



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

TABLE DES MATIÈRES

	PAGE
Rapport de l'auditeur indépendant	
États consolidés de la situation financière	1
États consolidés du résultat global	2
États consolidés des variations des capitaux propres	3
Tableaux consolidés des flux de trésorerie	4
Notes aux états financiers consolidés	5 - 26

Rapport de l'auditeur indépendant

Aux porteurs de parts de Fonds de placement immobilier PRO,

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés de Fonds de placement immobilier PRO et de ses filiales (le « FPI »), qui comprennent les états consolidés de la situation financière aux 31 décembre 2018 et 2017, et les états consolidés du résultat global, les états consolidés des variations des capitaux propres et les tableaux consolidés des flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, ainsi que les notes aux états financiers consolidés, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

À notre avis, les états financiers consolidés ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière consolidée du FPI aux 31 décembre 2018 et 2017 ainsi que de sa performance financière consolidée et de ses flux de trésorerie consolidés pour les exercices clos à ces dates, conformément aux Normes internationales d'information financière.

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué nos audits conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers consolidés » du présent rapport. Nous sommes indépendants du FPI conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à nos audits des états financiers consolidés au Canada et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe à la direction. Les autres informations se composent du rapport de gestion.

Notre opinion sur les états financiers consolidés ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune forme d'assurance que ce soit sur ces informations.

En ce qui concerne nos audits des états financiers consolidés, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier s'il existe une incohérence significative entre celles-ci et les états financiers consolidés ou la connaissance que nous avons acquise au cours des audits, ou encore si les autres informations semblent autrement comporter une anomalie significative. Nous avons obtenu le rapport de gestion avant la date du présent rapport. Si, à la lumière des travaux que nous avons effectués, nous concluons à la présence d'une anomalie significative dans les autres informations, nous sommes tenus de signaler ce fait. Nous n'avons rien à signaler à cet égard.

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers consolidés

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers consolidés conformément aux Normes internationales d'information financière, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers consolidés exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états financiers consolidés, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité du FPI à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider le FPI ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière du FPI.

Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers consolidés pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne.
- Nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du FPI.
- Nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière.
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du FPI à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener le FPI à cesser son exploitation.
- Nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers consolidés, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers consolidés représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.
- Nous obtenons des éléments probants suffisants et appropriés concernant l'information financière des entités et activités du FPI pour exprimer une opinion sur les états financiers consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit du groupe, et assumons l'entière responsabilité de notre opinion d'audit.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de nos audits.

Nous fournissons également aux responsables de la gouvernance une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles de déontologie pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir des incidences sur notre indépendance ainsi que les sauvegardes connexes s'il y a lieu.

L'associée responsable de la mission d'audit au terme de laquelle le présent rapport de l'auditeur indépendant est délivré est Jo-Ann Lempert.

Montréal (Québec)

27 mars 2019

MNP SENCRL, S.R.L.¹

¹ CPA auditrice, CA, permis de comptabilité publique n° A122514

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
ÉTATS CONSOLIDÉS DE LA SITUATION FINANCIÈRE

En milliers de dollars canadiens

	Note	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Actif			
Actifs non courants			
Immeubles de placement	7,8	494 500 \$	356 055 \$
Immobilisations corporelles	9	300	145
Immobilisations incorporelles	6,10	5 102	-
		499 902	356 200
Actifs courants			
Débiteurs et autres	11	5 645	5 950
Trésorerie		4 116	3 744
		9 761	9 694
TOTAL DE L'ACTIF		509 663 \$	365 894 \$
Passif et capitaux propres			
Passifs non courants			
Dette	12	239 527	191 233
Parts de catégorie B	13	16 182	15 640
Régime incitatif à long terme	14	3 471	3 069
		259 180	209 942
Passifs courants			
Facilité de crédit	15	29 249	11 356
Dette	12	27 510	22 951
Créditeurs et charges à payer	16	7 792	5 867
Distributions à payer		1 648	1 072
		66 199	41 246
Total du passif		325 379	251 188
Capitaux propres		184 284	114 706
TOTAL DU PASSIF ET DES CAPITAUX PROPRES		509 663 \$	365 894 \$

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
ÉTATS CONSOLIDÉS DU RÉSULTAT GLOBAL

En milliers de dollars canadiens

	Note	Exercice clos le 31 décembre 2018	Exercice clos le 31 décembre 2017
Produits tirés des immeubles	18,19	40 889 \$	29 639 \$
Charges d'exploitation des immeubles	19,20	14 840	11 373
Résultat d'exploitation net		26 049	18 266
Frais généraux et administratifs	20	1 845	1 237
Charge liée au régime incitatif à long terme	14	402	1 161
Amortissement des immobilisations corporelles	9	52	45
Amortissement des immobilisations incorporelles	10	185	-
Charges d'intérêts et coûts de financement	20	9 827	6 757
Distributions – Parts de catégorie B	13	1 618	1 035
Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B	13	(3 360)	750
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	8	(4 236)	(2 740)
Coûts des transactions	6	501	-
Autres produits	21	(1 199)	-
Autres charges	21	925	-
Coûts de remboursement de la dette	12	719	-
Règlement des bons de souscription expirés		-	(34)
Résultat global, montant net		18 770 \$	10 055 \$

Voir les notes aux états financiers consolidés.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
ÉTATS CONSOLIDÉS DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

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 2018		54 433 216	108 579 \$	(25 426) \$	31 553 \$	114 706 \$
Résultat global, montant net		-	-	-	18 770	18 770
Transactions avec des porteurs de parts :						
Distributions déclarées – 0,2100 \$ par part				(15 406)	-	(15 406)
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission de 5 839 \$	17	29 865 500	63 199	-	-	63 199
Émission de parts – Régime de réinvestissement des distributions	17	797 668	1 728	-	-	1 728
Émission de parts – Acquisition	17	391 305	900	-	-	900
Échange de parts de catégorie B contre des parts du FPI	17	192 189	387	-	-	387
Solde au 31 décembre 2018		85 679 878	174 793 \$	(40 832) \$	50 323 \$	184 284 \$

		Nombre de parts	Parts émises	Distributions cumulées	Résultats non distribués	Total
Solde au 1^{er} janvier 2017		43 931 990	87 695 \$	(14 909) \$	21 498 \$	94 284 \$
Résultat global, montant net		-	-	-	10 055	10 055
Transactions avec des porteurs de parts :						
Distributions déclarées – 0,2100 \$ par part				(10 517)	-	(10 517)
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission de 2 639 \$		9 687 100	19 157	-	-	19 157
Émission de parts – Régime de réinvestissement des distributions		598 126	1 273	-	-	1 273
Annulation de parts – Offre publique de rachat dans le cours normal des activités		(34 000)	(71)	-	-	(71)
Échange de parts de catégorie B contre des parts du FPI		250 000	525	-	-	525
Solde au 31 décembre 2017		54 433 216	108 579 \$	(25 426) \$	31 553 \$	114 706 \$

Voir les notes aux états financiers consolidés.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
TABLEAUX CONSOLIDÉS DES FLUX DE TRÉSORERIE

En milliers de dollars canadiens

	Note	Exercice clos le 31 décembre 2018	Exercice clos le 31 décembre 2017
Flux de trésorerie liés aux :			
Activités d'exploitation			
Résultat global, montant net		18 770 \$	10 055 \$
Éléments hors trésorerie :			
Amortissement des immobilisations corporelles	9	52	45
Amortissement des coûts de financement	20	722	714
Amortissement des immobilisations incorporelles	10	185	-
Charge liée au régime incitatif à long terme	14	402	1 161
Ajustement des loyers sur une base linéaire	18	(717)	(507)
Règlement des bons de souscription expirés		-	(34)
Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B	13	(3 360)	750
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	8	(4 236)	(2 740)
Tranche hors trésorerie des coûts de remboursement de la dette		243	-
Mesures incitatives à la location amorties par imputation aux produits		-	95
Variations du fonds de roulement hors trésorerie	22	1 824	(486)
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, montant net		13 885	9 053
Activités de financement			
Produit tiré de l'émission de parts, déduction faite des frais d'émission	17	63 199	19 157
Remboursement de la dette		(47 475)	(6 222)
Augmentation de la dette		87 379	73 100
Augmentation de la facilité de crédit		54 400	13 850
Remboursement de la facilité de crédit		(36 500)	(11 350)
Coûts de financement		(1 169)	(1 389)
Distributions versées sur parts		(13 678)	(9 244)
Annulation de parts – Offre publique de rachat dans le cours normal des activités		-	(71)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement, montant net		106 156	77 831
Activités d'investissement			
Acquisition d'immeubles de placement	7	(109 496)	(88 366)
Ajouts aux immeubles de placement	8	(6 425)	(5 393)
Produit de la cession d'immeubles de placement, montant net		835	9 835
Commissions de location	8	(945)	(873)
Acquisition d'immobilisations corporelles	9	(94)	(50)
Coûts d'acquisition différés		215	(349)
Acquisition des actifs de Compass Commercial Realty Limited	6	(3 759)	-
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement, montant net		(119 669)	(85 196)
Variation de la trésorerie au cours de l'exercice		372	1 688
Trésorerie à l'ouverture de l'exercice		3 744	2 056
Trésorerie à la clôture de l'exercice		4 116 \$	3 744 \$

Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie

22

Voir les notes aux états financiers consolidés.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2018

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 sont inscrites à la cote de la Bourse de croissance TSX (la « Bourse de croissance ») sous le symbole PRV.UN. 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 consolidés ont été établis selon les 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 »).

Les états financiers consolidés ont été établis au coût historique, sauf en ce qui concerne les immeubles de placement, les parts de catégorie B et les parts émises 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 consolidés comprennent les états financiers du FPI et de ses filiales, y compris les entreprises communes et les sociétés en commandite sur lesquelles le FPI exerce un contrôle.

i) Filiales et 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).

ii) Entreprises communes :

Une entreprise commune est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs, relatifs à celle-ci. Le FPI ne comptabilise que sa part des actifs, des passifs et des résultats de l'entreprise commune. Les actifs, les passifs et les résultats de l'entreprise commune sont inclus dans les postes respectifs de l'état consolidé de la situation financière et de l'état consolidé du résultat global.

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

Le conseil des fiduciaires du FPI a autorisé la publication de ces états financiers consolidés le 27 mars 2019.

3. Sommaire des principales méthodes comptables

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

Le 1^{er} janvier 2018, le FPI a adopté les méthodes comptables suivantes :

- a) Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients (« IFRS 15 ») : Le 1^{er} janvier 2018, le FPI a adopté l'IFRS 15 selon l'application rétrospective modifiée. L'IFRS 15 fournit un cadre exhaustif de comptabilisation, d'évaluation et de présentation des produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients, exclusion faite des contrats qui entrent dans le champ d'application des contrats de location, des contrats d'assurance et des instruments financiers. Étant donné que les principaux flux de rentrées du FPI, à savoir les revenus locatifs, n'entrent pas dans le champ d'application de la nouvelle norme, l'adoption de l'IFRS 15 n'a pas eu d'incidence significative sur les états financiers consolidés. Les composantes « service », y compris le recouvrement des coûts liés aux contrats de location, entrent dans le champ d'application de l'IFRS 15. Toutefois, le FPI a conclu que le rythme de comptabilisation des produits des activités ordinaires demeurerait inchangé.
- b) Instruments financiers (« IFRS 9 ») : Le 1^{er} janvier 2018, le FPI a adopté l'IFRS 9, qui a remplacé l'IAS 39 *Instruments financiers : comptabilisation et évaluation* (« IAS 39 »). L'adoption de l'IFRS 9 a été appliquée généralement de façon rétrospective, sans retraitement de l'information comparative. Elle n'a eu aucune incidence importante.

3. Sommaire des principales méthodes comptables (suite)

L'IFRS 9 renferme une nouvelle méthode de classement et d'évaluation qui exige de classer et d'évaluer les actifs financiers selon le modèle économique aux termes duquel ils sont gérés et selon les caractéristiques des flux de trésorerie contractuels à percevoir. L'IFRS 9 prévoit trois grandes catégories de classement pour les actifs financiers : évalués au coût amorti, à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global ou à la juste valeur par le biais du résultat net. La norme élimine les catégories de classement de l'IAS 39, à savoir les actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance, les prêts et créances et les actifs financiers disponibles à la vente.

Un actif financier est évalué au coût amorti s'il répond aux conditions suivantes et s'il n'est pas désigné comme étant détenu à la juste valeur par le biais du résultat net :

- Il est détenu dans un modèle économique dont l'objectif consiste à détenir des actifs en vue de percevoir des flux de trésorerie contractuels;
- Ses conditions contractuelles donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû.

Tous les actifs financiers qui ne sont pas classés comme étant évalués au coût amorti tel qu'il est décrit ci-dessus sont évalués par le biais du résultat net.

L'IFRS 9 conserve en grande partie les exigences actuelles que l'on retrouve dans l'IAS 39 pour ce qui est du classement des passifs financiers. Toutefois, aux termes de l'IAS 39, toutes les variations de la juste valeur des passifs désignés à la juste valeur par le biais du résultat net sont comptabilisées dans le résultat net, tandis qu'aux termes de l'IFRS 9, le montant de la variation de la juste valeur attribuable aux variations du risque de crédit associé au passif est présenté dans les autres éléments du résultat global, le reste de la variation de la juste valeur étant présenté en résultat net.

Le tableau suivant résume l'incidence au chapitre du classement qu'entraîne l'adoption de l'IFRS 9 :

Actif/Passif	Classement selon l'IAS 39	Classement selon l'IFRS 9
Trésorerie	Prêts et créances	Coût amorti
Débiteurs	Prêts et créances	Coût amorti
Créditeurs et charges à payer	Autres passifs au coût amorti	Coût amorti
Facilité de crédit	Autres passifs au coût amorti	Coût amorti
Distribution à payer	Autres passifs au coût amorti	Coût amorti
Dette	Autres passifs au coût amorti	Coût amorti
Parts de catégorie B	Juste valeur par le biais du résultat net	Juste valeur par le biais du résultat net
Régime incitatif à long terme	Juste valeur par le biais du résultat net	Juste valeur par le biais du résultat net

Pour la dépréciation des actifs financiers, l'IFRS 9 remplace le modèle des « pertes subies » de l'IAS 39 par un modèle prospectif des « pertes de crédit attendues ». Le nouveau modèle de dépréciation s'applique aux actifs financiers évalués au coût amorti, aux actifs sur contrat et aux placements de titres d'emprunt à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global. Les pertes de crédit attendues sont évaluées d'une façon qui reflète un montant fondé sur des pondérations probabilistes, la valeur temps de l'argent, et les informations raisonnables et justifiables sur des événements passés, des circonstances actuelles et des prévisions de la conjoncture économique encore à venir. Aux termes de l'IFRS 9, les pertes de crédit sont comptabilisées plus tôt qu'aux termes de l'IAS 39.

Les actifs financiers évalués au coût amorti font l'objet d'une évaluation à chaque date de clôture afin de déterminer le risque de crédit associé à l'actif financier dans le but d'appliquer les bonnes dispositions en matière de dépréciation. De manière générale, le risque de crédit compte trois stades :

1. Les actifs financiers qui devraient être réalisés conformément aux modalités contractuelles et qui ne montrent aucun signe d'augmentation du risque de crédit;
2. Les actifs financiers qui montrent une augmentation importante du risque de crédit qui y est associé depuis la comptabilisation initiale, mais qui ne sont pas dépréciés;
3. Les instruments financiers qui sont dépréciés.

Le FPI évalue si un actif financier comporte un risque de crédit ayant augmenté de manière significative ou s'il s'est déprécié à la date de clôture. Les indicateurs courants qu'un instrument financier comporte un risque de crédit ayant augmenté de manière significative ou qu'il s'est déprécié comprennent des difficultés financières importantes révélées par des défauts ou des défaillances de paiement par un débiteur, la restructuration d'un montant à payer au FPI selon des modalités que le FPI ne considérerait pas dans d'autres circonstances ou des indications qu'un débiteur ou qu'un émetteur se prépare à faire faillite. Dans le cas des actifs financiers jugés comme comportant un risque de crédit qui s'est accru de façon significative depuis la comptabilisation initiale ou des actifs s'étant dépréciés à la date de clôture, le FPI continue de comptabiliser une correction de valeur pour pertes égale aux pertes de crédit attendues pour la durée de vie.

