décembre 2021 s'est chiffré à environ 6,6 millions de dollars, comparativement à un bénéfice net de 13,4 millions de dollars pour le trimestre clos le 31 décembre 2020. Compte non tenu des ajustements de la juste valeur, le bénéfice net du trimestre clos le 31 décembre 2021 s'est chiffré à environ 4,3 millions de dollars, en hausse de 10 % par rapport à 3,9 millions de dollars pour le trimestre clos le 31 décembre 2020.
- Le bénéfice net de l'exercice clos le 31 décembre 2021 s'est chiffré à environ 58,4 millions de dollars, en hausse de 269 % par rapport au bénéfice net de 15,8 millions de dollars inscrit pour l'exercice clos le 31 décembre 2020. Compte non tenu des ajustements de la juste valeur, le bénéfice net a reculé de 7 % pour s'établir à environ 14,8 millions de dollars, contre 16,0 millions de dollars pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.
- La valeur liquidative s'est chiffrée à 8,24 \$ par part, en hausse de 0,4 % par rapport à la valeur liquidative par part de 8,21 \$ inscrite pour le troisième trimestre de 2021.

- Le résultat d'exploitation net (« **REN** ») s'est établi à environ 7,9 millions de dollars pour le trimestre clos le 31 décembre 2021, en hausse de 11 % par rapport à celui de 7,1 millions de dollars inscrit pour le trimestre clos le 31 décembre 2020. Le REN de l'exercice clos le 31 décembre 2021 s'est établi à environ 30,2 millions de dollars, en hausse de 6 % par rapport à celui de 28,5 millions de dollars inscrit pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.
- Pour le trimestre clos le 31 décembre 2021, le REN selon la comptabilité de trésorerie (le « **REN selon la comptabilité de trésorerie** ») s'est établi à environ 7,8 millions de dollars, en hausse de 11 % par rapport à celui de 7,0 millions de dollars inscrit pour le trimestre clos le 31 décembre 2020. Le REN selon la comptabilité de trésorerie pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 s'est établi à environ 29,9 millions de dollars, en hausse de 6 % par rapport à celui de 28,1 millions de dollars inscrit pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.
- Pour le trimestre clos le 31 décembre 2021, les fonds provenant de l'exploitation ajustés (les « **FPEA** ») se sont chiffrés à environ 3,9 millions de dollars, en hausse de 15 % par rapport à ceux de 3,4 millions de dollars inscrits pour le trimestre clos le 31 décembre 2020. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, les FPEA se sont établis à environ 15,2 millions de dollars, en hausse de 4 % par rapport à ceux de 14,6 millions de dollars inscrits pour l'exercice clos le 31 décembre 2020. Compte tenu des profits sur les ventes, les FPEA se sont chiffrés à 24,8 millions de dollars pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.
- Les FPEA par part se sont établis à 0,114 \$ pour le trimestre clos le 31 décembre 2021 et à 0,477 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, comparativement à 0,115 \$ pour le trimestre clos le 31 décembre 2020 et à 0,486 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2020. Compte tenu des profits sur les ventes, les FPEA par part se sont chiffrés à 0,776 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.
- Le ratio de distribution des FPEA s'est établi à 112 % pour le trimestre clos le 31 décembre 2021 et à 107 % pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, comparativement à 109 % pour le trimestre clos le 31 décembre 2020 et à 103 % pour l'exercice clos le 31 décembre 2020. Compte tenu des profits sur les ventes, le ratio de distribution des FPEA s'est établi à 66 % pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.
- Le taux d'occupation des immeubles commerciaux a atteint 95,9 %, celui des immeubles résidentiels s'est établi à 93,6 % et celui des parcs de maisons préfabriquées, à 99,1 %.
- Le profil d'endettement était prudent avec un ratio de la dette sur la valeur comptable brute de 45,9 %.

RAPPORT DE GESTION

	Variation en %							
	Trimestres clos les			Exercices clos les		Trimestres clos les		Exercice clos le
	31 décembre 2021	30 septembre 2021	31 décembre 2020	31 décembre 2021	31 décembre 2020	30 septembre 2021	31 décembre 2020	31 décembre 2020
Produits locatifs REN	11 954 312 \$	11 861 170 \$	10 990 587 \$	46 430 420 \$	44 536 342 \$	1 %	9 %	4 %
– Selon les IFRS	7 898 791	8 055 672	7 087 092	30 215 936	28 536 608	(2) %	11 %	6 %
– Selon la comptabilité de trésorerie	7 756 945	8 012 051	7 000 818	29 874 111	28 143 252	(3) %	11 %	6 %
Bénéfice net	6 566 305	9 826 281	13 419 177	58 387 894	15 831 127	(33) %	(51) %	269 %
FPE	3 134 372	5 162 097	3 268 721	14 767 066	16 413 435	(39) %	(4) %	(10) %
FPEA	3 869 233	4 331 519	3 375 880	15 224 751	14 601 418	(11) %	15 %	4 %
FPE par part	0,092	0,152	0,111	0,462	0,547	(39) %	(17) %	(15) %
FPEA par part	0,114	0,128	0,115	0,477	0,486	(11) %	(1) %	(2) %
Distributions par part	0,128	0,128	0,125	0,510	0,500	(0) %	2 %	2 %
Ratio de distribution des FPE	138 %	84 %	112 %	110 %	91 %			
Ratio de distribution des FPEA	112 %	100 %	109 %	107 %	103 %			

	Variation en %							
	Trimestres clos les			Exercices clos les		Trimestres clos les		Exercice clos le
	31 décembre 2021	30 septembre 2021	31 décembre 2020	31 décembre 2021	31 décembre 2020	30 septembre 2021	31 décembre 2020	31 décembre 2020
Compte tenu du profit sur la vente de biens immobiliers								
FPE	2 783 212 \$	8 281 285 \$	3 268 721 \$	24 322 675 \$	16 413 435 \$	(66) %	(15) %	48 %
FPEA	3 518 073	7 450 708	3 375 880	24 780 360	14 601 418	(53) %	4 %	70 %
FPE par part	0,082	0,244	0,111	0,761	0,547	(66) %	(26) %	39 %
FPEA par part	0,103	0,219	0,115	0,776	0,486	(53) %	(10) %	59 %
Ratio de distribution des FPE	156 %	52 %	112 %	67 %	91 %			
Ratio de distribution des FPEA	123 %	58 %	109 %	66 %	103 %			

FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET DES TRANSACTIONS DE L'EXERCICE 2021

- **Neuvième augmentation consécutive des distributions – hausse de 2 % des distributions mensuelles à compter de 2022 :** La fiducie a annoncé que son conseil des fiduciaires a approuvé une hausse de 2 % des distributions mensuelles, les faisant passer de 0,0425 \$ par part de fiducie à 0,0433 \$ par part de fiducie à compter de 2022. Sur une base annualisée, cela équivaut à des distributions annuelles de 0,52 \$ par part, en hausse par rapport à 0,51 \$ par part. Il s'agit là de la neuvième hausse des distributions en neuf ans, pour une hausse cumulative de 48,6 % depuis la création de la fiducie en 2012.
- **Remboursements de capital à hauteur de 75 % des distributions de 2021 :** La fiducie est heureuse de déclarer que 75 % des distributions ont été effectuées sous forme de remboursement de capital en 2021.

- **Croissance de 8 % de la valeur liquidative depuis le début de 2021 :** La fiducie est heureuse de déclarer que la valeur liquidative pour le trimestre s'est encore une fois accrue. La valeur liquidative se chiffre à 8,24 \$ par part, en hausse de 0,4 % par rapport au troisième trimestre de 2021 et en hausse de 8 % depuis le début de 2021.
- **Réinvestissement de 28 millions de dollars de capital :** Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, la fiducie a réalisé la vente de douze immeubles de détail du portefeuille d'immeubles Centre Ice, pour un produit brut d'environ 21,9 millions de dollars. De plus, la fiducie a réalisé la vente de son centre commercial de détail détenu en propriété exclusive situé à Hanover (Ontario) pour un produit brut d'environ 6,0 millions de dollars.
- **Acquisitions totalisant 164 millions de dollars :** Au cours de l'exercice, la fiducie a pris part à des acquisitions totalisant 164 millions de dollars, ou 124 millions de dollars sur une base proportionnelle :
 - Le 16 mars 2021, la fiducie a procédé à l'acquisition d'une participation de 50 % dans un parc de 181 maisons préfabriquées appelé Mountview Mobile Home Park (« **Mountview** ») situé à Calgary (Alberta). Le prix d'acquisition pour 100 % de Mountview s'est établi à 16,9 millions de dollars (compte non tenu des coûts de transaction). Le prix d'acquisition pour la quote-part revenant à la fiducie se chiffrait à 8,5 millions de dollars. Le 30 avril 2021, l'acquisition de Mountview a été financée au moyen d'un emprunt hypothécaire de 11,3 millions de dollars de premier rang auprès d'une banque à charte canadienne. L'emprunt hypothécaire avec paiement différé du capital porte intérêt au taux de 2,5 % et est d'une durée de un an. La quote-part de l'emprunt hypothécaire revenant à la fiducie se chiffrait à environ 5,7 millions de dollars.
 - Le 3 mai 2021, la fiducie a réalisé l'acquisition d'une participation de 70 % dans deux immeubles à logements multiples comptant 128 unités (les « **immeubles d'Edmonton** »). Le prix d'acquisition pour 100 % des immeubles d'Edmonton était de 25,0 millions de dollars (compte non tenu des coûts de transaction). Le prix d'acquisition pour la quote-part revenant à la fiducie représentait 17,5 millions de dollars (compte non tenu des coûts de transaction). Les immeubles d'Edmonton ont été financés au moyen d'un nouvel emprunt hypothécaire de 17,0 millions de dollars (dont la quote-part de la fiducie représentait environ 11,9 millions de dollars) auprès d'une banque à charte canadienne, qui porte intérêt à un taux d'environ 2,5 %, est d'une durée de cinq ans et est amorti sur 30 ans.

- Le 5 mai 2021, la fiducie a réalisé l'acquisition d'une participation de 70 % dans trois immeubles à logements multiples comptant 132 unités (les « **immeubles de Lower Sackville** »). Le prix d'acquisition pour 100 % des immeubles de Lower Sackville était de 18,0 millions de dollars (compte non tenu des coûts de transaction). Le prix d'acquisition pour la quote-part revenant à la fiducie se chiffrait à 12,6 millions de dollars (compte non tenu des coûts de transaction). Les immeubles de Lower Sackville ont été financés au moyen d'un nouvel emprunt hypothécaire de 13,7 millions de dollars (dont la quote-part de la fiducie représentait environ 9,6 millions de dollars) auprès d'une banque à charte canadienne, qui porte intérêt à un taux d'environ 2,4 %, est d'une durée de cinq ans et est amorti sur 30 ans.
- Le 4 août 2021, la fiducie a réalisé l'acquisition d'une participation de 50 % dans un parc de 242 maisons préfabriquées nommé Hidden Creek Condominium (« **Hidden Creek** »), situé à McGregor (Ontario). Le prix d'acquisition pour la totalité de Hidden Creek se chiffrait à environ 10,7 millions de dollars (compte non tenu des coûts de transaction). Le prix d'acquisition pour la quote-part revenant à la fiducie se chiffrait à 5,4 millions de dollars.
- Le 28 septembre 2021, la fiducie a réalisé l'acquisition d'une participation de 40 % dans un immeuble de détail à locataire unique de 11 246 pieds carrés situé à Toronto (Ontario). Le prix d'acquisition pour l'immeuble est d'environ 23,8 millions de dollars (compte non tenu des coûts de transaction). La quote-part du prix d'acquisition revenant à la fiducie est d'environ 9,5 millions de dollars. L'immeuble est entièrement occupé par Rexall.
- Le 3 novembre 2021, la fiducie a annoncé l'acquisition d'un immeuble à logements multiples comptant 135 unités situé à Pointe-Claire (Québec) (l'« **immeuble de Montréal** »). Le prix d'acquisition de l'immeuble de Montréal est d'environ 55,0 millions de dollars (compte non tenu des frais de transaction). L'immeuble de Montréal sera financé au moyen d'un nouvel emprunt hypothécaire et des fonds en caisse de la fiducie (y compris les facilités de crédit de la société). La clôture de l'acquisition de l'immeuble de Montréal a eu lieu le 14 février 2022.
- Le 7 décembre 2021, la fiducie a conclu l'acquisition de trois immeubles industriels. Un des immeubles est situé à Woodstock (Ontario) et les deux autres sont situés à Stratford (Ontario) (le « **portefeuille** »). Le prix d'acquisition du portefeuille était de 15,0 millions de dollars (compte non tenu des coûts de transaction). Le portefeuille est entièrement occupé, et il est en voie d'être acquis auprès du propriétaire dans le cadre d'une cession-bail. Ultérieurement, le 20 janvier 2022, la fiducie a contracté un emprunt hypothécaire de premier rang de 9,8 millions de dollars auprès d'une banque à charte canadienne pour le portefeuille. L'emprunt hypothécaire, qui porte intérêt au taux de 3,95 % et est amorti sur 10 ans, vient à échéance le 10 juin 2032.

- **Appel public à l'épargne de 29 millions de dollars :** Le 8 juin 2021, la fiducie a réalisé un appel public à l'épargne visant 4 107 800 parts de fiducie émises au prix de 7,00 \$ par part de fiducie pour un produit brut d'environ 28,8 millions de dollars (27,1 millions de dollars, déduction faite des frais liés à la clôture).

FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET DES TRANSACTIONS DE L'EXERCICE 2022

- **Dépôt d'un prospectus préalable de base de 250 millions de dollars :** Le 11 janvier 2022, la fiducie a déposé un prospectus préalable de base définitif auprès des organismes de réglementation des valeurs mobilières de l'ensemble des provinces et territoires du Canada, lequel permet à la fiducie d'offrir et d'émettre, pour un maximum de 250 millions de dollars, des parts de fiducie, des titres de créance, des reçus de souscription, des bons de souscription ou des unités, ou toute combinaison de ces valeurs mobilières, sur une période de 25 mois.
- **Acquisition d'un immeuble industriel de 6,3 millions de dollars au Québec :** Le 7 février 2022, la fiducie a conclu une entente visant l'acquisition d'une participation de 50 % dans un immeuble industriel à locataires multiples situé à Saint-Laurent, au Québec. Le prix d'acquisition pour 100 % de l'immeuble se chiffre à environ 6,3 millions de dollars, compte non tenu des coûts de transaction. La quote-part de la transaction qui revient à la fiducie s'élève à 3,2 millions de dollars, compte non tenu des coûts de transaction.
- **Acquisition d'un portefeuille d'immeubles industriels de 36,5 millions de dollars à Edmonton :** Le 8 mars 2022, la fiducie a annoncé l'acquisition d'une participation de 50 % dans six immeubles industriels à locataires multiples situés à Edmonton, en Alberta (le « **portefeuille d'immeubles industriels d'Edmonton** »). Le prix d'acquisition pour 100 % du portefeuille d'immeubles industriels d'Edmonton se chiffre à environ 36,5 millions de dollars, compte non tenu des coûts de transaction. L'acquisition du portefeuille d'immeubles industriels d'Edmonton sera financée, en partie, par un nouvel emprunt hypothécaire de premier rang de 23,7 millions de dollars auprès d'une banque à charte canadienne. La clôture de l'acquisition du portefeuille d'immeubles industriels d'Edmonton est prévue au deuxième trimestre de 2022.
- **Promotion et inscription à la Bourse de Toronto (TSX) :** Le 10 mars 2022, les parts de fiducie de la fiducie ont été promues à la TSX sous le symbole boursier « FCD.UN ».
- **Déclaration de distribution :** Le 10 mars 2022, la fiducie a déclaré et approuvé des distributions mensuelles de 0,0433 \$ par part de fiducie aux porteurs de parts inscrits le 28 avril 2022, le 31 mai 2022 et le 30 juin 2022, payables respectivement le 16 mai 2022, le 15 juin 2022 et le 15 juillet 2022 ou autour de ces dates.

RAPPORT DE GESTION

FAITS SAILLANTS DU PORTEFEUILLE

Selon la quote-part de la fiducie au 31 décembre 2021, le portefeuille est constitué de 65 immeubles commerciaux d'une superficie locative brute de 2 420 168 pieds carrés, de quatre immeubles à logements multiples comptant 464 unités et de deux parcs de maisons préfabriquées comptant 423 unités.

