



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO

**ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES RÉSUMÉS CONSOLIDÉS
PÉRIODE DE NEUF MOIS CLOSE LE 30 SEPTEMBRE 2015**

TABLE DES MATIÈRES
(non audité)

	PAGE
État de la situation financière intermédiaire résumé consolidé	1
État du résultat global intermédiaire résumé consolidé	2
État des variations des capitaux propres intermédiaire résumé consolidé	3
Tableau des flux de trésorerie intermédiaire résumé consolidé	4
Notes aux états financiers intermédiaires résumés consolidés	5 - 24

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE INTERMÉDIAIRE RÉSUMÉ CONSOLIDÉ

NON AUDITÉ – En milliers de dollars canadiens

	Note	30 septembre 2015	31 décembre 2014
ACTIF			
Actifs non courants			
Immeubles de placement	6, 7	197 763 \$	139 242 \$
Immobilisations corporelles	8	80	61
		197 843	139 303
Actifs courants			
Débiteurs et autres	9	3 758	1 610
Trésorerie		2 106	588
		5 864	2 198
TOTAL DE L'ACTIF		203 707 \$	141 501 \$
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES			
Passifs non courants			
Dette	10	107 636	74 194
Parts de catégorie B	11	7 606	9 902
Régime incitatif à long terme	12	902	630
Bons de souscription	13	67	200
		116 211	84 926
Passifs courants			
Facilité de crédit	14	8 514	6 761
Dette	10	6 473	1 953
Créditeurs et charges à payer	15	5 647	1 911
Distributions à payer		597	417
		21 231	11 042
Total du passif		137 442	95 968
Capitaux propres		66 265	45 533
TOTAL DU PASSIF ET DES CAPITAUX PROPRES		203 707 \$	141 501 \$

Événements postérieurs à la date de clôture 26

Approuvé par le Conseil,

« signé »
James W. Beckerleg
Fiduciaire

« signé »
Gérard A. Limoges, C.M., FCPA, FCA, Adm.A.
Fiduciaire

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL INTERMÉDIAIRE RÉSUMÉ CONSOLIDÉ

NON AUDITÉ – En milliers de dollars canadiens

	Note	Période de trois mois close le 30 septembre 2015	Période de trois mois close le 30 septembre 2014	Période de neuf mois close le 30 septembre 2015	Période de neuf mois close le 30 septembre 2014
Produits tirés des immeubles	17, 18	4 878 \$	1 877 \$	12 632 \$	5 760 \$
Charges d'exploitation des immeubles	18, 19	1 816	668	4 796	2 191
Résultat d'exploitation, montant net		3 062	1 209	7 836	3 569
Frais généraux et administratifs	19	238	124	666	326
Charge liée au régime incitatif à long terme	12	185	127	272	316
Amortissement des immobilisations corporelles	8	7	6	19	18
Charges d'intérêts et coûts de financement	19	1 138	550	2 963	1 628
Distributions – Parts de catégorie B	11	203	175	665	526
Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B	11	(425)	167	(766)	(501)
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	7	917	51	1 333	164
Ajustement de la juste valeur – Bons de souscription	13	(200)	-	(133)	-
Radiation des coûts d'acquisition différés		-	-	68	3
Résultat global, montant net		999 \$	9 \$	2 749 \$	1 089 \$

Voir les notes aux états financiers intermédiaires résumés consolidés

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO

ÉTAT DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES INTERMÉDIAIRE RÉSUMÉ CONSOLIDÉ

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

	Note	Nombre de parts	Parts émises	Distributions cumulées	Résultats non distribués	Total
Solde au 1^{er} janvier 2015		19 220 189	38 318 \$	(2 465) \$	9 680 \$	45 533 \$
Résultat global, montant net		-	-	-	2 749	2 749
Transactions avec des porteurs de parts :						
Distributions déclarées – 0,1575 \$ la part		-	-	(3 706)	-	(3 706)
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission de 3 475 \$		9 565 135	18 598	-	-	18 598
Émission de parts – Régime de réinvestissement des distributions	16	170 933	341	-	-	341
Échange de parts de catégorie B contre des parts du FPI	16	1 275 363	2 750	-	-	2 750
Solde au 30 septembre 2015		30 231 620	60 007 \$	(6 171) \$	12 429 \$	66 265 \$

		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
Transactions 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 \$		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 \$

Voir les notes aux états financiers intermédiaires résumés consolidés

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

	Note	Période de trois mois close le 30 septembre 2015	Période de trois mois close le 30 septembre 2014	Période de neuf mois close le 30 septembre 2015	Période de neuf mois close le 30 septembre 2014
Flux de trésorerie liés aux :					
Activités d'exploitation					
Résultat global, montant net		999 \$	9 \$	2 749 \$	1 089 \$
Éléments sans effet sur la trésorerie :					
Amortissement des immobilisations corporelles	8	7	6	19	18
Amortissement des coûts de financement	19	124	80	348	227
Charge liée au régime incitatif à long terme	12	185	127	272	316
Ajustement des loyers sur une base linéaire		(18)	(19)	(54)	(57)
Radiation des coûts d'acquisition différés		-	-	68	-
Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B	11	(425)	167	(766)	(501)
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	7	917	51	1 333	164
Ajustement de la juste valeur – Bons de souscription	13	(200)	-	(133)	-
Variation du fonds de roulement hors trésorerie	20	(1 197)	1 075	(725)	643
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, montant net		392	1 496	3 111	1 899
Activités de financement					
Produit tiré de l'émission de parts, déduction faite des frais d'émission		-	23 204	15 243	23 200
Coûts de la transaction avec Boulevard	6	(683)	-	(683)	-
Remboursement de la dette		(674)	(200)	(3 860)	(553)
Augmentation de la dette		7 000	526	26 500	1 526
Augmentation de la facilité de crédit		-	100	1 700	100
Remboursement des facilités de crédit de Boulevard	6	(1 312)	-	(1 312)	-
Remboursement des débentures convertibles de Boulevard	6	(3 617)	-	(3 617)	-
Coûts de financement		(162)	(18)	(322)	(38)
Distributions versées sur parts		(1 340)	(348)	(3 185)	(1 086)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement, montant net		(788)	23 264	30 464	23 149
Activités d'investissement					
Acquisition d'immeubles de placement	6	-	-	(33 106)	-
Ajouts d'immeubles de placement	7	(897)	(32)	(1 454)	(115)
Produit de la cession d'immeubles de placement, montant net		-	-	2 921	-
Commissions de location	7	(2)	-	(401)	(452)
Acquisition d'immobilisations corporelles	8	(13)	-	(17)	-
Dépôts		-	(256)	-	(397)
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement, montant net		(912)	(288)	(32 057)	(964)
Variation de la trésorerie au cours de la période		(1 308)	24 472	1 518	24 084
Trésorerie à l'ouverture de la période		3 414	508	588	896
Trésorerie à la clôture de la période		2 106 \$	24 980 \$	2 106 \$	24 980 \$

Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie 20

Voir les notes aux états financiers intermédiaires résumés consolidés

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES RÉSUMÉS CONSOLIDÉS
LE 30 SEPTEMBRE 2015

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

1. Nature des activités

Le Fonds de placement immobilier PRO (le « FPI ») est une fiducie de placement immobilier à capital variable 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.