3. Sommaire des principales méthodes comptables (suite)

Le FPI examine les indications de dépréciation des actifs financiers évalués au coût amorti à la fois individuellement et collectivement. Tous les actifs financiers importants pris individuellement qui sont évalués au coût amorti sont soumis à un test de dépréciation. Tous les actifs financiers importants individuels qui sont évalués au coût amorti mais pour lesquels il a été déterminé qu'ils n'avaient pas subi de dépréciation sont soumis à un test de dépréciation collectif afin de relever toute dépréciation subie qui n'aurait pas encore été décelée. Les actifs qui ne sont pas individuellement importants sont soumis à un test de dépréciation collectif dans le cadre duquel les actifs financiers évalués au coût amorti qui présentent des caractéristiques de risque similaires sont regroupés.

Tout actif financier évalué au coût amorti ayant subi une perte de valeur est évalué au moyen d'une correction de valeur pour pertes d'un montant correspondant à ce qui suit :

- i) Pertes de valeur attendues sur douze mois : pertes de valeur attendues découlant des cas de défaut pouvant survenir au cours des douze mois suivant la date de clôture;
- ii) Pertes de valeur attendues sur la durée de vie : pertes de valeur attendues découlant de tous les cas de défaut pouvant survenir sur la durée de vie prévue de l'instrument financier.

Les pertes sont comptabilisées en résultat net et elles sont inscrites dans le compte de correction de valeur directement en diminution des débiteurs. Si un événement postérieur entraîne une diminution de la perte de valeur, cette diminution est reprise par le biais de l'état du résultat global.

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

Immeubles de placement

Un immeuble est considéré comme un immeuble de placement lorsqu'il est détenu principalement en vue d'en tirer 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 consolidés.

Un immeuble de placement est initialement évalué au coût, compte tenu des coûts de transaction. Ces coûts 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, l'immeuble de placement est comptabilisé à sa juste valeur. Les profits ou 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 clôture 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 indépendants membres de l'Institut canadien des évaluateurs.

Les paiements versés aux locataires aux termes d'obligations locatives sont inclus dans le coût de possession des immeubles de placement. Les paiements jugés comme profitant principalement au locataire sont comptabilisés à titre de mesures incitatives à la location et amortis en réduction des produits de location selon le mode linéaire sur la durée du contrat de location.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

31 DÉCEMBRE 2018

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

3. Sommaire des principales méthodes comptables (suite)

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au coût historique diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur. 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 attendue. 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 attendus 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.

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles du FPI se composent des relations avec la clientèle, d'un accord de non-concurrence, de la marque et du goodwill. Les relations avec la clientèle et l'accord de non-concurrence ont une durée d'utilité déterminée et sont amortis selon la méthode linéaire sur des périodes de respectivement huit et cinq ans. Ils sont soumis à un test de dépréciation lorsqu'une indication de dépréciation existe. La marque et le goodwill ne sont pas amortis, mais ils font l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois l'an, ou plus souvent si des indications de dépréciation existent.

Trésorerie

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

Coûts d'acquisition différés

Les coûts d'acquisition différés comprennent les coûts de transaction directement attribuables à l'acquisition d'immeubles de placement, lorsqu'il est probable que l'acquisition soit réalisée.

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 de 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 importantes 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 attendus 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.

3. Sommaire des principales méthodes comptables (suite)

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 à l'état de la situation financière. Les distributions sur parts, s'il y a lieu, sont déduites des capitaux propres.

Paiement de distributions

La décision de déclarer et d'effectuer des distributions appartient entièrement au conseil des fiduciaires du FPI et, tant que des distributions n'ont pas été déclarées payables par le conseil des fiduciaires du FPI, le FPI n'a aucune obligation contractuelle d'effectuer des distributions au comptant 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 *Paiement fondé sur des actions* (« IFRS 2 »). Selon l'IAS 32, le régime incitatif à long terme est présenté comme un passif et évalué à la juste valeur à l'état de la situation financière conformément à l'IAS 39 *Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation*. La juste valeur de marché est établie en fonction du cours des parts du FPI observable sur le marché.

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

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 chaque date de clôture en utilisant le taux d'actualisation courant. Le montant comptabilisé en provision correspond à la meilleure estimation de la contrepartie requise pour régler l'obligation actuelle à la date de l'état de la situation financière.

Comptabilisation des produits

Le montant total des loyers contractuels à recevoir aux termes des contrats de location simple est comptabilisé selon la méthode linéaire sur la durée du contrat; le montant inscrit au titre des loyers à recevoir comptabilisés selon la méthode linéaire, lequel est inclus dans la valeur comptable de l'immeuble de placement, correspond à l'écart entre les revenus locatifs comptabilisés et le montant contractuel reçu. Les loyers éventuels ou proportionnels sont comptabilisés lorsque les niveaux de vente requis sont atteints. Les frais d'annulation de baux sont comptabilisés à titre de produits au moment où s'éteignent les droits et les obligations du locataire relativement à l'utilisation des locaux. Les avantages 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 attendue des éléments en cause. Les droits de stationnement et les autres produits accessoires sont comptabilisés lorsque les services sont fournis.

3. Sommaire des principales méthodes comptables (suite)

Entreprises communes

Une entreprise commune est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs, relatifs à celle-ci. Ces parties sont appelées « coparticipants ». Les états financiers consolidés comprennent la quote-part du FPI dans les actifs, passifs, produits et charges des entreprises communes, ligne par ligne, depuis la date à laquelle le FPI a commencé à exercer un contrôle conjoint jusqu'à celle où il cesse d'exercer un tel contrôle.

Impôt 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 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 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 du passif fiscal 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 consolidés, il a été déterminé qu'aucune charge d'impôt exigible ou différé n'était requise.

4. Principaux jugements, estimations et hypothèses comptables

Pour établir les états financiers 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 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 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 ajustement significatif de la valeur comptable des actifs et des passifs au cours des périodes ultérieures.

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 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, nettoyage, sécurité ou tenue de comptabilité). L'importance d'un processus est déterminée en fonction des indications fournies dans l'IAS 40 relativement aux services accessoires.
- ii) Dépréciation des actifs – Les actifs à long terme, 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 avec les 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 dépréciation 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.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2018

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

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

- iv) Impôt sur le résultat – Aux termes de la législation fiscale actuelle, un fonds de placement immobilier n'est pas assujéti à l'impôt au Canada, pourvu qu'il distribue en totalité son bénéfice imposable à ses porteurs de parts chaque année. Le FPI est un fonds de placement immobilier s'il remplit les conditions relatives aux fonds de placement immobilier. Le FPI a passé en revue les conditions relatives aux fonds de placement immobilier, les a interprétées et a évalué leur application à l'égard de ses actifs et de ses produits, et a conclu qu'il remplissait les conditions d'un fonds immobilier de placement.

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

- v) Partenariats – Le FPI porte des jugements au moment de déterminer si un partenariat structuré comme un véhicule distinct constitue une entreprise commune en évaluant la forme juridique du véhicule distinct et en déterminant notamment si la participation du FPI constitue une participation dans les actifs et les passifs (entreprise commune) ou dans l'actif net (une coentreprise).
- vi) Immobilisations incorporelles – Le FPI porte des jugements à l'égard de la période d'amortissement des relations avec la clientèle et de l'accord de non-concurrence à durée d'utilité déterminée, tout en les soumettant à un test de dépréciation lorsqu'une indication de dépréciation existe. De plus, une fois l'an, ou plus souvent si des indications de dépréciation existent, le FPI évalue si la marque et le goodwill pourraient s'être dépréciés en déterminant si la valeur recouvrable est inférieure à la valeur comptable pour la plus petite unité génératrice de trésorerie établie.

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, lesquelles ont une incidence considérable sur les montants comptabilisés dans les états financiers 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 consistent respectivement, entre autres, à estimer les taux de capitalisation et le résultat d'exploitation net futur ainsi que les taux d'actualisation et les 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 consolidés. Les normes qui pourraient avoir une incidence significative sur les états financiers consolidés au cours de périodes futures sont présentées ci-après.

- i) 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 douze 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 a évalué l'incidence de la nouvelle norme et ne prévoit aucun changement important dans les états financiers consolidés.