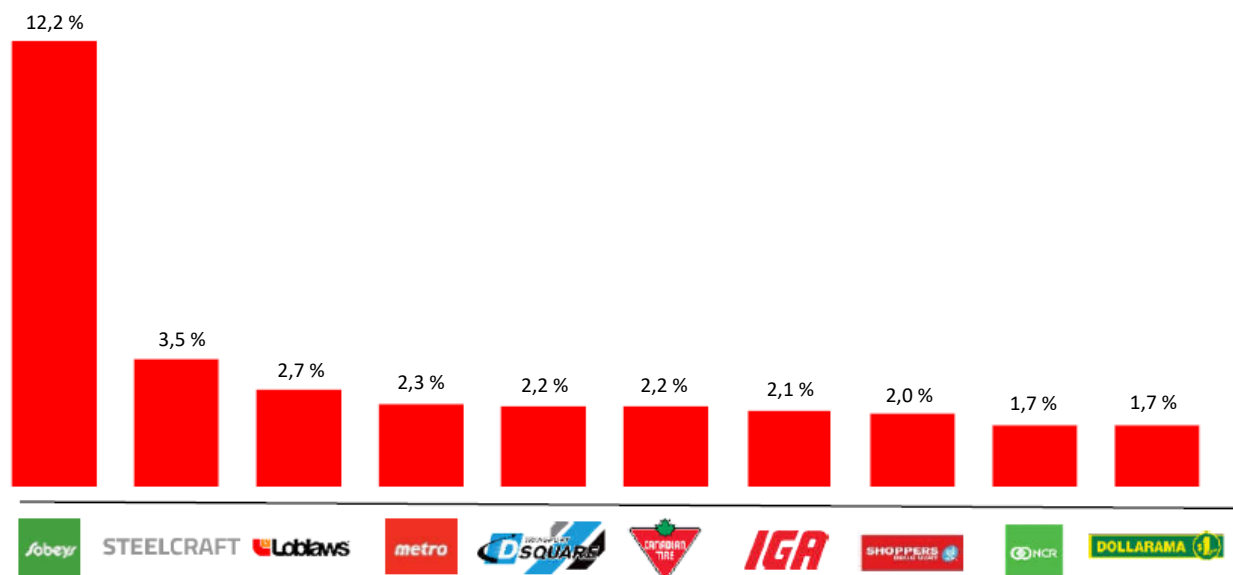
		Taux d'occupation				
Sommaire du portefeuille	Superficie locative brute	T4 2021	T3 2021	T2 2021	T1 2021	T4 2020
Immeubles de détail						
Bridgewater, Nouvelle-Écosse	46 903	94,9 %	93,8 %	93,8 %	93,8 %	97,1 %
Brampton, Ontario	36 137	92,1 %	86,0 %	86,0 %	86,0 %	86,0 %
Pembroke, Ontario	11 247	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %
Moncton, Nouveau-Brunswick	16 372	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %
Guelph, Ontario	116 236	92,6 %	92,6 %	92,6 %	92,6 %	92,6 %
Portefeuille d'immeubles de détail Centre Ice	19 842	83,6 %	83,6 %	89,2 %	93,3 %	84,9 %
The Whitby Mall, Ontario	146 544	92,6 %	92,6 %	92,6 %	92,4 %	93,1 %
Thickson Place, Ontario	41 926	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %
Portefeuille d'immeubles de détail Crombie	148 188	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %
Portefeuille d'immeubles de détail FCR	503 832	96,2 %	95,7 %	96,6 %	96,4 %	97,1 %
Gateway Village	52 757	93,8 %	93,8 %	93,8 %	93,8 %	93,8 %
Total / moyenne pondérée	1 139 985	95,6 %	95,1 %	95,6 %	95,5 %	95,4 %
Immeubles de bureaux						
Barrie, Ontario	39 491	51,7 %	51,0 %	47,9 %	47,9 %	47,9 %
Total / moyenne pondérée	39 491	51,7 %	51,0 %	47,9 %	47,9 %	47,9 %
Immeubles industriels						
Montréal, Québec	595 094	96,6%	100,0%	88,6 %	100,0 %	97,2 %
Waterloo, Ontario	360 232	97,0%	97,8%	96,9 %	96,9 %	96,9 %
Edmonton, Alberta	93 493	93,0%	96,1%	82,7 %	82,7 %	82,7 %
Woodstock, Ontario	66 381	100,0%	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Stratford, Ontario	125 493	100,0%	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Total / moyenne pondérée	1 240 692	97,6%	98,6%	90,9 %	97,4 %	95,8 %
Total / moyenne pondérée pour les immeubles commerciaux	2 420 168	95,9%	95,6%	92,7 %	95,7 %	94,9 %
Taux d'occupation						
	Unités	T4 2021	T3 2021	T2 2021	T1 2021	T4 2020
Immeubles résidentiels à logements multiples						
Ottawa, Ontario	135	94,1 %	94,1 %	94,1 %	92,6 %	91,1 %
Dartmouth, Nouvelle-Écosse	69	95,7 %	100,0 %	97,1 %	100,0 %	100,0 %
Lower Sackville, Nouvelle-Écosse	132	96,2 %	93,2 %	97,5 %	s.o.	s.o.
Edmonton, Alberta	128	92,2 %	89,1 %	90,6 %	s.o.	s.o.
Total / moyenne pondérée	464	93,6 %	93,7 %	95,6 %	96,3 %	95,6 %
Parcs de maisons préfabriquées						
Calgary, Alberta	181	97,8 %	99,4 %	100,0 %	100,0 %	s.o.
McGregor, Ontario	242	100,0 %	99,6 %	s.o.	s.o.	s.o.
Total / moyenne pondérée	423	99,1 %	99,4 %	100,0 %	100,0 %	s.o.

DIVERSIFICATION DES LOCATAIRES

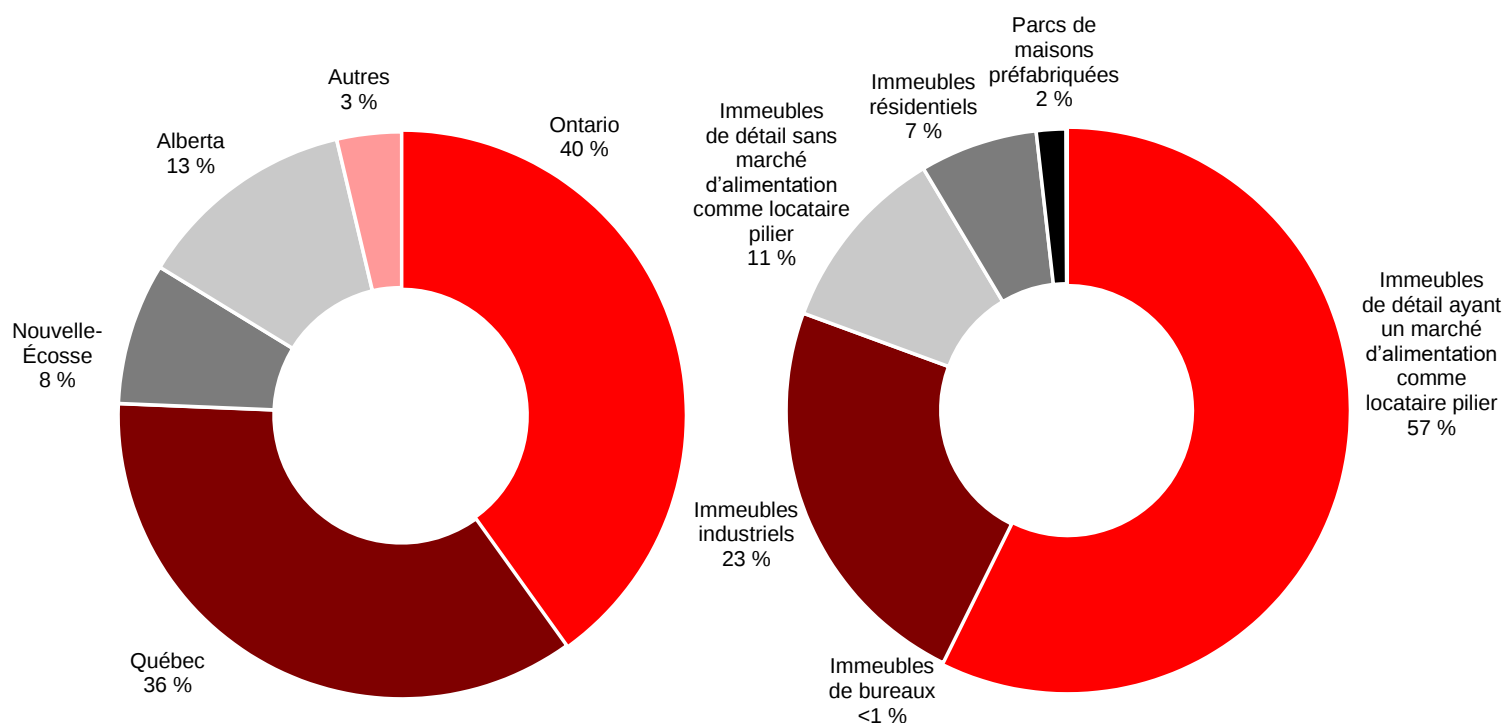
Le portefeuille est bien diversifié par profil de locataires, aucun locataire ne représentant à l'heure actuelle plus de 12,2 % du total des loyers nets. Par ailleurs, les dix principaux locataires comptent pour 32,6 % du total des loyers nets.

Diversification des locataires au 31 décembre 2021

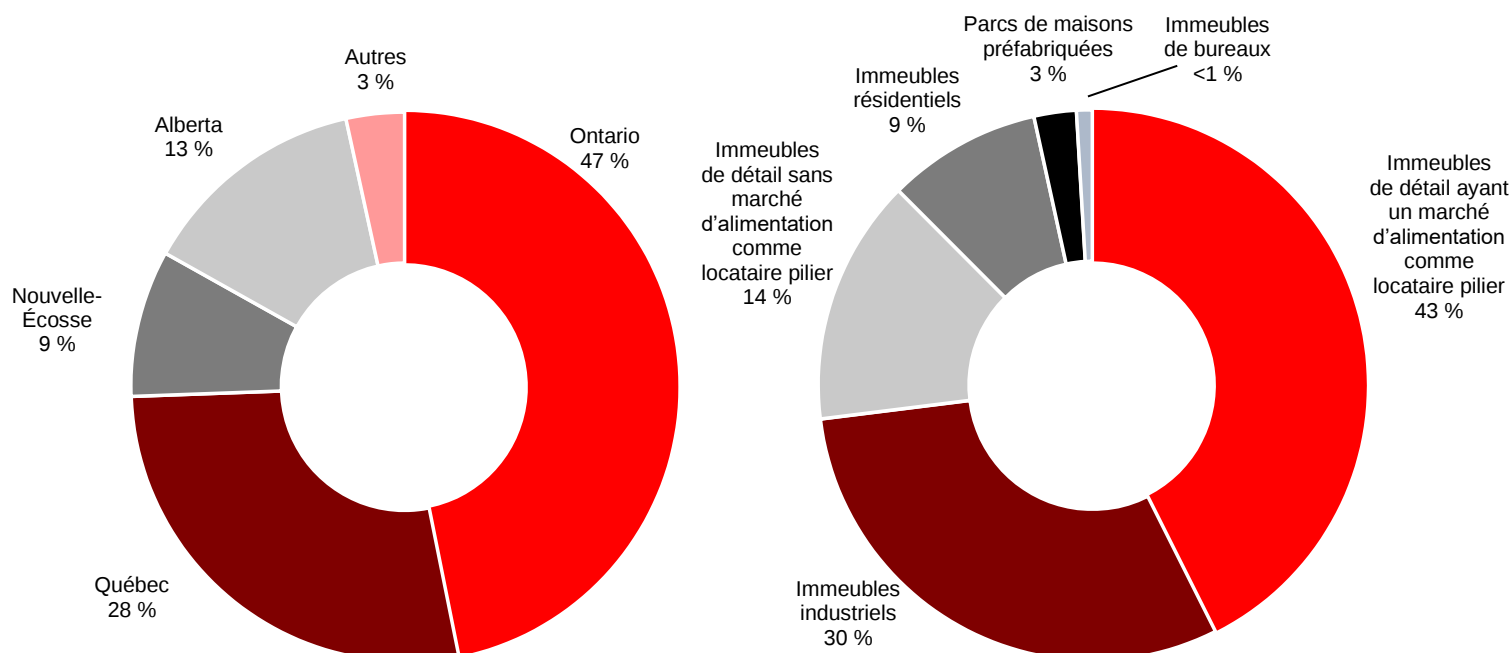
Une liste de locataires diversifiés



Diversification géographique et par catégories d'actifs selon le REN



Diversification géographique et par catégories d'actifs selon l'évaluation aux termes des IFRS



Diversification géographique et par catégories d'actifs selon l'évaluation pro forma aux termes des IFRS*

TAUX D'OCCUPATION

Au 31 décembre 2021, le taux d'occupation du portefeuille d'immeubles commerciaux était de 95,9 %, en hausse de 30 points de base par rapport à 95,6 % au 30 septembre 2021 et de 100 points de base par rapport à 94,9 % au 31 décembre 2020. La hausse séquentielle et annuelle est attribuable à l'ensemble du portefeuille.

Au 31 décembre 2021, le taux d'occupation du portefeuille d'immeubles résidentiels à logements multiples s'établissait à 93,6 %, en baisse de 10 points de base par rapport à 93,7 % au 30 septembre 2021 et de 200 points de base par rapport à 95,6 % au 31 décembre 2020. La diminution par rapport au 31 décembre 2020 s'explique par l'acquisition récente en Alberta qui a eu une incidence défavorable sur le taux d'occupation, contrebalancée par le taux d'occupation plus élevé en Nouvelle-Écosse.

Au 31 décembre 2021, le taux d'occupation des parcs de maisons préfabriquées était de 99,1 % (néant en 2020).

LOYER NET DES IMMEUBLES COMMERCIAUX ET LOYER MENSUEL MOYEN DES IMMEUBLES RÉSIDENTIELS À LOGEMENTS MULTIPLES ET DES PARCS DE MAISONS PRÉFABRIQUÉES

Le loyer net des immeubles commerciaux par pied carré loué et le loyer mensuel moyen des immeubles résidentiels à logements multiples et des parcs de maisons préfabriquées par unité louée se présentent comme suit pour les cinq derniers trimestres :

	31 décembre 2021	30 septembre 2021	30 juin 2021	31 mars 2021	31 décembre 2020
Immeubles de détail	17,90 \$	17,79 \$	17,27 \$	17,27 \$	17,02 \$
Immeubles industriels	6,67	6,96	6,50	6,50	6,41
Immeubles de bureaux	14,21	11,94	11,94	11,94	11,94
Immeubles résidentiels à logements multiples	1 175	1 057	1 062	1 062	1 074
Parcs de maisons préfabriquées	519	681	535	535	–

	T4 2021 c. T3 2021	T4 2021 c. T4 2020
Immeubles de détail	0,6 %	5,2 %
Immeubles industriels	(4,2) %	4,1 %
Immeubles de bureaux	19,0 %	19,0 %
Immeubles résidentiels à logements multiples	11,2 %	9,4 %
Parcs de maisons préfabriquées	(23,8) %	s.o. %

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

PRODUITS LOCATIFS

Les produits locatifs se sont élevés à 11 954 312 \$ pour le trimestre clos le 31 décembre 2021, en hausse de 1 % par rapport à 11 861 170 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2021 et en hausse de 9 % par rapport à 10 990 587 \$ pour le trimestre clos le 31 décembre 2020. Les produits locatifs se sont élevés à 46 430 420 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, en hausse de 4 % par rapport à 44 536 342 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2020. Les produits locatifs comprennent tous les montants reçus aux termes des contrats de location conclus avec des locataires, y compris les loyers et les recouvrements de charges d'exploitation et d'impôt foncier.

	Trimestres clos les			Exercices clos les	
	31 décembre 2021	30 septembre 2021	31 décembre 2020	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Loyers de base	8 469 276 \$	8 275 498 \$	7 381 872 \$	32 046 595 \$	29 710 700 \$
Recouvrements de charges d'exploitation	1 525 742	1 658 481	1 588 511	6 481 728	6 388 535
Recouvrements d'impôt	1 817 448	1 883 569	1 933 928	7 560 272	8 043 751
Loyers comptabilisés selon le mode linéaire	166 205	68 527	123 765	440 950	481 186
Loyers gratuits	(24 359)	(24 906)	(37 491)	(99 125)	(87 830)
Produits locatifs	11 954 312 \$	11 861 170 \$	10 990 587 \$	46 430 420 \$	44 536 342 \$

La variation entre le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2021 et le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2020 est principalement attribuable à la hausse des produits locatifs qui a découlé des diverses acquisitions de la fiducie et à l'augmentation susmentionnée des loyers nets et du taux d'occupation, annulées en partie par la perte de produits locatifs en raison des sorties d'immeubles du portefeuille Centre Ice et de l'immeuble de Hanover.

Les loyers gratuits ont trait aux périodes de location offertes gratuitement à certains nouveaux locataires ou locataires renouvelant leurs contrats de location au sein des immeubles de la fiducie. Aux termes des IFRS, la fiducie est tenue d'ajuster les produits locatifs pour tenir compte de la valeur de la période de congé de loyer et d'amortir cet ajustement sur la durée des contrats de location individuels en tant que réduction du bénéfice.

CHARGES D'EXPLOITATION LIÉES AUX IMMEUBLES

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2021, les charges d'exploitation liées aux immeubles se sont chiffrées à 4 055 521 \$, en hausse de 7 % par rapport à 3 805 498 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2021 et en hausse de 4 % par rapport à 3 903 495 \$ pour le trimestre clos le 31 décembre 2020. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, les charges d'exploitation liées aux immeubles se sont chiffrées à 16 214 484 \$, en hausse de 1 % par rapport à 15 999 734 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2020. Les charges d'exploitation liées aux immeubles comprennent l'impôt foncier ainsi que d'autres coûts liés à l'entretien, aux systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation, aux assurances, aux services publics et aux honoraires de gestion d'immeubles. Les charges d'exploitation liées aux immeubles se présentent comme suit :

	Trimestres clos les			Exercices clos les	
	31 décembre 2021	30 septembre 2021	31 décembre 2020	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Impôt foncier	2 205 400 \$	1 938 144 \$	2 137 268 \$	8 443 377 \$	8 747 867 \$
Gestion d'immeubles	468 615	508 839	451 745	1 836 128	1 753 197
Charges d'exploitation	1 381 506	1 358 515	1 314 482	5 934 979	5 498 670
Charges d'exploitation liées aux immeubles	4 055 521 \$	3 805 498 \$	3 903 495 \$	16 214 484 \$	15 999 734 \$

La variation entre le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2021 et le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2020 est principalement attribuable à l'incidence des diverses acquisitions de la fiducie et aux variations saisonnières dans le portefeuille d'immeubles résidentiels à logements multiples, annulées en partie par les sorties d'immeubles du portefeuille Centre Ice et de l'immeuble de Hanover.

