



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO

**ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
POUR LA PÉRIODE DE DIX MOIS CLOSE LE 30 SEPTEMBRE 2013
NON AUDITÉ**

AVIS DE NON-EXAMEN DES ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES

Conformément au paragraphe 4.3 3) a) de la partie 4 du Règlement 51-102, si l'auditeur n'a pas effectué l'examen des états financiers intermédiaires résumés non audités, un avis accompagnant les états financiers doit en faire état.

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités ci-joints de la Société ont été établis par la direction du Fonds de placement immobilier PRO (le « FPI ») et sont la responsabilité de cette dernière.

Les auditeurs indépendants du FPI n'ont pas examiné les présents états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités conformément aux normes établies par l'Institut Canadien des Comptables Agréés aux fins de l'examen d'états financiers intermédiaires par les auditeurs d'une entité.

TABLE DES MATIÈRES

| | PAGE |
|---|-------------|
| État de la situation financière intermédiaire consolidé résumé | 1 |
| État du résultat global intermédiaire consolidé résumé | 2 |
| État des variations des capitaux propres intermédiaire consolidé résumé | 3 |
| Tableau des flux de trésorerie intermédiaire consolidé résumé | 4 |
| Notes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés | 5 – 19 |

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE INTERMÉDIAIRE CONSOLIDÉ RÉSUMÉ
NON AUDITÉ

| | Note | 30 septembre 2013 | 30 novembre 2012 |
|---|------|----------------------|---------------------|
| ACTIF | | | |
| Actifs non courants | | | |
| Immeubles de placement | 7 | 19 490 738 \$ | - \$ |
| Dépôts | | 1 850 000 | - |
| Immobilisations corporelles | 8 | 67 241 | - |
| | | 21 407 979 | - |
| Actifs courants | | | |
| Débiteurs et autres | 9 | 2 427 379 | - |
| Trésorerie | | 339 600 | 508 492 |
| | | 2 766 979 | 508 492 |
| TOTAL DE L'ACTIF | | 24 174 958 \$ | 508 492 \$ |
| PASSIF ET CAPITAUX PROPRES | | | |
| Passifs non courants | | | |
| Dette | 10 | 14 375 901 | - |
| Parts de société en commandite de catégorie B | 11 | 1 385 258 | - |
| Régime incitatif à long terme | 13 | 125 920 | - |
| | | 15 887 079 | - |
| Passifs courants | | | |
| Dette | 10 | 476 409 | - |
| Créditeurs et autres passifs | 14 | 2 865 183 | 25 268 |
| | | 3 341 592 | 25 268 |
| Total du passif | | 19 228 671 | 25 268 |
| Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts | 12 | 4 946 287 | 483 224 |
| TOTAL DU PASSIF ET DES CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX PORTEURS DE PARTS | | 24 174 958 \$ | 508 492 \$ |

Approuvé par le Conseil,

« signé »

James W. Beckerleg
Fiduciaire

« signé »

Gérard A. Limoges, C.M., FCPA, FCA
Fiduciaire

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL INTERMÉDIAIRE CONSOLIDÉ RÉSUMÉ
NON AUDITÉ

| | Note | Période de trois mois close le 30 septembre 2013 | Période de trois mois close le 31 août 2012 | Période de dix mois close le 30 septembre 2013 | Période de neuf mois close le 31 août 2012 |
|---|------|---|--|---|---|
| Produits tirés des immeubles | 15 | 471 657 \$ | - \$ | 940 765 \$ | - \$ |
| Charges d'exploitation des immeubles | 16 | 170 891 | - | 324 257 | - |
| | | 300 766 | - | 616 508 | - |
| Charges générales et administratives | 16 | 15 279 | 8 378 | 159 497 | 38 344 |
| Charge au titre du régime incitatif à long terme | 13 | 57 923 | - | 125 920 | - |
| Amortissement des immobilisations corporelles | 8 | 5 614 | - | 11 936 | - |
| Intérêts et coûts de financement | 16 | 264 323 | - | 469 161 | - |
| Ajustement à la juste valeur - parts de société en commandite de catégorie B | 11 | (302 238) | - | 860 936 | - |
| Ajustement à la juste valeur - immeubles de placement | 7 | (533 450) | - | (555 059) | - |
| Radiation de coûts d'acquisition reportés | | 318 609 | - | 318 609 | - |
| | | (173 940) | 8 378 | 1 391 000 | 38 344 |
| Résultat global net pour la période | | 474 706 \$ | (8 378) \$ | (774 492) \$ | (38 344) \$ |

Voir les notes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO

ÉTAT DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES INTERMÉDIAIRE CONSOLIDÉ RÉSUMÉ

NON AUDITÉ

| | Nombre d'actions | Nombre de parts | Capital social | Parts émises | Surplus d'apport | Déficit | Total |
|--|---------------------|--------------------|--------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Solde au 1^{er} décembre 2012 | 5 873 500 | - | 653 301 \$ | - \$ | 130 480 \$ | (300 557) \$ | 483 224 \$ |
| Actions émises, déduction faite des frais d'émission de 869 169 \$ | 22 695 868 | - | 5 713 407 | - | - | - | 5 713 407 |
| Actions ordinaires échangées contre des parts du FPI (ratio de 10 pour 1) | (23 532 066) | 2 353 207 | (5 842 386) | 5 672 309 | (130 480) | 300 557 | - |
| Actions ordinaires échangées contre des parts de société en commandite de catégorie B (ratio de 10 pour 1) | (5 037 302) | - | (524 322) | - | - | - | (524 322) |
| Options exercées | - | 24 235 | - | 48 470 | - | - | 48 470 |
| Résultat global net | - | - | - | - | - | (774 492) | (774 492) |
| Solde au 30 septembre 2013 | - | 2 377 442 | - \$ | 5 720 779 \$ | - \$ | (774 492) | 4 946 287 \$ |

| | Nombre d'actions | Capital social | Surplus d'apport | Déficit | Total |
|--|---------------------|-------------------|---------------------|--------------|------------|
| Solde au 1 ^{er} décembre 2011 | 5 873 500 | 653 301 \$ | 130 480 \$ | (166 184) \$ | 617 597 \$ |
| Résultat global net | - | - | - | (38 344) | (38 344) |
| Solde au 31 août 2012 | 5 873 500 | 653 301 \$ | 130 480 \$ | (204 528) \$ | 579 253 \$ |

Voir les notes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE INTERMÉDIAIRE CONSOLIDÉ RÉSUMÉ
NON AUDITÉ

