



**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO**

**ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS  
POUR LES PÉRIODES DE TROIS ET NEUF MOIS CLOSES LE 30 SEPTEMBRE 2019**

---

---

**TABLE DES MATIÈRES**  
**(non audité)**

---

	<b>PAGE</b>
États intermédiaires consolidés résumés de la situation financière	1
États intermédiaires consolidés résumés du résultat global	2
États intermédiaires consolidés résumés des variations des capitaux propres	3
Tableaux intermédiaires consolidés résumés des flux de trésorerie	4
Notes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés	5 – 25

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO**  
**ÉTATS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS DE LA SITUATION FINANCIÈRE**

NON AUDITÉ – En milliers de dollars canadiens

	Note	30 septembre 2019	31 décembre 2018
<b>Actif</b>			
<b>Actifs non courants</b>			
Immeubles de placement	6	609 640 \$	494 500 \$
Immobilisations corporelles	7	1 116	300
Immobilisations incorporelles	8	4 823	5 102
		<b>615 579</b>	<b>499 902</b>
<b>Actifs courants</b>			
Débiteurs et autres	9	8 155	5 645
Trésorerie		4 870	4 116
		<b>13 025</b>	<b>9 761</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>628 604 \$</b>	<b>509 663 \$</b>
<b>Passif et capitaux propres</b>			
<b>Passifs non courants</b>			
Dette	10	314 714	239 527
Parts de catégorie B	11	18 614	16 182
Régime incitatif à long terme	12	5 800	3 471
		<b>339 128</b>	<b>259 180</b>
<b>Passifs courants</b>			
Facilité de crédit	13	23 965	29 249
Dette	10	15 538	27 510
Créditeurs et charges à payer	14	8 420	7 792
Distributions à payer		2 089	1 648
		<b>50 012</b>	<b>66 199</b>
<b>Total du passif</b>		<b>389 140</b>	<b>325 379</b>
<b>Capitaux propres</b>		<b>239 464</b>	<b>184 284</b>
<b>TOTAL DU PASSIF ET DES CAPITAUX PROPRES</b>		<b>628 604 \$</b>	<b>509 663 \$</b>

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 INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS DU RÉSULTAT GLOBAL**

*NON AUDITÉ – En milliers de dollars canadiens*

	Note	Période de trois mois close le 30 septembre 2019	Période de trois mois close le 30 septembre 2018	Période de neuf mois close le 30 septembre 2019	Période de neuf mois close le 30 septembre 2018
Produits tirés des immeubles	16,17	13 241 \$	10 210 \$	40 312 \$	28 682 \$
Charges d'exploitation des immeubles	17,18	4 716	3 567	14 881	10 293
<b>Résultat d'exploitation net</b>		<b>8 525</b>	<b>6 643</b>	<b>25 431</b>	<b>18 389</b>
Frais généraux et administratifs	18	623	458	1 720	1 332
Charge liée au régime incitatif à long terme	12	662	335	2 329	708
Amortissement des immobilisations corporelles	7	65	13	137	34
Amortissement des immobilisations incorporelles	8	93	-	279	-
Charges d'intérêts et coûts de financement	18	3 094	2 636	9 644	6 905
Distributions – Parts de catégorie B	11	407	438	1 255	1 167
Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B	11	155	(107)	4 081	(260)
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	6	(3 255)	(6 767)	(9 983)	(4 825)
Autres produits	19	(599)	(553)	(1 944)	(553)
Autres charges	19	370	368	1 180	368
Coûts de transaction	20	-	26	3 076	501
Coûts de remboursement de la dette		-	-	-	719
<b>Résultat global, montant net</b>		<b>6 910 \$</b>	<b>9 796 \$</b>	<b>13 657 \$</b>	<b>12 293 \$</b>

*Voir les notes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.*

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO**
**ÉTATS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES**
*NON AUDITÉ – En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part*

	Note	Nombre de parts	Parts émises	Distributions cumulées	Résultats non distribués	Total
<b>Solde au 1<sup>er</sup> janvier 2019</b>		<b>28 559 951</b>	<b>174 793 \$</b>	<b>(40 832) \$</b>	<b>50 323 \$</b>	<b>184 284 \$</b>
Résultat global, montant net		-	-	-	13 657	13 657
Transactions avec des porteurs de parts :						
Distributions déclarées – 0,4725 \$ par part				(14 480)	-	(14 480)
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission de 4 503 \$	15	8 222 500	53 055	-	-	53 055
Émission de parts – Régime de réinvestissement des distributions	15	237 076	1 583	-	-	1 583
Annulation de parts – Offre publique de rachat dans le cours normal des activités	15	(46 133)	(284)	-	-	(284)
Échange de parts de catégorie B contre des parts	15	238 683	1 649	-	-	1 649
<b>Solde au 30 septembre 2019</b>		<b>37 212 077</b>	<b>230 796 \$</b>	<b>(55 312) \$</b>	<b>63 980 \$</b>	<b>239 464 \$</b>

		Nombre de parts	Parts émises	Distributions cumulées	Résultats non distribués	Total
<b>Solde au 1<sup>er</sup> janvier 2018</b>		<b>18 144 398</b>	<b>108 579 \$</b>	<b>(25 426) \$</b>	<b>31 553 \$</b>	<b>114 706 \$</b>
Résultat global, montant net		-	-	-	12 293	12 293
Transactions avec des porteurs de parts :						
Distributions déclarées – 0,4725 \$ par part				(10 919)	-	(10 919)
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission de 5 711 \$	15	9 955 166	63 327	-	-	63 327
Émission de parts – Régime de réinvestissement des distributions		183 246	1 216	-	-	1 216
Émission de parts – Acquisition	15	130 435	900	-	-	900
<b>Solde au 30 septembre 2018</b>		<b>28 413 245</b>	<b>174 022 \$</b>	<b>(36 345) \$</b>	<b>43 846 \$</b>	<b>181 523 \$</b>

*Voir les notes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.*

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO**  
**TABLEAUX INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS DES FLUX DE TRÉSORERIE**

