



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

20 mars 2024



TABLE DES MATIÈRES

	PAGE
Rapport de l'auditeur indépendant	
États consolidés de la situation financière	1
États consolidés du résultat net et du résultat global	2
États consolidés des variations des capitaux propres	3
Tableaux consolidés des flux de trésorerie	4
Notes aux états financiers consolidés	5 - 31

Rapport de l'auditeur indépendant

Aux porteurs de parts du Fonds de placement immobilier PRO,

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés de Fonds de placement immobilier PRO et de ses filiales (le « FPI »), qui comprennent les états consolidés de la situation financière aux 31 décembre 2023 et 2022, et les états consolidés du résultat net et du résultat global, les états consolidés des variations des capitaux propres et les tableaux consolidés des flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, ainsi que les notes aux états financiers consolidés, y compris les informations significatives sur les méthodes comptables.

À notre avis, les états financiers consolidés ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière consolidée du FPI aux 31 décembre 2023 et 2022 ainsi que de sa performance financière consolidée et de ses flux de trésorerie consolidés pour les exercices clos à ces dates, conformément aux Normes internationales d'information financière.

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué nos audits conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers consolidés » du présent rapport. Nous sommes indépendants du FPI conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à nos audits des états financiers consolidés au Canada et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Questions clés de l'audit

Les questions clés de l'audit sont les questions qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes dans notre audit des états financiers consolidés de la période considérée. Ces questions ont été traitées dans le contexte de notre audit des états financiers consolidés pris dans leur ensemble ainsi qu'aux fins de la formation de notre opinion sur ceux-ci, et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces questions.

Immeubles de placement - Évaluation

Description de la question clés de l'audit

Les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur et totalisaient 1 010 414 000 \$ au 31 décembre 2023, soit environ 98 % du total des actifs.

La juste valeur est déterminée au moyen de techniques d'évaluation et d'hypothèses qui, dans la plupart des cas, sont fondées sur des estimations des flux de trésorerie futurs projetés tirés des immeubles et des estimations de taux d'actualisation appropriés pour ces flux de trésorerie. Les techniques d'évaluation employées dans le secteur immobilier peuvent être subjectives par nature et s'appuyer sur diverses hypothèses concernant les facteurs de prix. Ces hypothèses portent, entre autres, sur le taux de capitalisation, les produits locatifs du marché, le taux d'actualisation fondé sur le marché, le taux d'inflation, les produits d'exploitation nets projetés, les taux d'inoccupation et l'estimation du taux de capitalisation final. Lorsque possible, la juste valeur est déterminée d'après des transactions immobilières récentes visant des immeubles similaires par leurs caractéristiques et leur emplacement. Puisque l'évaluation d'immeubles de placement est complexe et qu'elle repose en grande partie sur des estimations et des hypothèses, nous considérons qu'elle constitue une question clé de notre audit.

Se reporter à la note 3, *Informations significatives sur les méthodes comptables*, à la note 4, *Jugements, estimations et hypothèses comptables critiques*, à la note 7, *Acquisitions d'immeubles de placement* et à la note 8, *Immeubles de placement* pour obtenir des informations sur la méthode qu'applique le FPI pour comptabiliser les immeubles de placement et en savoir davantage sur ce qui les composent.

Réponse de l'auditeur

Nous avons traité cet élément en mettant en œuvre des procédures à l'égard de la juste valeur des immeubles de placement. Nos travaux d'audit réalisés en ce sens incluent ce qui suit, sans s'y limiter :

- Nous avons acquis une compréhension du processus d'évaluation suivi par la direction.

- Nous avons examiné l'estimation faite par la direction de la juste valeur des immeubles de placement, notamment des rapports d'évaluation qu'elle a fournis pour étayer les valeurs et des évaluations internes de la juste valeur qu'elle a réalisées lorsque des évaluations externes n'ont pas été obtenues ou mises à jour pour l'exercice considéré.
- Pour les besoins de notre audit de l'évaluation des immeubles de placement, nous avons fait appel à des experts en évaluation de biens immobiliers reconnus pour leur expérience et leurs connaissances pointues des marchés locaux.
- Nous avons évalué l'expertise, l'indépendance et les méthodes d'évaluation des évaluateurs externes.
- Nous avons évalué et soupesé les principales hypothèses utilisées pour effectuer les évaluations (taux de capitalisation, produits d'exploitation nets stabilisés, taux d'inoccupation, périodes sans paiement de loyer, mesures incitatives à la location et renouvellements, etc.).
- Nous avons déterminé si les évaluateurs professionnels retenus par le FPI avaient les qualifications requises et une expérience appréciable du marché canadien.
- Nous avons rapproché les données importantes utilisées aux fins de l'évaluation avec les pièces justificatives.
- Nous avons évalué le caractère approprié des informations sur les hypothèses ayant servi aux évaluations et à l'analyse de sensibilité dans les notes aux états financiers consolidés.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe à la direction. Les autres informations se composent du rapport de gestion.

Notre opinion sur les états financiers consolidés ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune forme d'assurance que ce soit sur ces informations.

En ce qui concerne nos audits des états financiers consolidés, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier s'il existe une incohérence significative entre celles-ci et les états financiers consolidés ou la connaissance que nous avons acquise au cours des audits, ou encore si les autres informations semblent autrement comporter une anomalie significative. Nous avons obtenu le rapport de gestion avant la date du présent rapport de l'auditeur. Si, à la lumière des travaux que nous avons effectués, nous concluons à la présence d'une anomalie significative dans les autres informations, nous sommes tenus de signaler ce fait. Nous n'avons rien à signaler à cet égard.

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers consolidés

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers consolidés conformément aux Normes internationales d'information financière, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers consolidés exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états financiers consolidés, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité du FPI à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider le FPI ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière du FPI.

Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers consolidés pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne.
- Nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du FPI.
- Nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière.
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du FPI à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener le FPI à cesser son exploitation.
- Nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers consolidés, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers consolidés représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.
- Nous obtenons des éléments probants suffisants et appropriés concernant l'information financière des entités et activités du FPI pour exprimer une opinion sur les états financiers consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit du groupe, et assumons l'entière responsabilité de notre opinion d'audit. Nous assumons l'entière responsabilité de notre opinion d'audit.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de nos audits.

Nous fournissons également aux responsables de la gouvernance une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles de déontologie pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir des incidences sur notre indépendance ainsi que les sauvegardes connexes s'il y a lieu.

Parmi les questions communiquées aux responsables de la gouvernance, nous déterminons quelles ont été les plus importantes dans l'audit des états financiers de la période considérée : ce sont les questions clés de l'audit. Nous décrivons ces questions dans notre rapport, sauf si des textes légaux ou réglementaires en empêchent la publication ou si, dans des circonstances extrêmement rares, nous déterminons que nous ne devrions pas communiquer une question dans notre rapport parce que l'on peut raisonnablement s'attendre à ce que les conséquences néfastes de la communication de cette question dépassent les avantages pour l'intérêt public.

L'associée responsable de la mission d'audit au terme de laquelle le présent rapport de l'auditeur indépendant est délivré est Melanie Wiseblatt.

MNP¹ SENCRL, S.F.

Montréal (Québec)
20 mars 2024

¹ CPA auditrice, permis de comptabilité publique n° A135863

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
ÉTATS CONSOLIDÉS DE LA SITUATION FINANCIÈRE

En milliers de dollars canadiens

	Note	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Actif			
Actifs non courants			
Immeubles de placement	7,8	1 010 414 \$	1 017 965 \$
Immobilisations corporelles		1 499	1 116
Immobilisations incorporelles	10	3 305	3 614
		1 015 218	1 022 695
Actifs courants			
Débiteurs et autres	11	6 117	5 702
Trésorerie		13 256	7 531
		19 373	13 233
TOTAL DE L'ACTIF		1 034 591 \$	1 035 928 \$
Passif et capitaux propres			
Passifs non courants			
Dette	12	451 166	412 646
Parts de catégorie B	13	6 459	8 340
Régime incitatif à long terme	14	4 942	8 864
		462 567	429 850
Passifs courants			
Dette	12	64 091	101 679
Créditeurs et charges à payer	15	17 626	14 442
Distributions à payer		2 273	2 267
		83 990	118 388
Total du passif		546 557	548 238
Capitaux propres		488 034	487 690
TOTAL DU PASSIF ET DES CAPITAUX PROPRES		1 034 591 \$	1 035 928 \$

Approuvé par le Conseil,

« signé »

Gordon G. Lawlor, CPA

Fiduciaire

« signé »

Ronald E. Smith, FCPA, FCA, ICD.D

Fiduciaire

Voir les notes aux états financiers consolidés.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
ÉTATS CONSOLIDÉS DU RÉSULTAT NET ET DU RÉSULTAT GLOBAL

En milliers de dollars canadiens

	Note	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
Produits tirés des immeubles	17, 18	99 893 \$	97 210 \$
Charges d'exploitation des immeubles	18, 19	41 952	39 473
Résultat d'exploitation net		57 941	57 737
Frais généraux et administratifs	19	7 269	5 160
Charge liée au régime incitatif à long terme	14	1 684	691
Amortissement des immobilisations corporelles		477	417
Amortissement des immobilisations incorporelles	10	309	372
Charges d'intérêts et coûts de financement	19	22 425	20 541
Distributions - Parts de catégorie B	13	619	634
Ajustement de la juste valeur - Parts de catégorie B	13	(1 638)	(1 179)
Ajustement de la juste valeur - Immeubles de placement	8	2 817	(52 541)
Ajustement de la juste valeur - Instruments financiers dérivés	12	(587)	-
Autres produits	20	(3 460)	(2 302)
Autres charges	20	1 795	1 169
Coûts de règlement de la dette		126	281
Coûts de transaction		199	-
Résultat net et résultat global		25 906 \$	84 494 \$

Voir les notes aux états financiers consolidés.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
ÉTATS CONSOLIDÉS DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES
En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part

	Note	Nombre de parts	Parts émises	Distributions cumulées	Résultats non distribués	Total
Solde au 1^{er} janvier 2023		59 047 809	363 107 \$	(128 125) \$	252 708 \$	487 690 \$
Résultat net et résultat global		-	-	-	25 906	25 906
Transactions avec des porteurs de parts :						
Distributions déclarées - 0,4500 \$ par part				(26 612)	-	(26 612)
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission	16	156 208	807	-	-	807
Échange de parts de catégorie B contre des parts du FPI	13	45 190	243	-	-	243
Solde au 31 décembre 2023		59 249 207	364 157 \$	(154 737) \$	278 614 \$	488 034 \$

	Note	Nombre de parts	Parts émises	Distributions cumulées	Résultats non distribués	Total
Solde au 1^{er} janvier 2022		59 034 997	363 037 \$	(101 558) \$	168 214 \$	429 693 \$
Résultat net et résultat global		-	-	-	84 494	84 494
Transactions avec des porteurs de parts :						
Distributions déclarées - 0,4500 \$ par part				(26 567)	-	(26 567)
Échange de parts de catégorie B contre des parts du FPI	13	12 812	70	-	-	70
Solde au 31 décembre 2022		59 047 809	363 107 \$	(128 125) \$	252 708 \$	487 690 \$

Voir les notes aux états financiers consolidés.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
TABLEAUX CONSOLIDÉS DES FLUX DE TRÉSORERIE

En milliers de dollars canadiens

	Note	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
Flux de trésorerie liés aux :			
Activités d'exploitation			
Résultat net et résultat global		25 906 \$	84 494 \$
Éléments hors trésorerie :			
Amortissement des immobilisations corporelles		477	417
Amortissement des coûts de financement	19	1 184	1 571
Amortissement des immobilisations incorporelles	10	309	372
Charge liée au régime incitatif à long terme	14	1 684	691
Ajustement des loyers sur une base linéaire	8	(468)	(394)
Ajustement de la juste valeur - Parts de catégorie B	13	(1 638)	(1 179)
Ajustement de la juste valeur - Immeubles de placement	8	2 817	(52 541)
Ajustement de la juste valeur - Instruments financiers dérivés	12	(587)	-
Charge de désactualisation - Débentures convertibles	19	217	-
Variations du fonds de roulement hors trésorerie	21	1 798	(5 196)
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, montant net		31 699	28 235
Activités de financement			
Émission de débentures convertibles (déduction faite des frais)		32 608	-
Remboursement d'emprunts hypothécaires et d'emprunts à terme		(41 468)	(107 841)
Augmentation des emprunts hypothécaires et des emprunts à terme		30 500	76 100
Augmentation de la facilité de crédit		27 000	33 600
Remboursement de la facilité de crédit		(47 000)	(11 600)
Coûts de financement		(545)	(288)
Distributions versées sur parts		(26 612)	(26 567)
Droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés à la valeur de parts réglés en trésorerie	14	(4 799)	(1 986)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement, montant net		(30 316)	(38 582)
Activités d'investissement			
Acquisition d'immeubles de placement	7	-	(113 140)
Ajouts aux immeubles de placement	8	(16 992)	(10 605)
Produit de la cession d'immeubles de placement, montant net	8	25 258	138 008
Commissions de location	8	(3 064)	(1 889)
Ajouts d'immobilisations corporelles		(860)	(440)
Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement, montant net		4 342	11 934
Variation de la trésorerie au cours de l'exercice		5 725	1 587
Trésorerie à l'ouverture de l'exercice		7 531	5 944
Trésorerie à la clôture de l'exercice		13 256 \$	7 531 \$

Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie

21

Voir les notes aux états financiers consolidés.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part

1. Nature des activités

Le Fonds de placement immobilier PRO (le « FPI ») est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en personne morale qui a été établie sous le régime des lois de la province d'Ontario aux termes d'une déclaration de fiducie datée du 7 février 2013, modifiée et mise à jour le 21 décembre 2018 (la « déclaration de fiducie », telle qu'elle peut être modifiée à l'occasion).

