
FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
31 MARS 2013
(non audité)

TABLE DES MATIÈRES
(non audité)

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

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE INTERMÉDIAIRE CONSOLIDÉ RÉSUMÉ
(non audité)

	Note	31 mars 2013	30 novembre 2012
ACTIF			
Actifs non courants			
Immeubles de placement	7	9 888 858 \$	- \$
Dépôts		499 475	-
Immobilisations corporelles	8	23 126	-
		10 411 459	-
Actifs courants			
Loyers à recevoir et autres débiteurs	9	88 156	-
Charges payées d'avance		21 123	-
Encaisse		1 399 840	508 492
		1 509 119	508 492
TOTAL DE L'ACTIF		11 920 578 \$	508 492 \$
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES			
Passifs non courants			
Dette à long terme	10	4 992 667	-
Parts de société en commandite de catégorie B	11	2 216 413	-
Régime incitatif à long terme	13	10 074	-
		7 219 154	-
Passifs courants			
Tranche à court terme de la dette à long terme	10	112 183	-
Créditeurs et charges à payer	14	538 560	25 268
		650 743	25 268
Total du passif		7 869 897	25 268
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	12	4 050 681	483 224
TOTAL DU PASSIF ET DES CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX PORTEURS DE PARTS		11 920 578 \$	508 492 \$

Engagements 21
Événements postérieurs à la date de clôture 22

Signé au nom du Conseil,

(signé) James W. Beckerleg, fiduciaire

(signé) Gérard Limoges, fiduciaire

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL INTERMÉDIAIRE CONSOLIDÉ RÉSUMÉ
(non audité)

	Période de quatre mois close le 31 mars 2013	Trimestre clos le 29 février 2012
Revenus locatifs	79 697 \$	- \$
Charges opérationnelles des immeubles	13 244	-
	66 453	-
Honoraires	23 687	13 723
Frais de bureau et frais généraux	11 103	-
Frais de dépôt	4 414	3 130
Assurances	5 059	-
Frais de gestion	2 657	-
Télécommunications	1 707	-
Frais de déplacement	1 343	-
Intérêts et frais bancaires	344	-
Intérêt sur la dette à long terme	19 257	-
Charge au titre du régime incitatif à long terme	10 074	-
Ajustement à la juste valeur des parts de société en commandite de catégorie B	1 692 091	-
Amortissement des immobilisations corporelles	1 065	-
Ajustement à la juste valeur des immeubles de placement	(36 250)	-
	1 736 551	16 853
Résultat global	(1 670 098) \$	(16 853) \$
Perte par part de base et diluée (par action ordinaire pour 2012)	(1,28)	(0,00)
Nombre moyen pondéré de parts (d'actions ordinaires pour 2012) en circulation	1 306 701	5 873 500

Voir les notes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO

ÉTAT DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES INTERMÉDIAIRE CONSOLIDÉ RÉSUMÉ

(non audité)

	Nombre d'actions	Nombre de parts	Capital social	Parts émises	Surplus d'apport	Déficit	Total
Solde au 1^{er} décembre 2012	5 873 500	-	653 301 \$	- \$	130 480 \$	(300 557) \$	483 224 \$
Actions émises, déduction faite des frais d'émission de 869 163 \$	22 695 868	-	5 713 407	-	-	-	5 713 407
Actions ordinaires échangées contre des parts du FPI (ratio de 10 pour 1)	(23 532 066)	2 353 207	(5 842 386)	5 672 309	(130 480)	300 557	-
Actions ordinaires échangées contre des parts de société en commandite de catégorie B (ratio de 10 pour 1)	(5 037 302)	-	(524 322)	-	-	-	(524 322)
Options exercées	-	24 235	-	48 470	-	-	48 470
Résultat global net	-	-	-	-	-	(1 670 098)	(1 670 098)
Solde au 31 mars 2013	-	2 377 442	- \$	5 720 779 \$	- \$	(1 670 098)	4 050 681

	Nombre d'actions	Capital social	Surplus d'apport	Déficit	Total
Solde au 1^{er} décembre 2011	5 873 500	653 301 \$	130 480 \$	(166 184) \$	617 597 \$
Résultat global net	-	-	-	(16 853)	(16 853)
Solde au 29 février 2012	5 873 500	653 301 \$	130 480 \$	(183 037) \$	600 744 \$

Voir les notes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE INTERMÉDIAIRE CONSOLIDÉ RÉSUMÉ
(non audité)

Note	Période de quatre mois close le 31 mars 2013	Trimestre clos le 29 février 2012
Flux de trésorerie liés aux :		
Activités opérationnelles		
Résultat global net	(1 670 098) \$	(16 853) \$
Éléments sans effet sur la trésorerie :		
Amortissement des immobilisations corporelles	1 065	-
Charge liée au régime incitatif à long terme	10 074	-
Ajustement à la juste valeur des parts de société en commandite de catégorie B	1 692 091	-
Ajustement à la juste valeur des immeubles de placement	(36 250)	-
Variation du fonds de roulement hors trésorerie	404 013	2 352
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles, montant net	400 895	(14 501)
Activités de financement		
Produit tiré de l'émission de parts	6 631 040	-
Frais d'émission d'actions	(869 163)	-
Augmentation de la dette à long terme	2 256 500	-
Remboursement de la dette à long terme	(11 556)	-
Flux de trésorerie liés aux activités de financement, montant net	8 006 821	-
Activités d'investissement		
Acquisition d'immeubles de placement	(6 992 702)	-
Acquisition d'immobilisations corporelles	(24 191)	-
Dépôts	(499 475)	-
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement, montant net	(7 516 368)	-
Variation de la trésorerie au cours de la période	891 348	(14 501)
Trésorerie au début de la période	508 492	637 115
Trésorerie à la fin de la période	1 399 840 \$	622 614 \$

Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie

16

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
31 MARS 2013
(non audité)

1. Nature des activités

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

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

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

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

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

2. Mode de présentation

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

Les états financiers ont été établis au coût historique, sauf en ce qui concerne les immeubles de placement, les parts de société en commandite de catégorie B et la part émise aux termes du régime incitatif à long terme, lesquels sont évalués à la juste valeur.

