



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO

**ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES RÉSUMÉS CONSOLIDÉS
PÉRIODE DE NEUF MOIS CLOSE LE 30 SEPTEMBRE 2016**

TABLE DES MATIÈRES
(non audité)

	PAGE
État consolidé de la situation financière intermédiaire résumé	1
État consolidé du résultat global intermédiaire résumé	2
État consolidé des variations des capitaux propres intermédiaire résumé	3
Tableau consolidé des flux de trésorerie intermédiaire résumé	4
Notes aux états financiers intermédiaires résumés consolidés	5 – 23

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO

ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE INTERMÉDIAIRE RÉSUMÉ

NON AUDITÉ – En milliers de dollars canadiens

	Note	30 septembre 2016	31 décembre 2015
ACTIF			
Actifs non courants			
Immeubles de placement	6	202 033 \$	199 237 \$
Immobilisations corporelles	7	144	74
		202 177	199 311
Actifs courants			
Débiteurs et autres	8	5 357	3 106
Trésorerie		1 628	777
		6 985	3 883
TOTAL DE L'ACTIF		209 162 \$	203 194 \$
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES			
Passifs non courants			
Dette	9	114 030	109 526
Parts de catégorie B	10	7 646	6 644
Régime incitatif à long terme	11	1 748	1 070
Bons de souscription	12	34	34
		123 458	117 274
Passifs courants			
Facilité de crédit	13	11 162	8 801
Dette	9	4 561	4 503
Créditeurs et charges à payer	14	4 180	4 619
Distributions à payer		602	597
		20 505	18 520
Total du passif		143 963	135 794
Capitaux propres		65 199	67 400
TOTAL DU PASSIF ET DES CAPITAUX PROPRES		209 162 \$	203 194 \$

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 CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL INTERMÉDIAIRE RÉSUMÉ

NON AUDITÉ – En milliers de dollars canadiens

	Note	Période de trois mois close le 30 septembre 2016	Période de trois mois close le 30 septembre 2015	Période de neuf mois close le 30 septembre 2016	Période de neuf mois close le 30 septembre 2015
Produits tirés des immeubles	16, 17	5 592 \$	4 878 \$	16 882 \$	12 632 \$
Charges d'exploitation des immeubles	17, 18	2 077	1 816	6 426	4 796
Résultat d'exploitation net		3 515	3 062	10 456	7 836
Frais généraux et administratifs	18	200	238	625	666
Charge liée au régime incitatif à long terme	11	353	185	818	272
Amortissement des immobilisations corporelles	7	12	7	31	19
Charges d'intérêts et coûts de financement	18	1 550	1 138	4 472	2 963
Distributions – Parts de catégorie B	10	184	203	563	665
Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B	10	568	(425)	1 362	(766)
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	6	477	917	(53)	1 333
Ajustement de la juste valeur – Bons de souscription	12	-	(200)	-	(133)
Radiation des coûts d'acquisition différés		-	-	-	68
Coûts de remboursement de la dette	9	949	-	949	-
Résultat global, montant net		(778) \$	999 \$	1 689 \$	2 749 \$

Voir les notes aux états financiers intermédiaires résumés consolidés

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO

ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES INTERMÉDIAIRE RÉSUMÉ

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 2016		30 481 617	60 344 \$	(7 773) \$	14 829 \$	67 400 \$
Résultat global, montant net		-	-	-	1 689	1 689
Transactions avec des porteurs de parts :						
Distributions déclarées – 0,1575 \$ la part				(4 833)	-	(4 833)
Émission de parts du FPI à la conversion de parts différées	11, 15	41 975	92			92
Émission de parts – Régime de réinvestissement des distributions	15	288 584	548	-	-	548
Annulation de parts – Offre publique de rachat dans le cours normal des activités	15	(32 000)	(57)			(57)
Échange de parts de catégorie B contre des parts du FPI		166 667	360			360
Solde au 30 septembre 2016		30 946 843	61 287 \$	(12 606) \$	16 518 \$	65 199 \$

		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		170 933	341	-	-	341
Échange de parts de catégorie B contre des parts du FPI		1 275 363	2 750	-	-	2 750
Solde au 30 septembre 2015		30 231 620	60 007 \$	(6 171) \$	12 429 \$	66 265 \$