NON AUDITÉ – En milliers de dollars canadiens

	Note	Période de trois mois close le 30 septembre 2019	Période de trois mois close le 30 septembre 2018	Période de neuf mois close le 30 septembre 2019	Période de neuf mois close le 30 septembre 2018
Flux de trésorerie liés aux :					
Activités d'exploitation					
Résultat global, montant net		6 910 \$	9 796 \$	13 657 \$	12 293 \$
Éléments hors trésorerie :					
Amortissement des immobilisations corporelles	7	65	13	137	34
Amortissement des coûts de financement	18	250	161	719	525
Amortissement des immobilisations incorporelles	8	93	-	279	-
Charge liée au régime incitatif à long terme	12	662	335	2 329	708
Ajustement des loyers sur une base linéaire	6	(86)	(164)	(468)	(523)
Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B	11	155	(107)	4 081	(260)
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	6	(3 255)	(6 767)	(9 983)	(4 825)
Tranche hors trésorerie des coûts de remboursement de la dette		-	-	-	243
Variations du fonds de roulement hors trésorerie	21	545	399	(1 253)	829
<b>Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, montant net</b>		<b>5 339</b>	<b>3 666</b>	<b>9 498</b>	<b>9 024</b>
Activités de financement					
Produit tiré de l'émission de parts, déduction faite des frais d'émission	15	53 055	37 247	53 055	63 327
Remboursement de la dette		(9 833)	(10 036)	(29 677)	(45 867)
Augmentation de la dette		66 875	3 730	93 085	40 280
Augmentation de la facilité de crédit		24 000	-	24 378	30 000
Remboursement de la facilité de crédit		(29 778)	(25 000)	(29 778)	(36 500)
Coûts de financement		(311)	(150)	(796)	(617)
Distributions versées sur parts		(4 897)	(3 438)	(12 897)	(9 703)
Annulation de parts – Offre publique de rachat dans le cours normal des activités	15	-	-	(284)	-
<b>Flux de trésorerie liés aux activités de financement, montant net</b>		<b>99 111</b>	<b>2 353</b>	<b>97 086</b>	<b>40 920</b>
Activités d'investissement					
Acquisition d'immeubles de placement	5	(101 459)	(5 015)	(101 459)	(38 862)
Ajouts aux immeubles de placement	6	(579)	(1 860)	(2 745)	(4 932)
Produit de la cession d'immeubles de placement, montant net		-	835	-	835
Commissions de location	6	(309)	(219)	(673)	(701)
Ajouts aux immobilisations corporelles	7	(221)	(44)	(953)	(62)
Acquisition des actifs de Compass Commercial Realty Limited		-	-	-	(3 400)
<b>Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement, montant net</b>		<b>(102 568)</b>	<b>(6 303)</b>	<b>(105 830)</b>	<b>(47 122)</b>
Variation de la trésorerie au cours de la période		1 882	(284)	754	2 822
Trésorerie à l'ouverture de la période		2 988	6 850	4 116	3 744
<b>Trésorerie à la clôture de la période</b>		<b>4 870 \$</b>	<b>6 566 \$</b>	<b>4 870 \$</b>	<b>6 566 \$</b>

Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie

21

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO**  
**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS**  
**30 SEPTEMBRE 2019**

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

---

**1. Nature des activités**

Le FPI est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en personne morale qui a été établie aux termes d'une déclaration de fiducie datée du 7 février 2013, puis modifiée et mise à jour le 21 décembre 2018 (la « déclaration de fiducie », telle qu'elle peut être modifiée à l'occasion), sous le régime des lois de la province d'Ontario.

Le 7 mai 2019, les parts du FPI ont commencé à être négociées à la Bourse de Toronto (« TSX ») sous le symbole PRV.UN, et à cette date, les parts de fiducie du FPI (les « parts ») ont été radiées de la cote de la Bourse de croissance TSX et ont cessé d'y être négociées. Simultanément à leur inscription à la cote de la TSX, les parts et les parts spéciales comportant droit de vote (collectivement, les « parts comportant droit de vote ») ont été regroupées à raison d'une (1) part comportant droit de vote après regroupement pour chaque tranche de trois (3) parts comportant droit de vote avant regroupement (le « regroupement »). Le nombre de parts de catégorie B en circulation (les « parts de catégorie B ») de Société en commandite FPI PRO, filiale du FPI, a été ajusté proportionnellement lors du regroupement. Le bureau principal et siège social du FPI est situé au 2000, rue Mansfield, bureau 1000, à Montréal, au Québec, H3A 2Z7.

**2. Mode de présentation**

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés ont été établis en conformité avec l'IAS 34 *Information financière intermédiaire* suivant des méthodes comptables conformes aux Normes internationales d'information financière (« IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board (« IASB ») et par le Comité d'interprétation des Normes internationales d'information financière (« IFRIC »). Ces états financiers intermédiaires résumés consolidés doivent être lus en parallèle avec les états financiers annuels audités consolidés du FPI et les notes annexes dressés pour l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Le nombre de parts, de parts de catégorie B et de parts émises aux termes du régime incitatif à long terme a été ajusté proportionnellement dans les présents états financiers intermédiaires consolidés résumés pour toutes les périodes présentées pour tenir compte du regroupement du 7 mai 2019.

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés 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 intermédiaires consolidés résumés 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 intermédiaire consolidé résumé de la situation financière et de l'état intermédiaire consolidé résumé 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 des présents états financiers intermédiaires consolidés résumés le 13 novembre 2019.

**3. Sommaire des principales méthodes comptables**

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

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO**  
**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS**  
**30 SEPTEMBRE 2019**

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

---

**3. Sommaire des principales méthodes comptables (suite)**

Le 1<sup>er</sup> janvier 2019, le FPI a adopté la méthode comptable suivante :

L'IFRS 16 *Contrats de location* (« IFRS 16 ») : Adoptée le 1<sup>er</sup> janvier 2019, cette 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.

D'après l'évaluation de la direction, l'adoption de l'IFRS 16 n'a eu aucune incidence importante sur les états financiers intermédiaires consolidés résumés du FPI. Aucun actif lié au droit d'utilisation ni passif au titre de contrats de location n'a été comptabilisé pour la période. Le FPI continue de comptabiliser une charge au titre des contrats de location qui est comprise dans les frais généraux et administratifs dans les états intermédiaires consolidés résumés 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 intermédiaire consolidé résumé 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 intermédiaire consolidé résumé 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 intermédiaire consolidé résumé 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 intermédiaires consolidés résumés.

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 intermédiaire consolidé résumé 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.

*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.



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

**30 SEPTEMBRE 2019**

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

---

**3. Sommaire des principales méthodes comptables (suite)**

*Immobilisations corporelles (suite)*

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 sortie 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 clients, d'un accord de non-concurrence, de la marque et du goodwill. Les relations clients 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.

*Instruments financiers*

Le FPI comptabilise les actifs financiers lorsqu'il devient partie aux dispositions contractuelles de l'instrument. Les actifs financiers sont initialement évalués à la juste valeur, majorée, dans le cas des actifs financiers qui ne sont pas ultérieurement évalués à la juste valeur par le biais du résultat net, des coûts de transaction qui sont directement attribuables à leur acquisition. Les coûts de transaction attribuables à l'acquisition d'actifs financiers ultérieurement évalués à la juste valeur par le biais du résultat net sont comptabilisés en résultat net au moment où ils sont engagés.