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

Les présents états financiers comprennent les états financiers du FPI et de ses filiales (Commandité FPI PRO, Acquisition FPI PRO (1) Inc. et Société de gestion FPI PRO), et des sociétés en commandite détenues en propriété exclusive (Société en commandite FPI PRO et Société en commandite FPI PRO Acquisition (1)) sur lesquelles le FPI exerce un contrôle. Il y a contrôle lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- a) le FPI détient le pouvoir sur l'entité émettrice;
- b) il est exposé ou a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité émettrice;
- c) il a la capacité d'exercer son pouvoir sur l'entité émettrice de manière à influencer sur le montant des rendements qu'il obtient (le pouvoir de contrôler, directement ou indirectement, les politiques financières et opérationnelles de l'entité contrôlée).

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

Aux termes du plan d'arrangement, la date de fin d'exercice a été changée du 30 novembre au 31 décembre. En conséquence, ces états financiers comprennent l'état du résultat global consolidé et le tableau des flux de trésorerie consolidé du FPI pour la période de quatre mois close le 31 mars 2013, et l'état de la situation financière consolidée du FPI à cette date. Les informations comparatives ont été fournies pour le trimestre clos le 29 février 2012 et au 30 novembre 2012.

La direction du FPI a autorisé la publication de ces états financiers le 30 mai 2013.

3. Sommaire des principales méthodes comptables

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

Acquisitions d'immeubles et regroupements d'entreprises

Lorsqu'un bien immobilier est acquis, la direction tient compte de la nature des actifs et des activités qui ont été acquis afin de déterminer si l'acquisition constitue une acquisition d'entreprise. Le fondement de l'évaluation est expliqué à la note 4.

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

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

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

Immeuble de placement

Un bien immobilier est considéré comme un immeuble de placement lorsqu'il est détenu principalement en vue d'en retirer des revenus locatifs, d'en valoriser le capital ou les deux. Un immeuble de placement comprend le terrain, les bâtiments, les améliorations locatives et les pavages qui ne sont destinés principalement à être utilisés par le FPI. Le FPI applique l'IAS 40 *Immeubles de placement* et a choisi d'utiliser la méthode de la juste valeur pour présenter ses immeubles de placement dans les états financiers.

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

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

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au coût historique moins l'amortissement cumulé et les pertes de valeur cumulées. Le coût historique inclut les dépenses qui sont directement attribuables à l'acquisition des actifs.

Le FPI répartit le montant initialement comptabilisé à l'égard d'une immobilisation corporelle à ses principales composantes, et amortit chaque composante séparément.

Les immobilisations corporelles sont amorties selon la méthode de l'amortissement dégressif sur la durée d'utilité résiduelle estimative des actifs, comme suit :

- Mobilier et agencements – 20 %
- Matériel informatique – 30 %

L'amortissement est calculé en fonction du coût de l'actif, de sa durée d'utilité estimative et de sa valeur résiduelle. Les coûts ultérieurs sont inclus dans la valeur comptable de l'actif ou comptabilisés comme un actif distinct, selon le cas, et amortis sur la durée d'utilité prévue. La valeur résiduelle, la méthode d'amortissement et la durée d'utilité de l'actif sont révisées annuellement et ajustées le cas échéant. Les actifs font l'objet d'un test de dépréciation lorsque des événements ou des changements de situation indiquent que leur valeur comptable pourrait ne pas être recouvrable. La dépréciation est évaluée en comparant la valeur comptable d'un actif à sa valeur recouvrable. La valeur recouvrable correspond à la juste valeur d'un actif diminuée des coûts de la vente ou sa valeur d'utilité (soit la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs prévus de l'actif), selon le plus élevé de ces deux montants. La perte de valeur comptabilisée correspond à l'excédent de la valeur comptable de l'actif sur sa valeur recouvrable.

3. Sommaire des principales méthodes comptables (suite)

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les soldes bancaires et les dépôts à court terme dont l'échéance initiale est d'au plus trois mois. La trésorerie et les équivalents de trésorerie ne comprennent pas les acomptes sur des immeubles de placement, les frais d'engagement remboursables ni les dépôts de garantie des locataires. Au 31 mars 2013, une tranche de 1 143 548 \$ de la trésorerie était détenue en fiducie par le conseiller juridique du FPI.

Instruments financiers

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

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

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

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

Prêts et créances

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

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

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

Autres passifs financiers

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

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

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

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

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

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

Hiérarchie des justes valeurs

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

3. Sommaire des principales méthodes comptables (suite)

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

Niveau 2 – Prix cotés sur des marchés non actifs ou des données observables, directement ou indirectement, pour la quasi-totalité de la durée totale de l'actif ou du passif;

Niveau 3 – Prix ou techniques d'évaluation qui nécessitent des données d'entrée qui sont significatives pour l'évaluation de la juste valeur et non observables (corroborés par peu ou pas d'activité sur les marchés).

Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts

Les parts du FPI sont remboursables au gré du porteur et, par conséquent, sont jugées être des instruments remboursables au gré du porteur. Aux termes de l'IAS 32, *Instruments financiers : Présentation*, les instruments remboursables au gré du porteur doivent être comptabilisés comme des passifs financiers. Aux termes de l'IAS 32, les instruments remboursables au gré du porteur doivent être présentés à titre de capitaux propres lorsque les conditions liées à l'exemption relative à un instrument remboursable au gré du porteur de l'IAS 32 sont respectées.

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

Les parts respectent les conditions liées à l'exemption relative à un instrument remboursable au gré du porteur et ont été comptabilisées à titre de capitaux propres à l'état de la situation financière. Les distributions sur les parts sont déduites des résultats non distribués.

Résultat par part

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

Paiement des distributions

La décision de déclarer et d'effectuer des distributions appartient entièrement au conseil des fiduciaires du FPI et, tant que des distributions n'ont pas été déclarées payables par le conseil des fiduciaires du FPI, le FPI n'a aucune obligation contractuelle d'effectuer des distributions en trésorerie aux porteurs de parts du FPI ou aux porteurs de parts de société en commandite de catégorie B.

Parts de société en commandite de catégorie B

Les parts de société en commandite de catégorie B émises par l'une des sociétés en commandite en propriété exclusive du FPI sont classées dans la catégorie des « passifs financiers », étant donné qu'elles sont indirectement échangeables contre des parts du FPI à raison d'une contre une au moment du choix du porteur. Les parts de société en commandite de catégorie B sont évaluées à la juste valeur et présentées comme faisant partie des passifs non courants dans l'état de la situation financière, et toute variation de la juste valeur est comptabilisée à l'état du résultat. La juste valeur des parts de société en commandite de catégorie B est établie en fonction du cours du marché des parts à la date d'évaluation. Les distributions versées sur les parts de société en commandite de catégorie B sont comptabilisées comme charges financières dans l'état du résultat global lorsqu'elles sont déclarées.