Les parts du FPI et les bons de souscription des parts du FPI sont inscrits à la cote de la Bourse de croissance TSX (la « Bourse ») sous les symboles PRV.UN et PRV.WT, respectivement. 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 résumés consolidés 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 par le Comité d'interprétation des Normes internationales d'information financière (« IFRIC »). Ces états financiers intermédiaires résumés consolidés doivent être lus en parallèle avec les états financiers annuels audités consolidés du FPI et les notes annexes dressés pour l'exercice clos le 31 décembre 2014.

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 résumés consolidés 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.

Le conseil des fiduciaires du FPI a autorisé la publication des présents états financiers intermédiaires résumés consolidés le 25 novembre 2015.

3. Résumé des principales méthodes comptables

Les principales méthodes comptables qui ont été utilisées pour établir les présents états financiers intermédiaires résumés consolidés 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 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.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES RÉSUMÉS CONSOLIDÉS
LE 30 SEPTEMBRE 2015

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

3. Sommaire des principales méthodes comptables (suite)

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 résumés consolidés.

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 locations initiales devant être engagés pour mettre l'immeuble dans l'état nécessaire pour permettre son exploitation. Après sa comptabilisation initiale, un immeuble de placement est comptabilisé à sa juste valeur. Les profits ou les pertes découlant de variations de la juste valeur sont inscrits à l'état du résultat global de la période au cours de laquelle ils se produisent.

Le FPI évalue la juste valeur conformément à 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 la direction et 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.

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

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

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

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 à l'état du résultat global. 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.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES RÉSUMÉS CONSOLIDÉS
LE 30 SEPTEMBRE 2015

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

3. Sommaire des principales méthodes comptables (suite)

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

Après la comptabilisation initiale, les passifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net sont évalués à la juste valeur, et les variations sont comptabilisées à l'état du résultat global. Les passifs de cette catégorie comprennent les parts de 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 crédateurs et 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 charges d'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 résumés consolidés à la juste valeur, sauf les dérivés incorporés exemptés du traitement comptable des instruments dérivés.

Hiérarchie des justes valeurs

Le FPI classe les instruments financiers comptabilisés à la juste valeur selon la hiérarchie des justes valeurs, 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 place au plus haut niveau les prix cotés non ajustés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques (évaluations de niveau 1), et au niveau le plus bas les données non observables (évaluations de niveau 3). Les trois niveaux hiérarchiques des justes valeurs sont les suivants :

Niveau 1 (« N1 ») – Prix non ajustés cotés sur des marchés actifs qui sont disponibles à la date d'évaluation pour des actifs 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 rachetables au gré du porteur et, par conséquent, sont jugées être des instruments rachetables au gré du porteur. Selon l'IAS 32 *Instruments financiers : Présentation*, les instruments rachetables au gré du porteur doivent être comptabilisés comme des passifs financiers. Aux termes de l'IAS 32, les instruments rachetables au gré du porteur doivent être présentés à titre de capitaux propres lorsque les conditions liées à l'exemption relative à un instrument rachetable 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 rachetable 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 rachetable 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 capitaux propres des porteurs de parts.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES RÉSUMÉS CONSOLIDÉS
LE 30 SEPTEMBRE 2015

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

3. Sommaire des principales méthodes comptables (suite)

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 parts différées (les « parts différées ») et de parts assujetties à des restrictions (les « parts assujetties à des restrictions ») du FPI à des administrateurs, des employés, des fiduciaires et des experts-conseils du FPI et de ses filiales. Les parts assujetties à des restrictions et les parts différées sont jugées 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 parts assujetties à des restrictions et des parts différées. En raison de cette obligation, les parts assujetties à des restrictions et les parts différées sont échangeables contre un passif, les parts constituant un passif selon la définition de l'IAS 32, et l'exemption relative à un instrument rachetable au gré du porteur ne s'applique pas à l'IFRS 2 *Paiement fondé sur des actions* (« IFRS 2 »). Selon l'IAS 32, le régime incitatif à long terme est présenté comme un passif et évalué à la juste valeur à l'état de la situation financière conformément à l'IAS 39 *Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation*. La juste valeur de marché est établie en fonction du cours des parts du FPI observable sur le marché.

La charge de rémunération relative au régime incitatif à long terme est comptabilisée sur la période d'acquisition des droits en fonction de la juste valeur des parts à la fin de chaque période de présentation de l'information financière et comprend une charge de rémunération additionnelle liée aux parts assujetties à des restrictions et aux parts différées émises 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 parts assujetties à des restrictions et les parts différées acquises sont aussi comptabilisées à l'état du résultat global.

Bons de souscription

Les bons de souscription comprennent les bons de souscription de parts du FPI et les bons de souscription de catégorie B (collectivement, les « bons de souscription »).

Lorsqu'ils sont exercés, les bons de souscription de parts entiers du FPI confèrent à leurs porteurs le droit d'acquérir une part du FPI. Comme les parts du FPI constituent des instruments rachetables au gré du porteur, les bons de souscription de parts du FPI répondent à la définition de passif financier aux termes de l'IAS 32.

Lorsqu'ils sont exercés, les bons de souscription de catégorie B entiers confèrent à leurs porteurs le droit d'acquérir une part de catégorie B de la Société en commandite FPI PRO. Les bons de souscription de catégorie B émis par l'une des sociétés en commandite simple contrôlées par le FPI sont classés dans la catégorie des « passifs financiers », étant donné qu'ils sont indirectement échangeables contre des parts du FPI à raison d'une contre une à tout moment et au gré du porteur.