RÉSULTAT D'EXPLOITATION NET (« REN »)

Selon les IFRS, le REN s'est établi à 7 898 791 \$ pour le trimestre clos le 31 décembre 2021, en baisse de 2 % par rapport à 8 055 672 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2021, mais en hausse de 11 % par rapport à 7 087 092 \$ pour le trimestre clos le 31 décembre 2020. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, le REN s'est chiffré à 30 215 936 \$, en hausse de 6 % par rapport à 28 536 608 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Le REN selon la comptabilité de trésorerie (c'est-à-dire en excluant les loyers comptabilisés selon le mode linéaire et les loyers gratuits, lesquels sont des éléments hors trésorerie) (« **REN selon la comptabilité de trésorerie** ») s'est établi à 7 756 945 \$ pour le trimestre clos le 31 décembre 2021, en baisse de 3 % par rapport à 8 012 051 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2021 et en hausse de 11 % par rapport à 7 000 818 \$ pour le trimestre clos le 31 décembre 2020. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, le REN s'est chiffré 29 874 111 \$, en hausse de 6 % par rapport à 28 143 252 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

RAPPORT DE GESTION

	Trimestres clos les			Exercices clos les	
	31 décembre 2021	30 septembre 2021	31 décembre 2020	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Produits locatifs	11 954 312 \$	11 861 170 \$	10 990 587 \$	46 430 420 \$	44 536 342 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(4 055 521)	(3 805 498)	(3 903 495)	(16 214 484)	(15 999 734)
REN – selon les IFRS	7 898 791 \$	8 055 672 \$	7 087 092 \$	30 215 936 \$	28 536 608 \$
Déduire : Loyers comptabilisés selon le mode linéaire	(166 205)	(68 527)	(123 765)	(440 950)	(481 186)
Déduire : Loyers gratuits	24 359	24 906	37 491	99 125	87 830
REN – selon la comptabilité de trésorerie	7 756 945 \$	8 012 051 \$	7 000 818 \$	29 874 111 \$	28 143 252 \$
<u>REN – selon la comptabilité de trésorerie</u>					
Pourcentage de variation par rapport au 30 septembre 2021	-3 %				
Pourcentage de variation par rapport au 31 décembre 2020	11 %			6 %	

La variation entre le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2021 et le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2020 est essentiellement attribuable à l'incidence des diverses acquisitions de la fiducie et aux variations saisonnières des charges du portefeuille d'immeubles résidentiels à logements multiples, annulées en partie par la diminution des produits découlant des sorties d'immeubles du portefeuille Centre Ice et de l'immeuble de Hanover.

CHARGES FINANCIÈRES

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2021, les charges financières se sont chiffrées à 2 485 791 \$, en hausse de 13 % par rapport à 2 202 268 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2021 et en hausse de 12 % par rapport à 2 225 297 \$ pour le trimestre clos le 31 décembre 2020. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, les charges financières se sont établies à 9 180 319 \$, en hausse de 9 % par rapport à 8 395 027 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

	Trimestres clos les			Exercices clos les	
	31 décembre 2021	30 septembre 2021	31 décembre 2020	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Intérêts sur les emprunts hypothécaires	2 146 113 \$	1 946 164 \$	2 247 505 \$	8 074 672 \$	7 957 033 \$
Intérêts sur la dette bancaire	81 861	36 067	111 700	296 753	373 138
Amortissement des frais de financement	297 656	259 876	107 498	982 503	343 273
Charges d'intérêts hors trésorerie	(39 839)	(39 840)	(241 410)	(173 609)	(278 418)
Charges financières	2 485 791 \$	2 202 268 \$	2 225 297 \$	9 180 319 \$	8 395 027 \$

RAPPORT DE GESTION

La variation entre le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2021 et le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2020 est attribuable à la hausse des charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires et de l'amortissement des frais de financement en raison des acquisitions, contrebalancée par la diminution de la dette bancaire.

L'amortissement des frais de financement a trait aux frais engagés pour obtenir la facilité, définie ci-après, pour les divers emprunts hypothécaires de la fiducie. Les charges d'intérêts hors trésorerie ont trait à l'ajustement de la juste valeur inscrit dans les charges d'intérêts qui a été nécessaire aux termes des IFRS par suite de la reprise d'emprunts hypothécaires dans le cadre des diverses acquisitions de la fiducie.

Le taux d'intérêt moyen pondéré des emprunts hypothécaires au 31 décembre 2021 s'établissait à environ 3,3 % (3,4 % en 2020).

CHARGES GÉNÉRALES ET ADMINISTRATIVES

Les charges générales et administratives se sont chiffrées à 1 170 671 \$ pour le trimestre clos le 31 décembre 2021, en baisse de 33 % par rapport à 1 755 617 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2021 et en hausse de 18 % par rapport à 990 186 \$ pour le trimestre clos le 31 décembre 2020. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, les charges générales et administratives se sont chiffrées à 6 286 242 \$, en hausse de 49 % par rapport à 4 216 820 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2020. Les frais liés au statut de société ouverte comprennent les honoraires du fiduciaire, les honoraires de l'agent des transferts, les communiqués de presse et les frais liés aux médias imprimés.

	Trimestres clos les			Exercices clos les	
	31 décembre 2021	30 septembre 2021	31 décembre 2020	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Honoraires de gestion d'actifs	729 447 \$	724 500 \$	685 914 \$	2 852 946 \$	2 734 468 \$
Honoraires d'incitation au rendement	60 206	683 480	77 896	2 118 237	457 628
Frais liés au statut de société ouverte	71 754	101 356	66 057	311 480	259 093
Frais de bureau et frais généraux	309 264	246 281	160 319	1 003 579	765 631
Charges générales et administratives	1 170 671 \$	1 755 617 \$	990 186 \$	6 286 242 \$	4 216 820 \$

La variation entre le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2021 et le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2020 est attribuable à la hausse des honoraires de gestion d'actifs et d'incitation au rendement découlant elle-même des diverses acquisitions et mesures de rendement de la fiducie.

BÉNÉFICE NET ET RÉSULTAT NET GLOBAL (« BÉNÉFICE NET »)

Le bénéfice net s'est établi à 6 566 305 \$ pour le trimestre clos le 31 décembre 2021, contre un bénéfice net de 9 826 281 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2021 et un bénéfice net de 13 419 177 \$ pour le trimestre clos le 31 décembre 2020. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, le bénéfice net s'est établi à 58 387 894 \$, contre 15 831 127 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

La variation entre le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2021 et le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2020, décrite ci-dessus, est aussi attribuable aux ajustements de la juste valeur des immeubles de placement mentionnés plus loin.

SOMMAIRE DES RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Le tableau suivant présente les produits locatifs, les autres produits, le total des produits et le REN ainsi que le bénéfice net de la fiducie pour les huit derniers trimestres :

	Produits locatifs	Autres produits	Total des produits	REN	Bénéfice net
T4 2021	11 954 312 \$	14 133 \$	11 968 445 \$	7 898 791 \$	6 566 305 \$
T3 2021	11 861 170	22 228	11 883 398	8 055 672	9 826 281
T2 2021	11 277 357	15 337	11 292 694	7 210 384	31 835 794
T1 2021	11 337 581	8 226	11 345 807	7 051 088	10 159 514
T4 2020	10 990 587	9 127	10 999 714	7 087 092	13 419 177
T3 2020	11 313 104	8 376	11 321 480	7 558 421	3 933 363
T2 2020	10 978 178	5 726	10 983 904	6 832 758	3 843 611
T1 2020	11 254 472	28 733	11 283 205	7 026 986	(5 365 029)

RAPPORT DE GESTION

ÉTATS CONSOLIDÉS DU RÉSULTAT NET ET DU RÉSULTAT GLOBAL ET FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION

Le tableau suivant présente les états intermédiaires consolidés du résultat net et du résultat global et les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation pour les trimestres clos le 31 décembre 2021, le 30 septembre 2021 et le 31 décembre 2020 et pour les exercices clos le 31 décembre 2021 et le 31 décembre 2020.

	Trimestres clos les			Exercices clos les	
	31 décembre 2021	30 septembre 2021	31 décembre 2020	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Résultat d'exploitation net					
Produits locatifs	11 954 312 \$	11 861 170 \$	10 990 587 \$	46 430 420 \$	44 536 342 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(4 055 521)	(3 805 498)	(3 903 495)	(16 214 484)	(15 999 734)
	7 898 791	8 055 672	7 087 092	30 215 936	28 536 608
Produits d'intérêts et autres produits	14 133	22 228	9 127	59 924	51 962
Charges					
Charges financières	2 485 791	2 202 268	2 225 297	9 180 319	8 395 027
Charges générales et administratives	1 170 671	1 755 617	990 186	6 286 242	4 216 820
	3 656 462	3 957 885	3 215 482	15 466 561	12 611 847
Bénéfice avant les ajustements de la juste valeur	4 256 462	4 120 015	3 880 737	14 809 299	15 976 723
Ajustements de la juste valeur					
Immeubles de placement	3 615 564	6 432 247	10 150 458	47 415 353	(582 302)
Profit sur la vente d'immeubles de placement	(197 502)	(1 265 706)	—	(2 108 241)	9 097
Recouvrement (charge) au titre de la rémunération fondée sur des parts	(1 108 219)	539 723	(612 019)	(1 728 517)	427 609
Bénéfice net et résultat global	6 566 305 \$	9 826 281 \$	13 419 177 \$	58 387 894 \$	15 831 127 \$

RAPPORT DE GESTION

	Trimestres clos les			Exercices clos les	
	31 décembre 2021	30 septembre 2021	31 décembre 2020	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Bénéfice net et résultat global	6 566 305 \$	9 826 281 \$	13 419 177 \$	58 387 894 \$	15 831 127 \$
Ajustements de la juste valeur :					
Immeubles de placement	(3 615 564)	(6 432 247)	(10 150 458)	(47 415 353)	582 302
Vente d'immeubles de placement	197 502	1 265 706	–	2 108 241	(9 097)
Rémunération fondée sur des parts	1 108 219	(539 723)	612 019	1 728 517	(427 609)
Charges financières déduction faite des produits d'intérêts et autres produits	2 213 839	1 960 002	2 350 078	8 311 501	8 278 210
Amortissement des frais de financement	297 656	259 876	107 498	982 503	343 273
Charges d'intérêts hors trésorerie	(39 839)	(39 840)	(241 410)	(173 609)	(278 418)
Amortissement des baux fonciers	(83 494)	16 058	16 996	(33 960)	68 502
Ajustement des loyers comptabilisés selon le mode linéaire et des loyers gratuits	(141 846)	(43 621)	(86 274)	(341 825)	(393 356)
Variation du fonds de roulement					
Débiteurs	2 273 613	(2 271 440)	(377 704)	(685 291)	(656 389)
Charges payées d'avance, acomptes et autres actifs	489 830	(369 121)	538 486	(691 774)	(524 346)
Liquidités soumises à des restrictions	(151 081)	503	(154 904)	1 640	(11 750)
Créditeurs et charges à payer	(608 778)	2 201 837	1 049 733	4 287 787	(526 887)
Dépôts de garantie des locataires	(360 615)	70 422	(51 383)	134 361	48 493
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	8 145 747 \$	5 904 697 \$	7 031 856 \$	26 600 632 \$	22 324 059 \$

FPE ET FPEA

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2021, les FPE se sont établis à environ 3,1 millions de dollars, en baisse de 39 % par rapport à 5,2 millions de dollars pour le trimestre clos le 30 septembre 2021 et en baisse de 6 % par rapport à 3,3 millions de dollars pour le trimestre clos le 31 décembre 2020. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, les FPE se sont chiffrés à 14,8 millions de dollars, en baisse de 10 % par rapport à 16,4 millions de dollars pour l'exercice clos le 31 décembre 2020. Compte tenu des profits sur les ventes, les FPE se sont chiffrés à 24,3 millions de dollars.

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2021, les FPEA se sont établis à environ 3,9 millions de dollars, en baisse de 9 % par rapport à 4,3 millions de dollars pour le trimestre clos le 30 septembre 2021, mais en hausse de 15 % par rapport à 3,4 millions de dollars pour le trimestre clos le 31 décembre 2020. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, les FPEA se sont chiffrés à 15,2 millions de dollars, en hausse de 4 % par rapport à 14,6 millions de dollars pour l'exercice clos le 31 décembre 2020. Compte tenu des profits sur les ventes, les FPEA se sont chiffrés à 24,8 millions de dollars.

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2021, les FPE par part se sont établis à 0,092 \$, comparativement à 0,152 \$ par part pour le trimestre clos le 30 septembre 2021 et à 0,111 \$ par part pour le trimestre clos le 31 décembre 2020. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, les FPE par part se sont établis à 0,462 \$, comparativement à 0,547 \$ par part pour l'exercice clos le 31 décembre 2020. Compte tenu des profits sur les ventes, les FPE par part se sont chiffrés à 0,761 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2021, les FPEA par part se sont établis à 0,114 \$, comparativement à 0,128 \$ par part pour le trimestre clos le 30 septembre 2021 et à 0,115 \$ par part pour le trimestre clos le 31 décembre 2020. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, les FPEA par part se sont établis à 0,477 \$, comparativement à 0,486 \$ par part pour l'exercice clos le 31 décembre 2020. Compte tenu des profits sur les ventes, les FPEA par part se sont chiffrés à 0,776 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2021, le ratio de distribution des FPEA s'est établi à 112 %, comparativement à 100 % pour le trimestre clos le 30 septembre 2021 et à 109 % pour le trimestre clos le 31 décembre 2020. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, le ratio de distribution des FPEA s'est établi à 107 %, comparativement à 103 % pour l'exercice clos le 31 décembre 2020. Compte tenu des profits sur les ventes, le ratio de distribution des FPEA s'est établi à 66 % pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2021, les avantages incitatifs à la location, charges locatives et dépenses d'investissement de la fiducie ont totalisé respectivement environ 1,1 million de dollars (1,7 million de dollars en 2020) et 5,4 millions de dollars (5,2 millions de dollars en 2020).

RAPPORT DE GESTION

Comme la fiducie juge que les FPEA sont une mesure utile des flux de trésorerie disponibles aux fins des distributions, le tableau suivant présente un rapprochement des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation selon les IFRS avec les FPE et les FPEA :

	Trimestres clos les		Exercices clos les		
	31 décembre 2021	30 septembre 2021	31 décembre 2020	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	8 145 747 \$	5 904 697 \$	7 031 856 \$	26 600 632 \$	22 333 159 \$
Ajouter (déduire) :					
Dépôts de garantie des locataires	360 615	(70 422)	51 383	(134 361)	(48 493)
Créditeurs et charges à payer	608 778	(2 201 837)	(1 049 733)	(4 287 787)	526 887
Liquidités soumises à des restrictions	151 081	(503)	154 904	(1 640)	11 750
Charges payées d'avance, acomptes et autres actifs	(489 830)	369 121	(538 486)	691 774	524 346
Débiteurs	(2 273 613)	2 271 440	377 704	685 291	656 389
Amortissement des frais de financement	(297 656)	(259 876)	(107 498)	(982 503)	(343 273)
Amortissement des baux fonciers	83 494	(16 058)	(16 996)	33 960	(68 502)
Charges financières, déduction faite des intérêts et des dividendes	(2 213 839)	(1 960 002)	(2 350 078)	(8 311 501)	(8 278 210)
Charge (recouvrement) au titre de la rémunération fondée sur des parts	(1 108 219)	539 723	(612 019)	(1 728 517)	427 609
Ajustement des loyers comptabilisés selon le mode linéaire et des loyers gratuits	141 846	43 621	86 274	341 825	393 356
Charges d'intérêts hors trésorerie	39 839	39 840	241 410	173 609	278 418
Ajouter : Prime de rendement attribuable à un profit	(13 871)	502 354	—	1 686 284	—
FPE	3 134 372 \$	5 162 097 \$	3 268 721 \$	14 767 066 \$	16 413 435 \$
Ajustement des loyers comptabilisés selon le mode linéaire et des loyers gratuits	(141 846)	(43 621)	(86 274)	(341 825)	(393 356)
Incitatifs à la location, charges locatives et dépenses d'investissement	(191 673)	(207 392)	(177 177)	(755 398)	(712 634)
Charges d'intérêts hors trésorerie	(39 839)	(39 840)	(241 410)	(173 609)	(278 418)
Charge (recouvrement) au titre de la rémunération fondée sur des parts	1 108 219	(539 723)	612 019	1 728 517	(427 609)
FPEA	3 869 233 \$	4 331 519 \$	3 375 880 \$	15 224 751 \$	14 601 418 \$
Profit sur la vente de biens immobiliers	(365 031)	3 621 542	—	11 241 893	—
Prime de rendement attribuable à un profit	13 871	(502 354)	—	(1 686 284)	—
FPE compte tenu du profit sur la vente d'actifs	2 783 212 \$	8 281 285 \$	3 268 721 \$	24 322 675 \$	16 413 435 \$
FPEA compte tenu du profit sur la vente d'actifs	3 518 073 \$	7 450 708 \$	3 375 880 \$	24 780 360 \$	14 601 418 \$
FPE par part	0,092 \$	0,152 \$	0,111 \$	0,462 \$	0,547 \$
FPEA par part	0,114 \$	0,128 \$	0,115 \$	0,477 \$	0,486 \$
FPE compte tenu du profit sur la vente d'actifs	0,082 \$	0,244 \$	0,111 \$	0,761 \$	0,547 \$
FPEA compte tenu du profit sur la vente d'actifs	0,103 \$	0,219 \$	0,115 \$	0,776 \$	0,486 \$
Distributions par part	0,128 \$	0,128 \$	0,125 \$	0,510 \$	0,500 \$
Ratio de distribution des FPE	138 %	84 %	112 %	110 %	91 %
Ratio de distribution des FPEA	112 %	100 %	109 %	107 %	103 %

Les différences entre les FPE et les FPEA ont trait aux ajustements au titre des loyers selon le mode linéaire, des loyers gratuits, des provisions pour incitatifs à la location, charges locatives et dépenses d'investissement, de la composante charges d'intérêts hors trésorerie pour tous les emprunts hypothécaires repris et de la charge au titre de la rémunération fondée sur des parts. Selon la RealPAC et la fiducie, la charge au titre de la rémunération fondée sur des parts est déduite aux fins de la présentation des FPE. Toutefois, la fiducie rajoute cette charge aux fins du calcul des FPEA.