Régime incitatif à long terme

Le FPI a adopté un régime incitatif à long terme qui prévoit l'attribution de droits différés à la valeur de parts (les « DDVP ») et de droits à la valeur de parts assujetties à des restrictions (les « DVPAR ») du FPI à des administrateurs, des employés, des fiduciaires et des experts-conseils du FPI et de ses filiales. Les DDVP et les DVPAR sont jugés être des passifs financiers à l'état de la situation financière puisqu'il existe une obligation contractuelle pour le FPI de remettre des parts à la conversion des DDVP et des DVPAR. En raison de cette obligation, les DDVP et les DVPAR sont échangeables contre un passif puisque les parts constituent un passif selon la définition de l'IAS 32, et l'exemption relative à un instrument remboursable au gré du porteur ne s'applique pas à l'IFRS 2 *Paiement fondé sur des actions*. Selon l'IAS 32, le régime incitatif à long terme est présenté comme un passif et évalué à la juste valeur à l'état de la situation financière conformément à l'IAS 39 *Instruments financiers : comptabilisation et évaluation*. La juste valeur de marché est établie en fonction du cours des parts du FPI observable sur le marché.

La charge de rémunération relative au régime incitatif à long terme est comptabilisée sur la période d'acquisition des droits en fonction de la juste valeur des parts à la fin de chaque période de présentation de l'information financière et comprend une charge de rémunération additionnelle liée aux DDVP et aux DVPAR émis en raison de distributions sur les parts sous-jacentes. Lorsque les droits sont acquis, le passif est réévalué à la fin de chaque période de présentation de l'information financière et à la date de règlement, toute variation de la juste valeur étant comptabilisée à l'état du résultat global de la période. Les distributions déclarées sur les DDVP et les DVPAR acquis sont aussi comptabilisées à l'état du résultat global.

3. Sommaire des principales méthodes comptables (suite)

Provisions

Une provision est un passif dont l'échéance ou le montant est incertain. Une provision est constituée lorsque le FPI a une obligation actuelle juridique ou implicite du fait d'événements passés, qu'il est probable qu'une sortie de ressources sera nécessaire pour éteindre l'obligation et que le montant en question peut être estimé de façon fiable. Les provisions sont évaluées à la valeur actuelle des dépenses qui devraient être nécessaires pour éteindre l'obligation en utilisant un taux d'actualisation qui reflète les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et des risques spécifiques à l'obligation. Les provisions sont réévaluées à chaque date de clôture en utilisant le taux d'actualisation courant. Le montant comptabilisé en provision correspond à la meilleure estimation de la contrepartie requise pour régler l'obligation actuelle à la date de l'état de la situation financière.

Comptabilisation des produits

Le montant total des loyers contractuels à recevoir aux termes des contrats de location simple est comptabilisé selon la méthode linéaire sur la durée du contrat; le montant inscrit au titre des loyers à recevoir comptabilisé selon la méthode linéaire, qui est inclus dans la valeur comptable de l'immeuble de placement, correspond à la différence entre les revenus locatifs comptabilisés et le montant contractuel reçu. Les loyers éventuels ou proportionnels sont comptabilisés lorsque les niveaux de vente requis sont atteints. Les frais d'annulation de baux sont comptabilisés à titre de produits au moment où s'éteignent les droits et les obligations du locataire relativement à l'utilisation des locaux. Les incitatifs à la location sont imputés aux revenus locatifs sur la durée du bail, même si les paiements ne sont pas effectués sur la même période.

Les recouvrements de taxes, d'assurances et d'autres charges opérationnelles auprès des locataires sont comptabilisés à titre de produits tirés des frais de service dans la période au cours de laquelle les coûts applicables sont engagés. Les frais de service et les autres rentrées de fonds similaires sont inclus dans les produits tirés des immeubles à leur montant brut des coûts connexes, étant donné que la direction du FPI estime que le FPI agit à titre de mandant à cet égard. Les recouvrements de coûts de réparation et d'entretien capitalisés avec les immeubles de placement sont comptabilisés selon la méthode linéaire sur la durée d'utilité prévue des éléments en cause. Les droits de stationnement et les autres produits accessoires sont comptabilisés lorsque les services sont fournis.

Dépôts

Les dépôts sont les montants en dépôt associés aux acquisitions devant être réalisées après le 31 mars 2013.

Impôts sur le résultat et taxes sur le capital

Le FPI est actuellement admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » aux fins de l'impôt sur le résultat. Le FPI prévoit distribuer ou attribuer la totalité de son résultat fiscal aux porteurs de parts et a le droit de déduire ces distributions aux fins de l'impôt sur le résultat. Par conséquent, sauf pour les filiales du FPI, aucune charge d'impôts n'est requise.

Le projet de loi concernant l'impôt fédéral sur le bénéfice d'une fiducie ou d'une société de personnes qui est une entité intermédiaire de placement déterminée (une « EIPD ») a été promulgué le 22 juin 2007. Aux termes des règles relatives aux EIPD, certaines distributions provenant d'une EIPD ne seront pas déductibles dans le calcul de son résultat fiscal, et l'EIPD sera assujettie à l'impôt sur ces distributions à un taux équivalant essentiellement au taux d'imposition général applicable aux sociétés canadiennes. Toutefois, les distributions effectuées par une EIPD à titre de remboursements de capital ne devraient généralement pas être assujetties à l'impôt. Aux termes des règles relatives aux EIPD, le nouveau régime d'imposition ne s'appliquera pas à une fiducie de placement immobilier qui remplit les conditions prescrites relativement à la nature de ses actifs et de ses produits (les « conditions relatives aux FPI »). Le FPI a examiné les règles relatives aux EIPD et a évalué leur interprétation et leur application concernant ses actifs et ses produits. Bien qu'il subsiste des incertitudes quant à l'interprétation et à l'application des règles relatives aux EIPD, le FPI croit qu'il satisfait aux conditions relatives aux FPI.