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.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES RÉSUMÉS CONSOLIDÉS
LE 30 SEPTEMBRE 2015

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

3. Sommaire des principales méthodes comptables (suite)

Comptabilisation des produits

Le montant total des loyers contractuels à recevoir aux termes des contrats de location simple est comptabilisé selon la méthode linéaire sur la durée du contrat; le montant inscrit au titre des loyers à recevoir comptabilisés selon la méthode linéaire, lequel est inclus dans la valeur comptable de l'immeuble de placement, correspond à l'écart entre les revenus locatifs comptabilisés et le montant contractuel reçu. Les loyers éventuels ou proportionnels sont comptabilisés lorsque les niveaux de vente requis sont atteints. Les frais d'annulation de baux sont comptabilisés à titre de produits au moment où s'éteignent les droits et les obligations du locataire relativement à l'utilisation des locaux. Les 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 il a le droit de déduire ces distributions aux fins de l'impôt sur le résultat. Par conséquent, sauf pour les filiales du FPI, la constitution d'une charge d'impôt n'est pas requise.

Le projet de loi concernant l'impôt fédéral sur le résultat d'une fiducie ou d'une société de personnes qui est une entité intermédiaire de placement déterminée (une « EIPD ») a été promulgué le 22 juin 2007. Aux termes des règles relatives aux EIPD, certaines distributions provenant d'une EIPD ne seront pas déductibles dans le calcul de son résultat fiscal, et l'EIPD sera assujettie à l'impôt sur ces distributions à un taux 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'impôt différé sont calculés d'après l'écart entre la valeur comptable des actifs et des passifs et leur valeur fiscale. Les actifs et les passifs d'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.

4. Principaux jugements, estimations et hypothèses comptables

Pour établir les états financiers intermédiaires résumés consolidés 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 résumés consolidés, et sur l'information fournie à l'égard des passifs éventuels à cette date. Les estimations et les jugements critiques qui servent à établir les états financiers intermédiaires résumés consolidés du FPI ont une incidence sur l'évaluation des valeurs recouvrables nettes, des valeurs réalisables nettes et des justes valeurs, les taux d'amortissement et les durées d'utilité, la détermination du degré de contrôle existant afin d'établir la valeur comptable correspondante et le choix des méthodes comptables. L'incertitude à l'égard de ces hypothèses et de ces estimations pourrait entraîner des résultats nécessitant un 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 résumés consolidés :

- i) Regroupements d'entreprises et acquisition d'actifs – En règle générale, le FPI acquiert des immeubles de placement à titre d'actifs, mais il considère également, au moment de l'acquisition, si celle-ci constitue une acquisition d'entreprise. Le FPI comptabilise une acquisition comme un regroupement d'entreprises lorsqu'un ensemble intégré d'activités est acquis en plus de l'immeuble de placement. Le FPI tient compte de la mesure dans laquelle des processus importants sont acquis et, notamment, de l'importance de services accessoires fournis par la filiale (p. ex., entretien, sécurité ou comptabilité). L'importance d'un processus est déterminée en fonction des indications fournies à l'IAS 40 relativement aux services accessoires.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES RÉSUMÉS CONSOLIDÉS
LE 30 SEPTEMBRE 2015

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

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

- 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 résultat 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 pas distribuer son résultat 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 résumés consolidés :

- i) Évaluation des immeubles de placement – Les immeubles de placement sont présentés à leur juste valeur à la date de clôture. Actuellement, toute variation de la juste valeur est déterminée par la direction et par des experts en évaluation immobilière indépendants, au moyen de techniques d'évaluation reconnues. Les techniques d'évaluation utilisées par la direction et les experts en évaluation immobilière indépendants comprennent la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie et la méthode de capitalisation directe, lesquelles comportent respectivement, entre autres, l'estimation des taux de capitalisation et du résultat d'exploitation net futur et des taux d'actualisation et des flux de trésorerie futurs applicables aux immeubles de placement.
- ii) Juste valeur des instruments financiers – Lorsque la juste valeur des actifs financiers et des passifs financiers comptabilisés 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 avoir une incidence sur la juste valeur présentée des instruments financiers consolidés.

5. Normes comptables applicables futures

Normes comptables publiées mais non encore appliquées

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

- i) L'IFRS 9 *Instruments financiers* (« IFRS 9 ») a été publiée par l'IASB en juillet 2014 et remplacera l'IAS 39 *Instruments financiers : comptabilisation et évaluation* (« IAS 39 »). Aux termes de l'IFRS 9, les actifs financiers sont classés et évalués selon le modèle économique dans le cadre duquel ils sont détenus et les caractéristiques de leurs flux de trésorerie. De plus, aux termes de l'IFRS 9, les passifs financiers sont évalués à la juste valeur, les variations de la juste valeur attribuables aux variations du risque de crédit seront comptabilisées dans les autres éléments du résultat global, et les autres variations seront comptabilisées en résultat net. Toutefois, si cette exigence créerait ou accroîtrait une non-concordance comptable au niveau du résultat net, toute variation de la juste valeur sera comptabilisée en résultat net. L'IFRS 9 entrera obligatoirement en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018. Le FPI évalue actuellement l'incidence de l'IFRS 9 sur ses états financiers intermédiaires résumés consolidés.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES RÉSUMÉS CONSOLIDÉS
LE 30 SEPTEMBRE 2015

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

5. Normes comptables applicables futures (suite)

- 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 2018. 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, 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 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 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 intermédiaires résumés consolidés pour l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2018. L'incidence de l'application de la norme n'a pas encore été déterminée.

6. Acquisitions d'immeubles de placement

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2015, le FPI a acquis les immeubles de placement suivants :

Immeubles de placement	Lieu	Type d'immeuble	Date d'acquisition	Participation acquise
50, boulevard Plaza	Moncton (Nouveau-Brunswick)	Immeubles de commerce de détail	23 juin 2015	100 %
139, boulevard Douglastown	Miramichi (Nouveau-Brunswick)	Immeubles de bureaux	23 juin 2015	100 %
209, Carrier Drive	Etobicoke (Ontario)	Immeubles industriels	25 juin 2015	100 %
1870, Albion Road	Etobicoke (Ontario)	Immeubles industriels	25 juin 2015	100 %
325, boulevard Vanier	Bathurst (Nouveau-Brunswick)	Immeubles de commerce de détail	26 juin 2015	100 %
3500, rue Principale	Tracadie-Sheila (Nouveau-Brunswick)	Immeubles de commerce de détail	29 juin 2015	100 %
3528, rue Principale	Tracadie-Sheila (Nouveau-Brunswick)	Immeubles de commerce de détail	29 juin 2015	100 %
205, rue Commerce	Moncton (Nouveau-Brunswick)	Immeubles industriels	30 septembre 2015	100 %
1070, boulevard Saint-George	Moncton (Nouveau-Brunswick)	Immeubles industriels	30 septembre 2015	100 %
1180, boulevard Saint-George	Moncton (Nouveau-Brunswick)	Immeubles industriels	30 septembre 2015	100 %

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

Le 30 septembre 2015, le FPI a réalisé l'acquisition de la totalité des actifs et des passifs de Boulevard Industrial REIT (« Boulevard »), un fonds de placement immobilier auparavant inscrit à la cote de la Bourse, par voie d'un plan d'arrangement. Conformément au plan d'arrangement, qui a été approuvé par la Cour supérieure de justice de l'Ontario le 25 septembre 2015, les porteurs de parts de Boulevard recevront 0,04651 part de fiducie du FPI pour chaque part de fiducie de Boulevard qu'ils détiennent. L'acquisition a été comptabilisée comme une acquisition d'actifs, et non comme un regroupement d'entreprises, car aucun processus stratégique clé de Boulevard n'a été acquis. La contrepartie en parts versée dans le cadre de la transaction a été évaluée au moyen de la juste valeur des actifs nets acquis de Boulevard.

