



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO

**ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRE ET SEMESTRE CLOS LES 30 JUIN 2020 ET 2019**

TABLE DES MATIÈRES
(non audité)

	PAGE
États intermédiaires consolidés résumés de la situation financière	1
États intermédiaires consolidés résumés du résultat net et des autres éléments du résultat global	2
États intermédiaires consolidés résumés des variations des capitaux propres	3
Tableaux intermédiaires consolidés résumés des flux de trésorerie	4
Notes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés	5 – 25

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

NON AUDITÉ – En milliers de dollars canadiens

	Notes	30 juin 2020	31 décembre 2019
Actif			
Actifs non courants			
Immeubles de placement	5, 6	623 736 \$	617 166 \$
Immobilisations corporelles	7	1 187	1 145
Immobilisations incorporelles	8	4 544	4 730
		629 467	623 041
Actifs courants			
Débiteurs et autres	9	14 041	6 394
Trésorerie		2 813	5 302
		16 854	11 696
TOTAL DE L'ACTIF		646 321 \$	634 737 \$
Passif et capitaux propres			
Passifs non courants			
Dette	10	327 675	322 590
Parts de catégorie B	11	6 629	18 985
Régime incitatif à long terme	12	4 198	6 514
		338 502	348 089
Passifs courants			
Facilité de crédit	13	39 630	30 212
Dette	10	9 701	9 354
Créditeurs et charges à payer	14	10 983	9 378
Distributions à payer		1 501	2 094
		61 815	51 038
Total du passif		400 317	399 127
Capitaux propres		246 004	235 610
TOTAL DU PASSIF ET DES CAPITAUX PROPRES		646 321 \$	634 737 \$

Approuvé par le Conseil,

« signé »

James W. Beckerleg
Fiduciaire

« signé »

Gérard A. Limoges, CM, FCPA, FCA, Adm.A.
Fiduciaire

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
ÉTATS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS DU RÉSULTAT NET ET DES AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL

NON AUDITÉ – En milliers de dollars canadiens

	Notes	Trimestre clos le 30 juin 2020	Trimestre clos le 30 juin 2019	Semestre clos le 30 juin 2020	Semestre clos le 30 juin 2019
Produits tirés des immeubles	17, 16	17 212 \$	13 561 \$	34 919 \$	27 071 \$
Charges d'exploitation des immeubles	18, 17	7 439	5 113	14 791	10 165
Résultat d'exploitation net		9 773	8 448	20 128	16 906
Frais généraux et administratifs	18	893	574	1 576	1 097
Charge liée au régime incitatif à long terme	12	942	395	(2 316)	1 667
Amortissement des immobilisations corporelles	7	67	54	141	72
Amortissement des immobilisations incorporelles	8	93	93	186	186
Charges d'intérêts et coûts de financement	18	3 787	3 325	7 676	6 550
Distributions – Parts de catégorie B	11	186	419	584	848
Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B	11	1 442	571	(7 946)	3 926
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	6	5 301	(6 777)	5 259	(6 728)
Autres produits	19	(490)	(819)	(999)	(1 345)
Autres charges	19	322	491	600	810
Coûts de transaction		-	3 045	-	3 076
Résultat net et autres éléments du résultat global		(2 770) \$	7 077 \$	15 367 \$	6 747 \$

Voir les notes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

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

	Notes	Nombre de parts	Parts émises	Distributions cumulées	Résultats non distribués	Total
Solde au 1^{er} janvier 2020		37 311 373	231 495 \$	(61 183) \$	65 298 \$	235 610 \$
Résultat net et autres éléments du résultat global		-	-	-	15 367	15 367
Transactions avec des porteurs de parts :						
Distributions déclarées – 0,2700 \$ par part				(10 211)	-	(10 211)
Émission de parts – Régime de réinvestissement des distributions	15	153 000	869	-	-	869
Annulation de parts – Offre publique de rachat dans le cours normal des activités	15	(14 000)	(41)	-	-	(41)
Échange de parts de catégorie B contre des parts du FPI	15	1 034 189	4 410	-	-	4 410
Solde au 30 juin 2020		38 484 562	236 733 \$	(71 394) \$	80 665 \$	246 004 \$

		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 net et autres éléments du résultat global		-	-	-	6 747	6 747
Transactions avec des porteurs de parts :						
Distributions déclarées – 0,3150 \$ par part				(9 054)	-	(9 054)
Émission de parts – Régime de réinvestissement des distributions		160 026	1 054	-	-	1 054
Annulation de parts – Offre publique de rachat dans le cours normal des activités		(46 133)	(284)	-	-	(284)
Échange de parts de catégorie B contre des parts du FPI		238 683	1 649	-	-	1 649
Solde au 30 juin 2019		28 912 527	177 212 \$	(49 886) \$	57 070 \$	184 396 \$