Les parts de fiducie du FPI sont inscrites à la cote de la Bourse de Toronto (la « TSX ») sous le symbole PRV.UN. Les débentures subordonnées non garanties convertibles du FPI (« débentures convertibles ») sont inscrites à la TSX sous le symbole PRV.DB. Le bureau principal et siège social du FPI est situé au 2000, rue Mansfield, bureau 1000, à Montréal, au Québec, H3A 2Z7.

2. Mode de présentation

Les états financiers consolidés ont été établis selon les Normes internationales d'information financière (« IFRS »), publiées par l'International Accounting Standards Board (« IASB ») et par le Comité d'interprétation des Normes internationales d'information financière (« IFRIC »).

Les états financiers consolidés ont été établis au coût historique, sauf en ce qui concerne les immeubles de placement, les instruments financiers dérivés, les parts de catégorie B (au sens donné à ce terme dans les présentes) et les parts émises aux termes du régime incitatif à long terme, lesquels sont évalués à la juste valeur.

La monnaie fonctionnelle et de présentation du FPI est le dollar canadien.

Les présents états financiers consolidés comprennent les états financiers du FPI et de ses filiales, y compris les entreprises communes et les sociétés en commandite sur lesquelles le FPI exerce un contrôle.

i) Filiales et sociétés en commandite sur lesquelles le FPI exerce un contrôle

Il y a contrôle lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- a) Le FPI détient le pouvoir sur l'entité émettrice.
- b) Il est exposé ou a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité émettrice.
- c) Il a la capacité d'exercer son pouvoir sur l'entité émettrice de manière à influencer sur le montant des rendements qu'il obtient (le pouvoir de contrôler, directement ou indirectement, les politiques financières et opérationnelles de l'entité contrôlée).

ii) Entreprises communes

Une entreprise commune est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs, relatifs à celle-ci. Le FPI comptabilise ses droits sur les actifs, ses obligations au titre des passifs, ses droits sur les produits et ses obligations au titre des charges relatifs à ces entreprises communes dans les postes respectifs des états financiers consolidés.

L'ensemble des transactions et des soldes intersociétés ont été éliminés à la consolidation.

Le conseil des fiduciaires du FPI a autorisé la publication des présents états financiers consolidés le 20 mars 2024.

3. Informations significatives sur les méthodes comptables

Les principales méthodes comptables qui ont été utilisées pour établir les présents états financiers consolidés sont indiquées ci-dessous. Sauf indication contraire, ces méthodes ont été appliquées de manière uniforme à toutes les périodes présentées.

Acquisitions d'immeubles et regroupements d'entreprises

Lorsqu'un immeuble est acquis, la direction tient compte de la nature des actifs et des activités qui ont été acquis afin de déterminer si l'acquisition constitue une acquisition d'entreprise. Le fondement de l'évaluation est expliqué à la note 4.

Les acquisitions qui ne sont pas jugées être des regroupements d'entreprises sont traitées comme des acquisitions d'actifs. Le coût d'acquisition de l'immeuble est réparti entre les actifs identifiables acquis et les passifs identifiables repris en fonction de leur juste valeur relative à la date d'acquisition, et aucun goodwill n'est comptabilisé.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part

3. Informations significatives sur les méthodes comptables (suite)

Les acquisitions qui sont jugées être des regroupements d'entreprises sont comptabilisées selon la méthode de l'acquisition. L'acquisition est comptabilisée à hauteur du total de la contrepartie transférée, évaluée à sa juste valeur à la date d'acquisition, et du montant de la participation ne donnant pas le contrôle dans l'entreprise acquise. Pour chaque regroupement d'entreprises, le FPI évalue la participation ne donnant pas le contrôle dans l'entreprise acquise à la juste valeur ou à la quote-part dans l'actif net identifiable de l'entreprise acquise. Les coûts d'acquisition sont comptabilisés en charges dans l'état consolidé du résultat net et du résultat global.

Lorsque le FPI acquiert une entreprise, il évalue les actifs financiers acquis et les passifs financiers repris afin de leur attribuer une catégorie et une désignation appropriées sur la base des dispositions contractuelles, de la conjoncture économique et des conditions pertinentes à la date d'acquisition. Si le regroupement d'entreprises est réalisé par étapes, la juste valeur à la date d'acquisition de la participation précédemment détenue par le FPI dans l'entreprise acquise est réévaluée à sa juste valeur à la date d'acquisition par le biais de l'état consolidé du résultat net et du résultat global. Toute contrepartie éventuelle devant être transférée par le FPI est comptabilisée comme un passif à sa juste valeur à la date d'acquisition. Les variations ultérieures de la juste valeur d'une contrepartie éventuelle sont comptabilisées dans l'état consolidé du résultat net et du résultat global.

Immeubles de placement

Un immeuble est considéré comme un immeuble de placement lorsqu'il est détenu principalement en vue d'en tirer des revenus locatifs, d'en valoriser le capital ou les deux. Un immeuble de placement comprend le terrain, les bâtiments, les améliorations locatives et les coûts de location directs engagés dans la négociation et la conclusion des baux avec les locataires. Le FPI applique l'IAS 40 *Immeubles de placement* et a choisi d'utiliser la méthode de la juste valeur pour présenter ses immeubles de placement dans les états financiers consolidés.

Un immeuble de placement est initialement évalué au coût, compte tenu des coûts de transaction. Ces coûts comprennent des charges comme les droits de mutation, les honoraires juridiques et les commissions de location initiales devant être engagés pour mettre l'immeuble dans l'état nécessaire pour permettre son exploitation. Après sa comptabilisation initiale, l'immeuble de placement est comptabilisé à sa juste valeur. Les profits ou pertes découlant de variations de la juste valeur sont inscrits à l'état consolidé du résultat net et du résultat global de la période au cours de laquelle ils se produisent.

Le FPI évalue la juste valeur conformément à IFRS 13 *Évaluation de la juste valeur*. La juste valeur correspond au prix estimatif qui serait reçu pour vendre un actif ou qui serait payé pour transférer un passif dans le cadre d'une transaction effectuée dans des conditions de concurrence normale entre des participants du marché. La juste valeur des immeubles de placement reflète les conditions du marché à la clôture de la période considérée. La juste valeur est celle établie à une date précise. Puisque les conditions du marché pourraient changer, les montants présentés à titre de juste valeur pourraient être inexacts ou inappropriés à une autre date. La juste valeur des immeubles de placement est fondée sur des méthodes d'évaluation appliquées par la direction et des évaluateurs indépendants membres de l'Institut canadien des évaluateurs.

Les paiements versés aux locataires aux termes d'obligations locatives sont inclus dans le coût de possession des immeubles de placement. Les paiements jugés comme profitant principalement au locataire sont comptabilisés à titre de mesures incitatives à la location et amortis en réduction des produits de location selon le mode linéaire sur la durée du contrat de location.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au coût historique diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur. Le coût historique inclut les dépenses qui sont directement attribuables à l'acquisition des actifs.

Le FPI répartit le montant initialement comptabilisé à l'égard d'une immobilisation corporelle à ses principales composantes, et amortit chaque composante séparément.

L'amortissement des immobilisations corporelles est fondé sur la durée d'utilité résiduelle des actifs selon la méthode de l'amortissement dégressif pour le mobilier, les agencements et le matériel informatique, et selon la méthode linéaire pour les améliorations locatives, comme suit :

- Mobilier et agencements - 20 %
- Matériel informatique - 30 %
- Améliorations locatives - Sur la durée du bail
- Véhicule - De 3 à 5 ans

L'amortissement est calculé en fonction du coût de l'actif, de sa durée d'utilité estimative et de sa valeur résiduelle. Les coûts ultérieurs sont inclus dans la valeur comptable de l'actif ou comptabilisés comme un actif distinct, selon le cas, et amortis sur la durée d'utilité attendue. La valeur résiduelle, la méthode d'amortissement et la durée d'utilité de l'actif sont révisées annuellement et ajustées, le cas échéant. Les actifs font l'objet d'un test de dépréciation lorsque des événements ou des changements de circonstances indiquent que leur valeur comptable pourrait ne pas être recouvrable. La dépréciation est évaluée en comparant la valeur comptable d'un actif à sa valeur recouvrable. La valeur recouvrable correspond à la juste valeur d'un actif diminuée des coûts de sortie ou à sa valeur d'utilité (soit la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs attendus de l'actif), selon le plus élevé de ces deux montants. Une perte de valeur comptabilisée correspond à l'excédent de la valeur comptable de l'actif sur sa valeur recouvrable.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part

3. Informations significatives sur les méthodes comptables (suite)

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles du FPI se composent des relations clients, d'un accord de non-concurrence, de la marque et du goodwill. Les relations clients et l'accord de non-concurrence ont une durée d'utilité déterminée et sont amorties selon la méthode linéaire sur des périodes de respectivement huit et cinq ans. Elles sont soumises à un test de dépréciation lorsqu'il y a indication de dépréciation. La marque et le goodwill ne sont pas amortis, mais ils font l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois l'an, ou plus souvent s'il y a indication de dépréciation.

Trésorerie

La trésorerie comprend les soldes bancaires et les fonds détenus en fiducie.

Coûts d'acquisition différés

Les coûts d'acquisition différés comprennent les coûts de transaction directement attribuables à l'acquisition d'immeubles de placement, lorsqu'il est probable que l'acquisition soit réalisée.

Instruments financiers

Aux termes et sous réserve des modalités de la déclaration de fiducie, le FPI comptabilise les actifs financiers lorsqu'il devient partie aux dispositions contractuelles de l'instrument. Les actifs financiers sont initialement évalués à la juste valeur, majorée, dans le cas des actifs financiers qui ne sont pas ultérieurement évalués à la juste valeur par le biais du résultat net, des coûts de transaction qui sont directement attribuables à leur acquisition. Les coûts de transaction imputables à l'acquisition d'actifs financiers évalués ultérieurement à la juste valeur par le biais du résultat net sont comptabilisés dans l'état consolidé du résultat net et du résultat global lorsqu'ils sont engagés.

Les actifs financiers sont classés et évalués selon le modèle économique dans le cadre duquel ils sont gérés et les caractéristiques de leurs flux de trésorerie contractuels. IFRS 9 *Instruments financiers* prévoit trois grandes catégories de classement pour les actifs financiers : évalués au coût amorti, à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global ou à la juste valeur par le biais du résultat net.

Un actif financier est évalué au coût amorti s'il répond aux conditions suivantes et s'il n'est pas désigné comme étant détenu à la juste valeur par le biais du résultat net :

- Il est détenu dans un modèle économique dont l'objectif consiste à détenir des actifs en vue de percevoir des flux de trésorerie contractuels;
- Ses conditions contractuelles donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de capital et à des versements d'intérêts sur le capital restant dû.

Tous les actifs financiers qui ne sont pas classés comme étant évalués au coût amorti tel qu'il est décrit ci-dessus sont évalués par le biais du résultat net. Le FPI décomptabilise un actif financier lorsque ses droits contractuels sur les flux de trésorerie de cet actif arrivent à expiration.

Le FPI comptabilise un passif financier lorsqu'il devient partie aux dispositions contractuelles de l'instrument. Au moment de la comptabilisation initiale, les passifs financiers sont évalués à la juste valeur et majorés des coûts de transaction qui sont directement attribuables à leur émission, à l'exception des passifs financiers évalués ultérieurement à la juste valeur par le biais du résultat net, pour lesquels les coûts de transaction sont comptabilisés immédiatement dans l'état consolidé du résultat net et du résultat global.

Après la comptabilisation initiale, les passifs financiers sont évalués au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif, à l'exception des passifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net. Ces passifs sont évalués ultérieurement à la juste valeur. Les intérêts, les profits ou les pertes liés à un passif financier sont comptabilisés dans l'état consolidé du résultat net et du résultat global. Le FPI décomptabilise un passif financier seulement lorsque les obligations précisées au contrat sont exécutées, qu'elles sont annulées ou qu'elles expirent.

Le modèle des pertes de crédit attendues est utilisé pour déterminer la perte de valeur des actifs financiers évalués au coût amorti, des actifs sur contrat et des placements de titres d'emprunt à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global. Les pertes de crédit attendues sont évaluées de manière à refléter un montant fondé sur des pondérations probabilistes, la valeur temps de l'argent, ainsi que les informations raisonnables et justifiables sur des événements passés, des circonstances actuelles et des prévisions de la conjoncture économique encore à venir.

Les actifs financiers évalués au coût amorti font l'objet d'une évaluation à chaque date de clôture afin de déterminer le risque de crédit associé à l'actif financier dans le but d'appliquer les bonnes dispositions en matière de dépréciation. De manière générale, le risque de crédit compte trois stades :

1. Les actifs financiers qui devraient être réalisés conformément aux modalités contractuelles et qui ne montrent aucun signe d'augmentation du risque de crédit;
2. Les actifs financiers qui montrent une augmentation importante du risque de crédit qui y est associé depuis la comptabilisation initiale, mais qui ne sont pas dépréciés;
3. Les instruments financiers qui sont dépréciés.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part

3. Informations significatives sur les méthodes comptables (suite)

Le FPI évalue si un actif financier a connu une augmentation marquée du risque de crédit qui y est associé ou une dépréciation à la date de clôture. Parmi les indicateurs courants d'augmentation importante du risque de crédit ou de dépréciation d'un instrument financier, mentionnons des difficultés financières importantes attestées par des défauts de paiement de la part d'un débiteur, la restructuration d'un montant à payer au FPI selon des modalités que le FPI ne considérerait pas dans d'autres circonstances ou des indications qu'un débiteur ou qu'un émetteur se prépare à faire faillite. Dans le cas des actifs financiers pour lesquels il a été déterminé, après évaluation, qu'ils avaient connu une augmentation importante du risque de crédit depuis leur comptabilisation initiale ou qu'ils s'étaient dépréciés à la date de clôture, le FPI continue de comptabiliser une correction de valeur pour pertes d'un montant correspondant aux pertes de crédit attendues pour la durée de vie.

