



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO

**ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2019 ET 2018**

TABLE DES MATIÈRES

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

Rapport de l'auditeur indépendant

Aux porteurs de parts du Fonds de placement immobilier PRO,

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés de Fonds de placement immobilier PRO et de ses filiales (le « FPI »), qui comprennent les états consolidés de la situation financière aux 31 décembre 2019 et 2018, et les états consolidés des résultats et du résultat global, les états consolidés des variations des capitaux propres et les tableaux consolidés des flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, ainsi que les notes aux états financiers consolidés, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

À notre avis, les états financiers consolidés ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière consolidée du FPI aux 31 décembre 2019 et 2018 ainsi que de sa performance financière consolidée et de ses flux de trésorerie consolidés pour les exercices clos à ces dates, conformément aux Normes internationales d'information financière.

Fondement de l'opinion

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

Autres informations

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Montréal (Québec)

Le 25 mars 2020

MNP¹ SENCRL, s.r.l.

¹ FCPA auditrice, FCA permis n° A122514

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
ÉTATS CONSOLIDÉS DE LA SITUATION FINANCIÈRE

En milliers de dollars canadiens

	Note	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Actif			
Actifs non courants			
Immeubles de placement	5, 6	617 166 \$	494 500 \$
Immobilisations corporelles	7	1 145	300
Immobilisations incorporelles	8	4 730	5 102
		623 041	499 902
Actifs courants			
Débiteurs et autres	9	6 394	5 645
Trésorerie		5 302	4 116
		11 696	9 761
TOTAL DE L'ACTIF		634 737 \$	509 663 \$
Passif et capitaux propres			
Passifs non courants			
Dette	10	322 590	239 527
Parts de catégorie B	11	18 985	16 182
Régime incitatif à long terme	12	6 514	3 471
		348 089	259 180
Passifs courants			
Facilité de crédit	13	30 212	29 249
Dette	10	9 354	27 510
Créditeurs et charges à payer	14	9 378	7 792
Distributions à payer		2 094	1 648
		51 038	66 199
Total du passif		399 127	325 379
Capitaux propres		235 610	184 284
TOTAL DU PASSIF ET DES CAPITAUX PROPRES		634 737 \$	509 663 \$

Approuvé par le Conseil,

« signé »

James W. Beckerleg
Fiduciaire

« signé »

Gérard A. Limoges, C.M., FCPA, FCA, Adm.A.
Fiduciaire

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
ÉTATS CONSOLIDÉS DES RÉSULTATS ET DU RÉSULTAT GLOBAL

En milliers de dollars canadiens

	Note	Exercice clos le 31 décembre 2019	Exercice clos le 31 décembre 2018
Produits tirés des immeubles	17, 16	57 627 \$	40 889 \$
Charges d'exploitation des immeubles	18, 17	22 146	14 840
Résultat d'exploitation net		35 481	26 049
Frais généraux et administratifs	18	2 318	1 845
Charge liée au régime incitatif à long terme	12	3 043	402
Amortissement des immobilisations corporelles	7	197	52
Amortissement des immobilisations incorporelles	8	372	185
Charges d'intérêts et coûts de financement	18	13 491	9 827
Distributions – Parts de catégorie B	11	1 662	1 618
Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B	11	4 547	(3 360)
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	6	(7 429)	(4 236)
Autres produits	19	(2 369)	(1 199)
Autres charges	19	1 467	925
Coûts de transaction	20	3 207	501
Coûts de remboursement de la dette		-	719
Résultat et résultat global, montant net		14 975 \$	18 770 \$

Voir les notes aux états financiers consolidés.

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

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

	Note	Nombre de parts	Parts émises	Distributions cumulées	Résultats non distribués	Total
Solde au 1^{er} janvier 2019		28 559 951	174 793 \$	(40 832) \$	50 323 \$	184 284 \$
Résultat et résultat global, montant net		-	-	-	14 975	14 975
Transactions avec des porteurs de parts :						
Distributions déclarées – 0,6300 \$ par part				(20 351)	-	(20 351)
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission de 4 508 \$	15	8 222 500	53 050	-	-	53 050
Émission de parts – Régime de réinvestissement des distributions	15	323 560	2 192	-	-	2 192
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 du FPI	15	251 495	1 744	-	-	1 744
Solde au 31 décembre 2019		37 311 373	231 495 \$	(61 183) \$	65 298 \$	235 610 \$

	Note	Nombre de parts	Parts émises	Distributions cumulées	Résultats non distribués	Total
Solde au 1^{er} janvier 2018		18 144 398	108 579 \$	(25 426) \$	31 553 \$	114 706 \$
Résultat et résultat global, montant net		-	-	-	18 770	18 770
Transactions avec des porteurs de parts :						
Distributions déclarées – 0,6300 \$ par part				(15 406)	-	(15 406)
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission de 5 839 \$	15	9 955 166	63 199	-	-	63 199
Émission de parts – Régime de réinvestissement des distributions	15	265 889	1 728	-	-	1 728
Émission de parts – Acquisition	15	130 435	900	-	-	900
Échange de parts de catégorie B contre des parts du FPI	15	64 063	387	-	-	387
Solde au 31 décembre 2018		28 559 951	174 793 \$	(40 832) \$	50 323 \$	184 284 \$

Voir les notes aux états financiers consolidés.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
TABLEAUX CONSOLIDÉS DES FLUX DE TRÉSORERIE