Voir les notes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

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

NON AUDITÉ – En milliers de dollars canadiens

	Notes	Trimestre clos le 30 juin 2020	Trimestre clos le 30 juin 2019	Semestre clos le 30 juin 2020	Semestre clos le 30 juin 2019
Flux de trésorerie liés aux :					
Activités d'exploitation					
Résultat net et autres éléments du résultat global		(2 770) \$	7 077 \$	15 367 \$	6 747 \$
Éléments hors trésorerie :					
Amortissement des immobilisations corporelles	7	67	54	141	72
Amortissement des coûts de financement	18	286	268	572	469
Amortissement des immobilisations incorporelles	8	93	93	186	186
Charge liée au régime incitatif à long terme	12	942	395	(2 316)	1 667
Ajustement des loyers sur une base linéaire	6	(195)	(177)	(386)	(382)
Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B	11	1 442	571	(7 946)	3 926
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	6	5 301	(6 777)	5 259	(6 728)
Variations du fonds de roulement hors trésorerie	20	(4 266)	(1 886)	(6 677)	(1 798)
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, montant net		900	(382)	4 200	4 159
Activités de financement					
Remboursement de la dette		(2 367)	(10 952)	(4 678)	(19 844)
Augmentation de la dette		4 000	13 250	9 750	26 210
Augmentation de la facilité de crédit		-	378	9 500	378
Coûts de financement		(150)	(359)	(294)	(485)
Distributions versées sur parts		(4 100)	(4 039)	(9 342)	(8 000)
Annulation de parts – Offre publique de rachat dans le cours normal des activités	15	(41)	-	(41)	(284)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement, montant net		(2 658)	(1 722)	4 895	(2 025)
Activités d'investissement					
Acquisition d'un immeuble de placement	5	-	-	(8 483)	-
Ajouts aux immeubles de placement	6	(770)	(1 204)	(2 231)	(2 166)
Commissions de location	6	(366)	(182)	(687)	(364)
Ajouts aux immobilisations corporelles	7	(67)	(269)	(183)	(732)
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement, montant net		(1 203)	(1 655)	(11 584)	(3 262)
Variation de la trésorerie au cours de la période		(2 961)	(3 759)	(2 489)	(1 128)
Trésorerie à l'ouverture de la période		5 774	6 747	5 302	4 116
Trésorerie à la clôture de la période		2 813 \$	2 988 \$	2 813 \$	2 988 \$

Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie

20

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRE ET SEMESTRE CLOS LES 30 JUIN 2020 ET 2019

NON AUDITÉ – 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 intermédiaires consolidés résumés ont été établis en conformité avec l'IAS 34 *Information financière intermédiaire* suivant des méthodes comptables conformes aux Normes internationales d'information financière (« IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board (« IASB ») et par le Comité d'interprétation des Normes internationales d'information financière (« IFRIC »). Ces états financiers intermédiaires résumés consolidés doivent être lus avec les états financiers annuels audités consolidés du FPI, et leurs notes annexes, dressés pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

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

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

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

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

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

Il y a contrôle lorsque les conditions suivantes sont réunies :

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

ii) Entreprises communes

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

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

Le conseil des fiduciaires du FPI a autorisé la publication des présents états financiers intermédiaires consolidés résumés le 12 août 2020.

3. Sommaire des principales méthodes comptables

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

Acquisitions d'immeubles et regroupements d'entreprises

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

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRE ET SEMESTRE CLOS LES 30 JUIN 2020 ET 2019

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

3. Sommaire des principales méthodes comptables (suite)

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

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

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

Immeubles de placement

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

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

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.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRE ET SEMESTRE CLOS LES 30 JUIN 2020 ET 2019

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

3. Sommaire des principales méthodes comptables (suite)

Immobilisations 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.

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.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRE ET SEMESTRE CLOS LES 30 JUIN 2020 ET 2019

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

3. Sommaire des principales méthodes comptables (suite)

Le 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 des autres éléments du résultat global.

Hiérarchie des justes valeurs

Le FPI classe les instruments financiers comptabilisés à la juste valeur selon la hiérarchie des justes valeurs, laquelle établit l'ordre de priorité des données d'entrée nécessaires à l'utilisation de la technique d'évaluation de la juste valeur selon l'IFRS 7 Instruments financiers : Informations à fournir. La hiérarchie place au plus haut niveau les prix cotés non ajustés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques (évaluations de niveau 1), et au niveau le plus bas les données non observables (évaluations de niveau 3). Les trois niveaux hiérarchiques des justes valeurs sont les suivants :

Niveau 1 (« N1 ») – Prix non ajustés cotés sur des marchés actifs qui sont disponibles à la date d'évaluation pour des actifs et des passifs non affectés identiques.

Niveau 2 (« N2 ») – Prix cotés sur des marchés non actifs ou des données observables, directement ou indirectement, pour la quasi-totalité de la durée totale de l'actif ou du passif.

Niveau 3 (« N3 ») – Prix ou techniques d'évaluation qui nécessitent des données d'entrée qui sont importantes pour l'évaluation de la juste valeur et non observables (corroborés par peu ou pas d'activité sur les marchés).

Capitaux propres

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

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

Les parts respectent les conditions liées à l'exemption relative à un instrument rachetable au gré du porteur et ont été comptabilisées à titre de capitaux propres à l'état intermédiaire consolidé résumé de la situation financière. Les distributions sur parts, s'il y a lieu, sont déduites des capitaux propres.

Paiement de distributions

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

Parts de catégorie B

Les parts de catégorie B émises par l'une des sociétés en commandite simple contrôlées par le FPI sont classées dans la catégorie des « passifs financiers », étant donné qu'elles sont échangeables contre des parts du FPI à raison d'une contre une en tout temps au gré du porteur. Les parts de catégorie B sont évaluées à la juste valeur et présentées dans les passifs non courants à l'état intermédiaire consolidé résumé de la situation financière, et toute variation de la juste valeur est comptabilisée à l'état intermédiaire consolidé résumé du résultat net et des autres éléments du résultat global. La juste valeur des parts de catégorie B est établie en fonction du cours des parts à la date d'évaluation. Les distributions versées sur les parts de catégorie B sont comptabilisées à l'état intermédiaire consolidé résumé du résultat net et des autres éléments du résultat global lorsqu'elles sont déclarées.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRE ET SEMESTRE CLOS LES 30 JUIN 2020 ET 2019

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

3. Sommaire des principales méthodes comptables (suite)

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 intermédiaire consolidé résumé 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 intermédiaire consolidé résumé de la situation financière conformément à l'IFRS 9 *Instruments financiers*. La juste valeur de marché est établie en fonction du cours des parts du FPI observable sur le marché.

La charge de rémunération relative au régime incitatif à long terme est comptabilisée sur la période d'acquisition des droits en fonction de la juste valeur des parts à la fin de chaque période de présentation de l'information financière et comprend une charge de rémunération additionnelle liée aux 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 intermédiaire consolidé résumé du résultat net et des autres éléments 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 sont elles aussi comptabilisées à l'état intermédiaire consolidé résumé du résultat net et des autres éléments 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 intermédiaires consolidés résumés comprennent la quote-part du FPI dans les actifs, passifs, produits et charges des entreprises communes, ligne par ligne, depuis la date à laquelle le FPI a commencé à exercer un contrôle conjoint jusqu'à celle où il cesse d'exercer un tel contrôle.