Les actifs financiers sont classés et évalués selon le modèle économique dans le cadre duquel ils sont gérés et les caractéristiques de leurs flux de trésorerie contractuels. L'IFRS 9 *Instruments financiers* 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.

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. Le FPI décomptabilise un actif financier lorsque ses droits contractuels sur les flux de trésorerie de cet actif arrivent à expiration.

Le FPI comptabilise un passif financier lorsqu'il devient partie aux dispositions contractuelles de l'instrument. Au moment de la comptabilisation initiale, les passifs financiers sont évalués à la juste valeur, majorée des coûts de transaction qui sont directement attribuables à leur émission, à l'exception des passifs financiers ultérieurement évalués à la juste valeur par le biais du résultat net, pour lesquels les coûts de transaction sont immédiatement comptabilisés en résultat net.

Après la comptabilisation initiale, tous les passifs financiers sont évalués au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les intérêts, les profits ou les pertes liés à un passif financier sont comptabilisés en résultat net. Le FPI décomptabilise un passif financier seulement lorsque les obligations précisées au contrat sont exécutées, qu'elles sont annulées ou qu'elles expirent.

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO**  
**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS**  
**30 SEPTEMBRE 2019**

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

---

**3. Sommaire des principales méthodes comptables (suite)**

Le modèle des pertes de crédit attendues est utilisé pour déterminer la perte de valeur des actifs financiers évalués au coût amorti, des actifs sur contrat et des 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 de manière à refléter un montant fondé sur des pondérations probabilistes, la valeur temps de l'argent, ainsi que les informations raisonnables et justifiables sur des événements passés, des circonstances actuelles et des prévisions de la conjoncture économique encore à venir.

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 a connu une augmentation marquée du risque de crédit qui y est associé ou une dépréciation à la date de clôture. Parmi les indicateurs courants d'augmentation importante du risque de crédit ou de dépréciation d'un instrument financier, mentionnons des difficultés financières importantes attestées par des défauts de paiement de la part d'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 pour lesquels il a été déterminé, après évaluation, qu'ils avaient connu une augmentation importante du risque de crédit depuis leur comptabilisation initiale ou qu'ils s'étaient dépréciés à la date de clôture, le FPI continue de comptabiliser une correction de valeur pour pertes d'un montant correspondant aux pertes de crédit attendues pour la durée de vie.

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.

*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 nécessaires à l'utilisation 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.

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 intermédiaire consolidé résumé de la situation financière. Les distributions sur parts, s'il y a lieu, sont déduites des capitaux propres.

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO**  
**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS**  
**30 SEPTEMBRE 2019**

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

---

**3. Sommaire des principales méthodes comptables (suite)**

*Paiement de distributions*

La décision de déclarer et d'effectuer des distributions appartient entièrement au conseil des fiduciaires du FPI et, tant que des distributions n'ont pas été déclarées payables par le conseil des fiduciaires du FPI, le FPI n'a aucune obligation contractuelle d'effectuer des distributions 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 intermédiaire consolidé résumé de la situation financière, et toute variation de la juste valeur est comptabilisée à l'état intermédiaire consolidé résumé 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 intermédiaire consolidé résumé 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 intermédiaire consolidé résumé 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 dans l'état intermédiaire consolidé résumé de la situation financière conformément à l'IFRS 9 *Instruments financiers*. 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 intermédiaire consolidé résumé 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 intermédiaire consolidé résumé 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.

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO**  
**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS**  
**30 SEPTEMBRE 2019**

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

---

**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 intermédiaires consolidés résumés 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 commence à exercer un contrôle conjoint jusqu'à la date à laquelle il cesse d'exercer un contrôle conjoint.

*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 imposable aux porteurs de parts, et il a le droit de déduire ces distributions aux fins de l'impôt sur le résultat. Par conséquent, sauf pour les filiales du FPI, la constitution d'une charge d'impôt n'est pas requise.

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

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 intermédiaires consolidés résumés pour les exercices au cours desquels les différences temporaires devraient se résorber. Tout ajustement apporté aux soldes est comptabilisé immédiatement à l'état intermédiaire consolidé résumé du résultat global. Pour les périodes visées par les présents états financiers intermédiaires consolidés résumés, 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 intermédiaires consolidés résumés du FPI, la direction porte des jugements critiques, fait des estimations et pose des hypothèses qui ont une incidence sur les montants des produits, des charges, des actifs et des passifs comptabilisés à la date des états financiers intermédiaires consolidés résumés, et sur l'information fournie à l'égard des passifs éventuels à cette date. Les estimations et les jugements critiques qui servent à établir les états financiers intermédiaires consolidés résumés 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 intermédiaires consolidés résumés :

- 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 à 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 INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS**  
**30 SEPTEMBRE 2019**

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

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

- 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 FPI. Le FPI a passé en revue les conditions relatives aux FPI, les a interprétées et a évalué leur application à l’égard de ses actifs et de ses produits, et a conclu qu’il remplissait les conditions d’un fonds immobilier de placement.  
  
Le FPI s’attend à être admissible à titre de fonds de placement immobilier aux termes de la *Loi de l’impôt sur le revenu* (Canada); toutefois, si tel n’était pas le cas, il ne pourra 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 exerce son jugement lorsqu’elle examine la période d’amortissement des relations clients et de l’accord de non-concurrence qui ont une 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 fait les estimations et posé les hypothèses ci-après, lesquelles ont l’incidence la plus importante sur les montants comptabilisés dans les états financiers intermédiaires consolidés résumés :

- 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 intermédiaire consolidé résumé 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 dans les instruments financiers intermédiaires consolidés résumés.

**5. Acquisitions d’immeubles de placement**

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2019, le FPI a acquis les immeubles de placement suivants :

<b>Immeubles de placement</b>	<b>Lieu</b>	<b>Type d’immeuble</b>	<b>Date d’acquisition</b>	<b>Participation acquise</b>
251, avenue Laurier Ouest	Ottawa (Ontario)	Immeubles de bureaux	10 septembre 2019	100 %
71 Ilsley Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	16 septembre 2019	100 %
81 Ilsley Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	16 septembre 2019	100 %
101 Ilsley Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	16 septembre 2019	100 %
26-28 Topple Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	16 septembre 2019	100 %
45 Wright Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	16 septembre 2019	100 %
500, promenade Palladium	Kanata (Ontario)	Immeubles commerciaux à usage mixte	26 septembre 2019	100 %

Il a été établi que les acquisitions d’immeubles constituent des acquisitions d’actifs.