Le 30 septembre 2015, le FPI a remboursé 3 617 \$ au comptant aux porteurs des débetures convertibles en circulation de Boulevard, ce qui représentait un montant correspondant à 101 % du capital, majoré des intérêts impayés et des intérêts courus sur 30 jours. De plus, le FPI a également remboursé les deux facilités de crédit de Boulevard, soit des dettes de respectivement environ 1 312 \$ et 1 M\$, y compris les coûts de transaction de 683 \$ (note 10). Au moment de la réalisation de cette transaction, les parts et les débetures convertibles de Boulevard ont été radiées de la cote de la Bourse.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES RÉSUMÉS CONSOLIDÉS
LE 30 SEPTEMBRE 2015

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

6. Acquisitions d'immeubles de placement (suite)

Les actifs acquis et les passifs pris en charge sont les suivants :

	30 septembre 2015	31 décembre 2014
Actifs		
Immeubles de placement	60 866 \$	67 849 \$
Immobilisations corporelles	21	-
Autres actifs	1 321	518
	62 208 \$	68 367 \$
Passifs		
Prêts hypothécaires pris en charge	14 049	8 079
Débitures convertibles	3 617	-
Facilités de crédit	1 312	-
Créditeurs et charges à payer	3 344	1 020
	22 322	9 099
Actif net acquis	39 886 \$	59 268 \$
Contrepartie accordée par le FPI :		
Parts émises	17 866 \$	17 518 \$
Parts de catégorie B émises	1 220	4 250
Nouveau financement hypothécaire	19 500	37 500
Prêt hypothécaire consenti par le vendeur	1 300	-
	39 886 \$	59 268 \$

7. Immeubles de placement

	30 septembre 2015	31 décembre 2014
Solde à l'ouverture de la période	139 242 \$	68 406 \$
Acquisitions	60 866	67 849
Cession	(3 150)	-
Ajouts	1 454	222
Commissions de location	401	454
Ajustement des loyers sur une base linéaire	54	76
Ajustement de la juste valeur	(1 104)	2 235
Solde à la clôture de la période	197 763 \$	139 242 \$

La juste valeur est établie en fonction d'évaluations effectuées par la direction et des évaluateurs externes indépendants ayant les compétences professionnelles appropriées, à l'aide de techniques d'évaluation reconnues, y compris les méthodes des flux de trésorerie actualisés et de la capitalisation directe. Ces méthodes nécessitent l'utilisation de certaines hypothèses clés, y compris les revenus locatifs, les tarifs de location sur le marché, les charges d'exploitation, les taux d'occupation, 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.

Au 30 septembre 2015, des évaluations externes ont été obtenues pour les immeubles de placement dont la juste valeur globale était de 195 784 \$ (137 054 \$ au 31 décembre 2014), et les évaluations internes de la direction ont été utilisées pour les immeubles de placement dont la juste valeur globale est de 1 979 \$ (2 188 \$ au 31 décembre 2014).

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES RÉSUMÉS CONSOLIDÉS
LE 30 SEPTEMBRE 2015

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

7. Immeubles de placement (suite)

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

	Immeubles de commerce de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux à vocation mixte	Immeubles industriels
Au 30 septembre 2015				
Taux de capitalisation	6,0 % à 8,5 %	7,3 % à 11,4 %	6,5 % à 8,3 %	6,3 % à 8,0 %
Taux de capitalisation final	6,0 % à 9,3 %	7,0 % à 10,8 %	6,8 % à 7,8 %	6,8 % à 8,0 %
Taux d'actualisation	6,8 % à 10,3 %	7,5 % à 11,5 %	7,0 % à 8,5 %	7,0 % à 8,3 %
Au 31 décembre 2014				
Taux de capitalisation	6,0 % à 8,3 %	7,5 % à 11,4 %	6,5 % à 8,3 %	6,3 % à 7,5 %
Taux de capitalisation final	6,0 % à 9,3 %	7,3 % à 10,8 %	6,8 % à 7,8 %	7,0 % à 8,0 %
Taux d'actualisation	6,8 % à 10,3 %	8,3 % à 11,5 %	7,0 % à 8,5 %	7,5 % à 8,5 %

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 2015		31 décembre 2014	
	Augmentation	Diminution	Augmentation	Diminution
Taux de capitalisation	(6 130) \$	6 559 \$	(4 610) \$	4 944 \$
Taux de capitalisation final	(3 460) \$	3 360 \$	(2 312) \$	2 682 \$
Taux d'actualisation	(3 610) \$	3 170 \$	(2 294) \$	2 548 \$

8. Immobilisations corporelles

Coût	Mobilier et agencements	Matériel informatique	Améliorations locatives	Total
Solde au 1 ^{er} janvier 2015	28 \$	35 \$	40 \$	103 \$
Ajouts	18	19	1	38
Solde au 30 septembre 2015	46 \$	54 \$	41 \$	141 \$
Cumul des amortissements				
Solde au 1 ^{er} janvier 2015	8 \$	11 \$	23 \$	42 \$
Amortissement	3	6	10	19
Solde au 30 septembre 2015	11 \$	17 \$	33 \$	61 \$
Valeur comptable au 30 septembre 2015	35 \$	37 \$	8 \$	80 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES RÉSUMÉS CONSOLIDÉS
LE 30 SEPTEMBRE 2015

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

8. Immobilisations corporelles (suite)

Coût	Mobilier et agencements	Matériel informatique	Améliorations locatives	Total
Solde au 1 ^{er} janvier 2014	23 \$	29 \$	40 \$	92 \$
Ajouts	5	6	-	11
Solde au 31 décembre 2014	28 \$	35 \$	40 \$	103 \$
Cumul des amortissements				
Solde au 1 ^{er} janvier 2014	4 \$	4 \$	10 \$	18 \$
Amortissement	4	7	13	24
Solde au 31 décembre 2014	8 \$	11 \$	23 \$	42 \$
Valeur comptable au 31 décembre 2014	20 \$	24 \$	17 \$	61 \$

