



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO

**ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020**

TABLE DES MATIÈRES

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

Rapport de l'auditeur indépendant

Aux porteurs de parts du Fonds de placement immobilier PRO,

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés du Fonds de placement immobilier PRO et de ses filiales (le « FPI »), qui comprennent les états consolidés de la situation financière aux 31 décembre 2021 et 2020, et les états consolidés du résultat net et du résultat global, les états consolidés des variations des capitaux propres et les tableaux consolidés des flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, ainsi que les notes aux états financiers consolidés, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

À notre avis, les états financiers consolidés ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière consolidée du FPI aux 31 décembre 2021 et 2020 ainsi que de sa performance financière consolidée et de ses flux de trésorerie consolidés pour les exercices clos à ces dates, conformément aux Normes internationales d'information financière.

Fondement de l'opinion

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

Questions clés de l'audit

Les questions clés de l'audit sont les questions qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes dans notre audit des états financiers consolidés de la période considérée. Ces questions ont été traitées dans le contexte de notre audit des états financiers consolidés pris dans leur ensemble ainsi qu'aux fins de la formation de notre opinion sur ceux-ci, et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces questions.

Immeubles de placement - Évaluation

Description des questions clés de l'audit

Les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur et totalisaient 974 700 000 \$ au 31 décembre 2021, soit environ 98 % du total des actifs.

La juste valeur est déterminée au moyen de techniques d'évaluation et d'hypothèses qui, dans la plupart des cas, sont fondées sur des estimations des flux de trésorerie futurs projetés tirés des immeubles et des estimations de taux d'actualisation appropriés pour ces flux de trésorerie. Les techniques d'évaluation employées dans le secteur immobilier peuvent être subjectives par nature et s'appuyer sur diverses hypothèses concernant les facteurs de prix. Ces hypothèses portent, entre autres, sur le taux de capitalisation, les produits locatifs du marché, le taux d'actualisation fondé sur le marché, le taux d'inflation, les produits d'exploitation nets projetés, les taux d'inoccupation et l'estimation du taux de capitalisation final. Lorsque possible, la juste valeur est déterminée d'après des transactions immobilières récentes visant des immeubles similaires par leurs caractéristiques et leur emplacement. Puisque l'évaluation d'immeubles de placement est complexe et qu'elle repose en grande partie sur des estimations et des hypothèses, nous considérons qu'elle constitue une question clé de notre audit.

Se reporter à la note 3, *Sommaire des principales méthodes comptables*, à la note 6, *Acquisition d'immeubles de placement* et à la note 7, *Immeubles de placement* pour obtenir des informations sur la méthode appliquée par le FPI pour comptabiliser les immeubles de placement et en savoir davantage sur ce qui les compose.

Réponse de l'auditeur

Nous avons traité cet élément en mettant en œuvre des procédures à l'égard de la juste valeur des immeubles de placement. Nos travaux d'audit réalisés en ce sens incluent ce qui suit, sans s'y limiter :

- Nous avons acquis une compréhension du processus d'évaluation suivi par la direction.
- Nous avons examiné l'estimation faite par la direction de la juste valeur des immeubles de placement, notamment des rapports d'évaluation qu'elle a fournis pour étayer les valeurs et des évaluations internes de la juste valeur qu'elle a réalisées lorsque des évaluations externes n'ont pas été obtenues ou mises à jour pour l'exercice considéré.
- Pour les besoins de notre audit de l'évaluation des immeubles de placement, nous avons fait appel à des experts en évaluation de biens immobiliers reconnus pour leur expérience et leurs connaissances pointues des marchés locaux.
- Nous avons évalué l'expertise, l'indépendance et les méthodes d'évaluation des évaluateurs externes.
- Nous avons évalué et soupesé les principales hypothèses utilisées pour effectuer les évaluations (taux de capitalisation, produits d'exploitation nets stabilisés, taux d'inoctupation, périodes sans paiement de loyer, mesures incitatives à la location et renouvellements, etc.).
- Nous avons déterminé si les évaluateurs professionnels retenus par le FPI avaient les qualifications requises et une expérience appréciable du marché canadien.
- Nous avons rapproché les données importantes utilisées aux fins de l'évaluation avec les pièces justificatives.
- Nous avons évalué le caractère approprié des informations sur les hypothèses ayant servi aux évaluations et à l'analyse de sensibilité dans les notes aux états financiers consolidés.