Impôt sur le résultat et taxes sur le capital

Le FPI est actuellement admissible à titre de « fiduciaire 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.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRE ET SEMESTRE CLOS LES 30 JUIN 2020 ET 2019

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

3. Sommaire des principales méthodes comptables (suite)

Le 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 intermédiaires consolidés résumés pour les exercices au cours desquels les différences temporaires devraient se résorber. Tout ajustement apporté aux soldes est comptabilisé immédiatement à l'état intermédiaire consolidé résumé du résultat net et des autres éléments du résultat global. Pour les périodes visées par les présents états financiers intermédiaires consolidés résumés, il a été déterminé qu'aucune charge d'impôt exigible ou différé n'était requise.

4. Principaux jugements, estimations et hypothèses comptables

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

Jugements

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

- i) Regroupements d'entreprises et acquisition d'actifs – En règle générale, le FPI acquiert des immeubles de placement à titre d'actifs, mais il considère également, au moment de l'acquisition, si celle-ci constitue une acquisition d'entreprise. Le FPI comptabilise une acquisition comme un regroupement d'entreprises lorsqu'un ensemble intégré d'activités est acquis en plus de l'immeuble de placement. Le FPI tient compte de la mesure dans laquelle des processus importants sont acquis et, notamment, de l'importance de services accessoires fournis par la filiale (p. ex., entretien, nettoyage, sécurité ou tenue de comptabilité). L'importance d'un processus est déterminée en fonction des indications fournies à l'IAS 40 relativement aux services accessoires.
- ii) Dépréciation des actifs – Les actifs à long terme, qui comprennent les immobilisations corporelles, sont soumis à un test de dépréciation lorsque des événements ou des changements de circonstances indiquent que la valeur comptable d'un actif pourrait ne pas être recouvrable. La dépréciation est évaluée en comparant la valeur comptable d'un actif avec les flux de trésorerie futurs nets actualisés devant découler de son utilisation et de sa valeur résiduelle. Si l'actif est considéré comme étant déprécié, une dépréciation correspondant à l'excédent de la valeur comptable de l'actif sur sa juste valeur est comptabilisée.
- iii) Contrats de location – Le FPI exerce son jugement pour déterminer si certains contrats de location, notamment ceux assortis de clauses contractuelles à long terme lorsque le preneur est l'unique locataire, constituent des contrats de location simple ou des contrats de location-financement. Le FPI a établi que tous ses contrats de location étaient des contrats de location simple.
- 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.

- 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).

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRE ET SEMESTRE CLOS LES 30 JUIN 2020 ET 2019

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

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

- 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 intermédiaires consolidés résumés :

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

5. Acquisition d'un immeuble de placement

Au cours du semestre clos le 30 juin 2020, le FPI a conclu l'acquisition de l'immeuble de placement suivant :

Immeuble de placement	Lieu	Type d'immeuble	Date d'acquisition	Participation acquise
123, rue Price	Moncton (Nouveau-Brunswick)	Immeubles industriels	16 mars 2020	100 %

Il a été établi que l'acquisition de l'immeuble constitue une acquisition d'actif.

La juste valeur de l'immeuble de placement acquis et la contrepartie connexe versée à la date de son acquisition peuvent être ventilées comme suit :

	30 juin 2020
Actif	
Immeuble de placement	8 525 \$
Passif	
Créditeurs et charges à payer	42
Actifs nets acquis	8 483 \$
Contrepartie versée par le FPI	
Trésorerie	2 733 \$
Nouveau financement hypothécaire	5 750
	8 483 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRE ET SEMESTRE CLOS LES 30 JUIN 2020 ET 2019

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

6. Immeubles de placement

	30 juin 2020	31 décembre 2019
Solde à l'ouverture de la période	617 166 \$	494 500 \$
Acquisitions	8 525	109 940
Ajouts	2 231	3 654
Commissions de location	687	919
Ajustement des loyers sur une base linéaire	386	724
Ajustement de la juste valeur	(5 259)	7 429
Solde à la clôture de la période	623 736 \$	617 166 \$

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.

La durée et l'ampleur de l'incidence de la pandémie de la COVID-19 sur l'économie est encore inconnue pour le moment. Les principales hypothèses ayant servi à l'évaluation susceptibles d'être touchées à long terme sont celles qui concernent les loyers sur le marché, les coûts de location, les taux d'inoccupation, les taux d'actualisation et les taux de capitalisation. Le FPI continuera à surveiller l'effet de la conjoncture économique sur la valeur de ses immeubles de placement. Si des modifications sont apportées aux principales hypothèses critiques utilisées pour évaluer les immeubles de placement, ou si des changements devaient survenir dans la conjoncture économique régionale, nationale ou internationale, ou en cas de faits nouveaux au sujet de la pandémie de COVID-19, la juste valeur des immeubles de placement pourrait changer de façon importante.

Au 30 juin 2020, des évaluations externes ont été obtenues pour les immeubles de placement dont la juste valeur globale était de 624 626 \$ (615 535 \$ au 31 décembre 2019), et d'après les évaluations internes de la direction, une juste valeur globale additionnelle de 1 070 \$ (1 631 \$ au 31 décembre 2019) était attribuable aux immeubles de placement. Au deuxième trimestre de 2020, le FPI a revu en interne les taux de capitalisation et les flux de trésorerie futurs attendus de certains immeubles de commerces de détail, ce qui s'est traduit par une charge sur la juste valeur d'environ 4 500 \$ pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2020.

