



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO

**ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
POUR LA PÉRIODE DE NEUF MOIS CLOSE LE 30 SEPTEMBRE 2014**

TABLE DES MATIÈRES
(non audité)

	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 - 23

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE INTERMÉDIAIRE CONSOLIDÉ RÉSUMÉ

NON AUDITÉ – En milliers de dollars canadiens

	Note	30 septembre 2014	31 décembre 2013
ACTIF			
Actifs non courants			
Immeubles de placement	6	68 866 \$	68 406 \$
Dépôts		600	204
Immobilisations corporelles	7	56	74
		69 522	68 684
Actifs courants			
Coûts d'acquisition différés	25	651	-
Débiteurs et autres	8	863	584
Trésorerie		24 980	896
		26 494	1 480
TOTAL DE L'ACTIF		96 016 \$	70 164 \$
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES DES PORTEURS DE PARTS			
Passifs non courants			
Dette	9	28 173	30 642
Parts de catégorie B	10	7 518	8 019
Régime incitatif à long terme	11	500	184
Bons de souscription	12	573	-
		36 764	38 845
Passifs courants			
Facilité de crédit	13	8 901	8 761
Dette	9	4 594	1 003
Créditeurs et autres charges à payer	14	4 033	2 460
Distributions à payer		384	204
		17 912	12 428
Total du passif		54 676	51 273
Capitaux propres des porteurs de parts		41 340	18 891
TOTAL DU PASSIF ET DES CAPITAUX PROPRES DES PORTEURS DE PARTS		96 016 \$	70 164 \$

Événements postérieurs à la date de clôture 25

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 – En milliers de dollars canadiens

	Note	Période de trois mois close le 30 septembre 2014	Période de trois mois close le 30 septembre 2013	Période de neuf mois close le 30 septembre 2014	Période de dix mois close le 30 septembre 2013
Produits tirés des immeubles	16, 17	1 877 \$	472 \$	5 760 \$	941 \$
Charges opérationnelles des immeubles	17, 18	668	171	2 191	324
Résultat opérationnel net		1 209	301	3 569	617
Frais généraux et administratifs	18	124	15	326	159
Charge relative au régime incitatif à long terme	11	127	58	316	126
Dépréciation des immobilisations corporelles	7	6	6	18	12
Frais financiers et coûts de financement	18	550	264	1 628	469
Distributions – Parts de catégorie B	10	175	-	526	-
Ajustement à la juste valeur des parts de catégorie B	10	167	(302)	(501)	861
Ajustement à la juste valeur des immeubles de placement	6	51	(533)	164	(554)
Radiation des coûts d'acquisition différés		-	319	3	319
Résultat global net pour la période		9 \$	474 \$	1 089 \$	(775) \$

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 – En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre d'actions et de parts et les montants par part

	Note	Nombre de parts	Parts émises	Distributions cumulées	Résultats non distribués	Total
Solde au 1^{er} janvier 2014		7 124 858	14 482 \$	(138) \$	4 547 \$	18 891 \$
Résultat global, montant net		-	-	-	1 089	1 089
Opérations avec des porteurs de parts :						
Distributions déclarées – 0,1575 \$ la part		-	-	(1 328)	-	(1 328)
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission de 3 156 \$	15	11 459 000	22 627	-	-	22 627
Émission de parts – Régime de réinvestissement des distributions		29 203	61	-	-	61
Solde au 30 septembre 2014		18 613 061	37 170 \$	(1 466) \$	5 636 \$	41 340 \$

	Nombre d'actions	Nombre de parts	Capital social	Parts émises	Surplus d'apport	Résultats non distribués	Total
Solde au 1^{er} décembre 2012	5 873 500	-	653 \$	- \$	130 \$	(300) \$	483 \$
Actions émises, déduction faite des frais d'émission de 869 \$	22 695 868	-	5 713	-	-	-	5 713
Actions ordinaires échangées contre des parts du FPI (ratio de 10 pour 1)	(23 532 066)	2 353 206	(5 842)	5 672	(130)	300	-
Actions ordinaires échangées contre des parts de catégorie B (ratio de 10 pour 1)	(5 037 302)	-	(524)	-	-	-	(524)
Options exercées	-	24 235	-	48	-	-	48
Résultat global, montant net	-	-	-	-	-	(775)	(775)
Solde au 30 septembre 2013	-	2 377 441	- \$	5 720 \$	- \$	(775) \$	4 945 \$

Voir les notes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE INTERMÉDIAIRE CONSOLIDÉ RÉSUMÉ
NON AUDITÉ – En milliers de dollars canadiens