9. Débiteurs et autres

	30 septembre 2015	31 décembre 2014
Débiteurs	935 \$	633 \$
Taxes payées d'avance	1 564	604
Autres montants payés d'avance	610	266
Dépôts	175	107
Autres débiteurs	474	-
	3 758 \$	1 610 \$

10. Dette

	30 septembre 2015	31 décembre 2014
Emprunts hypothécaires à payer (déduction faite des coûts de financement de 1 097 \$)	105 043 \$	75 336 \$
Emprunts à terme (déduction faite des coûts de financement de 234 \$)	7 766	811
Prêt hypothécaire consenti par le vendeur	1 300	-
Total	114 109	76 147
Dette (à court terme)	6 473	1 953
Dette à long terme	107 636 \$	74 194 \$

Au 30 septembre 2015, tous les emprunts hypothécaires à payer portaient intérêt à taux fixe, le taux contractuel moyen pondéré étant d'environ 3,71 % (3,74 % au 31 décembre 2014). Les emprunts hypothécaires à payer sont garantis par des charges de premier rang sur certains immeubles de placement d'une juste valeur d'environ 184 752 \$ au 30 septembre 2015 (126 232 \$ au 31 décembre 2014).

Le premier emprunt à terme servira à financer des acquisitions futures et les mises de fonds qui s'y rattachent. Le montant maximal disponible aux termes de cet emprunt est de 3 500 \$. 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 et arrive à échéance en avril 2016. Au 30 septembre 2015, les avances aux termes de l'emprunt à terme se chiffraient à 2 000 \$ (1 000 \$ au 31 décembre 2014). 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 64 703 \$ au 30 septembre 2015 (64 703 \$ au 31 décembre 2014).

En ce qui concerne l'acquisition de Boulevard (note 6), le FPI a conclu un deuxième emprunt à terme de 6 M\$ portant intérêt à seulement 8,00 % par année et arrivant à échéance en mars 2017. Cet emprunt à terme est garanti par un ensemble de charges de deuxième rang grevant certains immeubles de placement d'une juste valeur d'environ 18 400 \$ (néant au 31 décembre 2014). Il a été affecté au remboursement des débiteurs convertibles de Boulevard de 3 617 \$, des deux facilités de crédit de 1 312 \$ et de dettes d'environ 1 M\$, y compris des coûts de transaction de 683 \$.

Le prêt hypothécaire consenti par le vendeur porte intérêt à seulement 3,5 % et arrive à échéance en septembre 2016.

Les charges d'intérêts se sont établies à 939 \$ et à 2 387 \$ pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2015 (381 \$ et 1 118 \$ pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2014). Aux termes de contrats d'emprunt particuliers, le FPI est tenu de maintenir certains ratios de couverture des charges fixes. Au 30 septembre 2015, le FPI se conformait à cette exigence.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES RÉSUMÉS CONSOLIDÉS
LE 30 SEPTEMBRE 2015

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

10. Dette (suite)

La dette est remboursable au plus tard en 2025, 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	3 173 \$	3 262 \$	3 209 \$	2 561 \$	1 926 \$	3 627 \$	17 758 \$
Échéances du capital	3 300	7 336	18 912	13 115	24 592	30 427	97 682
Dette – Total partiel	6 473	10 598	22 121	15 676	26 518	34 054	115 440
Coûts de financement	(455)	(302)	(231)	(123)	(100)	(120)	(1 331)
Total	6 018 \$	10 296 \$	21 890 \$	15 553 \$	26 418 \$	33 934 \$	114 109 \$

11. Parts de catégorie B

	30 septembre 2015		31 décembre 2014	
	Parts de catégorie B	Montant	Parts de catégorie B	Montant
En circulation à l'ouverture de la période	4 605 723	9 902 \$	3 341 230	8 019 \$
Émission de parts de catégorie B – Acquisitions	530 436	1 220	1 847 826	4 204
Échange de parts de catégorie B contre des parts du FPI (note 16)	(1 275 363)	(2 750)	(583 333)	(1 342)
Ajustement de la juste valeur		(766)		(979)
En circulation à la clôture de la période	3 860 796	7 606 \$	4 605 723	9 902 \$

Les parts de catégorie B sont échangeables à tout moment contre un nombre égal de parts, au gré du porteur. Pendant les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2015, un nombre de néant et de 1 275 363 parts de catégorie B ont été échangées contre des parts du FPI (note 16).

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 2015, des distributions de respectivement 0,0525 \$ et 0,1575 \$ par part de catégorie B ont été déclarées (respectivement 0,0525 \$ et 0,1575 \$ pour les périodes de trois mois et de neuf mois clos le 30 septembre 2014).

12. Régime incitatif à long terme

	Nombre de parts assujetties à des restrictions	Nombre de parts différées	Total
Au 1 ^{er} janvier 2014	-	126 667	126 667
Parts assujetties à des restrictions et parts différées attribuées	-	182 915	182 915
Distributions réinvesties	-	28 114	28 114
Au 31 décembre 2014	-	337 696	337 696
Parts assujetties à des restrictions et parts différées attribuées	-	402 175	402 175
Distributions réinvesties	-	52 731	52 731
Au 30 septembre 2015	-	792 602	792 602
Acquises	-	154 787	154 787
Non acquises	-	637 815	637 815
Total	-	792 602	792 602

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES RÉSUMÉS CONSOLIDÉS
LE 30 SEPTEMBRE 2015

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

12. Régime incitatif à long terme (suite)

	Période de trois mois close le 30 septembre 2015	Période de neuf mois close le 30 septembre 2015	Exercice clos le 31 décembre 2014
À la juste valeur à l'ouverture de la période	717 \$	630 \$	184 \$
Charges (droits non acquis) :			
Amortissement des parts assujetties à des restrictions et des parts différées	229	456	418
Distributions réinvesties, parts assujetties à des restrictions et parts différées	32	50	37
Ajustement à la juste valeur, parts assujetties à des restrictions et parts différées	(76)	(234)	(9)
Total de la charge relative aux parts assujetties à des restrictions et parts différées non acquises	185	272	446
À la juste valeur à la clôture de la période	902 \$	902 \$	630 \$

Pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2015, 19 132 et 421 513 parts différées ont été attribuées à des fiduciaires et à des principaux dirigeants. Pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2014, 6 725 et 154 662 parts différées ont été attribuées à des fiduciaires et à des principaux dirigeants.