Tout actif financier évalué au coût amorti ayant subi une perte de valeur est évalué au moyen d'une correction de valeur pour pertes d'un montant correspondant à ce qui suit :

- i) Pertes de valeur attendues sur douze mois : pertes de valeur attendues découlant des cas de défaut pouvant survenir au cours des douze mois suivant la date de clôture;
- ii) Pertes de valeur attendues sur la durée de vie : pertes de valeur attendues découlant de tous les cas de défaut pouvant survenir sur la durée de vie prévue de l'instrument financier.

Les pertes sont comptabilisées dans l'état consolidé du résultat net et du résultat global et portées en diminution des créances dans un compte de correction. Si un événement postérieur entraîne une diminution de la perte de valeur, cette diminution est reprise par le biais de l'état du résultat global.

Hiérarchie des justes valeurs

Le FPI classe les instruments financiers comptabilisés à la juste valeur selon la hiérarchie des justes valeurs, laquelle établit l'ordre de priorité des données d'entrée nécessaires à l'utilisation de la technique d'évaluation de la juste valeur selon IFRS 7 *Instruments financiers : Informations à fournir*. La hiérarchie place au plus haut niveau les prix cotés non ajustés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques (évaluations de niveau 1), et au niveau le plus bas les données non observables (évaluations de niveau 3). Les trois niveaux hiérarchiques des justes valeurs sont les suivants :

Niveau 1 « N1 » - Prix non ajustés cotés sur des marchés actifs qui sont disponibles à la date d'évaluation pour des actifs ou des passifs non affectés identiques; Niveau 2 « N2 » - Prix cotés sur des marchés non actifs ou des données observables, directement ou indirectement, pour la quasi-totalité de la durée totale de l'actif ou du passif; Niveau 3 « N3 » - Prix ou techniques d'évaluation qui nécessitent des données d'entrée qui sont significatives pour l'évaluation de la juste valeur et non observables (corroborés par peu ou pas d'activité sur les marchés).

Capitaux propres

Les parts du FPI sont rachetables au gré du porteur et, par conséquent, sont jugées être des instruments remboursables au gré du porteur. Selon IAS 32 *Instruments financiers : Présentation*, les instruments remboursables au gré du porteur doivent être présentés en tant que passifs financiers. Aux termes de cette norme, les instruments remboursables au gré du porteur doivent être présentés à titre de capitaux propres lorsque les conditions liées à l'exemption relative à un instrument remboursable au gré du porteur sont respectées.

Afin d'être classées à titre de capitaux propres, les parts doivent remplir toutes les conditions qui suivent pour satisfaire à l'exemption relative à un instrument rachetable au gré du porteur : i) elles doivent conférer à leur porteur une quote-part de l'actif net du FPI dans l'éventualité d'une dissolution du FPI; ii) elles doivent appartenir à la catégorie d'instruments qui est subordonnée à tous les autres instruments; iii) tous les instruments de la catégorie décrite au point ii) doivent posséder des caractéristiques identiques; iv) à l'exception de la caractéristique de remboursement, les parts ne doivent comporter aucune autre obligation contractuelle répondant à la définition d'un passif; v) les flux de trésorerie attendus des parts doivent être principalement fondés sur le résultat net du FPI ou sur la variation de la juste valeur des parts.

Les parts respectent les conditions liées à l'exemption relative à un instrument remboursable au gré du porteur et ont été comptabilisées à titre de capitaux propres à l'état consolidé de la situation financière. Les distributions sur parts, s'il y a lieu, sont déduites des capitaux propres.

Déventures convertibles

Les déventures convertibles émises par le FPI peuvent être converties en un nombre fixe de parts au gré du porteur et sont rachetables par le FPI sous certaines conditions. Elles sont divisées en une composante passif et des composantes dérivées incorporées, lesquelles sont comptabilisées séparément au moyen de la méthode de la valeur résiduelle. Après la comptabilisation initiale, la composante passif est évaluée au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les composantes dérivées incorporées comportent une option de conversion au gré du porteur en tout temps et une option de rachat par l'émetteur sous certaines conditions. Les multiples composantes dérivées incorporées sont traitées comme un seul passif dérivé incorporé composé et sont comptabilisées initialement à la juste valeur. Après la comptabilisation initiale, les variations de la juste valeur sont constatées dans l'état consolidé du résultat net et du résultat global. Au moment de l'émission, les coûts directement attribuables sont répartis entre la composante passif et le passif dérivé incorporé en fonction de leur valeur comptable initiale.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part

3. Informations significatives sur les méthodes comptables (suite)

Dans le cas de la composante passif, les coûts de financement sont reflétés dans la détermination du taux d'intérêt effectif. Dans le cas du passif dérivé incorporé, les coûts de financement sont immédiatement comptabilisés en charges. Au moment de la conversion, la valeur comptable de la composante passif et la juste valeur connexe du passif dérivé à la date de conversion sont transférées dans les capitaux propres. Au moment du rachat, le produit du rachat est comparé à la valeur comptable de la composante passif et à la juste valeur connexe du dérivé incorporé éteint à la date du rachat, et tout profit ou perte réalisé sur le rachat est comptabilisé dans le résultat net et le résultat global.

Paiement de distributions

La décision de déclarer et d'effectuer des distributions appartient entièrement au conseil des fiduciaires du FPI et, tant que des distributions n'ont pas été déclarées payables par le conseil des fiduciaires du FPI, le FPI n'a aucune obligation contractuelle d'effectuer des distributions au comptant aux porteurs de parts du FPI ou aux porteurs de parts de catégorie B.

Parts de catégorie B

Les parts de société en commandite de catégorie B (les « parts de catégorie B »), de Société en commandite FPI PRO, l'une des sociétés en commandite simple contrôlées par le FPI, sont classées dans la catégorie des « passifs financiers », étant donné qu'elles sont échangeables contre des parts du FPI à raison d'une contre une en tout temps au gré du porteur. Les parts de catégorie B sont évaluées à la juste valeur et présentées dans les passifs non courants à l'état consolidé de la situation financière, et toute variation de la juste valeur est comptabilisée à l'état consolidé du résultat net et du résultat global. La juste valeur des parts de catégorie B est établie en fonction du cours des parts à la date d'évaluation. Les distributions versées sur les parts de catégorie B sont comptabilisées à l'état consolidé du résultat net et du résultat global lorsqu'elles sont déclarées.

Régime incitatif à long terme

Le FPI a adopté un régime incitatif à long terme qui prévoit l'attribution de droits différés à la valeur de parts (les « droits différés à la valeur de parts ») et de droits à la valeur de parts temporairement incessibles (les « droits à la valeur de parts temporairement incessibles ») du FPI à des administrateurs, des employés, des fiduciaires et des experts-conseils du FPI et de ses filiales. Les droits à la valeur de parts temporairement incessibles et les droits différés à la valeur de parts sont jugés être des passifs financiers à l'état consolidé de la situation financière, puisqu'il existe une obligation contractuelle pour le FPI de remettre des parts lors du règlement de ces droits. En raison de cette obligation, les droits à la valeur de parts temporairement incessibles et les droits différés à la valeur de parts sont échangeables contre un passif, les parts constituant un passif selon la définition d'IAS 32, et l'exemption relative à un instrument remboursable au gré du porteur ne s'applique pas à IFRS 2 *Paiement fondé sur des actions* (« IFRS 2 »). Selon l'IAS 32, le régime incitatif à long terme est présenté comme un passif et évalué à la juste valeur dans l'état consolidé de la situation financière conformément à l'IFRS 9 *Instruments financiers*. La juste valeur de marché est établie en fonction du cours des parts du FPI observable sur le marché.

La charge de rémunération relative au régime incitatif à long terme est comptabilisée sur la période d'acquisition des droits en fonction de la juste valeur des parts à la fin de chaque période de présentation de l'information financière et comprend une charge de rémunération additionnelle liée aux droits à la valeur de parts temporairement incessibles et aux droits différés à la valeur de parts émis par suite de distributions sur les parts sous-jacentes. Lorsque les droits sont acquis, le passif est réévalué à la fin de chaque période de présentation de l'information financière et à la date de règlement, toute variation de la juste valeur étant comptabilisée à l'état consolidé du résultat net et du résultat global de la période considérée. Les distributions déclarées sur les droits à la valeur de parts temporairement incessibles et les droits différés à la valeur de parts sont aussi comptabilisées à l'état consolidé du résultat net et du résultat global.

Annulation de parts aux termes d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités

Dans l'éventualité où le FPI rachète ses propres parts aux termes d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités, ces parts sont déduites des capitaux propres, et les parts qui y sont liées sont annulées. Aucun profit ni aucune perte n'est comptabilisé, et la contrepartie payée, y compris les coûts marginaux directement imputables, est comptabilisée dans les capitaux propres.

Provisions

Une provision est un passif dont l'échéance ou le montant est incertain. Une provision est comptabilisée lorsque le FPI a une obligation actuelle juridique ou implicite du fait d'événements passés, qu'il est probable qu'une sortie de ressources soit nécessaire pour éteindre l'obligation et que le montant en question peut être estimé de façon fiable. Les provisions sont évaluées à la valeur actuelle des dépenses qui devraient être nécessaires pour éteindre l'obligation en utilisant un taux d'actualisation qui reflète les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et des risques spécifiques à l'obligation. Les provisions sont réévaluées chaque date de clôture en utilisant le taux d'actualisation courant. Le montant comptabilisé en provision correspond à la meilleure estimation de la contrepartie requise pour régler l'obligation actuelle à la date de l'état de la situation financière.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part

3. Informations significatives sur les méthodes comptables (suite)

Comptabilisation des produits

Le montant total des loyers contractuels à recevoir aux termes des contrats de location simple est comptabilisé selon la méthode linéaire sur la durée du contrat; le montant inscrit au titre des loyers à recevoir comptabilisés selon la méthode linéaire, lequel est inclus dans la valeur comptable de l'immeuble de placement, correspond à l'écart entre les revenus locatifs comptabilisés et le montant contractuel reçu. Les loyers éventuels ou proportionnels sont comptabilisés lorsque les niveaux de vente requis sont atteints. Les frais d'annulation de baux sont comptabilisés à titre de produits au moment où s'éteignent les droits et les obligations du locataire relativement à l'utilisation des locaux. Les avantages incitatifs à la location sont comptabilisés selon la méthode linéaire sur la durée du bail, même si les paiements ne sont pas effectués sur la même période.

Les recouvrements de taxes, d'assurances et d'autres charges d'exploitation auprès des locataires sont comptabilisés à titre de produits tirés des frais de service dans la période au cours de laquelle les coûts applicables sont engagés. Les frais de service et les autres rentrées de fonds similaires sont inclus dans les produits tirés des immeubles à leur montant brut des coûts connexes, étant donné que la direction du FPI estime que le FPI agit à titre de mandant à cet égard. Les recouvrements des coûts de réparation et d'entretien capitalisés avec l'immeuble de placement sont comptabilisés selon la méthode linéaire sur la durée d'utilité attendue des éléments en cause. Les droits de stationnement et les autres produits accessoires sont comptabilisés lorsque les services sont fournis.

Informations sectorielles

Les informations sectorielles sont déterminées selon les rapports internes qui sont constamment revus par le chef de la direction et le chef des finances aux fins d'affectation des ressources aux secteurs et d'évaluation de la performance. Les segments du FPI sont gérés par l'utilisation faite des immeubles.

Partenariats

Selon IFRS 11 *Partenariats*, un partenariat est une entreprise sur laquelle deux parties ou plus exercent un contrôle conjoint. Le contrôle conjoint s'entend du partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une entreprise, où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle.

Le classement des partenariats en tant qu'entreprises communes ou en tant que coentreprises est fonction des droits et des obligations du FPI découlant de l'arrangement, selon des facteurs comme la structure, la forme juridique et les modalités contractuelles de l'arrangement.

Au 31 décembre 2023, le FPI détenait des intérêts dans des partenariats classés comme entreprises communes.

Une entreprise commune est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs, relatifs à celle-ci. Ces parties sont appelées « coparticipants ». Les états financiers consolidés comprennent la quote-part du FPI dans les actifs, passifs, produits et charges des entreprises communes, ligne par ligne, depuis la date à laquelle le FPI a commencé à exercer un contrôle conjoint jusqu'à celle où il cesse d'exercer un tel contrôle.

Impôt sur le résultat et taxes sur le capital

Le FPI est actuellement admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » aux fins de l'impôt sur le résultat. Le FPI prévoit distribuer ou attribuer la totalité de son résultat imposable aux porteurs de parts, et il a le droit de déduire ces distributions aux fins de l'impôt sur le résultat. Par conséquent, sauf pour les filiales du FPI, la constitution d'une charge d'impôt n'est pas requise.