Voir les notes aux états financiers intermédiaires résumés consolidés

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

	Note	Période de trois mois close le 30 septembre 2016	Période de trois mois close le 30 septembre 2015	Période de neuf mois close le 30 septembre 2016	Période de neuf mois close le 30 septembre 2015
Flux de trésorerie liés aux :					
Activités d'exploitation					
Résultat global, montant net		(778) \$	999 \$	1 689 \$	2 749 \$
Éléments sans effet sur la trésorerie :					
Amortissement des immobilisations corporelles	7	12	7	31	19
Amortissement des coûts de financement	18	208	124	575	348
Charge liée au régime incitatif à long terme	11	353	185	818	272
Ajustement des loyers sur une base linéaire		(65)	(18)	(212)	(54)
Radiation des coûts d'acquisition différés		-	-	-	68
Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B	10	568	(425)	1 362	(766)
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement		477	917	(53)	1 333
Ajustement de la juste valeur – Bons de souscription	12	-	(200)	-	(133)
Variation du fonds de roulement hors trésorerie	19	(890)	(1 197)	(2 733)	(725)
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, montant net		(115)	392	1 477	3 111
Activités de financement					
Produit tiré de l'émission de parts, déduction faite des frais d'émission		-	-	-	15 243
Coûts de transaction liés à l'acquisition de Boulevard		-	(683)	-	(683)
Remboursement de la dette		(18 434)	(674)	(20 017)	(3 860)
Augmentation de la dette		20 600	7 000	24 600	26 500
Augmentation de la facilité de crédit		436	-	2 395	1 700
Remboursement de la facilité de crédit		(58)	-	(58)	-
Remboursement des facilités de crédit de Boulevard		-	(1 312)	-	(1 312)
Remboursement des débetures convertibles de Boulevard		-	(3 617)	-	(3 617)
Coûts de financement		(471)	(162)	(572)	(322)
Distributions versées sur parts		(1 430)	(1 340)	(4 285)	(3 185)
Annulation de parts – Offre publique de rachat dans le cours normal des activités		-	-	(57)	-
Flux de trésorerie liés aux activités de financement, montant net		643	(788)	2 006	30 464
Activités d'investissement					
Acquisition d'immeubles de placement		-	-	-	(33 106)
Ajouts d'immeubles de placement	6	(245)	(897)	(2 767)	(1 454)
Produit de la cession d'immeubles de placement, montant net		-	-	542	2 921
Commissions de location	6	(167)	(2)	(306)	(401)
Acquisition d'immobilisations corporelles	7	(25)	(13)	(101)	(17)
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement, montant net		(437)	(912)	(2 632)	(32 057)
Variation de la trésorerie au cours de la période		91	(1 308)	851	1 518
Trésorerie à l'ouverture de la période		1 537	3 414	777	588
Trésorerie à la clôture de la période		1 628 \$	2 106 \$	1 628 \$	2 106 \$

Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie 19

Voir les notes aux états financiers intermédiaires résumés consolidés

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

30 SEPTEMBRE 2016

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 Mansfield, bureau 920, à Montréal, au Québec, H3A 2Z6.

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 du FPI et les notes annexes dressés pour l'exercice clos le 31 décembre 2015.

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 23 novembre 2016.

3. Sommaire 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 acquis en fonction de leur juste valeur relative à la date d'acquisition, et aucun goodwill n'est comptabilisé.

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

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

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES RÉSUMÉS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2016

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

Le FPI évalue la juste valeur 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.

Au moment 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
30 SEPTEMBRE 2016

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 créditeurs 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 évalués à la juste valeur par le biais du résultat net) sont comptabilisés comme faisant partie de la valeur comptable de l'actif ou du passif respectif à l'origine. Les coûts de transaction liés aux instruments financiers évalués au coût amorti sont amortis selon la méthode du taux d'intérêt effectif sur la durée attendue de l'instrument connexe.

La dette est initialement comptabilisée à la juste valeur, déduction faite des coûts de transaction 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 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

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
30 SEPTEMBRE 2016

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

3. Sommaire des principales méthodes comptables (suite)

Païement 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 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 *Païement 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.

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

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

Provisions

Une provision est un passif dont l'échéance ou le montant est incertain. Une provision est comptabilisée lorsque le FPI a une obligation actuelle juridique ou implicite du fait d'événements passés, qu'il est probable qu'une sortie de ressources soit nécessaire pour éteindre l'obligation et que le montant en question peut être estimé de façon fiable. Les provisions sont évaluées à la valeur actuelle des dépenses qui devraient être nécessaires pour éteindre l'obligation en utilisant un taux d'actualisation qui reflète les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et des risques spécifiques à l'obligation. Les provisions sont réévaluées 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
30 SEPTEMBRE 2016

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'impôt différé sont calculés en fonction des taux d'imposition et des lois en vigueur ou pratiquement en vigueur à la date des états financiers consolidés pour les exercices au cours desquels les différences temporaires devraient se résorber. Tout ajustement apporté aux soldes est comptabilisé immédiatement à l'état 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
30 SEPTEMBRE 2016