6. Regroupement d'entreprises

Le 27 juin 2018, le FPI a conclu l'acquisition des actifs de Compass Commercial Realty Limited (« Compass »), une société de gestion d'immeubles établie à Halifax, en Nouvelle-Écosse. Compass était un gestionnaire d'immeubles qui gère environ 60 immeubles d'une superficie locative brute totale de plus de 3,7 millions de pieds carrés à ce moment-là. À l'heure actuelle, il gère 65 immeubles du FPI, lesquels fournissent environ 21 % de ses produits. L'acquisition a été conclue au prix de 5,8 M\$, exclusion faite des frais de clôture. Pour faire l'acquisition de Compass, le FPI a émis 869 565 parts de catégorie B à un prix convenu de 2,30 \$ la part de catégorie B. Le solde du prix d'acquisition a été réglé en trésorerie.

L'acquisition a été comptabilisée par le FPI au moyen de la méthode de l'acquisition. Les coûts de transaction passés en charges pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 se sont établis à 501 \$.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2018

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

6. Regroupement d'entreprises (suite)

La juste valeur a été attribuée aux actifs nets identifiables acquis, comme suit :

	Répartition définitive du prix d'acquisition
Immobilisations corporelles	113 \$
Immobilisations incorporelles (note 10)	5 287
Fonds de roulement	359
	5 759 \$
Contrepartie cédée par le FPI :	
Trésorerie	3 759 \$
Parts de catégorie B émises (note 13)	2 000
	5 759 \$

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, le FPI a comptabilisé d'autres produits d'un montant de 1 199 \$ ainsi qu'un profit net de 274 \$ lié à l'acquisition des actifs de Compass. Si l'acquisition des actifs de Compass avait été réalisée le 1^{er} janvier 2018, en supposant qu'il n'y ait pas de changement important au chapitre des produits tirés de la gestion d'immeubles contractuelle, le FPI estime que les autres produits et le profit net se seraient établis à respectivement 2 398 \$ et 548 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2018.

7. Acquisitions d'immeubles de placement

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, le FPI a acquis les immeubles de placement suivants :

Immeubles de placement	Lieu	Type d'immeuble	Date d'acquisition	Participation acquise
598 Union Street	Fredericton (Nouveau-Brunswick)	Immeubles de commerce de détail	14 juin 2018	100 %
1750, rue Jean-Berchmans-Michaud	Drummondville (Québec)	Immeubles industriels	28 juin 2018	50 %
10 et 20 Bentall Street	Winnipeg (Manitoba)	Immeubles industriels	29 juin 2018	100 %
1305 King Edward Street	Winnipeg (Manitoba)	Immeubles industriels	29 juin 2018	100 %
1313 King Edward Street	Winnipeg (Manitoba)	Immeubles industriels	29 juin 2018	100 %
1410 Mountain Avenue	Winnipeg (Manitoba)	Immeubles commerciaux à usage mixte	29 juin 2018	100 %
1455 Mountain Avenue	Winnipeg (Manitoba)	Immeubles industriels	29 juin 2018	100 %
1791 Dublin Avenue	Winnipeg (Manitoba)	Immeubles industriels	29 juin 2018	100 %
800, avenue Taniata	Lévis (Québec)	Immeubles de commerce de détail	14 août 2018	100 %
123, boulevard Laurier	Laurier-Station (Québec)	Immeubles de commerce de détail	14 août 2018	100 %
875, rue King Est	Sherbrooke (Québec)	Immeubles de commerce de détail	14 août 2018	100 %
7995, boulevard Henri-Bourassa Est	Montréal (Québec)	Immeubles de commerce de détail	14 août 2018	100 %
6375, rue Picard	Saint-Hyacinthe (Québec)	Immeubles industriels	7 novembre 2018	100 %
159 Cleopatra Drive	Ottawa (Ontario)	Immeubles de bureaux	14 novembre 2018	100 %
9 Auriga Drive	Ottawa (Ontario)	Immeubles de bureaux	14 novembre 2018	100 %
31 Auriga Drive	Ottawa (Ontario)	Immeubles de bureaux	14 novembre 2018	100 %
1335 Carling Avenue	Ottawa (Ontario)	Immeubles de bureaux	14 novembre 2018	100 %
2 Gurdwara Road	Ottawa (Ontario)	Immeubles de bureaux	14 novembre 2018	100 %
63 Innovation Drive	Waterdown (Ontario)	Immeubles industriels	20 décembre 2018	100 %
1035 Industrial Road	Ayr (Ontario)	Immeubles industriels	20 décembre 2018	100 %

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2018

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

7. Acquisitions d'immeubles de placement (suite)

L'acquisition de la participation indivise de 50 % dans l'immeuble sis au 1750, rue Jean-Berchmans-Michaud est considérée comme une transaction entre parties liées du fait que le vendeur de la participation indivise de 50 % dans l'immeuble était une fiducie dans laquelle un fiduciaire du FPI détenait une participation directe ou indirecte. L'immeuble, qui était antérieurement comptabilisé à titre d'entreprise commune, est maintenant détenu en propriété exclusive par le FPI.

Les acquisitions des immeubles sis au 800, avenue Taniata, au 123, boulevard Laurier, au 875, rue King Est et au 7995, boulevard Henri-Bourassa Est sont considérées comme des transactions entre parties liées, car l'un des vendeurs était un fiduciaire du FPI qui détenait une participation directe ou indirecte.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, le FPI a acquis les immeubles de placement suivants :

Immeubles de placement	Lieu	Type d'immeuble	Date d'acquisition	Participation acquise
1750, rue Jean-Berchmans-Michaud	Drummondville (Québec)	Immeubles industriels	28 février 2017	50 %
80, Rooney Crescent	Moncton (Nouveau-Brunswick)	Immeubles industriels	1 août 2017	100 %
10, Wellington Row	Saint John (Nouveau-Brunswick)	Immeubles de commerce de détail	1 août 2017	100 %
520, Beards Lane	Woodstock (Ontario)	Immeubles industriels	9 août 2017	100 %
1400, Commerce Way	Woodstock (Ontario)	Immeubles industriels	9 août 2017	100 %
165, Chain Lake Drive	Halifax (Nouvelle-Écosse)	Immeubles de commerce de détail	22 septembre 2017	100 %
8150, route Transcanadienne	Saint-Laurent (Québec)	Immeubles commerciaux à usage mixte	1 ^{er} novembre 2017	100 %
8210, route Transcanadienne	Saint-Laurent (Québec)	Immeubles commerciaux à usage mixte	1 ^{er} novembre 2017	100 %
240, Montreal Street	Kingston (Ontario)	Immeubles de commerce de détail	6 décembre 2017	100 %
420, Albert Street	Regina (Saskatchewan)	Immeubles de commerce de détail	6 décembre 2017	100 %
735, Main Street	Moose Jaw (Saskatchewan)	Immeubles de commerce de détail	6 décembre 2017	100 %
780, Central Avenue North	Swift Current (Saskatchewan)	Immeubles de commerce de détail	6 décembre 2017	100 %
475, Albert Street	Regina (Saskatchewan)	Immeubles de commerce de détail	6 décembre 2017	100 %
4923, 50 th Street	Athabasca (Alberta)	Immeubles de commerce de détail	6 décembre 2017	100 %
5010, 53 rd Street	Lacombe (Alberta)	Immeubles de commerce de détail	6 décembre 2017	100 %
789, Main Street	Pincher Creek (Alberta)	Immeubles de commerce de détail	6 décembre 2017	100 %
4919, 50 th Street	Rocky Mountain House (Alberta)	Immeubles de commerce de détail	6 décembre 2017	100 %
4508, 50 th Street	Spirit River (Alberta)	Immeubles de commerce de détail	6 décembre 2017	100 %
4635, 50 th Street	Sylvan Lake (Alberta)	Immeubles de commerce de détail	6 décembre 2017	100 %
330, 45 th Street	Edson (Alberta)	Immeubles de commerce de détail	6 décembre 2017	100 %
10015, 107 th Street	Westlock (Alberta)	Immeubles de commerce de détail	6 décembre 2017	100 %
223, Main Street NW	Slave Lake (Alberta)	Immeubles de commerce de détail	6 décembre 2017	100 %
1604 Cliffe Avenue	Courtenay (Colombie-Britannique)	Immeubles de commerce de détail	6 décembre 2017	100 %
418 Yellowhead Highway	Burns Lake (Colombie-Britannique)	Immeubles de commerce de détail	6 décembre 2017	100 %
8925, Granville Street	Port Hardy (Colombie-Britannique)	Immeubles de commerce de détail	6 décembre 2017	100 %
610, Newman Road	Quesnel (Colombie-Britannique)	Immeubles de commerce de détail	6 décembre 2017	100 %
1118, Canyon Street	Creston (Colombie-Britannique)	Immeubles de commerce de détail	6 décembre 2017	100 %