Le projet de loi concernant l'impôt fédéral sur le résultat d'une fiducie ou d'une société de personnes qui est une entité intermédiaire de placement déterminée (une « EIPD ») a été promulgué le 22 juin 2007. Aux termes des règles relatives aux EIPD, certaines distributions provenant d'une EIPD ne seront pas déductibles dans le calcul de son résultat fiscal, et l'EIPD sera assujettie à l'impôt sur ces distributions à un taux équivalent essentiellement au taux d'imposition général applicable aux sociétés canadiennes. Toutefois, les distributions effectuées par une EIPD à titre de remboursements de capital ne devraient généralement pas être assujetties à l'impôt. Aux termes des règles relatives aux EIPD, le nouveau régime d'imposition ne s'appliquera pas à une fiducie de placement immobilier qui remplit les conditions prescrites relativement à la nature de ses actifs et de ses produits (les « conditions relatives aux FPI »). Le FPI a examiné les règles relatives aux EIPD et a évalué leur interprétation et application concernant ses actifs et ses produits. Bien qu'il subsiste des incertitudes quant à l'interprétation et à l'application de ces règles, le FPI croit qu'il satisfait aux conditions relatives aux FPI.

Cependant, certaines filiales du FPI sont constituées en sociétés. Pour ces sociétés, le FPI utilise la méthode du passif fiscal pour calculer les impôts sur le résultat. Selon cette méthode, les actifs et les passifs d'impôt différé sont calculés d'après l'écart entre la valeur comptable des actifs et des passifs et leur valeur fiscale. Les actifs et les passifs d'impôt différé sont calculés en fonction des taux d'imposition et des lois en vigueur ou pratiquement en vigueur à la date des états financiers consolidés pour les exercices au cours desquels les différences temporaires devraient se résorber. Tout ajustement apporté aux soldes est comptabilisé immédiatement à l'état consolidé du résultat net et du résultat global. Pour les périodes visées par les présents états financiers consolidés, il a été déterminé qu'aucune charge d'impôt exigible ou différé n'était requise.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part

4. Jugements, estimations et hypothèses comptables critiques

Pour établir les états financiers consolidés du FPI, la direction porte des jugements, fait des estimations et pose des hypothèses qui ont une incidence sur les montants des produits, des charges, des actifs et des passifs comptabilisés à la date des états financiers consolidés, et sur l'information fournie à l'égard des passifs éventuels à cette date. Les estimations et les jugements critiques qui servent à établir les états financiers consolidés du FPI ont une incidence sur l'évaluation des valeurs recouvrables nettes, des valeurs réalisables nettes et des justes valeurs, les taux d'amortissement et les durées d'utilité, la détermination du degré de contrôle existant afin d'établir la valeur comptable correspondante et le choix des méthodes comptables. L'incertitude à l'égard de ces hypothèses et de ces estimations pourrait entraîner des résultats nécessitant un ajustement significatif de la valeur comptable des actifs et des passifs au cours des périodes ultérieures.

Jugements

Dans le cadre de la mise en œuvre des méthodes comptables du FPI, la direction a formulé les jugements ci-après, lesquels ont l'incidence la plus importante sur les montants comptabilisés dans les états financiers consolidés :

- i) Regroupements d'entreprises et acquisition d'actifs - En règle générale, le FPI acquiert des immeubles de placement à titre d'actifs, mais il considère également, au moment de l'acquisition, si celle-ci constitue une acquisition d'entreprise. Le FPI comptabilise une acquisition comme un regroupement d'entreprises lorsqu'un ensemble intégré d'activités est acquis en plus de l'immeuble de placement. Le FPI tient compte de la mesure dans laquelle des processus importants sont acquis et, notamment, de l'importance de services accessoires fournis par la filiale (p. ex., entretien, nettoyage, sécurité ou tenue de comptabilité). L'importance d'un processus est déterminée en fonction des indications fournies à IAS 40 relativement aux services accessoires.
- ii) Dépréciation des actifs - Les actifs non courants, qui comprennent les immobilisations corporelles, sont soumis à un test de dépréciation lorsque des événements ou des changements de circonstances indiquent que la valeur comptable d'un actif pourrait ne pas être recouvrable. La dépréciation est évaluée en comparant la valeur comptable d'un actif avec les flux de trésorerie futurs nets actualisés devant découler de son utilisation et de sa valeur résiduelle. Si l'actif est considéré comme étant déprécié, une dépréciation correspondant à l'excédent de la valeur comptable de l'actif sur sa juste valeur est comptabilisée.
- iii) Contrats de location - Le FPI exerce son jugement pour déterminer si certains contrats de location, notamment ceux assortis de clauses contractuelles à long terme lorsque le preneur est l'unique locataire, constituent des contrats de location simple ou des contrats de location-financement. Le FPI a établi que tous ses contrats de location étaient des contrats de location simple.
- iv) Impôt sur le résultat - Aux termes de la législation fiscale actuelle, un fonds de placement immobilier n'est pas assujéti à l'impôt au Canada, pourvu qu'il distribue chaque année la totalité de son résultat imposable à ses porteurs de parts. Le FPI est un fonds de placement immobilier s'il remplit les conditions relatives aux FPI. Le FPI a passé en revue les conditions relatives aux FPI, les a interprétées et a évalué leur application à l'égard de ses actifs et de ses produits, et a conclu qu'il remplissait les conditions d'un fonds immobilier de placement.

Le FPI s'attend à être admissible à titre de fonds de placement immobilier aux termes de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada); toutefois, si tel n'était pas le cas, il ne pourra pas distribuer son bénéfice imposable aux porteurs de parts et serait donc assujéti à l'impôt.

- v) Partenariats - Le FPI porte des jugements au moment de déterminer si un partenariat structuré comme un véhicule distinct constitue une entreprise commune en évaluant la forme juridique du véhicule distinct et en déterminant notamment si la participation du FPI constitue une participation dans les actifs et les passifs (entreprise commune) ou dans l'actif net (une coentreprise).
- vi) Immobilisations incorporelles - Le FPI exerce son jugement lorsqu'il examine la période d'amortissement des relations clients et de l'accord de non-concurrence qui ont une durée d'utilité déterminée, tout en les soumettant à un test de dépréciation lorsqu'il y a indication de dépréciation. De plus, une fois l'an, ou plus souvent si des indications de dépréciation existent, le FPI évalue si la marque et le goodwill pourraient s'être dépréciés en déterminant si la valeur recouvrable est inférieure à la valeur comptable pour la plus petite unité génératrice de trésorerie établie.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part

4. Jugements, estimations et hypothèses comptables critiques (suite)

Estimations et hypothèses

Dans le cadre de la mise en œuvre des méthodes comptables du FPI, la direction a formulé les estimations et posé les hypothèses ci-après, lesquelles ont l'incidence la plus importante sur les montants comptabilisés dans les états financiers consolidés :

- i) Évaluation des immeubles de placement - Les immeubles de placement sont présentés à leur juste valeur à la date de clôture. Actuellement, toute variation de la juste valeur est déterminée par la direction et par des experts en évaluation immobilière indépendants, au moyen de techniques d'évaluation reconnues. Les techniques d'évaluation utilisées par la direction et les experts en évaluation immobilière indépendants comprennent la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie et la méthode de capitalisation directe, lesquelles consistent respectivement, entre autres, à estimer les taux de capitalisation et le résultat d'exploitation net futur ainsi que les taux d'actualisation et les flux de trésorerie futurs applicables aux immeubles de placement.
- ii) Juste valeur des instruments financiers - Lorsque la juste valeur des actifs financiers et des passifs financiers comptabilisés à l'état consolidé de la situation financière ne peut pas être établie en fonction de marchés actifs, elle est déterminée à l'aide de techniques d'évaluation, notamment la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie. Dans la mesure du possible, les données de ces modèles sont tirées de marchés observables; s'il est impossible de recourir à de telles données, l'exercice du jugement devient nécessaire pour établir la juste valeur. Les jugements tiennent compte notamment du risque d'illiquidité, du risque de crédit et de la volatilité. La modification des hypothèses relatives à ces facteurs pourrait avoir une incidence sur la juste valeur présentée dans les états financiers consolidés.
- iii) Dépréciation du goodwill et des immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée - Le goodwill fait l'objet d'un test de dépréciation tous les ans, ou chaque fois que des événements ou des changements de circonstances indiquent que sa valeur comptable s'est dépréciée. Pour déterminer si le goodwill s'est déprécié, l'unité génératrice de trésorerie à laquelle il a été affecté doit être évaluée au moyen de techniques d'actualisation. Pour appliquer ces techniques d'évaluation, le FPI se fie à un certain nombre de facteurs, y compris les résultats historiques, les plans d'affaires, les prévisions et les données du marché. Des changements aux conditions pour ces jugements et estimations pourraient avoir une incidence significative sur la valeur déterminée du goodwill. La direction soumet les immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée à un test de dépréciation une fois l'an. Cette évaluation tient compte de facteurs comme la conjoncture économique et les conditions du marché, de même que tout changement dans l'utilisation attendue de l'actif.
- iv) Loyers contractuels et autres sommes à recevoir des locataires, déduction faite de la provision pour créances douteuses - Les estimations et hypothèses utilisées pour calculer la provision pour créances douteuses comprennent l'historique des pertes de crédit, ajustée pour tenir compte des conditions actuelles et des informations prospectives, y compris les attentes futures quant aux cas de défaut probables d'après les dossiers d'insolvabilité déposés ou attendus, les reports de paiement éventuels, les conditions macroéconomiques et les réductions de loyers que le FPI pourrait accorder par suite de négociations avec les locataires ou aux termes de programmes gouvernementaux.
- v) Instruments financiers dérivés - Les instruments financiers dérivés, y compris les dérivés incorporés, sont comptabilisés à leur juste valeur dans l'état consolidé de la situation financière. Après leur comptabilisation initiale, les dérivés incorporés sont évalués à leur juste valeur. La juste valeur des instruments dérivés est fondée sur les cours de change à terme et tient compte du cours du marché, du taux d'intérêt et de la volatilité. Les variations de la juste valeur estimative à chaque date de clôture sont comprises dans l'état consolidé du résultat net et du résultat global. Les dérivés incorporés sont séparés du contrat hôte et sont comptabilisés séparément si les caractéristiques économiques comportent des risques pour le contrat hôte et que les dérivés incorporés ne sont pas étroitement liés, et si le contrat n'est pas évalué dans son intégralité à la juste valeur et que les variations de la juste valeur sont comptabilisées dans l'état consolidé du résultat net et du résultat global.

5. Reclassement des chiffres comparatifs

Le chiffre comparatif portant sur la « facilité de crédit », d'un total de 36 818 \$, ont été regroupés sous « Dette » (voir la note 12) afin de respecter la présentation de la période considérée.

6. Normes comptables en vigueur pour la période considérée et normes comptables applicables futures

Normes comptables en vigueur pour la période considérée

En février 2021, l'IASB a publié des modifications à IAS 8 *Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs*. Les modifications entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2023, mais l'adoption anticipée est permise. Ces modifications exigent la présentation d'informations significatives sur les méthodes comptables plutôt que la présentation des principales méthodes comptables et apportent des précisions sur la façon de distinguer les changements de méthodes comptables des changements d'estimations comptables. L'application des modifications n'a actuellement aucune incidence sur les informations financières du FPI.

Normes comptables applicables futures

Modifications à l'IAS 1 *Présentation des états financiers* - Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants - En janvier 2020, l'IASB a publié des modifications à l'IAS 1 afin de préciser les critères de classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants. Ces modifications sont fondées sur les droits qui existent à la fin de la période de présentation de l'information financière et qui ne sont pas touchés par la probabilité qu'une entité exerce son droit de reporter le règlement d'un passif d'au moins 12 mois après la période de présentation de l'information financière. Elles viennent également clarifier la définition de « règlement » d'un passif. En octobre 2022, des modifications révisées ont été publiées sur les passifs non courants assortis de clauses restrictives. Elles entrent toutes deux en vigueur le 1^{er} janvier 2024 et sont appliquées de façon rétrospective. L'application anticipée est permise. Le FPI évalue actuellement l'incidence des modifications sur ses états financiers.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part

7. Acquisitions d'immeubles de placement

Le FPI n'a acquis aucun immeuble de placement au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, le FPI a acquis les 21 immeubles de placement suivants :

Immeuble de placement	Lieu	Type d'immeuble	Date d'acquisition	Participation acquise
202 et 204 Brownlow Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	4 août 2022	50 %
201 Brownlow Avenue et 50 Eileen Stubbs Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	4 août 2022	50 %
7 Mellor Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	4 août 2022	50 %
71 Thornhill Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	4 août 2022	50 %
131, 133 et 135 Ilsley Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	4 août 2022	50 %
121 Ilsley Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	4 août 2022	50 %
75 Akerley Boulevard	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	4 août 2022	50 %
100 Ilsley Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	4 août 2022	50 %
100 Wright Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	4 août 2022	50 %
51 Raddall Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	4 août 2022	50 %
170 Joseph Zatzman Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	4 août 2022	50 %
105 Akerley Boulevard	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	4 août 2022	50 %
50 Troop Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	4 août 2022	50 %
32 Troop Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	4 août 2022	50 %
81 Wright Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	4 août 2022	50 %
109 Ilsley Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	4 août 2022	50 %
95 Akerley Boulevard	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	4 août 2022	50 %
30 Simmonds Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	4 août 2022	50 %
50 Garland Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles de bureaux	4 août 2022	50 %
10 Thornhill Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	4 août 2022	50 %
16 Garland Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles de commerces de détail	4 août 2022	50 %

Il a été établi que les acquisitions d'immeubles constituent des acquisitions d'actifs.