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 fait les estimations et posé les hypothèses ci-après, lesquelles 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 pas être établie en fonction de marchés actifs, elle est déterminée à l'aide de techniques d'évaluation, notamment la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie. Dans la mesure du possible, les données de ces modèles sont tirées de marchés observables; s'il est impossible de recourir à de telles données, il faut exercer son jugement pour établir la juste valeur. Les jugements tiennent compte notamment du risque d'illiquidité, du risque de crédit et de la volatilité. La modification des hypothèses relatives à ces facteurs pourrait avoir une incidence sur la juste valeur présentée 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
30 SEPTEMBRE 2016

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 1^{er} janvier 2018 et doit être appliquée de façon rétrospective. 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 l'interprétation 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 évalue actuellement l'incidence de l'IFRS 15 sur ses états financiers intermédiaires résumés consolidés.
- iii) Le 13 janvier 2016, l'IASB a publié l'IFRS 16 *Contrats de location* (« IFRS 16 »). La nouvelle norme instaure un modèle unique de comptabilisation par le preneur et oblige ce dernier à comptabiliser les actifs et les passifs liés à tous les contrats de location d'une durée de plus de 12 mois, à moins que la valeur de l'actif sous-jacent ne soit faible. Un preneur est tenu de comptabiliser tout actif lié au droit d'utilisation, lequel constitue son droit d'utiliser l'actif sous-jacent, et une obligation locative, laquelle représente son obligation d'effectuer des paiements aux termes du contrat de location. Cette norme reprend en substance les exigences de comptabilisation pour le bailleur énoncées dans l'IAS 17 *Contrats de location*, tout en exigeant de ce dernier qu'il présente des informations plus exhaustives. La nouvelle norme entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2019. L'adoption anticipée est permise. Le FPI évalue actuellement l'incidence de l'IFRS 16 sur ses états financiers intermédiaires résumés consolidés.

6. Immeubles de placements

	30 septembre 2016	31 décembre 2015
Solde à l'ouverture de la période	199 237 \$	139 242 \$
Acquisitions	-	60 866
Cession	(542)	(3 150)
Ajouts	2 767	2 390
Commissions de location	306	415
Ajustement des loyers sur une base linéaire	212	69
Ajustement de la juste valeur	53	(595)
Solde à la clôture de la période	202 033 \$	199 237 \$

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'inoccupation, les taux d'inflation, les taux de capitalisation, les taux de capitalisation finaux et les taux d'actualisation. Ces taux et tarifs sont établis pour chaque immeuble en fonction des informations disponibles sur le marché à l'égard de la vente d'immeubles similaires situés dans les mêmes emplacements.

Au 30 septembre 2016, des évaluations externes ont été obtenues pour les immeubles de placement dont la juste valeur globale était de 200 011 \$ (196 993 \$ au 31 décembre 2015), et les évaluations internes de la direction ont été utilisées pour les immeubles de placement dont la juste valeur globale est de 2 022 \$ (2 244 \$ au 31 décembre 2015).

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES RÉSUMÉS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2016

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

6. Immeubles de placement (suite)

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

Au 30 septembre 2016	Immeubles			
	Immeubles de commerce de détail	Immeubles de bureaux	commerciaux à vocation mixte	Immeubles industriels
Taux de capitalisation	6,0 % à 8,5 %	7,3 % à 11,4 %	6,5 % à 8,3 %	6,3 % à 7,8 %
Taux de capitalisation final	6,0 % à 9,3 %	7,0 % à 10,8 %	6,8 % à 7,8 %	6,5 % 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 2015	Immeubles			
	Immeubles de commerce de détail	Immeubles de bureaux	commerciaux à vocation mixte	Immeubles industriels
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 %	6,5 % 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 %

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 2016		31 décembre 2015	
	Augmentation	Diminution	Augmentation	Diminution
Taux de capitalisation	(7 100) \$	6 620 \$	(7 038) \$	6 563 \$
Taux de capitalisation final	(3 390) \$	4 170 \$	(3 320) \$	4 180 \$
Taux d'actualisation	(3 270) \$	3 860 \$	(3 200) \$	3 880 \$

7. Immobilisations corporelles

Coût	Mobilier et	Matériel	Améliorations	Total
	agencements	informatique	locatives	
Solde au 1 ^{er} janvier 2016	47 \$	54 \$	41 \$	142 \$
Ajouts	34	36	31	101
Solde au 30 septembre 2016	81 \$	90 \$	72 \$	243 \$
Cumul des amortissements				
Solde au 1 ^{er} janvier 2016	12 \$	19 \$	37 \$	68 \$
Amortissement	5	11	15	31
Solde au 30 septembre 2016	17 \$	30 \$	52 \$	99 \$
Valeur comptable au 30 septembre 2016	64 \$	60 \$	20 \$	144 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES RÉSUMÉS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2016