| | Note | Période de trois mois close le 30 septembre 2013 | Période de trois mois close le 31 août 2012 | Période de dix mois close le 30 septembre 2013 | Période de neuf mois close le 31 août 2012 |
|--|------|---|--|---|---|
| Flux de trésorerie liés aux : | | | | | |
| Activités d'exploitation | | | | | |
| Résultat global net | | 474 706 \$ | (8 378) \$ | (774 492) \$ | (38 344) \$ |
| Éléments sans effet sur la trésorerie : | | | | | |
| Amortissement des immobilisations corporelles | 8 | 5 614 | - | 11 936 | - |
| Amortissement des coûts de financement différés | 16 | 14 955 | - | 23 740 | - |
| Charge au titre du régime incitatif à long terme | 13 | 57 923 | - | 125 920 | - |
| Ajustement de loyer sur une base linéaire | | (8 346) | - | (8 346) | - |
| Radiation de coûts d'acquisition reportés | | 318 609 | - | 318 609 | - |
| Ajustement à la juste valeur - parts de société en commandite de catégorie B | 11 | (302 238) | - | 860 936 | - |
| Ajustement à la juste valeur - immeubles de placement | 7 | (533 450) | - | (555 059) | - |
| Variation du fonds de roulement hors trésorerie | 17 | (290 635) | (1) | 350 308 | (16 518) |
| Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, montant net | | (262 862) | (8 379) | 353 552 | (54 862) |
| Activités de financement | | | | | |
| Produit tiré de l'émission de parts, déduction faite des frais d'émission | 12 | - | - | 5 761 877 | - |
| Augmentation de la dette | | 250 000 | - | 8 525 000 | - |
| Remboursement de la dette | | (54 558) | - | (108 044) | - |
| Coûts de financement différés | | (5 785) | - | (187 220) | - |
| Flux de trésorerie liés aux activités de financement, montant net | | 189 657 | - | 13 991 613 | - |
| Activités d'investissement | | | | | |
| Acquisition d'immeubles de placement | 6 | (210 028) | - | (12 584 880) | - |
| Acquisition d'immobilisations corporelles | 8 | (4 446) | - | (79 177) | - |
| Dépôts | | (250 000) | - | (1 850 000) | - |
| Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement, montant net | | (464 474) | - | (14 514 057) | - |
| Variation de la trésorerie au cours de la période | | (537 679) | (8 379) | (168 892) | (54 862) |
| Trésorerie à l'ouverture de la période | | 877 279 | 590 632 | 508 492 | 637 115 |
| Trésorerie à la clôture de la période | | 339 600 \$ | 582 253 \$ | 339 600 \$ | 582 253 \$ |

Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie 17

Voir les notes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 SEPTEMBRE 2013

NON AUDITÉ

1. Nature des activités

Le Fonds de placement immobilier PRO (le « FPI ») est une fiducie de placement immobilier à capital variable sans personnalité morale qui a été constituée en vertu d'une déclaration de fiducie datée du 7 février 2013, et modifiée le 11 mars 2013 (la « déclaration de fiducie »), sous le régime des lois de la province d'Ontario.

Une fiducie prédécesseure établie sous le régime des lois de la province de Québec, le 14 novembre 2012, a constitué en société Commandité FPI PRO Inc. (« Commandité FPI PRO ») le 14 novembre 2012 et, conjointement avec Commandité FPI PRO, a créé Société en commandite FPI PRO le 14 novembre 2012, puis elle a transféré sa participation dans Commandité FPI PRO et dans Société en commandite FPI PRO au FPI. Le FPI investit principalement dans des immeubles commerciaux.

Taggart Capital Corporation, aujourd'hui connue sous la dénomination de Société de gestion FPI PRO Inc. (la « Société »), a été constituée en tant que société de capital de démarrage le 26 mars 2010 et a réalisé son premier appel public à l'épargne le 26 octobre 2011. Ses actions ordinaires ont été inscrites à la cote de la Bourse de croissance TSX (la « Bourse ») le 31 octobre 2011. La Société a réalisé son opération admissible le 29 janvier 2013, laquelle comportait trois étapes :

- i) L'acquisition d'un immeuble de commerces de détail de deux étages comptant 10 574 pieds carrés situé au 135, Main Street à Moncton, au Nouveau-Brunswick;
- ii) Le changement de la direction par suite de la démission des administrateurs et dirigeants actuels de la Société et la nomination d'une nouvelle équipe de direction et de nouveaux membres du Conseil;
- iii) La clôture de deux placements privés distincts pour un produit brut d'environ 6 583 000 \$ (les « placements privés »). Les placements privés comportaient deux opérations distinctes qui ont été réalisées par i) l'émission de 21 108 566 actions ordinaires à un prix par action de 0,30 \$, et ii) l'émission de 1 587 302 actions ordinaires à un prix par action de 0,1575 \$.

Avant la réalisation d'un arrangement de la Société effectué selon un plan d'arrangement en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions* (Ontario) (« l'arrangement »), approuvé par les actionnaires de la Société le 8 mars 2013 et par la Bourse le 11 mars 2013, la Société comptait 28 569 368 actions ordinaires émises et en circulation. Le 25 avril 2013, la Société a changé sa dénomination pour celle de Société de gestion FPI PRO Inc. Aux termes du plan d'arrangement, les actionnaires de la Société ont transféré leurs actions ordinaires à la Société en commandite FPI PRO en contrepartie de parts de fiducie du FPI (les « parts ») ou, dans le cas des actionnaires qui ont exercé ce choix, en contrepartie de parts de société en commandite de catégorie B (les « parts de société en commandite de catégorie B ») de la Société en commandite FPI PRO et des droits de vote et d'échange s'y rattachant. De plus, les options sur actions en cours visant l'achat d'actions ordinaires de la Société ont été échangées contre des options sur parts assorties des mêmes modalités, sous réserve de l'ajustement du nombre de parts en fonction d'un ratio d'échange qui est d'une part pour chaque tranche de dix actions ordinaires détenues. Le FPI est désormais l'entité cotée résultante et ses parts sont inscrites à la cote de la Bourse, sous le symbole PRV.UN. Son bureau principal et siège social est situé au 2000, rue Peel, bureau 758, à Montréal, au Québec, H3A 2W5.

2. Mode de présentation

Les états financiers intermédiaires résumés ont été établis en conformité avec l'IAS 34 *Information financière intermédiaire* suivant des méthodes comptables conformes aux Normes internationales d'information financière (« IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board (« IASB ») et le Comité d'interprétation des Normes internationales d'information financière (« IFRIC »). Ces états financiers intermédiaires résumés doivent être lus en parallèle avec les états financiers annuels audités du FPI et les notes connexes dressés pour l'exercice clos le 30 novembre 2012.

Les états financiers ont été établis au coût historique, sauf en ce qui concerne les immeubles de placement, les parts de société en commandite de catégorie B et la part émise 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 comprennent les états financiers du FPI et de ses filiales, y compris les 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).

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

Aux termes de l'arrangement, la date de fin d'exercice a été changée du 30 novembre au 31 décembre. En conséquence, ces états financiers comprennent l'état du résultat global consolidé et le tableau des flux de trésorerie consolidé du FPI pour les périodes de trois et dix mois closes le 30 septembre 2013, et l'état de la situation financière consolidée du FPI à cette date. Les informations comparatives ont été fournies pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes le 31 août 2012 et le 30 novembre 2012.

Le conseil des fiduciaires du FPI a autorisé la publication de ces états financiers le 27 novembre 2013.

3. Sommaire des principales méthodes comptables

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

Acquisitions d'immeubles et regroupements d'entreprises

Lorsqu'un bien immobilier 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 des regroupements d'entreprises sont traitées comme des acquisitions d'actifs. Le coût d'acquisition du bien immobilier est réparti entre les actifs et les passifs identifiables en fonction de leur juste valeur relative à la date d'acquisition, et aucun goodwill n'est comptabilisé.

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 imputés à l'état 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 classification et une désignation appropriées sur la base des dispositions contractuelles, de la conjoncture économique et des conditions pertinentes en vigueur 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 à l'état 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 à la juste valeur d'une contrepartie éventuelle sont comptabilisées dans l'état du résultat global.

Immeubles de placement

Un bien immobilier est considéré comme un immeuble de placement lorsqu'il est détenu principalement en vue d'en retirer 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 pavages qui ne sont destinés principalement à être utilisés par le FPI. 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.

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

La juste valeur représente le prix 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 à la date d'évaluation. La juste valeur des immeubles de placement est fondée sur des estimations indépendantes.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au coût historique moins l'amortissement cumulé et les pertes de valeur cumulées. 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.