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2018

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

7. Acquisitions d'immeubles de placement (suite)

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

La juste valeur des immeubles de placement acquis et la contrepartie connexe versée à leur date d'acquisition respective peuvent être ventilées comme suit :

	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Actif		
Immeubles de placement	126 957 \$	116 339 \$
Autres actifs	570	115
	127 527 \$	116 454
Passifs		
Emprunts hypothécaires pris en charge	12 395	18 426
Créditeurs et charges à payer	1 697	1 549
	14 092	19 975
Actifs nets acquis	113 435 \$	96 479 \$
Contrepartie versée par le FPI		
Trésorerie	42 616 \$	21 766
Parts émises (note 17)	900	-
Nouveau financement hypothécaire	66 880	66 600
Parts de catégorie B émises (note 13)	2 289	8 113
Emprunt hypothécaire accordé par le vendeur	750	-
	113 435 \$	96 479 \$

8. Immeubles de placement

	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Solde à l'ouverture de l'exercice	356 055 \$	251 503 \$
Acquisitions	126 957	116 339
Cession	(835)	(21 680)
Ajouts	6 425	5 393
Commissions de location	945	873
Ajustement des loyers sur une base linéaire	717	507
Ajustement de la juste valeur	4 236	3 120
Solde à la clôture de l'exercice	494 500 \$	356 055 \$

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 31 décembre 2018, des évaluations externes ont été obtenues pour les immeubles de placement dont la juste valeur globale était de 491 620 \$ (354 415 \$ au 31 décembre 2017), et les évaluations internes de la direction ont été utilisées pour les immeubles de placement dont la juste valeur globale additionnelle était de 2 880 \$ (1 640 \$ au 31 décembre 2017).

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2018

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

8. Immeubles de placement (suite)

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

	Immeubles de commerce de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux à usage mixte	Immeubles industriels
Au 31 décembre 2018				
Taux de capitalisation	5,3 % à 9,0 %	6,3 % à 10,0 %	6,2 % à 8,0 %	5,8 % à 7,3 %
Taux de capitalisation final	5,5 % à 8,5 %	6,8 % à 9,0 %	6,3 % à 7,8 %	6,0 % à 7,5 %
Taux d'actualisation	6,0 % à 9,5 %	7,0 % à 9,8 %	6,8 % à 8,5 %	6,5 % à 8,3 %
Au 31 décembre 2017				
Taux de capitalisation	5,3 % à 8,8 %	7,3 % à 10,0 %	6,2 % à 8,3 %	6,3 % à 7,8 %
Taux de capitalisation final	5,5 % à 8,5 %	7,0 % à 9,0 %	6,3 % à 7,8 %	6,5 % à 8,0 %
Taux d'actualisation	6,0 % à 9,5 %	7,5 % à 9,8 %	6,8 % 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			
	31 décembre 2018		31 décembre 2017	
	Augmentation	Diminution	Augmentation	Diminution
Taux de capitalisation	(17 618) \$	18 985 \$	(12 205) \$	13 115 \$
Taux de capitalisation final	(25 283) \$	5 157 \$	(8 465) \$	4 870 \$
Taux d'actualisation	(24 788) \$	4 055 \$	(8 380) \$	4 240 \$

9. Immobilisations corporelles

Coût	Mobilier et agencements	Matériel informatique	Améliorations locatives	Total
Solde au 1 ^{er} janvier 2018	64 \$	143 \$	72 \$	279 \$
Ajouts	63	119	25	207
Solde au 31 décembre 2018	127	262	97	486
Cumul des amortissements				
Solde au 1 ^{er} janvier 2018	18	50	66	134
Amortissement	6	39	7	52
Solde au 31 décembre 2018	24	89	73	186
Valeur comptable au 31 décembre 2018	103 \$	173 \$	24 \$	300 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2018

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

9. Immobilisations corporelles (suite)

Coût	Mobilier et agencements	Matériel informatique	Améliorations locatives	Total
Solde au 1 ^{er} janvier 2017	81 \$	96 \$	72 \$	249 \$
Ajouts	-	50	-	50
Solde au 31 décembre 2017	81	146	72	299
Cumul des amortissements				
Solde au 1 ^{er} janvier 2017	20	35	54	109
Amortissement	15	19	11	45
Solde au 31 décembre 2017	35	54	65	154
Valeur comptable au 31 décembre 2017	46 \$	92 \$	7 \$	145 \$

10. Immobilisations incorporelles

	31 décembre 2018			31 décembre 2017		
	Coût	Cumul des amortissements	Montant net	Coût	Cumul des amortissements	Montant net
Immobilisations incorporelles à durée d'utilité déterminée						
Relations avec la clientèle	1 964 \$	122 \$	1 842 \$	- \$	- \$	- \$
Accord de non-concurrence	633	63	570	-	-	-
Total des immobilisations incorporelles à durée d'utilité déterminée	2 597	185	2 412	-	-	-
Marque	334	-	334	-	-	-
Goodwill	2 356	-	2 356	-	-	-
	5 287 \$	185 \$	5 102 \$	- \$	- \$	- \$

Sont incluses dans le goodwill la main-d'œuvre réunie et les synergies qui découleront du rapatriement de la gestion des immeubles du FPI.

Le total de la dotation aux amortissements comptabilisée à l'état du résultat global pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 s'est chiffré à 185 \$ (néant pour l'exercice clos le 31 décembre 2017).

11. Débiteurs et autres

	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Débiteurs	2 786 \$	1 888 \$
Taxes payées d'avance	504	983
Autres montants payés d'avance	596	1 033
Dépôts	91	151
Autres débiteurs (note 26)	1 668	1 895
	5 645 \$	5 950 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2018

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

12. Dette

	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Emprunts hypothécaires (déduction faite des coûts de financement de 2 348 \$)	257 714 \$	197 711 \$
Emprunts à terme (déduction faite des coûts de financement de 227 \$)	8 573	16 473
Emprunt hypothécaire accordé par le vendeur	750	-
Total	267 037	214 184
Dette (à court terme)	27 510	22 951
Dette à long terme	239 527 \$	191 233 \$

Au 31 décembre 2018, tous les emprunts hypothécaires portaient intérêt à taux fixe, le taux contractuel moyen pondéré étant d'environ 3,89 % (3,73 % au 31 décembre 2017). Les emprunts hypothécaires sont garantis par des charges de premier rang sur certains immeubles de placement d'une juste valeur d'environ 449 600 \$ au 31 décembre 2018 (343 855 \$ au 31 décembre 2017).

Le premier emprunt à terme du FPI servira à financer des acquisitions futures et les mises de fonds qui s'y rattachent. Le montant maximal disponible aux termes de cet emprunt est de 15 M\$. L'emprunt à terme porte intérêt à seulement 7,95 % ou au taux préférentiel de l'institution financière majoré de 4,50 % par année, selon le plus élevé des deux montants, et il arrive à échéance en février 2020. Au 31 décembre 2018, les avances aux termes de l'emprunt à terme se chiffraient à 7 000 \$ (5 000 \$ au 31 décembre 2017). L'emprunt à terme est garanti par un ensemble de charges de deuxième et de troisième rang sur certains immeubles de placement d'une juste valeur d'environ 67 050 \$ au 31 décembre 2018 (66 550 \$ au 31 décembre 2017).

Le deuxième emprunt à terme du FPI s'élève à 1,8 M\$, porte intérêt à seulement 6,25 % par année et arrive à échéance en janvier 2022. L'emprunt à terme est garanti par une charge de deuxième rang grevant un immeuble de placement d'une juste valeur d'environ 7 500 \$ (7 280 \$ au 31 décembre 2017).