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

	Immeubles de commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux à usage mixte	Immeubles industriels
Au 30 juin 2020				
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 9,0 %	5,8 % à 9,0 %	6,0 % à 7,8 %	5,8 % à 7,3 %
Taux d'actualisation	6,0 % à 9,5 %	6,3 % à 9,8 %	6,8 % à 8,5 %	6,3 % à 8,0 %

	Immeubles de commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux à usage mixte	Immeubles industriels
Au 31 décembre 2019				
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 %

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRE ET SEMESTRE CLOS LES 30 JUIN 2020 ET 2019

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

6. Immeubles de placement (suite)

La juste valeur des immeubles de placement du FPI est sensible aux variations des principales hypothèses relatives à l'évaluation. Les variations des taux de capitalisation, des taux de capitalisation finaux et des taux d'actualisation entraîneraient une variation de la juste valeur des immeubles de placement du FPI, comme l'indique le tableau ci-après :

	Incidence d'une variation de 25 points de base			
	30 juin 2020		31 décembre 2019	
	Augmentation	Diminution	Augmentation	Diminution
Taux de capitalisation	(22 696) \$	24 498 \$	(22 512) \$	24 302 \$
Taux de capitalisation final	(30 771) \$	6 109 \$	(28 563) \$	7 637 \$
Taux d'actualisation	(29 314) \$	4 323 \$	(27 448) \$	6 265 \$

7. Immobilisations corporelles

Coût	Mobilier et agencements	Matériel informatique	Améliorations locatives	Total
Solde au 1 ^{er} janvier 2020	179 \$	361 \$	915 \$	1 455 \$
Ajouts	2	177	4	183
Solde au 30 juin 2020	181	538	919	1 638
Cumul des amortissements				
Solde au 1 ^{er} janvier 2020	42	147	121	310
Amortissement	11	38	92	141
Solde au 30 juin 2020	53	185	213	451
Valeur comptable au 30 juin 2020	128 \$	353 \$	706 \$	1 187 \$

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 \$

8. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles se présentent comme suit :

	30 juin 2020	31 décembre 2019
Immobilisations incorporelles à durée d'utilité déterminée		
Relations clients	1 474 \$	1 597 \$
Accord de non-concurrence	380	443
Total des immobilisations incorporelles à durée d'utilité déterminée	1 854	2 040
Marque	334	334
Goodwill	2 356	2 356
	4 544 \$	4 730 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRE ET SEMESTRE CLOS LES 30 JUIN 2020 ET 2019

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

8. Immobilisations incorporelles (suite)

Le rapprochement de la valeur comptable des immobilisations incorporelles à durée d'utilité déterminée se présente comme suit :

	Relations clients	Accord de non-concurrence	Total
Immobilisations incorporelles à durée d'utilité déterminée			
Au 1 ^{er} janvier 2019	1 842 \$	570 \$	2 412 \$
Amortissement	(245)	(127)	(372)
Au 1^{er} janvier 2020	1 597	443	2 040
Amortissement	(123)	(63)	(186)
Au 30 juin 2020	1 474 \$	380 \$	1 854 \$

9. Débiteurs et autres

	30 juin 2020	31 décembre 2019
Débiteurs	5 150 \$	3 244 \$
Taxes payées d'avance	5 277	687
Autres montants payés d'avance	1 448	618
Dépôts	124	210
Autres débiteurs (note 25)	2 042	1 635
	14 041 \$	6 394 \$

10. Dette

	30 juin 2020	31 décembre 2019
Emprunts hypothécaires (déduction faite des coûts de financement de 2 324 \$)	326 310 \$	324 962 \$
Emprunts à terme (déduction faite des coûts de financement de 484 \$)	10 316	6 232
Emprunt hypothécaire accordé par le vendeur	750	750
Total	337 376	331 944
Dette (à court terme)	9 701	9 354
Dette à long terme	327 675 \$	322 590 \$

Au 30 juin 2020, tous les emprunts hypothécaires portaient intérêt à taux fixe, le taux contractuel moyen pondéré étant d'environ 3,72 % (3,74 % au 31 décembre 2019). Les emprunts hypothécaires sont garantis par des charges de premier rang sur certains immeubles de placement d'une juste valeur d'environ 567 811 \$ au 30 juin 2020 (561 241 \$ au 31 décembre 2019).

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 9 000 \$. L'emprunt à terme porte intérêt seulement à un taux de 7,50 % ou au taux préférentiel de l'institution financière majoré de 3,55 % par année, selon le plus élevé des deux, et il arrive à échéance en février 2022. Au 30 juin 2020, les avances aux termes de l'emprunt à terme se chiffraient à 9 000 \$ (5 000 \$ au 31 décembre 2019). 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 30 juin 2020 (67 925 \$ au 31 décembre 2019).

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 2019).

Les charges d'intérêts se sont établies respectivement à 3 217 \$ et à 6 421 \$ pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2020 (2 770 \$ et 5 468 \$ pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2019). Aux termes de certains contrats d'emprunt, le FPI est tenu de maintenir certains ratios de couverture de la dette. Au 30 juin 2020, le FPI se conformait à cette exigence.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRE ET SEMESTRE CLOS LES 30 JUIN 2020 ET 2019

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

10. Dette (suite)

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	9 701 \$	9 194 \$	7 393 \$	5 743 \$	4 914 \$	13 314 \$	50 259 \$
Échéances du capital	-	57 600	41 487	72 350	7 824	110 664	289 925
Dette – Total partiel	9 701	66 794	48 880	78 093	12 738	123 978	340 184
Coûts de financement	(962)	(767)	(422)	(248)	(158)	(251)	(2 808)
Total	8 739 \$	66 027 \$	48 458 \$	77 845 \$	12 580 \$	123 727 \$	337 376 \$

11. Parts de catégorie B

	30 juin 2020		31 décembre 2019	
	Parts de catégorie B	Montant	Parts de catégorie B	Montant
En circulation à l'ouverture de la période	2 572 650	18 985 \$	2 824 145	16 182 \$
Échange de parts de catégorie B contre des parts	(1 034 189)	(4 410)	(251 495)	(1 744)
Ajustement de la juste valeur	-	(7 946)	-	4 547
En circulation à la clôture de la période	1 538 461	6 629 \$	2 572 650	18 985 \$

Les parts de catégorie B sont échangeables à tout moment contre un nombre égal de parts, au gré du porteur. Pendant le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2020, 906 323 et 1 034 189 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 du résultat net et des autres éléments du résultat global lorsqu'elles sont déclarées. Au cours du trimestre et du semestre clos le 30 juin 2020, des distributions de respectivement 0,1125 \$ et 0,2700 \$ par part de catégorie B ont été déclarées (respectivement 0,1575 \$ et 0,3150 \$ pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2019).