Les immobilisations corporelles sont amorties selon la méthode de l'amortissement dégressif en ce qui a trait au mobilier et aux agencements et au matériel informatique, et selon la méthode linéaire en ce qui a trait aux améliorations locatives sur la durée d'utilité résiduelle estimative des actifs, comme suit :

- Mobilier et agencements – 20 %
- Matériel informatique – 30 %
- Améliorations locatives – sur la durée du bail

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 prévue. 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 situation 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 la vente ou sa valeur d'utilité (soit la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs prévus de l'actif), selon le plus élevé de ces deux montants. La perte de valeur comptabilisée correspond à l'excédent de la valeur comptable de l'actif sur sa valeur recouvrable.

3. Sommaire des principales méthodes comptables (suite)

Trésorerie

La trésorerie comprend les soldes bancaires et les dépôts à court terme dont l'échéance initiale est d'au plus trois mois. Elle ne comprend pas les acomptes sur des immeubles de placement, les frais d'engagement remboursables ni les dépôts de garantie des locataires.

Instruments financiers

Les instruments financiers non dérivés sont comptabilisés lorsque le FPI devient partie aux dispositions contractuelles de l'instrument. Les actifs financiers sont décomptabilisés lorsque les droits de recevoir des flux de trésorerie des actifs ont expiré ou ont été transférés et que le FPI a transféré la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété. Les instruments financiers non dérivés sont comptabilisés initialement à la juste valeur majorée, dans le cas des instruments qui ne sont pas comptabilisés à la juste valeur par le biais du résultat net, des coûts de transaction directement attribuables à l'actif.

Lors de la comptabilisation initiale, tous les instruments financiers sont évalués à la juste valeur et classés dans l'une des catégories suivantes :

Actifs financiers à la juste valeur par le biais du résultat net

Après la comptabilisation initiale, les actifs financiers à la juste valeur par le biais du résultat net sont évalués à la juste valeur et les variations sont comptabilisées en résultat net. Le FPI n'a aucun actif faisant partie de cette catégorie.

Prêts et créances

Les prêts et créances sont ultérieurement évalués au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif, déduction faite des pertes de valeur, l'intérêt étant comptabilisé en fonction du taux effectif. Les actifs de cette catégorie comprennent la trésorerie, les débiteurs et les taxes de vente à recouvrer.

Passifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net

Après la comptabilisation initiale, les passifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net sont évalués à la juste valeur et les variations sont comptabilisées à l'état du résultat global. Les passifs de cette catégorie comprennent les parts de société en commandite de catégorie B et les parts émises aux termes du régime incitatif à long terme.

Autres passifs financiers

Les autres passifs financiers sont ultérieurement évalués au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les passifs de cette catégorie comprennent les créditeurs et autres charges à payer et la dette.

À chaque date de clôture, le FPI évalue s'il existe des éléments probants objectifs indiquant une perte de valeur d'un actif financier évalué au coût amorti. Un actif financier est déprécié et une perte de valeur est subie seulement s'il existe des éléments probants objectifs indiquant une perte de valeur découlant d'un ou de plusieurs événements qui ont eu lieu après la comptabilisation initiale de l'actif et que cet événement générant une perte a une incidence sur les flux de trésorerie prévus de l'actif financier qui peut être estimée de façon fiable.

Les coûts de transaction qui sont directement attribuables à l'acquisition ou à l'émission d'actifs financiers ou de passifs financiers (autres que les actifs financiers et les passifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net) sont comptabilisés comme faisant partie de la valeur comptable de l'actif ou du passif respectif à l'origine. Les coûts de transaction liés aux instruments financiers évalués au coût amorti sont amortis selon la méthode du taux d'intérêt effectif sur la durée attendue de l'instrument connexe.

La dette est initialement comptabilisée à la juste valeur, déduction faite des coûts de transaction directement attribuables. Après sa comptabilisation initiale, la dette est évaluée au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les profits et les pertes sont comptabilisés à l'état du résultat global lorsque les passifs sont décomptabilisés également selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Le coût amorti est calculé en tenant compte de tout escompte ou de toute prime à l'acquisition et des frais ou des coûts qui font partie intégrante du calcul selon la méthode du taux d'intérêt effectif. L'amortissement est inclus dans les intérêts et les coûts de financement à l'état du résultat global.

Les actifs financiers sont décomptabilisés lorsque les droits contractuels sur les flux de trésorerie liés aux actifs financiers arrivent à échéance ou lorsqu'ils sont transférés.

Tous les instruments dérivés, y compris les dérivés incorporés, sont comptabilisés dans les états financiers à la juste valeur, sauf les dérivés incorporés exemptés du traitement comptable des instruments dérivés.

Hiérarchie des justes valeurs

Le FPI classe les instruments financiers comptabilisés à la juste valeur selon la hiérarchie des justes valeurs, qui établit l'ordre de priorité des données d'entrée utilisées par la technique d'évaluation de la juste valeur selon l'IFRS 7 Instruments financiers : informations à fournir. La hiérarchie accorde la plus haute priorité aux prix cotés non ajustés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques (évaluations de niveau 1), et la plus basse priorité aux données non observables (évaluations de niveau 3). Les trois niveaux hiérarchiques des justes valeurs sont les suivants :

3. Sommaire des principales méthodes comptables (suite)

Niveau 1 – Prix non ajustés cotés sur des marchés actifs qui sont disponibles à la date d'évaluation pour des actifs et des passifs non affectés identiques;

Niveau 2 – 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 – 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 des porteurs de parts

Les parts du FPI sont remboursables au gré du porteur et, par conséquent, sont jugées être des instruments remboursables au gré du porteur. Aux termes de l'IAS 32 *Instruments financiers : Présentation*, les instruments remboursables au gré du porteur doivent être comptabilisés comme des passifs financiers. Aux termes de l'IAS 32, 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 de l'IAS 32 sont respectées.

Afin d'être classées à titre de capitaux propres, les parts doivent respecter les conditions qui suivent imposées par l'exemption relative à un instrument remboursable au gré du porteur : i) les parts doivent conférer à leur porteur une quote-part de l'actif net du FPI dans l'éventualité d'une dissolution du FPI; ii) les parts doivent faire partie d'une catégorie d'instruments subordonnés à tous les autres instruments; iii) tous les instruments de la catégorie décrite à l'article ii) doivent comporter des caractéristiques identiques; iv) à l'exception de la caractéristique de remboursement, les parts ne doivent comporter aucune autre obligation contractuelle respectant la définition d'un passif; v) les flux de trésorerie prévus relatifs aux parts doivent être principalement fondés sur le bénéfice ou la perte 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 de la situation financière. Les distributions sur les parts, s'il y a lieu, sont déduites des résultats non distribués.

Résultat par part

Le résultat par part de base est calculé en divisant le résultat par le nombre moyen pondéré de parts en circulation pour la période. Le résultat par part dilué est calculé en tenant compte de la dilution qui pourrait survenir si les options sur parts ou les autres instruments ayant un effet dilutif étaient exercés ou convertis en parts. L'effet dilutif est déterminé en supposant que tous les produits à l'exercice ou à la conversion des instruments ayant un effet dilutif pour lesquels le cours de marché dépasse le prix d'exercice serviraient à acheter des parts à leur cours de marché moyen pendant la période.

Paiement des 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 en trésorerie aux porteurs de parts du FPI ou aux porteurs de parts de société en commandite de catégorie B.