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO**  
**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS**  
**30 SEPTEMBRE 2019**

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

**5. Acquisitions d'immeubles de placement (suite)**

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

	<b>30 septembre 2019</b>
<b>Actif</b>	
Immeubles de placement	<b>101 271 \$</b>
Autres actifs	<b>1 594</b>
	<b>102 865 \$</b>
<b>Passif</b>	
Créditeurs et charges à payer	<b>(1 406)</b>
	<b>(1 406)</b>
<b>Actifs nets acquis</b>	<b>101 459 \$</b>
<b>Contrepartie versée par le FPI</b>	
Trésorerie	<b>34 584 \$</b>
Nouveau financement hypothécaire	<b>66 875</b>
	<b>101 459 \$</b>

**6. Immeubles de placement**

	<b>30 septembre 2019</b>	31 décembre 2018
Solde à l'ouverture de la période	<b>494 500 \$</b>	356 055 \$
Acquisitions (note 5)	<b>101 271</b>	126 957
Cession	-	(835)
Ajouts	<b>2 745</b>	6 425
Commissions de location	<b>673</b>	945
Ajustement des loyers sur une base linéaire	<b>468</b>	717
Ajustement de la juste valeur	<b>9 983</b>	4 236
<b>Solde à la clôture de la période</b>	<b>609 640 \$</b>	494 500 \$

La juste valeur est établie en fonction d'évaluations effectuées par la direction et des évaluateurs externes indépendants ayant les compétences professionnelles appropriées, à l'aide de techniques d'évaluation reconnues, y compris les méthodes des flux de trésorerie actualisés et de la capitalisation directe. Ces méthodes nécessitent l'utilisation de certaines hypothèses clés, y compris les revenus locatifs, les tarifs de location sur le marché, les charges d'exploitation, les taux d'inoccupation, les taux d'inflation, les taux de capitalisation, les taux de capitalisation finaux et les taux d'actualisation. Ces taux et tarifs sont établis pour chaque immeuble en fonction des informations disponibles sur le marché à l'égard de la vente d'immeubles similaires situés dans les mêmes emplacements.

Au 30 septembre 2019, selon des évaluations externes, la juste valeur globale des immeubles de placement était de 606 750 \$ (491 620 \$ au 31 décembre 2018), et d'après les évaluations internes de la direction, une juste valeur globale additionnelle de 2 890 \$ (2 880 \$ au 31 décembre 2018) était attribuable aux immeubles de placement.

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO**  
**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS**  
**30 SEPTEMBRE 2019**

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

**7. Immobilisations corporelles**

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

<b>Au 30 septembre 2019</b>	<b>Immeubles de commerces de détail</b>	<b>Immeubles de bureaux</b>	<b>Immeubles commerciaux à usage mixte</b>	<b>Immeubles industriels</b>
Taux de capitalisation	5,3 % à 9,0 %	5,5 % à 10,0 %	6,0 % à 8,0 %	5,8 % à 7,3 %
Taux de capitalisation final	5,5 % à 8,5 %	5,8 % à 9,0 %	6,0 % à 7,8 %	6,0 % à 7,5 %
Taux d'actualisation	6,0 % à 9,5 %	6,0 % à 9,8 %	6,8 % à 8,5 %	6,5 % à 8,3 %

  

<b>Au 31 décembre 2018</b>	<b>Immeubles de commerces de détail</b>	<b>Immeubles de bureaux</b>	<b>Immeubles commerciaux à usage mixte</b>	<b>Immeubles industriels</b>
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 %

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 :

	<b>Incidence d'une variation de 25 points de base</b>			
	<b>30 septembre 2019</b>		<b>31 décembre 2018</b>	
	<b>Augmentation</b>	<b>Diminution</b>	<b>Augmentation</b>	<b>Diminution</b>
Taux de capitalisation	(21 963) \$	23 695 \$	(17 618) \$	18 985 \$
Taux de capitalisation final	(28 113) \$	7 417 \$	(25 283) \$	5 157 \$
Taux d'actualisation	(27 178) \$	5 985 \$	(24 788) \$	4 055 \$

<b>Coût</b>	<b>Mobilier et agencements</b>	<b>Matériel informatique</b>	<b>Améliorations locatives</b>	<b>Total</b>
Solde au 1 <sup>er</sup> janvier 2019	127 \$	262 \$	97 \$	486 \$
Ajouts	52	46	855	953
Solde au 30 septembre 2019	179	308	952	1 439

  

<b>Cumul des amortissements</b>				
Solde au 1 <sup>er</sup> janvier 2019	24	89	73	186
Amortissement	14	45	78	137
Solde au 30 septembre 2019	38	134	151	323

  

<b>Valeur comptable au 30 septembre 2019</b>	<b>141 \$</b>	<b>174 \$</b>	<b>801 \$</b>	<b>1 116 \$</b>
--	---------------	---------------	---------------	-----------------

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO**  
**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS**  
**30 SEPTEMBRE 2019**

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

**7. Immobilisations corporelles (suite)**

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

**8. Immobilisations incorporelles**

	30 septembre 2019			31 décembre 2018		
	Coût	Cumul des amortissements	Net	Coût	Cumul des amortissements	Net
<b>Immobilisations incorporelles à durée d'utilité déterminée</b>						
Relations clients	1 964 \$	306 \$	1 658 \$	1 964 \$	122 \$	1 842 \$
Accord de non-concurrence	633	158	475	633	63	570
<b>Total des immobilisations incorporelles à durée d'utilité déterminée</b>	<b>2 597</b>	<b>464</b>	<b>2 133</b>	2 597	185	2 412
Marque	334	-	334	334	-	334
Goodwill	2 356	-	2 356	2 356	-	2 356
	<b>5 287 \$</b>	<b>464 \$</b>	<b>4 823 \$</b>	5 287 \$	185 \$	5 102 \$

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 gère actuellement 83 immeubles du FPI. Les immobilisations incorporelles sont directement liées à l'acquisition de Compass. Le goodwill comprend la main-d'œuvre et les synergies découlant de l'internalisation des activités de gestion des immeubles du FPI.

La dotation aux amortissements totale comptabilisée à l'état intermédiaire consolidé résumé du résultat global pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2019 s'est chiffrée à respectivement 93 \$ et 279 \$ (néant pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2018).

