

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO

RAPPORT DE GESTION

Pour la période de quatre mois close le 31 mars 2013

Date : Le 30 mai 2013

Le présent rapport de gestion du Fonds de placement immobilier PRO (le « FPI »), daté du 30 mai 2013, vise la période de quatre mois close le 31 mars 2013. Les états financiers intermédiaires résumés non audités du FPI sont établis conformément à 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 l'International Financing Reporting Interpretations Committee (« IFRIC »). À moins d'indication contraire, tous les montants sont en dollars canadiens.

Mise en garde

Certains des énoncés contenus dans le présent rapport de gestion constituent des énoncés prospectifs au sens des lois sur les valeurs mobilières. Les énoncés prospectifs peuvent avoir trait à nos perspectives futures et à des événements ou à des résultats prévus, notamment la situation financière future, la stratégie commerciale, les budgets, les situations litigieuses, les projections de coûts, les dépenses en immobilisations, les résultats financiers, les taxes et impôts ainsi que les plans et objectifs du FPI ou concernant le FPI. Plus particulièrement, les énoncés concernant nos résultats opérationnels futurs et notre performance économique future constituent des énoncés prospectifs. Dans certains cas, on peut reconnaître les énoncés prospectifs à l'emploi de termes comme « prévoir », « compter », « s'attendre à », « croire », « avoir l'intention de », « estimer », « potentiel », « continuer », à leur conjugaison au futur et au conditionnel, de même qu'à l'emploi d'autres expressions similaires à l'égard de sujets qui ne constituent pas des faits historiques. Les énoncés prospectifs sont assujettis à certains facteurs, y compris à des risques et à des incertitudes, lesquels pourraient entraîner un écart important entre les résultats réels et les résultats attendus. Pour obtenir de plus amples renseignements sur ces risques et incertitudes, il y a lieu de se reporter à la circulaire d'information de la direction du FPI datée du 15 février 2013, qui est disponible à l'adresse www.sedar.com. Les énoncés prospectifs qui figurent dans le présent rapport de gestion reposent sur nos estimations, nos attentes et nos prévisions actuelles, lesquelles, à notre avis, sont raisonnables en date des présentes. Le lecteur ne doit pas se fier indûment aux énoncés prospectifs, ni s'y fier à une autre date. Le FPI considère que les informations prospectives ne sont valables qu'au moment de leur publication et ne s'engage nullement à les mettre à jour ou à les modifier, notamment pour tenir compte de nouveaux renseignements ou d'événements futurs, à moins que la loi ne l'exige.

Aperçu du FPI

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

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

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

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

Avant l'approbation d'un plan d'arrangement par les actionnaires de la Société le 8 mars 2013 et par la Bourse le 11 mars 2013, la Société comptait 28 569 368 actions ordinaires émises et en circulation. Le 25 avril 2013, la Société a changé sa dénomination pour celle de Société de gestion FPI PRO Inc. (« Société de gestion FPI PRO »). Aux termes du plan d'arrangement, les actionnaires de la Société ont transféré leurs actions ordinaires à la Société en commandite FPI PRO en contrepartie de parts de

fiducie du FPI (les « parts ») ou, dans le cas des actionnaires qui ont exercé ce choix, en contrepartie de parts de société en commandite de catégorie B (les « parts de société en commandite de catégorie B ») de la Société en commandite FPI PRO et des droits de vote et d'échange s'y rattachant. De plus, les options sur actions en cours visant l'achat d'actions ordinaires de la Société ont été échangées contre des options sur parts assorties des mêmes modalités, sous réserve de l'ajustement du nombre de parts en fonction d'un ratio d'échange qui est d'une part pour chaque tranche de dix actions ordinaires détenues. Le FPI est désormais l'entité cotée résultante et ses parts sont inscrites à la cote de la Bourse, sous le symbole PRV.UN. Le bureau principal et siège social du FPI est situé au 2000, rue Peel, bureau 758, à Montréal, au Québec, H3A 2W5.