	Note	Période de trois mois close le 30 septembre 2014	Période de trois mois close le 30 septembre 2013	Période de neuf mois close le 30 septembre 2014	Période de dix mois close le 30 septembre 2013
Flux de trésorerie liés aux :					
Activités d'exploitation					
Résultat global, montant net		9 \$	474 \$	1 089 \$	(775) \$
Éléments sans effet sur la trésorerie :					
Dépréciation des immobilisations corporelles	7	6	6	18	12
Amortissement des coûts de financement	18	80	15	227	24
Charge relative au régime incitatif à long terme	11	127	58	316	126
Ajustement des loyers sur une base linéaire		(19)	(8)	(57)	(8)
Radiation des coûts d'acquisition différés		-	319	-	319
Ajustement à la juste valeur des parts de catégorie B	10	167	(302)	(501)	861
Ajustement à la juste valeur des immeubles de placement	6	51	(533)	164	(554)
Variation du fonds de roulement hors trésorerie	19	1 075	(292)	643	350
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, montant net		1 496	(263)	1 899	355
Activités de financement					
Produit tiré de l'émission de parts, déduction faite des frais d'émission		23 204	-	23 200	5 761
Augmentation de la dette		526	250	1 526	8 525
Remboursement de la dette		(200)	(54)	(553)	(108)
Augmentation de la facilité de crédit		100	-	100	-
Coûts de financement		(18)	(6)	(38)	(187)
Distributions versées sur parts		(348)	-	(1 086)	-
Flux de trésorerie liés aux activités de financement, montant net		23 264	190	23 149	13 991
Activités d'investissement					
Acquisition d'immeubles de placement		-	(210)	-	(12 585)
Ajouts d'immeubles de placement	6	(32)	-	(115)	-
Commissions de location	6	-	-	(452)	-
Acquisition d'immobilisations corporelles	7	-	(4)	-	(79)
Dépôts		(256)	(250)	(397)	(1 850)
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement, montant net		(288)	(464)	(964)	(14 514)
Variation de la trésorerie au cours de la période		24 472	(537)	24 084	(168)
Trésorerie à l'ouverture de la période		508	877	896	508
Trésorerie à la clôture de la période		24 980 \$	340 \$	24 980 \$	340 \$

Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie

19

Voir les notes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 SEPTEMBRE 2014

NON AUDITÉ – En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre d'actions et 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 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 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 de la Société alors en poste 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 total d'environ 6 583 \$ (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 de l'arrangement, les actionnaires de la Société ont transféré leurs actions ordinaires à la Société en commandite FPI PRO en contrepartie de parts du FPI (les « parts ») ou, dans le cas des actionnaires qui ont exercé ce choix, en contrepartie de parts de catégorie B (les « parts 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. Le bureau principal et siège social du FPI est situé au 2000, rue Peel, bureau 758, à Montréal, au Québec, H3A 2W5.

2. Mode de présentation

Les états financiers intermédiaires consolidés 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 consolidés résumés doivent être lus en parallèle avec les états financiers annuels audités du FPI et les notes connexes dressés pour la période de 13 mois close le 31 décembre 2013.

Les états financiers intermédiaires résumés consolidés ont été établis au coût historique, sauf en ce qui concerne les immeubles de placement, les parts de catégorie B, les parts émises aux termes du régime incitatif à long terme et les bons de souscription, lesquels sont évalués à la juste valeur.

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

Les présents états financiers intermédiaires consolidés résumés 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 2013. Par conséquent, les présents états financiers intermédiaires consolidés résumés comprennent l'état du résultat global et le tableau des flux de trésorerie consolidés pour les périodes de trois et dix mois closes le 30 septembre 2013.

Le conseil des fiduciaires du FPI a autorisé la publication des présents états financiers intermédiaires consolidés résumés le 19 novembre 2014.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 SEPTEMBRE 2014

NON AUDITÉ – En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre d’actions et de parts et les montants par part

3. Sommaire des principales méthodes comptables

Les principales méthodes comptables qui ont été utilisées pour établir les présents états financiers intermédiaires consolidés résumés 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 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 et les passifs identifiables acquis 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 comptabilisés en charges 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 de la juste valeur d’une contrepartie éventuelle sont comptabilisées dans l’état du résultat global.

Immeubles de placement

Un immeuble 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 coûts de location directs. 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 intermédiaires consolidés résumés.

Un immeuble de placement est initialement évalué au coût, compte tenu des coûts de transaction. Les coûts de transaction 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, 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.

Le FPI évalue la juste valeur selon l’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 fin 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 des évaluateurs tiers membres de l’Institut canadien des évaluateurs.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au coût historique diminué de l’amortissement cumulé et des 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.

La dépréciation des immobilisations corporelles est fondée 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

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 SEPTEMBRE 2014

NON AUDITÉ – En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre d'actions et de parts et les montants par part

3. Sommaire des principales méthodes comptables (suite)

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, s'il y a lieu. 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 dépréciation comptabilisée correspond à l'excédent de la valeur comptable de l'actif sur sa valeur recouvrable.

Trésorerie

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

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

Après la comptabilisation initiale, les passifs financiers 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 catégorie B, les parts émises aux termes du régime incitatif à long terme et les bons de souscription.

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, la facilité de crédit, les distributions 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 estimé 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 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 qui y sont 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 intermédiaires consolidés résumés à la juste valeur, sauf les dérivés incorporés exemptés du traitement comptable des instruments dérivés.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 SEPTEMBRE 2014

NON AUDITÉ – En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre d'actions et de parts et les montants par part

3. Sommaire des principales méthodes comptables (suite)

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 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 :

Niveau 1 (« N1 ») – 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 (« 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 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 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 au point 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 des porteurs de parts à l'état de la situation financière. Les distributions sur les parts, s'il y a lieu, sont déduites des résultats non distribués.

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 en trésorerie aux porteurs de parts du FPI ou aux porteurs de parts de catégorie B.

Parts de catégorie B

Les parts 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 gré du porteur. Les parts de catégorie B sont évaluées à la juste valeur et présentées comme faisant partie des passifs non courants à l'état de la situation financière, et toute variation de la juste valeur est comptabilisée à l'état 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 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, les parts constituant 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 elle 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 considérée. Les distributions déclarées sur les DDVP et les DVPAR acquis sont aussi comptabilisées à l'état du résultat global.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 SEPTEMBRE 2014

NON AUDITÉ – En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre d'actions et de parts et les montants par part

3. Sommaire des principales méthodes comptables (suite)

Bons de souscription

Au moment où ils sont exercés, tous les bons de souscription entiers confèrent à leurs porteurs le droit d'acquérir une part du FPI. Comme les parts du FPI constituent des instruments remboursables au gré du porteur, les bons de souscription correspondent à la définition de passif financier aux termes de l'IAS 32. Les bons de souscription sont évalués à la juste valeur et présentés comme faisant partie des passifs non courants à l'état de la situation financière, et toute variation de la juste valeur est comptabilisée à l'état du résultat global. La juste valeur des bons de souscription est établie en fonction du cours des parts à la date d'évaluation.