Parts de société en commandite de catégorie B

Les parts de société en commandite de catégorie B émises par l'une des sociétés en commandite simple contrôlées par le FPI sont classées dans la catégorie des « passifs financiers », étant donné qu'elles sont indirectement échangeables contre des parts du FPI à raison d'une contre une en tout temps au choix du porteur. Les parts de société en commandite de catégorie B sont évaluées à la juste valeur et présentées comme faisant partie des passifs non courants dans l'état de la situation financière, et toute variation de la juste valeur est comptabilisée à l'état du résultat. La juste valeur des parts de société en commandite de catégorie B est établie en fonction du cours du marché des parts à la date d'évaluation. Les distributions versées sur les parts de société en commandite de catégorie B sont comptabilisées comme charges financières dans l'état 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 « DDVP ») et de droits à la valeur de parts assujetties à des restrictions (les « DVPAR ») du FPI à des administrateurs, des employés, des fiduciaires et des experts-conseils du FPI et de ses filiales. Les DDVP et les DVPAR sont jugés être des passifs financiers à l'état de la situation financière puisqu'il existe une obligation contractuelle pour le FPI de remettre des parts à la conversion des DDVP et des DVPAR. En raison de cette obligation, les DDVP et les DVPAR sont échangeables contre un passif puisque les parts constituent un passif selon la définition de l'IAS 32, et l'exemption relative à un instrument remboursable au gré du porteur ne s'applique pas à l'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 à l'état de la situation financière conformément à l'IAS 39 *Instruments financiers : comptabilisation et évaluation*. 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 DDVP et aux DVPAR émis en raison 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 du résultat global de la période. Les distributions déclarées sur les DDVP et les DVPAR acquis sont aussi comptabilisées à l'état du résultat global.

3. Sommaire des principales méthodes comptables (suite)

Provisions

Une provision est un passif dont l'échéance ou le montant est incertain. Une provision est constituée lorsque le FPI a une obligation actuelle juridique ou implicite du fait d'événements passés, qu'il est probable qu'une sortie de ressources sera 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 à 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.

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 comptabilisé selon la méthode linéaire, qui est inclus dans la valeur comptable de l'immeuble de placement, correspond à la différence 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 incitatifs à la location sont imputés aux revenus locatifs 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 de coûts de réparation et d'entretien capitalisés avec les immeubles de placement sont comptabilisés selon la méthode linéaire sur la durée d'utilité prévue des éléments en cause. Les droits de stationnement et les autres produits accessoires sont comptabilisés lorsque les services sont fournis.

Dépôts

Les dépôts sont les montants en dépôt associés aux acquisitions devant être réalisées après le 30 septembre 2013.

Impôts 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 fiscal aux porteurs de parts et a le droit de déduire ces distributions aux fins de l'impôt sur le résultat. Par conséquent, sauf pour les filiales du FPI, aucune charge d'impôts n'est requise.

Le projet de loi concernant l'impôt fédéral sur le bénéfice 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 équivalant 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 leur application concernant ses actifs et ses produits. Bien qu'il subsiste des incertitudes quant à l'interprétation et à l'application des règles relatives aux EIPD, 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 axée sur le bilan pour calculer les impôts sur le résultat. Selon cette méthode, les actifs et les passifs d'impôts différés 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'impôts différés sont calculés en fonction des taux d'imposition et des lois en vigueur ou pratiquement en vigueur à la date des états financiers pour les exercices au cours desquels les différences temporelles devraient se résorber. Tout ajustement apporté aux soldes est comptabilisé immédiatement à l'état du résultat global. Pour les périodes considérées par les présents états financiers, il a été déterminé qu'aucune charge d'impôts exigibles ou différés n'était requise.

4. Principaux jugements, estimations et hypothèses comptables

Pour établir les états financiers du FPI, la direction porte des jugements, recourt à 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, et sur l'information présentée à l'égard des passifs éventuels à cette date. Les estimations et les jugements critiques qui servent à établir les états financiers 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 valeur des immobilisations incorporelles, 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 rajustement important de la valeur comptable des actifs et des passifs au cours des périodes futures.

Jugements

Dans le cadre de la mise en œuvre des méthodes comptables du FPI, la direction a formulé les jugements ci-après, qui sont ceux ayant une incidence importante sur les montants comptabilisés dans les états financiers :

4. Principaux jugements, estimations et hypothèses comptables (suite)

- i) Regroupements d'entreprises et acquisition d'actifs – En règle générale, le FPI acquiert des immeubles de placement comme actifs, mais 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, sécurité, comptabilité, etc.). L'importance d'un processus est déterminée en fonction des indications de l'IAS 40 relativement aux services accessoires.
- ii) Dépréciation des actifs – Les actifs non courants, qui comprennent les immobilisations corporelles et les immeubles de placement, sont soumis à un test de dépréciation lorsque des événements ou des changements de situation 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 aux 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 perte de valeur 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 en totalité son bénéfice imposable à ses porteurs de parts chaque année. 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 distribuer son bénéfice imposable aux porteurs de parts et serait donc assujéti à l'impôt.

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, qui ont une incidence considérable sur les montants comptabilisés dans les états financiers :

- i) Évaluation des immeubles de placement – Les immeubles de placement sont présentés à leur juste valeur à la date de clôture. Actuellement, toute variation de la juste valeur est déterminée principalement à l'aide d'évaluations d'experts en évaluation immobilière indépendants, effectuées conformément à des techniques d'évaluation reconnues. La principale technique utilisée est la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie, qui comporte notamment l'estimation des taux de capitalisation et du résultat d'exploitation net futur et des taux d'actualisation et des 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 inscrits à l'état de la situation financière ne peut 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, il faut exercer son jugement pour établir la juste valeur. Les jugements tiennent compte du risque d'illiquidité, du risque de crédit et de la volatilité. La modification des hypothèses relatives à ces facteurs pourrait entraîner une variation de la juste valeur présentée des instruments financiers.

5. Modifications de méthodes comptables et normes comptables futures

Normes comptables publiées mais non encore appliquées

L'IASB et l'IFRIC ont publié certaines normes et interprétations dont les dates d'entrée en vigueur sont ultérieures à la date des présents états financiers. Les normes qui pourraient avoir une incidence significative sur les états financiers au cours de périodes futures sont présentées ci-après. Le FPI évalue actuellement l'incidence de ces normes futures sur ses états financiers.

- i) L'IFRS 9 *Instruments financiers* (« IFRS 9 ») a été publiée par l'IASB le 12 novembre 2009 et remplacera l'IAS 39 *Instruments financiers : comptabilisation et évaluation* (« IAS 39 »). L'IFRS 9 prévoit une seule méthode pour déterminer si un actif financier doit être évalué au coût amorti ou à la juste valeur, laquelle remplace les multiples règles prévues dans l'IAS 39. La méthode prescrite par l'IFRS 9 repose sur la manière dont une entité gère ses instruments financiers compte tenu de son modèle économique et des caractéristiques des flux de trésorerie contractuels associés aux actifs financiers. L'IFRS 9 entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2015. Le FPI n'a pas encore déterminé l'incidence qu'aura l'IFRS 9 sur ses états financiers consolidés.
- ii) L'IFRS 10 : *États financiers consolidés*, qui remplace SIC-12 *Consolidation – Entités ad hoc* et certaines parties d'IAS 27 *États financiers consolidés et individuels* (en vigueur pour les périodes ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2013) exige que l'entité consolide une entité émettrice lorsqu'elle détient le pouvoir sur l'entité émettrice, est exposée ou a des droits à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité émettrice et a la capacité d'exercer son pouvoir sur l'entité de manière à influencer sur le montant des rendements qu'elle obtient. Selon les IFRS actuelles, l'entité doit consolider une autre entité lorsqu'elle a le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles de cette autre entité afin d'obtenir des avantages de ses activités.