Pour faire l'acquisition de 19 immeubles au cours du quatrième trimestre de 2017, le FPI a contracté un troisième emprunt à terme de 10,0 M\$ portant intérêt à seulement 8,00 % par année et arrivant à échéance en avril 2019. Cet emprunt a été remboursé dans son intégralité le 1^{er} février 2018. Dans le cadre de ce remboursement anticipé, le FPI a engagé des coûts de remboursement de la dette de 719 \$.

Les charges d'intérêts se sont établies à 8 453 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 (5 727 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2017). Aux termes de certains contrats d'emprunt, le FPI est tenu de maintenir certains ratios de couverture de la dette. Au 31 décembre 2018, le FPI se conformait à cette exigence.

La dette est remboursable au plus tard en 2033, comme suit :

	Échéance d'ici						Total
	1 an	1 an à 2 ans	2 à 3 ans	3 à 4 ans	4 à 5 ans	5 ans et plus	
Versements en capital	7 181 \$	6 822 \$	7 002 \$	5 412 \$	3 607 \$	9 807 \$	39 831 \$
Échéances du capital	20 329	7 000	6 433	66 693	69 173	60 153	229 781
Dette – Total partiel	27 510	13 822	13 435	72 105	72 780	69 960	269 612
Coûts de financement	(710)	(556)	(501)	(364)	(195)	(249)	(2 575)
Total	26 800 \$	13 266 \$	12 934 \$	71 741 \$	72 585 \$	69 711 \$	267 037 \$

13. Parts de catégorie B

	31 décembre 2018		31 décembre 2017	
	Parts de catégorie B	Montant	Parts de catégorie B	Montant
En circulation à l'ouverture de l'exercice	6 799 950	15 640 \$	3 444 129	7 302 \$
Émission de parts de catégorie B – Acquisitions (notes 6 et 7)	1 864 714	4 289	3 605 821	8 113
Échange de parts de catégorie B contre des parts du FPI	(192 189)	(387)	(250 000)	(525)
Ajustement de la juste valeur		(3 360)		750
En circulation à la clôture de l'exercice	8 472 475	16 182 \$	6 799 950	15 640 \$

Les parts de catégorie B sont échangeables à tout moment contre un nombre égal de parts, au gré du porteur. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, 192 189 parts de catégorie B en circulation ont été échangées contre des parts du FPI.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2018

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

13. Parts de catégorie B (suite)

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 de l'exercice clos le 31 décembre 2018, des distributions de 0,2100 \$ la part de catégorie B ont été déclarées (0,2100 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2017).

14. Régime incitatif à long terme

	Nombre de parts assujetties à des restrictions	Nombre de parts différées	Total
Au 1 ^{er} janvier 2017	-	1 116 152	1 116 152
Parts assujetties à des restrictions et parts différées attribuées	-	301 290	301 290
Distributions réinvesties	-	144 165	144 165
Au 31 décembre 2017	-	1 561 607	1 561 607
Parts assujetties à des restrictions et parts différées attribuées	-	401 432	401 432
Distributions réinvesties	-	184 398	184 398
Au 31 décembre 2018	-	2 147 437	2 147 437
Acquises	-	1 372 886	1 372 886
Non acquises	-	774 551	774 551
Total	-	2 147 437	2 147 437

	Exercice clos le 31 décembre 2018	Exercice clos le 31 décembre 2017
À la juste valeur à l'ouverture de la période	3 069 \$	1 908 \$
Amortissement des parts assujetties à des restrictions et des parts différées :		
Amortissement des parts assujetties à des restrictions et des parts différées	768	697
Distributions réinvesties, parts assujetties à des restrictions et parts différées	356	259
Ajustement à la juste valeur, parts assujetties à des restrictions et parts différées	(722)	205
Total de la charge relative aux parts assujetties à des restrictions et aux parts différées non acquises	402	1 161
À la juste valeur à la clôture de la période	3 471 \$	3 069 \$

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2018, 540 408 parts différées ont été attribuées à des fiduciaires et à des principaux dirigeants. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2017, 393 246 parts différées ont été attribuées à des fiduciaires et à des principaux dirigeants.

Le FPI a adopté un régime incitatif à long terme qui prévoit l'attribution de parts différées et de parts assujetties à des restrictions du FPI à des administrateurs, des employés, des fiduciaires et des experts-conseils du FPI et de ses filiales. Le nombre maximal de parts pouvant être émises aux termes du régime incitatif à long terme est de 7 390 586.

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 après trois ans, comme suit : un tiers des parts différées attribuées au cours d'une année donnée sont 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 sont acquises au premier anniversaire de la date initiale d'acquisition des droits; et le dernier tiers des parts différées sont acquises au deuxième anniversaire de la date initiale d'acquisition des droits.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2018, 585 830 parts différées ont été attribuées à un prix moyen de 2,27 \$ la part. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2017, 445 455 parts différées ont été attribuées à un prix moyen de 2,23 \$ la part.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

31 DÉCEMBRE 2018

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

15. Facilité de crédit

Le FPI dispose d'une facilité de crédit renouvelable de 30,0 M\$ portant intérêt au taux préférentiel majoré de 150,0 points de base, ou au taux des acceptations bancaires majoré de 250,0 points de base. La facilité est passée de 11,5 M\$ à 30,0 M\$ en juin 2018. La facilité de crédit est garantie par un ensemble de charges de premier et de second rang sur certains immeubles de placement d'une juste valeur d'environ 58 350 \$ au 31 décembre 2018 (25 650 \$ au 31 décembre 2017). Au 31 décembre 2018, le FPI avait un montant de 29 400 \$ à payer sur la facilité de crédit renouvelable, ainsi que des coûts de financement différés non amortis de 151 \$.

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 en tout temps. Au 31 décembre 2018, le FPI respectait toutes les clauses restrictives financières aux termes de la facilité de crédit renouvelable.

16. Crédoiteurs et charges à payer

	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Créditeurs	1 540 \$	1 954 \$
Charges à payer	3 605	2 404
Dépôts des locataires	1 396	679
Loyer payé d'avance	1 251	830
	7 792 \$	5 867 \$

Au 31 décembre 2018, les crédoiteurs comprenaient un montant de 452 \$ (235 \$ au 31 décembre 2017) payable à une société contrôlée par la direction du FPI (voir note 26).

17. Capitaux propres

	Nombre de parts émises	Montant
Au 1 ^{er} janvier 2017	43 931 990	87 695 \$
Émission de parts – Régime de réinvestissement des distributions	598 126	1 273
Émission de parts le 13 juin 2017 – Appel public à l'épargne	9 687 100	21 796
Moins : frais d'émission		(2 639)
Échange de parts de catégorie B contre des parts du FPI (note 13)	250 000	525
Annulation de parts – Offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(34 000)	(71)
Au 31 décembre 2017	54 433 216	108 579
Émission de parts – Régime de réinvestissement des distributions	797 668	1 728
Émissions de parts les 29 janvier 2018 et 28 septembre 2018 – appels publics à l'épargne	29 865 500	69 038
Moins : frais d'émission		(5 839)
Échange de parts de catégorie B contre des parts du FPI (note 13)	192 189	387
Émission de parts – Acquisitions (note 7)	391 305	900
Au 31 décembre 2018	85 679 878	174 793 \$

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.

17. Capitaux propres (suite)

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 de croissance 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 de croissance 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 est supérieur à 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 des 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 13 juin 2017, 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, lequel s'est traduit par l'émission de 9 687 100 parts pour un produit brut total de 21 796 M\$. Les honoraires des preneurs fermes et les autres charges connexes directes totalisant environ 2,6 M\$ ayant été engagés pour l'émission de parts ont été portés en réduction des capitaux propres.

Le 29 janvier 2018, 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, aux termes duquel le FPI a émis 12 500 500 parts pour un produit brut total de 28 751 M\$, ce qui comprend les 1 630 500 parts émises à l'exercice intégral de l'option de surallocation. Les honoraires des preneurs fermes et les autres charges connexes directes totalisant environ 2,7 M\$ ayant été engagés pour l'émission de parts ont été portés en réduction des capitaux propres.

Le 14 juin 2018, le FPI a conclu l'acquisition déjà annoncée de l'immeuble situé au 598 Union Street, à Fredericton, au Nouveau-Brunswick, au prix de 4,5 M\$, exclusion faite des frais de clôture. Pour faire cette acquisition, le FPI a émis 391 305 parts à un prix de 2,30 \$ la part, lesquelles doivent être détenues pendant une période obligatoire standard de quatre mois. Le solde du prix d'acquisition a été réglé au moyen d'un nouvel emprunt hypothécaire de cinq ans de 3,2 M\$ portant intérêt à 4,15 % et des fonds en caisse.