**9. Débiteurs et autres**

	30 septembre 2019	31 décembre 2018
Débiteurs	2 869 \$	2 786 \$
Taxes payées d'avance	2 833	504
Autres montants payés d'avance	814	596
Dépôts	97	91
Autres débiteurs (note 25)	1 542	1 668
	<b>8 155 \$</b>	<b>5 645 \$</b>



**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO**  
**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS**  
**30 SEPTEMBRE 2019**

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

**10. Dette**

	<b>30 septembre 2019</b>	31 décembre 2018
Emprunts hypothécaires (déduction faite des coûts de financement de 2 620 \$)	<b>325 851 \$</b>	257 714 \$
Emprunts à terme (déduction faite des coûts de financement de 149 \$)	<b>3 651</b>	8 573
Emprunt hypothécaire accordé par le vendeur	<b>750</b>	750
<b>Total</b>	<b>330 252</b>	267 037
Dette (à court terme)	<b>15 538</b>	27 510
<b>Dette à long terme</b>	<b>314 714 \$</b>	239 527 \$

Au 30 septembre 2019, tous les emprunts hypothécaires à payer portaient intérêt à taux fixe, le taux contractuel moyen pondéré étant d'environ 3,74 % (3,89 % au 31 décembre 2018). Les emprunts hypothécaires à payer sont garantis par des sûretés de premier rang sur certains immeubles de placement d'une juste valeur d'environ 564 740 \$ au 30 septembre 2019 (449 600 \$ au 31 décembre 2018).

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 15 000 \$. L'emprunt à terme porte intérêt seulement à un taux de 7,95 % ou au taux préférentiel de l'institution financière majoré de 4,50 % par année, selon le plus élevé des deux, et il arrive à échéance en février 2020. Au 30 septembre 2019, les avances aux termes de l'emprunt à terme se chiffraient à 2 000 \$ (7 000 \$ au 31 décembre 2018). 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 30 septembre 2019 (67 050 \$ au 31 décembre 2018).

Le deuxième emprunt à terme du FPI s'élève à 1 800 \$, porte intérêt seulement à un taux de 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 \$ (7 500 \$ au 31 décembre 2018).

Les charges d'intérêts se sont établies respectivement à 2 684 \$ et à 8 152 \$ pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2019 (2 191 \$ et 6 064 \$, respectivement, pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2018). Aux termes de certains contrats d'emprunt, le FPI est tenu de maintenir certains ratios de couverture de la dette. Au 30 septembre 2019, 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	9 132 \$	9 451 \$	8 450 \$	6 603 \$	5 055 \$	15 518 \$	54 209 \$
Échéances du capital	6 406	6 433	45 346	61 494	49 165	109 968	278 812
Dette – Total partiel	15 538	15 884	53 796	68 097	54 220	125 486	333 021
Coûts de financement	(765)	(647)	(533)	(343)	(184)	(297)	(2 769)
<b>Total</b>	<b>14 773 \$</b>	<b>15 237 \$</b>	<b>53 263 \$</b>	<b>67 754 \$</b>	<b>54 036 \$</b>	<b>125 189 \$</b>	<b>330 252 \$</b>

**11. Parts de catégorie B**

	30 septembre 2019		31 décembre 2018	
	Parts de catégorie B	Montant	Parts de catégorie B	Montant
En circulation à l'ouverture de l'exercice	2 824 145	16 182 \$	2 266 636	15 640 \$
Émission de parts de catégorie B – Acquisitions	-	-	621 572	4 289
Échange de parts de catégorie B contre des parts	(238 683)	(1 649)	(64 063)	(387)
Ajustement de la juste valeur	-	4 081	-	(3 360)
<b>En circulation à la clôture de la période</b>	<b>2 585 462</b>	<b>18 614 \$</b>	2 824 145	16 182 \$

Les parts de catégorie B sont échangeables à tout moment contre un nombre égal de parts, au gré du porteur. Pendant les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2019, un nombre de respectivement néant et 238 683 parts de catégorie B en circulation ont été échangées contre des parts.

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO**  
**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS**  
**30 SEPTEMBRE 2019**

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

**11. 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 intermédiaire consolidé résumé du résultat global lorsqu'elles sont déclarées. Au cours des périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2019, des distributions de respectivement 0,1575 \$ et 0,4725 \$ par part de catégorie B ont été déclarées (respectivement 0,1575 \$ et 0,4725 \$ pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2018).

**12. Régime incitatif à long terme**

	Nombre de parts assujetties à des restrictions	Nombre de parts différées	Total
Au 1 <sup>er</sup> janvier 2018	-	520 536	520 536
Parts assujetties à des restrictions et parts différées attribuées	-	133 811	133 811
Distributions réinvesties	-	61 466	61 466
<b>Au 31 décembre 2018</b>	-	<b>715 813</b>	<b>715 813</b>
Parts assujetties à des restrictions et parts différées attribuées	104 784	88 715	193 499
Distributions réinvesties	7 290	56 170	63 460
<b>Au 30 septembre 2019</b>	<b>112 074</b>	<b>860 698</b>	<b>972 772</b>
Acquises	-	666 591	666 591
Non acquises	112 074	194 107	306 181
<b>Total</b>	<b>112 074</b>	<b>860 698</b>	<b>972 772</b>

	Période de trois mois close le 30 septembre 2019	Période de neuf mois close le 30 septembre 2019	Exercice clos le 31 décembre 2018
À la juste valeur à l'ouverture de la période	5 138 \$	3 471 \$	3 069 \$
Amortissement des parts assujetties à des restrictions et des parts différées :			
Amortissement des parts assujetties à des restrictions et des parts différées	416	976	768
Distributions réinvesties, parts assujetties à des restrictions et parts différées	146	363	356
Ajustement à la juste valeur, parts assujetties à des restrictions et parts différées	100	990	(722)
Total de la charge relative aux parts assujetties à des restrictions et aux parts différées non acquises	66	2 329	402
<b>À la juste valeur à la clôture de la période</b>	<b>5 800 \$</b>	<b>5 800 \$</b>	3 471 \$

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 2 449 537.

Chaque part assujettie à des restrictions confère à son porteur le droit de recevoir une part au moment où elle est acquise. Les droits sur les parts assujetties à des restrictions sont entièrement acquis à l'ouverture de l'exercice qui suit immédiatement l'attribution. L'acquisition des droits sur les parts assujetties à des restrictions sont intégralement acquis par les fiduciaires, les administrateurs, les salariés et les consultants du FPI au terme 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 » dans le présent paragraphe), 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 réputée acquise). Les droits sur les parts différées sont entièrement acquis à l'ouverture de l'exercice qui suit immédiatement l'attribution. Les droits sur les parts différées sont entièrement acquis par les fiduciaires, les administrateurs, les salariés et les consultants du FPI au terme d'une période de 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 » dans le présent paragraphe), 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.

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

**30 SEPTEMBRE 2019**

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

**12. Régime incitatif à long terme (suite)**

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2019, 144 885 parts différées et 112 074 parts assujetties à des restrictions ont été attribuées à un prix moyen de respectivement 6,93 \$ et 6,91 \$ la part. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2018, 178 517 parts différées ont été attribuées à un prix moyen de 6,87 \$ la part. Aucune part assujettie à des restrictions n'a été attribuée au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2018.

Pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2019, 16 992 et 131 191 parts différées ont été attribuées à des fiduciaires et à des principaux dirigeants. Pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2018, 13 988 et 164 210 parts différées ont été attribuées à des fiduciaires et à des principaux dirigeants.

Pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2019, 2 087 et 95 001 parts assujetties à des restrictions, respectivement, ont été attribuées à des fiduciaires et à des principaux dirigeants. Pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2018, aucune part assujettie à des restrictions n'a été attribuée à des fiduciaires et à des principaux dirigeants.

**13. Facilité de crédit**

Le FPI dispose d'une facilité de crédit renouvelable de 30 000 \$ 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 11 500 \$ à 30 000 \$ en juin 2018. La facilité de crédit est garantie par un ensemble de sûretés de premier et de second rang sur certains immeubles de placement d'une juste valeur d'environ 58 350 \$ au 30 septembre 2019 (58 350 \$ au 31 décembre 2018). Au 30 septembre 2019, le FPI avait un montant de 24 000 \$ à payer sur la facilité de crédit renouvelable, ainsi que des coûts de financement non amortis de 35 \$.

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 30 septembre 2019, le FPI respectait toutes les clauses restrictives financières aux termes de la facilité de crédit renouvelable.

**14. Crédoiteurs et charges à payer**

	<b>30 septembre 2019</b>	31 décembre 2018
Créditeurs	<b>1 149 \$</b>	1 540 \$
Charges à payer	<b>4 315</b>	3 605
Dépôts des locataires	<b>1 806</b>	1 396
Loyer payé d'avance	<b>1 150</b>	1 251
	<b>8 420 \$</b>	7 792 \$

Au 30 septembre 2019, les crédoiteurs comprenaient un montant de néant (452 \$ au 31 décembre 2018) payable à une société contrôlée par la direction du FPI (voir la note 25).

**15. Capitaux propres**

	<b>Nombre de parts émises</b>	<b>Montant</b>
Au 1 <sup>er</sup> janvier 2018	<b>18 144 398</b>	<b>108 579 \$</b>
Émission de parts – Régime de réinvestissement des distributions	<b>265 889</b>	<b>1 728</b>
Émissions de parts les 29 janvier 2018 et 28 septembre 2018 – appels publics à l'épargne	<b>9 955 166</b>	<b>69 038</b>
Moins : frais d'émission		<b>(5 839)</b>
Échange de parts de catégorie B contre des parts (note 11)	<b>64 063</b>	<b>387</b>
Émission de parts – Acquisition	<b>130 435</b>	<b>900</b>
<b>Au 31 décembre 2018</b>	<b>28 559 951</b>	<b>174 793</b>
Émission de parts – Régime de réinvestissement des distributions	<b>237 076</b>	<b>1 583</b>
Émission de parts le 16 août 2019 – appel public à l'épargne	<b>8 222 500</b>	<b>57 558</b>
Moins : frais d'émission		<b>(4 503)</b>
Échange de parts de catégorie B contre des parts (note 11)	<b>238 683</b>	<b>1 649</b>
Annulation de parts – Offre publique de rachat dans le cours normal des activités	<b>(46 133)</b>	<b>(284)</b>
<b>Au 30 septembre 2019</b>	<b>37 212 077</b>	<b>230 796 \$</b>

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO**  
**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS**  
**30 SEPTEMBRE 2019**

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

---

**15. Capitaux propres (suite)**

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

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

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

- 90 % du « cours de référence » des parts à la TSX 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 TSX 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 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 6,90 \$ la part, aux termes duquel le FPI a émis 4 166 833 parts pour un produit brut total de 28 751 \$, ce qui comprend les 543 500 parts émises à l'exercice intégral de l'option de surallocation. Les honoraires des preneurs fermes et les autres charges connexes directes totalisant environ 2 700 \$ 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 4 500 \$, exclusion faite des frais de clôture. Pour faire cette acquisition, le FPI a émis 130 435 parts à un prix de 6,90 \$ 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 3 200 \$ 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 6,96 \$ la part, aux termes duquel 5 788 333 parts ont été émises pour un produit brut total de 40 286 \$, ce qui comprend les 755 000 parts émises à l'exercice intégral de l'option de surallocation. Les honoraires des preneurs fermes et les autres charges connexes directes totalisant environ 3 000 \$ ayant été engagés pour l'émission de parts ont été portés en réduction des capitaux propres.

Le 16 août 2019, le FPI a annoncé la clôture d'un placement public de parts, par voie de prise ferme, au prix de 7,00 \$ la part, aux termes duquel 8 222 500 parts ont été émises pour un produit brut total de 57 558 \$, ce qui comprend les 1 072 500 parts émises à l'exercice intégral de l'option de surallocation. Les honoraires des preneurs fermes et les autres charges connexes directes totalisant environ 4 500 \$ ayant été engagés pour l'émission de parts ont été portés en réduction des capitaux propres.

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO**  
**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS**  
**30 SEPTEMBRE 2019**

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

**15. Capitaux propres (suite)**

*Régime de réinvestissement des distributions*

Le FPI a instauré un régime de réinvestissement des distributions (« RRD ») aux termes duquel les détenteurs de parts ou de parts de catégorie B peuvent choisir de réinvestir automatiquement leurs distributions au comptant du FPI ou de Société en commandite FPI PRO dans des parts additionnelles à un escompte de 3 % par rapport au cours de clôture moyen pondéré des parts pour la période de cinq jours de bourse précédant la date de distribution 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 TSX, le FPI peut, durant la période commençant le 24 septembre 2019 et se terminant le 23 septembre 2020, racheter aux fins d'annulation, par l'intermédiaire de la TSX et au cours des parts du FPI au moment du rachat, jusqu'à 1 859 197 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 TSX. Pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2019, le FPI a annulé un nombre de néant et un nombre de 46 133 parts pour néant et 284 \$. Au cours des périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2018, le FPI n'a racheté ni annulé aucune part.

**16. 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.

	<b>30 septembre 2019</b>	31 décembre 2018
<b>Loyers minimaux futurs à recevoir aux termes des contrats de location simple</b>		
Dans moins d'un an	<b>40 684 \$</b>	33 433 \$
Dans un an à cinq ans	<b>126 659</b>	106 251
Dans plus de cinq ans	<b>67 313</b>	69 305
	<b>234 656 \$</b>	208 989 \$

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

	<b>Période de trois mois close le 30 septembre 2019</b>	Période de trois mois close le 30 septembre 2018	<b>Période de neuf mois close le 30 septembre 2019</b>	Période de neuf mois close le 30 septembre 2018
Loyer de base	<b>8 635 \$</b>	6 793 \$	<b>25 413 \$</b>	19 164 \$
Taxes foncières et charges d'exploitation recouvrables	<b>4 520</b>	3 253	<b>14 431</b>	8 995
Loyers comptabilisés selon la méthode linéaire	<b>86</b>	164	<b>468</b>	523
	<b>13 241 \$</b>	10 210 \$	<b>40 312 \$</b>	28 682 \$

**17. Informations sectorielles**

Les secteurs du FPI comprennent quatre catégories d'immeubles de placement, soit les immeubles de commerces 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.