Le tableau suivant présente la juste valeur des immeubles de placement acquis et la contrepartie connexe versée à leur date d'acquisition respective :

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Actif		
Immeubles de placement	-\$	115 844 \$
Autres actifs	-	531
	-\$	116 375
Passif		
Emprunts hypothécaires pris en charge	-	-
Créditeurs et charges à payer	-	3 235
	-	3 235
Actifs nets acquis	-\$	113 140 \$
Contrepartie versée par le FPI		
Trésorerie	-\$	39 040 \$
Produit tiré d'un nouveau financement par emprunt hypothécaire	-	74 100
	-\$	113 140 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part

8. Immeubles de placement

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Solde à l'ouverture de l'exercice	1 017 965 \$	974 700 \$
Acquisitions	-	115 844
Cessions	(25 258)	(138 008)
Ajouts	16 992	10 605
Commissions de location	3 064	1 889
Ajustement des loyers sur une base linéaire	468	394
Ajustement de la juste valeur	(2 817)	52 541
Solde à la clôture de l'exercice	1 010 414 \$	1 017 965 \$

La juste valeur est établie en fonction d'évaluations effectuées par la direction et des évaluateurs externes indépendants ayant les compétences professionnelles appropriées, à l'aide de techniques d'évaluation reconnues, y compris les méthodes des flux de trésorerie actualisés et de la capitalisation directe. Ces méthodes nécessitent le recours à certaines hypothèses clés, notamment au sujet des revenus locatifs, des tarifs de location sur le marché, des charges d'exploitation, des taux d'inoccupation, des taux d'inflation, des taux de capitalisation, des taux de capitalisation finaux et des taux d'actualisation. Ces taux et tarifs sont établis pour chaque immeuble en fonction des informations disponibles sur le marché à l'égard de la vente d'immeubles similaires situés dans les mêmes emplacements.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, le FPI a effectué les cessions suivantes :

- Le 21 avril 2023, le FPI a vendu une participation de 100 % dans un immeuble de bureaux pour un produit brut de 2 100 \$, compte non tenu des frais de clôture.
- Le 31 août 2023, le FPI a vendu une participation de 100 % dans deux immeubles de bureaux pour un produit brut de 9 100 \$, compte non tenu des frais de clôture.
- Le 28 septembre 2023, le FPI a vendu une participation de 100 % dans un immeuble de commerces de détail pour un produit brut de 2 230 \$, compte non tenu des frais de clôture.
- Le 27 novembre 2023, le FPI a vendu une participation de 100 % dans deux immeubles de commerces de détail pour un produit brut de 10 875 \$, compte non tenu des frais de clôture.
- Le 28 décembre 2023, le FPI a vendu une participation de 100 % dans un immeuble de commerces de détail pour un produit brut de 2 310 \$, compte non tenu des frais de clôture.

Les immeubles de placement font l'objet d'une évaluation indépendante au moment de l'acquisition. De plus, le FPI confie à des évaluateurs externes indépendants le mandat d'évaluer ses immeubles de placement de sorte que la majeure partie de son portefeuille est évaluée de façon indépendante au moins une fois tous les deux ans. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, la juste valeur des immeubles évalués en externe a totalisé 576 375 \$ (577 100 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2022). La juste valeur du reste du portefeuille d'immeubles de placement a été établie en interne par des membres du FPI qui possèdent les connaissances nécessaires et de l'expérience professionnelle en évaluation immobilière, avec le concours d'évaluateurs externes, en se servant d'hypothèses et de principes d'évaluation similaires à ceux utilisés par les évaluateurs externes.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part

8. Immeubles de placement (suite)

Les hypothèses importantes posées pour établir la juste valeur des immeubles de placement se présentent comme suit :

	Immeubles industriels	Immeubles de commerces de détail	Immeubles de bureaux
Au 31 décembre 2023			
Taux de capitalisation	4,5 % à 8,3 %	4,5 % à 9,3 %	7,0 % à 7,3 %
Taux de capitalisation final	5,5 % à 7,5 %	5,3 % à 9,5 %	7,0 % à 8,0 %
Taux d'actualisation	5,8 % à 9,0 %	5,8 % à 10,0 %	7,5 % à 9,5 %

	Immeubles industriels	Immeubles de commerces de détail	Immeubles de bureaux
Au 31 décembre 2022			
Taux de capitalisation	4,5 % à 7,3 %	5,0 % à 9,0 %	6,5 % à 9,0 %
Taux de capitalisation final	4,8 % à 7,3 %	5,3 % à 9,5 %	6,8 % à 9,0 %
Taux d'actualisation	5,3 % à 8,0 %	5,8 % à 9,0 %	7,0 % à 9,8 %

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Taux de capitalisation moyen pondéré ¹⁾		
Immeubles industriels	6,0 %	5,5 %
Immeubles de commerces de détail	7,0 %	6,8 %
Immeubles de bureaux	7,1 %	6,8 %
Total du portefeuille	6,2 %	5,8 %

1) Le taux de capitalisation moyen pondéré est fondé sur la juste valeur des immeubles de placement.

La juste valeur des immeubles de placement du FPI est sensible aux variations des principales hypothèses relatives à l'évaluation. Les variations des taux de capitalisation, des taux de capitalisation finaux et des taux d'actualisation entraîneraient une variation de la juste valeur des immeubles de placement du FPI, comme l'indique le tableau ci-après :

	Incidence d'une variation de 25 points de base			
	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
	Augmentation	Diminution	Augmentation	Diminution
Taux de capitalisation	(38 708) \$	41 920 \$	(44 122) \$	48 323 \$
Taux de capitalisation final	(24 560) \$	24 990 \$	(26 120) \$	24 065 \$
Taux d'actualisation	(19 788) \$	21 350 \$	(17 248) \$	19 440 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part

9. Participation dans des entreprises communes

Le FPI est copropriétaire de plusieurs immeubles de placement sur lesquels il exerce un contrôle conjoint, selon le pouvoir décisionnel qu'il détient à l'égard des activités pertinentes des immeubles de placement. Le FPI comptabilise ses droits sur les actifs, ses obligations au titre des passifs, ses droits sur les produits et ses obligations au titre des charges relatifs à ces entreprises communes dans les postes respectifs des états financiers consolidés. Le tableau suivant présente la participation du FPI dans les immeubles de placement :

Immeuble de placement	Lieu	Type d'immeuble	Participation	
			31 décembre 2023	31 décembre 2022
202 et 204 Brownlow Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	50 %	50 %
201 Brownlow Avenue et 50 Eileen Stubbs Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	50 %	50 %
7 Mellor Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	50 %	50 %
71 Thornhill Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	50 %	50 %
131, 133 et 135 Ilsley Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	50 %	50 %
121 Ilsley Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	50 %	50 %
75 Akerley Boulevard	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	50 %	50 %
100 Ilsley Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	50 %	50 %
100 Wright Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	50 %	50 %
51 Raddall Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	50 %	50 %
170 Joseph Zatzman Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	50 %	50 %
105 Akerley Boulevard	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	50 %	50 %
50 Troop Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	50 %	50 %
32 Troop Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	50 %	50 %
81 Wright Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	50 %	50 %
109 Ilsley Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	50 %	50 %
95 Akerley Boulevard	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	50 %	50 %
30 Simmonds Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	50 %	50 %
50 Garland Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles de bureaux	50 %	50 %
10 Thornhill Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	50 %	50 %
16 Garland Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles de commerces de détail	50 %	50 %
71 Ilsley Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	50 %	50 %
81 Ilsley Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	50 %	50 %
101 Ilsley Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	50 %	50 %
26-28 Topple Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	50 %	50 %
45 Wright Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	50 %	50 %
171 John Savage Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	50 %	50 %
10 Morris Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	50 %	50 %
10 Vidito Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	50 %	50 %
101 Thornhill Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	50 %	50 %
11 Morris Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	50 %	50 %
120 Troop Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	50 %	50 %
222 Edinburgh Drive	Moncton (Nouveau-Brunswick)	Immeubles industriels	50 %	50 %
29-59 Mosher Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	50 %	50 %
30-58 Mosher Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	50 %	50 %
320-340 Wright Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	50 %	50 %
40 Thornhill Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	50 %	50 %
50 Akerley Boulevard	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	50 %	50 %
50 Thornhill Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	50 %	50 %
55 Akerley Boulevard	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	50 %	50 %
58 Wright Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	50 %	50 %
60 Thornhill Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	50 %	50 %

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part

9. Participation dans des entreprises communes (suite)

Le 4 août 2022, le FPI a acquis une participation de 50 % dans 21 immeubles de placement détenus par un tiers et vendu une participation de 50 % dans 21 immeubles de placement qu'il détenait en propriété exclusive avant cette transaction.

Les montants suivants sont inclus dans les états financiers consolidés du FPI et représentent sa quote-part des actifs et des passifs relatifs aux immeubles dont il est copropriétaire ainsi que ses résultats d'exploitation :

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Actifs courants	5 486 \$	2 890 \$
Immeubles de placement	242 600	237 555
Total de l'actif	248 086 \$	240 445 \$
Passifs courants	4 071	3 448
Dette	133 349	136 303
Total du passif	137 420 \$	139 751 \$
	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
Produits tirés des immeubles	24 849 \$	9 006 \$
Charges d'exploitation des immeubles (exclusion faite des frais de gestion d'immeubles sous-mentionnés)	10 105	3 626
Frais de gestion d'immeubles	726	266
Résultat d'exploitation net	14 018	5 114
Charges d'intérêts et coûts de financement	5 304	2 334
Ajustement de la juste valeur - Immeubles de placement	(2 452)	(7 249)
Résultat net et résultat global	11 166 \$	10 029 \$

10. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles se présentent comme suit :

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Immobilisations incorporelles à durée d'utilité déterminée		
Relations clients	615 \$	862 \$
Accord de non-concurrence	-	62
Total des immobilisations incorporelles à durée d'utilité déterminée	615	924
Marque	334	334
Goodwill	2 356	2 356
	3 305 \$	3 614 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part

10. Immobilisations incorporelles (suite)

Le rapprochement de la valeur comptable des immobilisations incorporelles à durée d'utilité déterminée se présente comme suit :

	Relations clients	Accord de non-concurrence	Total
Immobilisations incorporelles à durée d'utilité déterminée			
Au 1 ^{er} janvier 2022	1 107 \$	189 \$	1 296 \$
Amortissement	(245)	(127)	(372)
Au 1^{er} janvier 2023	862	62	924
Amortissement	(247)	(62)	(309)
Au 31 décembre 2023	615 \$	- \$	615 \$

11. Débiteurs et autres

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Débiteurs	3 187 \$	2 733 \$
Taxes payées d'avance	1 889	1 726
Autres montants payés d'avance	848	603
Dépôts	54	58
Autres débiteurs	139	582
	6 117 \$	5 702 \$

12. Dette

	Note	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Emprunts hypothécaires et emprunt à terme (déduction faite des coûts de financement de 1 911 \$)	12 a)	466 824 \$	477 507 \$
Débiteures convertibles (déduction faite des frais d'émission de 2 993 \$)	12 b)	31 637	-
Facilité de crédit (déduction faite des coûts de financement de 204 \$)	12 c)	16 796	36 818
Total		515 257	514 325
Dette (tranche à moins d'un an)		(64 091)	(101 679)
Dette à long terme		451 166 \$	412 646 \$

a) Emprunts hypothécaires et emprunt à terme

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Emprunts hypothécaires (déduction faite des coûts de financement de 1 804 \$)	456 996 \$	477 507 \$
Emprunt à terme (déduction faite des coûts de financement de 107 \$)	9 828	-
Total	466 824	477 507
Emprunts hypothécaires et emprunt à terme (tranche à moins d'un an)	(45 943)	(64 861)
Emprunts hypothécaires et emprunt à terme	420 881 \$	412 646 \$

Au 31 décembre 2023, tous les emprunts hypothécaires portaient intérêt à taux fixe, le taux contractuel moyen pondéré étant d'environ 3,88 % (3,70 % au 31 décembre 2022). Les emprunts hypothécaires sont garantis par des charges de premier rang sur certains immeubles de placement d'une juste valeur d'environ 901 139 \$ au 31 décembre 2023 (903 060 \$ au 31 décembre 2022).

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part

12. Dette (suite)

Le 29 juin 2023, le FPI a obtenu un emprunt à terme de 10 000 \$ d'une durée de trois ans et portant intérêt à un taux de 6,79 %. Le produit de l'emprunt à terme a servi au remboursement partiel de la facilité de crédit. L'emprunt à terme est garanti par des charges de deuxième rang grevant certains immeubles de placement d'une juste valeur d'environ 117 020 \$ au 31 décembre 2023.

Les charges d'intérêts se sont établies à 17 878 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 (17 581 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2022). Aux termes de certains contrats d'emprunt, le FPI est tenu de maintenir certains ratios de couverture de la dette. Au 31 décembre 2023, le FPI se conformait à cette exigence.

Les emprunts hypothécaires et l'emprunt à terme sont remboursables au plus tard en 2033, comme suit :

	Versements en capital	Échéances du capital	Total du capital payable	Pourcentage du capital total	Taux d'intérêt moyen pondéré à l'échéance
2024	12 787 \$	33 156 \$	45 943 \$	9,8 %	4,21 %
2025	12 347	58 668	71 015	15,2 %	5,23 %
2026	10 008	130 577	140 585	30,0 %	3,25 %
2027	6 672	49 538	56 210	12,0 %	4,78 %
2028	5 381	69 443	74 824	16,0 %	3,45 %
Par la suite	6 898	73 260	80 158	17,0 %	3,69 %
	54 093 \$	414 642 \$	468 735 \$	100,0 %	
Coûts de financement			(1 911)		
Total du solde à payer au 31 décembre 2023			466 824 \$		

b) Débentures convertibles

	Échéance	Taux d'intérêt contractuel	Montant du capital	Valeur comptable au 31 décembre 2023	Valeur comptable au 31 décembre 2022
Débentures convertibles	30 juin 2028	8,00 %	35 000 \$	33 278 \$	- \$
Frais d'émission				(2 993)	-
Débentures convertibles, déduction faite des frais d'émission				30 285	- \$
Instruments financiers dérivés (tranche à moins d'un an)				1 352	-
Total				31 637 \$	- \$

Le 26 mai 2023, le FPI a émis des débentures subordonnées non garanties convertibles d'un capital global de 35 000 \$ portant intérêt à un taux de 8,00 % par année, payables semestriellement et arrivant à échéance le 30 juin 2028 (la « date d'échéance »). L'intérêt est payable semestriellement à terme échu le 30 juin et le 31 décembre de chaque année à compter du 31 décembre 2023. Les débentures convertibles peuvent être converties au gré du porteur en tout temps avant la fermeture des bureaux le jour ouvrable précédant immédiatement la date d'échéance ou le jour ouvrable précédant immédiatement la date de rachat fixée, selon la première de ces éventualités, à un cours de conversion de 7,00 \$ la part avant la date d'échéance.