Cependant, certaines filiales du FPI sont constituées en sociétés. Pour ces sociétés, le FPI utilise la méthode axée sur le bilan pour calculer les impôts sur le résultat. Selon cette méthode, les actifs et les passifs d'impôts différés sont calculés d'après l'écart entre la valeur comptable des actifs et des passifs et leur valeur fiscale. Les actifs et les passifs d'impôts différés sont calculés en fonction des taux d'imposition et des lois en vigueur ou pratiquement en vigueur à la date des états financiers pour les exercices au cours desquels les différences temporelles devraient se résorber. Tout ajustement apporté aux soldes est comptabilisé immédiatement dans le compte de résultat. Pour les périodes considérées par les présents états financiers, il a été déterminé qu'aucune charge d'impôts exigibles ou différés n'était requise.

4. Principaux jugements, estimations et hypothèses comptables

Pour établir les états financiers du FPI, la direction porte des jugements, recourt à des estimations et pose des hypothèses qui ont une incidence sur les montants des produits, des charges, des actifs et des passifs comptabilisés à la date des états financiers, et sur l'information présentée à l'égard des passifs éventuels à cette date. Les estimations et les jugements critiques qui servent à établir les états financiers du FPI ont une incidence sur l'évaluation des valeurs recouvrables nettes, des valeurs réalisables nettes et des justes valeurs, les taux d'amortissement et les durées d'utilité, la valeur des immobilisations incorporelles, la détermination du degré de contrôle existant afin d'établir la valeur comptable correspondante et le choix des méthodes comptables. L'incertitude à l'égard de ces hypothèses et de ces estimations pourrait entraîner des résultats nécessitant un rajustement important de la valeur comptable des actifs et des passifs au cours des périodes futures.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
31 MARS 2013
(non audité)

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

Jugements

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

- i) Regroupements d'entreprises et acquisition d'actifs – En règle générale, le FPI acquiert des immeubles de placement comme actifs, mais considère également au moment de l'acquisition si celle-ci constitue une acquisition d'entreprise. Le FPI comptabilise une acquisition comme un regroupement d'entreprises lorsqu'un ensemble intégré d'activités est acquis en plus de l'immeuble de placement. Le FPI tient compte de la mesure dans laquelle des processus importants sont acquis et, notamment, de l'importance de services accessoires fournis par la filiale (p. ex. : entretien, sécurité, comptabilité, etc.). L'importance d'un processus est déterminée en fonction des indications de l'IAS 40 relativement aux services accessoires.
- ii) Dépréciation des actifs – Les actifs non courants, qui comprennent les immobilisations corporelles et les immeubles de placement, sont soumis à un test de dépréciation lorsque des événements ou des changements de situation indiquent que la valeur comptable d'un actif pourrait ne pas être recouvrable. La dépréciation est évaluée en comparant la valeur comptable d'un actif aux flux de trésorerie futurs nets actualisés devant découler de son utilisation et de sa valeur résiduelle. Si l'actif est considéré comme étant déprécié, une perte de valeur correspondant à l'excédent de la valeur comptable de l'actif sur sa juste valeur est comptabilisée.
- iii) Contrats de location – Le FPI exerce son jugement pour déterminer si certains contrats de location, notamment ceux assortis de clauses contractuelles à long terme lorsque le preneur est l'unique locataire, constituent des contrats de location simple ou des contrats de location-financement. Le FPI a établi que tous ses contrats de location étaient des contrats de location simple.
- iv) Impôt sur le résultat – Aux termes de la législation fiscale actuelle, un fonds de placement immobilier n'est pas assujéti à l'impôt au Canada, pourvu qu'il distribue en totalité son bénéfice imposable à ses porteurs de parts chaque année. Le FPI est un fonds de placement immobilier s'il remplit les conditions prescrites par la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) concernant la nature des actifs et des produits (les « conditions relatives aux FPI »). Le FPI a passé en revue les conditions relatives aux FPI, les a interprétées et a évalué leur application à l'égard de ses actifs et de ses produits, et a conclu qu'il remplissait les conditions d'un fonds immobilier de placement.

Le FPI s'attend à être admissible à titre de fonds de placement immobilier aux termes de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada); toutefois, si tel n'était pas le cas, il ne pourra distribuer son bénéfice imposable aux porteurs de parts et serait donc assujéti à l'impôt.

Estimations et hypothèses

Dans le cadre de la mise en œuvre des méthodes comptables du FPI, la direction a formulé les estimations et posé les hypothèses ci-après, qui ont une incidence considérable sur les montants comptabilisés dans les états financiers :

- i) Évaluation des immeubles de placement – Les immeubles de placement sont présentés à leur juste valeur à la date de clôture. Actuellement, toute variation de la juste valeur est déterminée principalement à l'aide d'évaluations d'experts en évaluation immobilière indépendants, effectuées conformément à des techniques d'évaluation reconnues. La principale technique utilisée est la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie, qui comporte notamment l'estimation des taux de capitalisation et du résultat opérationnel net futur et des taux d'actualisation et des flux de trésorerie futurs applicables aux immeubles de placement.
- ii) Juste valeur des instruments financiers – Lorsque la juste valeur des actifs financiers et des passifs financiers inscrits à l'état de la situation financière ne peut être établie en fonction de marchés actifs, elle est déterminée à l'aide de techniques d'évaluation, notamment la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie. Dans la mesure du possible, les données de ces modèles sont tirées de marchés observables; s'il est impossible de recourir à de telles données, il faut exercer son jugement pour établir la juste valeur. Les jugements tiennent compte du risque d'illiquidité, du risque de crédit et de la volatilité. La modification des hypothèses relatives à ces facteurs pourrait entraîner une variation de la juste valeur présentée des instruments financiers.