Le FPI a adopté un régime incitatif à long terme qui prévoit l'attribution de parts différées et de parts assujetties à des restrictions 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 1 047 532.

Chaque part assujettie à des restrictions confère à son porteur le droit de recevoir une part au moment où elle est acquise. Les parts assujetties à des restrictions deviennent intégralement acquises à la fin d'une période de trois ans, comme suit : un tiers des parts assujetties à des restrictions attribuées au cours d'une année donnée seront acquises 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 parts assujetties à des restrictions seront acquises au premier anniversaire de la date initiale d'acquisition des droits; et le dernier tiers des parts assujetties à des restrictions seront acquises au deuxième anniversaire de la date initiale d'acquisition des droits. Au moment de l'acquisition des parts assujetties à des restrictions, le porteur reçoit une part pour chaque part assujettie à des restrictions acquise.

Chaque part différée confère à son porteur le droit de recevoir une part lorsque le porteur cesse d'être un employé du FPI, à condition que la part différée soit alors acquise (ou réputé acquise). Les parts différées deviennent intégralement acquises à la fin d'une période de trois ans, comme suit : un tiers des parts différées attribuées au cours d'une année donnée seront acquises 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 parts différées seront acquises au premier anniversaire de la date initiale d'acquisition des droits; et le dernier tiers des parts différées seront acquises au deuxième anniversaire de la date initiale d'acquisition des droits.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2015, 454 906 parts différées ont été attribuées à un prix moyen de 2,25 \$ la part. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2014, 203 060 parts différées ont été attribuées à un prix moyen de 2,38 \$ la part.

13. Bons de souscription

	Nombre de bons de souscription de parts du FPI	Nombre de bons de souscription de catégorie B	Total
Au 1 ^{er} janvier 2014	-	-	-
Bons de souscription émis	5 729 500	923 913	6 653 413
Au 31 décembre 2014	5 729 500	923 913	6 653 413
Bons de souscription émis	55 812	-	-
Au 30 septembre 2015	5 785 312	923 913	6 709 225

Chaque bon de souscription confère au porteur le droit d'acquérir une part du FPI. Au total, 6 653 413 bons de souscription peuvent être exercés en tout temps avant le 31 mars 2017 à un prix d'exercice de 2,65 \$ la part. Les 55 812 bons de souscription restants peuvent être exercés au plus tard le 26 mars 2016 à un prix d'exercice de 3,66 \$ la part.

Dans le cadre de l'acquisition de Boulevard (note 6), le FPI a émis 55 812 bons de souscription le 30 septembre 2015 en contrepartie des bons de souscription de Boulevard en circulation.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES RÉSUMÉS CONSOLIDÉS
LE 30 SEPTEMBRE 2015

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

13. Bons de souscription (suite)

Au 30 septembre 2015, les bons de souscription ont été réévalués d'après leur cours de clôture à la Bourse.

	Période de trois mois close le 30 septembre 2015	Période de neuf mois close le 30 septembre 2015	Exercice clos le 31 décembre 2014
À la juste valeur à l'ouverture de la période	267 \$	200 \$	- \$
Émission de bons de souscription	-	-	620
Ajustement de la juste valeur	(200)	(133)	(420)
À la juste valeur à la clôture de la période	67 \$	67 \$	200 \$

14. 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 23 603 \$ au 30 septembre 2015 (23 603 \$ au 31 décembre 2014). Au 30 septembre 2015, le FPI avait un montant de 8 525 \$ à payer sur la facilité de crédit renouvelable, ainsi que des coûts de financement non amortis de 11 \$.

Aux termes de la convention de facilité de crédit, le FPI est tenu de maintenir certains ratios financiers à la fin de chaque période de présentation de l'information financière ainsi qu'un certain niveau de capitaux propres des porteurs de parts en tout temps. Au 30 septembre 2015, le FPI respectait toutes les clauses restrictives financières aux termes de la facilité de crédit renouvelable.

15. Crédoeurs et charges à payer

	30 septembre 2015	31 décembre 2014
Crédoeurs	2 289 \$	877 \$
Charges à payer	2 889	901
Dépôts des locataires	385	133
Loyer payé d'avance	84	-
	5 647 \$	1 911 \$

Les crédoeurs en date du 30 septembre 2015 comprenaient un montant de 357 \$ (110 \$ au 31 décembre 2014) payable à une société contrôlée par la direction du FPI.

16. Capitaux propres des porteurs de parts

	Nombre de parts émises	Montant
Au 1 ^{er} janvier 2014	7 124 858	14 482 \$
Régime de réinvestissement des distributions	52 998	112
Parts émises le 30 septembre 2014 – Appel public à l'épargne	11 459 000	25 783
Moins : frais d'émission	-	(3 401)
Échange de parts de catégorie B contre des parts du FPI	583 333	1 342
Au 31 décembre 2014	19 220 189	38 318 \$
Régime de réinvestissement des distributions	170 933	341
Parts émises le 9 juin 2015 – Appel public à l'épargne	7 625 000	17 538
Moins : frais d'émission	-	(2 295)
Échange de parts de catégorie B contre des parts du FPI (note 11)	1 275 363	2 750
Parts émises le 30 septembre 2015 – Acquisition de Boulevard (note 6)	1 940 135	4 535
Moins : frais d'émission	-	(1 180)
Au 30 septembre 2015	30 231 620	60 007 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES RÉSUMÉS CONSOLIDÉS
LE 30 SEPTEMBRE 2015

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

16. Capitaux propres des porteurs de parts (suite)

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

Les parts spéciales comportant droit de vote ne confèrent aucun droit économique dans le FPI, mais elles permettent à leurs porteurs d'exprimer une voix par part spéciale comportant droit de vote aux assemblées des porteurs de parts du FPI. Les parts spéciales comportant droit de vote ne peuvent être émises qu'avec 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 en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada). De plus, Société en commandite FPI PRO aura le droit d'exiger le rachat des parts de catégorie B dans certains cas déterminés. Les parts de catégorie B sont présentées à titre de passif financier.

Le 30 septembre 2014, le FPI a annoncé la clôture d'un appel public à l'épargne visant la vente de parts ainsi que la clôture 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 était composée d'une part et de la moitié d'un bon de souscription de parts du FPI. L'écart entre le produit brut de 26,4 M\$ et la juste valeur des bons de souscription des parts du FPI à la comptabilisation initiale (note 13) a été attribué aux parts. Le montant total des honoraires des preneurs fermes et des autres charges connexes directes d'environ 3,4 M\$ attribuable à l'émission d'unités a été comptabilisé à titre de réduction des capitaux propres des porteurs de parts.