Le FPI ne peut racheter ces débentures convertibles avant le 30 juin 2026. À compter du 30 juin 2026 et avant le 30 juin 2027, le FPI peut racheter les débentures convertibles, en totalité en tout temps, ou en partie à l'occasion, à un prix correspondant au capital, majoré de l'intérêt couru et impayé, à condition que le cours moyen pondéré fondé sur le volume de parts négociées à la cote de la TSX sur une période de 20 jours de bourse consécutifs prenant fin le cinquième jour de bourse précédant la date à laquelle un préavis de rachat est donné (le « cours du marché à ce moment ») corresponde à au moins 125 % du cours de conversion. À compter du 30 juin 2027 et avant la date d'échéance, le FPI peut racheter les débentures convertibles, en totalité en tout temps, ou en partie à l'occasion, à un prix correspondant au capital, majoré de l'intérêt couru et impayé.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part

12. Dette (suite)

Sous réserve des approbations des organismes de réglementation et d'autres conditions, le FPI peut, à son gré, s'acquitter de son obligation de payer le montant du capital des débentures convertibles au moment du rachat ou à la date d'échéance, en totalité ou en partie, en remettant le nombre de parts librement négociables obtenues en divisant le montant du capital des débentures convertibles rachetées par un montant correspondant à 95 % du cours du marché à la date de rachat ou à la date d'échéance.

Au moment de l'émission, les coûts directement attribuables ont été répartis à la composante et aux instruments financiers dérivés en proportion du coût de possession initial. La tranche des frais d'émission de 199 \$ affectée aux instruments financiers dérivés a été comptabilisée en charges dans l'état consolidé du résultat net et du résultat global pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Solde à l'ouverture de l'exercice	- \$	- \$
Émission de débentures convertibles	35 000	-
Charge de désactualisation - Débentures convertibles	217	-
Frais d'émission, déduction faite de l'amortissement	(2 993)	-
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(587)	-
Solde à la clôture de l'exercice	31 637 \$	- \$

c) Facilité de crédit

Le FPI dispose d'une facilité de crédit renouvelable de 60 000 \$ portant intérêt au taux préférentiel majoré de 100,0 points de base, ou au taux des acceptations bancaires majoré de 200,0 points de base. La facilité de crédit est garantie par un ensemble de charges de premier et de second rang sur certains immeubles de placement d'une juste valeur d'environ 111 155 \$ au 31 décembre 2023 (113 525 \$ au 31 décembre 2022). Au 31 décembre 2023, le FPI avait un montant de 17 000 \$ à payer sur la facilité de crédit renouvelable, ainsi que des coûts de financement non amortis de 204 \$. Au 31 décembre 2022, le FPI avait un montant de 37 000 \$ à payer sur la facilité de crédit renouvelable, ainsi que des coûts de financement non amortis de 182 \$.

Aux termes de la convention de facilité de crédit, le FPI est tenu de maintenir certains ratios financiers à la fin de chaque période de présentation de l'information financière ainsi qu'un certain niveau de capitaux propres en tout temps. Au 31 décembre 2023, le FPI respectait toutes les clauses restrictives financières de la facilité de crédit renouvelable.

13. Parts de catégorie B

	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
	Parts de catégorie B	Montant	Parts de catégorie B	Montant
En circulation à l'ouverture de l'exercice	1 399 421	8 340 \$	1 412 233	9 589 \$
Échange de parts de catégorie B contre des parts	(45 190)	(243)	(12 812)	(70)
Ajustement de la juste valeur	-	(1 638)	-	(1 179)
En circulation à la clôture de l'exercice	1 354 231	6 459 \$	1 399 421	8 340 \$

Les parts de catégorie B sont échangeables à tout moment contre un nombre égal de parts, au gré du porteur. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, 45 190 parts de catégorie B en circulation ont été échangées contre des parts (12 812 parts de catégorie B en circulation avaient été échangées contre des parts au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022).

Chaque part de catégorie B détenue donne droit à des distributions égales aux distributions déclarées sur les parts. Les distributions versées sur les parts de catégorie B sont comptabilisées aux états du résultat net et du résultat global lorsqu'elles sont déclarées. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, des distributions de 0,4500 \$ la part de catégorie B ont été déclarées (0,4500 \$ la part pour l'exercice clos le 31 décembre 2022).

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part

14. Régime incitatif à long terme

	Nombre de droits à la valeur de parts temporairement inaccessibles	Nombre de droits différés à la valeur de parts	Total
Au 1 ^{er} janvier 2022	429 721	1 217 483	1 647 204
Droits à la valeur de parts temporairement inaccessibles et droits différés à la valeur de parts	146 269	87 591	233 860
Distributions réinvesties	19 386	87 569	106 955
Droits à la valeur de parts temporairement inaccessibles réglés en trésorerie	(283 496)	-	(283 496)
Au 31 décembre 2022	311 880	1 392 643	1 704 523
Droits à la valeur de parts temporairement inaccessibles et droits différés à la valeur de parts	170 443	152 951	323 394
Distributions réinvesties	16 191	98 080	114 271
Droits à la valeur de parts temporairement inaccessibles et droits différés à la valeur de parts réglés en trésorerie et en parts	(303 986)	(695 129)	(999 115)
Au 31 décembre 2023	194 528	948 545	1 143 073
Acquis	7 796	844 377	852 173
Non acquis	186 732	104 168	290 900
Total	194 528	948 545	1 143 073
		Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
À la juste valeur à l'ouverture de l'exercice		8 864 \$	10 159 \$
Amortissement des droits à la valeur de parts temporairement inaccessibles et des droits différés à la valeur de parts :			
Amortissement des droits à la valeur de parts temporairement inaccessibles et des droits différés à la valeur de parts		2 033	1 518
Distributions réinvesties, droits à la valeur de parts temporairement inaccessibles et droits différés à la valeur de parts		771	678
Ajustement à la juste valeur, droits à la valeur de parts temporairement inaccessibles et droits différés à la valeur de parts		(1 120)	(1 505)
Total de la charge relative aux droits à la valeur de parts temporairement inaccessibles et droits différés à la valeur de parts non acquis		1 684	691
Droits à la valeur de parts temporairement inaccessibles et droits différés à la valeur de parts réglés en trésorerie		(4 799)	(1 986)
Droits différés à la valeur de parts réglés en parts		(807)	-
À la juste valeur à la clôture de l'exercice		4 942 \$	8 864 \$

Le FPI a adopté un régime incitatif à long terme qui prévoit l'attribution de droits différés à la valeur de parts et de droits à la valeur de parts temporairement inaccessibles à des administrateurs, des employés, des fiduciaires et des experts-conseils du FPI et de ses filiales. Le nombre maximal de droits pouvant être émis aux termes du régime incitatif à long terme est de 5 904 780.

Chaque droit à la valeur de parts temporairement inaccessibles confère à son porteur le droit de recevoir une part au moment où il est acquis. Les droits à la valeur de parts temporairement inaccessibles deviennent intégralement acquis après trois ans, comme suit : un tiers des droits à la valeur de parts temporairement inaccessibles attribués au cours d'une année donnée sont acquis au début de l'exercice suivant immédiatement l'attribution (la « date initiale d'acquisition des droits » dans le présent paragraphe), sous réserve de dispositions concernant l'acquisition anticipée des droits si certains événements se produisent; un tiers des droits à la valeur de parts temporairement inaccessibles sont acquis au premier anniversaire de la date initiale d'acquisition des droits; et le dernier tiers des droits à la valeur de parts temporairement inaccessibles sont acquis au deuxième anniversaire de la date initiale d'acquisition des droits. Au moment de l'acquisition des droits à la valeur de parts temporairement inaccessibles, le porteur reçoit une part pour chaque droit à la valeur de parts temporairement inaccessibles acquis.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part

14. Régime incitatif à long terme (suite)

Chaque droit différé à la valeur de parts confère à son porteur le droit de recevoir une part lorsque le porteur cesse d'être un employé du FPI, à condition que le droit différé à la valeur de parts soit alors acquis (ou réputé acquis). Les droits différés à la valeur de parts sont entièrement acquis à l'ouverture de l'exercice qui suit immédiatement l'attribution. Les droits différés à la valeur de parts sont entièrement acquis par les administrateurs, les salariés et les consultants du FPI au terme d'une période de trois ans, comme suit : un tiers des droits différés à la valeur de parts au cours d'une année donnée sont acquis au début de l'exercice suivant immédiatement l'attribution (la « date initiale d'acquisition des droits » dans le présent paragraphe), sous réserve de dispositions concernant l'acquisition antérieure des droits si certains événements se produisent; un tiers des droits différés à la valeur de parts sont acquis au premier anniversaire de la date initiale d'acquisition des droits; et le dernier tiers des droits différés à la valeur de parts sont acquis au deuxième anniversaire de la date initiale d'acquisition des droits.

Le 4 janvier 2022, le FPI a réglé 283 496 droits à la valeur de parts temporairement incessibles en trésorerie au prix de 6,75 \$ chacun pour une valeur totale de 1 986 \$, y compris les autres coûts directement liés de 72 \$. Le prix établi correspond au cours de clôture des parts du FPI à la date de règlement.

Le 1^{er} janvier 2023, le FPI a réglé 154 791 droits à la valeur de parts temporairement incessibles en trésorerie au prix de 5,96 \$ chacun pour une valeur totale de 954 \$, y compris les autres coûts directement liés de 31 \$. Le 31 mars 2023, le FPI a réglé 149 195 droits à la valeur de parts temporairement incessibles et 242 280 droits différés à la valeur de parts au prix de 5,94 \$, pour une valeur totale de 2 381 \$, y compris les autres coûts directement liés de 57 \$ (voir la note 22). Le prix établi correspond au cours de clôture des parts du FPI à la date de règlement.

Le 14 juillet 2023, le FPI a échangé 77 188 droits différés à la valeur de parts contre 77 188 parts, pour une valeur totale de 407 \$ (voir la note 16). Le FPI a également réglé 42 046 droits différés à la valeur de parts supplémentaires, pour une valeur totale de 222 \$, au titre des retenues d'impôt à la source qui ne sont pas directement payées par le porteur. Les valeurs sont fondées sur le cours moyen pondéré en fonction du volume sur les cinq jours précédant la date de règlement.

Le 7 septembre 2023, le FPI a échangé 79 020 droits différés à la valeur de parts contre 79 020 parts, pour une valeur totale de 400 \$ (voir la note 16). La valeur est fondée sur le cours moyen pondéré en fonction du volume sur les cinq jours précédant la date de règlement.

Le 15 décembre 2023, le FPI a réglé 254 596 droits différés à la valeur de parts en trésorerie au prix de 4,75 \$ chacun pour une valeur totale de 1 239 \$, y compris les autres coûts directement liés de 30 \$. La valeur est fondée sur le cours moyen pondéré en fonction du volume sur les cinq jours précédant la date de règlement.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, 251 031 droits différés à la valeur de parts et 203 300 droits à la valeur de parts temporairement incessibles ont été attribués à un prix moyen de respectivement 5,59 \$ et 5,77 \$ la part. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, 175 160 droits différés à la valeur de parts et 165 655 droits à la valeur de parts temporairement incessibles ont été attribués à un prix moyen de respectivement 6,83 \$ et 7,14 \$ la part.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, 199 297 droits différés à la valeur de parts ont été attribués à des fiduciaires et à des principaux dirigeants. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, 158 301 droits différés à la valeur de parts ont été attribués à des fiduciaires et à des principaux dirigeants.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, 163 657 droits à la valeur de parts temporairement incessibles ont été attribués à des fiduciaires et à des principaux dirigeants. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, 139 620 droits à la valeur de parts temporairement incessibles ont été attribués à des fiduciaires et à des principaux dirigeants.

15. Crédoiteurs et charges à payer

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Crédoiteurs	6 366 \$	3 250 \$
Charges à payer	4 638	4 614
Dépôts des locataires	4 728	4 595
Loyer payé d'avance	1 894	1 983
	17 626 \$	14 442 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part

16. Capitaux propres

	Nombre de parts émises	Montant
Au 1 ^{er} janvier 2022	59 034 997	363 037 \$
Échange de parts de catégorie B contre des parts (note 13)	12 812	70
Au 31 décembre 2022	59 047 809	363 107 \$
Émission de parts	156 208	807
Échange de parts de catégorie B contre des parts (note 13)	45 190	243
Au 31 décembre 2023	59 249 207	364 157 \$

Le FPI est autorisé à émettre un nombre illimité de parts ainsi qu'un nombre illimité de parts spéciales comportant droit de vote (les « parts spéciales comportant droit de vote »). Chaque part spéciale comportant droit de vote confère à son porteur le droit d'exprimer une voix à toute assemblée des porteurs de parts et de participer, au prorata des parts qu'il détient, à toutes les distributions faites par le FPI et, en cas de dissolution ou de liquidation du FPI, à la répartition des actifs nets du FPI. Les parts spéciales comportant droit de vote n'ont aucune valeur nominale. Le conseil des fiduciaires du FPI (les « fiduciaires ») a droit de regard sur le moment du versement des distributions ainsi que sur leurs montants.