La variation des FPEA entre le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2021 et le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2020 est en grande partie attribuable à l'incidence positive des

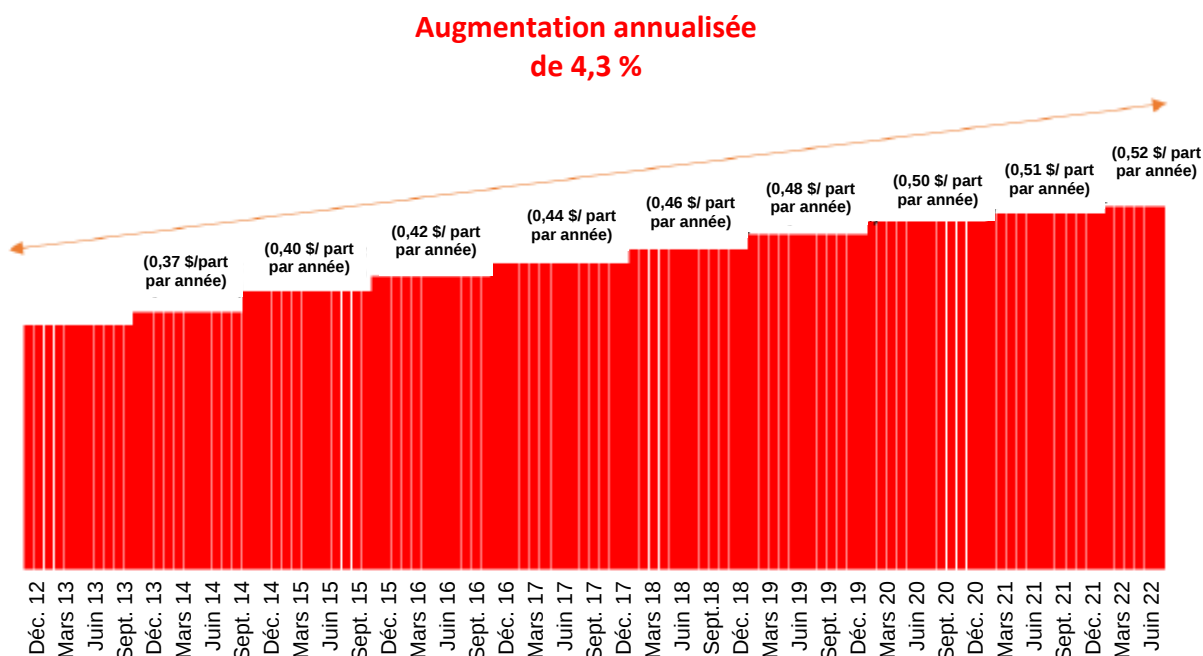
acquisitions de la fiducie et des loyers nets, facteurs contrebalancés par la hausse des charges d'exploitation, des charges d'intérêts et des charges générales et administratives.

Les FPEA sont essentiellement calculés conformément aux lignes directrices établies par la RealPAC et sont définis comme les FPE après les ajustements au titre des éléments hors trésorerie comme les loyers comptabilisés selon le mode linéaire, les loyers gratuits et les charges d'intérêts hors trésorerie, ainsi que les dépenses d'investissement, incitatifs à la location et charges locatives normalisés. Toutefois, selon la RealPAC, la charge au titre de la rémunération fondée sur des parts est déduite aux fins de la présentation des FPEA, mais la fiducie rajoute cette charge et inclut les profits en trésorerie sur la vente de biens immobiliers, qui correspondent au produit brut diminué du coût réel des biens immobiliers, y compris les ajouts inscrits à l'actif.

DISTRIBUTIONS

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, des distributions de 0,0425 \$ par part ont été déclarées chaque mois, de janvier 2021 à décembre 2021 inclusivement, donnant lieu à des distributions déclarées totalisant 16 367 183 \$. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, des distributions de 0,041667 \$ par part ont été déclarées chaque mois, de janvier 2020 à décembre 2020 inclusivement, donnant lieu à des distributions déclarées totalisant 15 012 088 \$.

Depuis la création de la fiducie au quatrième trimestre de 2012, les distributions ont été majorées à neuf reprises en neuf ans, pour une augmentation cumulative de 48,6 %, ou 4,3 % sur une base annualisée, depuis la création de la fiducie en 2012. En 2021, 75 % des distributions ont été effectuées sous forme de remboursement de capital (100 % en 2020).



RAPPORT DE GESTION

La fiducie a pour politique de verser des distributions en trésorerie le 15^e jour ou autour du 15^e jour de chaque mois aux porteurs de parts inscrits le dernier jour ouvrable du mois précédent. Les distributions versées aux porteurs de parts qui ne sont pas des résidents du Canada seront assujetties aux retenues à la source canadiennes.

Le tableau suivant présente l'excédent (l'insuffisance) des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation sur les distributions et du bénéfice net et résultat global sur les distributions pour les trimestres clos le 31 décembre 2021, le 30 septembre 2021 et le 31 décembre 2020 et pour les exercices clos le 31 décembre 2021 et le 31 décembre 2020 :

	Trimestres clos les		Exercices clos les		
	31 décembre 2021	30 septembre 2021	31 décembre 2020	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	8 145 747 \$	5 904 697 \$	7 031 856 \$	26 600 632 \$	22 333 159 \$
Charges d'intérêts en trésorerie, montant net					
Déduire : Intérêts sur les emprunts hypothécaires	(2 146 113) \$	(1 946 164) \$	(2 247 505) \$	(8 074 672) \$	(7 957 033) \$
Déduire : Intérêts sur la dette bancaire	(81 861)	(36 067)	(111 700)	(296 753)	(373 138)
Ajouter : Produits d'intérêts et autres produits	14 133	22 228	9 127	59 924	51 962
Charges d'intérêts en trésorerie, montant net (B)	(2 213 841) \$	(1 960 003) \$	(2 350 078) \$	(8 311 501) \$	(8 278 210) \$
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation (A-B) = (C)	5 931 906 \$	3 944 693 \$	4 681 776 \$	18 289 131 \$	14 054 949 \$
Bénéfice net et résultat global (D)	6 566 305 \$	9 826 281 \$	13 419 177 \$	58 387 894 \$	15 831 127 \$
Distributions (E)	4 336 426 \$	4 316 431 \$	3 668 741 \$	16 367 183 \$	15 012 088 \$
Excédent (insuffisance) des entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation par rapport aux distributions (C-E)	1 595 480 \$	(371 738) \$	1 013 035 \$	1 921 948 \$	(957 137) \$
Excédent (insuffisance) du bénéfice net et du résultat global par rapport aux distributions (D-E)	2 229 879 \$	5 509 850 \$	9 750 436 \$	42 020 711 \$	819 038 \$

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2021 et l'exercice clos le 31 décembre 2021, la fiducie a versé des distributions excédant les entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation. Ces distributions ont été financées au moyen des fonds en caisse de la fiducie et n'ont eu aucune incidence sur la pérennité des distributions.

INFORMATION SECTORIELLE ET PARTICIPATIONS EN COPROPRIÉTÉ

INFORMATION SECTORIELLE

La fiducie exerce ses activités dans six secteurs à présenter : immeubles de détail comptant un marché d'alimentation comme locataire pilier, immeubles de détail sans marché d'alimentation comme locataire pilier, immeubles industriels, immeubles résidentiels à logements multiples, parcs de maisons préfabriquées et bureaux de fournisseurs de services principaux. Elle évalue la performance en fonction du résultat net et du résultat global, qui sont présentés par secteur ci-dessous :

	Immeubles de détail comptant un marché d'alimentation comme locataire pilier	Immeubles de détail sans marché d'alimentation comme locataire pilier	Immeubles industriels	Immeubles résidentiels à logements multiples	Bureaux de fournisseurs de services principaux	Parcs de maisons préfabriquées	Siège social	Exercice clos le 31 décembre 2021
Résultat d'exploitation net								
Produits locatifs	26 023 441 \$	4 865 138 \$	11 136 093 \$	3 487 876 \$	578 670 \$	785 282 \$	(446 080) \$	46 430 420 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(8 891 165)	(1 626 642)	(3 947 198)	(1 457 027)	(575 669)	(184 747)	467 964	(16 214 484)
	17 132 276	3 238 496	7 188 895	2 030 849	3 001	600 535	21 884	30 215 936
Produits d'intérêts et autres produits	17 798	25 853	9 160	254	—	577	6 282	59 924
Charges								
Charges financières	5 354 893	57 411	1 914 985	657 718	40 201	206 272	948 839	9 180 319
Charges générales et administratives	443 213	158 776	542 542	288 306	15 158	73 824	4 764 423	6 286 242
	5 798 106	216 187	2 457 527	946 024	55 359	280 096	5 713 262	15 466 561
Bénéfice avant les ajustements de la juste valeur	11 351 968	3 048 162	4 740 528	1 085 079	(52 358)	321 017	(5 685 096)	14 809 299
Ajustements de la juste valeur								
Immeubles de placement	4 032 024	825 836	42 394 636	225 855	(62 998)	—	—	47 415 353
Perte sur la vente d'immeubles de placement	—	(2 108 241)	—	—	—	—	—	(2 108 241)
Charge au titre de la rémunération fondée sur des parts	—	—	—	—	—	—	(1 728 517)	(1 728 517)
Bénéfice net (perte nette) et résultat global	15 383 991 \$	1 765 757 \$	47 135 164 \$	1 310 934 \$	(115 356) \$	321 017 \$	(7 413 613) \$	58 387 894 \$

RAPPORT DE GESTION

	Immeubles de détail comptant un marché d'alimentation comme locataire pilier	Immeubles de détail sans marché d'alimentation comme locataire pilier	Immeubles industriels	Immeubles résidentiels à logements multiples	Bureaux de fournisseurs de services principaux	Parcs de maisons préfabriquées	Siège social	Exercice clos le 31 décembre 2020
Résultat d'exploitation net								
Produits locatifs	25 852 252 \$	6 413 507 \$	9 910 866 \$	1 737 463 \$	622 254 \$	– \$	– \$	44 536 342 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(8 743 378)	(2 367 620)	(3 643 301)	(742 118)	(503 317)	–	–	(15 999 734)
	17 108 874	4 045 887	6 267 565	995 345	118 937	–	–	28 536 608
Produits d'intérêts et autres produits	23 424	2 454	6 604	159	–	–	19 321	51 962
Charges								
Charges financières	5 462 111	367 968	1 684 828	320 174	126 279	–	433 667	8 395 027
Charges générales et administratives	915 307	189 978	532 901	121 815	259	–	2 456 560	4 216 820
	6 377 418	557 946	2 217 729	441 989	126 538	–	2 890 227	12 611 847
Bénéfice avant les ajustements de la juste valeur	10 754 880	3 490 395	4 056 440	553 515	(7 601)	–	(2 870 906)	15 976 723
Ajustements de la juste valeur								
Immeubles de placement	(7 488 087)	(1 197 243)	6 669 750	1 506 179	(72 901)	–	–	(582 302)
Profit sur la vente d'immeubles de placement	–	–	9 097	–	–	–	–	9 097
Charge au titre de la rémunération fondée sur des parts	–	–	–	–	–	–	427 609	427 609
Bénéfice net (perte nette) et résultat global	3 266 793 \$	2 293 152 \$	10 735 287 \$	2 059 694 \$	(80 502) \$	– \$	(2 443 297) \$	15 831 127 \$

RAPPORT DE GESTION

PARTICIPATIONS EN COPROPRIÉTÉ

La fiducie détient en copropriété les biens immobiliers qui suivent, et elle a inclus sa quote-part des actifs, des passifs, des produits et des charges connexes :

Au 31 décembre 2021

	Détenus par la fiducie en propriété exclusive	Détenus en copropriété, selon la participation proportionnelle	Total	Détenus en copropriété, à 100 %
Actifs courants	1 519 748 \$	10 784 548 \$	12 304 296 \$	21 492 901 \$
Actifs non courants	98 180 571	465 871 047	564 051 618	905 151 546
Total des actifs	99 700 319 \$	476 655 595 \$	576 355 914 \$	926 644 447 \$
Passifs courants	22 952 044	33 826 479	56 778 523	41 972 835
Passifs non courants	19 384 928	204 277 137	223 662 065	400 510 007
Total des passifs	42 336 972 \$	238 103 616 \$	280 440 588 \$	442 482 842 \$
Total des capitaux propres	57 363 347 \$	238 551 979 \$	295 915 326 \$	484 161 605 \$

Au 31 décembre 2020

	Détenus par la fiducie en propriété exclusive	Détenus en copropriété, selon la participation proportionnelle	Total	Détenus en copropriété, à 100 %
Actifs courants	878 687 \$	30 214 588 \$	31 093 275 \$	67 242 086 \$
Actifs non courants	87 017 187	362 410 206	449 427 393	710 048 124
Total des actifs	87 895 874 \$	392 624 794 \$	480 520 668 \$	777 290 210 \$
Passifs courants	16 679 315	29 621 856	46 301 171	51 360 944
Passifs non courants	19 496 475	191 271 068	210 767 543	379 511 549
Total des passifs	36 175 790 \$	220 892 924 \$	257 068 714 \$	430 872 493 \$
Total des capitaux propres	51 720 084 \$	171 731 870 \$	223 451 954 \$	346 417 717 \$

RAPPORT DE GESTION

Exercice clos le 31 décembre 2021				
	Détenus par la fiducie en propriété exclusive	Détenus en copropriété selon la participation proportionnelle	Total	Détenus en copropriété à 100 %
Résultat d'exploitation net				
Produits locatifs	7 506 134 \$	38 924 286 \$	46 430 420 \$	75 042 204 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(2 780 226)	(13 434 258)	(16 214 484)	(26 472 021)
	4 725 908	25 490 028	30 215 936	48 570 183
Produits d'intérêts et autres produits	7 762	52 162	59 924	90 353
Charges				
Charges financières	1 646 902	7 533 417	9 180 319	14 002 774
Charges générales et administratives	5 049 516	1 236 726	6 286 242	2 221 717
	6 696 418	8 770 143	15 466 561	16 224 491
Bénéfice avant les ajustements de la juste valeur	(1 962 748)	16 772 047	14 809 299	32 436 045
Ajustements de la juste valeur				
Immeubles de placement	1 521 853	45 893 500	47 415 353	94 367 903
Profit (perte) sur la vente d'immeubles de placement	(472 818)	(1 635 423)	(2 108 241)	(2 336 319)
(Charge) au titre de la rémunération fondée sur des parts	1 728 517	–	(1 728 517)	–
Bénéfice net et résultat global	814 804 \$	61 030 124 \$	58 387 894 \$	124 467 629 \$
Exercice clos le 31 décembre 2020				
	Détenus par la fiducie en propriété exclusive	Détenus en copropriété, selon la participation proportionnelle	Total	Détenus en copropriété, à 100 %
Résultat d'exploitation net				
Produits locatifs	8 180 825 \$	36 355 517 \$	44 536 342 \$	70 932 167 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(3 271 909)	(12 727 825)	(15 999 734)	(25 660 711)
	4 908 916	23 627 692	28 536 608	45 271 456
Produits d'intérêts et autres produits	20 200	31 762	51 962	65 839
Charges				
Charges financières	1 208 803	7 186 224	8 395 027	14 189 391
Charges générales et administratives	2 815 158	1 401 662	4 216 820	1 774 322
	4 023 961	8 587 886	12 611 847	15 963 713
Bénéfice avant les ajustements de la juste valeur	905 155	15 071 568	15 976 723	29 373 582
Ajustements de la juste valeur				
Immeubles de placement	(2 142 352)	1 560 050	(582 302)	305 018
Profit sur la vente d'immeubles de placement	–	9 097	9 097	12 995
Recouvrement au titre de la rémunération fondée sur des parts	427 609	–	427 609	–
Bénéfice net et résultat global	(809 588) \$	16 640 715 \$	15 831 127 \$	29 691 595 \$

FLUX DE TRÉSORERIE COMPARABLES

Le tableau suivant présente les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, aux activités d'investissement et aux activités de financement comparables pour les trimestres et les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020 :

	Trimestres clos les		Exercices clos les	
	31 décembre 2021	31 décembre 2020	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Activités d'exploitation	8 145 743 \$	7 031 859 \$	26 600 632 \$	22 324 059 \$
Activités de financement	6 942 875	(1 682 186)	21 437 454	(18 837 566)
Activités d'investissement	(15 309 035)	5 543 102	(47 828 076)	(10 547 138)
Augmentation (diminution) de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	(220 417) \$	10 892 775 \$	210 010 \$	(7 060 643) \$
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice	6 116 378	(5 206 824)	5 685 951	12 746 594
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	5 895 961 \$	5 685 951 \$	5 895 961 \$	5 685 951 \$

Les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ont augmenté pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, en raison essentiellement de la variation du fonds de roulement.

Les flux de trésorerie liés aux activités d'investissement ont reculé pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, en raison de l'augmentation des activités d'acquisition par rapport à 2020, compensée par le produit des sorties d'immeubles du portefeuille Centre Ice et de l'immeuble de Hanover.

Les flux de trésorerie liés aux activités de financement ont augmenté pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, en raison de l'émission de nouvelles parts de fiducie et de l'accroissement du montant net des emprunts hypothécaires.