Aux termes du plan d'arrangement du 8 mars 2013, 23 532 066 actions ordinaires de la Société ont été échangées contre des parts, à raison d'une part par tranche de dix actions ordinaires de la Société (2 353 207 parts d'une valeur totale de 5 842 386 \$). Les 5 037 302 actions ordinaires restantes ont été échangées contre des parts de société en commandite de catégorie B de la Société en commandite FPI PRO à raison d'une part de société en commandite de catégorie B par tranche de dix actions ordinaires de la Société (503 730 parts de société en commandite de catégorie B d'une valeur de 524 322 \$).

Les frais d'émission d'actions engagés au cours de la période de quatre mois close le 31 mars 2013 ont totalisé 869 163 \$.

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

Au cours de la période de quatre mois close le 31 mars 2013, le FPI a acquis deux immeubles de placement (les « immeubles ») :

Moncton (Nouveau-Brunswick) :

Cette acquisition d'un montant de 6 144 400 \$ a été financée par la prise en charge d'une dette à long terme de 2 859 906 \$ et par le paiement d'une somme au comptant de 3 284 494 \$ réunie dans le cadre des placements privés.

Amherst (Nouvelle-Écosse) :

Cette acquisition d'un montant de 3 634 350 \$ a été financée par l'obtention d'un nouveau financement de 2 275 000 \$ et par le paiement d'une somme au comptant de 1 359 350 \$ réunie dans le cadre des placements privés.

Performance globale

Le FPI a dégagé un résultat global net qui s'est traduit par une perte nette de 1 670 098 \$ pour la période de quatre mois close le 31 mars 2013 (16 853 \$ pour le trimestre clos le 29 février 2012), ce qui s'explique principalement par un ajustement de juste valeur de 1 692 091 \$ des parts de société en commandite de catégorie B.

Résultats opérationnels

Produits et charges opérationnelles des immeubles

Les produits provenant des immeubles de placement se sont établis à 79 697 \$ et les charges opérationnelles des immeubles se sont chiffrées à 13 244 \$ pour la période de quatre mois close le 31 mars 2013 (néant pour le trimestre clos le 29 février 2012).

Charges générales et administratives

Les honoraires, les frais de bureau et les frais généraux, les frais de dépôt, les assurances, les frais de gestion, les frais de télécommunications et les frais de déplacement ont totalisé 49 970 \$ pour la période de quatre mois close le 31 mars 2013 (16 853 \$ pour le trimestre clos le 29 février 2012).

Coûts de financement

L'intérêt sur la dette à long terme s'est établi à 19 257 \$ pour la période de quatre mois close le 31 mars 2013 (néant pour le trimestre clos le 29 février 2012).

Charge au titre du régime incitatif à long terme

La charge au titre du régime incitatif à long terme, qui reflète la tranche comptabilisée sur la période d'acquisition des droits en fonction de la juste valeur marchande des parts, s'est établie à 10 074 \$ pour la période de quatre mois close le 31 mars 2013 (néant pour le trimestre clos le 29 février 2012).

Ajustement à la juste valeur des immeubles de placement

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.

La juste valeur des immeubles de placement a affiché un ajustement à la hausse de 36 250 \$ pour la période de quatre mois close le 31 mars 2013 (néant pour le trimestre clos le 29 février 2012).

La juste valeur représente le prix qui serait reçu pour vendre un actif ou qui serait payé pour transférer un passif dans le cadre d'une transaction effectuée dans des conditions de concurrence normale entre des participants du marché à la date d'évaluation. La juste valeur des immeubles de placement est fondée sur des estimations établies par un évaluateur indépendant.

Ajustement à la juste valeur des parts de société en commandite de catégorie B

La juste valeur des parts de société en commandite de catégorie B a affiché un ajustement à la hausse de 1 692 091 \$ pour la période de quatre mois close le 31 mars 2013 (néant pour le trimestre clos le 29 février 2012).

La juste valeur des parts de société en commandite de catégorie B (2 216 413 \$) est établie en fonction du cours du marché des parts à la date d'évaluation.