Autres informations

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Parmi les questions communiquées aux responsables de la gouvernance, nous déterminons quelles ont été les plus importantes dans l'audit des états financiers de la période considérée : ce sont les questions clés de l'audit. Nous décrivons ces questions dans notre rapport, sauf si des textes légaux ou réglementaires en empêchent la publication ou si, dans des circonstances extrêmement rares, nous déterminons que nous ne devrions pas communiquer une question dans notre rapport parce que l'on peut raisonnablement s'attendre à ce que les conséquences néfastes de la communication de cette question dépassent les avantages pour l'intérêt public.

L'associée responsable de la mission d'audit au terme de laquelle le présent rapport de l'auditeur indépendant est délivré est Melanie Wiseblatt.

Montréal (Québec)

23 mars 2022

MNP SENCRL, S.F. 1

¹ CPA auditrice, CA, permis de comptabilité publique n° A135863

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
ÉTATS CONSOLIDÉS DE LA SITUATION FINANCIÈRE

En milliers de dollars canadiens

	Note	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Actif			
Actifs non courants			
Immeubles de placement	6, 7	974 700 \$	618 535 \$
Immobilisations corporelles	8	1 093	1 177
Immobilisations incorporelles	9	3 986	4 358
		979 779	624 070
Actifs courants			
Débiteurs et autres	10	4 240	4 155
Trésorerie		5 944	6 259
		10 184	10 414
TOTAL DE L'ACTIF		989 963 \$	634 484 \$
Passif et capitaux propres			
Passifs non courants			
Dette	11	486 696	323 686
Parts de catégorie B	12	9 589	9 166
Régime incitatif à long terme	13	10 159	7 099
		506 444	339 951
Passifs courants			
Facilité de crédit	14	14 738	24 835
Dette	11	21 349	16 213
Créditeurs et charges à payer	15	15 472	8 783
Distributions à payer		2 267	1 501
		53 826	51 332
Total du passif		560 270	391 283
Capitaux propres		429 693	243 201
TOTAL DU PASSIF ET DES CAPITAUX PROPRES		989 963 \$	634 484 \$

Approuvé par le Conseil,

« signé »

James W. Beckerleg
Fiduciaire

« signé »

Ronald E. Smith, FCPA, FCA, ICD.D
Fiduciaire

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
ÉTATS CONSOLIDÉS DU RÉSULTAT NET ET DU RÉSULTAT GLOBAL

En milliers de dollars canadiens

	Note	Exercice clos le 31 décembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
Produits tirés des immeubles	17, 18	77 674 \$	69 810 \$
Charges d'exploitation des immeubles	17, 18	31 392	29 281
Résultat d'exploitation net		46 282	40 529
Frais généraux et administratifs	19	4 347	3 328
Charge liée au régime incitatif à long terme	13	3 060	585
Amortissement des immobilisations corporelles	8	357	299
Amortissement des immobilisations incorporelles	9	372	372
Charges d'intérêts et coûts de financement	19	16 887	15 382
Distributions – Parts de catégorie B	12	663	928
Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B	12	1 083	(5 257)
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	7	(63 161)	4 667
Autres produits	20	(2 338)	(2 110)
Autres charges	20	1 330	1 263
Coûts de remboursement de la dette	11	1 838	-
Résultat net et résultat global		81 844 \$	21 072 \$

Voir les notes aux états financiers consolidés.