IMMEUBLES DE PLACEMENT

Au 31 décembre 2021, le portefeuille d'immeubles de la fiducie était constitué de 71 immeubles d'une juste valeur de 563,3 millions de dollars, contre 449,4 millions de dollars au 31 décembre 2020. La variation est attribuable en grande partie à un ajustement net de la juste valeur de marché plus élevé en raison de la baisse des taux de capitalisation et aux acquisitions de la fiducie, compensés par les sorties d'immeubles du portefeuille Centre Ice et de l'immeuble Hanover susmentionnées. La valeur du portefeuille de placements est répartie par type d'immeubles, comme suit :

	De détail et commerciaux	Bureaux de fournisseurs de services principaux	Industriels	Résidentiels à logements multiples	Parcs de maisons préfabriquées	Total
31 décembre 2019	336 292 371 \$	5 339 600 \$	97 737 999 \$	18 407 747 \$	– \$	457 777 717 \$
Acquisitions	–	–	5 421 503	–	–	5 421 503
Sorties	–	–	(34 024)	–	–	(34 024)
Dépenses d'investissement	3 421 759	65 000	1 624 443	114 569	–	5 225 771
Loyers comptabilisés selon le mode linéaire	1 404 891	1 425	255 512	–	–	1 661 828
Transferts	(20 043 100)	–	–	–	–	(20 043 100)
Ajustement de la juste valeur	(8 436 436)	(73 749)	6 421 704	1 506 179	–	(582 302)
31 décembre 2020	312 639 485 \$	5 332 276 \$	111 427 137 \$	20 028 495 \$	– \$	449 427 393 \$
Acquisitions	9 974 558	–	15 341 533	30 261 000	14 072 347	69 649 438
Sorties	(7 890 000)	–	–	–	–	(7 890 000)
Dépenses d'investissement	1 622 827	18 057	2 073 666	593 936	–	4 308 485
Loyers comptabilisés selon le mode linéaire	225 408	1 022	214 518	–	–	440 949
Ajustement de la juste valeur	4 857 860	(62 998)	42 394 636	225 855	–	47 415 353
31 décembre 2021	321 430 138 \$	5 288 357 \$	171 451 490 \$	51 109 286 \$	14 072 347 \$	563 351 618 \$

Pour la période close le 31 décembre 2021, la haute direction de la fiducie a évalué les immeubles de placement à l'aide de la méthode de capitalisation globale et d'expertises indépendantes. Les immeubles de placement sont évalués en fonction de leur utilisation optimale. Pour l'ensemble des immeubles de placement de la fiducie, l'utilisation actuelle est considérée comme optimale. La juste valeur a été établie en appliquant un taux de capitalisation au résultat d'exploitation net stabilisé (le « REN stabilisé »). Le REN stabilisé tient compte des provisions au titre des locaux vacants, des frais de gestion et des réserves structurales au titre des incitatifs à la location ainsi que des dépenses d'investissement. Il est plafonné à un taux jugé convenable pour chaque immeuble de placement. Les taux de capitalisation sont fondés sur de nombreux facteurs, notamment l'emplacement du bien, son type, sa taille et sa qualité, compte tenu de toutes les données de marché disponibles à la date d'évaluation.

Les immeubles font habituellement l'objet d'une évaluation indépendante au moment de l'acquisition ou du refinancement. Lorsqu'une évaluation indépendante est obtenue, la fiducie évalue toutes les principales données d'entrées qu'ont utilisées les évaluateurs indépendants pour préparer leurs rapports et discute avec eux du caractère raisonnable de leurs hypothèses. Ces rapports sont ensuite pris en compte par la fiducie lorsqu'elle prépare les évaluations qui sont présentées dans les présents états financiers consolidés.

RAPPORT DE GESTION

Les taux de capitalisation retenus pour l'évaluation des immeubles de placement au 31 décembre 2021 sont fondés sur les données de marché actuellement disponibles et ont été ajustés en fonction de notre portefeuille d'immeubles de détail de type « centre commercial fermé » et de type « centre commercial sans locataire pilier » afin de tenir compte de l'incertitude sur les marchés liée à la COVID-19. Étant donné l'incertitude concernant la durée de la pandémie de COVID-19 et les possibles répercussions négatives qu'elle pourrait avoir sur le secteur immobilier, il n'est actuellement pas possible de prévoir l'incidence future des taux de capitalisation pour tous nos immeubles de placement.

La fiducie continue de surveiller ses projections de flux de trésorerie, sa situation de trésorerie et la juste valeur de son portefeuille immobilier en ces temps difficiles. Les taux de capitalisation pourraient changer considérablement selon les nouvelles données de marché disponibles. Ainsi, des changements importants dans les hypothèses concernant les produits locatifs, les taux d'occupation, les incitatifs à la location et les loyers futurs pourraient influencer défavorablement sur les évaluations futures des immeubles et sur l'ensemble des activités de la fiducie, alors que se poursuit la pandémie de COVID-19.

Les immeubles qui font l'objet d'une évaluation indépendante chaque année représentent une sous-catégorie des types d'immeubles et de la répartition géographique de l'ensemble du portefeuille. Pour la période allant du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2021, environ 25 % des immeubles du portefeuille ont fait l'objet d'une évaluation indépendante. Une ventilation de la juste valeur de l'ensemble des immeubles de placement faisant l'objet d'une évaluation indépendante chaque trimestre, conformément à la politique de la fiducie, est présentée ci-dessous.

	Nombre d'immeubles de placement	2021			Nombre d'immeubles de placement	2020		
		Juste valeur de 100 % des immeubles		Juste valeur de la quote-part de la fiducie		Juste valeur de 100 % des immeubles		Juste valeur de la quote-part de la fiducie
T1	3	61 790 000	\$	39 753 000	—	—	\$	—
T2	26	180 600 000		90 300 000	2	14 465 000		14 465 000
T3	1	10 850 000		5 425 000	3	29 820 000		29 820 000
T4	3	15 440 000		15 440 000	—	—		—
Total	33	268 680 000	\$	150 918 000	5	44 285 000	\$	44 285 000

RAPPORT DE GESTION

Les immeubles de placement évalués à la juste valeur sont classés par catégorie en fonction des données d'entrée utilisées. La fiducie a classé ces données au niveau 3. À l'exception des acquisitions et sorties d'immeubles de placement, comme il est décrit plus amplement à la note 4 des états financiers intermédiaires consolidés résumés, il n'y a eu aucun transfert vers ou depuis le niveau 3 au cours de l'exercice à l'étude. Les évaluations en fonction de données non observables importantes de niveau 3 s'établissent comme suit.

	De détail et commerciaux	Bureaux de fournisseurs de services principaux	Industriels	Résidentiels à logements multiples	Parcs de maisons préfabriquées	Moyenne pondérée
31 décembre 2021						
Fourchette de taux de capitalisation	3,0 % - 7,50%	7,00 %	3,95 % - 6,50 %	4,65 % - 5,00 %	5,75 %	5,56 %
Taux de capitalisation moyen pondéré	6,10 %	7,00 %	4,69 %	4,88 %	5,75 %	5,56 %
31 décembre 2020						
Fourchette de taux de capitalisation	4,16 % - 7,75 %	7,00 %	5,25 % - 7,00 %	5,00 % - 5,10 %	s.o.	6,02 %
Taux de capitalisation moyen pondéré	6,24 %	7,00 %	5,54 %	5,06 %	s.o.	6,02 %

Perte sur la vente d'immeubles de placement :

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, la fiducie a réalisé la vente de douze immeubles de placement du portefeuille d'immeubles de détail Centre Ice pour un produit brut d'environ 31,3 millions de dollars. La quote-part du produit brut revenant à la fiducie s'est chiffrée à 21,9 millions de dollars. La fiducie a comptabilisé une perte sur la vente de 1,7 million de dollars au titre des coûts de transaction qui n'étaient pas inclus dans la juste valeur de marché au 31 décembre 2020.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, la fiducie a réalisé la vente de sa participation exclusive dans un immeuble commercial situé à Hanover, en Ontario pour un produit brut d'environ 6,0 millions de dollars. La fiducie a comptabilisé une perte sur la vente d'environ 0,4 million de dollars au titre des coûts de transaction qui n'étaient pas inclus dans la juste valeur de marché au 31 décembre 2020.

Effet à recevoir :

Dans le cadre de l'une des sorties des immeubles du portefeuille d'immeubles de détail Centre Ice en 2021, les copropriétaires du portefeuille d'immeubles de détail Centre Ice ont repris de l'acheteur un effet à recevoir de 1,0 million de dollars. Les modalités sont les suivantes : coupon d'intérêt à 5 %, durée de deux ans, entièrement remboursable avant l'échéance et entièrement garanti par l'immeuble cédé. La quote-part revenant à la fiducie de l'effet à recevoir se chiffrait à 0,7 million de dollars au 31 décembre 2021.

ACTIFS COURANTS

Au 31 décembre 2021, au 30 septembre 2021 et au 31 décembre 2020, les actifs courants étaient constitués de ce qui suit :

	31 décembre 2021	30 septembre 2021	31 décembre 2020
Débiteurs	2 984 658 \$	5 252 239 \$	2 959 845 \$
Charges payées d'avance, acomptes et autres actifs	3 221 129	3 396 509	2 200 191
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5 895 961	6 116 378	5 685 951
Liquidités soumises à des restrictions	202 548	51 467	204 188
Actifs détenus en vue de la vente	–	–	20 043 100
	12 304 296 \$	14 816 592 \$	31 093 275 \$

Les débiteurs sont essentiellement constitués de montants à recevoir des locataires, d'ajustements de loyers comptabilisés selon le mode linéaire, ainsi que de recouvrements de taxe de vente harmonisée (« **TVH** ») et de taxe de vente du Québec (« **TVQ** ») émanant de l'Agence du revenu du Canada et de Revenu Québec, respectivement. Les charges payées d'avance, acomptes et autres actifs consistent essentiellement en de l'impôt foncier payé d'avance, des frais d'assurance, des acomptes auprès de services publics, des frais de financement différés liés à la facilité et l'inscription à l'actif des loyers gratuits offerts aux locataires aux termes des IFRS. Les liquidités soumises à des restrictions représentent l'impôt foncier détenu en mains tierces demandé par le prêteur de l'emprunt hypothécaire du portefeuille d'immeubles de détail de Guelph. Les actifs détenus en vue de la vente sont constitués de la juste valeur de marché d'actifs faisaient l'objet d'un contrat en vue de leur vente, comme il est indiqué ci-dessus.

DETTE BANCAIRE

Facilité d'exploitation renouvelable : La fiducie a conclu une facilité d'exploitation renouvelable (la « facilité ») avec une banque à charte canadienne (la « banque ») entièrement garantie par des charges de premier rang grevant certains immeubles de placement. Au 31 décembre 2021, le montant total disponible aux termes de la facilité se chiffrait à 19,0 millions de dollars. Le taux d'intérêt est fondé sur une formule calculée à l'aide du taux préférentiel de la banque. Les montants prélevés sur la facilité doivent être remboursés à la date d'échéance, soit le 31 octobre 2022. Les montants prélevés sur la facilité au 31 décembre 2021 et au 31 décembre 2020 s'élevaient à 14 797 896 \$ et à 2 038 051 \$, respectivement.

Ligne de crédit : La fiducie a obtenu une ligne de crédit auprès d'une banque à charte canadienne (la « banque ») entièrement garantie par des charges de premier rang grevant l'immeuble Merivale Mall. Au 31 décembre 2021, le montant total disponible aux termes de la ligne de crédit s'élevait à 22,0 millions de dollars. Le taux d'intérêt est fondé sur une formule calculée à l'aide du taux préférentiel de la banque. Les montants prélevés sur la facilité doivent être remboursés à la date d'échéance, soit le 30 novembre 2025. Les montants prélevés sur la ligne de crédit au 31 décembre 2021 et au 31 décembre 2020 s'élevaient à 9 999 985 \$ et à 18 500 000 \$, respectivement.

EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

Au 31 décembre 2021, l'encours total des emprunts hypothécaires se chiffrait à 239 912 757 \$ (227 519 622 \$ au 31 décembre 2020), déduction faite des frais de financement non amortis de 832 014 \$ (1 303 922 \$ au 31 décembre 2020), contrebalancé par un ajustement à la valeur de marché de 372 387 \$ (545 996 \$ au 31 décembre 2020) en fonction d'un taux d'intérêt moyen pondéré d'environ 3,3 % (3,4 % au 31 décembre 2020) et d'une durée moyenne pondérée au remboursement d'environ 3,2 ans (3,9 ans au 31 décembre 2020). Les emprunts hypothécaires sont remboursables comme suit :

	Remboursements de capital prévus	Dettes venant à échéance au cours de l'exercice	Montant total à payer au titre d'emprunts hypothécaires	Versements d'intérêts prévus
2022	6 421 382	11 926 311	18 347 693	7 516 500
2023	5 716 246	48 422 574	54 138 820	6 440 319
2024	3 203 871	87 308 823	90 512 694	3 560 795
2025	2 139 504	12 098 184	14 237 688	2 119 506
2026	1 376 458	41 942 210	43 318 668	1 865 188
Par la suite	2 472 778	17 344 043	19 816 821	2 734 817
Valeur nominale	21 330 239 \$	219 042 145 \$	240 372 384 \$	22 783 112 \$
Frais de financement non amortis			(832 014)	
Ajustement à la valeur de marché des emprunts hypothécaires repris			372 387	
Total des emprunts hypothécaires			239 912 757 \$	

	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Partie courante		
Emprunts hypothécaires	18 347 693 \$	18 627 015 \$
Frais de financement non amortis	(471 909)	(485 287)
Ajustement à la valeur de marché des emprunts hypothécaires repris	109 374	173 609
	17 985 158 \$	18 315 337 \$
Partie non courante		
Emprunts hypothécaires	222 024 691 \$	209 650 533 \$
Frais de financement non amortis	(360 105)	(818 635)
Ajustement à la valeur de marché des emprunts hypothécaires repris	263 013	372 387
	221 927 599 \$	209 204 285 \$
	239 912 757 \$	227 519 622 \$

Le 1^{er} février 2020, la fiducie a remboursé un emprunt hypothécaire de 11,1 millions de dollars garanti par l'immeuble Merivale Mall dans le portefeuille d'immeubles de détail FCR.

Le 30 avril 2020, la fiducie a refinancé l'emprunt hypothécaire existant relatif à son portefeuille d'immeubles industriels de Waterloo auprès d'une banque à charte canadienne. Le solde du principal de l'emprunt hypothécaire à l'échéance se chiffrait à 24,8 millions de dollars, la quote-part revenant à la fiducie s'établissant à 17,3 millions de dollars. Le nouvel emprunt hypothécaire est un emprunt hypothécaire de premier rang de 39,0 millions de dollars assorti d'un taux d'intérêt préférentiel majoré de 25 points de base amorti sur 21,5 ans. La quote-part revenant à la fiducie s'établit à 27,3 millions de dollars en ce qui concerne le nouvel emprunt hypothécaire. L'emprunt hypothécaire arrive à échéance le 1^{er} mai 2025.

Le 30 avril 2020, la fiducie a refinancé l'emprunt hypothécaire existant relatif à son immeuble du centre commercial Whitby auprès d'une banque à charte canadienne. Le solde du principal de l'emprunt hypothécaire à l'échéance se chiffrait à 23,8 millions de dollars, la quote-part revenant à la fiducie s'établissant à 9,5 millions de dollars. Le nouvel emprunt hypothécaire est un emprunt hypothécaire de premier rang de 18,0 millions de dollars assorti d'un taux d'intérêt fixe de 2,1 % amorti sur 25 ans. La quote-part revenant à la fiducie s'établit à 14,4 millions de dollars en ce qui concerne le nouvel emprunt hypothécaire. L'emprunt hypothécaire arrive à échéance le 1^{er} mai 2025.

Le 9 novembre 2020, la fiducie a contracté deux nouveaux emprunts hypothécaires totalisant 5,1 millions de dollars au sein de son portefeuille d'immeubles industriels d'Edmonton. La quote-part de ces financements revenant à la fiducie se chiffre à 2,5 millions de dollars. Les emprunts hypothécaires sont assortis d'un taux d'intérêt de 3,45 %, et sont amortis jusqu'à leur échéance, le 5 décembre 2022.

Le 30 avril 2021, l'acquisition du parc de maisons préfabriquées Mountview a été financée par un emprunt hypothécaire de premier rang de 11,3 millions de dollars auprès d'une banque à charte canadienne. L'emprunt hypothécaire avec paiement différé du capital porte intérêt au taux de 2,5 % et est d'une durée de un an. La quote-part de l'emprunt hypothécaire revenant à la fiducie se chiffrait à 5,7 millions de dollars; celui-ci arrive à échéance le 30 avril 2022.

Le 3 mai 2021, la fiducie a financé un nouvel emprunt hypothécaire de 17,0 millions de dollars (pour lequel la quote-part de la fiducie se chiffre à 11,9 millions de dollars) dans le cadre de l'acquisition à Edmonton (Alberta) décrite à la note 3 des états financiers consolidés. L'emprunt hypothécaire porte intérêt à 2,36 % et est amorti jusqu'à son échéance, le 1^{er} mai 2026.

Le 5 mai 2021, la fiducie a financé un nouvel emprunt hypothécaire de 13,7 millions de dollars (dont la quote-part de la fiducie se chiffre à 9,6 millions de dollars) dans le cadre de l'acquisition à Lower Sackville (Nouvelle-Écosse) décrite à la note 3 des états financiers consolidés. L'emprunt hypothécaire porte intérêt à 2,40 % et vient à échéance le 1^{er} juin 2026.

RAPPORT DE GESTION

Le 10 septembre 2021, la fiducie a financé un nouvel emprunt hypothécaire de 7,7 millions de dollars pour son parc de maisons préfabriquées Hidden Creek. La quote-part de la fiducie se chiffre à 3,9 millions de dollars. L'emprunt hypothécaire porte intérêt à 3,04 % et est amorti jusqu'à son échéance, le 14 septembre 2026.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, la fiducie a réalisé la vente de douze immeubles de détail du portefeuille d'immeubles de détail Centre Ice pour un produit brut d'environ 31,3 millions de dollars. La quote-part du produit brut revenant à la fiducie s'est chiffrée à 21,9 millions de dollars. La fiducie a utilisé le produit pour réduire l'encours des emprunts hypothécaires grevant les actifs du portefeuille d'immeubles de détail Centre Ice. Ainsi, aucun montant n'est dû à l'égard du portefeuille d'immeubles de détail Centre Ice.