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

7. Immobilisations corporelles (suite)

Coût	Mobilier et agencements	Matériel informatique	Améliorations locatives	Total
Solde au 1 ^{er} janvier 2015	28 \$	35 \$	40 \$	103 \$
Ajouts	19	19	1	39
Solde au 31 décembre 2015	47 \$	54 \$	41 \$	142 \$
Cumul des amortissements				
Solde au 1 ^{er} janvier 2015	8 \$	11 \$	23 \$	42 \$
Amortissement	4	8	14	26
Solde au 31 décembre 2015	12 \$	19 \$	37 \$	68 \$
Valeur comptable au 31 décembre 2015	35 \$	35 \$	4 \$	74 \$

8. Débiteurs et autres

	30 septembre 2016	31 décembre 2015
Débiteurs	1 813 \$	987 \$
Taxes payées d'avance	1 656	817
Autres montants payés d'avance	1 152	652
Dépôts	261	176
Autres débiteurs	475	474
	5 357 \$	3 106 \$

9. Dette

	30 septembre 2016	31 décembre 2015
Prêts hypothécaires à payer (déduction faite des coûts de financement de 1 274 \$)	109 180 \$	104 340 \$
Emprunts à terme (déduction faite des coûts de financement de 389 \$)	9 411	8 389
Prêt hypothécaire accordé par le vendeur	-	1 300
Total	118 591	114 029
Dette (à court terme)	4 561	4 503
Dette à long terme	114 030 \$	109 526 \$

Au 30 septembre 2016, tous les prêts hypothécaires à payer portaient intérêt à taux fixe, le taux contractuel moyen pondéré étant d'environ 3,75 % (3,71 % au 31 décembre 2015). Les prêts hypothécaires à payer sont garantis par des sûretés de premier rang sur certains immeubles de placement d'une juste valeur d'environ 188 782 \$ au 30 septembre 2016 (186 066 \$ au 31 décembre 2015).

En août 2016, le FPI a refinancé les prêts de premier rang grevant quatre de ses immeubles de placement au moyen d'un nouveau prêt hypothécaire de 17,8 M\$ d'une durée de 10 ans et portant intérêt à un taux annuel de 3,89 %. Le produit de ce refinancement a servi à rembourser certains prêts hypothécaires existants et à proroger l'échéance de quelques-uns d'entre eux, soit celui de 6 M\$ exigible en 2017, celui de 1,5 M\$ exigible en 2018, celui de 6,8 M\$ exigible en 2019 et celui de 2,5 M\$ exigible en 2023, ainsi que tous les frais connexes. Dans le cadre de ce refinancement, le FPI a engagé des coûts de remboursement de la dette de 949 \$.

Toujours en août 2016, le FPI a conclu un nouvel emprunt à terme de 1,8 M\$ portant intérêt seulement à 6,25 % par année et arrivant à échéance en janvier 2022. Le produit de cet emprunt à terme a servi à rembourser un prêt hypothécaire accordé par le vendeur de 1,3 M\$ exigible en septembre 2016 qui avait été obtenu pour faire l'achat d'un actif en juin 2015. Le solde de 0,5 M\$ a été affecté au fonds de roulement et servira à des fins générales. L'emprunt à terme est garanti par une sûreté de deuxième rang grevant un certain immeuble de placement d'une juste valeur d'environ 7 280 \$ (néant au 31 décembre 2015).

Les charges d'intérêts se sont établies à 1 237 \$ et à 3 627 \$ pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2016 (939 \$ et 2 387 \$ pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2015). Aux termes de contrats d'emprunt particuliers, le FPI est tenu de maintenir certains ratios de couverture de la dette. Au 30 septembre 2016, le FPI se conformait à cette exigence.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES RÉSUMÉS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2016

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

9. Dette (suite)

La dette est remboursable au plus tard en 2026, 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	
Versements en capital	3 225 \$	3 184 \$	2 677 \$	2 155 \$	1 684 \$	17 415 \$
Échéances du capital	1 336	25 510	7 063	24 592	14 947	102 839
Dette – Total partiel	4 561	28 694	9 740	26 747	16 631	120 254
Coûts de financement	(534)	(383)	(186)	(167)	(129)	(1 663)
Total	4 027 \$	28 311 \$	9 554 \$	26 580 \$	16 502 \$	118 591 \$