Le 28 septembre 2018, le FPI a annoncé la clôture d'un placement public de parts, par voie de prise ferme, au prix de 2,32 \$ la part, aux termes duquel 17 365 000 parts ont été émises pour un produit brut total de 40 286 M\$, ce qui comprend les 2 265 000 parts émises à l'exercice intégral de l'option de surallocation. Les honoraires des preneurs fermes et les autres charges connexes directes totalisant environ 3,0 M\$ ayant été engagés pour l'émission de parts ont été portés en réduction des capitaux propres.

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 durant laquelle les parts étaient 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 de croissance, le FPI peut, durant la période commençant le 25 août 2018 et se terminant le 24 août 2019, racheter aux fins d'annulation, par l'intermédiaire de la Bourse de croissance et au cours des parts du FPI au moment du rachat, jusqu'à 3 387 496 parts, soit 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 se feront en conformité avec les exigences de la Bourse de croissance. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2018, le FPI a racheté 138 400 parts et en a annulé aucune. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2017, le FPI a racheté et annulé 34 000 parts totalisant 71 \$.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2018

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

18. Produits

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.

	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Loyers minimaux futurs à recevoir aux termes des contrats de location simple		
Dans moins d'un an	33 433 \$	23 790 \$
Dans un an à cinq ans	106 251	94 082
Dans plus de cinq ans	69 305	49 984
	208 989 \$	167 856 \$

Les principales catégories des produits tirés des immeubles du FPI sont les suivantes :

	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Loyers de base	26 734 \$	19 056 \$
Charges d'exploitation recouvrables et taxes foncières	13 438	10 076
Loyers comptabilisés selon la méthode linéaire	717	507
	40 889 \$	29 639 \$

19. 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 usage 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 d'exploitation net, lequel s'entend des produits tirés des immeubles diminués des charges d'exploitation. Les frais généraux et administratifs, l'amortissement, les charges d'intérêts et les coûts de financement ne sont pas attribués aux secteurs d'exploitation. Les actifs sectoriels comprennent les immeubles de placement; les passifs sectoriels comprennent les emprunts hypothécaires attribuables à des secteurs en particulier, mais excluent 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 usage mixte	Immeubles industriels	Total
Exercice clos le 31 décembre 2018					
Produits tirés des immeubles	20 941 \$	4 257 \$	5 379 \$	10 312 \$	40 889 \$
Charges d'exploitation des immeubles	6 864	2 158	2 297	3 521	14 840
Résultat d'exploitation net	14 077 \$	2 099 \$	3 082 \$	6 791 \$	26 049 \$
Au 31 décembre 2018					
Immeubles de placement	214 429 \$	74 900 \$	57 400 \$	147 771 \$	494 500 \$
Emprunts hypothécaires	113 268 \$	38 065 \$	17 379 \$	89 002 \$	257 714 \$
Exercice clos le 31 décembre 2017					
Produits tirés des immeubles	15 176 \$	3 462 \$	3 897 \$	7 104 \$	29 639 \$
Charges d'exploitation des immeubles	5 813	1 788	1 457	2 315	11 373
Résultat d'exploitation net	9 363 \$	1 674 \$	2 440 \$	4 789 \$	18 266 \$
Au 31 décembre 2017					
Immeubles de placement	199 762 \$	21 460 \$	48 332 \$	86 501 \$	356 055 \$
Emprunts hypothécaires	116 764 \$	4 987 \$	21 573 \$	54 387 \$	197 711 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2018

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

20. Informations supplémentaires sur le résultat global

Les charges d'exploitation des immeubles comprennent les impôts fonciers, 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, y compris ceux de nature juridique, 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 :

	Exercice clos le 31 décembre 2018	Exercice clos le 31 décembre 2017
Charges d'intérêts et coûts de financement		
Amortissement des coûts de financement	722 \$	714 \$
Autres charges d'intérêts et coûts de financement	9 105	6 043
	9 827 \$	6 757 \$

21. Autres produits et autres charges

Aux termes de l'acquisition de Compass conclue le 27 juin 2018 (voir la note 6), le FPI comptabilise les produits ainsi que les charges connexes (les « autres charges ») qui ne sont pas liés aux immeubles qu'il possède dans l'état consolidé du résultat global, comme suit :

	Exercice clos le 31 décembre 2018	Exercice clos le 31 décembre 2017
Autres produits	1 199 \$	- \$
Autres charges	(925) \$	- \$

22. Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie

	Exercice clos le 31 décembre 2018	Exercice clos le 31 décembre 2017
Variations du fonds de roulement hors trésorerie		
Débiteurs et autres	1 052 \$	(1 799) \$
Créditeurs et charges à payer	772	1 313
	1 824 \$	(486) \$
Intérêts payés	8 967 \$	5 718 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2018

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

23. 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	Juste valeur	Valeur	Juste valeur
		comptable au 31 décembre 2018	au 31 décembre 2018	comptable au 31 décembre 2017	au 31 décembre 2017
Prêts et créances					
Trésorerie ^{a)}	Coût amorti	4 116 \$	4 116 \$	3 744 \$	3 744 \$
Débiteurs et autres, exclusion faite des charges payées d'avance, des dépôts, des coûts d'acquisition différés et des autres montants à recevoir ^{a)}	Coût amorti	2 786	2 786	1 888	1 888
		6 902 \$	6 902 \$	5 632 \$	5 632 \$
Passifs financiers par le biais du résultat net					
Parts de catégorie B	Juste valeur (N2)	16 182 \$	16 182 \$	15 640 \$	15 640 \$
Régime incitatif à long terme	Juste valeur (N2)	3 471	3 471	3 069	3 069
		19 653 \$	19 653 \$	18 709 \$	18 709 \$
Autres passifs financiers					
Créditeurs et autres charges à payer ^{a)}	Coût amorti	7 792 \$	7 792 \$	5 867 \$	5 867 \$
Facilité de crédit ^{a)}	Coût amorti	29 249	29 249	11 356	11 356
Distributions à payer ^{a)}	Coût amorti	1 648	1 648	1 072	1 072
Dettes ^{b)}	Coût amorti	267 037	267 037	214 184	214 184
		305 726 \$	305 726 \$	232 479 \$	232 479 \$

- 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, tels qu'ils sont 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).

24. 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 sa performance opérationnelle.

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. Si 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 CONSOLIDÉS

31 DÉCEMBRE 2018

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

24. Gestion des risques (suite)

Le tableau ci-dessous présente les obligations contractuelles du FPI au 31 décembre 2018 :

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	7 181 \$	6 822 \$	7 002 \$	5 412 \$	3 607 \$	9 807 \$
Échéances du capital de la dette	20 329	7 000	6 433	66 693	69 173	60 153
Intérêts sur la dette	10 348	9 645	9 152	6 900	4 726	9 317
Facilité de crédit	29 400	-	-	-	-	-
Créditeurs et charges à payer	7 792	-	-	-	-	-
Loyer	40	40	10	-	-	-
	75 090 \$	23 507 \$	22 597 \$	79 005 \$	77 506 \$	79 277 \$

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, entraînant ainsi une perte financière. Les principaux actifs du FPI sont des immeubles commerciaux. Le risque de crédit lié aux créances des locataires, qui comprennent des débiteurs totalisant 2 786 \$, 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 radié aucune créance importante. Le FPI examine ses débiteurs chaque mois, et il a conclu qu'il ne devait pas constituer une provision pour créances douteuses importante au 31 décembre 2018.

L'IFRS 9 remplace le modèle de « perte subie » prévu dans l'IAS 39 par un modèle prospectif de « pertes de crédit attendues ». Le modèle des pertes de crédit attendues exige de l'entité qu'elle évalue la correction de valeur pour pertes pour un instrument financier à un montant correspondant aux pertes de crédit attendues pour la durée de vie si le risque de crédit que comporte l'instrument financier en question a augmenté de manière importante depuis la comptabilisation initiale, ou à un montant correspondant aux pertes de crédit attendues pour les douze mois à venir si le risque de crédit que comporte cet instrument financier n'a pas augmenté de façon importante depuis la comptabilisation initiale. Le FPI utilise une matrice des provisions fondée sur l'historique de ses pertes de crédit pour estimer les pertes de crédit attendues pour les douze mois à venir, car il est d'avis que le risque de crédit que comportent les débiteurs n'a pas augmenté de façon significative. La matrice des provisions et les modèles de pertes de crédit attendues suivis n'ont pas eu d'incidence importante sur les débiteurs du FPI.