Le 9 juin 2015, le FPI a annoncé la clôture d'un appel public à l'épargne visant la vente de parts, par voie de prise ferme, au prix de 2,30 \$ la part, lequel s'est traduit par l'émission de 7 625 000 parts pour un produit brut total de 17,5 M\$. Le montant total des honoraires des preneurs fermes et des autres charges connexes directes d'environ 2,3 M\$ attribuable à l'émission d'unités a été comptabilisé à titre de réduction des capitaux propres des porteurs de parts.

Le 30 septembre 2015, le FPI a réalisé l'acquisition de la totalité des parts émises et en circulation de Boulevard par voie d'un plan d'arrangement (note 6). Conformément au plan d'arrangement, qui a été approuvé par la Cour supérieure de justice de l'Ontario le 25 septembre 2015, les porteurs de parts de Boulevard recevront 0,04651 part de fiducie du FPI pour chaque part de fiducie de Boulevard qu'ils détiennent, ce qui a entraîné l'émission de 1 820 570 parts. Dans le cadre de cette transaction, le FPI a émis 119 565 parts additionnelles à titre de paiement pour les services reçus. Des charges connexes directes d'environ 1,2 M\$ attribuables à l'émission de parts ont été comptabilisées à titre de réduction des capitaux propres.

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 résident du Canada, un porteur de part devra mettre fin à sa participation au RRD.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES RÉSUMÉS CONSOLIDÉS
LE 30 SEPTEMBRE 2015

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

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

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

	30 septembre 2015	31 décembre 2014
Loyers minimaux futurs à recevoir aux termes des contrats de location simple		
Dans moins de un an	14 119 \$	9 292 \$
Dans un an à cinq ans	53 293	36 586
Dans plus de cinq ans	28 936	26 447
	96 348 \$	72 325 \$

18. Informations sectorielles

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

	Immeubles de commerce de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux à vocation mixte	Immeubles industriels	Total
Période de trois mois close le 30 septembre 2015					
Produits tirés des immeubles	2 257 \$	795 \$	746 \$	1 080 \$	4 878 \$
Charges d'exploitation des immeubles	853	391	270	302	1 816
Résultat d'exploitation, montant net	1 404 \$	404 \$	476 \$	778 \$	3 062 \$
Période de neuf mois close le 30 septembre 2015					
Produits tirés des immeubles	5 966 \$	2 096 \$	2 249 \$	2 321 \$	12 632 \$
Charges d'exploitation des immeubles	2 338	1 051	851	556	4 796
Résultat d'exploitation, montant net	3 628 \$	1 045 \$	1 398 \$	1 765 \$	7 836 \$
Au 30 septembre 2015					
Immeubles de placement	86 808 \$	21 468 \$	28 857 \$	60 630 \$	197 763 \$
Emprunts hypothécaires à payer	48 936 \$	4 008 \$	11 994 \$	41 405 \$	106 343 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES RÉSUMÉS CONSOLIDÉS
LE 30 SEPTEMBRE 2015

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

18. Informations sectorielles (suite)

	Immeubles de commerce de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux à vocation mixte	Immeubles industriels	Total
Période de trois mois close le 30 septembre 2014					
Produits tirés des immeubles	878 \$	601 \$	398 \$	- \$	1 877 \$
Charges d'exploitation des immeubles	268	269	131	-	668
Résultat d'exploitation, montant net	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 d'exploitation des immeubles	844	923	424	-	2 191
Résultat d'exploitation, montant net	1 799 \$	956 \$	814 \$	- \$	3 569 \$
Au 31 décembre 2014					
Immeubles de placement	69 067 \$	15 568 \$	28 857 \$	25 750 \$	139 242 \$
Emprunts hypothécaires à payer	38 100 \$	1 557 \$	12 265 \$	23 414 \$	75 336 \$

19. Informations 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.

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

	Période de trois mois close le 30 septembre 2015	Période de trois mois close le 30 septembre 2014	Période de neuf mois close le 30 septembre 2015	Période de neuf mois close le 30 septembre 2014
Charges d'intérêts et coûts de financement				
Amortissement des coûts de financement	124 \$	80 \$	348 \$	227 \$
Autres charges d'intérêts et coûts de financement	1 014	470	2 615	1 401
	1 138 \$	550 \$	2 963 \$	1 628 \$

20. Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie

	Période de trois mois close le 30 septembre 2015	Période de trois mois close le 30 septembre 2014	Période de neuf mois close le 30 septembre 2015	Période de neuf mois close le 30 septembre 2014
Variation du fonds de roulement hors trésorerie				
Débiteurs et autres	322 \$	729 \$	(961) \$	(279) \$
Coûts d'acquisition différés	-	(651)	-	(651)
Créditeurs et charges à payer	(1 519)	997	236	1 573
	(1 197) \$	1 075 \$	(725) \$	643 \$
Intérêts payés	956 \$	458 \$	2 603 \$	1 287 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES RÉSUMÉS CONSOLIDÉS
LE 30 SEPTEMBRE 2015

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

21. Instruments financiers

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

Catégorie	Évaluation	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable au	Juste valeur
		au 30 septembre 2015	au 30 septembre 2015	31 décembre 2014	au 31 décembre 2014
Prêts et créances					
Trésorerie ^{a)}	Coût amorti	2 106 \$	2 106 \$	588 \$	588 \$
Débiteurs et autres, exclusion faite des charges payées d'avance, des dépôts et des autres débiteurs ^{a)}	Coût amorti	935	935	633	633
		3 041 \$	3 041 \$	1 221 \$	1 221 \$
Passifs financiers par le biais du résultat net					
Parts de catégorie B	Juste valeur (N2)	7 606 \$	7 606 \$	9 902 \$	9 902 \$
Régime incitatif à long terme	Juste valeur (N2)	902	902	630	630
Bons de souscription	Juste valeur (N1)	67	67	200	200
		8 575 \$	8 575 \$	10 732 \$	10 732 \$
Autres passifs financiers					
Créditeurs et autres charges à payer ^{a)}	Coût amorti	5 647 \$	5 647 \$	1 911 \$	1 911 \$
Facilité de crédit ^{a)}	Coût amorti	8 514	8 514	6 761	6 761
Distributions à payer ^{a)}	Coût amorti	597	597	417	417
Dettes ^{b)}	Coût amorti	114 109	114 109	76 147	76 147
		128 867 \$	128 867 \$	85 236 \$	85 236 \$

- a) Les instruments financiers à court terme, lesquels comprennent la trésorerie, les débiteurs, les créditeurs et autres charges à payer, la facilité de crédit et les distributions à payer, sont comptabilisés au coût amorti, lequel se rapproche de la juste valeur en raison de son échéance à court terme.
- b) 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 de transactions 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).