En milliers de dollars canadiens

	Note	Exercice clos le 31 décembre 2019	Exercice clos le 31 décembre 2018
Flux de trésorerie liés aux :			
Activités d'exploitation			
Résultat et résultat global, montant net		14 975 \$	18 770 \$
Éléments hors trésorerie :			
Amortissement des immobilisations corporelles	7	197	52
Amortissement des coûts de financement	18	1 027	722
Amortissement des immobilisations incorporelles	8	372	185
Charge liée au régime incitatif à long terme	12	3 043	402
Ajustement des loyers sur une base linéaire	6	(724)	(717)
Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B	11	4 547	(3 360)
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	6	(7 429)	(4 236)
Tranche hors trésorerie des coûts de remboursement de la dette		-	243
Variations du fonds de roulement hors trésorerie	21	1 427	2 039
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, montant net		17 435	14 100
Activités de financement			
Produit de l'émission de parts, déduction faite des frais d'émission		53 050	63 199
Remboursement de la dette		(36 334)	(47 475)
Augmentation de la dette		101 835	87 379
Augmentation de la facilité de crédit		30 878	54 400
Remboursement de la facilité de crédit		(29 778)	(36 500)
Coûts de financement		(1 758)	(1 169)
Distributions versées sur parts		(18 159)	(13 678)
Annulation de parts – Offre publique de rachat dans le cours normal des activités	15	(284)	-
Flux de trésorerie liés aux activités de financement, montant net		99 450	106 156
Activités d'investissement			
Acquisition d'immeubles de placement	5	(110 084)	(109 496)
Ajouts aux immeubles de placement	6	(3 654)	(6 425)
Produit de la cession d'immeubles de placement, montant net		-	835
Commissions de location	6	(919)	(945)
Ajouts aux immobilisations corporelles	7	(1 042)	(94)
Acquisition des actifs de Compass Commercial Realty Limited		-	(3 759)
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement, montant net		(115 699)	(119 884)
Variation de la trésorerie au cours de l'exercice		1 186	372
Trésorerie à l'ouverture de l'exercice		4 116	3 744
Trésorerie à la clôture de l'exercice		5 302 \$	4 116 \$

Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie

21

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2019 ET 2018

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

1. Nature des activités

Fonds de placement immobilier PRO (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 selon un ratio 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 consolidés ont été établis selon les Normes internationales d'information financière (« IFRS »), publiées par l'International Accounting Standards Board (« IASB ») et par le Comité d'interprétation des Normes internationales d'information financière (« IFRIC »).

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 consolidés pour toutes les périodes présentées afin de tenir compte du regroupement du 7 mai 2019.

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

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

Les présents états financiers consolidés comprennent les états financiers du FPI et de ses filiales, y compris les entreprises communes et les sociétés en commandite sur lesquelles le FPI exerce un contrôle.

i) Filiales et sociétés en commandite sur lesquelles le FPI exerce un contrôle :

Il y a contrôle lorsque les conditions suivantes sont réunies :

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

ii) Entreprises communes :

Une entreprise commune est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs, relatifs à celle-ci. Le FPI ne comptabilise que sa part des actifs, des passifs et des résultats de l'entreprise commune. Les actifs, les passifs et les résultats de l'entreprise commune sont inclus dans les postes respectifs de l'état consolidé de la situation financière et des états consolidés des résultats et 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 consolidés le 25 mars 2020.

3. Sommaire des principales méthodes comptables

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

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2019 ET 2018

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

3. Sommaire des principales méthodes comptables (suite)

Le 1^{er} janvier 2019, le FPI a adopté la méthode comptable suivante :

L'IFRS 16 *Contrats de location* (« IFRS 16 ») : Adoptée le 1^{er} 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 consolidés 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 consolidés des résultats et 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 consolidé des résultats et 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 consolidé des résultats et 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 consolidé des résultats et du résultat global.

Immeubles de placement

Un immeuble est considéré comme un immeuble de placement lorsqu'il est détenu principalement en vue d'en tirer des revenus locatifs, d'en valoriser le capital ou les deux. Un immeuble de placement comprend le terrain, les bâtiments, les améliorations locatives et les coûts de location directs. Le FPI applique l'IAS 40 *Immeubles de placement* et a choisi d'utiliser la méthode de la juste valeur pour présenter ses immeubles de placement dans les états financiers consolidés.

Un immeuble de placement est initialement évalué au coût, compte tenu des coûts de transaction. Ces coûts comprennent des charges comme les droits de mutation, les honoraires juridiques et les commissions de location initiales devant être engagés pour mettre l'immeuble dans l'état nécessaire pour permettre son exploitation. Après sa comptabilisation initiale, l'immeuble de placement est comptabilisé à sa juste valeur. Les profits ou pertes découlant de variations de la juste valeur sont inscrits à l'état consolidé des résultats et 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.

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

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2019 ET 2018

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

3. Sommaire des principales méthodes comptables (suite)

Immobilisations corporelles (suite)

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 à 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 s'il y a indication de dépréciation.

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

Aux termes et sous réserve des modalités de la déclaration de fiducie, 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.

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.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2019 ET 2018

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

3. Sommaire des principales méthodes comptables (suite)

Instruments financiers (suite)

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

Paiement de distributions

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

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2019 ET 2018

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

3. Sommaire des principales méthodes comptables (suite)

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 consolidé de la situation financière, et toute variation de la juste valeur est comptabilisée à l'état consolidé des résultats et 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 consolidé des résultats et du résultat global lorsqu'elles sont déclarées.

Régime incitatif à long terme

Le FPI a adopté un régime incitatif à long terme qui prévoit l'attribution de droits différés à la valeur de parts (les « droits différés à la valeur de parts ») et de droits à la valeur de parts temporairement incessibles (les « droits à la valeur de parts temporairement incessibles ») du FPI à des administrateurs, des employés, des fiduciaires et des experts-conseils du FPI et de ses filiales. Les droits à la valeur de parts temporairement incessibles et les droits différés à la valeur de parts sont jugés être des passifs financiers à l'état consolidé de la situation financière, puisqu'il existe une obligation contractuelle pour le FPI de remettre des parts lors du règlement des droits à la valeur de parts temporairement incessibles et des droits différés à la valeur de parts. En raison de cette obligation, les droits à la valeur de parts temporairement incessibles et les droits différés à la valeur de parts 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 consolidé 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 droits à la valeur de parts temporairement incessibles et aux droits différés à la valeur de parts émis par suite 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 consolidé des résultats et du résultat global de la période considérée. Les distributions déclarées sur les droits à la valeur de parts temporairement incessibles et les droits différés à la valeur de parts acquis sont aussi comptabilisées à l'état consolidé des résultats et 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.