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 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 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 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 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.

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 imposable 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 fonds de placement immobilier »). 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 de ces règles, le FPI croit qu'il satisfait aux conditions relatives aux fonds de placement immobilier.

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 intermédiaires consolidés résumés pour les exercices au cours desquels les différences temporaires devraient se résorber. Tout ajustement apporté aux soldes est comptabilisé immédiatement à l'état du résultat global. Pour les périodes présentées dans les présents états financiers intermédiaires consolidés résumés, il a été déterminé qu'aucune charge d'impôts exigibles ou différés n'était requise.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 SEPTEMBRE 2014

NON AUDITÉ – En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre d'actions et de parts et les montants par part

4. Principaux jugements, estimations et hypothèses comptables

Pour établir les états financiers intermédiaires consolidés résumés 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 intermédiaires consolidés résumés, 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 intermédiaires consolidés résumés 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, lesquels ont l'incidence la plus importante sur les montants comptabilisés dans les états financiers intermédiaires consolidés résumés :

- 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, sécurité, comptabilité). L'importance d'un processus est déterminée en fonction des indications fournies dans l'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 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 fonds de placement immobilier. Le FPI a passé en revue les conditions relatives aux fonds de placement immobilier, 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 jugements ci-après, lesquels ont l'incidence la plus importante sur les montants comptabilisés dans les états financiers intermédiaires consolidés résumés :

- 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 à l'aide d'évaluations d'experts en évaluation immobilière indépendants, effectuées conformément à des techniques d'évaluation reconnues. Les techniques d'évaluation utilisées comprennent la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie et la méthode de capitalisation directe, lesquelles comportent respectivement, entre autres, l'estimation des taux de capitalisation et du résultat opérationnel 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 consolidés.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 SEPTEMBRE 2014

NON AUDITÉ – En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre d'actions et de parts et les montants par part

5. Modifications de méthodes comptables et normes comptables futures

Modification de méthodes comptables

Avec prise d'effet le 1^{er} janvier 2014, le FPI a adopté l'Interprétation IFRIC 21 *Droits ou taxes*. L'application de cette interprétation n'a aucune incidence sur les états financiers intermédiaires consolidés résumés du FPI.

Avec prise d'effet le 1^{er} janvier 2014, le FPI a adopté l'IFRS 13 *Évaluation de la juste valeur* (« IFRS 13 »). À l'exception des informations à fournir additionnelles requises aux fins de l'évaluation de la juste valeur, l'application de l'IFRS 13 n'a aucune incidence sur les états financiers intermédiaires consolidés résumés du FPI.

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 intermédiaires consolidés résumés au cours de périodes futures sont présentées ci-après. Le FPI évalue actuellement l'incidence de ces normes futures sur ses états financiers intermédiaires consolidés résumés.

- 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'IASB a provisoirement décidé que l'IFRS 9 devrait être en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018. Par conséquent, le FPI n'a pas encore établi l'incidence de l'IFRS 9 sur ses états financiers intermédiaires consolidés résumés.
- ii) L'IFRS 15 *Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients* (« IFRS 15 ») a été publiée par l'IASB le 28 mai 2014. La nouvelle norme entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 31 décembre 2017; l'adoption anticipée est permise. L'IFRS 15 remplacera l'IAS 11 *Contrats de construction*, l'IAS 18 *Produits des activités ordinaires*, l'IFRIC 13 *Programmes de fidélisation de la clientèle*, l'IFRIC 15 *Contrats de construction de biens immobiliers*, l'IFRIC 18 *Transferts d'actifs provenant de clients* et SIC-31 *Produits des activités ordinaires – Opérations de troc impliquant des services de publicité*. La norme présente un modèle unique qui s'applique aux contrats conclus avec des clients ainsi que deux méthodes de comptabilisation de produits tirés des activités ordinaires, soit à un moment précis ou sur une période de temps. Le modèle comprend une analyse des transactions en cinq étapes fondée sur le contrat permettant de déterminer le moment de la comptabilisation des produits tirés des activités ordinaires et le montant comptabilisé. Les nouvelles estimations et nouveaux degrés de jugement qui ont été introduits pourraient avoir une incidence sur le moment de la comptabilisation des produits tirés des activités ordinaires ainsi que sur le montant comptabilisé. La nouvelle norme s'applique aux contrats conclus avec des clients. Elle ne s'applique pas aux contrats d'assurance, aux instruments financiers ni aux contrats de location, lesquels entrent dans le champ d'application d'autres IFRS. Le FPI entend appliquer l'IFRS 15 dans ses états financiers pour l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2017. L'incidence de l'application de la norme n'a pas encore été déterminée.