Risque de concentration

Le risque de concentration s'entend du risque auquel le FPI s'expose lorsqu'une part importante d'immeubles de placement est louée par un même locataire. Pour atténuer le risque de concentration, le FPI conclut des baux à long terme, examine la stabilité financière des locataires, exige au besoin une garantie ou une sûreté et s'efforce de diversifier ses locataires sur les plans géographique et sectoriel. De plus, le FPI entretient ses immeubles afin de préserver leur qualité de manière à réduire le délai entre la fin d'un bail et la signature d'un nouveau bail. Au 31 décembre 2018, le principal locataire du FPI ne représentait pas plus de 10 % des produits tirés des immeubles.

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'aucun cas de non-conformité significatif aux lois environnementales concernant l'un de ses immeubles. De plus, le FPI n'a connaissance d'aucune enquête ni d'aucune mesure significative entreprise ou envisagée par des organismes de réglementation de l'environnement à l'égard de l'un de ses immeubles ou de l'état de ses immeubles. Le FPI a établi des politiques et des procédures pour examiner et surveiller son exposition au risque environnemental et il a engagé, et continuera à engager, les dépenses d'investissement nécessaires pour se conformer à la législation et à la réglementation environnementales. La législation et la réglementation environnementales peuvent évoluer rapidement, et le FPI pourrait être assujéti dans l'avenir à une législation et à une réglementation environnementales plus strictes. L'obligation de se soumettre à une législation et à une réglementation environnementales plus strictes pourrait avoir une incidence défavorable sur la situation financière ou les résultats d'exploitation du FPI.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

31 DÉCEMBRE 2018

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

25. Gestion du capital

Le FPI est libre de déterminer le niveau de capital jugé opportun en fonction de ses besoins en trésorerie, de l'ensemble des risques commerciaux et des occasions d'affaires. De ce fait, le FPI apportera des modifications à son capital selon ses stratégies de placement et les variations de la conjoncture économique.

L'objectif du FPI est de maintenir une combinaison de titres de créances 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 au comptant 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 d'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 la valeur de marché 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 :

	31 décembre 2018
Total de l'actif, y compris les immeubles de placement présentés à la juste valeur	509 663 \$
Cumul des amortissements sur les immobilisations corporelles et incorporelles	371
Valeur comptable brute	510 034
Dette, exclusion faite des coûts de financement non amortis	269 612
Facilité de crédit, exclusion faite des coûts de financement non amortis	29 400
Dette	299 012 \$
Dette, ci-dessus, en pourcentage de la valeur comptable brute	58,63 %

Au 31 décembre 2018, le FPI se conformait aux exigences ci-dessus, ainsi qu'à toutes les clauses restrictives financières requises.

26. Transactions entre parties liées

Le FPI a retenu les services de Conseils Immobiliers Labec Inc. (le « gestionnaire ») pour fournir certains services énoncés ci-dessous aux termes d'une convention de gestion (la « convention de gestion »). Le gestionnaire est contrôlé par le président et chef de la direction et par le chef des finances du FPI.

Pour les services qu'il fournit aux termes de la convention de gestion, le gestionnaire a 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 du cumul des amortissements 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 l'exercice clos le 31 décembre 2018, les coûts de ces services se sont chiffrés à 875 \$ (605 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2017).

- 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 l'exercice clos le 31 décembre 2018, les coûts de ces services se sont chiffrés à 1 170 \$ (1 088 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2017).

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2018

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

26. Transactions entre parties liées (suite)

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

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2018, les coûts de ces services se sont chiffrés à 27 \$ (38 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2017).

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, le FPI a remboursé au gestionnaire un montant d'environ 54 \$ à l'égard de débours pour des services directement liés aux acquisitions futures du FPI (51 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2017).

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, le FPI a également versé des honoraires de 220 \$ au gestionnaire pour ses services, en plus des honoraires établis aux termes de la convention de gestion visant à internaliser la gestion des immeubles du FPI et à acquérir les actifs de Compass. Ces honoraires, qui comprennent tous les services requis pour faire un examen de l'internalisation et, par la suite, pour conclure l'acquisition, ont été établis d'un commun accord avec le gestionnaire, conformément à la convention de gestion.

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 »), une entité détenue et contrôlée par Peter Aghar et Shenoor Jadavji, deux fiduciaires du FPI. 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.

Des frais d'environ néant ont été payés pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 (289 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2017).

Aux termes de la convention d'investissement stratégique, le FPI a avancé, le 20 novembre 2017, 1,5 M\$ sous forme de prêt garanti à deux parties liées à Lotus Crux, une entité dans laquelle Peter Aghar et Shenoor Jadavji détiennent une participation, dans le cadre du financement de l'acquisition par ces parties d'un immeuble commercial à locataires multiples de 74 000 pieds carrés bien situé dans la grande région d'Ottawa (note 11). Le prêt, qui est assujéti aux conditions usuelles du marché, ainsi qu'elles ont été négociées entre des parties agissant sans lien de dépendance, porte intérêt à 9 % et arrive à échéance en novembre 2019. Conformément aux modalités de la convention de placement stratégique et par suite du prêt, le FPI s'est vu octroyer une option lui permettant d'acheter l'immeuble.

L'acquisition le 28 juin 2018 de la participation restante de 50 % dans un immeuble situé à Drummondville, au Québec, est considérée comme une transaction entre parties liées, car le vendeur de cette participation indivise de 50 % dans l'immeuble était une fiducie contrôlée par un fiduciaire du FPI.

Les acquisitions des immeubles sis au 800, avenue Taniata, au 123, boulevard Laurier, au 875, rue King Est et au 7995, boulevard Henri-Bourassa Est sont considérées comme des transactions entre parties liées, car l'un des vendeurs était un fiduciaire du FPI qui détenait une participation directe ou indirecte.

27. 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'élevé actuellement à 40 \$ par année.

28. Événements postérieurs à la date de clôture

- a) Le 22 janvier 2019, le FPI a annoncé une distribution en espèces de 0,0175 \$ par part pour le mois de janvier 2019. Cette distribution a été payée le 15 février 2019 aux porteurs de parts inscrits au 31 janvier 2019.
- b) Le 20 février 2019, le FPI a annoncé une distribution en espèces de 0,0175 \$ par part pour le mois de février 2019. Cette distribution a été payée le 15 mars 2019 aux porteurs de parts inscrits aux registres en date du 28 février 2019.
- c) Le 21 mars 2019, le FPI a annoncé une distribution en espèces de 0,0175 \$ par part pour le mois de mars 2019. Cette distribution doit être versée le 15 avril 2019 aux porteurs de parts inscrits en date du 29 mars 2019.
- d) Le 27 mars 2019, le FPI a annoncé que la Bourse de Toronto (la « TSX ») a approuvé sous condition la migration du FPI de la Bourse de croissance vers la TSX. L'inscription des parts à la cote de la TSX dépend de la capacité du FPI à remplir toutes les exigences de la TSX. Aux fins de la migration vers la TSX, les parts seraient volontairement radiées de la cote de la Bourse de croissance avant qu'elles ne commencent à être négociées à la cote de la TSX. Le symbole boursier demeurerait inchangé : « PRV.UN ». Dans le cadre et sous réserve de son passage à la TSX, le FPI entend regrouper ses parts à raison de trois parts pré-regroupement pour une part post-regroupement.
- e) Le 27 mars 2019, le FPI a exercé son option lui permettant de rapatrier à l'interne la gestion des actifs, conformément aux modalités de la convention de gestion conclue avec le gestionnaire. L'internalisation mettra fin aux paiements d'honoraires de gestion d'actifs et d'acquisitions au gestionnaire. Elle prendra effet le 1^{er} avril 2019. Une fois le rapatriement effectué, les membres de la haute direction du FPI James Beckerleg et Gordon Lawlor seront au service direct du FPI.

Aux termes de la convention de gestion, le gestionnaire aura droit à une indemnité de résiliation de contrat d'environ 2,3 M\$.