Entreprises communes

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

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2019 ET 2018

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

3. Sommaire des principales méthodes comptables (suite)

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 équivalant essentiellement au taux d'imposition général applicable aux sociétés canadiennes. Toutefois, les distributions effectuées par une EIPD à titre de remboursements de capital ne devraient généralement pas être assujetties à l'impôt. Aux termes des règles relatives aux EIPD, le nouveau régime d'imposition ne s'appliquera pas à une fiducie de placement immobilier qui remplit les conditions prescrites relativement à la nature de ses actifs et de ses produits (les « conditions relatives aux FPI »). Le FPI a examiné les règles relatives aux EIPD et a évalué leur interprétation et 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 consolidés pour les exercices au cours desquels les différences temporaires devraient se résorber. Tout ajustement apporté aux soldes est comptabilisé immédiatement à l'état consolidé des résultats et du résultat global. Pour les périodes présentées dans les présents états financiers consolidés, il a été déterminé qu'aucune charge d'impôt exigible ou différé n'était requise.

4. Principaux jugements, estimations et hypothèses comptables

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

Jugements

Dans le cadre de la mise en œuvre des méthodes comptables du FPI, la direction a formulé les jugements ci-après, lesquels ont l'incidence la plus importante sur les montants comptabilisés dans les états financiers consolidés :

- i) Regroupements d'entreprises et acquisition d'actifs – En règle générale, le FPI acquiert des immeubles de placement à titre d'actifs, mais il considère également, au moment de l'acquisition, si celle-ci constitue une acquisition d'entreprise. Le FPI comptabilise une acquisition comme un regroupement d'entreprises lorsqu'un ensemble intégré d'activités est acquis en plus de l'immeuble de placement. Le FPI tient compte de la mesure dans laquelle des processus importants sont acquis et, notamment, de l'importance de services accessoires fournis par la filiale (p. ex., entretien, nettoyage, sécurité ou tenue de comptabilité). L'importance d'un processus est déterminée en fonction des indications fournies 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.
- 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 chaque année la totalité de son résultat imposable à ses porteurs de parts. 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.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2019 ET 2018

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

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

Jugements (suite)

- 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 formulé les estimations et posé les hypothèses ci-après, lesquelles ont l’incidence la plus importante sur les montants comptabilisés dans les états financiers consolidés :

- i) Évaluation des immeubles de placement – Les immeubles de placement sont présentés à leur juste valeur à la date de clôture. Actuellement, toute variation de la juste valeur est déterminée par la direction et par des experts en évaluation immobilière indépendants, au moyen de techniques d’évaluation reconnues. Les techniques d’évaluation utilisées par la direction et les experts en évaluation immobilière indépendants comprennent la méthode de l’actualisation des flux de trésorerie et la méthode de capitalisation directe, lesquelles consistent respectivement, entre autres, à estimer les taux de capitalisation et le résultat d’exploitation net futur ainsi que les taux d’actualisation et les flux de trésorerie futurs applicables aux immeubles de placement.
- ii) Juste valeur des instruments financiers – Lorsque la juste valeur des actifs financiers et des passifs financiers comptabilisés à l’état consolidé de la situation financière ne peut pas être établie en fonction de marchés actifs, elle est déterminée à l’aide de techniques d’évaluation, notamment la méthode de l’actualisation des flux de trésorerie. Dans la mesure du possible, les données de ces modèles sont tirées de marchés observables; s’il est impossible de recourir à de telles données, il faut exercer son jugement pour établir la juste valeur. Les jugements tiennent compte notamment du risque d’illiquidité, du risque de crédit et de la volatilité. La modification des hypothèses relatives à ces facteurs pourrait avoir une incidence sur la juste valeur présentée des instruments financiers consolidés.

5. Acquisitions d’immeubles de placement

Au cours de l’exercice clos le 31 décembre 2019, le FPI a acquis les immeubles de placement suivants :

Immeubles de placement	Lieu	Type d’immeuble	Date d’acquisition	Participation acquise
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 %
171 John Savage Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeubles industriels	16 décembre 2019	100 %

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2019 ET 2018

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

5. Acquisitions d'immeubles de placement (suite)

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

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

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

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2019 ET 2018

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 :

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Actif		
Immeubles de placement	109 940 \$	126 957 \$
Autres actifs	1 645	570
	111 585 \$	127 527 \$
Passif		
Emprunts hypothécaires pris en charge	-	12 395
Créditeurs et charges à payer	1 501	1 697
	1 501	14 092
Actifs nets acquis	110 084 \$	113 435 \$
Contrepartie versée par le FPI		
Trésorerie	37 459 \$	42 616 \$
Nouveau financement hypothécaire	72 625	66 880
Parts émises (note 15)	-	900
Parts de catégorie B émises	-	2 289
Emprunt hypothécaire accordé par le vendeur	-	750
	110 084 \$	113 435 \$

6. Immeubles de placement

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Solde à l'ouverture de l'exercice	494 500 \$	356 055 \$
Acquisitions	109 940	126 957
Cession	-	(835)
Ajouts	3 654	6 425
Commissions de location	919	945
Ajustement des loyers sur une base linéaire	724	717
Ajustement de la juste valeur	7 429	4 236
Solde à la clôture de l'exercice	617 166 \$	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 le recours à certaines hypothèses clés, notamment au sujet des revenus locatifs, des tarifs de location sur le marché, des charges d'exploitation, des taux d'inoccupation, des taux d'inflation, des taux de capitalisation, des taux de capitalisation finaux et des taux d'actualisation. Ces taux et tarifs sont établis pour chaque immeuble en fonction des informations disponibles sur le marché à l'égard de la vente d'immeubles similaires situés dans les mêmes emplacements.