5. Modifications de méthodes comptables et normes comptables futures (suite)

- iii) L'IFRS 12 : *Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités* (en vigueur pour les périodes ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2013) établit les obligations d'information à l'égard des participations dans d'autres entités, comme les partenariats, les entreprises associées, les entités ad hoc et les entités hors bilan. La norme retient les informations à fournir existantes et instaure d'importantes obligations supplémentaires en matière d'informations à fournir au sujet de la nature des intérêts détenus dans d'autres entités et des risques qui leur sont associés.
- iv) IFRS 13 : L'IFRS 13 *Évaluation de la juste valeur* (en vigueur pour les périodes ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2013). Cette nouvelle norme précise que la juste valeur est le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. Elle établit également les informations à fournir relativement à l'évaluation de la juste valeur. Dans les IFRS actuelles, les indications relatives à l'évaluation de la juste valeur et à la communication d'informations à son sujet sont disséminées dans les normes individuelles imposant l'évaluation à la juste valeur et ne reflètent pas toujours une base d'évaluation claire ou des informations à fournir uniformes.
- v) L'IAS 28 : *Participations dans des entreprises associées et des coentreprises* entre en vigueur pour les périodes ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2013. Cette norme a également été révisée et établit le traitement comptable des participations dans des entreprises associées et précise les exigences de la méthode de la mise en équivalence dont il faut tenir compte pour comptabiliser des participations dans des entreprises associées et des coentreprises. L'IAS 28 s'applique à toutes les entités qui investissent dans des coentreprises ou qui exercent une influence notable sur une entité émettrice (entreprise associée ou coentreprise).
- vi) L'IAS 32 : *Instruments financiers : Présentation*, relativement à la compensation des actifs financiers et passifs financiers, entre en vigueur pour les périodes ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2014. Cette norme clarifie certains éléments concernant la compensation des actifs financiers et des passifs financiers.

6. Acquisitions d'immeubles de placement

Au cours de la période de dix mois close le 30 septembre 2013, le FPI a acquis les immeubles de placement suivants :

| Immeuble de placement | Lieu | Type d'immeuble | Date d'acquisition | Participation acquise |
|------------------------------|-----------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------------|
| 135, Main Street | Moncton (Nouveau-Brunswick) | Commerce de détail | 29 janvier 2013 | 100 % |
| 2, Lawrence Street | Amherst (Nouvelle-Écosse) | Commerce de détail | 27 mars 2013 | 100 % |
| 449, rue Principale | Daveluyville (Québec) | Commerce de détail | 30 avril 2013 | 100 % |
| 1670, rue Notre-Dame | L'Ancienne-Lorette (Québec) | Commerce de détail | 30 avril 2013 | 100 % |

La juste valeur de la contrepartie a été affectée aux actifs identifiables acquis et aux passifs identifiables pris en charge en fonction de leur juste valeur à la date d'acquisition, comme suit :

| | 135 Main Street ⁽¹⁾ | 2 Lawrence Street ⁽¹⁾ | 449 rue Principale ⁽¹⁾ | 1670, rue Notre-Dame ⁽¹⁾ | Coûts de transaction ⁽²⁾ | Total |
|--|---------------------------------------|---|--|--|--|----------------------|
| Actifs | | | | | | |
| Immeubles de placement | 6 157 168 \$ | 3 673 375 \$ | 1 576 635 \$ | 7 254 416 \$ | 265 739 \$ | 18 927 333 \$ |
| Passifs | | | | | | |
| Hypothèques reprises | 2 859 906 | - | - | 3 738 929 | - | 6 598 835 |
| Actifs nets acquis moyennant une contrepartie au comptant | 3 297 262 \$ | 3 673 375 \$ | 1 576 635 \$ | 3 515 487 \$ | 265 739 \$ | 12 328 498 \$ |

¹⁾ Comprend les charges liées à l'acquisition des immeubles de placement au cours du semestre clos le 30 juin 2013.

²⁾ Les coûts de transaction sont les coûts engagés qui représentant les dépenses d'acquisition directement attribuables à l'acquisition d'immeubles faisant toujours l'objet de négociations. Des coûts de transaction d'environ 256 000 \$ ont été radiés au cours du trimestre clos le 30 septembre 2013 relativement à des immeubles ne faisant plus l'objet de négociations.

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

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 SEPTEMBRE 2013
NON AUDITÉ

7. Immeubles de placement

| | 30 septembre 2013 | 30 novembre 2012 |
|---|----------------------|---------------------|
| Solde à l'ouverture de la période | - | - |
| Acquisitions (note 6) | 18 927 333 | - |
| Ajustement de loyer sur une base linéaire | 8 346 | - |
| Ajustement à la juste valeur | 555 059 | - |
| Solde à la clôture de la période | 19 490 738 \$ | - \$ |

8. Immobilisations corporelles

Coût

| | Mobilier et agencements | Matériel | Améliorations locatives | Total |
|--|----------------------------|-----------|----------------------------|-----------|
| Solde au 1 ^{er} décembre 2012 | - | - | - | - |
| Ajouts | 23 286 | 15 819 | 40 072 | 79 177 |
| Solde au 30 septembre 2013 | 23 286 \$ | 15 819 \$ | 40 072 \$ | 79 177 \$ |

Cumul des amortissements

| | | | | |
|--|----------|----------|----------|-----------|
| Solde au 1 ^{er} décembre 2012 | - | - | - | - |
| Amortissement | 2 923 | 2 334 | 6 679 | 11 936 |
| Solde au 30 septembre 2013 | 2 923 \$ | 2 334 \$ | 6 679 \$ | 11 936 \$ |

Valeur comptable au 30 septembre 2013

20 363 \$ 13 485 \$ 33 393 \$ 67 241 \$

Aucune charge pour moins-value n'a été comptabilisée pour les périodes présentées.

9. Débiteurs et autres

| | 30 septembre 2013 | 30 novembre 2012 |
|-------------------------------|----------------------|---------------------|
| Débiteurs | 247 294 \$ | - |
| Montants payés d'avance | 109 603 | - |
| Taxes de vente à recouvrer | 87 151 | - |
| Coûts de transaction reportés | 1 983 331 | - |
| | 2 427 379 \$ | - \$ |

Au 30 septembre 2013, toutes les créances exigibles auprès des locataires qui étaient en souffrance, mais non considérées comme des créances douteuses, étaient à payer depuis 90 jours ou moins.

10. Dette

| | 30 septembre 2013 | 30 novembre 2012 |
|--|----------------------|---------------------|
| Emprunts hypothécaires à payer (déduction faite des coûts de financement de 21 612 \$) | 8 743 760 \$ | - |
| Emprunt à terme (déduction faite des coûts de financement de 141 450 \$) | 5 858 550 | - |
| Billet à payer | 250 000 | - |
| Total | 14 852 310 | - |
| Dette (courante) | 476 409 | - |
| Dette non courante | 14 375 901 \$ | - |

Au 30 septembre 2013, le taux d'intérêt moyen pondéré contractuel des trois emprunts hypothécaires à taux fixe était d'environ 4,51 %.