Principales informations financières intermédiaires

Le tableau suivant présente un sommaire des principales informations financières pour les trimestres clos aux dates indiquées :

	<u>31 mai</u>	<u>31 août</u>	<u>30 novembre</u>	<u>31 mars</u>
État du résultat global :	<u>2012</u>	<u>2012</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>
				(quatre mois)
Total des produits	Néant	Néant	Néant	79 697 \$
Résultat global net (perte) pour la période	13 113 \$	8 378 \$	96 029 \$	1 670 098 \$
État de la situation financière :				
Fonds de roulement	587 631 \$	579 253 \$	483 224 \$	858 376 \$
Total de l'actif	590 632 \$	582 253 \$	508 492 \$	11 920 578 \$
Passifs non courants	Néant	Néant	Néant	7 219 154 \$
	<u>31 mai</u>	<u>31 août</u>	<u>30 novembre</u>	<u>29 février</u>
État du résultat global :	<u>2011</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>
Total des produits	Néant	Néant	Néant	Néant
Résultat global net (perte) pour la période	6 475 \$	16 851 \$	134 276 \$	16 853 \$
État de la situation financière :				
Fonds de roulement	268 247 \$	302 637 \$	617 597 \$	483 224 \$
Total de l'actif	319 372 \$	320 144 \$	637 115 \$	508 492 \$
Passifs non courants	Néant	Néant	Néant	Néant

Liquidités et sources de financement

Liquidités

Au 31 mars 2013, le FPI disposait de 1 399 840 \$ en liquidités (508 492 \$ au 30 novembre 2012) provenant du produit net tiré de l'émission d'actions, ce qui est suffisant selon la direction pour permettre au FPI de s'acquitter de ses obligations courantes.

Flux de trésorerie

Les flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles ont atteint 400 895 \$ pour la période de quatre mois close le 31 mars 2013 (comparativement à des flux de trésorerie affectés aux activités opérationnelles de 14 501 \$ pour le trimestre clos le 29 février 2012), ce qui s'explique principalement par une augmentation des créditeurs et charges à payer de 513 292 \$, laquelle a été contrebalancée par une hausse de 88 156 \$ des loyers à recevoir et autres débiteurs.

Les flux de trésorerie provenant des activités de financement se sont établis à 8 006 821 \$ pour la période de quatre mois close le 31 mars 2013 (néant pour le trimestre clos le 29 février 2012), ce qui est principalement attribuable au produit net tiré de l'émission d'actions (5 761 877 \$) et à une hausse nette de la dette à long terme (2 244 944 \$).

Les flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement se sont chiffrés à 7 516 368 \$ pour la période de quatre mois close le 31 mars 2013 (néant pour le trimestre clos le 29 février 2012) et reflètent principalement l'acquisition d'immeubles de placement (6 992 702 \$) ainsi que les dépôts relatifs à l'acquisition future d'immeubles de placement (499 475 \$).

Obligations contractuelles

Le tableau qui suit présente les obligations de remboursement du capital de la dette à long terme du FPI au 31 mars 2013 :

Obligations contractuelles	Échéance d'ici				
	Total	1 an	2 à 3 ans	4 à 5 ans	Plus de 5 ans
Dette à long terme	5 123 350 \$	112 183 \$	261 442 \$	283 599 \$	4 466 126 \$

Parts de société en commandite de catégorie B

Aux termes d'un plan d'arrangement conclu le 8 mars 2013, 5 037 302 actions ordinaires de la Société ont été échangées contre des parts de société en commandite de catégorie B de Société en commandite FPI PRO à raison d'une part de société en commandite de catégorie B par tranche de dix actions ordinaires de la Société, ce qui s'est traduit par l'émission de 503 730 parts de société en commandite de catégorie B d'une valeur de 524 322 \$, soit la valeur comptable de ces parts à la date du plan d'arrangement.

La juste valeur des parts de société en commandite de catégorie B a affiché un ajustement à la hausse de 1 692 091 \$ pour la période de quatre mois close le 31 mars 2013 (néant pour le trimestre clos le 29 février 2012).

La juste valeur des parts de société en commandite de catégorie B (2 216 413 \$) est établie en fonction du cours du marché des parts à la date d'évaluation.

Événements postérieurs à la date de clôture

Nouveau financement

Le 29 avril 2013, le FPI a obtenu un nouveau prêt à terme de 7,2 millions de dollars pour financer ses acquisitions futures. Le prêt est d'une durée de trois ans et porte intérêt seulement à un taux de 8,5 % ou, s'il est plus élevé, au taux préférentiel bancaire majoré de 5 % par année. Le prêt est garanti par une hypothèque immobilière de premier rang grevant l'immeuble de placement situé à Daveluyville, au Québec (voir ci-après), et par une hypothèque de deuxième rang et d'autres charges grevant certains autres actifs du FPI.