Au 31 décembre 2019, des évaluations externes ont été obtenues pour les immeubles de placement dont la juste valeur globale était de 615 535 \$ (491 620 \$ au 31 décembre 2018), et d'après les évaluations internes de la direction, une juste valeur globale additionnelle de 1 631 \$ (2 880 \$ au 31 décembre 2018) était attribuable aux immeubles de placement.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2019 ET 2018

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

6. Immeubles de placement (suite)

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

Au 31 décembre 2019	Immeubles de commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux à usage mixte	Immeubles industriels
Taux de capitalisation	5,3 % à 9,0 %	5,5 % à 9,3 %	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 7,3 %
Taux d'actualisation	6,0 % à 9,5 %	6,3 % à 9,8 %	6,8 % à 8,5 %	6,5 % à 8,0 %

Au 31 décembre 2018	Immeubles de commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux à usage mixte	Immeubles industriels
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 :

	Incidence d'une variation de 25 points de base			
	31 décembre 2019		31 décembre 2018	
	Augmentation	Diminution	Augmentation	Diminution
Taux de capitalisation	(22 512) \$	24 302 \$	(17 618) \$	18 985 \$
Taux de capitalisation final	(28 563) \$	7 637 \$	(25 283) \$	5 157 \$
Taux d'actualisation	(27 448) \$	6 265 \$	(24 788) \$	4 055 \$

7. Immobilisations corporelles

Coût	Mobilier et agencements	Matériel informatique	Améliorations locatives	Total
Solde au 1 ^{er} janvier 2019	127 \$	262 \$	97 \$	486 \$
Ajouts	52	99	891	1 042
Solde au 31 décembre 2019	179	361	988	1 528
Cumul des amortissements				
Solde au 1 ^{er} janvier 2019	24	89	73	186
Amortissement	18	58	121	197
Solde au 31 décembre 2019	42	147	194	383
Valeur comptable au 31 décembre 2019	137 \$	214 \$	794 \$	1 145 \$
Coût	Mobilier et agencements	Matériel informatique	Améliorations locatives	Total
Solde au 1 ^{er} janvier 2018	64 \$	143 \$	72 \$	279 \$
Ajouts	63	119	25	207
Solde au 31 décembre 2018	127	262	97	486
Cumul des amortissements				
Solde au 1 ^{er} janvier 2018	18	50	66	134
Amortissement	6	39	7	52
Solde au 31 décembre 2018	24	89	73	186
Valeur comptable au 31 décembre 2018	103 \$	173 \$	24 \$	300 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2019 ET 2018

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

8. Immobilisations incorporelles

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 84 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.

Les immobilisations incorporelles se présentent comme suit :

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Immobilisations incorporelles à durée d'utilité déterminée		
Relations clients	1 597 \$	1 842 \$
Accord de non-concurrence	443	570
Total des immobilisations incorporelles à durée d'utilité déterminée	2 040	2 412
Marque	334	334
Goodwill	2 356	2 356
	4 730 \$	5 102 \$

Le rapprochement de la valeur comptable des immobilisations incorporelles à durée d'utilité déterminée est présenté ci-après :

	Relations clients	Accord de non-concurrence	Total
Au 1 ^{er} janvier 2018			
Acquisition d'immobilisations incorporelles à durée d'utilité déterminée	1 964 \$	633 \$	2 597 \$
Amortissement	(122)	(63)	(185)
Au 31 décembre 2018	1 842	570	2 412
Amortissement	(245)	(127)	(372)
Au 31 décembre 2019	1 597 \$	443 \$	2 040 \$

9. Débiteurs et autres

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Débiteurs	3 244 \$	2 786 \$
Taxes payées d'avance	687	504
Autres montants payés d'avance	618	596
Dépôts	210	91
Autres débiteurs (note 25)	1 635	1 668
	6 394 \$	5 645 \$

10. Dette

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Emprunts hypothécaires (déduction faite des coûts de financement de 2 601 \$)	324 962 \$	257 714 \$
Emprunts à terme (déduction faite des coûts de financement de 568 \$)	6 232	8 573
Emprunt hypothécaire accordé par le vendeur	750	750
Total	331 944	267 037
Dette (à court terme)	9 354	27 510
Dette à long terme	322 590 \$	239 527 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2019 ET 2018

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

10. Dette (suite)

Au 31 décembre 2019, tous les emprunts hypothécaires portaient intérêt à taux fixe, le taux contractuel moyen pondéré étant d'environ 3,74 % (3,89 % au 31 décembre 2018). Les emprunts hypothécaires sont garantis par des charges de premier rang sur certains immeubles de placement d'une juste valeur d'environ 561 241 \$ au 31 décembre 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 30 000 \$. En décembre 2019, le FPI a renouvelé son emprunt à terme et l'a augmenté, le faisant passer de 15 000 \$ à 30 000 \$. 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 2022. Au 1^{er} février 2020, le taux d'intérêt avait diminué pour correspondre soit à un taux de 7,50 %, soit au taux préférentiel de l'institution financière majoré de 3,55 % par année, selon le plus élevé des deux. Au 31 décembre 2019, les avances aux termes de l'emprunt à terme se chiffraient à 5 000 \$ (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 67 925 \$ au 31 décembre 2019 (67 050 \$ au 31 décembre 2018).

Le deuxième emprunt à terme du FPI s'élève à 1 800 \$, porte intérêt seulement à 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 à 11 365 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 (8 453 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2018). Aux termes de certains contrats d'emprunt, le FPI est tenu de maintenir certains ratios de couverture de la dette. Au 31 décembre 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	9 354 \$	9 621 \$	8 071 \$	6 355 \$	4 996 \$	15 288 \$	53 685 \$
Échéances du capital	-	6 433	73 198	69 173	18 634	113 990	281 428
Dette – Total partiel	9 354	16 054	81 269	75 528	23 630	129 278	335 113
Coûts de financement	(939)	(913)	(520)	(317)	(171)	(309)	(3 169)
Total	8 415 \$	15 141 \$	80 749 \$	75 211 \$	23 459 \$	128 969 \$	331 944 \$

11. Parts de catégorie B

	31 décembre 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	(251 495)	(1 744)	(64 063)	(387)
Ajustement de la juste valeur	-	4 547	-	(3 360)
En circulation à la clôture de l'exercice	2 572 650	18 985 \$	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. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, 251 495 parts de catégorie B en circulation ont été échangées contre des parts.