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO**  
**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS**  
**30 SEPTEMBRE 2019**

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

**17. Informations sectorielles (suite)**

	Immeubles de commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux à usage mixte	Immeubles industriels	Total
<b>Période de trois mois close le 30 septembre 2019</b>					
Produits tirés des immeubles	5 357 \$	2 814 \$	1 601 \$	3 469 \$	13 241 \$
Charges d'exploitation des immeubles	1 699	1 289	589	1 139	4 716
Résultat d'exploitation net	3 658 \$	1 525 \$	1 012 \$	2 330 \$	8 525 \$
<b>Période de neuf mois close le 30 septembre 2019</b>					
Produits tirés des immeubles	16 532 \$	8 246 \$	4 804 \$	10 730 \$	40 312 \$
Charges d'exploitation des immeubles	5 464	3 946	1 935	3 536	14 881
Résultat d'exploitation net	11 068 \$	4 300 \$	2 869 \$	7 194 \$	25 431 \$
<b>Au 30 septembre 2019</b>					
Immeubles de placement	213 779 \$	99 580 \$	110 200 \$	186 081 \$	609 640 \$
Emprunts hypothécaires	110 891 \$	50 629 \$	51 988 \$	112 343 \$	325 851 \$
	Immeubles de commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux à usage mixte	Immeubles industriels	Total
<b>Période de trois mois close le 30 septembre 2018</b>					
Produits tirés des immeubles	5 112 \$	826 \$	1 418 \$	2 854 \$	10 210 \$
Charges d'exploitation des immeubles	1 601	425	544	997	3 567
Résultat d'exploitation net	3 511 \$	401 \$	874 \$	1 857 \$	6 643 \$
<b>Période de neuf mois close le 30 septembre 2018</b>					
Produits tirés des immeubles	15 198 \$	2 504 \$	3 884 \$	7 096 \$	28 682 \$
Charges d'exploitation des immeubles	4 979	1 306	1 591	2 417	10 293
Résultat d'exploitation net	10 219 \$	1 198 \$	2 293 \$	4 679 \$	18 389 \$
<b>Au 31 décembre 2018</b>					
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 \$

**18. 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 :

	Période de trois mois close le 30 septembre 2019	Période de trois mois close le 30 septembre 2018	Période de neuf mois close le 30 septembre 2019	Période de neuf mois close le 30 septembre 2018
<b>Charges d'intérêts et coûts de financement</b>				
Amortissement des coûts de financement	250 \$	161 \$	719 \$	525 \$
Autres charges d'intérêts et coûts de financement	2 844	2 475	8 925	6 380
	3 094 \$	2 636 \$	9 644 \$	6 905 \$

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO**  
**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS**  
**30 SEPTEMBRE 2019**

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

**19. Autres produits et autres charges**

À la suite de l'acquisition de Compass, 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 intermédiaire consolidé résumé du résultat global, comme suit :

	Période de trois mois close le 30 septembre 2019	Période de trois mois close le 30 septembre 2018	Période de neuf mois close le 30 septembre 2019	Période de neuf mois close le 30 septembre 2018
Autres produits	599 \$	553 \$	1 944 \$	553 \$
Autres charges	(370) \$	(368) \$	(1 180) \$	(368) \$

**20. Coûts de transaction**

Au cours des périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2019, le FPI a engagé des coûts d'environ néant et 2 560 \$, respectivement, pour rapatrier à l'interne sa fonction de gestion des actifs (le « rapatriement ») conformément aux modalités de la convention de gestion (la « convention de gestion ») conclue avec Conseils Immobiliers Labec Inc. (le « gestionnaire »). Les coûts liés au rapatriement comprennent environ 2 300 \$ payés au gestionnaire (voir la note 25).

Le FPI a également engagé des coûts d'environ néant et 516 \$ pour son passage à la TSX pendant les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2019.

Les coûts de transaction de 26 \$ et de 501 \$ engagés au cours des périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2018 sont liés à l'acquisition de Compass (voir la note 19).

**21. Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie**

	Période de trois mois close le 30 septembre 2019	Période de trois mois close le 30 septembre 2018	Période de neuf mois close le 30 septembre 2019	Période de neuf mois close le 30 septembre 2018
<b>Variations du fonds de roulement hors trésorerie</b>				
Débiteurs et autres	4 652 \$	661 \$	(916) \$	(637) \$
Créditeurs et charges à payer	(4 107)	(262)	(337)	1 466
	545 \$	399 \$	(1 253) \$	829 \$
Intérêts payés	2 921 \$	2 373 \$	9 061 \$	6 395 \$

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO**  
**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS**  
**30 SEPTEMBRE 2019**

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

**22. 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 au	Valeur	Juste valeur au
		comptable au 30 septembre 2019	30 septembre 2019	comptable au 31 décembre 2018	31 décembre 2018
<b>Actifs financiers</b>					
Trésorerie <sup>a)</sup>	Coût amorti	4 870 \$	4 870 \$	4 116 \$	4 116 \$
Débiteurs et autres, exclusion faite des charges payées d'avance, des dépôts et des autres créances <sup>a)</sup>	Coût amorti	2 869	2 869	2 786	2 786
		<b>7 739 \$</b>	<b>7 739 \$</b>	6 902 \$	6 902 \$
<b>Passifs financiers par le biais du résultat net</b>					
Parts de catégorie B	Juste valeur (N2)	18 614 \$	18 614 \$	16 182 \$	16 182 \$
Régime incitatif à long terme	Juste valeur (N2)	5 800	5 800	3 471	3 471
		<b>24 414 \$</b>	<b>24 414 \$</b>	19 653 \$	19 653 \$
<b>Passifs financiers</b>					
Créditeurs et autres charges à payer <sup>a)</sup>	Coût amorti	8 420 \$	8 420 \$	7 792 \$	7 792 \$
Facilité de crédit <sup>a)</sup>	Coût amorti	23 965	23 965	29 249	29 249
Distributions à payer <sup>a)</sup>	Coût amorti	2 089	2 089	1 648	1 648
Dettes <sup>b)</sup>	Coût amorti	330 252	330 252	267 037	267 037
		<b>364 726 \$</b>	<b>364 726 \$</b>	305 726 \$	305 726 \$

- 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).