10. Parts de catégorie B

	30 septembre 2016		31 décembre 2015	
	Parts de catégorie B	Montant	Parts de catégorie B	Montant
En circulation à l'ouverture de la période	3 610 796	6 644 \$	4 605 723	9 902 \$
Émission de parts de catégorie B – Acquisitions	-	-	530 436	1 220
Échange de parts de catégorie B contre des parts du FPI	(166 667)	(360)	(1 525 363)	(3 248)
Ajustement de la juste valeur		1 362		(1 230)
En circulation à la clôture de la période	3 444 129	7 646 \$	3 610 796	6 644 \$

Les parts de catégorie B sont échangeables à tout moment contre un nombre égal de parts, au gré du porteur. Au cours des périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2016, 166 667 parts de catégorie B ont été échangées contre des parts du FPI (note 15).

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 2016, 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 et neuf mois closes le 30 septembre 2015).

11. Régime incitatif à long terme

	Nombre de parts assujetties à des restrictions	Nombre de parts différées	Total
Au 1 ^{er} janvier 2015	-	337 696	337 696
Parts assujetties à des restrictions et parts différées attribuées	-	402 175	402 175
Distributions réinvesties	-	75 533	75 533
Au 31 décembre 2015	-	815 404	815 404
Parts assujetties à des restrictions et parts différées attribuées	-	255 000	255 000
Parts assujetties à des restrictions et parts différées converties en parts du FPI ou en trésorerie	-	(63 600)	(63 600)
Distributions réinvesties	-	81 916	81 916
Au 30 septembre 2016	-	1 088 720	1 088 720
Acquises	-	456 098	456 098
Non acquises	-	632 622	632 622
Total	-	1 088 720	1 088 720

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

30 SEPTEMBRE 2016

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

11. Régime incitatif à long terme (suite)

	Période de trois mois close le 30 septembre 2016	Période de neuf mois close le 30 septembre 2016	Exercice clos le 31 décembre 2015
À la juste valeur à l'ouverture de la période	1 535 \$	1 070 \$	630 \$
Charges (droits non acquis) :			
Amortissement des parts assujetties à des restrictions et des parts différées	186	499	686
Distributions réinvesties, parts assujetties à des restrictions et parts différées	49	103	96
Ajustement à la juste valeur, parts assujetties à des restrictions et parts différées	118	216	(342)
Total de la charge relative aux parts assujetties à des restrictions et aux parts différées non acquises	353	818	440
Parts différées converties en parts du FPI et en trésorerie	(140)	(140)	-
À la juste valeur à la clôture de la période	1 748 \$	1 748 \$	1 070 \$

Pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2016, 23 277 et 301 821 parts différées ont été attribuées à des fiduciaires et à des principaux dirigeants.

Au cours des périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2016, 63 600 parts différées ont été converties en parts du FPI et partiellement en trésorerie (note 15).

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 3 422 831.

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 2016, 336 916 parts différées ont été attribuées à un prix moyen de 2,24 \$ la part. 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.

12. 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 2015	5 729 500	923 913	6 653 413
Bons de souscription émis	55 812	-	55 812
Au 31 décembre 2015	5 785 312	923 913	6 709 225
Bons de souscription émis	-	-	-
Au 30 septembre 2016	5 785 312	923 913	6 709 225

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

30 SEPTEMBRE 2016

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

12. Bons de souscription (suite)

Tous les bons de souscription confèrent à leurs porteurs le droit d'acquérir une part du FPI. Un nombre total de 6 653 413 bons de souscription peuvent être exercés à tout moment d'ici le 31 mars 2017, au prix d'exercice de 2,65 \$.

Au 30 septembre 2016, les bons de souscription ont été réévalués d'après leur cours de clôture à la Bourse.

	Période de trois mois close le 30 septembre 2016	Période de neuf mois close le 30 septembre 2016	Exercice clos le 31 décembre 2015
À la juste valeur à l'ouverture de la période	34 \$	34 \$	200 \$
Ajustement de la juste valeur	-	-	(166)
À la juste valeur à la clôture de la période	34 \$	34 \$	34 \$

13. Facilité de crédit

Le FPI dispose d'une facilité de crédit renouvelable de 11,5 M\$ portant intérêt au taux préférentiel majoré de 157,5 points de base, ou au taux des acceptations bancaires majoré de 257,5 points de base. La facilité de crédit est garantie par un ensemble de sûretés de premier et de second rang sur certains immeubles de placement d'une juste valeur d'environ 25 220 \$ au 30 septembre 2016 (24 027 \$ au 31 décembre 2015). Au 30 septembre 2016, le FPI avait un montant de 11 213 \$ à payer sur la facilité de crédit renouvelable, ainsi que des coûts de financement non amortis de 51 \$.