22. Gestion des risques

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

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES RÉSUMÉS CONSOLIDÉS
LE 30 SEPTEMBRE 2015

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

22. Gestion des risques (suite)

Le tableau qui suit présente les obligations contractuelles du FPI au 30 juin 2015 :

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	3 173 \$	3 262 \$	3 209 \$	2 561 \$	1 926 \$	3 627 \$
Échéances du capital de la dette	3 300	7 336	18 912	13 115	24 592	30 427
Total partiel	6 473	10 598	22 121	15 676	26 518	34 054
Intérêts sur la dette	3 959	3 713	3 427	2 466	1 880	2 993
Facilité de crédit	8 525	-	-	-	-	-
Créditeurs et charges à payer	5 647	-	-	-	-	-
Loyer	11	-	-	-	-	-
	24 615 \$	14 311 \$	25 548 \$	18 142 \$	28 398 \$	37 047 \$

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.

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 935 \$, 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 débiteurs chaque mois et a conclu qu'il n'avait pas à constituer de provision importante pour créances douteuses au 30 septembre 2015.

Risque de concentration

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

Risque environnemental

En sa qualité de propriétaire d'immeubles, le FPI doit se conformer à différentes lois environnementales fédérales, provinciales et municipales du Canada. En vertu de ces lois, le FPI pourrait devoir assumer les coûts d'enlèvement de certaines matières ou de certains résidus dangereux qui sont déversés ou déposés dans ses immeubles de placement ou dans d'autres emplacements ainsi que les coûts de restauration des lieux. Si le FPI n'enlevait pas ces matières ou ne prenait pas de mesures pour restaurer les lieux, il pourrait avoir de la difficulté à vendre ses immeubles ou à contracter des emprunts sur la garantie de ses immeubles, ou il pourrait faire l'objet de réclamations ou de poursuites en justice. À l'heure actuelle, le FPI n'a connaissance d'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 d'investissement nécessaires pour se conformer à la législation et à la réglementation environnementales. La législation et la réglementation environnementales peuvent évoluer rapidement, et le FPI pourrait être assujéti dans l'avenir à une législation et à une réglementation environnementales plus strictes. L'obligation de se soumettre à une législation et à une réglementation environnementales plus strictes pourrait avoir une incidence défavorable sur la situation financière ou les résultats d'exploitation du FPI.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES RÉSUMÉS CONSOLIDÉS
LE 30 SEPTEMBRE 2015

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

23. Gestion du capital

Le FPI est libre de déterminer le niveau de capital jugé 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 selon 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 relatives à l'exploitation du FPI, telles qu'elles sont énoncées dans la déclaration de fiducie, lui interdisent notamment :

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

La valeur comptable brute est calculée comme suit :

	30 septembre 2015
Total de l'actif, y compris les immeubles de placement présentés à la juste valeur	203 707 \$
Cumul des amortissements sur les immobilisations corporelles	61
Valeur comptable brute	203 768
Dette, compte non tenu des coûts de financement non amortis	115 440 \$
Facilité de crédit, compte non tenu des coûts de financement non amortis	8 525
Dette	123 965 \$
Dette, ci-dessus, en pourcentage de la valeur comptable brute	60,84 %

Au 30 septembre 2015, le FPI se conformait aux exigences ci-dessus, ainsi qu'à toutes les clauses restrictives financières requises.

24. Transactions avec des 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 2015, les coûts de ces services se sont chiffrés à respectivement 103 \$ et 259 \$ (respectivement 38 \$ et 113 \$ pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2014).

- 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 2015, les coûts de ces services se sont chiffrés à respectivement 184 \$ et 587 \$ (néant pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2014).

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES RÉSUMÉS CONSOLIDÉS
LE 30 SEPTEMBRE 2015

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

24. Transactions avec des parties liées (suite)

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

Pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2015, les coûts de ces services se sont chiffrés à respectivement 8 \$ et 18 \$ (néant pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2014).

Le cours des périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2015, le FPI a remboursé au gestionnaire un montant respectivement d'environ 15 \$ et 47 \$ à l'égard de débours pour des services directement liés aux acquisitions futures du FPI (néant pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2014).

Le 30 septembre 2014, le FPI a conclu une convention d'investissement stratégique (la « convention d'investissement stratégique ») avec Lotus Crux Acquisition LP (« Lotus Crux Acquisition »). Conformément à la convention d'investissement stratégique, le FPI versera à Lotus Crux Acquisition un montant correspondant à 0,875 % du coût d'acquisition relativement à l'acquisition de certains immeubles détenus par Lotus Crux Acquisition ou des parties liées. Lotus Crux Acquisition LP et ses parties liées détiennent une participation effective dans le FPI.

Des frais d'environ néant et 158 \$ ont été payés pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2015 (néant pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2014).

25. Engagement

Le FPI a un engagement au titre d'un bail visant un espace de bureaux qui prend fin le 31 mars 2016. Cet engagement s'élève actuellement à 22 \$ par année.

26. Événements postérieurs à la date de clôture

- a) Le 21 octobre 2015, le FPI a annoncé une distribution au comptant de 0,0175 \$ la part pour le mois d'octobre 2015. Cette distribution a été versée le 16 novembre 2015 aux porteurs de parts inscrits au 30 octobre 2015.
- b) Le FPI a signé une offre en vue de renouveler sa facilité de crédit existante de 9 millions de dollars pour deux années supplémentaires. Selon les nouvelles modalités, le FPI disposera de 10 millions de dollars, soit 1 million de dollars de plus qu'auparavant, ainsi que de 1,5 million de dollars additionnels qui pourront être affectés au financement de projets de construction tel l'aménagement d'un nouvel espace commercial. Les avances prélevées sur cette nouvelle facilité portent intérêt au taux préférentiel majoré de 157,5 points de base, ou au taux d'acceptation bancaire majoré de 257,5 points de base, soit 5 points de base de moins qu'aux termes de la facilité précédente.
- c) Le 19 novembre 2015, le FPI a annoncé une distribution au comptant de 0,0175 \$ la part pour le mois de novembre 2015. Cette distribution doit être versée le 15 décembre 2015 aux porteurs de parts inscrits au 30 novembre 2015.
- d) Le FPI a également modifié certaines modalités de son prêt à terme, dont l'arrivée à échéance passe d'avril 2016 à février 2018. La somme disponible en vertu de ce prêt à terme passera de 3,5 millions de dollars, comme c'est le cas actuellement, à 10,0 millions de dollars. Le taux d'intérêt est réduit de 75 points de base.