Chaque part de catégorie B détenue donne droit à des distributions égales aux distributions déclarées sur les parts. Les distributions versées sur les parts de catégorie B sont comptabilisées à l'état des résultats et du résultat global lorsqu'elles sont déclarées. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, des distributions de 0,6300 \$ la part de catégorie B ont été déclarées (0,6300 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2018).

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2019 ET 2018

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

12. Régime incitatif à long terme

	Nombre de droits à la valeur de parts temporairement incessibles	Nombre de droits différés à la valeur de parts	Total
Au 1 ^{er} janvier 2018	-	520 536	520 536
Droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés à la valeur de parts attribués	-	133 811	133 811
Distributions réinvesties	-	61 466	61 466
Au 31 décembre 2018	-	715 813	715 813
Droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés à la valeur de parts attribués	104 784	88 715	193 499
Distributions réinvesties	9 697	74 744	84 441
Au 31 décembre 2019	114 481	879 272	993 753
Acquis	-	680 676	680 676
Non acquis	114 481	198 596	313 077
Total	114 481	879 272	993 753

	Exercice clos le 31 décembre 2019	Exercice clos le 31 décembre 2018
À la juste valeur à l'ouverture de l'exercice	3 471 \$	3 069 \$
Amortissement des droits à la valeur de parts temporairement incessibles et des droits différés à la valeur de parts :		
Amortissement des droits à la valeur de parts temporairement incessibles et des droits différés à la valeur de parts	1 277	768
Distributions réinvesties, droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés à la valeur de parts	597	356
Ajustement à la juste valeur, droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés à la valeur de parts	1 169	(722)
Total de la charge relative aux droits à la valeur de parts temporairement incessibles et aux droits différés à la valeur de parts non acquis	3 043	402
À la juste valeur à la clôture de l'exercice	6 514 \$	3 471 \$

Le FPI a adopté un régime incitatif à long terme qui prévoit l'attribution de droits différés à la valeur de parts et de droits à la valeur de parts temporairement incessibles à des administrateurs, des employés, des fiduciaires et des experts-conseils du FPI et de ses filiales. Le nombre maximal de droits pouvant être émis aux termes du régime incitatif à long terme est de 2 449 537.

Chaque droit à la valeur de parts temporairement incessibles confère à son porteur le droit de recevoir une part au moment où il est acquis. Les droits à la valeur de parts temporairement incessibles deviennent intégralement acquis après trois ans, comme suit : un tiers des droits à la valeur de parts temporairement incessibles attribués au cours d'une année donnée sont acquis 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 anticipée des droits si certains événements se produisent; un tiers des droits à la valeur de parts temporairement incessibles sont acquis au premier anniversaire de la date initiale d'acquisition des droits; et le dernier tiers des droits à la valeur de parts temporairement incessibles sont acquis au deuxième anniversaire de la date initiale d'acquisition des droits. Au moment de l'acquisition des droits à la valeur de parts temporairement incessibles, le porteur reçoit une part pour chaque droit à la valeur de parts temporairement incessibles acquis.

Chaque droit différé à la valeur de parts confère à son porteur le droit de recevoir une part lorsque le porteur cesse d'être un employé du FPI, à condition que le droit différé à la valeur de parts soit alors acquis (ou réputé acquis). Les droits différés à la valeur de parts sont entièrement acquis à l'ouverture de l'exercice qui suit immédiatement l'attribution. Les droits différés à la valeur de parts sont entièrement acquis par les administrateurs, les salariés et les consultants du FPI au terme d'une période de trois ans, comme suit : un tiers des droits différés à la valeur de parts au cours d'une année donnée sont acquis 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 droits différés à la valeur de parts sont acquis au premier anniversaire de la date initiale d'acquisition des droits; et le dernier tiers des droits différés à la valeur de parts sont acquis au deuxième anniversaire de la date initiale d'acquisition des droits.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2019 ET 2018

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

12. Régime incitatif à long terme (suite)

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, 163 459 droits différés à la valeur de parts et 114 481 droits à la valeur de parts temporairement inaccessibles ont été attribués à un prix unitaire moyen de respectivement 6,98 \$ et 6,92 \$. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2018, 195 277 droits différés à la valeur de parts ont été attribués à un prix unitaire moyen de 6,81 \$. Aucun droit à la valeur de parts temporairement inaccessibles n'a été attribué au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, 147 888 droits différés à la valeur de parts et 97 050 droits à la valeur de parts temporairement inaccessibles ont été attribués à des fiduciaires et à des principaux dirigeants. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2018, 180 136 droits différés à la valeur de parts et aucun droit à la valeur de parts temporairement inaccessibles ont été attribués à des fiduciaires et à des principaux dirigeants.

13. Facilité de crédit

Le FPI dispose d'une facilité de crédit renouvelable de 45 000 \$ portant intérêt au taux préférentiel majoré de 125,0 points de base, ou au taux des acceptations bancaires majoré de 225,0 points de base. La facilité de crédit est passée de 30 000 \$ à 45 000 \$ en novembre 2019. Elle est garantie par un ensemble de charges de premier et de second rang sur certains immeubles de placement d'une juste valeur d'environ 67 925 \$ au 31 décembre 2019 (58 350 \$ au 31 décembre 2018). Au 31 décembre 2019, le FPI avait un montant de 30 500 \$ à payer sur la facilité de crédit renouvelable, ainsi que des coûts de financement différés non amortis de 288 \$. Ces montants correspondaient à respectivement 29 400 \$ et 151 \$ au 31 décembre 2018.