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 2016, le FPI respectait toutes les clauses restrictives financières aux termes de la facilité de crédit renouvelable.

14. Crédoeurs et charges à payer

	30 septembre 2016	31 décembre 2015
Crédoeurs	1 370 \$	2 046 \$
Charges à payer	1 810	1 991
Dépôts des locataires	392	385
Loyer payé d'avance	608	197
	4 180 \$	4 619 \$

Les crédoeurs en date du 30 septembre 2016 comprenaient un montant de 141 \$ (41 \$ au 31 décembre 2015) payable à une société contrôlée par la direction du FPI.

15. Capitaux propres des porteurs de parts

	Nombre de parts émises	Montant
Au 1 ^{er} janvier 2015	19 220 189	38 318 \$
Régime de réinvestissement des distributions	258 230	499
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 10)	1 525 363	3 248
Parts émises le 30 septembre 2015 – Acquisition de Boulevard Industrial REIT	1 940 135	4 535
Moins : frais d'émission	-	(1 334)
Annulation de parts – Offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(87 300)	(165)

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

30 SEPTEMBRE 2016

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

15. Capitaux propres des porteurs de parts (suite)

	Nombre de parts émises	Montant
Au 31 décembre 2015	30 481 617	60 344 \$
Régime de réinvestissement des distributions	288 584	548
Émission de parts du FPI à la conversion de parts différées (note 11)	41 975	92
Échange de parts de catégorie B contre des parts du FPI (note 10)	166 667	360
Annulation de parts – Offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(32 000)	(57)
Au 30 septembre 2016	30 946 843	61 287 \$

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 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 Industrial REIT (« Boulevard ») 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, 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 services rendus. Des charges connexes directes d'environ 1,3 M\$ attribuables à l'émission de parts ont été comptabilisées à titre de réduction des capitaux propres.

Le 29 août 2016, par suite de la conversion de 63 600 parts différées, le FPI a émis 41 975 parts d'un montant totalisant 92 \$ et a remis de la trésorerie.

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

30 SEPTEMBRE 2016

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

15. Capitaux propres des porteurs de parts (suite)

Régime de réinvestissement des distributions

Le FPI a instauré un régime de réinvestissement des distributions (« RRD ») aux termes duquel les détenteurs de parts ou de parts de catégorie B peuvent choisir de réinvestir automatiquement leurs distributions au comptant du FPI ou de Société en commandite FPI PRO dans des parts additionnelles à un escompte de 3 % par rapport au cours de clôture moyen pondéré des parts pour la période de cinq jours de Bourse précédant la date de distribution 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.

Offre publique de rachat dans le cours normal des activités

Aux termes d'un avis accepté par la Bourse, le FPI peut, pendant la période commençant le 26 août 2016 et se terminant le 25 août 2017, racheter aux fins d'annulation, par l'intermédiaire de la Bourse et au cours des parts du FPI au moment du rachat, jusqu'à 1 411 832 parts, ce qui représente 5 % des parts du FPI émises et en circulation. Le nombre réel de parts qui pourront être rachetées et le moment des rachats seront établis par le FPI et les rachats seront effectués conformément aux exigences de la Bourse. Pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2016, le FPI a racheté et annulé 32 000 parts totalisant 57 \$. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2015, le FPI a racheté et annulé 87 300 parts totalisant 165 \$.

16. Contrats de location simple du FPI à titre de bailleur

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 2016	31 décembre 2015
Loyers minimaux futurs à recevoir aux termes des contrats de location simple		
Dans moins de un an	13 853 \$	14 332 \$
Dans un an à cinq ans	51 166	55 449
Dans plus de cinq ans	22 236	27 891
	87 255 \$	97 672 \$

17. 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 prêts hypothécaires attribuables à des secteurs en particulier, mais excluent les emprunts à terme et la facilité de crédit du FPI ainsi que leurs coûts de financement non amortis respectifs. Les autres actifs et passifs ne sont pas attribués aux secteurs d'exploitation.