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 2019	-	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
Droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés à la valeur de parts attribués	121 187	75 392	196 579
Distributions réinvesties	11 628	53 048	64 676
Au 30 juin 2020	247 296	1 007 712	1 255 008
Acquises	42 495	850 166	892 661
Non acquises	204 801	157 546	362 347
Total	247 296	1 007 712	1 255 008

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRE ET SEMESTRE CLOS LES 30 JUIN 2020 ET 2019

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

12. Régime incitatif à long terme (suite)

	Trimestre clos le 30 juin 2020	Semestre clos le 30 juin 2020	Exercice clos le 31 décembre 2019
À la juste valeur à l'ouverture de la période	3 256 \$	6 514 \$	3 471 \$
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	252	361	1 277
Distributions réinvesties, droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés à la valeur de parts	107	182	597
Ajustement à la juste valeur, droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés à la valeur de parts	583	(2 859)	1 169
Total de la charge relative aux droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés à la valeur de parts non acquis	942	(2 316)	3 043
À la juste valeur à la clôture de la période	4 198 \$	4 198 \$	6 514 \$

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.

Pour le semestre clos le 30 juin 2020, 128 440 droits différés à la valeur de parts et 132 815 droits à la valeur de parts temporairement incessibles ont été évalués à un prix moyen de respectivement 6,09 \$ et 6,87 \$ la part. Pour le semestre clos le 30 juin 2019, 125 983 droits différés à la valeur de parts et 109 622 droits à la valeur de parts temporairement incessibles ont été évalués à un prix moyen de respectivement 6,91 \$ et 6,90 \$ la part.

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2020, 23 220 et 117 307 parts différées, respectivement, ont été attribuées à des fiduciaires et à des principaux dirigeants. Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2019, 16 591 et 114 199 parts différées, respectivement, ont été attribuées à des fiduciaires et à des principaux dirigeants.

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2020, 5 391 et 113 508 parts assujetties à des restrictions, respectivement, ont été attribuées à des fiduciaires et à des principaux dirigeants. Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2019, 2 037 et 92 914 parts assujetties à des restrictions, respectivement, ont été attribuées 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 garantie par un ensemble de charges de premier et de second rang sur certains immeubles de placement d'une juste valeur d'environ 92 125 \$ au 30 juin 2020 (67 925 \$ au 31 décembre 2019). Au 30 juin 2020, le FPI avait un montant de 40 000 \$ à payer sur la facilité de crédit renouvelable, ainsi que des coûts de financement différés non amortis de 370 \$. 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 \$.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRE ET SEMESTRE CLOS LES 30 JUIN 2020 ET 2019

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

13. Facilité de crédit (suite)

Aux termes de la convention de facilité de crédit, le FPI est tenu de maintenir certains ratios financiers à la fin de chaque période de présentation de l'information financière ainsi qu'un certain niveau de capitaux propres en tout temps. Au 30 juin 2020, le FPI respectait toutes les clauses restrictives financières de la facilité de crédit renouvelable.

14. Crédoiteurs et charges à payer

	30 juin 2020	31 décembre 2019
Crédoiteurs	2 669 \$	1 954 \$
Charges à payer	5 126	4 099
Dépôts des locataires	1 923	1 783
Loyer payé d'avance	1 265	1 542
	10 983 \$	9 378 \$

15. Capitaux propres

	Nombre de parts émises	Montant
Au 1 ^{er} janvier 2019	28 559 951	174 793 \$
Émission de parts – Régime de réinvestissement des distributions	323 560	2 192
Émission de parts les 29 janvier 2018 et 28 septembre 2018 – appels publics 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
Émission de parts – Régime de réinvestissement des distributions	153 000	869
Échange de parts de catégorie B contre des parts (note 11)	1 034 189	4 410
Annulation de parts – Offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(14 000)	(41)
Au 30 juin 2020	38 484 562	236 733 \$

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 leurs montants.

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

- 90 % du « cours de référence » des parts à la TSX ou sur le marché auquel les parts sont inscrites ou affichées aux fins de négociation le jour de bourse précédant la date à laquelle les parts ont été remises en vue de leur rachat.
- 100 % du « cours de clôture de référence » à la TSX ou sur le marché auquel les parts sont inscrites et affichées aux fins de négociation à la date de rachat.

Le prix de rachat 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.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRE ET SEMESTRE CLOS LES 30 JUIN 2020 ET 2019

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

15. Capitaux propres (suite)

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 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.

Le 22 avril 2020, le FPI a annoncé la révision à 0,0375 \$ la part, ou 0,45 \$ sur une base annualisée, de ses distributions mensuelles pour le mois d'avril 2020. Cette révision des distributions mensuelles, qui s'établissaient auparavant à 0,0525 \$ la part, permettra au FPI de réduire sa dette et lui donnera la flexibilité de répartir le capital de la manière la plus avantageuse pour les porteurs de parts.