6. Immeubles de placement

	30 septembre	31 décembre
	2014	2013
Solde à l'ouverture de la période	68 406 \$	-
Acquisitions	-	62 586
Ajouts	115	-
Commissions de location	452	-
Ajustement des loyers sur une base linéaire	57	13
Ajustement de la juste valeur	(164)	5 807
Solde à la clôture de la période	68 866 \$	68 406 \$

La juste valeur est établie en fonction d'évaluations effectuées par 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 l'utilisation de certaines hypothèses clés, y compris les revenus locatifs, les tarifs de location sur le marché, les charges opérationnelles, les taux d'inoccupation, les taux d'inflation, les taux de capitalisation, les taux de capitalisation finaux et les 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 géographiques.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 SEPTEMBRE 2014

NON AUDITÉ – En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre d'actions et de parts et les montants par part

6. Immeubles de placement (suite)

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

Au 30 septembre 2014 et au 31 décembre 2013	Commerces de détail	Immeubles à usage commercial	
		bureaux	mixte
Taux de capitalisation	6,5 % à 8,0 %	7,5 % à 12,3 %	6,5 %
Taux de capitalisation final	6,3 % à 7,3 %	7,3 % à 10,8 %	6,7 %
Taux d'actualisation	7,0 % à 8,0 %	8,0 % à 11,5 %	6,9 %

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			
	30 septembre 2014		31 décembre 2013	
	Augmentation	Diminution	Augmentation	Diminution
Taux de capitalisation	(2 134) \$	2 291 \$	(2 227) \$	2 077 \$
Taux de capitalisation final	(1 153) \$	1 128 \$	(1 233) \$	1 150 \$
Taux d'actualisation	(1 101) \$	1 117 \$	(1 117) \$	1 093 \$

7. Immobilisations corporelles

Coût	Mobilier et agencements	Matériel informatique	Améliorations locatives	Total
Solde au 1 ^{er} janvier 2014	23 \$	29 \$	40 \$	92 \$
Ajouts	-	-	-	-
Solde au 30 septembre 2014	23 \$	29 \$	40 \$	92 \$
Cumul des amortissements				
Solde au 1 ^{er} janvier 2014	4 \$	4 \$	10 \$	18 \$
Amortissement	3	5	10	18
Solde au 30 septembre 2014	7 \$	9 \$	20 \$	36 \$
Valeur comptable au 30 septembre 2014	16 \$	20 \$	20 \$	56 \$

Coût	Mobilier et agencements	Matériel informatique	Améliorations locatives	Total
Solde au 1 ^{er} décembre 2012	- \$	- \$	- \$	- \$
Ajouts	23	29	40	92
Solde au 31 décembre 2013	23 \$	29 \$	40 \$	92 \$
Cumul des amortissements				
Solde au 1 ^{er} décembre 2012	- \$	- \$	- \$	- \$
Amortissement	4	4	10	18
Solde au 31 décembre 2013	4 \$	4 \$	10 \$	18 \$
Valeur comptable au 31 décembre 2013	19 \$	25 \$	30 \$	74 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 SEPTEMBRE 2014

NON AUDITÉ – En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre d'actions et de parts et les montants par part

8. Débiteurs et autres

	30 septembre	31 décembre
	2014	2013
Débiteurs	134 \$	114 \$
Taxes payées d'avance	702	168
Autres montants payés d'avance	27	99
Taxes de vente à recouvrer	-	203
	863 \$	584 \$

9. Dette

	30 septembre	31 décembre
	2014	2013
Emprunts hypothécaires à payer (déduction faite des coûts de financement de 455 \$)	29 199 \$	29 695 \$
Emprunt à terme (déduction faite des coûts de financement de 208 \$)	3 292	1 700
Billet à payer	276	250
Total	32 767	31 645
Dette (à court terme)	4 594	1 003
Dette à long terme	28 173 \$	30 642 \$

Au 30 septembre 2014, tous les emprunts hypothécaires à payer portaient intérêt à taux fixe, le taux contractuel moyen pondéré étant d'environ 4,14 % (4,14 % au 31 décembre 2013).

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 4 000 \$. 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 2014, les avances aux termes de l'emprunt à terme se chiffraient à 3 500 \$.

Au cours du trimestre considéré, le FPI a conclu une nouvelle convention de billet de 12 mois, laquelle remplace de fait le billet antérieur. Le billet actuel, d'un montant en capital de 276 \$, porte intérêt au taux annuel de 8,5 %.

Les charges d'intérêt se sont établies à respectivement 381 \$ et 1 118 \$ pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2014 (respectivement 249 \$ et 442 \$ pour les périodes de trois et dix mois closes le 30 septembre 2013). Aux termes de contrats d'emprunt particuliers, le FPI est tenu de maintenir certains ratios de couverture des charges fixes. Au 30 septembre 2014, le FPI se conformait à ces exigences.

Les emprunts hypothécaires à payer sont garantis par des charges de premier rang sur certains immeubles de placement d'une juste valeur d'environ 55 560 \$ au 30 septembre 2014 (55 560 \$ au 31 décembre 2013). L'emprunt à terme est garanti par un ensemble de charges de deuxième et de troisième rang sur certains immeubles de placement d'une juste valeur d'environ 64 748 \$ au 30 septembre 2014 (64 288 \$ au 31 décembre 2013).