OBLIGATION LOCATIVE FONCIÈRE

Le 9 mai 2019, dans le cadre de l'acquisition du portefeuille d'immeubles de détail FCR, le partenariat a repris un bail foncier à l'égard d'un immeuble de détail situé à Ottawa (Ontario). Le bail foncier prévoit des paiements annuels bruts de 101 040 \$ qui viennent à échéance le 1^{er} avril 2027. L'obligation locative foncière est calculée conformément à l'IFRS 16, à l'aide de la valeur actualisée des paiements de loyers résiduels au taux d'emprunt marginal au 9 mai 2019, soit 6,13 % pour la durée du bail. La quote-part de l'obligation locative revenant à la fiducie (50 %) s'établit comme suit :

Obligation locative				
	Solde à l'ouverture	Paiement de loyer	Charges d'intérêts théoriques	Solde à la clôture
2022	258 582	(50 520)	13 936	221 998
2023	221 998	(50 520)	11 650	183 128
2024	183 128	(50 520)	9 220	141 828
2025	141 828	(50 520)	6 639	97 946
2026	97 946	(50 520)	3 896	51 322
Par la suite	51 322	(46 109)	1 126	6 339
				31 décembre 2021
Partie courante				36 584 \$
Partie non courante				221 998
Total				258 582 \$

CRÉDITEURS ET CHARGES À PAYER

Le tableau suivant présente les créditeurs et charges à payer au 31 décembre 2021, au 30 septembre 2021 et au 31 décembre 2020 :

	31 décembre 2021	30 septembre 2021	31 décembre 2020
Services publics, réparations et entretien, autres	6 875 946	6 937 658	4 199 075
Montants à payer au gestionnaire d'actifs et au gestionnaire d'immeubles	2 201 617	2 121 182	533 058
Charges d'intérêts à payer	422 018	418 636	376 541
Passifs liés aux options	2 473 672	1 365 524	745 226
Parts de fiducie différées	13 571	—	—
	11 986 824 \$	10 843 000 \$	5 853 900 \$

Le poste « Services publics, réparations et entretien, autres » comprend les coûts des services publics, l'impôt foncier, les frais de réparation et d'entretien, la TPS/TVH à payer à l'ARC, la TVQ à payer à Revenu Québec et les honoraires professionnels. Les montants à payer au gestionnaire d'actifs et au gestionnaire d'immeubles représentent les montants à payer à Firm Capital Realty Partners Inc. (« **FCRPI** ») et à Firm Capital Property Management Corp. (« **FCPMC** »), comme il est expliqué plus loin. Les passifs liés aux options se rapportent au régime d'options sur parts, comme il est expliqué plus loin.

PASSIFS FONDÉS SUR DES PARTS

Régime d'options

Dans le cadre du régime d'options sur parts de la fiducie, le total d'options sur parts réservées aux fins d'émission en tout temps ne peut dépasser 10 % du nombre de parts de fiducie en circulation. Au 31 décembre 2021, 2 225 000 options sur parts de fiducie, d'une juste valeur de marché de 2 473 672 \$, étaient émises et en circulation du fait des émissions suivantes.

Le 26 mars 2018, la fiducie a attribué 600 000 options sur parts de fiducie au prix d'exercice moyen pondéré de 6,25 \$ la part de fiducie. Les droits liés à 525 000 options sur parts ont été intégralement acquis à la date d'attribution alors que les droits liés au reliquat de 75 000 parts sont acquis à raison de un tiers chaque année pour les trois prochaines années; les options expirent le 26 mars 2023. Le solde au 31 décembre 2021 s'établissait à 515 000 options sur parts de fiducie.

Le 8 novembre 2018, la fiducie a attribué 60 000 options sur parts de fiducie au prix d'exercice moyen pondéré de 6,35 \$ la part de fiducie. Les droits liés aux options sur parts ont été intégralement acquis à la date d'attribution; les options expirent le 8 novembre 2023. Le solde au 31 décembre 2021 s'établissait à 60 000 options sur parts de fiducie.

RAPPORT DE GESTION

Le 14 août 2019, la fiducie a attribué 1 400 000 options sur parts de fiducie au prix d'exercice moyen pondéré de 6,40 \$ la part de fiducie. Les droits liés à 1 290 000 options sur parts ont été intégralement acquis à la date d'attribution alors que les droits liés au reliquat de 110 000 parts sont acquis à raison de un tiers chaque année pour les trois prochaines années; les options expirent le 14 août 2024. Le solde au 31 décembre 2021 s'établissait à 1 290 000 options sur parts de fiducie.

Le 1^{er} décembre 2020, la fiducie a attribué 400 000 options sur parts de fiducie au prix d'exercice moyen pondéré de 6,75 \$ la part de fiducie. Les droits liés à 360 000 options sur parts ont été intégralement acquis à la date d'attribution alors que les droits liés au reliquat de 40 000 parts sont acquis à raison de un tiers chaque année pour les trois prochaines années; les options expirent le 1^{er} décembre 2025. Le solde au 31 décembre 2021 s'établissait à 350 000 options sur parts de fiducie.

Le 15 mars 2021, la fiducie a attribué 10 000 options sur parts de fiducie au prix d'exercice moyen pondéré de 6,75 \$ la part de fiducie. Les droits liés à 3 333 options sur parts ont été intégralement acquis à la date d'attribution alors que les droits liés au reliquat de 6 667 parts seront acquis sur les deux prochaines années; les options expirent le 15 mars 2026.

La rémunération fondée sur des parts liées aux options sur parts susmentionnées représente une charge de 1 728 517 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 (un recouvrement de 427 609 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2020). La rémunération fondée sur des parts a été établie à l'aide du modèle d'évaluation des options de Black et Scholes en fonction des hypothèses suivantes :

	Au 31 décembre 2021	Au 31 décembre 2020
Durée prévue des options (en années)	2,4	1,0
Taux d'intérêt sans risque	1,04 %	0,17 %
Taux de distribution	6,55 %	7,96 %
Volatilité attendue	20,00 %	20,00 %

La volatilité attendue est fondée en partie sur la volatilité historique des parts de fiducie et est fonction de la durée prévue de l'option. Le taux d'intérêt sans risque correspond au rendement des obligations à coupon zéro du gouvernement du Canada d'une durée comparable à la durée prévue des options.

La juste valeur estimée d'une option dans le cadre du régime d'options sur parts de la fiducie à la date d'attribution s'établissait à 0,40 \$, à 0,36 \$, à 0,34 \$ et à 0,16 \$ par option sur part pour les émissions du 26 mars 2018, du 8 novembre 2018, du 14 août 2019 et du 1^{er} décembre 2020, respectivement.

Parts de fiducie différées

Le 1^{er} août 2018, la fiducie a établi un régime de parts de fiducie différées. Aux termes de ce régime, toutes les parts émises doivent l'être à un prix par part qui correspond au cours moyen pondéré selon le volume des parts à la Bourse de croissance TSX pour les cinq jours de bourse qui précèdent immédiatement la date d'attribution des parts de fiducie différées. Des équivalents de distribution sont attribués aux porteurs de parts de fiducie différées sur la même base que pour les porteurs de parts et ils sont portés au crédit du compte des porteurs de parts de fiducie différées à titre de parts de fiducie différées additionnelles. Au 31 décembre 2021, le passif en cours se chiffrait à 13 571 \$ (néant au 31 décembre 2020).

CAPITAUX PROPRES

Au 31 décembre 2021, les capitaux propres totalisaient 295 915 326 \$ et se composaient de ce qui suit :

	Nombre de parts	Capitaux propres
Capitaux propres au 31 décembre 2019	30 644 385	229 039 075 \$
Offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(795 200)	(4 146 879)
Émission de parts au titre du RRD	509	3 050
Moins : Frais d'émission	—	(147 331)
Rachat	(500 000)	(2 115 000)
Plus : Bénéfice net	—	15 831 127
Moins : Distributions	—	(15 012 088)
Capitaux propres au 31 décembre 2020	29 349 694	223 451 954
Options exercées	553 333	3 378 669
Émission de parts au titre du RRD	290	2 000
Appel public à l'épargne	4 107 800	27 061 992
Plus : Bénéfice net	—	58 387 894
Moins : Distributions	—	(16 367 183)
Capitaux propres au 31 décembre 2021	34 011 117	295 915 326 \$

- **Options exercées**

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, 553 333 options sur parts de fiducie ont été exercées au prix moyen pondéré de 6,11 \$ chacune, pour un produit brut d'environ 3 378 669 \$. Aucune option n'a été exercée en 2020.

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

Le 3 avril 2020, la fiducie a reçu de la Bourse de croissance TSX l'autorisation d'effectuer une offre publique de rachat dans le cours normal des activités (l'« offre publique de rachat ») visant l'achat d'un maximum de 2 829 746 parts de fiducie, ce qui équivaut à 10 % du flottant à cette date. L'offre a commencé le 8 avril 2020 et a pris fin le 7 avril 2021. La fiducie n'a racheté aucune part de fiducie en 2021 (en 2020, 795 200 parts de fiducie rachetées aux fins d'annulation dans le cadre de son offre publique de rachat, pour un produit brut d'environ 4,1 millions de dollars).

- **Rachat**

Le 29 juillet 2020, un porteur de parts a demandé le rachat de 500 000 parts de fiducie au prix de 4,23 \$ chacune, pour un produit brut d'environ 2,1 millions de dollars. Aucun rachat n'a eu lieu en 2021.

- **Appel public à l'épargne**

Le 8 juin 2021, la fiducie a réalisé un appel public à l'épargne visant 4 107 800 parts de fiducie au prix de 7,00 \$ par part de fiducie, pour un produit brut d'environ 28,8 millions de dollars (27,1 millions de dollars, déduction faite des frais liés à la clôture).

Au 10 mars 2022, 34 011 117 parts de fiducie étaient émises et en circulation.

TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES

Les transactions avec des parties liées sont effectuées dans le cours normal des activités et sont comptabilisées à la valeur d'échange, qui correspond au montant de la contrepartie fixée et convenue par les parties en cause. Elles sont évaluées à la juste valeur.

CONVENTION DE GESTION D'ACTIFS

La fiducie a conclu une convention de gestion d'actifs avec FCRPI, entité indirectement liée à certains fiduciaires et dirigeants de la fiducie. La durée initiale du contrat est de dix ans, la reconduction étant automatique pour des périodes successives de cinq ans. Un complément d'information sur la convention de gestion d'actifs est présenté sur SEDAR (www.SEDAR.com) et dans les notes afférentes aux états financiers.

Le 12 août 2021, les modalités de la convention de gestion d'actifs et les honoraires liés aux acquisitions connexes ont été modifiés. Pour un complément d'information, il y a lieu de se reporter aux notes afférentes aux états financiers.

Pour les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020, les honoraires de gestion d'actifs se sont établis respectivement à 2 852 946 \$ et à 2 734 468 \$; tandis que les honoraires liés aux acquisitions se sont établis à 514 554 \$ et à 40 219 \$. Les commissions de placement se sont établies à 140 787 \$ et à 165 625 \$ et les honoraires d'incitation au rendement se sont élevés à 2 118 237 \$ et à 457 628 \$, respectivement.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, les honoraires de gestion d'actifs ont été supérieurs au montant comptabilisé au 31 décembre 2020 en raison du nombre plus élevé d'acquisitions nettes. Les honoraires liés aux acquisitions ont été supérieurs au montant comptabilisé au 31 décembre 2020 en raison du nombre plus élevé d'acquisitions réalisées au cours de la période considérée. Les honoraires liés au rendement sont plus élevés que le montant présenté au 31 décembre 2020 essentiellement en raison des sorties du portefeuille d'immeubles de détail Centre Ice et du portefeuille de Hanover.

Les honoraires de gestion d'actifs et les honoraires d'incitation au rendement sont imputés aux charges générales et administratives alors que les honoraires liés aux acquisitions et les commissions de placement sont incorporés aux immeubles de placement, aux emprunts hypothécaires et aux capitaux propres au bilan consolidé.

Conformément à la convention de gestion d'actifs, les honoraires d'incitation au rendement latents constituent un passif éventuel de la fiducie advenant une résiliation de la convention ou une sortie d'actifs; ils représentent environ 14,7 millions de dollars à payer au gestionnaire d'actifs. La valeur liquidative des actifs de la fiducie a été réduite en fonction du traitement du passif éventuel.

CONVENTION DE GESTION D'IMMEUBLES

La fiducie a conclu une convention de gestion d'immeubles avec FCPMC, entité indirectement liée à certains fiduciaires et dirigeants de la fiducie. La durée initiale du contrat est de dix ans, la reconduction étant automatique pour des périodes successives de cinq ans. Un complément d'information sur la convention de gestion d'immeubles est présenté sur SEDAR (www.SEDAR.com) et dans les notes afférentes aux états financiers.

Pour les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020, les honoraires de gestion d'immeubles se sont établis à 958 977 \$ et à 874 032 \$ et les commissions de location commerciale se sont chiffrées à 129 702 \$ et à 128 252 \$, respectivement.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, les honoraires de gestion d'immeubles ont été supérieurs au montant comptabilisé au 31 décembre 2020 en raison surtout des diverses acquisitions susmentionnées.

Les honoraires de gestion d'immeubles sont facturés mensuellement. Les commissions de location commerciale et de renouvellement sont facturées pour chaque contrat de location.

IMPÔT SUR LE RÉSULTAT

La fiducie est une fiducie de fonds commun de placement et une fiducie de placement immobilier (une « **FPI** ») aux termes de la *Loi de l'impôt sur le revenu* du Canada (la « **loi de l'impôt** »). Conformément aux lois de l'impôt en vigueur, une FPI peut déduire les distributions de bénéfices imposables de manière qu'elle ne soit pas tenue de payer d'impôt sur le résultat, tant que son bénéfice imposable est entièrement distribué aux porteurs de parts chaque année. La fiducie est une FPI si elle satisfait aux conditions prescrites par la loi de l'impôt en ce qui a trait à la nature de ses actifs et de ses produits (les « **conditions relatives aux FPI** »). La fiducie a examiné les conditions relatives aux FPI et a évalué leur interprétation et leur application.

La fiducie entend être admissible à titre de FPI en vertu de la loi de l'impôt et effectuer des distributions qui ne seront pas inférieures au montant nécessaire pour s'assurer qu'elle n'est pas tenue de payer d'impôt sur le résultat. En conséquence, aucun impôt sur le résultat exigible ou différé n'a été comptabilisé dans les états financiers consolidés.

GESTION DU CAPITAL

Les objectifs de la fiducie en matière de gestion du capital sont de préserver sa capacité à assurer la pérennité de son exploitation et de générer des rendements suffisants afin de procurer aux porteurs de parts des distributions en trésorerie stable. Le capital de la fiducie se compose actuellement de la dette bancaire, des emprunts hypothécaires et des capitaux propres.

La déclaration de fiducie de la fiducie permet à cette dernière d'engager ou de reprendre des dettes, à condition que, une fois prise en compte la dette engagée ou reprise (au sens de la déclaration de fiducie), le montant de cette dette de la fiducie ne dépasse pas 75 % de la valeur comptable brute du total des actifs de la fiducie. La valeur comptable brute au sens de la déclaration de fiducie s'entend de « la valeur comptable des actifs de la fiducie et de ses filiales consolidées, présentée dans son bilan consolidé le plus récent, majorée du montant du cumul des amortissements à l'égard de ces actifs (et des immobilisations incorporelles connexes) présenté au bilan ou dans les notes y afférentes, plus le montant du passif d'impôt futur découlant d'acquisitions indirectes, à l'exclusion de tout montant à recevoir au titre d'octrois liés au taux d'intérêt à l'égard de dettes reprises par la fiducie indiqué au bilan; sous réserve de l'aval de la majorité des fiduciaires en tout temps, la valeur d'expertise des actifs de la fiducie et de ses filiales consolidées peut remplacer la valeur comptable. » Aux 31 décembre 2021 et 2020, le ratio de cette dette sur la valeur comptable brute s'établissait à 45,9 % et à 51,6 %, respectivement, ce qui est conforme à l'obligation énoncée dans la déclaration de fiducie et cadre avec les objectifs de la fiducie.

En ce qui concerne la dette bancaire, la fiducie doit maintenir un seuil minimal à l'égard de divers ratios, notamment le ratio d'endettement, le ratio dette maximale/valeur comptable brute, le ratio de couverture des intérêts et le ratio de couverture du service de la dette. La fiducie surveille ces ratios, auxquels elle se conformait pour les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020.

OBLIGATIONS CONTRACTUELLES

Le tableau suivant présente les obligations contractuelles de la fiducie pour les prochaines années.

	Moins de 1 an	De 1 an à 2 ans	Plus de 2 ans	Total
Emprunts hypothécaires [note 7a)]	18 347 693 \$	54 138 820 \$	167 885 871 \$	240 372 384 \$
Dette bancaire [note 6]	24 797 881	—	—	24 797 881
Dépôts de garantie des locataires	526 604	248 059	1 264 409	2 039 072
Distributions à verser	1 445 472	—	—	1 445 472
Obligation locative foncière [note 7 b)]	36 584	38 871	183 127	258 582
Créditeurs et charges à payer [note 5]	11 986 824	—	—	11 986 824
	57 141 058 \$	54 425 750 \$	169 333 407 \$	280 900 216 \$

RÉGIME DE RÉINVESTISSEMENT DES DISTRIBUTIONS ET RÉGIME D'ACHAT DE PARTS

Le 5 février 2013, la fiducie a annoncé la mise en place de son régime de réinvestissement des distributions (le « **RRD** ») et de son régime d'achat de parts (le « **RAP** »).

RÉGIME DE RÉINVESTISSEMENT DES DISTRIBUTIONS (« **RRD** »)

Aux termes du RRD, les porteurs de parts de FCPT peuvent choisir de réinvestir automatiquement la totalité ou une partie de leurs distributions mensuelles ordinaires dans des parts de fiducie supplémentaires, sans engager de frais ou commissions de courtage.