Aux termes de la convention de facilité de crédit, le FPI est tenu de maintenir certains ratios financiers à la fin de chaque période de présentation de l'information financière ainsi qu'un certain niveau de capitaux propres en tout temps. Au 31 décembre 2019, le FPI respectait toutes les clauses restrictives financières aux termes de la facilité de crédit renouvelable.

14. Crédoeurs et charges à payer

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Crédoeurs	1 954 \$	1 540 \$
Charges à payer	4 099	3 605
Dépôts des locataires	1 783	1 396
Loyer payé d'avance	1 542	1 251
	9 378 \$	7 792 \$

Au 31 décembre 2019, les crédoeurs 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

	Nombre de parts émises	Montant
Au 1 ^{er} janvier 2018	18 144 398	108 579 \$
Émission de parts – Régime de réinvestissement des distributions	265 889	1 728
Émissions de parts les 29 janvier 2018 et 28 septembre 2018 – appels publics à l'épargne	9 955 166	69 038
Moins : frais d'émission		(5 839)
Échange de parts de catégorie B contre des parts (note 11)	64 063	387
Émission de parts – Acquisition	130 435	900
Au 31 décembre 2018	28 559 951	174 793
Émission de parts – Régime de réinvestissement des distributions	323 560	2 192
Émission de parts le 16 août 2019 – appel public à l'épargne	8 222 500	57 558
Moins : frais d'émission		(4 508)
Échange de parts de catégorie B contre des parts (note 11)	251 495	1 744
Annulation de parts – Offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(46 133)	(284)
Au 31 décembre 2019	37 311 373	231 495 \$

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 parts n'ont aucune valeur nominale. Le conseil des fiduciaires du FPI (les « fiduciaires ») a droit de regard sur le moment du versement des distributions ainsi que sur leur montant.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2019 ET 2018

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

15. Capitaux propres (suite)

Les parts peuvent être rachetées à tout moment, en totalité ou en partie, à la demande des porteurs de parts. À la réception de l'avis de rachat par le FPI, tous les droits à l'égard et aux termes des parts remises aux fins de rachat s'éteignent, et leur porteur a le droit de recevoir un prix par part (le « prix de rachat ») déterminé d'après une formule précisée dans la déclaration de fiducie, et 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 sera payé selon les modalités prévues dans la déclaration de fiducie.

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 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 réaliser cette acquisition, le FPI a émis 130 435 parts à un prix de 6,90 \$ la part. 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.

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. 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 sont 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. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, le FPI a annulé 46 133 parts au coût de 284 \$. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2018, le FPI a racheté 46 133 parts.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2019 ET 2018

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

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Loyers minimaux futurs à recevoir aux termes des contrats de location simple		
Dans moins d'un an	41 140 \$	33 433 \$
Dans un an à cinq ans	128 764	106 251
Dans plus de cinq ans	64 305	69 305
	234 209 \$	208 989 \$

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

	Exercice clos le 31 décembre 2019	Exercice clos le 31 décembre 2018
Loyer de base	35 794 \$	26 734 \$
Taxes foncières et charges d'exploitation recouvrables	21 109	13 438
Loyers comptabilisés selon la méthode linéaire	724	717
	57 627 \$	40 889 \$

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.

	Immeubles de commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux à usage mixte	Immeubles industriels	Total
Exercice clos le 31 décembre 2019					
Produits tirés des immeubles	22 081 \$	11 646 \$	8 737 \$	15 163 \$	57 627 \$
Charges d'exploitation des immeubles	7 347	5 637	4 172	4 990	22 146
Résultat d'exploitation net	14 734 \$	6 009 \$	4 565 \$	10 173 \$	35 481 \$
Au 31 décembre 2019					
Immeubles de placement	212 725 \$	99 620 \$	110 200 \$	194 621 \$	617 166 \$
Emprunts hypothécaires	105 698 \$	50 392 \$	51 684 \$	117 188 \$	324 962 \$
	Immeubles de commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux à usage mixte	Immeubles industriels	Total
Exercice clos le 31 décembre 2018					
Produits tirés des immeubles	20 941 \$	4 257 \$	5 379 \$	10 312 \$	40 889 \$
Charges d'exploitation des immeubles	6 864	2 158	2 297	3 521	14 840
Résultat d'exploitation net	14 077 \$	2 099 \$	3 082 \$	6 791 \$	26 049 \$
Au 31 décembre 2018					
Immeubles de placement	214 429 \$	74 900 \$	57 400 \$	147 771 \$	494 500 \$
Emprunts hypothécaires	113 268 \$	38 065 \$	17 379 \$	89 002 \$	257 714 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2019 ET 2018

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

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 :

	Exercice clos le 31 décembre 2019	Exercice clos le 31 décembre 2018
Charges d'intérêts et coûts de financement		
Amortissement des coûts de financement	1 027 \$	722 \$
Autres charges d'intérêts et coûts de financement	12 464	9 105
	13 491 \$	9 827 \$

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 consolidé des résultats et du résultat global, comme suit :

	Exercice clos le 31 décembre 2019	Exercice clos le 31 décembre 2018
Autres produits	2 369 \$	1 199 \$
Autres charges	(1 467) \$	(925) \$

20. Coûts de transaction

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, le FPI a engagé des coûts d'environ 2 560 \$ pour rapatrier à l'interne sa fonction de gestion des actifs (le « rapatriement ») en vertu d'une convention de gestion (la « convention de gestion »), résiliée le 1^{er} avril 2019. Les coûts liés au rapatriement comprennent environ 2 300 \$ payés à Conseils Immobiliers Labec (le « gestionnaire »), le gestionnaire externe aux termes de la convention de gestion (voir la note 26).

Le FPI a également engagé des coûts d'environ 647 \$ associés à son passage à la TSX pendant l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Les coûts de transaction de 501 \$ engagés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018 sont liés à l'acquisition de Compass (voir la note 19).

21. Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie

	Exercice clos le 31 décembre 2019	Exercice clos le 31 décembre 2018
Variations du fonds de roulement hors trésorerie		
Débiteurs et autres	896 \$	1 267 \$
Créditeurs et charges à payer	531	772
	1 427 \$	2 039 \$
Intérêts payés	12 499 \$	8 967 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2019 ET 2018

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

21. Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie (suite)

	Exercice clos le 31 décembre 2019	Exercice clos le 31 décembre 2018
Variation des passifs liés aux activités de financement		
Dettes courantes et à long terme ¹⁾ à l'ouverture de l'exercice	286 690 \$	232 893 \$
Produit brut tiré des nouveaux emprunts hypothécaires	95 835	74 380
Remboursements du capital d'emprunts hypothécaires	(7 756)	(5 812)
Emprunts hypothécaires remboursés	(20 578)	(20 663)
Augmentation des emprunts à terme	6 000	13 000
Remboursement d'emprunts à terme	(8 000)	(21 000)
Coûts de financement engagés sur la dette ¹⁾	(1 445)	(1 068)
Variations hors trésorerie des dettes courantes et à long terme ¹⁾ :		
Emprunts hypothécaires et emprunts hypothécaires accordés par le vendeur à l'acquisition	-	13 146
Échange de parts de catégorie B contre des parts	(1 744)	(387)
Variation nette de l'ajustement à la juste valeur des parts de catégorie B	4 547	(3 360)
Émission de parts de catégorie B	-	4 289
Amortissement des droits à la valeur de parts temporairement inaccessibles et des droits différés à la valeur de parts	1 277	768
Distributions réinvesties, droits à la valeur de parts temporairement inaccessibles et droits différés à la valeur de parts	597	356
Ajustement à la juste valeur des droits à la valeur de parts temporairement inaccessibles et des droits différés à la valeur de parts	1 169	(722)
Tranche hors trésorerie des coûts de remboursement de la dette	-	243
Amortissement des coûts de financement	851	627
Dettes courantes et à long terme¹⁾ à la clôture de l'exercice	357 443 \$	286 690 \$

1) À cette fin, la dette correspond aux emprunts hypothécaires, aux emprunts à terme, aux emprunts hypothécaires accordés par le vendeur, aux parts de catégorie B et au régime incitatif à long terme.

22. Rémunération des principaux dirigeants et des fiduciaires

Les principaux dirigeants sont les personnes qui exercent un pouvoir décisionnel sur la planification, l'orientation ou le contrôle des activités du FPI ou en assument la responsabilité, directement ou indirectement. Les principaux dirigeants du FPI incluent le président et chef de la direction ainsi que le premier vice-président, chef des finances et secrétaire. De plus, les fiduciaires ont la responsabilité de superviser les activités du FPI. La rémunération des principaux dirigeants et des fiduciaires se présente comme suit :

	Exercice clos le 31 décembre 2019	Exercice clos le 31 décembre 2018
Salaires et avantages	770 \$	97 \$
Régime incitatif à long terme – Attribution de droits à la valeur de parts temporairement inaccessibles et de droits différés à la valeur de parts	1 703	1 228
Total	2 473 \$	1 325 \$

Le 1^{er} avril 2019, le FPI a rapatrié à l'interne la gestion de ses actifs, conformément aux modalités de la convention de gestion. Par conséquent, James W. Beckerleg et Gordon G. Lawlor, tous deux membres de la haute direction du FPI, sont maintenant des employés directs du FPI avec prise d'effet le 1^{er} avril 2019 (voir note 26).

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2019 ET 2018

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

23. Instruments financiers

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

Catégorie	Évaluation	Valeur	Juste valeur au	Valeur	Juste valeur au
		comptable au 31 décembre 2019	31 décembre 2019	comptable au 31 décembre 2018	31 décembre 2018
Actifs financiers					
Trésorerie ^{a)}	Coût amorti	5 302 \$	5 302 \$	4 116 \$	4 116 \$
Débiteurs et autres, exclusion faite des charges payées d'avance, des dépôts et des autres créances ^{a)}	Coût amorti	3 244	3 244	2 786	2 786
		8 546 \$	8 546 \$	6 902 \$	6 902 \$
Passifs financiers par le biais du résultat net					
Parts de catégorie B	Juste valeur (N2)	18 985 \$	18 985 \$	16 182 \$	16 182 \$
Régime incitatif à long terme	Juste valeur (N2)	6 514	6 514	3 471	3 471
		25 499 \$	25 499 \$	19 653 \$	19 653 \$
Passifs financiers					
Créditeurs et autres charges à payer ^{a)}	Coût amorti	9 378 \$	9 378 \$	7 792 \$	7 792 \$
Facilité de crédit ^{a)}	Coût amorti	30 212	30 212	29 249	29 249
Distributions à payer ^{a)}	Coût amorti	2 094	2 094	1 648	1 648
Dettes ^{b)}	Coût amorti	331 944	331 944	267 037	267 037
		373 628 \$	373 628 \$	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).

24. Gestion des risques

Les prêts et les emprunts constituent les principaux passifs financiers du FPI. Ces derniers servent principalement à financer l'acquisition et le développement du portefeuille d'immeubles du FPI. Les loyers à recevoir et autres débiteurs, les créditeurs et autres charges ainsi que la trésorerie du FPI proviennent directement de ses activités d'exploitation. Dans le cours normal de ses activités, le FPI est exposé au risque de marché, au risque de crédit et au risque d'illiquidité, lesquels peuvent avoir une incidence sur sa performance opérationnelle.

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

Risque d'illiquidité

Le risque d'illiquidité s'entend du risque que le FPI ait de la difficulté à honorer ses obligations financières une fois celles-ci arrivées à échéance. La situation financière et les résultats d'exploitation du FPI pourraient être touchés de manière défavorable si ce dernier n'est pas en mesure d'obtenir un financement adéquat. Le risque d'illiquidité découle également de la possibilité que le FPI soit tenu de rembourser ses emprunts par anticipation.