L'emprunt à terme est affecté au financement des acquisitions et des mises de fonds à l'égard d'acquisitions futures d'un montant maximal disponible de 7 200 000 \$. L'emprunt à terme porte intérêt seulement à 8,50 % ou, s'il est plus élevé, au taux préférentiel de l'institution financière majoré de 5,0 % par année. Au 30 septembre 2013, les avances aux termes de l'emprunt à terme se chiffraient à 6 000 000 \$.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 SEPTEMBRE 2013

NON AUDITÉ

10. Dette (suite)

En juillet 2013, le FPI a conclu un billet d'un an d'un montant en capital de 250 000 \$ portant intérêt seulement au taux de 8,5 %.

Les charges d'intérêts étaient de 248 513 \$ et de 442 367 \$ respectivement pour les périodes de trois mois et de dix mois closes le 30 septembre 2013. Le FPI est tenu de maintenir des ratios de couverture de la dette à l'égard de certains emprunts, lesquels étaient maintenus au 30 septembre 2013.

Les emprunts hypothécaires et l'emprunt à terme sont garantis par des charges de premier ou deuxième rang grevant des immeubles de placement précis, et ils sont remboursables au plus tard en 2023, comme suit :

| | Échéance d'ici | | | | | | Total |
|-----------------------|----------------|--------------|--------------|------------|------------|---------------|---------------|
| | 1 an | 1 an à 2 ans | 2 à 3 ans | 3 à 4 ans | 4 à 5 ans | 5 ans et plus | |
| Versements de capital | 226 409 \$ | 183 623 \$ | 137 309 \$ | 143 009 \$ | 148 945 \$ | 673 612 \$ | 1 512 907 \$ |
| Échéances du capital | 250 000 | 3 547 149 | 6 000 000 | - | - | 3 705 316 | 13 502 465 |
| Dette - total partiel | 476 409 | 3 730 772 | 6 137 309 | 143 009 | 148 945 | 4 378 928 | 15 015 372 |
| Coûts de financement | (59 497) | (58 158) | (34 055) | (2 052) | (1 987) | (7 313) | (163 062) |
| Total | 416 912 \$ | 3 672 614 \$ | 6 103 254 \$ | 140 957 \$ | 146 958 \$ | 4 371 615 \$ | 14 852 310 \$ |

11. Parts de société en commandite de catégorie B

Aux termes de l'arrangement conclu le 11 mars 2013, 5 037 302 actions ordinaires de la Société ont été échangées contre des parts de société en commandite de catégorie B de Société en commandite FPI PRO à raison d'une part de société en commandite de catégorie B par tranche de dix actions ordinaires de la Société, ce qui s'est traduit par l'émission de 503 730 parts de société en commandite de catégorie B d'une valeur de 524 322 \$, soit la valeur comptable de ces parts à la date de l'arrangement.

Les parts de société en commandite de catégorie B sont échangeables contre un nombre égal de parts au gré du porteur, conformément aux modalités de la convention d'échange et comportent des droits économiques et des droits de vote équivalents à tous les égards importants à ceux des parts.

Le tableau suivant résume les variations relatives aux parts de société en commandite de catégorie B survenues au cours de la période de sept mois close le 30 septembre 2013 :

| | Parts de société en commandite de catégorie B | Montant |
|---|---|--------------|
| En circulation au 1 ^{er} décembre 2012 | - | - \$ |
| Émission de parts de société en commandite de catégorie B – Arrangement | 503 730 | 524 322 |
| Ajustement à la juste valeur | - | 860 936 |
| En circulation au 30 septembre 2013 | 503 730 | 1 385 258 \$ |

Aucune distribution n'a été déclarée sur les parts de société en commandite de catégorie B au cours de la période close le 30 septembre 2013.

12. Capitaux propres des porteurs de parts

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 confère à son porteur le droit d'exprimer une voix à toute assemblée des porteurs de parts et de participer, au prorata des parts détenues, à toutes les distributions faites par le FPI et, en cas de dissolution ou de liquidation du FPI, aux actifs nets du FPI. Les porteurs de parts ont le droit d'exiger le rachat à vue de leurs parts par le FPI. Les parts n'ont aucune valeur nominale. À la réception d'un avis de rachat par le FPI, tous les droits à l'égard et aux termes des parts remises en vue de leur rachat s'éteignent et leur porteur aura le droit de recevoir un prix par part (le « prix de rachat ») déterminé d'après une formule indiquée dans la déclaration de fiducie. Le prix de rachat sera payé selon les modalités prévues dans la déclaration de fiducie.

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 de l'avis de rachat par le FPI, tous les droits dans les parts remises aux fins de rachat devront être remis, et le porteur de parts aura le droit de recevoir un prix par part correspondant au moins élevé des montants suivants :

90 % du « cours de référence » des parts à la Bourse 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;

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 SEPTEMBRE 2013
NON AUDITÉ

12. Capitaux propres des porteurs de parts (suite)

100 % du « cours de clôture de référence » à la Bourse ou sur le marché auquel les parts sont inscrites et affichées aux fins de négociation à la date de rachat.

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 50 000 \$, sauf si les fiduciaires décident de lever cette restriction, à leur appréciation, et 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 50 000 \$ 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 représentent 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 que de pair avec les parts de société en commandite 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 conjointement avec chaque part de société en commandite de catégorie B émise. Les parts de société en commandite de catégorie B ne donnent droit qu'à des distributions équivalentes à celles versées aux porteurs de parts. Les parts de société en commandite 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 aux termes 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 société en commandite de catégorie B dans certains cas précis. Les parts de société en commandite de catégorie B sont présentées comme un passif financier et n'ont pas été incluses dans les calculs par part après dilution du fait qu'elles auraient eu un effet antidilutif.

Le 29 janvier 2013, suivant la réalisation de l'opération admissible, la Société a émis 21 108 566 actions ordinaires pour un produit brut de 6 332 570 \$. Parallèlement à l'opération admissible, la Société a émis 1 587 302 actions ordinaires aux sociétés de portefeuille respectives de James W. Beckerleg et de Gordon Lawlor, membres de la nouvelle direction, pour un produit brut de 250 000 \$.

Les frais d'émission d'actions engagés au cours de la période de dix mois close le 30 septembre 2013 ont totalisé 869 163 \$.

Aux termes de l'arrangement du 8 mars 2013, 23 532 066 actions ordinaires de la Société ont été échangées contre des parts, à raison d'une part par tranche de dix actions ordinaires de la Société (2 353 207 parts d'une valeur totale de 5 850 458 \$). Les 5 037 302 actions ordinaires restantes ont été échangées contre des parts de société en commandite de catégorie B de la Société en commandite FPI PRO à raison d'une part de société en commandite de catégorie B par tranche de dix actions ordinaires de la Société (503 730 parts de société en commandite de catégorie B d'une valeur de 524 322 \$).

En mars 2013, 24 235 parts ont été émises moyennant une contrepartie au comptant totale de 48 470 \$ lorsqu'un placeur pour compte a exercé les options qui lui avaient été attribuées en 2011 dans le cadre d'un placement privé.

13. Régime incitatif à long terme

| | Nombre de droits à la valeur de parts assujetties à des restrictions (« DVPAR ») | Nombre de droits différés à la valeur de parts (« DDVP ») | Total |
|----------------------------------|--|---|---------|
| Au 1 ^{er} décembre 2012 | - | - | - |
| DVPAR et DDVP attribués | - | 126 667 | 126 667 |
| Au 30 septembre 2013 | - | 126 667 | 126 667 |

| | Période de dix mois close le 30 septembre 2013 | Exercice clos le 30 novembre 2012 |
|---|---|---|
| À la juste valeur à l'ouverture de la période | - \$ | - \$ |
| Charges (droits non acquis) : | | |
| Amortissement des DVPAR et des DDVP | 125 920 | - |
| Total de la charge relative aux DVPAR et aux DDVP non acquis | 125 920 | - |
| À la juste valeur à la clôture de la période | 125 920 \$ | - \$ |

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 SEPTEMBRE 2013

NON AUDITÉ

13. Régime incitatif à long terme (suite)

Le FPI a adopté un régime incitatif à long terme qui prévoit l'attribution de DDVP et de DVPAR du FPI à des administrateurs, des employés, des fiduciaires et des experts-conseils du FPI et de ses filiales. Le nombre maximal de parts pouvant être émises est de 571 388.