**23. 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 INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS**  
**30 SEPTEMBRE 2019**

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

**23. Gestion des risques (suite)**

Le tableau qui suit présente les obligations contractuelles du FPI au 30 septembre 2019 :

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	9 132 \$	9 451 \$	8 450 \$	6 603 \$	5 055 \$	15 518 \$
Échéances du capital de la dette	6 406	6 433	45 346	61 494	49 165	109 968
Intérêts sur la dette	12 938	12 522	10 205	7 958	5 289	12 908
Facilité de crédit	24 000	-	-	-	-	-
Créditeurs et charges à payer	8 420	-	-	-	-	-
Loyer	84	84	84	84	49	-
	<b>60 980 \$</b>	<b>28 490 \$</b>	<b>64 085 \$</b>	<b>76 139 \$</b>	<b>59 558 \$</b>	<b>138 394 \$</b>

*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 porte intérêt à un taux fixe.

*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 débiteurs, qui comprennent des créances des locataires totalisant 2 869 \$, 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 a conclu qu'il n'avait pas à constituer de provision importante pour créances douteuses au 30 septembre 2019.

Le FPI a suivi le modèle des pertes de crédit attendues, lequel exige d'une entité qu'elle évalue la correction de valeur pour pertes relative à un instrument financier à un montant correspondant aux pertes de crédit attendues pour la durée de vie de ces dernières 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 l'instrument financier n'a pas augmenté de façon importante depuis la comptabilisation initiale. De plus, le FPI a recours à une matrice des provisions fondée sur l'historique de ses pertes de crédit pour estimer les pertes de crédit attendues au cours des douze mois à venir, car il est d'avis que le risque de crédit n'a pas eu pour effet d'augmenter de façon significative les débiteurs.

*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 30 septembre 2019, 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 INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS**  
**30 SEPTEMBRE 2019**

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

**24. 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 :

	<b>30 septembre 2019</b>
Total de l'actif, y compris les immeubles de placement présentés à la juste valeur	<b>628 604 \$</b>
Cumul des amortissements sur les immobilisations corporelles et incorporelles	<b>787</b>
Valeur comptable brute	<b>629 391</b>
Dette, exclusion faite des coûts de financement non amortis	<b>333 021</b>
Facilité de crédit, exclusion faite des coûts de financement non amortis	<b>24 000</b>
Dette	<b>357 021 \$</b>
<b>Dette, ci-dessus, en pourcentage de la valeur comptable brute</b>	<b>56,72 %</b>

Au 30 septembre 2019, le FPI se conformait aux exigences ci-dessus, ainsi qu'à toutes les clauses restrictives financières requises.

**25. Transactions entre parties liées**

Jusqu'au 1<sup>er</sup> avril 2019, le FPI faisait appel au gestionnaire pour certains services qui sont énoncés dans la convention de gestion. Le gestionnaire est contrôlé par le président et chef de la direction, James W. Beckerleg, et par le premier vice-président, chef des finances et secrétaire, Gordon G. Lawlor.

Le 1<sup>er</sup> avril 2019, le FPI a rapatrié à l'interne la gestion de ses actifs, conformément aux modalités de la convention de gestion. Cette internalisation a permis de mettre fin aux versements d'honoraires au gestionnaire pour la gestion des actifs et les acquisitions. Par conséquent, avec prise d'effet le 1<sup>er</sup> avril 2019, James W. Beckerleg et Gordon G. Lawlor, tous deux membres de la haute direction du FPI, sont directement au service du FPI. Aux termes de la convention de gestion, le gestionnaire avait droit à une indemnité de résiliation de contrat d'environ 2 300 \$, soit un montant égal aux honoraires de gestion et aux charges payées au cours du plus récent exercice précédant l'internalisation.

Pour les services qu'il fournit aux termes de la convention de gestion, résiliée le 1<sup>er</sup> avril 2019, le gestionnaire a eu 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 intermédiaire consolidé résumé 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 les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2019, les coûts de ces services se sont chiffrés respectivement à néant et 272 \$ (respectivement 228 \$ et 624 \$ pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2018).

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO**  
**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS**  
**30 SEPTEMBRE 2019**

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

---

**25. Transactions entre parties liées (suite)**

- b) Des frais d'acquisition correspondant à i) 1,00 % du prix d'achat payé par le FPI pour l'acquisition d'un immeuble sur la première tranche de 100 000 \$ des immeubles acquis au cours de chaque exercice; ii) 0,75 % du prix d'achat payé par le FPI pour l'acquisition d'un immeuble sur la tranche suivante de 100 000 \$ des immeubles acquis au cours de chaque exercice; et iii) 0,50 % du prix d'achat payé par le FPI pour l'acquisition d'immeubles dépassant 200 000 \$ au cours de chaque exercice.

Pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2019, les coûts de ces services se sont élevés à néant (respectivement 90 \$ et 408 \$ pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2018).

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

Pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2019, les coûts de ces services se sont établis à néant (respectivement néant et 22 \$ pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2018).

Le 30 septembre 2014, le FPI a conclu une convention d'investissement stratégique (la « convention d'investissement stratégique ») avec Lotus Crux Acquisition LP (« Lotus Crux Acquisition »). Conformément à la convention d'investissement stratégique, le FPI versera à Lotus Crux Acquisition un montant correspondant à 0,875 % du coût d'acquisition relativement à l'acquisition de certains immeubles détenus par Lotus Crux Acquisition ou des parties liées. Lotus Crux Acquisition est contrôlée par un commandité qui est sous le contrôle de deux fiduciaires du FPI, Peter Aghar et Shenoor Jadavji, lesquels détiennent également une participation dans Lotus Crux Acquisition et le FPI.

Aux termes de la convention d'investissement stratégique, le FPI a accordé un prêt garanti de 1 500 \$ à deux parties liées à Lotus Crux Acquisition dans le cadre du financement de l'acquisition par ces deux parties d'un immeuble commercial à locataires multiples de 74 000 pieds carrés occupant un emplacement de choix dans la grande région d'Ottawa. 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 2020. 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.

**26. Engagement**

Le FPI a un engagement au titre d'un bail visant un espace de bureaux qui prend fin le 30 avril 2024. Cet engagement s'élève actuellement à 84 \$ par année.

**27. Événement postérieur à la date de clôture**

- a) Le 22 octobre 2019, le FPI a annoncé une distribution au comptant de 0,0525 \$ la part pour le mois d'octobre 2019. Cette distribution sera payée le 15 novembre 2019 aux porteurs de parts inscrits en date du 31 octobre 2019.