Les parts peuvent être rachetées à tout moment, en totalité ou en partie, à la demande des porteurs de parts. À la réception d'un avis de rachat par le FPI, tous les droits à l'égard et aux termes des parts remises en vue de leur rachat s'éteignent, et leur porteur a le droit de recevoir un prix par part (le « prix de rachat ») déterminé d'après une formule précisée dans la déclaration de fiducie, selon laquelle les porteurs de parts auront droit à un prix par part correspondant au moins élevé des montants suivants :

- 90 % du « cours de référence » des parts à la TSX ou sur le marché auquel les parts sont inscrites ou affichées aux fins de négociation le jour de bourse précédant la date à laquelle les parts ont été remises en vue de leur rachat.
- 100 % du « cours de clôture de référence » à la TSX ou sur le marché auquel les parts sont inscrites et affichées aux fins de négociation à la date de rachat.

Le prix de rachat sera payé selon les modalités prévues dans la déclaration de fiducie.

Le prix de rachat total payable par le FPI à l'égard des parts remises aux fins de rachat au cours d'un mois civil donné ne pourra dépasser 50 \$, sauf si les fiduciaires décident de lever cette restriction, à leur appréciation, et il devra être réglé au moyen d'un paiement au comptant en dollars canadiens dans les 30 jours suivant la fin du mois civil au cours duquel les parts ont été remises aux fins de rachat. Si le prix de rachat payable à l'égard des parts remises excède 50 \$ au cours d'un mois donné, à moins que les fiduciaires n'aient décidé de lever cette restriction, la tranche excédentaire sera remboursée au comptant, et par une distribution en nature d'actifs détenus par le FPI, sur une base proportionnelle.

Les parts spéciales comportant droit de vote ne confèrent aucun droit économique dans le FPI, mais elles permettent à leurs porteurs d'exprimer une voix par part spéciale comportant droit de vote aux assemblées des porteurs de parts du FPI. Les parts spéciales comportant droit de vote ne peuvent être émises qu'avec des parts de catégorie B afin de conférer aux porteurs de ces titres des droits de vote à l'égard du FPI. Une part spéciale comportant droit de vote sera émise de pair avec chaque part de catégorie B émise. Les parts de catégorie B ne donnent droit qu'à des distributions équivalentes à celles versées aux porteurs de parts. Les parts de catégorie B sont indirectement échangeables contre un nombre égal de parts à tout moment, au gré de leurs porteurs, à moins que l'échange ne compromette le statut de « fiducie de fonds commun de placement » du FPI en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada). De plus, Société en commandite FPI PRO aura le droit d'exiger le rachat des parts de catégorie B dans certains cas déterminés. Les parts de catégorie B sont présentées à titre de passif financier.

Le 14 juillet 2023, le FPI a échangé 77 188 droits différés à la valeur de parts contre 77 188 parts, pour une valeur totale de 407 \$ (voir la note 14). La valeur est fondée sur le cours moyen pondéré en fonction du volume sur les cinq jours précédant la date de règlement.

Le 7 septembre 2023, le FPI a échangé 79 020 droits différés à la valeur de parts contre 79 020 parts, pour une valeur totale de 400 \$ (voir la note 14). La valeur est fondée sur le cours moyen pondéré en fonction du volume sur les cinq jours précédant la date de règlement.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part

16. Capitaux propres (suite)

Régime de réinvestissement des distributions

Le FPI a instauré un régime de réinvestissement des distributions (« RRD ») aux termes duquel les détenteurs de parts ou de parts de catégorie B peuvent choisir de réinvestir automatiquement leurs distributions au comptant du FPI ou de Société en commandite FPI PRO dans des parts additionnelles à un escompte de 3 % par rapport au cours de clôture moyen pondéré des parts pour la période de cinq jours de bourse précédant la date de distribution durant laquelle les parts étaient négociées. La trésorerie non distribuée par le FPI à l'émission de parts additionnelles en vertu du RRD sera investie dans le FPI et affectée aux acquisitions futures d'immeubles, aux améliorations apportées aux immobilisations et au fonds de roulement. Les porteurs de parts résidant à l'extérieur du Canada ne seront pas autorisés à participer au RRD. S'il cesse d'être un résident du Canada, un porteur de parts devra mettre fin à sa participation au RRD.

En réponse à la volatilité actuelle du marché boursier causée par la pandémie de COVID-19, le FPI a suspendu son RRD, avec prise d'effet le 22 avril 2020. Le RRD sera suspendu jusqu'à nouvel ordre, et les distributions du FPI seront versées au comptant seulement. Au moment du rétablissement du RRD, la participation des personnes qui y étaient inscrites lors de sa suspension et qui le seront toujours reprendra automatiquement.

Offre publique de rachat dans le cours normal des activités

Aux termes d'un avis accepté par la TSX, le FPI pouvait, au cours de la période du 26 septembre 2022 au 25 septembre 2023, racheter aux fins d'annulation, par l'intermédiaire de la TSX et au cours des parts du FPI au moment du rachat, jusqu'à 1 771 049 parts. L'offre publique de rachat dans le cours normal des activités est arrivée à échéance le 25 septembre 2023. Aucune part n'a été rachetée ni annulée au cours des exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022.

17. Produits

Le FPI a conclu des contrats de location avec les locataires de ses immeubles de placement. Les contrats de location des immeubles commerciaux ont généralement une durée initiale maximale se situant entre cinq et vingt ans, et sont assujettis à une révision périodique du loyer en fonction des conditions du marché.

	31 décembre	31 décembre
	2023	2022
Loyers minimaux futurs à recevoir aux termes des contrats de location simple		
Dans moins d'un an	58 584 \$	56 566 \$
Dans un an à cinq ans	146 300	152 798
Dans plus de cinq ans	48 349	51 903
	253 233 \$	261 267 \$

Les principales catégories des produits tirés des immeubles du FPI sont les suivantes :

	Exercice	Exercice
	clos le	clos le
	31 décembre	31 décembre
	2023	2022
Loyer de base	57 816 \$	57 799 \$
Taxes foncières et charges d'exploitation recouvrables	41 609	39 017
Loyers comptabilisés selon la méthode linéaire	468	394
	99 893 \$	97 210 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part

18. Informations sectorielles

Les secteurs du FPI comprennent trois catégories d'immeubles de placement : les immeubles industriels, les immeubles de commerces de détail et les immeubles de bureaux. Le FPI mène l'ensemble de ses activités au sein d'une même région, soit le Canada. Les méthodes comptables suivies par chaque secteur sont les mêmes que celles présentées à la note 3. La performance opérationnelle est évaluée par la direction du FPI principalement en fonction du résultat d'exploitation net, lequel s'entend des produits tirés des immeubles diminués des charges d'exploitation. Les frais généraux et administratifs, l'amortissement, les charges d'intérêts et les coûts de financement ne sont pas attribués aux secteurs d'exploitation. Les actifs sectoriels comprennent les immeubles de placement; les passifs sectoriels comprennent les emprunts hypothécaires attribuables à des secteurs en particulier, mais excluent les emprunts à terme et la facilité de crédit du FPI ainsi que leurs coûts de financement non amortis respectifs. Les autres actifs et passifs ne sont pas attribués aux secteurs d'exploitation.

	Immeubles industriels	Immeubles de commerces de détail	Immeubles de bureaux	Total
Exercice clos le 31 décembre 2023				
Produits tirés des immeubles	71 493 \$	17 812 \$	10 588 \$	99 893 \$
Charges d'exploitation des immeubles	30 003	6 417	5 532	41 952
Résultat d'exploitation net	41 490 \$	11 395 \$	5 056 \$	57 941 \$
Au 31 décembre 2023				
Immeubles de placement	815 965 \$	137 484 \$	56 965 \$	1 010 414 \$
Emprunts hypothécaires	359 737 \$	61 463 \$	35 796 \$	456 996 \$
Exercice clos le 31 décembre 2022				
Produits tirés des immeubles	66 575 \$	20 221 \$	10 414 \$	97 210 \$
Charges d'exploitation des immeubles	26 937	6 899	5 637	39 473
Résultat d'exploitation net	39 638 \$	13 322 \$	4 777 \$	57 737 \$
Au 31 décembre 2022				
Immeubles de placement	779 280 \$	160 350 \$	78 335 \$	1 017 965 \$
Emprunts hypothécaires	365 554 \$	69 505 \$	42 448 \$	477 507 \$

19. Informations supplémentaires sur le résultat global

Les charges d'exploitation des immeubles comprennent les impôts fonciers, les coûts des services publics, les frais de réparation et d'entretien et les autres coûts ayant directement trait à l'exploitation et à la location d'immeubles de placement à des locataires.

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

Le tableau suivant présente une analyse du total des charges d'intérêts et des coûts de financement :

	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
Charges d'intérêts et coûts de financement		
Amortissement des coûts de financement	1 184 \$	1 571 \$
Charge de désactualisation - Débentures convertibles	217	-
Autres charges d'intérêts et coûts de financement	21 024	18 970
	22 425 \$	20 541 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part

20. Autres produits et autres charges

À la suite de l'acquisition des actifs de Compass Commercial Realty Limited le 27 juin 2018, le FPI comptabilise les produits (les « autres produits ») ainsi que les charges connexes (les « autres charges ») qui ne sont pas liés aux immeubles qu'il possède dans l'état consolidé du résultat net et du résultat global, comme suit :

	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
Autres produits	3 460 \$	2 302 \$
Autres charges	(1 795) \$	(1 169) \$

21. Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie

	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
Variations du fonds de roulement hors trésorerie		
Débiteurs et autres	(1 392) \$	(931) \$
Créditeurs et charges à payer	3 190	(4 265)
	1 798 \$	(5 196) \$
Intérêts payés	21 385 \$	19 011 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part

21. Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie (suite)

	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
Variation des passifs liés aux activités de financement		
Dette courante et à long terme ¹⁾ à l'ouverture de l'exercice	494 711 \$	527 793 \$
Produit net tiré des débentures convertibles	32 608	-
Produit brut tiré des nouveaux emprunts hypothécaires	20 500	76 100
Remboursements du capital d'emprunts hypothécaires	(13 259)	(13 814)
Emprunts hypothécaires remboursés	(28 209)	(84 533)
Augmentation des emprunts à terme	10 000	-
Remboursement d'emprunts à terme	-	(9 494)
Règlement en trésorerie des droits à la valeur de parts temporairement incessibles et des droits différés à la valeur de parts	(4 799)	(1 986)
Coûts de financement engagés sur la dette	(390)	(272)
Variations hors trésorerie des dettes courantes et à long terme		
Charge de désactualisation - Débentures convertibles	217	-
Amortissement des frais d'émission des débentures convertibles	376	-
Frais d'émission engagés sur les débentures convertibles	(977)	-
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(587)	-
Échange de parts de catégorie B contre des parts du FPI	(243)	(70)
Ajustement à la juste valeur des parts de catégorie B	(1 638)	(1 179)
Amortissement des droits à la valeur de parts temporairement incessibles et des droits différés à la valeur de parts	2 033	1 518
Distributions réinvesties, droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés à la valeur de parts	771	678
Ajustement à la juste valeur, droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés à la valeur de parts	(1 120)	(1 505)
Règlement en parts des droits différés à la valeur de parts	(807)	-
Amortissement des coûts de financement	675	1 475
Dette courante et à long terme¹⁾ à la clôture de l'exercice	509 862 \$	494 711 \$

1) La dette s'entend ici des emprunts hypothécaires, des emprunts à terme, des débentures convertibles, des parts de catégorie B et du régime incitatif à long terme.

22. Rémunération des principaux dirigeants et des fiduciaires

Les principaux dirigeants sont les personnes qui exercent un pouvoir sur la planification, l'orientation ou le contrôle des activités du FPI ou en assument la responsabilité, directement ou indirectement. Les principaux dirigeants du FPI incluent le président et chef de la direction, la cheffe des finances et secrétaire et le premier vice-président, Gestion immobilière. De plus, les fiduciaires ont la responsabilité de superviser les activités du FPI. La rémunération des principaux dirigeants et des fiduciaires se présente comme suit :

	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
Salaires et avantages	3 827 \$	2 045 \$
Régime incitatif à long terme - Droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés à la valeur de parts réglés en trésorerie	4 375	1 604
Régime incitatif à long terme, émission des droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés à la valeur de parts	2 050	2 079
Total	10 252 \$	5 728 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part

22. Rémunération des principaux dirigeants et des fiduciaires (suite)

Le 4 octobre 2022, le FPI PRO a annoncé que Gordon G. Lawlor succéderait à James W. Beckerleg comme président et chef de la direction du FPI, et qu'il se joindrait au conseil des fiduciaires du FPI le 1^{er} avril 2023, date à laquelle M. Beckerleg allait quitter ses fonctions de haut dirigeant du FPI pour être nommé vice-président du conseil et cofondateur, conformément au plan de succession du FPI. En juin 2023, M. Beckerleg a été nommé président du conseil. Les salaires et les avantages sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2023 comprennent une prime de départ à la retraite non récurrente d'environ 1 600 \$. Le poste « Régime incitatif à long terme - Droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés à la valeur de parts réglés en trésorerie » pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 comprend un paiement d'environ 2 325 \$ effectué dans le cadre du plan de succession du chef de la direction.