5. Modifications de méthodes comptables et normes comptables futures

Normes comptables publiées mais non encore appliquées

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

- i) L'IFRS 9 prévoit une seule méthode pour déterminer si un actif financier doit être évalué au coût amorti ou à la juste valeur, laquelle remplace les multiples règles prévues dans l'IAS 39. La méthode prescrite par l'IFRS 9 repose sur la manière dont une entité gère ses instruments financiers compte tenu de son modèle économique et des caractéristiques des flux de trésorerie contractuels associés aux actifs financiers. L'IFRS 9 entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2015. Le FPI n'a pas encore déterminé l'incidence qu'aura l'IFRS 9 sur ses états financiers consolidés.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
31 MARS 2013
(non audité)

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

- ii) L'IFRS 10 *États financiers consolidés*, qui remplace SIC-12 *Consolidation – Entités ad hoc* et certaines parties d'IAS 27 *États financiers consolidés et individuels*, (en vigueur pour les périodes ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2013) exige que l'entité consolide une entité émettrice lorsqu'elle détient le pouvoir sur l'entité émettrice, est exposée ou a des droits à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité émettrice et a la capacité d'exercer son pouvoir sur l'entité de manière à influencer sur le montant des rendements qu'elle obtient. Selon les IFRS actuelles, l'entité doit consolider une autre entité lorsqu'elle a le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles de cette autre entité afin d'obtenir des avantages de ses activités.
- iii) L'IFRS 12 *Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités* (en vigueur pour les périodes ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2013) établit les obligations d'information à l'égard des participations dans d'autres entités, comme les partenariats, les entreprises associées, les entités ad hoc et les entités hors bilan. La norme retient les informations à fournir existantes et instaure d'importantes obligations supplémentaires en matière d'informations à fournir au sujet de la nature des intérêts détenus dans d'autres entités et des risques qui leur sont associés.
- iv) L'IFRS 13 *Évaluation de la juste valeur* (en vigueur pour les périodes ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2013). Cette nouvelle norme précise que la juste valeur est le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. Elle établit également les informations à fournir relativement à l'évaluation de la juste valeur. Dans les IFRS actuelles, les indications relatives à l'évaluation de la juste valeur et à la communication d'informations à son sujet sont disséminées dans les normes individuelles imposant l'évaluation à la juste valeur et ne reflètent pas toujours une base d'évaluation claire ou des informations à fournir uniformes.
- v) L'IAS 28 *Participations dans des entreprises associées et des coentreprises* (entre en vigueur pour les périodes ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2013). Cette norme a également été révisée et établit le traitement comptable des participations dans des entreprises associées et précise les exigences de la méthode de la mise en équivalence dont il faut tenir compte pour comptabiliser des participations dans des entreprises associées et des coentreprises. L'IAS 28 s'applique à toutes les entités qui investissent dans des coentreprises ou qui exercent une influence notable sur une entité émettrice (entreprise associée ou coentreprise).
- vi) L'IAS 32 *Instruments financiers : présentation* (en vigueur pour les périodes ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2014). Cette norme clarifie certains éléments concernant la compensation des actifs financiers et des passifs financiers.

6. Acquisitions d'immeubles de placement

Au cours de la période de quatre mois close le 31 mars 2013, le FPI a acquis les immeubles de placement suivants :

Immeubles de placement	Lieu	Type d'immeuble	Date d'acquisition	Participation acquise
135 Main Street	Moncton (Nouveau-Brunswick)	Détail	29 janvier 2013	100 %
2 Lawrence Street	Amherst (Nouvelle-Écosse)	Détail	27 mars 2013	100 %

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

	135 Main Street	2 Lawrence Street	Coûts de transaction (*)	Total
Actifs				
Immeubles de placement (y compris les frais d'acquisition de 260 000 \$)	6 144 400 \$	3 634 350 \$	73 858	9 852 608 \$
Passifs				
Hypothèques reprises	2 859 906	-	-	2 859 906
Actifs nets acquis moyennant une contrepartie au comptant	3 284 494 \$	3 634 350 \$	73 858	6 992 702 \$

Sources de financement de la contrepartie versée :

Financement obtenu et affecté aux acquisitions	-	2 275 000	-	2 275 000
Produit tiré des placements privés	3 284 494	1 359 350	73 858	4 717 702
	3 284 494 \$	3 634 350 \$	73 858	6 992 702 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
31 MARS 2013
(non audité)

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

(* Les coûts de transaction sont les coûts engagés qui représentant les dépenses d'acquisition directement attribuables à l'acquisition d'immeubles faisant toujours l'objet de négociations.

7. Immeubles de placement

	31 mars 2013	29 février 2012
Solde au début de la période	-	-
Acquisitions (note 6)	9 852 608	-
Ajustement à la juste valeur	36 250	-
Solde à la fin de la période	9 888 858 \$	-

Le tableau suivant présente un rapprochement entre le prix de base des immeubles de placement et leur juste valeur :

	31 mars 2013	29 février 2012
Coût	9 852 608 \$	-
Ajustement cumulatif à la juste valeur	36 250	-
Juste valeur	9 888 858 \$	-

8. Immobilisations corporelles

Coût

	Mobilier et agencements	Matériel	Total
Solde au 1 ^{er} décembre 2012	-	-	-
Ajouts	18 942	5 249	24 191
Solde au 31 mars 2013	18 942 \$	5 249 \$	24 191 \$

Cumul des amortissements

Solde au 1 ^{er} décembre 2012	-	-	-
Amortissement	700	365	1 065
Solde au 31 mars 2013	700 \$	365 \$	1 065 \$

Valeur comptable au 31 mars 2013

18 242 \$ 4 884 \$ 23 126 \$

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

9. Loyers à recevoir et autres débiteurs

	31 mars 2013	30 novembre 2012
Débiteurs, montant net	35 220 \$	-
Taxes de vente à recouvrer	52 936	-
	88 156 \$	-

Au 31 mars 2013, toutes les créances exigibles auprès des locataires qui étaient en souffrance, mais non considérées comme des créances douteuses, étaient à payer depuis 90 jours ou moins.

Le FPI ne détient aucune garantie à l'égard des loyers à recevoir et des autres débiteurs.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
31 MARS 2013
(non audité)

10. Dette à long terme

	31 mars 2013	30 novembre 2012
Dette à long terme (non courante)	4 992 667 \$	- \$
Dette à long terme (courante)	112 183	-
	5 104 850 \$	- \$

La première dette à long terme d'un montant de 2 838 350 \$ porte intérêt à un taux annuel de 4,13 % et est garantie par une charge de premier rang sur un immeuble de placement situé au 135 Main Street et par la cession d'une assurance-incendie complète sur l'immeuble d'un minimum de 2 845 000 \$. La deuxième dette à long terme d'un montant de 2 266 500 \$ porte intérêt à un taux annuel de 4,15 % et est garantie par une charge de premier rang sur un immeuble de placement situé au 2 Lawrence Street, une cession générale de l'ensemble des baux, des loyers, des revenus et des profits associés à l'immeuble et une sûreté générale sur tous les actifs existants et futurs. Cela oblige la société à maintenir un ratio de couverture de la dette d'au moins 1,25 : 1, lequel était atteint au 31 mars 2013.