Régime de réinvestissement des distributions

Le FPI a instauré un régime de réinvestissement des distributions (« RRD ») aux termes duquel les détenteurs de parts ou de parts de catégorie B peuvent choisir de réinvestir automatiquement leurs distributions au comptant du FPI ou de Société en commandite FPI PRO dans des parts additionnelles à un escompte de 3 % par rapport au cours de clôture moyen pondéré des parts pour la période de cinq jours de bourse précédant la date de distribution durant laquelle les parts étaient négociées. La trésorerie non distribuée par le FPI à l'émission de parts additionnelles en vertu du RRD sera investie dans le FPI et affectée aux acquisitions futures d'immeubles, aux améliorations apportées aux immobilisations et au fonds de roulement. Les porteurs de parts résidant à l'extérieur du Canada ne seront pas autorisés à participer au RRD. S'il cesse d'être un résident du Canada, un porteur de part devra mettre fin à sa participation au RRD.

En réponse à la volatilité actuelle du marché boursier causée par la pandémie de COVID-19, le FPI a suspendu son RRD avec prise d'effet le 22 avril 2020. Le RRD sera suspendu jusqu'à nouvel ordre, et les distributions du FPI seront versées au comptant seulement. Au moment du rétablissement du RRD, la participation des personnes qui y étaient inscrites lors de sa suspension et qui le seront toujours reprendra automatiquement.

Offre publique de rachat dans le cours normal des activités

Aux termes d'un avis accepté par la TSX, le FPI peut, au cours de la période du 24 septembre 2019 au 23 septembre 2020, racheter aux fins d'annulation, par l'intermédiaire de la TSX et au cours des parts du FPI au moment du rachat, jusqu'à 1 859 197 parts, soit 5 % des parts du FPI émises et en circulation. Le nombre réel de parts qui pourront être rachetées et le moment des rachats seront établis par le FPI, et les rachats se feront en conformité avec les exigences de la TSX. Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2020, le FPI a racheté et annulé 14 000 parts totalisant 41 \$. Au cours du trimestre et du semestre clos le 30 juin 2019, le FPI a racheté et annulé 46 133 parts au prix de 284 \$.

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.

	30 juin 2020	31 décembre 2019
Loyers minimaux futurs à recevoir aux termes des contrats de location simple		
Dans moins d'un an	42 099 \$	41 140 \$
Dans un an à cinq ans	129 525	128 764
Dans plus de cinq ans	62 108	64 305
	233 732 \$	234 209 \$

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

	Trimestre clos le 30 juin 2020	Trimestre clos le 30 juin 2019	Semestre clos le 30 juin 2020	Semestre clos le 30 juin 2019
Loyer de base	10 584 \$	8 385 \$	21 137 \$	16 778 \$
Taxes foncières et charges d'exploitation recouvrables	6 433	4 999	13 396	9 911
Loyers comptabilisés selon la méthode linéaire	195	177	386	382
	17 212 \$	13 561 \$	34 919 \$	27 071 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRE ET SEMESTRE CLOS LES 30 JUIN 2020 ET 2019

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

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
Trimestre clos le 30 juin 2020					
Produits tirés des immeubles	5 336 \$	3 115 \$	3 730 \$	5 031 \$	17 212 \$
Charges d'exploitation des immeubles	2 045	1 577	2 118	1 699	7 439
Résultat d'exploitation net	3 291 \$	1 538 \$	1 612 \$	3 332 \$	9 773 \$
Semestre clos le 30 juin 2020					
Produits tirés des immeubles	10 947 \$	6 360 \$	7 713 \$	9 899 \$	34 919 \$
Charges d'exploitation des immeubles	4 036	3 143	4 289	3 323	14 791
Résultat d'exploitation net	6 911 \$	3 217 \$	3 424 \$	6 576 \$	20 128 \$
Au 30 juin 2020					
Immeubles de placement	209 119 \$	98 370 \$	110 362 \$	205 855 \$	623 736 \$
Emprunts hypothécaires	104 128 \$	49 909 \$	51 028 \$	121 245 \$	326 310 \$

	Immeubles de commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux à usage mixte	Immeubles industriels	Total
Trimestre clos le 30 juin 2019					
Produits tirés des immeubles	5 541 \$	2 764 \$	1 620 \$	3 636 \$	13 561 \$
Charges d'exploitation des immeubles	1 907	1 348	671	1 187	5 113
Résultat d'exploitation net	3 634 \$	1 416 \$	949 \$	2 449 \$	8 448 \$
Semestre clos le 30 juin 2019					
Produits tirés des immeubles	11 175 \$	5 432 \$	3 203 \$	7 261 \$	27 071 \$
Charges d'exploitation des immeubles	3 765	2 656	1 346	2 398	10 165
Résultat d'exploitation net	7 410 \$	2 776 \$	1 857 \$	4 863 \$	16 906 \$
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 \$

18. Informations supplémentaires sur les autres éléments du 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.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRE ET SEMESTRE CLOS LES 30 JUIN 2020 ET 2019

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

18. Informations supplémentaires sur les autres éléments du résultat global (suite)

Le tableau suivant présente une analyse du total des charges d'intérêts et des coûts de financement :

Charges d'intérêts et coûts de financement	Trimestre clos le 30 juin 2020	Trimestre clos le 30 juin 2019	Semestre clos le 30 juin 2020	Semestre clos le 30 juin 2019
Amortissement des coûts de financement	286 \$	268 \$	572 \$	469 \$
Autres charges d'intérêts et coûts de financement	3 501	3 057	7 104	6 081
	3 787 \$	3 325 \$	7 676 \$	6 550 \$

19. Autres produits et autres charges

À la suite de l'acquisition des actifs de Compass Commercial Realty Limited le 27 juin 2018, le FPI comptabilise les produits ainsi que les charges connexes (les « autres charges ») qui ne sont pas liés aux immeubles qu'il possède dans l'état intermédiaire consolidé résumé du résultat net et des autres éléments du résultat global, comme suit :

	Trimestre clos le 30 juin 2020	Trimestre clos le 30 juin 2019	Semestre clos le 30 juin 2020	Semestre clos le 30 juin 2019
Autres produits	490 \$	819 \$	999 \$	1 345 \$
Autres charges	(322) \$	(491) \$	(600) \$	(810) \$

20. Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie

	Trimestre clos le 30 juin 2020	Trimestre clos le 30 juin 2019	Semestre clos le 30 juin 2020	Semestre clos le 30 juin 2019
Variations du fonds de roulement hors trésorerie				
Débiteurs et autres	(2 358) \$	(2 640) \$	(7 647) \$	(5 568) \$
Créditeurs et charges à payer	(1 908)	754	970	3 770
	(4 266) \$	(1 886) \$	(6 677) \$	(1 798) \$
Intérêts payés	3 556 \$	3 090 \$	7 224 \$	6 140 \$
Variation des passifs liés aux activités de financement				
Dette courante et à long terme ¹⁾ à l'ouverture de la période	347 716 \$	294 570 \$	357 443 \$	286 690 \$
Produit brut tiré des nouveaux emprunts hypothécaires	-	13 250	5 750	23 210
Remboursements du capital d'emprunts hypothécaires	(2 367)	(1 829)	(4 678)	(3 658)
Emprunts hypothécaires remboursés	-	(9 123)	-	(16 186)
Augmentation des emprunts à terme	4 000	-	4 000	3 000
Coûts de financement engagés sur la dette	(36)	(348)	(122)	(474)
Variations hors trésorerie des dettes courantes et à long terme				
Échange de parts de catégorie B contre des parts	(3 735)	(800)	(4 410)	(1 649)
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	1 442	571	(7 946)	3 926
Amortissement des droits à la valeur de parts temporairement inaccessibles et des droits différés à la valeur de parts	252	184	361	561
Distributions réinvesties, droits à la valeur de parts temporairement inaccessibles et droits différés à la valeur de parts	107	85	182	216
Ajustement à la juste valeur, droits à la valeur de parts temporairement inaccessibles et droits différés à la valeur de parts	583	126	(2 859)	890
Amortissement des coûts de financement	241	232	482	392
Dette courante et à long terme¹⁾ à la clôture de la période	348 203 \$	296 918 \$	348 203 \$	296 918 \$

¹⁾ La dette s'entend ici des emprunts hypothécaires, des emprunts à terme, des emprunts hypothécaires accordés par le vendeur, des parts de catégorie B et du régime incitatif à long terme.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRE ET SEMESTRE CLOS LES 30 JUIN 2020 ET 2019

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

21. Rémunération des principaux dirigeants et des fiduciaires

Les principaux dirigeants sont les personnes qui exercent un pouvoir 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 et 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 :

	Trimestre clos le 30 juin 2020	Trimestre clos le 30 juin 2019	Semestre clos le 30 juin 2020	Semestre clos le 30 juin 2019
Salaires et avantages	488 \$	282 \$	879 \$	282 \$
Régime incitatif à long terme, émission des droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés à la valeur de parts	123	131	1 486	1 420
Total	611 \$	413 \$	2 365 \$	1 720 \$

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.

22. Instruments financiers

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

Catégorie	Évaluation	Valeur	Juste valeur	Valeur	Juste valeur
		comptable au 30 juin 2020	au 30 juin 2020	comptable au 31 décembre 2019	au 31 décembre 2019
Actifs financiers					
Trésorerie ^{a)}	Coût amorti	2 813 \$	2 813 \$	5 302 \$	5 302 \$
Débiteurs et autres, exclusion faite des charges payées d'avance, des dépôts et des autres créances ^{a)}	Coût amorti	5 150	5 150	3 244	3 244
		7 963 \$	7 963 \$	8 546 \$	8 546 \$
Passifs financiers par le biais du résultat net					
Parts de catégorie B	Juste valeur (N2)	6 629 \$	6 629 \$	18 985 \$	18 985 \$
Régime incitatif à long terme	Juste valeur (N2)	4 198	4 198	6 514	6 514
		10 827 \$	10 827 \$	25 499 \$	25 499 \$
Passifs financiers					
Créditeurs et autres charges à payer ^{a)}	Coût amorti	10 983 \$	10 983 \$	9 378 \$	9 378 \$
Facilité de crédit ^{a)}	Coût amorti	39 630	39 630	30 212	30 212
Distributions à payer ^{a)}	Coût amorti	1 501	1 501	2 094	2 094
Dettes ^{b)}	Coût amorti	337 376	337 376	331 944	331 944
		389 490 \$	389 490 \$	373 628 \$	373 628 \$

- 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).

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRE ET SEMESTRE CLOS LES 30 JUIN 2020 ET 2019

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

23. Gestion des risques

Les prêts et les emprunts constituent les principaux passifs financiers du FPI. Ces derniers servent principalement à financer l'acquisition et le développement du portefeuille d'immeubles du FPI. Les loyers à recevoir et autres débiteurs, les créiteurs 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.

Le tableau ci-dessous présente les obligations contractuelles du FPI au 30 juin 2020 :

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	9 701 \$	9 194 \$	7 393 \$	5 743 \$	4 914 \$	13 314 \$
Échéances du capital de la dette	-	57 600	41 487	72 350	7 824	110 664
Intérêts sur la dette	12 791	11 550	8 846	6 241	4 756	10 510
Facilité de crédit	40 000	-	-	-	-	-
Créiteurs et charges à payer	10 983	-	-	-	-	-
Loyer	84	84	84	70	-	-
	73 559 \$	78 428 \$	57 810 \$	84 404 \$	17 494 \$	134 488 \$

Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt s'entend du risque que les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent en raison des variations des taux d'intérêt du marché. La situation financière et les résultats d'exploitation du FPI pourraient être touchés de manière défavorable si ce dernier n'était pas en mesure d'obtenir du financement selon des modalités appropriées. La direction a établi que toute variation raisonnable des taux d'intérêt sur la dette à taux variable susceptible de se produire aurait une incidence négligeable sur le résultat net et les autres éléments du résultat global étant donné que la majeure partie de la dette porte intérêt à un taux fixe.