Acquisitions

Après le 31 mars 2013, le FPI a acquis deux immeubles supplémentaires de commerces de détail et de bureaux au Québec moyennant une contrepartie totale de 8,45 millions de dollars, compte non tenu des frais de clôture et des frais de transaction.

L'Ancienne-Lorette – Québec

Le prix d'achat de cet immeuble s'est établi à 7,0 millions de dollars, compte non tenu des frais de clôture et des frais de transaction. Le prix d'achat a été réglé par la prise en charge d'un prêt hypothécaire d'environ 3,8 millions de dollars portant intérêt à un taux de 5,03 % par année et

arrivant à échéance en mars 2015, et par le prélèvement d'un montant d'environ 3,2 millions de dollars sur le nouveau prêt à terme.

Daveluyville – Québec

Le prix d'achat de cet immeuble s'est établi à 1,45 million de dollars, compte non tenu des frais de clôture et des frais de transaction. Le prix d'achat a été réglé au moyen du nouveau prêt à terme.

Instruments financiers et autres instruments

Les instruments financiers du FPI comprennent la trésorerie, les loyers à recevoir et autres débiteurs, les créditeurs et charges à payer, la dette à long terme, le régime incitatif à long terme et les parts de société en commandite de catégorie B. La direction est d'avis que ces instruments financiers n'exposent pas le FPI à des risques importants de taux d'intérêt, de change ou de crédit et que leur juste valeur se rapproche de leur valeur comptable.

Information relative aux parts en circulation

Au 31 mars 2013, le capital social du FPI était composé de 2 377 442 parts émises et en circulation.

Principales méthodes comptables

Les états financiers intermédiaires résumés non audités du FPI pour la période de quatre mois close le 31 mars 2013 ont été établis selon les principales méthodes comptables indiquées à la note 3 de ces états.

Changements futurs de méthodes comptables

Normes internationales d'information financière (« IFRS »)

Certaines nouvelles normes IFRS, modifications aux normes et interprétations n'étaient pas encore en vigueur pour la période de quatre mois close le 31 mars 2013, et n'ont donc pas été appliquées lors de l'établissement des états financiers. Aucune d'elles ne devrait avoir d'incidence sur les états financiers du FPI.

- IFRS 9 *États financiers : Classement et évaluation*
- IFRS 10 *États financiers consolidés*

- IFRS 12 *Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités*
- IFRS 13 *Évaluation de la juste valeur*
- IAS 28 *Participations dans des entreprises associées et des coentreprises*
- IAS 32 *Instruments financiers – Compensation d'actifs financiers et de passifs financiers*

Arrangements hors bilan

Le FPI n'a pas d'arrangement hors bilan.

Contrôles et procédures de communication de l'information

La direction du FPI, composée du président et chef de la direction et du chef des finances, a évalué l'efficacité des contrôles et procédures de communication de l'information du FPI comme l'exigent les lois canadiennes sur les valeurs mobilières. À la lumière de cette évaluation, elle a conclu qu'en date de la fin de la période couverte par le présent rapport de gestion, ces contrôles et procédures de communication de l'information étaient efficaces pour fournir l'assurance raisonnable que l'information devant être présentée dans les documents annuels et intermédiaires du FPI (au sens attribué à ces termes dans le Règlement 52-109 sur l'attestation de l'information présentée dans les documents annuels et intermédiaires des émetteurs) ainsi que dans les autres rapports déposés ou soumis par le FPI en conformité avec les lois canadiennes sur les valeurs mobilières est consignée, traitée, résumée et présentée dans les délais prescrits par ces lois et que l'information importante est accumulée et communiquée à la direction pour permettre la prise de décision en temps opportun concernant l'information à fournir.

Risques liés aux contrôles internes

Il incombe au chef de la direction et au chef des finances d'établir des contrôles internes à l'égard de l'information financière afin de fournir une assurance raisonnable quant à la fiabilité de l'information financière et des états financiers établis par le FPI aux fins de leur communication externe conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS »), telles qu'elles sont publiées par l'International Accounting Standards Board (« IASB »). Les contrôles internes à l'égard de l'information financière élaborés par le FPI ont été évalués en date du présent rapport de gestion.