	Échéant d'ici						Total
	1 an	1 an à 2 ans	2 à 3 ans	3 à 4 ans	4 à 5 ans	Après 5 ans	
Versements de capital	112 183 \$	128 063 \$	133 379 \$	138 916 \$	144 683 \$	4 466 126 \$	5 123 350 \$
Échéances du capital	-	-	-	-	-	-	-
Total partiel des emprunts hypothécaires	112 183	128 063	133 379	138 916	144 683	4 466 126	5 123 350
Coûts de financement non amortis	(876)	(1 000)	(1 075)	(1 030)	(1 024)	(13 495)	(18 500)
Total	111 307 \$	127 063 \$	132 304 \$	137 886 \$	143 659 \$	4 452 631 \$	5 104 850 \$

11. Parts de société en commandite de catégorie B

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

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

Le tableau suivant résume les variations relatives aux parts de société en commandite de catégorie B survenues au cours de la période de quatre mois close le 31 mars 2013 :

	Parts de société en commandite de catégorie B	Montant
En circulation au 1 ^{er} décembre 2012	-	- \$
Émission de parts de société en commandite de catégorie B – Plan d'arrangement	503 730	524 322
Ajustement à la juste valeur	-	1 692 091
En circulation au 31 mars 2013	503 730	2 216 413 \$

Le tableau suivant montre le rapprochement entre le prix de base des parts de société en commandite de catégorie B et leur juste valeur au 31 mars 2013 :

Coût	524 322 \$
Ajustement à la juste valeur	1 692 091
Juste valeur	2 216 413 \$

Aucune distribution n'a été déclarée sur les parts de société en commandite de catégorie B au cours de la période close le 31 mars 2013.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
31 MARS 2013
(non audité)

12. Capitaux propres des porteurs de parts

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

Le conseil des fiduciaires du FPI (les « fiduciaires ») a droit de regard sur le moment du versement des distributions ainsi que sur leurs montants.

Les parts peuvent être rachetées à tout moment, en totalité ou en partie, à la demande des porteurs de parts. À la réception de l'avis de rachat par le FPI, tous les droits dans les parts remises aux fins de rachat devront être remis, et le porteur de parts aura le droit de recevoir un prix par part correspondant au moins élevé des montants suivants :

90 % du « cours de référence » des parts à la Bourse ou sur le marché auquel les parts sont inscrites ou affichées aux fins de négociation le jour de Bourse précédant la date à laquelle les parts ont été remises en vue de leur rachat;

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

Le prix de rachat total payable par le FPI à l'égard des parts remises aux fins de rachat au cours d'un mois civil donné ne pourra dépasser 50 000 \$, sauf si les fiduciaires décident de lever cette restriction, à leur appréciation, et devra être réglé au moyen d'un paiement au comptant en dollars canadiens dans les 30 jours suivant la fin du mois civil au cours duquel les parts ont été remises aux fins de rachat. Si le prix de rachat payable à l'égard des parts remises excède 50 000 \$ au cours d'un mois donné, à moins que les fiduciaires n'aient décidé de lever cette restriction, la tranche excédentaire sera remboursée au comptant, et par une distribution en nature d'actifs détenus par le FPI, sur une base proportionnelle.

Les parts spéciales comportant droit de vote ne représentent aucun droit économique dans le FPI, mais elles permettent à leurs porteurs d'exprimer une voix par part spéciale comportant droit de vote aux assemblées des porteurs de parts du FPI. Les parts spéciales comportant droit de vote ne peuvent être émises que de pair avec les parts de société en commandite de catégorie B afin de conférer aux porteurs de ces titres des droits de vote à l'égard du FPI. Une part spéciale comportant droit de vote sera émise conjointement avec chaque part de société en commandite de catégorie B émise. Les parts de société en commandite de catégorie B ne donnent droit qu'à des distributions équivalentes à celles versées aux porteurs de parts. Les parts de société en commandite de catégorie B sont indirectement échangeables contre un nombre égal de parts à tout moment, au gré de leurs porteurs, à moins que l'échange ne compromette le statut de « fiducie de fonds commun de placement » du FPI aux termes de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada). De plus, Société en commandite FPI PRO aura le droit d'exiger le rachat des parts de société en commandite de catégorie B dans certains cas précis. Les parts de société en commandite de catégorie B sont présentées comme un passif financier et n'ont pas été incluses dans les calculs par part après dilution du fait qu'elles auraient eu un effet antidilutif.

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

Le total des frais d'émission d'actions engagés au cours de la période de quatre mois close le 31 mars 2013 s'établit à 869 163 \$.

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

En mars 2013, 24 235 parts ont été émises moyennant une contrepartie au comptant totale de 48 470 \$ à l'exercice des options attribuées à un placeur pour compte en 2011 dans le cadre d'un placement privé.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
31 MARS 2013
(non audité)

13. Régime incitatif à long terme

	Nombre de droits à la valeur de parts assujetties à des restrictions (« DVPAR »)	Nombre de droits différés à la valeur de parts (« DDVP »)	Total
Au 1 ^{er} décembre 2012	-	-	-
DVPAR et DDVP attribués	-	126 667	-
Au 31 mars 2013	-	126 667	-

	Période de quatre mois close le 31 mars 2013	Exercice clos le 30 novembre 2012
À la juste valeur au début de la période	- \$	- \$
Charges (droits non acquis) :		
Amortissement des DVPAR et des DDVP	10 074	-
Total de la charge relative aux DVPAR et aux DDVP non acquis	10 074	-
À la juste valeur à la fin de la période	10 074 \$	- \$

Le FPI a adopté un régime incitatif à long terme (le « RILT ») qui prévoit l'attribution de droits différés à la valeur de parts (les « DDVP ») et de droits à la valeur de parts assujetties à des restrictions (les « DVPAR ») du FPI à des administrateurs, employés, fiduciaires et consultants du FPI et de ses filiales. Le nombre maximal de parts pouvant être émises est de 571 388.

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

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

Pour la période de quatre mois close le 31 mars 2013, 126 667 DDVP ont été attribués à un prix moyen de 3 \$ l'unité.

14. Crédoiteurs et charges à payer

	31 mars 2013	30 novembre 2012
Créditeurs	123 060 \$	-
Charges à payer	415 500	25 268
	538 560 \$	25 268 \$

Les crédoiteurs en date du 31 mars 2013 comprennent une somme de 81 645 \$ (néant au 30 novembre 2012) payable à une société contrôlée par la direction du FPI.