Chaque DVPAR confère à son porteur le droit de recevoir une part au moment où il est acquis. Les DVPAR deviennent acquis intégralement à la fin de la période de trois ans qui commence à l'ouverture de l'exercice précédant immédiatement l'attribution, sous réserve de dispositions prévoyant leur acquisition anticipée si certains événements se produisent. Au moment de l'acquisition des DVPAR, le porteur reçoit une part pour chaque DVPAR acquis.

Chaque DDVP confère à son porteur le droit de recevoir une part lorsque le porteur cesse d'être un employé du FPI, à condition que le DDVP soit alors acquis (ou réputé acquis). Les DDVP deviennent acquis intégralement à la fin de la période de trois ans qui commence à l'ouverture de l'exercice précédant immédiatement l'attribution, sous réserve de dispositions prévoyant leur acquisition anticipée si certains événements se produisent.

Pour la période de dix mois close le 30 septembre 2013, 126 667 DDVP ont été attribués à un prix moyen de 3 \$ l'unité.

14. Crédoeurs et autres passifs

| | 30 septembre 2013 | 30 novembre 2012 |
|-----------------|------------------------------|---------------------|
| Créditeurs | 1 353 630 \$ | - \$ |
| Charges à payer | 1 511 553 | 25 268 |
| | 2 865 183 \$ | 25 268 \$ |

Les crédoeurs en date du 30 septembre 2013 comprennent une somme de 197 566 \$ (néant au 30 novembre 2012) payable à une société contrôlée par la direction du FPI.

15. Contrats de location simple du FPI à titre de locateur

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 de cinq et vingt ans et sont assujettis à une révision périodique du loyer établie en fonction des conditions du marché qui prévalent.

Loyers minimaux futurs à recevoir aux termes des contrats de location simple

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Dans moins de un an | 1 258 610 \$ |
| Dans un an à cinq ans | 6 391 656 |
| Dans plus de cinq ans | 6 432 373 |
| | 14 082 639 \$ |

16. Information supplémentaire relative au compte de résultat

Les charges d'exploitation des immeubles comprennent les taxes foncières, les coûts de 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 charges du siège social, les frais de bureaux, les frais juridiques et les honoraires et 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 intérêts et des coûts de financement :

| | Période de trois mois close le 30 septembre 2013 | Période de trois mois close le 31 août 2012 | Période de dix mois close le 30 septembre 2013 | Période de neuf mois close le 31 août 2012 |
|---|---|--|---|---|
| Intérêts et coûts de financement | | | | |
| Amortissement des coûts de financement | 14 955 \$ | - \$ | 23 740 \$ | - \$ |
| Autres intérêts et coûts de financement | 249 368 | - | 445 421 | - |
| | 264 323 \$ | - \$ | 469 161 \$ | - \$ |

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 SEPTEMBRE 2013
NON AUDITÉ

17. Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie

Les variations du fonds de roulement hors trésorerie se présentent comme suit :

| | Période de trois mois close le 30 septembre 2013 | Période de trois mois close le 31 août 2012 | Période de dix mois close le 30 septembre 2013 | Période de neuf mois close le 31 août 2012 |
|---|---|--|---|---|
| Variation du fonds de roulement hors trésorerie | | | | |
| Débiteurs et autres | (633 349) \$ | - \$ | (2 489 607) \$ | - \$ |
| Créditeurs et autres passifs | 342 714 | (1) | 2 839 915 | (16 518) |
| | (290 635) \$ | (1) | 350 308 \$ | (16 518) \$ |
| Intérêt payé | 227 791 \$ | - \$ | 336 753 \$ | - \$ |

18. Instruments financiers

Le FPI n'acquiert pas, ne détient pas et n'émet pas 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 et passifs financiers.

| Catégorie | Évaluation | Valeur comptable 30 septembre 2013 | Juste valeur 30 septembre 2013 | Valeur comptable 30 novembre 2012 | Juste valeur 30 novembre 2012 |
|--|-------------------------|---|--------------------------------------|--|-------------------------------------|
| | | | | | |
| Prêts et créances | | | | | |
| Trésorerie a) | Coût amorti | 339 600 \$ | 339 600 \$ | 508 492 \$ | 508 492 \$ |
| Montants à recevoir et autres, excluant les charges payées d'avance et les coûts de transactions reportés a) | Coût amorti | 334 445 | 334 445 | - | - |
| | | 674 045 \$ | 674 045 \$ | 508 492 \$ | 508 492 \$ |
| Passifs financiers évalués par le biais du résultat net | | | | | |
| Parts de société en commandite de catégorie B | Juste valeur (niveau 2) | 1 385 258 \$ | 1 385 258 \$ | - \$ | - \$ |
| Régime incitatif à long terme | Juste valeur (niveau 2) | 125 920 | 125 920 | - | - |
| | | 1 511 178 \$ | 1 511 178 \$ | - \$ | - \$ |
| Autres passifs financiers | | | | | |
| Créditeurs et charges à payer a) | Coût amorti | 2 865 183 \$ | 2 865 183 \$ | 25 268 \$ | 25 268 \$ |
| Dettes b) | Coût amorti | 14 852 310 | 14 852 310 | - | - |
| | | 17 717 493 \$ | 17 717 493 \$ | 25 268 \$ | 25 268 \$ |

- a) Les instruments financiers à court terme, qui comprennent la trésorerie, les débiteurs, les taxes de vente à recouvrer et les créditeurs et charges à payer sont comptabilisés au coût amorti, lequel se rapproche de la juste valeur en raison de leur courte échéance.
- b) Les instruments financiers à long terme comprennent la dette. La juste valeur de la dette 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, qui reflètent les conditions qui prévalent sur le marché pour des instruments comportant des modalités et des risques similaires. Ces estimations de la juste valeur ne sont pas nécessairement représentatives des montants que le FPI pourrait payer ou recevoir dans le cadre d'opérations réelles sur le marché.

La juste valeur des parts de société en commandite de catégorie B et celle du régime incitatif à long terme est estimée selon le cours des parts sur le marché (niveau 2).

19. Gestion du risque

Le principal passif financier du FPI est sa dette. Cette dernière a principalement pour objet de financer l'acquisition et le développement du portefeuille d'immeubles du FPI. Les loyers à recevoir et autres débiteurs, les créditeurs et charges à payer ainsi que la trésorerie du FPI sont tirés 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, qui peuvent avoir une incidence sur son rendement opérationnel.