Pour gérer le risque d'illiquidité, la direction du FPI veille, dans la mesure du possible, à disposer en tout temps d'actifs financiers suffisants pour s'acquitter de ses obligations financières lorsque celles-ci arrivent à échéance en prévoyant les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation et ceux liés aux activités d'investissement et de financement. Si possible, le FPI conclut des baux à long terme avec des locataires solvables, ce qui l'aide à maintenir des flux de trésorerie prévisibles. La politique de la direction consiste à s'assurer de tirer des fonds suffisants des activités d'exploitation, des facilités de prêt établies et d'autres sources de financement, au besoin.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2019 ET 2018

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

24. Gestion des risques (suite)

Le tableau ci-dessous présente les obligations contractuelles du FPI au 31 décembre 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	9 354 \$	9 621 \$	8 071 \$	6 355 \$	4 996 \$	15 288 \$
Échéances du capital de la dette	-	6 433	73 198	69 173	18 634	113 990
Intérêts sur la dette	12 573	12 140	9 895	7 511	5 029	12 524
Facilité de crédit	30 500	-	-	-	-	-
Créditeurs et charges à payer	9 378	-	-	-	-	-
Loyer	84	84	84	84	28	-
	61 889 \$	28 278 \$	91 248 \$	83 123 \$	28 687 \$	141 802 \$

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 les résultats et le résultat global 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 3 244 \$, découle de la possibilité que des locataires manquent à leurs obligations locatives. La direction réduit le risque de crédit en vérifiant le dossier de crédit des locataires potentiels, en ayant un bassin de locataires variés dont les baux prennent fin à des dates différentes, en exigeant des dépôts de garantie de la part des locataires qui présentent un risque d'insolvabilité élevé et en s'assurant qu'une tranche considérable des produits tirés des immeubles provient de locataires nationaux et de locataires clés d'envergure. Les débiteurs sont constitués essentiellement des soldes courants à recevoir, et le FPI n'a radié aucune créance importante. Le FPI examine ses débiteurs chaque mois, et il a conclu qu'il ne devait pas constituer une provision pour créances douteuses importante au 31 décembre 2019. La trésorerie n'expose pas le FPI à un risque important, car tous les fonds sont déposés auprès d'institutions financières de renom.

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 31 décembre 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 CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2019 ET 2018

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

25. Gestion du capital

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

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

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

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

La valeur comptable brute est calculée comme suit :

	31 décembre 2019
Total de l'actif, y compris les immeubles de placement présentés à la juste valeur	634 737 \$
Cumul des amortissements sur les immobilisations corporelles et incorporelles	868
Valeur comptable brute	635 605
Dette, exclusion faite des coûts de financement non amortis	335 113
Facilité de crédit, exclusion faite des coûts de financement non amortis	30 500
Dette	365 613 \$
Dette, ci-dessus, en pourcentage de la valeur comptable brute	57,52 %

Au 31 décembre 2019, le FPI se conformait aux exigences ci-dessus, ainsi qu'à toutes les clauses restrictives financières requises.

26. Transactions entre parties liées

Jusqu'en date du 1^{er} avril 2019, le FPI confiait au gestionnaire la prestation de certains services 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^{er} 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^{er} 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 le rapatriement.

Pour les services qu'il a fournis aux termes de la convention de gestion, résiliée le 1^{er} avril 2019, le gestionnaire avait droit aux sommes suivantes, au comptant :

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

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, les coûts de ces services se sont chiffrés à 272 \$ (875 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2018).

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2019 ET 2018

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

26. 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 l'exercice clos le 31 décembre 2019, les coûts de ces services se sont chiffrés à néant (1 170 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 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 l'exercice clos le 31 décembre 2019, les coûts de ces services se sont chiffrés à néant (27 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 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 LP est contrôlée par un commandité lui-même contrôlé par deux fiduciaires du FPI, Peter Aghar et Shenoor Jadavji, qui détiennent également une participation dans Lotus Crux Acquisition LP 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.

27. 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.

28. Événements postérieurs à la date de clôture

- a) Le 22 janvier 2020, le FPI a annoncé une distribution en espèces de 0,0525 \$ par part pour le mois de janvier 2020. Cette distribution a été payée le 18 février 2020 aux porteurs de parts inscrits au 31 janvier 2020.
- b) Le 19 février 2020, le FPI a annoncé une distribution en espèces de 0,0525 \$ par part pour le mois de février 2020. Cette distribution a été payée le 16 mars 2020 aux porteurs de parts inscrits aux registres en date du 28 février 2020.
- c) Le 16 mars 2020, le FPI a annoncé avoir conclu l'acquisition d'une participation de 100 % dans un immeuble destiné à l'industrie légère de 135 494 pieds carrés situé à Moncton, au Nouveau-Brunswick, pour un montant de 8 360 \$, avant les frais de clôture. Le coût d'acquisition a été financé par le produit d'un nouvel emprunt hypothécaire de premier rang de 5 750 \$, d'une durée de 7 ans et assorti d'un taux d'intérêt annuel de 2,64 %. Le solde du prix d'acquisition, soit 2 610 \$, a été réglé au moyen d'un prélèvement sur les facilités de crédit d'exploitation qui ont été préalablement remboursées dans le cadre d'un récent financement par capitaux propres.
- d) Le 20 mars 2020, le FPI a annoncé une distribution en espèces de 0,0525 \$ par part pour le mois de mars 2020. Cette distribution doit être versée le 15 avril 2020 aux porteurs de parts inscrits en date du 31 mars 2020.
- e) L'incidence de la récente pandémie de la COVID-19 (coronavirus) sur l'économie et l'industrie immobilière canadiennes continue d'évoluer. Par conséquent, les répercussions économiques sur le FPI sont encore incertaines. Pour le moment, il demeure difficile de prévoir à quel point le FPI et ses activités seront touchés par la COVID-19. Le FPI surveille de près les contrecoups de la COVID-19 sur ses activités, ses locataires et ses propriétés, de même que sur les marchés dans lesquels il est présent et sur les marchés financiers.