La dette est remboursable 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 en capital	767 \$	746 \$	743 \$	611 \$	155 \$	519 \$	3 541 \$
Échéance du capital	3 827	3 500	1 336	17 510	-	3 716	29 889
Dette – Total partiel	4 594	4 246	2 079	18 121	155	4 235	33 430
Coûts de financement	(258)	(194)	(111)	(89)	(3)	(8)	(663)
Total	4 336 \$	4 052 \$	1 968 \$	18 032 \$	152 \$	4 227 \$	32 767 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 SEPTEMBRE 2014

NON AUDITÉ – En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre d'actions et de parts et les montants par part

10. Parts de catégorie B

	30 septembre 2014		31 décembre 2013	
	Parts de catégorie B	Montant	Parts de catégorie B	Montant
En circulation à l'ouverture de la période	3 341 230	8 019 \$	-	- \$
Émission de parts de catégorie B – Arrangement	-	-	503 730	524
Émission de parts de catégorie B – Acquisitions	-	-	2 837 500	6 810
	3 341 230	8 019	3 341 230	7 334
Ajustement de la juste valeur	-	(501)	-	685
En circulation à la clôture de la période	3 341 230	7 518 \$	3 341 230	8 019 \$

Les parts de catégorie B donnent droit à des distributions égales aux distributions déclarées sur les parts, à raison d'une pour une. Les distributions versées sur les parts de catégorie B sont comptabilisées à l'état du résultat global lorsqu'elles sont déclarées. Au cours des périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2014, des distributions de respectivement 0,0525 \$ et 0,1575 \$ par part de catégorie B ont été déclarées (néant pour les périodes de trois et dix mois closes le 30 septembre 2013).

11. 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 31 décembre 2013	-	126 667	126 667
DVPAR et DDVP attribués	-	182 915	182 915
Distributions réinvesties	-	20 145	20 145
Au 30 septembre 2014	-	329 727	329 727
Acquis	-	42 222	42 222
Non acquis	-	287 505	287 505
Total	-	329 727	329 727

	Période de trois mois close le 30 septembre 2014	Période de neuf mois close le 30 septembre 2014	Période de 13 mois close le 31 décembre 2013
À la juste valeur à l'ouverture de la période	373 \$	184 \$	- \$
Charges (droits non acquis) :			
Amortissement des DVPAR et des DDVP	109	309	184
Distributions réinvesties, DVPAR et DDVP	11	16	-
Ajustement à la juste valeur, DVPAR et DDVP	7	(9)	-
Total de la charge relative aux DVPAR et aux DDVP non acquis	127	316	184
À la juste valeur à la clôture de la période	500 \$	500 \$	184 \$

Pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2014, 6 725 et 154 662 DDVP ont été attribués à des fiduciaires et à des membres clés de la direction. Pour les périodes de trois et dix mois closes le 30 septembre 2013, 126 667 DDVP ont été attribués à des fiduciaires et à des membres clés de la direction.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 SEPTEMBRE 2014

NON AUDITÉ – En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre d'actions et de parts et les montants par part

11. 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 intégralement acquis à la fin d'une période de trois ans, comme suit : un tiers des DVPAR attribués au cours d'une année donnée seront acquis au début de l'exercice suivant immédiatement l'attribution (la « date initiale d'acquisition des droits »), sous réserve de dispositions concernant l'acquisition antérieure des droits si certains événements se produisent; un tiers des DVPAR seront acquis au premier anniversaire de la date initiale d'acquisition des droits; et le dernier tiers des droits seront acquis au deuxième anniversaire de la date initiale d'acquisition des droits. 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 intégralement acquis à la fin d'une période de trois ans, comme suit : un tiers des DDVP attribués au cours d'une année donnée seront acquis au début de l'exercice suivant immédiatement l'attribution (la « date initiale d'acquisition des droits »), sous réserve de dispositions concernant l'acquisition antérieure des droits si certains événements se produisent; un tiers des DDVP seront acquis au premier anniversaire de la date initiale d'acquisition des droits; et le dernier tiers des droits seront acquis au deuxième anniversaire de la date initiale d'acquisition des droits.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2014, 203 060 DDVP ont été attribués à un prix moyen de 2,38 \$ la part. Pour la période de dix mois close le 30 septembre 2013, 126 667 DDVP ont été attribués à un prix moyen de 3,00 \$ la part.

12. Bons de souscription

Le 30 septembre 2014, le FPI a annoncé la clôture d'un appel public à l'épargne visant des parts ainsi que d'un placement privé simultané pour un produit brut totalisant 26,4 M\$ provenant de l'émission de 11 459 000 parts et de 5 729 500 bons de souscription (note 15). Chaque bon de souscription confère au porteur le droit d'acquérir une part du FPI à un prix d'exercice de 2,65 \$ la part avant le 31 mars 2017. À la comptabilisation initiale, la juste valeur des bons de souscription a été évaluée au moyen du modèle binomial. Après le 30 septembre 2014, les bons de souscription ont été inscrits à la cote de la Bourse, et la juste valeur à la prochaine date de clôture sera déterminée à l'aide du cours de clôture des bons de souscription.

	30 septembre 2014		31 décembre 2013	
	Bons de souscription	Montant	Bons de souscription	Montant
En circulation à l'ouverture de la période	-	- \$	-	- \$
Émission de bons de souscription (note 15)	5 729 500	573	-	-
En circulation à la clôture de la période	5 729 500	573 \$	-	- \$

13. Facilité de crédit

Le FPI dispose d'une facilité de crédit renouvelable de 9,0 M\$ portant intérêt au taux préférentiel majoré de 162,5 points de base, ou au taux des acceptations bancaires majoré de 262,5 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 31 520 \$ au 30 septembre 2014 (31 060 \$ au 31 décembre 2013). Au 30 septembre 2014, le FPI avait un montant de 8 981 \$ à payer sur la facilité de crédit renouvelable, ainsi que des coûts de financement différés non amortis de 80 \$.

En vertu 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 des porteurs de parts en tout temps. Au 30 septembre 2014, le FPI respectait toutes les clauses restrictives financières en vertu de la facilité de crédit renouvelable.