	Immeubles de commerce de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux à vocation mixte	Immeubles industriels	Total
Période de trois mois close le 30 septembre 2016					
Produits tirés des immeubles	2 441 \$	864 \$	700 \$	1 587 \$	5 592 \$
Charges d'exploitation des immeubles	890	412	258	517	2 077
Résultat d'exploitation net	1 551 \$	452 \$	442 \$	1 070 \$	3 515 \$
Période de neuf mois close le 30 septembre 2016					
Produits tirés des immeubles	7 392 \$	2 524 \$	2 158 \$	4 808 \$	16 882 \$
Charges d'exploitation des immeubles	2 784	1 268	821	1 553	6 426
Résultat d'exploitation net	4 608 \$	1 256 \$	1 337 \$	3 255 \$	10 456 \$
Au 30 septembre 2016					
Immeubles de placement	89 176 \$	21 470 \$	28 857 \$	62 530 \$	202 033 \$
Prêts hypothécaires à payer	48 300 \$	5 176 \$	11 685 \$	45 819 \$	110 980 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES RÉSUMÉS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2016

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

17. 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 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 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 net	3 628 \$	1 045 \$	1 398 \$	1 765 \$	7 836 \$
Au 31 décembre 2015					
Immeubles de placement	87 322 \$	21 628 \$	28 857 \$	61 430 \$	199 237 \$
Prêts hypothécaires à payer	48 658 \$	3 931 \$	11 918 \$	41 133 \$	105 640 \$

18. 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 sept. 2016	Période de trois mois close le 30 sept. 2015	Période de neuf mois close le 30 sept. 2016	Période de neuf mois close le 30 sept. 2015
Charges d'intérêts et coûts de financement				
Amortissement des coûts de financement	208 \$	124 \$	575 \$	348 \$
Autres charges d'intérêts et coûts de financement	1 342	1 014	3 897	2 615
	1 550 \$	1 138 \$	4 472 \$	2 963 \$

19. Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie

	Période de trois mois close le 30 sept. 2016	Période de trois mois close le 30 sept. 2015	Période de neuf mois close le 30 sept. 2016	Période de neuf mois close le 30 sept. 2015
Variation du fonds de roulement hors trésorerie				
Débiteurs et autres	(86) \$	322 \$	(2 251) \$	(961) \$
Coûts d'acquisition différés	-	-	-	-
Créditeurs et charges à payer	(804)	(1 519)	(482)	236
	(890) \$	(1 197) \$	(2 733) \$	(725) \$
Intérêts payés	1 323 \$	956 \$	3 863 \$	2 603 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES RÉSUMÉS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2016

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

20. Instruments financiers

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

Catégorie	Évaluation	Valeur		Valeur	
		comptable au 30 septembre 2016	Juste valeur au 30 septembre 2015	comptable au 31 décembre 2015	Juste valeur au 31 décembre 2014
Prêts et créances					
Trésorerie ^{a)}	Coût amorti	1 628 \$	1 628 \$	777 \$	777 \$
Débiteurs et autres, exclusion faite des charges payées d'avance et des dépôts ^{a)}	Coût amorti	1 813	1 813	987	987
		3 441 \$	3 441 \$	1 764 \$	1 764 \$
Passifs financiers par le biais du résultat net					
Parts de catégorie B	Juste valeur (N2)	7 646 \$	7 646 \$	6 644 \$	6 644 \$
Régime incitatif à long terme	Juste valeur (N2)	1 748	1 748	1 070	1 070
Bons de souscription	Juste valeur (N1)	34	34	34	34
		9 428 \$	9 428 \$	7 748 \$	7 748 \$
Autres passifs financiers					
Créditeurs et autres charges à payer ^{a)}	Coût amorti	4 180 \$	4 180 \$	4 619 \$	4 619 \$
Facilité de crédit ^{a)}	Coût amorti	11 162	11 162	8 801	8 801
Distributions à payer ^{a)}	Coût amorti	602	602	597	597
Dettes ^{b)}	Coût amorti	118 591	118 591	114 029	114 029
		134 535 \$	134 535 \$	128 046 \$	128 046 \$

- 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).

21. 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

30 SEPTEMBRE 2016

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

21. Gestion des risques (suite)

Le tableau qui suit présente les obligations contractuelles du FPI au 30 septembre 2016 :

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	3 225 \$	3 184 \$	2 677 \$	2 155 \$	1 684 \$	4 490 \$
Échéances du capital de la dette	1 336	25 510	7 063	24 592	14 947	29 391
Total partiel	4 561	28 694	9 740	26 747	16 631	33 881
Intérêts sur la dette	4 386	3 965	3 037	2 565	2 013	4 365
Facilité de crédit	11 213	-	-	-	-	-
Créditeurs et charges à payer	4 180	-	-	-	-	-
Loyer	40	40	40	40	40	-
	24 380 \$	32 699 \$	12 817 \$	29 352 \$	18 684 \$	38 246 \$

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 1 813 \$, 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 2016.

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.

22. 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.