Risque lié à la COVID-19

La hausse du risque de crédit imputable à la COVID-19 découle de la possibilité que des locataires des immeubles de placement ne puissent s'acquitter des obligations de leur contrat de location. Le FPI atténue le risque de crédit associé à ses locataires en concluant des contrats de location avec des locataires attrayants qui ont une bonne situation financière et en diversifiant son bassin de locataires. La COVID-19 et les mesures prises pour l'endiguer ont créé une incertitude importante dans la conjoncture économique. Une détérioration de l'économie pourrait nuire à la capacité des locataires de satisfaire aux obligations de leur contrat de location. Le FPI continue à évaluer l'incidence de la conjoncture économique sur la solvabilité de ses locataires. Pour cette évaluation, le FPI passe en revue le profil de risque de ses locataires afin de déterminer ceux qui continuent de répondre à leurs obligations locatives et ceux qui présentent un risque plus élevé de défaillance.

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 5 150 \$, découle de la possibilité que des locataires manquent à leurs obligations locatives. La direction réduit le risque de crédit en vérifiant le dossier de crédit des locataires potentiels, en ayant un bassin de locataires variés dont les baux prennent fin à des dates différentes, en exigeant des dépôts de garantie de la part des locataires qui présentent un risque d'insolvabilité élevé et en s'assurant qu'une tranche considérable des produits tirés des immeubles provient de locataires nationaux et de locataires clés d'envergure. Les débiteurs sont constitués essentiellement des soldes courants à recevoir, et le FPI n'a radié aucune créance importante. Le FPI examine ses débiteurs chaque mois et a conclu qu'il n'avait pas à constituer de provision importante pour créances douteuses au 30 juin 2020. La trésorerie n'expose pas le FPI à un risque important, car tous les fonds sont déposés auprès d'institutions financières de renom.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRE ET SEMESTRE CLOS LES 30 JUIN 2020 ET 2019

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

23. Gestion des risques (suite)

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

Risque de concentration

Le risque de concentration s'entend du risque auquel le FPI s'expose lorsqu'une part importante d'immeubles de placement est louée par un même locataire. Pour atténuer le risque de concentration, le FPI conclut des baux à long terme, examine la stabilité financière des locataires, exige au besoin une garantie ou une sûreté et s'efforce de diversifier ses locataires sur les plans géographique et sectoriel. De plus, le FPI entretient ses immeubles afin de préserver leur qualité de manière à réduire le délai entre la fin d'un bail et la signature d'un nouveau bail. Au 30 juin 2020, 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.

24. Gestion du capital

Le FPI est libre de déterminer le niveau de capital jugé approprié 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 :

	30 juin 2020
Total de l'actif, y compris les immeubles de placement présentés à la juste valeur	646 321 \$
Cumul des amortissements sur les immobilisations corporelles et incorporelles	1 195
Valeur comptable brute	647 516
Dette, exclusion faite des coûts de financement non amortis	340 184
Facilité de crédit, exclusion faite des coûts de financement non amortis	40 000
Dette	380 184 \$
Dette, ci-dessus, en pourcentage de la valeur comptable brute	58,71 %

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRE ET SEMESTRE CLOS LES 30 JUIN 2020 ET 2019

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

24. Gestion du capital (suite)

Au 30 juin 2020, le FPI se conformait aux exigences ci-dessus, ainsi qu'à toutes les clauses restrictives financières requises.

25. 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, depuis le 1^{er} avril 2019, James W. Beckerleg et Gordon G. Lawlor, tous deux membres de la haute direction du FPI, sont maintenant des employés directs du FPI. Aux termes de la convention de gestion, le gestionnaire avait droit à une indemnité de résiliation de contrat d'environ 2 300 M\$, soit un montant égal aux honoraires de gestion et aux charges payées au cours du plus récent exercice précédant l'internalisation.

Pour les services qu'il 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 intermédiaire consolidé résumé de la situation financière du FPI, majorée du cumul des amortissements qui y est également indiqué, déduction faite des fonds réunis par le FPI lors d'émissions de titres de capitaux propres qui n'ont pas encore été investis dans des immeubles ou d'autres actifs.

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2020, les coûts de ces services se sont élevés à néant (néant et 272 \$ pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2019, respectivement).

- 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 le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2020, les coûts de ces services se sont élevés à néant (néant pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2019).

- 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 le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2020, les coûts de ces services se sont élevés à néant (néant pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2019).

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

Aux termes de la convention d'investissement stratégique, le FPI a accordé un prêt garanti de 1 500 \$ à deux parties liées à Lotus Crux Acquisition dans le cadre du financement de l'acquisition par ces deux parties d'un immeuble commercial à locataires multiples de 74 000 pieds carrés occupant un emplacement de choix dans la grande région d'Ottawa. Le prêt, qui est assujéti aux conditions usuelles du marché, ainsi qu'elles ont été négociées entre des parties agissant sans lien de dépendance, porte intérêt à 9 % et arrive à échéance en novembre 2020. Conformément aux modalités de la convention de placement stratégique et par suite du prêt, le FPI s'est vu octroyer une option lui permettant d'acheter l'immeuble.

26. Engagement

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

27. Événements postérieurs à la date de clôture

- a) Le 16 juin 2020, le FPI a contracté une facilité de crédit non renouvelable de 5 000 \$ portant intérêt au taux préférentiel majoré de 325,0 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 425,0 points de base. La facilité de crédit est garantie par un ensemble de charges de deuxième rang grevant certains immeubles de placement d'une juste valeur d'environ 115 785 \$ et vient à échéance le 16 mars 2021

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRE ET SEMESTRE CLOS LES 30 JUIN 2020 ET 2019

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

27. Événements postérieurs à la date de clôture (suite)

- b) Le 21 juillet 2020, le FPI a annoncé une distribution au comptant de 0,0375 \$ par part pour le mois de juillet 2020. Cette distribution sera payée le 17 août 2020 aux porteurs de parts inscrits en date du 31 juillet 2020.