Par suite de cette évaluation, il a été établi que les contrôles internes à l'égard de l'information financière comportaient certaines faiblesses. Comme c'est le cas pour bon nombre de petites sociétés, la séparation inadéquate des fonctions et l'absence d'un mécanisme d'évaluation des risques efficace ont été relevées comme faiblesses. Ces faiblesses doivent être compensées par une surveillance plus étroite par la haute direction, laquelle est déjà effectuée. Les dirigeants continueront de surveiller de très près toutes les activités financières du FPI et d'accroître le niveau de supervision de certains aspects clés. Il est important de souligner que cette mesure exigerait également l'embauche d'effectifs supplémentaires par le FPI pour être en mesure d'assurer une meilleure séparation des fonctions. Étant donné que la hausse des coûts liée à une telle embauche pourrait compromettre la viabilité financière du FPI, la direction a choisi de faire mention de ce risque potentiel dans les documents qu'elle dépose et de procéder à l'embauche d'effectifs supplémentaires seulement si le budget le permet et que la charge de travail le justifie. Le FPI a tenté d'atténuer ces faiblesses en confiant au chef des finances la responsabilité de procéder à un examen exhaustif et détaillé des rapports financiers, en misant sur l'intégrité et la réputation des dirigeants responsables de la comptabilité et en tenant avec le conseil des fiduciaires une discussion franche au sujet de ces risques.

Structure de la dette et gestion du capital

L'objectif du FPI est de maintenir une combinaison de titres de créance à court, à moyen et à long terme qui conviennent au niveau d'endettement global de son portefeuille, en tenant compte de la disponibilité du financement et de la conjoncture du marché ainsi que des caractéristiques financières de chaque bien. Le FPI ne peut contracter ni prendre en charge une dette si cela a pour conséquence que la dette totale du FPI excéderait 70 % de sa valeur comptable brute. Le FPI évite également de contracter ou de prendre en charge une dette garantie par une ou plusieurs hypothèques grevant un immeuble ou un groupe d'immeubles qui représente plus de 75 % de leur valeur marchande.

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

Facteurs de risque

Le rendement financier futur du FPI sera influencé par l'évaluation et l'acquisition de biens immobiliers. Le FPI sera également assujéti à certains risques et à certaines incertitudes liés à l'acquisition et à la propriété de biens immobiliers, notamment les risques relatifs à la propriété de biens immobiliers en général; le risque de diversification; la dépendance envers le gestionnaire du FPI; les frais fixes; les risques liés au financement et au recours à l'emprunt; la liquidité des investissements dans des biens immobiliers; la conjoncture des marchés financiers; les acquisitions et les mises en chantier; la dépendance envers le personnel clé; la concurrence; la concentration géographique; les pertes générales non assurées; l'accès aux capitaux; l'exposition aux taux d'intérêt; les questions d'ordre environnemental; les risques de litige; les obligations éventuelles non divulguées; les contrôles internes; l'indexation due à l'inflation et la durée des contrats de location; les renouvellements d'assurances; les ententes de coentreprise ou de partenariat; et les saisies immobilières.

Ces risques et incertitudes ne sont pas les seuls auxquels le FPI peut être confronté. D'autres risques et incertitudes qui sont actuellement inconnus du FPI, ou que le FPI juge négligeables à l'heure actuelle, pourraient également nuire à ses activités. Si ces risques devaient se matérialiser, ils pourraient avoir une incidence défavorable importante sur la situation financière, les liquidités et les résultats opérationnels du FPI de même que sur la capacité de ce dernier à mettre en œuvre ses plans de croissance. Le cas échéant, la valeur des titres du FPI pourrait chuter et les investisseurs pourraient perdre une partie ou la totalité de leur placement.

Les investisseurs éventuels doivent examiner attentivement les facteurs énoncés sous la rubrique « Facteurs de risque » de la circulaire d'information de la direction du FPI datée du 15 février 2013, qui est disponible sur SEDAR à l'adresse www.sedar.com.

Renseignements supplémentaires

Des renseignements supplémentaires concernant le FPI sont disponibles sur SEDAR à l'adresse www.sedar.com.