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

30 SEPTEMBRE 2016

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

22. Gestion du capital (suite)

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 :

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

La valeur comptable brute est calculée comme suit :

	30 septembre 2016
Total de l'actif, y compris les immeubles de placement présentés à la juste valeur	209 162 \$
Cumul des amortissements sur les immobilisations corporelles	99
Valeur comptable brute	209 261
Dette, compte non tenu des coûts de financement non amortis	120 254 \$
Facilité de crédit, compte non tenu des coûts de financement non amortis	11 213
Dette	131 467 \$
Dette, ci-dessus, en pourcentage de la valeur comptable brute	62,82 %

Au 30 septembre 2016, le FPI se conformait aux exigences ci-dessus, ainsi qu'à toutes les clauses restrictives financières requises.

23. 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 consolidé de la situation financière 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 2016, les coûts de ces services se sont chiffrés à respectivement 115 \$ et 341 \$ (respectivement 103 \$ et 259 \$ pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2015).

- 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 2016, les coûts de ces services se sont chiffrés à néant (respectivement 184 \$ et 587 \$ pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2015).

- 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 2016, les coûts de ces services se sont chiffrés à respectivement 8 \$ et 24 \$ (respectivement 8 \$ et 18 \$ pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2015).

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES RÉSUMÉS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2016

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

23. Transactions avec des parties liées (suite)

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.

Aucuns frais n'ont été payés au cours des périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2016. Des frais d'environ néant et 158 \$ ont été payés au cours des périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2015.

24. Engagement

Le FPI a un engagement au titre d'un bail visant un espace de bureaux qui prend fin le 31 mai 2021. Cet engagement s'élève actuellement à 40 \$ par année.

25. Événements postérieurs à la date de clôture

- a) Le 18 octobre 2016, 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 2,25 \$ la part (le « placement »), lequel s'est traduit par l'émission de 11 200 000 parts pour un produit brut total de 25,2 M\$, ainsi que par l'émission de 1 680 000 parts additionnelles aux termes d'une option de surallocation, pour un produit brut totalisant 3,78 M\$. Le montant total des honoraires des preneurs fermes et des autres charges connexes directes s'élève à environ 2,0 M\$.

Le FPI a conclu diverses conventions d'achat visant l'acquisition de 11 immeubles commerciaux pour un prix d'acquisition totalisant environ 58,3 M\$, exclusion faite des coûts de clôture, lequel sera réglé au moyen des sources de financement suivantes : 1) le paiement d'environ 13,7 M\$ en espèces provenant du placement, 2) l'émission d'environ 4,0 M\$ de parts de catégorie B au prix de 2,25 \$ la part en faveur de certains vendeurs, 3) la prise en charge de prêts hypothécaires existants d'un capital global d'environ 10,0 M\$ et 4) le financement de nouveaux prêts hypothécaires d'un capital global d'environ 30,6 M\$.

Le FPI s'est servi d'une tranche du produit tiré du placement pour rembourser partiellement son emprunt à terme et sa facilité de crédit à hauteur de 7,0 M\$ et de 3,2 M\$, respectivement.

- b) Le 19 octobre 2016, le FPI a annoncé une distribution au comptant de 0,0175 \$ la part pour le mois d'octobre 2016. Cette distribution a été payée le 15 novembre 2016 aux porteurs de parts inscrits en date du 31 octobre 2016.
- c) Le 15 novembre 2016, le FPI a conclu l'acquisition de St. Margaret's Square, un complexe d'une superficie de 58 907 pieds carrés comptant trois immeubles de commerces de détail à locataires multiples situé à Upper Tantallon, en banlieue de Halifax, en Nouvelle-Écosse. Le locataire pilier du complexe est Lawtons Drugs, qui a conclu un bail à long terme jusqu'en 2024. On retrouve parmi les autres locataires de renom Tim Horton's et Credit Union Atlantic. Un magasin indépendant Canadian Tire est également situé à proximité. Le complexe compte une superficie additionnelle d'au moins 24 500 pieds carrés pouvant être mise en valeur dans l'avenir. Le prix d'achat total de 14,1 M\$ a été réglé en trésorerie à hauteur de 4,7 M\$ au moyen du produit du placement de titres de capitaux propres du 18 octobre 2016, ainsi que par la conclusion d'un nouveau prêt hypothécaire de 9,4 M\$ d'une durée de 10 ans et portant intérêt à 3,82 %.
- d) Le 21 novembre, le FPI a annoncé une distribution au comptant de 0,0175 \$ la part pour le mois de novembre 2016. La distribution sera payable le 15 décembre 2016 aux porteurs de parts inscrits en date du 30 novembre 2016.