14. Crédoeurs et autres charges à payer

	30 septembre 2014	31 décembre 2013
Crédoeurs	2 789 \$	1 811 \$
Charges à payer	1 121	649
Loyer payé d'avance	123	-
	4 033 \$	2 460 \$

Les crédoeurs en date du 30 septembre 2014 comprennent un montant de 87 \$ (39 \$ au 31 décembre 2013) payable à une société contrôlée par la direction du FPI.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 SEPTEMBRE 2014

NON AUDITÉ – En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre d'actions et de parts et les montants par part

15. Capitaux propres des porteurs de parts

	Nombre d'actions	Capital social	Nombre de parts émises	Montant
Au 1 ^{er} décembre 2012	5 873 500	653 \$	-	- \$
Actions émises le 29 janvier 2013, déduction faite des frais d'émission de 869 \$	22 695 868	5 713	-	-
Actions ordinaires échangées contre des parts du FPI (ratio de 10 pour 1)	(23 532 066)	(5 842)	2 353 206	5 672
Actions ordinaires échangées contre des parts de catégorie B (ratio de 10 pour 1)	(5 037 302)	(524)	-	-
Options exercées	-	-	24 235	48
Parts émises le 26 novembre 2013 – Appel public à l'épargne	-	-	4 747 417	11 394
Moins : frais d'émission	-	-	-	(2 632)
Au 31 décembre 2013	-	- \$	7 124 858	14 482 \$
Régime de réinvestissement des distributions (« RRD »)			29 203	61
Parts émises le 30 septembre 2014 – Appel public à l'épargne			11 459 000	25 783
Moins : frais d'émission				(3 156)
Au 30 septembre 2014	-	- \$	18 613 061	37 170 \$

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 qu'il détient, à toutes les distributions faites par le FPI et, en cas de dissolution ou de liquidation du FPI, à la répartition des actifs nets du FPI. Les porteurs de parts ont le droit d'exiger 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 précisée 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.
- 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 \$, 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 \$ 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 les 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 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 catégorie B dans certains cas précis. Les parts de catégorie B sont présentées à titre de passif financier.

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 \$. Parallèlement à l'opération admissible, la Société a émis 1 587 302 actions ordinaires respectivement aux sociétés de portefeuille de James W. Beckerleg et de Gordon Lawlor, membres de la nouvelle direction, pour un produit brut de 250 \$.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 SEPTEMBRE 2014

NON AUDITÉ – En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre d’actions et de parts et les montants par part

15. Capitaux propres des porteurs de parts (suite)

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 (2 353 206 parts d’une valeur totale de 5 842 \$). Les 5 037 302 actions ordinaires restantes ont été échangées contre des parts de catégorie B de la Société en commandite FPI PRO à raison d’une part de catégorie B par tranche de dix actions ordinaires de la Société (503 730 parts de catégorie B d’une valeur de 524 \$).

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

Le 26 novembre 2013, le FPI a annoncé la clôture d’un appel public à l’épargne visant la vente de parts au prix de 2,40 \$ la part, lequel s’est traduit par l’émission de 4 622 417 parts. Le 31 décembre 2013, le FPI a émis 125 000 parts additionnelles au prix de 2,40 \$ la part par suite de l’exercice, par les preneurs fermes, d’une partie de leur option de surallocation. Le FPI a touché un produit brut d’environ 11,4 M\$, ou 8,8 M\$ déduction faite des honoraires des preneurs fermes et d’autres charges directement liées d’environ 2,6 M\$.

Le 30 septembre 2014, le FPI a annoncé la clôture d’un appel public à l’épargne visant la vente de parts ainsi que d’un placement privé simultané au prix de 2,30 \$ la part, lesquels se sont traduits par l’émission de 11 459 000 parts, dont 585 000 parts émises par suite de l’exercice partiel de l’option de surallocation par les preneurs fermes, également au prix de 2,30 \$ la part. Chaque unité émise est composée d’une part et de la moitié d’un bon de souscription. L’écart entre le produit brut de 26,4 M\$ et la juste valeur des bons de souscription à la comptabilisation initiale (note 12) a été attribué aux parts. Le montant total des honoraires des preneurs fermes et des autres charges connexes directes d’environ 3,2 M\$ attribuable à l’émission d’unités a été comptabilisé à titre de réduction des capitaux propres des porteurs de parts.

Régime de réinvestissement des distributions

Le FPI a instauré un régime de réinvestissement des distributions (« RRD ») en vertu 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 applicable durant laquelle les parts ont été 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 résidant du Canada, un porteur de part devra mettre fin à sa participation au RRD.

16. 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 qui est de l’ordre de 5 à 20 ans, et sont assujettis à une révision à la hausse périodique du loyer en fonction des conditions du marché qui prévalent.

	30 septembre	31 décembre
	2014	2013
Loyers minimaux futurs à recevoir aux termes des contrats de location simple		
Dans moins de un an	4 323 \$	4 671 \$
Dans un an à cinq ans	17 568	15 860
Dans plus de cinq ans	11 151	13 048
	33 042 \$	33 579 \$

17. Informations sectorielles

Les secteurs du FPI comprennent trois catégories d’immeubles de placement, soit les commerces de détail, les immeubles de bureaux et les immeubles à usage commercial mixte. Toutes les activités du FPI ont lieu 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 opérationnel net, lequel s’entend des produits tirés des immeubles diminués des charges opérationnelles. Les frais généraux et administratifs, l’amortissement, les charges d’intérêts et les coûts de financement ne sont pas attribués aux secteurs opérationnels. Les actifs sectoriels comprennent les immeubles de placement; les passifs sectoriels comprennent les emprunts hypothécaires attribuables à des secteurs en particulier, mais excluent l’emprunt à terme, le billet à payer 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 opérationnels.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 SEPTEMBRE 2014

NON AUDITÉ – En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre d'actions et de parts et les montants par part