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.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 SEPTEMBRE 2013

NON AUDITÉ

19. Gestion du risque (suite)

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. Dans la mesure du possible, 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 qui suit présente les obligations contractuelles du FPI au 30 septembre 2013 :

| Obligations contractuelles | Échéance d'ici | | | | | |
|------------------------------------|----------------|--------------|--------------|------------|------------|---------------|
| | 1 an | 1 an à 2 ans | 2 à 3 ans | 3 à 4 ans | 4 à 5 ans | 5 ans et plus |
| Versements de capital sur la dette | 226 409 \$ | 183 623 \$ | 137 309 \$ | 143 009 \$ | 148 945 \$ | 673 612 \$ |
| Échéances du capital de la dette | 250 000 | 3 547 149 | 6 000 000 | - | - | 3 705 316 |
| Total partiel | 476 409 | 3 730 772 | 6 137 309 | 143 009 | 148 945 | 4 378 928 |
| Intérêts sur la dette | 911 998 | 797 081 | 490 899 | 187 699 | 181 763 | 675 915 |
| Créditeurs et autres passifs | 2 865 183 | - | - | - | - | - |
| Loyer | 21 828 | 21 828 | 10 914 | - | - | - |
| | 4 275 418 \$ | 4 549 681 \$ | 6 639 122 \$ | 330 708 \$ | 330 708 \$ | 5 054 843 \$ |

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 étant donné que la majeure partie de la dette à long terme comporte des taux fixes.

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 et que résulte de ce fait une perte financière. Les principaux actifs du FPI sont des immeubles commerciaux. Le risque de crédit associé aux créances des locataires, qui comprennent des débiteurs totalisant 247 294 \$, 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 pas eu à radier de créances importantes. Le FPI examine ses créances chaque mois et a conclu qu'il n'avait pas à constituer de provision importante pour créances douteuses au 30 septembre 2013.

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.

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 et 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 encore pourrait faire l'objet de réclamations ou de poursuites en justice. À l'heure actuelle, le FPI n'a connaissance d'aucun défaut de conformité important aux lois environnementales concernant l'un de ses immeubles. De plus, le FPI n'a connaissance d'aucune enquête ni d'aucune mesure importante 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 en immobilisations nécessaires pour se conformer à la législation et à la réglementation environnementales. La législation et la réglementation environnementales peuvent évoluer rapidement, et le FPI

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 SEPTEMBRE 2013

NON AUDITÉ

19. Gestion du risque (suite)

pourrait être assujéti dans l'avenir à une législation et une réglementation environnementales plus strictes. L'observation d'une législation et d'une réglementation environnementales plus strictes pourrait avoir une incidence défavorable sur la situation financière ou les résultats d'exploitation du FPI.

20. Gestion du capital

Le FPI définit son capital comme étant la somme des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts, des parts de société en commandite de catégorie B, du régime incitatif à long terme et de la dette. Il a toute liberté de déterminer le niveau de capital opportun compte tenu de ses besoins de flux de trésorerie, de l'ensemble des risques commerciaux et des possibilités d'affaires. De ce fait, le FPI pourra apporter des modifications à son capital en fonction de ses stratégies de placement et des variations de la conjoncture économique.

L'objectif du FPI est de maintenir une combinaison de titres de créance 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 bien.

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 en trésorerie 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 opérationnelles 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 marchande d'un immeuble;
- b) de contracter ou de prendre en charge une dette en conséquence de laquelle sa dette totale excéderait 70 % de sa valeur comptable brute.

La valeur comptable brute est calculée comme suit :

| | 30 septembre 2013 |
|--|------------------------------|
| Total de l'actif, y compris les immeubles de placement présentés à la juste valeur | 24 174 958 \$ |
| Cumul des amortissements sur les immobilisations corporelles | 11 936 |
| Valeur comptable brute | 24 186 894 |
| Dette, excluant les coûts de financement non amortis | 15 015 372 \$ |
| Dette, ci-dessus, en pourcentage de la valeur comptable brute | 62,08 % |

Au 30 septembre 2013, le FPI respectait toutes les exigences ci-dessus.

21. Opérations entre parties liées

Le FPI a retenu les services de Conseils Immobiliers Labec Inc. (le « gestionnaire ») pour exécuter certains services énoncés ci-dessous aux termes d'une convention de gestion (la « convention de gestion »). Le gestionnaire est contrôlé par le président et chef de la direction et le chef des finances du FPI, qui sont également d'importants porteurs de parts du FPI.

Pour les services qu'il fournit aux termes de la convention de gestion, le gestionnaire aura droit aux sommes suivantes, au comptant :

- a) Des honoraires de services-conseils annuels payables trimestriellement, correspondant à 0,25 % du prix de base rajusté des actifs du FPI, calculés au prorata pour tenir compte des acquisitions ou des dispositions réalisées durant un mois donné, le « prix de base rajusté » s'entendant de la valeur comptable des actifs du FPI, ainsi qu'elle est indiquée dans le plus récent état de la situation financière consolidé du FPI, majorée de l'amortissement cumulé qui y est également indiqué, déduction faite des fonds réunis par le FPI lors d'émissions de titres de capitaux propres qui n'ont pas encore été investis dans des immeubles ou d'autres actifs.

Pour les périodes de trois et dix mois closes le 30 septembre 2013, le coût de ces services s'est élevé à respectivement 11 302 \$ et 23 400 \$.

- b) des frais d'acquisition correspondant à i) 1,00 % du prix d'achat payé par le FPI pour l'acquisition d'un immeuble sur la première tranche de 100 000 000 \$ des immeubles acquis au cours de chaque exercice; ii) 0,75 % du prix d'achat payé par le FPI pour l'acquisition d'un immeuble sur la tranche suivante de 100 000 000 \$ des immeubles acquis au cours de chaque exercice; et iii) 0,50 % du prix d'achat payé par le FPI pour l'acquisition d'immeubles dépassant 200 000 000 \$ au cours de chaque exercice.

Pour les périodes de trois et dix mois closes le 30 septembre 2013, le coût de ces services s'est élevé à respectivement néant et 179 350 \$.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 SEPTEMBRE 2013

NON AUDITÉ

21. Opérations entre parties liées (suite)

- c) des frais de gestion d'immeubles correspondant au taux du marché applicable pour des services de gestion d'immeubles, lorsque ces services ne sont pas autrement délégués ou impartis à des tiers.

Pour les périodes de trois et dix mois closes le 30 septembre 2013, le coût de ces services s'est élevé à 6 184 \$.

Au cours des périodes de trois et dix mois closes le 30 septembre 2013, le FPI a remboursé au gestionnaire un montant d'environ 59 000 \$ à l'égard de débours pour des services directement liés aux acquisitions futures du FPI.

22. Engagement

Le FPI a un engagement au titre du bail visant un espace de bureaux qui prend fin le 31 mars 2016. Cet engagement s'élève actuellement à 21 828 \$ par année.

23. Événement postérieur à la date de clôture

Le 26 novembre 2013, le FPI a conclu un appel public à l'épargne visant 4 622 417 parts au prix de 2,40 \$ la part pour un produit brut totalisant environ 11,1 M\$. Le FPI a l'intention d'émettre des parts de société en commandite de catégorie B additionnelles pour 5,8 M\$ à certains vendeurs d'immeubles, pour un total de 16,9 M\$ de nouveaux capitaux propres (ou jusqu'à 18,6 M\$ si l'option de surallocation est exercée), comprenant 11,1 M\$ de parts émises dans le cadre du placement, et 5,8 M\$ de parts de société en commandite de catégorie B. Le FPI affectera le produit net du placement et de l'émission de parts de société en commandite de catégorie B, les fonds en caisse, un emprunt hypothécaire repris, un nouvel emprunt hypothécaire et une facilité de crédit renouvelable devant être obtenue au financement de quatre immeubles commerciaux pour un prix d'acquisition brut d'environ 39,0 M\$, excluant les coûts de clôture et de transaction, ainsi qu'au remboursement de certaines dettes, y compris une tranche d'environ 5 M\$ de l'emprunt à terme.