Les parts de fiducie achetées par le truchement du RRD sont acquises au cours de clôture moyen pondéré des parts de fiducie durant la période de cinq jours de bourse précédant immédiatement la date de paiement des distributions. Les parts de fiducie achetées par le truchement du RRD sont acquises directement sur le marché libre ou sont émises directement par FCPT (nouvelles parts) en fonction d'un prix plancher que détermine le conseil des fiduciaires à son gré. À l'heure actuelle, 257 075 parts sont réservées aux termes du RRD.

Au cours des exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020, 290 et 509 nouvelles parts de fiducie ont été émises, respectivement, pour un produit brut total respectif de 2 000 \$ et de 3 050 \$, aux porteurs de parts qui ont choisi de recevoir leurs distributions sous forme de parts dans le cadre du RRD.

RÉGIME D'ACHAT DE PARTS (« RAP »)

Les porteurs de parts qui choisissent de recevoir leurs parts de fiducie dans le cadre du RRD peuvent également s'inscrire au RAP de la fiducie. Le RAP confère à chaque porteur de parts résident du Canada le droit d'acheter des parts de fiducie supplémentaires mensuellement. Aux termes du RAP, les porteurs de parts de FCPT peuvent acheter une tranche minimale de 1 000 \$ de parts à chaque date d'achat mensuelle et une tranche maximale d'au plus 12 000 \$ par année. Le nombre global de parts de fiducie pouvant être émises ne peut dépasser 2 % des parts de la fiducie par année.

Les porteurs de parts inscrits peuvent adhérer au RRD et au RAP en remplissant un formulaire et en le soumettant à Equity Financial Trust Company à l'adresse indiquée sur le formulaire, ou en communiquant avec la fiducie pour obtenir des exemplaires des formulaires. Les porteurs de parts véritables sont encouragés à consulter leur courtier ou un autre intermédiaire pour obtenir un complément d'information sur l'adhésion. On ignore actuellement le niveau de participation au RRD et au RAP qu'auront des initiés, à savoir les membres de la direction et les fiduciaires. Le RRD et le RAP sont sujets à certaines limites et restrictions; les participants intéressés sont encouragés à inspecter le texte entier du RRD et du RAP au www.firmcapital.com (en anglais seulement).

RESPONSABILITÉ DE LA DIRECTION ET DU CONSEIL DES FIDUCIAIRES

L'information figurant dans le présent rapport de gestion relève de la direction, qui a mis en œuvre des systèmes d'information, des procédures et des contrôles appropriés garantissant l'exhaustivité et la fiabilité de l'information qu'elle utilise à l'interne et qu'elle communique à l'externe. De plus, le comité d'audit et le conseil des fiduciaires de la fiducie exercent une surveillance à l'égard de toutes les informations financières que la fiducie communique dans le public, et ils ont examiné et approuvé le présent rapport de gestion et les états financiers consolidés aux 31 décembre 2021 et 2020.

CONTRÔLES ET PROCÉDURES

La fiducie s'est dotée de systèmes d'information, de procédures et de contrôles adéquats afin de s'assurer que l'information qu'elle rend publique soit complète, fiable et présentée en temps opportun. Le chef de la direction et le chef des finances de la fiducie ont évalué, ou ont fait évaluer sous leur supervision directe, la conception et l'efficacité du fonctionnement de ses contrôles et procédures de communication de l'information (au sens du *Règlement 52-109 sur l'attestation de l'information présentée dans les documents annuels et intermédiaires des émetteurs*) au 31 décembre 2021, et ils ont conclu que ces contrôles et procédures de communication de l'information étaient conçus adéquatement et fonctionnaient efficacement.

La fiducie a également mis en œuvre des contrôles internes adéquats à l'égard de l'information financière afin de fournir une assurance raisonnable quant à la fiabilité de l'information financière qu'elle présente et à l'établissement des états financiers à des fins externes conformément aux IFRS. Le chef de la direction et le chef des finances de la fiducie ont évalué, ou ont fait évaluer sous leur supervision directe, la conception et l'efficacité du fonctionnement de son contrôle interne à l'égard de l'information financière (au sens du *Règlement 52-109 sur l'attestation de l'information présentée dans les documents annuels et intermédiaires des émetteurs*) au 31 décembre 2021. À la lumière de cette évaluation, il a été établi que les contrôles internes à l'égard de l'information financière de la fiducie étaient conçus adéquatement et qu'ils fonctionnaient efficacement. En outre, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, la fiducie n'a apporté à la conception de ses contrôles internes à l'égard de l'information financière aucune modification qui a eu, ou est raisonnablement susceptible d'avoir, une incidence significative sur ces contrôles.

Il convient de noter qu'un système de contrôle, si bien conçu et appliqué soit-il, ne peut que procurer une assurance raisonnable, et non absolue, que les objectifs du système de contrôle sont atteints. En raison des limites inhérentes à tous les systèmes de contrôle, aucune évaluation des contrôles ne peut procurer une assurance absolue que tous les problèmes de contrôle, y compris les cas de fraude, sont détectés. Ces limites inhérentes comprennent entre autres : i) le fait que les hypothèses et jugements de la direction pourraient finalement s'avérer inexacts dans d'autres conditions et circonstances; ii) les conséquences des erreurs non détectées; et iii) la possibilité que les contrôles soient contournés par la direction ou par des personnes agissant sans autorisation, seules ou de concert avec une ou plusieurs autres personnes. La conception de tout système de contrôle s'appuie aussi en partie sur certaines hypothèses au sujet de la probabilité d'événements futurs, et rien ne garantit qu'une conception donnée permettra d'atteindre les buts énoncés dans toutes les situations futures possibles.

PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

Les principales méthodes comptables de la fiducie sont présentées à la note 2 afférente à ses états financiers consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, et le présent document doit donc être lu parallèlement à celle-ci.

ESTIMATIONS

Les estimations comptables critiques sont présentées dans les états financiers consolidés de la fiducie pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, et le présent document doit donc être lu parallèlement à ceux-ci.

JUGEMENTS CRITIQUES

Les jugements critiques sont présentés dans les états financiers consolidés de la fiducie pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, et le présent document doit donc être lu parallèlement à ceux-ci.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

- Le 11 janvier 2022, la fiducie a déposé un prospectus préalable de base définitif auprès des organismes de réglementation des valeurs mobilières de l'ensemble des provinces et territoires du Canada, lequel permet à la fiducie d'offrir et d'émettre, pour un maximum de 250 millions de dollars, des parts de fiducie, des titres de créance, des reçus de souscription, des bons de souscription ou des unités, ou toute combinaison de ces valeurs mobilières, sur une période de 25 mois.
- Le 20 janvier 2022, la fiducie a conclu un financement hypothécaire de premier rang de 9,8 millions de dollars avec une banque à charte canadienne à l'égard de trois immeubles industriels situés à Woodstock et à Stratford, en Ontario, qu'elle a acquis le 7 décembre 2021. L'emprunt hypothécaire est assorti d'un taux d'intérêt de 3,95 % et amorti sur 10 ans jusqu'à son échéance, le 10 juin 2032.
- Le 7 février 2022, la fiducie a conclu une entente visant l'acquisition d'une participation de 50 % dans un immeuble industriel à locataires multiples situé à Saint-Laurent, au Québec. Le prix d'acquisition pour 100 % de l'immeuble se chiffre à environ 6,3 millions de dollars, compte non tenu des coûts de transaction. La quote-part de la transaction qui revient à la fiducie s'élève à 3,15 millions de dollars, compte non tenu des coûts de transaction.
- Le 14 février 2022, la fiducie a conclu l'acquisition annoncée antérieurement d'un immeuble résidentiel à logements multiples situé à Pointe-Claire, au Québec, pour environ 55 millions de dollars, compte non tenu des coûts de transaction. L'acquisition a été financée par un nouvel emprunt hypothécaire de 39,5 millions de dollars auprès d'une banque à charte canadienne, le solde étant financé au moyen des facilités de liquidités existantes.
- Le 8 mars 2022, la fiducie a annoncé l'acquisition d'une propriété de 234 424 pieds carrés comprenant six immeubles industriels à locataires multiples pour 36,5 millions de dollars (156 \$ le pied carré). La propriété est située à l'intersection de Whitemud Drive NW et de 97 Street à Edmonton, en Alberta. La fiducie participe à l'acquisition à hauteur de 50 %. L'acquisition sera financée, en partie, par un nouvel emprunt hypothécaire de premier rang de 23,7 millions de dollars auprès d'une banque à charte canadienne.
- Le 10 mars 2022, les parts de fiducie de la fiducie ont commencé à se négocier à la Bourse de Toronto sous le symbole « FCD.UN ».
- Le 10 mars 2022, la fiducie a déclaré et approuvé des distributions mensuelles de 0,0433 \$ par part de fiducie pour les porteurs de parts inscrits le 29 avril 2022, le 31 mai 2022 et le 30 juin 2022, payables le 16 mai 2022, le 15 juin 2022 et le 15 juillet 2022 ou autour de ces dates.

RISQUES ET INCERTITUDES

La fiducie est exposée à des facteurs de risque permanents, dont ceux décrits ci-après, qui pourraient avoir une incidence sur ses capitaux propres et sur sa capacité à générer un rendement. Tous les placements immobiliers sont assujettis à des éléments de risque. La conjoncture économique générale, les marchés immobiliers locaux, l'offre et la demande de locaux loués, la concurrence d'autres locaux disponibles et divers autres facteurs influent sur ces placements. La fiducie possède des biens partout au Canada. Par conséquent, nos biens sont touchés par des facteurs propres à leurs marchés immobiliers respectifs. Ces facteurs peuvent différer de ceux qui touchent les marchés immobiliers dans d'autres régions du Canada.

- *LIQUIDITÉ ET CONDITIONS GÉNÉRALES DU MARCHÉ*

La fiducie est exposée au risque associé aux conditions générales du marché et à leurs répercussions potentielles. Les conditions générales du marché peuvent notamment comprendre l'insolvabilité des participants au marché, le resserrement des normes d'octroi de prêts et la diminution de la disponibilité des liquidités, les variations des niveaux de chômage, des ventes au détail et des valeurs immobilières, ainsi que l'accès au capital. Ces conditions de marché peuvent influencer sur les taux d'occupation et la capacité de FCPT à obtenir du crédit à des conditions favorables ou à réaliser des financements sur les marchés publics.

- *RISQUES LIÉS À LA PROPRIÉTÉ DE BIENS IMMOBILIERS ET AUX LOCATAIRES*

Les placements immobiliers sont relativement illiquides. Cette illiquidité aura tendance à limiter la capacité de la fiducie à répondre à l'évolution de la conjoncture économique ou des conditions des marchés des placements. Si la fiducie devait être tenue de liquider rapidement des actifs, le produit réalisé de cette vente pourrait être inférieur à la valeur comptable des actifs ou à ce que l'on pourrait s'attendre à réaliser en temps normal. En se spécialisant dans certains types de biens immobiliers, la fiducie s'expose à des répercussions défavorables dans ce secteur du marché immobilier et elle ne bénéficie pas d'une plus grande diversification de son portefeuille par catégories de biens.

Tous les placements immobiliers sont assujettis à des éléments de risque. La valeur des biens immobiliers et des améliorations qui y sont apportées dépend de la solvabilité et de la stabilité financière des locataires ainsi que des taux d'inoccupation des immeubles. Les immeubles génèrent des produits sous forme de loyers versés par leurs locataires. La capacité de louer les superficies inoccupées dans les immeubles est tributaire de nombreux facteurs, y compris l'évolution de la conjoncture économique générale (comme la disponibilité et le coût des fonds hypothécaires), les conditions locales (comme une offre excédentaire de locaux ou une réduction de la demande de biens immobiliers dans la région), la réglementation gouvernementale, les changements démographiques, la concurrence des autres biens disponibles, et divers autres facteurs. La trésorerie disponible aux fins de distribution sera touchée défavorablement si un nombre important de locataires ne sont pas en mesure de respecter leurs obligations locatives ou si un nombre important de locaux disponibles dans les immeubles deviennent vacants et ne peuvent être loués à des conditions économiquement favorables. Si les immeubles ne génèrent pas des produits suffisants pour couvrir les charges d'exploitation, y compris le service de la dette et les dépenses d'investissement, cela pourrait avoir une incidence défavorable importante sur les activités, les flux de trésorerie, la situation financière

et les résultats d'exploitation de la fiducie et sur sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts.

Les taux d'occupation et les produits historiques ne constituent pas nécessairement une prévision exacte des taux d'occupation futurs des immeubles de la fiducie ou des produits qui en seront tirés. Les estimations utilisées des loyers du marché peuvent être saisonnières, et l'importance de toute variation d'un trimestre à l'autre aurait une incidence importante sur le montant estimatif annualisé du gain à la location de la fiducie. Rien ne garantit qu'à l'échéance ou à la résiliation des contrats de location existants, les taux d'occupation et les produits moyens seront supérieurs aux taux d'occupation et aux produits historiques, et il peut s'écouler beaucoup de temps avant que les loyers du marché ne soient comptabilisés par la fiducie en raison de limites internes et externes à sa capacité de facturer ces nouveaux loyers à court terme.

- **CONCURRENCE**

Plusieurs des secteurs d'activités de la fiducie affichent une concurrence féroce. La fiducie fait face à la concurrence de plusieurs sources, y compris d'autres immeubles situés à proximité immédiate des siens et dans les zones géographiques générales où les biens de la fiducie sont et seront situés. De plus, la surconstruction dans les secteurs géographiques où sont situés les immeubles de la fiducie pourrait augmenter l'offre d'immeubles concurrents et réduire les taux d'occupation et les produits locatifs de la fiducie et avoir une incidence défavorable importante sur les activités, les flux de trésorerie, la situation financière et les résultats d'exploitation de la fiducie et sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts.

La capacité de la fiducie à faire des placements immobiliers conformes à ses objectifs et à ses politiques en matière de placement dépend de la disponibilité de placements adéquats, de même que de la conjoncture économique en général et des conditions des marchés. Une concurrence accrue des autres acquéreurs de biens immobiliers dans les régions où la fiducie exerce ses activités pourrait avoir une incidence sur la disponibilité de placements appropriés et sur les rendements réalisables des placements pour la fiducie.

- **ÉVOLUTION DES LOIS APPLICABLES**

Les activités de la fiducie doivent se conformer à bon nombre de lois et de règlements fédéraux, provinciaux et locaux, dont certains peuvent entrer en conflit les uns avec les autres ou faire l'objet d'interprétations judiciaires ou réglementaires limitées. Ces lois et règlements peuvent comprendre les lois sur le zonage, les codes du bâtiment, les lois du logement et d'autres lois généralement applicables aux activités commerciales. Le non-respect des lois pourrait exposer la fiducie à des poursuites.

Une croissance moindre des produits ou des dépenses imprévues importantes peuvent découler de la nécessité pour la fiducie de se conformer aux changements des lois applicables, y compris i) les lois imposant des exigences de réhabilitation environnementale et la responsabilité potentielle pour les conditions environnementales existant sur les biens ou les restrictions sur les rejets ou autres conditions, ii) les lois de contrôle ou de stabilisation des loyers ou autres lois du logement, ou iii) d'autres règles et règlements gouvernementaux ou politiques d'application touchant l'aménagement,

l'utilisation et le fonctionnement des biens de la fiducie, notamment les modifications aux codes du bâtiment, des incendies et de la sécurité du personnel.

- ***COÛTS OU RESPONSABILITÉS IMPRÉVUS LIÉS AUX ACQUISITIONS***

Les risques associés à l'acquisition de biens immobiliers s'entendent du risque qu'il puisse exister une responsabilité non divulguée ou inconnue concernant les biens acquis et que la fiducie ne soit pas indemnisée, en totalité ou en partie, de ces responsabilités. À la suite d'une acquisition, la fiducie peut découvrir qu'elle a repris des responsabilités non divulguées qui peuvent être importantes. La fiducie mène ce qu'elle juge être un niveau d'enquête approprié dans le cadre de son acquisition de biens et cherche par contrat à s'assurer que les risques incombent à la partie concernée.

- ***ACCÈS AU CAPITAL***

L'immobilier est un secteur à forte intensité de capital. La fiducie a besoin de capitaux pour entretenir ses immeubles, ainsi que pour financer sa stratégie de croissance et ses importantes dépenses d'investissement de temps à autre. Rien ne garantit que la fiducie aura accès à des capitaux suffisants ou à des capitaux à des conditions favorables pour financer ses acquisitions futures, pour financer ou refinancer les immeubles, pour financer les charges d'exploitation ou pour toute autre fin. De plus, dans certaines circonstances, la fiducie peut ne pas être en mesure d'emprunter des fonds en raison des restrictions prévues à la déclaration de fiducie.

En outre, la volatilité des marchés financiers mondiaux a affiché une hausse marquée au cours des dernières années. Cela est dû en partie à la réévaluation des actifs inscrits aux bilans des institutions financières internationales et des titres connexes. Cette volatilité a contribué à réduire la liquidité des institutions financières et a réduit la disponibilité du crédit pour ces institutions et pour les émetteurs qui empruntent auprès d'elles. Bien que les banques centrales et les gouvernements tentent toujours de rétablir la liquidité de l'économie mondiale, rien ne garantit que l'incidence combinée des réévaluations importantes et des contraintes sur la disponibilité du crédit ne continuera pas d'avoir des répercussions défavorables importantes sur les économies mondiales à court et à moyen terme. Ces conditions de marché et la volatilité ou l'illiquidité inattendue des marchés financiers peuvent entraver l'accès de la fiducie au financement à long terme sur les marchés financiers canadiens. Par conséquent, il est possible que le financement dont la fiducie pourrait avoir besoin pour faire croître et agrandir ses activités, lors de l'expiration du financement, lors du refinancement d'un bien donné appartenant à la fiducie ou autrement, ne soit pas disponible ou, si elle est disponible, qu'elle ne le soit pas à des conditions favorables pour la fiducie. Le défaut par la fiducie d'accéder au capital requis pourrait avoir un effet défavorable important sur les activités, les flux de trésorerie, la situation financière et les résultats d'exploitation de la fiducie et sur sa capacité à effectuer des distributions aux porteurs de parts.