17. Informations sectorielles (suite)

	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles à usage commercial mixte	Total
Période de trois mois close le 30 septembre 2014				
Produits tirés des immeubles	878 \$	601 \$	398 \$	1 877 \$
Charges opérationnelles des immeubles	268	269	131	668
	610 \$	332 \$	267 \$	1 209 \$
Période de neuf mois close le 30 septembre 2014				
Produits tirés des immeubles	2 643 \$	1 879 \$	1 238 \$	5 760 \$
Charges opérationnelles des immeubles	844	923	424	2 191
	1 799 \$	956 \$	814 \$	3 569 \$
Au 30 septembre 2014				
Immeubles de placement	36 478 \$	15 644 \$	16 744 \$	68 866 \$
Emprunts hypothécaires à payer	18 437 \$	1 578 \$	9 184 \$	29 199 \$
	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles à usage commercial mixte	Total
Période de trois mois close le 30 septembre 2013				
Produits tirés des immeubles	472 \$	- \$	- \$	472 \$
Charges opérationnelles des immeubles	171	-	-	171
	301 \$	- \$	- \$	301 \$
Période de dix mois close le 30 septembre 2013				
Produits tirés des immeubles	941 \$	- \$	- \$	941 \$
Charges opérationnelles des immeubles	324	-	-	324
	617 \$	- \$	- \$	617 \$
Au 31 décembre 2013				
Immeubles de placement	36 478 \$	15 184 \$	16 744 \$	68 406 \$
Emprunts hypothécaires à payer	18 748 \$	1 646 \$	9 301 \$	29 695 \$

Le secteur du portefeuille d'immeubles de commerces de détail comprend cinq immeubles comportant une superficie locative brute totale de 171 000 pieds carrés. Le secteur du portefeuille d'immeubles de bureaux comprend trois immeubles comportant une superficie locative brute de 125 000 pieds carrés. Le secteur du portefeuille d'immeubles à usage commercial mixte comprend un immeuble comportant une superficie locative brute de 100 000 pieds carrés.

Les charges opérationnelles des immeubles ayant trait aux espaces vacants ont été négligeables au cours des périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2014 et des périodes de trois et dix mois closes le 30 septembre 2013.

18. Renseignements supplémentaires sur le résultat global

Les charges d'exploitation des immeubles comprennent les taxes foncières, 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 frais généraux et administratifs comprennent les charges du siège social, les frais de bureaux, les honoraires juridiques et autres, les honoraires de gestion d'actifs et toute autre charge indirecte liée à l'exploitation et à la location d'immeubles de placement.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 SEPTEMBRE 2014

NON AUDITÉ – En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre d’actions et de parts et les montants par part

18. Renseignements supplémentaires sur le résultat global (suite)

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

	Période de trois mois close le 30 septembre 2014	Période de trois mois close le 30 septembre 2013	Période de neuf mois close le 30 septembre 2014	Période de dix mois close le 30 septembre 2013
Frais financiers et coûts de financement				
Amortissement des coûts de financement	80 \$	15 \$	227 \$	24 \$
Autres intérêts et coûts de financement	470	249	1 401	445
	550 \$	264 \$	1 628 \$	469 \$

19. Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie

	Période de trois mois close le 30 septembre 2014	Période de trois mois close le 30 septembre 2013	Période de neuf mois close le 30 septembre 2014	Période de dix mois close le 30 septembre 2013
Variation du fonds de roulement hors trésorerie :				
Débiteurs et autres	729 \$	(633) \$	(279) \$	(2 490) \$
Coûts d’acquisition différés	(651)	-	(651)	-
Créditeurs et autres charges à payer	997	341	1 573	2 840
	1 075 \$	(292) \$	643 \$	350 \$
Intérêts payés	458 \$	228 \$	1 287 \$	337 \$

20. Instruments financiers

Le FPI n’acquiert pas, ne détient pas ni 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 et passifs financiers.

Catégorie	Évaluation	Valeur comptable au 30 septembre 2014	Juste valeur au 30 septembre 2014	Valeur comptable au 31 décembre 2013	Juste valeur au 31 décembre 2013
Prêts et créances					
Trésorerie a)	Coût amorti	24 980 \$	24 980 \$	896 \$	896 \$
Débiteurs et autres, à l’exception des charges payées d’avance a)	Coût amorti	134	134	317	317
		25 114 \$	25 114 \$	1 213 \$	1 213 \$
Passifs financiers par le biais du résultat net					
Parts de catégorie B	Juste valeur (niveau 2)	7 518 \$	7 518 \$	8 019 \$	8 019 \$
Régime incitatif à long terme	Juste valeur (niveau 2)	500	500	184	184
Bons de souscription	Juste valeur (niveau 3)	573	573	-	-
		8 591 \$	8 591 \$	8 203 \$	8 203 \$
Autres passifs financiers					
Créditeurs et autres charges à payer a)	Coût amorti	4 033 \$	4 033 \$	2 460 \$	2 460 \$
Facilité de crédit a)	Coût amorti	8 901	8 901	8 761	8 761
Distributions à payer a)	Coût amorti	384	384	204	204
Dette b)	Coût amorti	32 767	32 767	31 645	31 645
		46 085 \$	46 085 \$	43 070 \$	43 070 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 SEPTEMBRE 2014

NON AUDITÉ – En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre d'actions et de parts et les montants par part

20. Instruments financiers (suite)

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

La juste valeur des bons de souscription est estimée selon le modèle binomial (niveau 3).

21. Gestion des risques

Les prêts et les emprunts constituent les principaux passifs financiers du FPI. Ces derniers ont 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 autres 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, lesquels 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.