23. Instruments financiers

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

Catégorie	Évaluation	Valeur	Juste valeur au	Valeur	Juste valeur au
		comptable au 31 décembre 2023	31 décembre 2023	comptable au 31 décembre 2022	31 décembre 2022
Actifs financiers					
Trésorerie ^{a)}	Coût amorti	13 256 \$	13 256 \$	7 531 \$	7 531 \$
Débiteurs et autres, exclusion faite des charges payées d'avance, des dépôts et des autres créances ^{a)}	Coût amorti	3 187	3 187	2 733	2 733
		16 443 \$	16 443 \$	10 264 \$	10 264 \$
Passifs financiers par le biais du résultat net					
Parts de catégorie B	Juste valeur (N2)	6 459 \$	6 459 \$	8 340 \$	8 340 \$
Régime incitatif à long terme	Juste valeur (N2)	4 942	4 942	8 864	8 864
Instruments financiers dérivés ^{b)}	Juste valeur (N3)	1 352	1 352	-	-
		12 753 \$	12 753 \$	17 204 \$	17 204 \$
Passifs financiers					
Créditeurs et autres charges à payer ^{a)}	Coût amorti	17 626 \$	17 626 \$	14 442 \$	14 442 \$
Facilité de crédit ^{a)}	Coût amorti	16 796	16 796	36 818	36 818
Distributions à payer ^{a)}	Coût amorti	2 273	2 273	2 267	2 267
Emprunts hypothécaires et emprunt à terme ^{c)}	Coût amorti	466 824	445 672	477 507	447 267
Débiteures convertibles ^{d)}	Coût amorti	30 285	32 200	-	-
		533 804 \$	514 567 \$	531 034 \$	500 794 \$

- a) Les instruments financiers à court terme, lesquels comprennent la trésorerie, les débiteurs, les créditeurs et autres charges à payer, la facilité de crédit et les distributions à payer, sont comptabilisés au coût amorti, lequel se rapproche de la juste valeur en raison de son échéance à court terme.
- b) La juste valeur des instruments financiers dérivés est fondée sur des cours à terme en fonction du prix de marché, du taux d'intérêt et de la volatilité, et tient compte du risque de crédit de l'instrument financier (niveau 3). Ces estimations de la juste valeur ne sont pas nécessairement représentatives des montants que le FPI pourrait payer ou recevoir dans le cadre de transactions réelles sur le marché.
- c) Les emprunts hypothécaires et l'emprunt à terme constituent un instrument financier à long terme. La juste valeur des emprunts hypothécaires et de l'emprunt à terme repose sur les flux de trésorerie futurs actualisés, calculés à l'aide de taux d'actualisation ajustés en fonction du risque de crédit propre au FPI, de manière à tenir compte des conditions qui prévalent sur le marché pour des instruments comportant des modalités et des risques similaires. Ces estimations de la juste valeur ne sont pas nécessairement représentatives des montants que le FPI pourrait payer ou recevoir dans le cadre de transactions réelles sur le marché.
- d) Les débiteures convertibles constituent un passif financier à long terme. La juste valeur des débiteures convertibles comprend l'option de conversion et elle est fondée sur leur cours à la TSX à la date de clôture (niveau 1).

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

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part

24. Gestion des risques

Les prêts et les emprunts constituent les principaux passifs financiers du FPI. Ces derniers servent principalement à financer l'acquisition et le développement du portefeuille d'immeubles du FPI. Les loyers à recevoir et autres débiteurs, les créditeurs et autres charges ainsi que la trésorerie du FPI proviennent directement de ses activités d'exploitation. Dans le cours normal de ses activités, le FPI est exposé au risque de marché, au risque de crédit et au risque d'illiquidité, lesquels peuvent avoir une incidence sur sa performance opérationnelle.

La haute direction du FPI supervise la gestion de ces risques, et le conseil des fiduciaires passe en revue et approuve les politiques de gestion des risques qui sont résumées ci-après.

Risque d'illiquidité

Le risque d'illiquidité s'entend du risque que le FPI ait de la difficulté à honorer ses obligations financières une fois celles-ci arrivées à échéance. La situation financière et les résultats d'exploitation du FPI pourraient être touchés de manière défavorable si ce dernier n'est pas en mesure d'obtenir un financement adéquat. Le risque d'illiquidité découle également de la possibilité que le FPI soit tenu de rembourser ses emprunts par anticipation.

Pour gérer le risque d'illiquidité, la direction du FPI veille, dans la mesure du possible, à disposer en tout temps d'actifs financiers suffisants pour s'acquitter de ses obligations financières lorsque celles-ci arrivent à échéance en prévoyant les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation et ceux liés aux activités d'investissement et de financement. Lorsqu'il est possible de le faire, le FPI conclut des baux à long terme avec des locataires solvables, ce qui l'aide à maintenir des flux de trésorerie prévisibles. La politique de la direction consiste à s'assurer de tirer des fonds suffisants des activités d'exploitation, des facilités de prêt établies et d'autres sources de financement, au besoin.

Le tableau ci-dessous présente les obligations contractuelles du FPI au 31 décembre 2023 :

	Année					Par la suite
	2024	2025	2026	2027	2028	
Versements de capital sur les emprunts hypothécaires et l'emprunt à terme	12 787 \$	12 347 \$	10 008 \$	6 672 \$	5 381 \$	6 898 \$
Échéances du capital des emprunts hypothécaires et de l'emprunt à terme	33 157	58 668	130 577	49 538	69 443	73 259
Intérêts sur les emprunts hypothécaires et l'emprunt à terme	17 528	15 542	11 182	7 135	4 649	5 365
Débiteures convertibles	-	-	-	-	35 000	-
Intérêts sur les débiteures convertibles	2 800	2 800	2 800	2 800	1 400	-
Facilité de crédit	17 000	-	-	-	-	-
Créditeurs et charges à payer	17 626	-	-	-	-	-
Loyer	76	80	80	96	100	36
	100 974 \$	89 437 \$	154 647 \$	66 241 \$	115 973 \$	85 558 \$

Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt s'entend du risque que les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent en raison des variations des taux d'intérêt du marché. La situation financière et les résultats d'exploitation du FPI pourraient être touchés de manière défavorable si ce dernier n'était pas en mesure d'obtenir du financement selon des modalités appropriées. La direction a établi que toute variation raisonnable des taux d'intérêt sur la dette à taux variable susceptible de se produire aurait une incidence négligeable sur le résultat net et le résultat global, étant donné que la dette garantie et les débiteures convertibles portent intérêt à taux fixe.

Risque de crédit

Le risque de crédit s'entend du risque qu'une contrepartie ne remplisse pas ses obligations aux termes d'un instrument financier ou d'un contrat conclu avec un client, entraînant ainsi une perte financière. Les principaux actifs du FPI sont des immeubles commerciaux. Le risque de crédit lié aux débiteurs, qui comprennent des créances des locataires totalisant 3 187 \$, découle de la possibilité que des locataires manquent à leurs obligations locatives. La direction réduit le risque de crédit en vérifiant le dossier de crédit des locataires potentiels, en ayant un bassin de locataires variés dont les baux prennent fin à des dates différentes, en exigeant des dépôts de garantie de la part des locataires qui présentent un risque d'insolvabilité élevé et en s'assurant qu'une tranche considérable des produits tirés des immeubles provient de locataires nationaux et de locataires clés d'envergure. Les débiteurs sont constitués essentiellement des soldes courants à recevoir, et le FPI n'a radié aucune créance importante. Le FPI examine ses débiteurs chaque mois, et il a conclu qu'il n'avait pas à constituer de provision importante pour créances douteuses au 31 décembre 2023. La trésorerie n'expose pas le FPI à un risque important, car tous les fonds sont déposés auprès d'institutions financières de renom.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part

24. Gestion des risques (suite)

Le FPI a suivi le modèle des pertes de crédit attendues, lequel exige d'une entité qu'elle évalue la correction de valeur pour pertes relative à un instrument financier à un montant correspondant aux pertes de crédit attendues pour la durée de vie de ces dernières si le risque de crédit que comporte l'instrument financier en question a augmenté de manière importante depuis la comptabilisation initiale, ou à un montant correspondant aux pertes de crédit attendues pour les douze mois à venir si le risque de crédit que comporte l'instrument financier n'a pas augmenté de façon importante depuis la comptabilisation initiale. De plus, le FPI a recours à une matrice des provisions fondée sur l'historique de ses pertes de crédit pour estimer les pertes de crédit attendues au cours des douze mois à venir, car il est d'avis que le risque de crédit n'a pas eu pour effet d'augmenter de façon significative les débiteurs.

Risque de concentration

Le risque de concentration s'entend du risque auquel le FPI s'expose lorsqu'une part importante d'immeubles de placement est louée par un même locataire. Pour atténuer le risque de concentration, le FPI conclut des baux à long terme, examine la stabilité financière des locataires, exige au besoin une garantie ou une sûreté et s'efforce de diversifier ses locataires sur les plans géographique et sectoriel. De plus, le FPI entretient ses immeubles afin de préserver leur qualité de manière à réduire le délai entre la fin d'un bail et la signature d'un nouveau bail. Au 31 décembre 2023, le principal locataire du FPI ne représentait pas plus de 10 % des produits tirés des immeubles.

Risque environnemental

En sa qualité de propriétaire d'immeubles, le FPI doit se conformer à différentes lois environnementales fédérales, provinciales et municipales du Canada. En vertu de ces lois, le FPI pourrait devoir assumer les coûts d'enlèvement de certaines matières ou de certains résidus dangereux qui sont déversés ou déposés dans ses immeubles de placement ou dans d'autres emplacements ainsi que les coûts de restauration des lieux. Si le FPI n'enlevait pas ces matières ou ne prenait pas de mesures pour restaurer les lieux, il pourrait avoir de la difficulté à vendre ses immeubles ou à contracter des emprunts sur la garantie de ses immeubles, ou il pourrait faire l'objet de réclamations ou de poursuites en justice. À l'heure actuelle, le FPI n'a connaissance d'aucun cas de non-conformité significatif aux lois environnementales concernant l'un de ses immeubles. De plus, le FPI n'a connaissance d'aucune enquête ni d'aucune mesure significative entreprise ou envisagée par des organismes de réglementation de l'environnement à l'égard de l'un de ses immeubles ou de l'état de ses immeubles. Le FPI a établi des politiques et des procédures pour examiner et surveiller son exposition au risque environnemental et il a engagé, et continuera à engager, les dépenses d'investissement nécessaires pour se conformer à la législation et à la réglementation environnementales. La législation et la réglementation environnementales peuvent évoluer rapidement, et le FPI pourrait être assujéti dans l'avenir à une législation et à une réglementation environnementales plus strictes. L'obligation de se soumettre à une législation et à une réglementation environnementales plus strictes pourrait avoir une incidence défavorable sur la situation financière ou les résultats d'exploitation du FPI.

25. Gestion du capital

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

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

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

- a) De contracter ou de prendre en charge sur la garantie de ses immeubles une dette représentant plus de 75 % de la valeur de marché de l'immeuble en question.
- b) De contracter ou de prendre en charge une dette qui porterait sa dette totale à plus de 70 % de sa valeur comptable brute.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part

25. Gestion du capital (suite)

La valeur comptable brute est calculée comme suit :

	31 décembre 2023
Total de l'actif, y compris les immeubles de placement présentés à la juste valeur	1 034 591 \$
Cumul des amortissements sur les immobilisations corporelles et incorporelles	3 201
Valeur comptable brute	1 037 792
Emprunts hypothécaires et emprunt à terme ¹⁾	468 735
Débiteures convertibles, montant du capital	35 000
Facilité de crédit ¹⁾	17 000
Total de la dette	520 735 \$
Dette, ci-dessus, en pourcentage de la valeur comptable brute	50.2 %

1) Exclusion faite des coûts de financement non amortis

Au 31 décembre 2023, le FPI se conformait aux exigences ci-dessus, ainsi qu'à toutes les clauses restrictives financières requises.

26. Engagement

Le FPI a un engagement au titre d'un bail visant des locaux à bureaux qui prend fin le 30 avril 2029. Cet engagement s'élevé actuellement à 76 \$ par année.

27. Événements postérieurs à la date de clôture

- a) Le 22 janvier 2024, le FPI a annoncé une distribution en espèces de 0,0375 \$ la part pour le mois de janvier 2024. Cette distribution a été payée le 15 février 2024 aux porteurs de parts inscrits au 31 janvier 2024.
- b) Le 2 et le 9 février 2024, le FPI a conclu la vente de deux immeubles non essentiels totalisant environ 124 000 pieds carrés, pour un produit brut de 20 700 \$ (exclusion faite des frais de clôture). Le produit net de la vente a servi à rembourser des emprunts hypothécaires connexes d'environ 16 000 \$. Le reste a été utilisé pour répondre aux besoins généraux du FPI.
- c) Le 20 février 2024, le FPI a annoncé une distribution en espèces de 0,0375 \$ la part pour le mois de février 2024. Cette distribution a été payée le 15 mars 2024 aux porteurs de parts inscrits au 29 février 2024.
- d) Le 18 mars 2024, le FPI a conclu la vente d'un immeuble de commerces de détail non essentiel d'environ 11 000 pieds carrés, pour un produit brut de 5 380 \$ (exclusion faite des frais de clôture). Le produit net de la vente a servi à rembourser une partie d'un emprunt hypothécaire de 9,4 M\$ garanti par d'autres immeubles de commerces de détail.
- e) Le 19 mars 2024, le FPI a annoncé une distribution au comptant de 0,0375 \$ la part pour le mois de mars 2024. La distribution sera versée le 15 avril 2024 aux porteurs de parts inscrits en date du 28 mars 2024.