- ***RISQUES LIÉS AUX TAUX D'INTÉRÊT ET AU FINANCEMENT PAR EMPRUNTS***

La fiducie est assujettie aux risques associés au financement par emprunts. Rien ne garantit que la fiducie sera en mesure de refinancer sa dette existante à des conditions semblables à sa dette existante ou plus favorables à celle-ci. L'incapacité de remplacer le financement de la dette à l'échéance aurait une incidence défavorable sur la situation financière et les résultats de FCPT.

- ***RISQUE LIÉ À L'ENVIRONNEMENT***

Les politiques environnementales et écologiques sont devenues de plus en plus importantes au cours des dernières années. En vertu de diverses lois fédérales et provinciales et de règlements municipaux, le propriétaire ou l'exploitant d'un bien immobilier pourrait être tenu responsable des coûts afférents à l'enlèvement de certaines substances dangereuses ou toxiques présentes à l'intérieur ou à l'extérieur de l'un de ses biens ou stockées dans d'autres sites, ainsi que des coûts afférents à la remise en état de ces sites. L'existence de ce passif pourrait avoir une incidence négative sur la valeur des biens immobiliers sous-jacents.

Avant d'acquérir des biens additionnels, nous avons pour politique d'obtenir une vérification environnementale de phase I effectuée par un expert-conseil en environnement qualifié ayant la couverture d'assurance appropriée. De plus, le cas échéant, les baux précisent généralement que le locataire doit exercer ses activités conformément à la réglementation environnementale et être responsable de toute responsabilité découlant d'infractions à cette réglementation.

- ***RISQUE JURIDIQUE***

Dans le cours normal de ses activités, la fiducie peut être directement ou indirectement impliquée, nommée ou partie dans diverses procédures judiciaires, y compris des procédures réglementaires, des procédures fiscales et des actions judiciaires relatives à des blessures corporelles, à des dommages matériels, à des impôts fonciers, à des droits fonciers, à l'environnement et à des litiges contractuels. L'issue des procédures en cours, en instance ou futures ne peut être prévue avec certitude et peut être défavorable à la fiducie, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable importante sur ses actifs, ses passifs, ses activités, sa situation financière et ses résultats d'exploitation. Même si la fiducie l'emporte dans de telles procédures judiciaires, celles-ci pourraient être coûteuses, prendre beaucoup de temps et détourner l'attention de la direction et du personnel clé des activités commerciales de la fiducie, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable importante sur les activités commerciales, les flux de trésorerie, la situation financière et les résultats d'exploitation de la fiducie et sur sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts.

- ***RISQUE LIÉ AU RENOUVELLEMENT DES BAUX***

La valeur des immeubles de placement et la stabilité des flux de trésorerie qui en sont tirés dépendent du niveau d'occupation et des taux de location de ces immeubles. Rien ne garantit qu'un bail arrivant à échéance sera renouvelé à des conditions favorables, voire du tout, ni qu'un locataire donné pourra être remplacé. Une contraction de l'économie canadienne aurait une incidence défavorable sur la demande de locaux dans nos immeubles, ce qui augmenterait le risque que les baux venant à échéance à court terme ne soient pas renouvelés.

- ***RISQUE LIÉ À L'IMPÔT SUR LE RÉSULTAT***

Le 22 décembre 2007, les règles visant les EIPD ont été adoptées. Conformément aux règles visant les EIPD, certaines distributions d'une EIPD ne sont pas déductibles aux fins du calcul de son résultat imposable et l'EIPD est assujettie à l'impôt à l'égard de ces distributions à un taux essentiellement équivalent au taux d'imposition général des sociétés canadiennes. En revanche, les distributions versées par une EIPD à titre de remboursements de capital ne sont pas assujetties à l'impôt de manière générale.

Les règles visant les EIPD ne s'appliquent pas à une fiducie de placement immobilier qui satisfait aux conditions prescrites visant la nature de ses actifs et de ses produits (« les conditions relatives aux FPI »). La fiducie a passé en revue les conditions relatives aux FPI et a examiné leur interprétation et application à ses actifs et produits. La fiducie estime qu'elle satisfaisait aux conditions relatives aux FPI durant les périodes considérées. Toutefois, rien ne garantit que la fiducie pourra continuer à satisfaire aux conditions relatives aux FPI à l'avenir de sorte qu'elle ne soit pas assujettie à l'impôt prévu dans les règles visant les EIPD.

- *COÛTS FIXES ET AUGMENTATION DES DÉPENSES*

Le défaut de maintenir des taux de location mensuels moyens stables ou à la hausse, conjugué à des taux d'occupation acceptables, aurait vraisemblablement un effet défavorable important sur les activités, les flux de trésorerie, la situation financière et les résultats d'exploitation de la fiducie et sur sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts. Certaines dépenses importantes, y compris l'impôt foncier, les frais d'entretien, les versements hypothécaires, les frais d'assurance et les frais connexes, doivent être engagées tout au long de la période de possession d'un bien immobilier, qu'il soit productif ou non. Si la fiducie n'est pas en mesure de faire face aux versements hypothécaires sur un ou l'autre de ses biens, des pertes pourraient découler de l'exercice des droits de forclusion ou de vente du créancier hypothécaire.

La fiducie est également assujettie au risque lié aux services publics et à l'impôt foncier découlant de l'augmentation des coûts qui pourraient résulter de la hausse des prix des ressources ainsi que de son exposition à des augmentations importantes des impôts fonciers. Il existe un risque que les impôts fonciers augmentent à la suite de réévaluations des biens et de leurs taux d'imposition respectifs. Dans certains cas, les améliorations de propriétés peuvent entraîner une augmentation importante des évaluations foncières à la suite d'une réévaluation. De plus, les frais de services publics, composés principalement des services de gaz naturel et d'électricité, ont été soumis à des fluctuations de prix considérables au cours des dernières années. Toute augmentation importante du coût de ces ressources que la fiducie ne peut transférer au locataire pourrait avoir une incidence défavorable importante sur les activités, les flux de trésorerie, la situation financière et les résultats d'exploitation de la fiducie et sur sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts.

Le moment et le montant des dépenses d'investissement de la fiducie auront une incidence sur la trésorerie disponible aux fins des distributions aux porteurs de parts de fiducie. Les distributions peuvent être réduites, voire éliminées, si la fiducie juge nécessaire d'engager des dépenses d'investissement ou autres dépenses importantes.

- *RISQUE LIÉ AUX PORTEURS DE PARTS*

Il existe un risque que les porteurs de parts de FCPT engagent leur responsabilité. La déclaration de fiducie stipule qu'aucun porteur de parts ou rentier dans le cadre d'un régime dont un porteur de parts agit à titre de fiduciaire ou d'émetteur ne peut être tenu personnellement responsable à ce titre, et qu'aucun recours ne peut être institué contre les biens personnels d'un porteur de parts ou d'un rentier en règlement d'une obligation ou d'une réclamation découlant d'un contrat ou d'une obligation de la fiducie ou des fiduciaires ou d'une responsabilité dans le cadre d'un délit civil, d'un contrat ou autrement, envers une

personne à l'égard des biens de la fiducie ou des obligations et des activités de celle-ci, et telle personne doit se tourner uniquement vers les biens de la fiducie quant au règlement de réclamations de quelque nature que ce soit en découlant ou s'y rapportant, et seuls les biens de la fiducie pourront être saisis ou réalisés. Chaque porteur de parts et rentier aux termes d'un régime dont un porteur de parts agit à titre de fiduciaire ou d'émetteur a le droit d'être remboursé à même l'actif de la fiducie à l'égard de tout paiement d'une obligation en fiducie effectué par ce porteur de parts ou ce rentier. La déclaration de fiducie prévoit en outre que, dans la mesure du possible, tout acte écrit prévoyant une obligation qui est ou comprend l'attribution d'une hypothèque par la fiducie, et dans la mesure où la direction de la fiducie le juge réalisable, tout acte écrit qui est, de l'avis de la direction de la fiducie, une obligation importante, doit contenir une disposition ou être assujéti à une reconnaissance selon laquelle l'obligation créée ne lie aucun fiduciaire, porteur de parts, rentier aux termes d'un régime dont un porteur de parts agit à titre de fiduciaire ou d'émetteur, dirigeant, employé ou mandataire de la fiducie et il n'y aura aucun recours et aucun recours ne sera exercé à l'encontre d'aucune de ces personnes, mais que seuls les biens de la fiducie ou une partie de ceux-ci seront liés; toutefois, la fiducie n'est pas tenue de se conformer à cette exigence à l'égard des obligations assumées par la fiducie lors de l'acquisition d'un immeuble, mais elle doit déployer tous les efforts raisonnables à cette fin.

Certaines provinces ont des lois relatives à la protection de la responsabilité des porteurs de parts, notamment la Colombie-Britannique, l'Alberta, la Saskatchewan, le Manitoba, l'Ontario et le Québec. À la connaissance de FCPT, certaines de ces lois n'ont pas encore fait l'objet d'un examen judiciaire et il est possible qu'un porteur de parts puisse contester avec succès l'application de ces lois pour des motifs de compétence ou autres.

- **DÉPENDANCE ENVERS FCRPI ET FCPMC**

Les bénéfices et les activités de la fiducie sont tributaires de la capacité de FCRPI à trouver des placements immobiliers appropriés qui fournissent des rendements suffisants aux investisseurs et à FCPMC pour maintenir ces placements. La fiducie a également conclu des contrats à long terme avec FCRPI et FCPMC, lesquels sont détaillés dans la convention de gestion d'actifs et la convention de gestion d'immeubles, ces deux documents étant datés du 20 novembre 2012, mis à jour le 12 août 2021 et accessibles sur SEDAR (www.SEDAR.com). La fiducie est exposée aux effets défavorables que peuvent subir les activités et les affaires de FCRPI et de FCPMC, étant donné que les activités quotidiennes de la fiducie sont gérées par FCRPI et FCPMC et que tous les placements immobiliers de la fiducie proviennent de FCRPI.

- **RISQUE LIÉ AU RENDEMENT**

Rien ne garantit le rendement d'un placement dans des parts de la fiducie.

- **CONFLITS D'INTÉRÊTS POTENTIELS**

La fiducie est sujette à divers conflits d'intérêts potentiels puisque le gestionnaire d'actifs et le gestionnaire d'immeubles sont des entités indirectement liées à certains fiduciaires et à la direction de la fiducie. De plus, les fiduciaires et dirigeants peuvent co-investir dans des acquisitions de biens immobiliers et des placements immobiliers aux côtés de la fiducie. De plus, les fiduciaires et dirigeants de la fiducie peuvent de temps à autre faire affaire avec des parties avec lesquelles la fiducie peut faire affaire ou rechercher des placements similaires à ceux que recherche la fiducie. Certains fiduciaires et dirigeants de la fiducie sont également à l'emploi d'entités directement ou indirectement liées au

gestionnaire d'actifs et au gestionnaire d'immeubles et participent à diverses activités liées à l'immobilier, y compris, mais sans s'y limiter, l'acquisition, la cession et la gestion de biens immobiliers de même que les financements par emprunts et capitaux propres liés aux biens immobiliers.

La déclaration de fiducie n'empêche pas les fiduciaires ou les dirigeants de la fiducie, le gestionnaire d'actifs, le gestionnaire d'immeubles ou ses entreprises affiliées de participer (directement ou indirectement) à des opérations immobilières et commerciales dans lesquelles leurs intérêts individuels sont réellement ou sont perçus comme étant en conflit avec ceux de la fiducie. Par conséquent, rien ne garantit que les fiduciaires et dirigeants de la fiducie, lorsqu'ils agissent à un autre titre que celui de fiduciaire ou de dirigeant de la fiducie, agiront dans l'intérêt de la fiducie.

- ***DÉPENDANCE ENVERS LE PERSONNEL CLÉ ET LES FIDUCIAIRES***

Lorsqu'ils évaluent le risque d'un placement dans les parts de fiducie, les investisseurs potentiels doivent comprendre qu'ils s'appuieront sur la bonne foi, l'expérience et le jugement des fiduciaires. Bien que les placements effectués par la fiducie soient soigneusement choisis par les fiduciaires, rien ne garantit que ces placements généreront un rendement positif à court ou à long terme ou que la fiducie ne subira pas de pertes découlant de ces placements.

- ***DILUTION***

La fiducie est autorisée à émettre un nombre illimité de parts. Les fiduciaires ont le pouvoir discrétionnaire d'émettre des parts de fiducie supplémentaires dans d'autres circonstances, notamment aux termes du régime d'options sur parts. Toute émission de parts de fiducie peut avoir un effet dilutif pour les porteurs de parts existants.

- ***RISQUE LIÉ À L'EXPLOITATION***

Le risque lié à l'exploitation s'entend du risque qu'une perte directe ou indirecte résulte d'une technologie inadéquate ou défaillante, d'un processus humain ou d'événements externes. Cette perte peut se solder par une perte financière, une atteinte à la réputation ou des procédures juridiques et réglementaires. La direction s'efforce de minimiser les pertes dans ce domaine en s'assurant qu'il existe une infrastructure et des contrôles efficaces. Ces contrôles sont revus et, si nécessaire, des améliorations y sont apportées.

- ***RISQUE LIÉ AU RENOUVELLEMENT DES COUVERTURES D'ASSURANCE***

Certains événements pourraient rendre plus difficile et plus coûteuse l'obtention d'une assurance IARD, y compris une couverture de risques catastrophiques. Lorsque les polices d'assurance actuelles et futures de la fiducie expireront, la fiducie pourrait avoir de la difficulté à obtenir ou à renouveler une assurance IARD sur ses biens aux mêmes niveaux de couverture et à des conditions similaires. Une telle assurance peut être plus limitée et, pour les risques catastrophiques (comme les tremblements de terre, les ouragans, les inondations et le terrorisme), elle peut ne pas être généralement disponible pour couvrir entièrement les pertes potentielles. Même si la fiducie est en mesure de renouveler ses polices à des niveaux et avec des limitations conformes à ses politiques actuelles, elle ne peut être certaine de pouvoir obtenir une telle assurance à des primes raisonnables. Si la fiducie n'est pas en mesure d'obtenir une assurance adéquate sur ses biens pour certains risques, elle pourrait se trouver en défaut en vertu de clauses restrictives spécifiques sur certaines de ses dettes ou autres engagements contractuels qui exigent qu'elle maintienne une assurance adéquate sur ses biens pour se protéger

contre le risque de perte. Si cela devait se produire, ou si la fiducie n'est pas en mesure d'obtenir une assurance adéquate et que ses biens subissent des dommages qui auraient autrement été couverts par l'assurance, cela pourrait avoir une incidence défavorable importante sur ses activités, ses flux de trésorerie, sa situation financière et ses résultats d'exploitation et sur sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts.

- **PARTICIPATION EN COPROPRIÉTÉ DANS LES IMMEUBLES**

Dans certaines situations, la fiducie peut subir les répercussions défavorables d'un défaut d'un copropriétaire d'un immeuble aux termes d'un prêt hypothécaire, d'un bail ou d'une autre convention. Même si toutes les conventions de copropriété conclues par la fiducie lui accordent des recours dans de telles circonstances, il se peut que ces recours ne puissent pas être exercés dans toutes les circonstances, que ceux-ci soient insuffisants ou que l'exercice en soit retardé, et qu'ils ne suffisent pas à remédier à un défaut dans le cas où le défaut d'un copropriétaire est réputé être un défaut de la fiducie.

PERSPECTIVES

Pour l'avenir, nous continuerons de surveiller et d'évaluer les conséquences sur l'économie qui se répercutent sur le rendement du portefeuille. Les perturbations de la chaîne d'approvisionnement et les mesures de relance des gouvernements ont créé l'actuel contexte inflationniste, lequel devrait persister alors que les gouvernements fédéral et provinciaux commencent à lever les restrictions imposées depuis deux ans pour lutter contre la COVID-19. Une hausse des taux d'intérêt est attendue à l'extrémité à court terme de la courbe des taux et nos flux de trésorerie pourraient s'en ressentir à brève échéance, mais ces effets seront compensés au fil du temps par la hausse des tarifs de location pour la majeure partie de notre portefeuille. Nous continuerons d'observer une forte demande et des tarifs de location à la hausse dans notre portefeuille d'immeubles industriels en Ontario et au Québec et une demande soutenue visant les locaux dans notre portefeuille de dépanneurs et commerces de détail, ce qui nous a permis de dégager des flux de trésorerie constants pour ces portefeuilles. Même aux taux d'intérêt actuels, les taux hypothécaires demeurent extrêmement attrayants et conformes à nos taux moyens pour l'ensemble du portefeuille.

La fiducie dispose actuellement de liquidités suffisantes pour répondre à ses besoins opérationnels en 2022 et pour financer ses projets d'acquisition et de développement. Nous croyons que la fiducie est en bonne position pour enregistrer une croissance avec un levier inférieur à sa fourchette cible de 55 % à 65 %.

La direction évalue constamment son portefeuille d'actifs et cherche à le faire évoluer. La fiducie concentrera ses efforts d'acquisition à court terme dans les secteurs immeubles industriels et immeubles résidentiels à logements multiples partout au Canada et continuera de tranquillement réduire son exposition aux actifs de détail secondaires, lorsque la possibilité se présente, afin de créer un portefeuille d'immeubles plus équilibré, comme le démontrent les ventes et les acquisitions réalisées en 2021. La fiducie prévoit croître principalement au moyen d'acquisitions en 2022 et estime que ses efforts de densification résidentielle commenceront à générer un revenu en 2022. Comme toujours, nous continuerons d'évaluer chaque acquisition pour nous assurer qu'elle répond à nos objectifs de placement rigoureux.