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

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

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
31 MARS 2013
(non audité)

15. Contrats de location simple du FPI à titre de locateur (suite)

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

Dans moins de un an	645 876 \$
Dans un an à cinq ans	3 269 914
Dans plus de cinq ans	4 067 989
	7 983 779 \$

16. Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie

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

	Période de quatre mois close le 31 mars 2013	Trimestre clos le 29 février 2012
Loyers à recevoir et autres débiteurs	(88 156) \$	- \$
Charges payées d'avance	(21 123)	-
Créditeurs et charges à payer	513 292	2 352
	404 013 \$	2 352 \$
Intérêt payé	19 257 \$	- \$

17. Instruments financiers

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

Catégorie	Évaluation	Valeur comptable au 31 mars 2013	Juste valeur au 31 mars 2013	Valeur comptable au 30 novembre 2012	Juste valeur au 30 novembre 2012
Prêts et créances					
Trésorerie a)	Coût amorti	1 399 840 \$	1 399 840 \$	508 492 \$	508 492 \$
Loyers à recevoir et autres débiteurs a)	Coût amorti	88 156	88 156	-	-
		1 487 996 \$	1 487 996 \$	508 492 \$	508 492 \$
Passifs financiers évalués par le biais du résultat net					
Parts de société en commandite de catégorie B	Juste valeur (niveau 2)	2 216 413	2 216 413	-	-
Régime incitatif à long terme	Juste valeur (niveau 2)	10 074	10 074	-	-
		2 226 487 \$	2 226 487 \$	- \$	- \$
Autres passifs financiers					
Créditeurs et charges à payer a)	Coût amorti	538 560 \$	538 560 \$	25 268 \$	25 268 \$
Dettes à long terme b)	Coût amorti	5 104 850	5 104 850	-	-
		5 643 410 \$	5 643 410 \$	25 268 \$	25 268 \$

- a) Les instruments financiers à court terme, qui comprennent la trésorerie, les loyers à recevoir et autres débiteurs et les créditeurs et charges à payer sont comptabilisés au coût amorti, lequel se rapproche de la juste valeur en raison de leur courte échéance.
- b) Les instruments financiers à long terme comprennent la dette à long terme. La juste valeur de la dette à long terme repose sur les flux de trésorerie futurs actualisés, calculés à l'aide de taux d'actualisation, ajustés en fonction du risque de crédit propre au FPI, qui reflètent les conditions qui prévalent sur le marché pour des instruments comportant des modalités et des risques similaires. Ces estimations de la juste valeur ne sont pas nécessairement représentatives des montants que le FPI pourrait payer ou recevoir dans le cadre d'opérations réelles sur le marché.

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

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
31 MARS 2013
(non audité)

18. Gestion des risques

Le principal passif financier du FPI est sa dette à long terme, qui a principalement pour objet de financer l'acquisition et le développement du portefeuille d'immeubles du FPI. Les loyers à recevoir et autres débiteurs, les crédateurs et charges à payer ainsi que la trésorerie du FPI sont tirés directement de ses activités opérationnelles. Dans le cours normal de ses activités, le FPI est exposé au risque de marché, au risque de crédit et au risque d'illiquidité, qui peuvent avoir une incidence sur son rendement opérationnel.

La haute direction du FPI supervise la gestion de ces risques et le conseil des fiduciaires passe en revue et approuve les politiques de gestion des risques qui sont résumées ci-après.

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 opérationnels 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 opérationnelles 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 opérationnelles, des facilités de prêt établies et d'autres sources de financement, au besoin.

Le tableau qui suit présente les obligations contractuelles du FPI au 31 mars 2013 :

Obligations contractuelles	Échéance d'ici					
	1 an	1 an à 2 ans	2 à 3 ans	3 à 4 ans	4 à 5 ans	Après 5 ans
Versements de capital sur la dette à long terme	112 183 \$	128 063 \$	133 379 \$	138 916 \$	144 683 \$	4 466 126 \$
Intérêt sur la dette à long terme	218 525	202 645	197 329	191 792	186 025	2 055 599
Créditeurs et charges à payer	538 560	-	-	-	-	-
Loyer	21 828	21 828	21 828	-	-	-
	891 096 \$	352 536 \$	352 536 \$	330 708 \$	330 708 \$	6 521 725 \$

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 opérationnels du FPI pourraient être touchés de manière défavorable si ce dernier n'était pas en mesure d'obtenir le financement selon des modalités appropriées. La direction a établi que toute variation raisonnable des taux d'intérêt sur la dette à taux variable susceptible de se produire aurait une incidence négligeable sur le résultat net étant donné que la majeure partie de la dette à long terme comporte des taux fixes.

Risque de crédit

Le risque de crédit s'entend du risque qu'une contrepartie ne remplisse pas ses obligations aux termes d'un instrument financier ou d'un contrat conclu avec un client et que résulte de ce fait une perte financière. Les principaux actifs du FPI sont des immeubles commerciaux et résidentiels. Le risque de crédit associé aux créances des locataires, qui comprennent des débiteurs totalisant 35 220 \$, découle de la possibilité que des locataires manquent à leurs obligations locatives. La direction réduit le risque de crédit en faisant des études sur le dossier de crédit des locataires potentiels, en ayant un bassin de locataires variés dont les baux prennent fin à des dates différentes, en exigeant des dépôts de garantie de la part des locataires qui présentent un risque d'insolvabilité élevé et en s'assurant qu'une tranche considérable des produits tirés des immeubles provient de locataires nationaux et de locataires clés d'envergure. Les débiteurs sont constitués essentiellement des soldes courants à recevoir et le FPI n'a pas eu à radier de créances importantes. Le FPI examine ses créances chaque mois et a conclu qu'il n'avait pas à constituer de provision importante pour créances douteuses au 31 mars 2013.