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 2014 :

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	767 \$	746 \$	743 \$	611 \$	155 \$	519 \$
Échéances du capital de la dette	3 827	3 500	1 336	17 510	-	3 716
Total partiel	4 594	4 246	2 079	18 121	155	4 235
Intérêts sur la dette	1 367	1 142	937	748	176	502
Facilité de crédit	8 981	-	-	-	-	-
Créditeurs et autres charges à payer	4 033	-	-	-	-	-
Loyer	22	11	-	-	-	-
	18 997 \$	5 399 \$	3 016 \$	18 869 \$	331 \$	4 737 \$

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 est assortie de taux fixes.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 SEPTEMBRE 2014

NON AUDITÉ – En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre d’actions et de parts et les montants par part

21. Gestion des risques (suite)

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, résultant ainsi en 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 134 \$, 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 2014.

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 30 septembre 2014, les quatre plus importants locataires du FPI représentaient respectivement 16,0 %, 11,8 %, 11,5 % et 11,1 % des produits tirés des immeubles, et les baux de ces locataires arrivent à échéance en 2026, 2015, 2026 et 2019, respectivement.

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 encore pourrait faire l’objet de réclamations ou de poursuites en justice. À l’heure actuelle, le FPI n’a connaissance d’aucune non-conformité importante 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 pourrait être assujéti dans l’avenir à une législation et à 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.

22. Gestion du capital

Le FPI est libre de déterminer le niveau de capital opportun en fonction de ses besoins en matière de flux de trésorerie, de l’ensemble des risques commerciaux et des occasions d’affaires. De ce fait, le FPI apportera des modifications à son capital suivant ses stratégies de placement et les 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 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 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 de marché 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.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 SEPTEMBRE 2014

NON AUDITÉ – En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre d'actions et de parts et les montants par part

22. Gestion du capital (suite)

La valeur comptable brute est calculée comme suit :

	30 septembre 2014
Total de l'actif, y compris les immeubles de placement présentés à la juste valeur	96 016 \$
Cumul des amortissements sur les immobilisations corporelles	36
Valeur comptable brute	96 052
Dette, compte non tenu des coûts de financement non amortis	33 430 \$
Facilité de crédit, compte non tenu des coûts de financement non amortis	8 981
Dette	42 411 \$
Dette, ci-dessus, en pourcentage de la valeur comptable brute	44,15 %

Au 30 septembre 2014, le FPI se conformait aux exigences ci-dessus, ainsi qu'à toutes les clauses restrictives financières requises.

23. Opérations entre parties liées

Le FPI a retenu les services de Conseils Immobiliers Labec Inc. (le « gestionnaire ») pour fournir 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.

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 neuf mois closes le 30 septembre 2014, le coût de ces services s'est établi respectivement à 38 \$ et à 113 \$ (respectivement 11 \$ et 23 \$ pour les périodes de trois et dix mois closes le 30 septembre 2013).

- 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 \$ 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 \$ 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 \$ au cours de chaque exercice.

Pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2014, le coût de ces services s'est établi à néant (respectivement néant et 179 \$ pour les périodes de trois et dix mois closes le 30 septembre 2013).

- 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 neuf mois closes le 30 septembre 2014, le coût de ces services s'est établi à néant (6 \$ pour les périodes de trois et dix mois closes le 30 septembre 2013).

24. 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 22 \$ par année.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 SEPTEMBRE 2014

NON AUDITÉ – En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre d’actions et de parts et les montants par part

25. Événements postérieurs à la date de clôture

- a) Le 20 octobre 2014, le FPI a annoncé la conclusion de transactions annoncées auparavant relativement à l’acquisition de 14 immeubles qu’il a convenu d’acquérir après la clôture de son appel public à l’épargne et d’un placement privé simultané de 26,4 M\$ en nouveaux capitaux le 30 septembre 2014. Le prix d’acquisition total des 14 immeubles s’est élevé à environ 65,6 M\$ (compte non tenu des coûts de clôture et de transaction), et il a été financé au moyen d’une tranche du produit de l’appel public à l’épargne et du placement privé simultané, de l’émission de parts de catégorie B pour un produit d’environ 4,3 M\$, de nouveaux emprunts hypothécaires de premier rang d’environ 37,5 M\$ et de la prise en charge d’un emprunt hypothécaire existant dont l’encours s’élevait à environ 8,1 M\$ à la date de clôture.

Au total, 1 847 826 parts de catégorie B ont été émises, chacune étant accompagnée d’un demi-bon de souscription de parts de catégorie B, chaque bon de souscription de parts de catégorie B entier donnant à son porteur le droit d’acquérir, en tout temps avant 17 h le 31 mars 2017, une part de catégorie B au prix d’exercice de 2,65 \$.

Après l’acquisition des 14 immeubles, le portefeuille du FPI comptera 23 immeubles commerciaux dont la superficie locative brute totalisera 1 044 095 pieds carrés. Le FPI sera ainsi davantage présent sur les marchés cibles principaux de Québec et du Canada atlantique et effectuera par la même occasion un premier investissement en Alberta.

- b) Le 20 octobre 2014, le FPI a remboursé intégralement le billet à payer de 276 \$ et, le 31 octobre 2014, le FPI a affecté un montant de 2,5 M\$ au titre du remboursement du prêt à terme.
- c) Le 22 octobre 2014, le FPI a annoncé une distribution au comptant de 0,0175 \$ la part pour le mois d’octobre 2014. Cette distribution a été payée le 17 novembre 2014 aux porteurs de parts inscrits au 31 octobre 2014.