Risque de concentration

Le risque de concentration s'entend du risque auquel le FPI s'expose lorsqu'une part importante d'immeubles de placement est louée par un même locataire. Pour atténuer le risque de concentration, le FPI conclut des baux à long terme, examine la stabilité financière des locataires, exige au besoin une garantie ou une sûreté et s'efforce de diversifier ses locataires sur les plans géographique et sectoriel. De plus, le FPI entretient ses immeubles afin de préserver leur qualité de manière à réduire le délai entre la fin d'un bail et la signature d'un nouveau bail. Le locataire le plus important du FPI a généré 93 % des produits tirés des immeubles pour la période de quatre mois close le 31 mars 2013.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
31 MARS 2013
(non audité)

18. Gestion des risques (suite)

Risque environnemental

En sa qualité de propriétaire d'immeubles, le FPI doit se conformer à différentes lois environnementales fédérales, provinciales et municipales du Canada. En vertu de ces lois, le FPI pourrait devoir assumer les coûts d'enlèvement de certaines matières ou de certains résidus dangereux qui sont déversés ou déposés dans ses immeubles de placement ou dans d'autres emplacements et les coûts de restauration des lieux. Si le FPI n'enlevait pas ces matières ou ne prenait pas de mesures pour restaurer les lieux, il pourrait avoir de la difficulté à vendre ses immeubles ou à contracter des emprunts sur la garantie de ses immeubles ou encore pourrait faire l'objet de réclamations ou de poursuites en justice. À l'heure actuelle, le FPI n'a connaissance d'aucun défaut de conformité important aux lois environnementales concernant l'un de ses immeubles. De plus, le FPI n'a connaissance d'aucune enquête ni d'aucune mesure importante entreprise ou envisagée par des organismes de réglementation de l'environnement à l'égard de l'un de ses immeubles ou de l'état de ses immeubles. Le FPI a établi des politiques et des procédures pour examiner et surveiller son exposition au risque environnemental et il a engagé, et continuera à engager, les dépenses en immobilisations nécessaires pour se conformer à la législation et à la réglementation environnementales. La législation et la réglementation environnementales peuvent évoluer rapidement, et le FPI pourrait être assujéti dans l'avenir à une législation et une réglementation environnementales plus strictes. L'observation d'une législation et d'une réglementation environnementales plus strictes pourrait avoir une incidence défavorable sur la situation financière ou les résultats d'exploitation du FPI.

19. Gestion du capital

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

L'objectif du FPI est de maintenir une combinaison de titres de créance à court, à moyen et à long terme qui conviennent au niveau d'endettement global de son portefeuille, en tenant compte de la disponibilité du financement et de la conjoncture du marché ainsi que des caractéristiques financières de chaque bien.

Les autres objectifs visés par le FPI en matière de gestion du capital à long terme sont d'accroître la valeur des actifs et de maximiser la valeur des parts en gérant activement ses actifs, d'accroître l'actif par l'acquisition de nouveaux immeubles et le réaménagement d'immeubles loués à des locataires solvables et de générer un rendement suffisant pour verser des distributions en trésorerie stables et croissantes aux porteurs de parts. La stratégie du FPI repose sur les politiques énoncées dans la déclaration de fiducie ainsi que sur les exigences de certains prêteurs. Les politiques opérationnelles du FPI, telles qu'elles sont énoncées dans la déclaration de fiducie, lui interdisent notamment :

- a) de contracter ou de prendre en charge sur la garantie de ses immeubles une dette représentant plus de 75 % de leur valeur marchande;
- b) de contracter ou de prendre en charge une dette en conséquence de laquelle sa dette totale excéderait 70 % de sa valeur comptable brute.

La valeur comptable brute est calculée comme suit :

	31 mars 2013
Total de l'actif, y compris les immeubles de placement présentés à la juste valeur	11 920 578 \$
Valeur comptable brute	11 920 578
Dette à long terme, exclusion faite du régime incitatif à long terme et des coûts de financement non amortis	5 123 350
Dette	5 123 350 \$
Dette, ci-dessus, en pourcentage de la valeur comptable brute	42,98 %

Au 31 mars 2013, le FPI respectait toutes les exigences ci-dessus.

20. Opérations entre parties liées

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

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
31 MARS 2013
(non audité)

20. Opérations entre parties liées (suite)

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

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

Pour la période de quatre mois close le 31 mars 2013, ces honoraires de services-conseils se sont établis à 2 657 \$.

- b) Des frais d'acquisition à l'égard des immeubles acquis directement ou indirectement par le FPI en raison du fait que ces immeubles ont été présentés au FPI par Labec, calculés comme suit :
- (i) 1,0 % du prix d'achat d'un immeuble sur la première tranche de 100 000 000 \$ du prix payé par le FPI pour les immeubles acquis au cours de chaque exercice;
- (ii) 0,75 % du prix d'achat d'un immeuble sur la deuxième tranche de 100 000 000 \$ du prix payé par le FPI pour les immeubles acquis au cours de chaque exercice;
- (iii) 0,50 % du prix d'achat des immeubles, pour la tranche excédentaire à 200 000 000 \$ du prix payé par le FPI pour les immeubles acquis au cours de chaque exercice.

Pour la période de quatre mois close le 31 mars 2013, ces frais d'acquisition se sont chiffrés à 94 750 \$.

21. Engagements et éventualités

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

22. Événements postérieurs à la date de clôture

- a) Le 29 avril 2013, le FPI a obtenu un nouveau prêt à terme de 7,2 millions de dollars pour financer ses acquisitions futures. Le prêt est d'une durée de trois ans et porte intérêt seulement à un taux de 8,5 % ou, s'il est plus élevé, au taux préférentiel bancaire, majoré de 5 % par année. Le prêt est garanti par une hypothèque immobilière de premier rang grevant l'immeuble de placement situé à Daveluyville, au Québec (voir la note b) ci-après), et par une hypothèque de deuxième rang et d'autres charges grevant certains autres actifs du FPI.
- b) Après le 31 mars 2013, le FPI a acquis deux immeubles supplémentaires de commerces de détail et de bureaux au Québec moyennant une contrepartie totale de 8,45 millions de dollars, compte non tenu des frais de clôture et des frais de transaction.

L'Ancienne-Lorette – Québec

Le prix d'achat de l'immeuble s'établit à 7,0 millions de dollars, compte non tenu des frais de clôture et des frais de transaction. Le prix d'achat a été réglé par la prise en charge d'un prêt hypothécaire d'environ 3,8 millions de dollars portant intérêt à un taux de 5,03 % par année et arrivant à échéance en mars 2015, et par le prélèvement d'un montant d'environ 3,2 millions de dollars sur le nouveau prêt à terme mentionné au paragraphe a) ci-dessus.

Daveluyville – Québec

Le prix d'achat de l'immeuble s'établit à 1,45 million de dollars, compte non tenu des frais de clôture et des frais de transaction. Le prix d'achat a été réglé au moyen du nouveau prêt à terme mentionné au paragraphe a) ci-dessus.