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

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

	Note	Nombre de parts	Parts émises	Distributions cumulées	Résultats non distribués	Total
Solde au 1^{er} janvier 2021		38 510 187	236 885 \$	(80 054) \$	86 370 \$	243 201 \$
Résultat net et résultat global		-	-	-	81 844	81 844
Transactions avec des porteurs de parts :						
Distributions déclarées - 0,4500 \$ la part				(21 504)	-	(21 504)
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission de 7 803 \$	16	20 424 207	125 492	-	-	125 492
Échange de parts de catégorie B contre des parts du FPI	16	100 603	660	-	-	660
Solde au 31 décembre 2021		59 034 997	363 037 \$	(101 558) \$	168 214 \$	429 693 \$

		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 résultat global		-	-	-	21 072	21 072
Transactions avec des porteurs de parts :						
Distributions déclarées - 0,4950 \$ la part				(18 871)	-	(18 871)
Émission de parts - Régime de réinvestissement des distributions	16	153 000	869	-	-	869
Annulation de parts - Offre publique dans le cours normal des activités	16	(14 000)	(41)	-	-	(41)
Échange de parts de catégorie B contre des parts du FPI	16	1 059 814	4 562	-	-	4 562
Solde au 31 décembre 2020		38 510 187	236 885 \$	(80 054) \$	86 370 \$	243 201 \$

Voir les notes aux états financiers consolidés.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
TABLEAUX CONSOLIDÉS DES FLUX DE TRÉSORERIE

En milliers de dollars canadiens

	Note	Exercice clos le 31 décembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
Flux de trésorerie liés aux :			
Activités d'exploitation			
Résultat net et résultat global		81 844 \$	21 072 \$
Éléments hors trésorerie :			
Amortissement des immobilisations corporelles	8	357	299
Amortissement des coûts de financement	19	1 592	1 346
Amortissement des immobilisations incorporelles	9	372	372
Charge liée au régime incitatif à long terme	13	3 060	585
Ajustement des loyers sur une base linéaire	7	(493)	(683)
Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B	12	1 083	(5 257)
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	7	(63 161)	4 667
Variations du fonds de roulement hors trésorerie	21	4 622	1 009
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, montant net		29 276	23 410
Activités de financement			
Produit de l'émission de parts, déduction faite des frais d'émission	16	125 492	-
Remboursement de la dette		(102 839)	(20 339)
Augmentation de la dette		263 080	28 000
Augmentation de la facilité de crédit		47 000	9 500
Remboursement de la facilité de crédit		(57 000)	(15 000)
Coûts de financement		(2 214)	(929)
Distributions versées sur parts		(21 504)	(18 002)
Annulation de parts - Offre publique dans le cours normal des activités	16	-	(41)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement, montant net		252 015	(16 811)
Activités d'investissement			
Acquisition d'immeubles de placement	6	(291 706)	(8 483)
Ajouts aux immeubles de placement	7	(5 193)	(4 912)
Produit de la cession d'immeubles de placement, montant net		18 339	9 650
Commissions de location	7	(2 773)	(1 566)
Ajouts d'immobilisations corporelles	8	(273)	(331)
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement, montant net		(281 606)	(5 642)
Variation de la trésorerie au cours de l'exercice		(315)	957
Trésorerie à l'ouverture de l'exercice		6 259	5 302
Trésorerie à la clôture de l'exercice		5 944 \$	6 259 \$

Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie

21

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020

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

1. Nature des activités

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

Les parts de fiducie du FPI sont inscrites à la cote de la Bourse de Toronto (la « TSX ») sous le symbole PRV.UN. Le bureau principal et siège social du FPI est situé au 2000, rue Mansfield, bureau 1000, à Montréal, au Québec, H3A 2Z7.

2. Mode de présentation

Les états financiers consolidés ont été établis selon les Normes internationales d'information financière (« IFRS »), publiées par l'International Accounting Standards Board (« IASB ») et par le Comité d'interprétation des Normes internationales d'information financière (« IFRIC »).

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

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

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

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

Il y a contrôle lorsque les conditions suivantes sont réunies :

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

ii) Entreprises communes :

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

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

Le conseil des fiduciaires du FPI a autorisé la publication des présents états financiers consolidés le 23 mars 2022.

3. Sommaire des principales méthodes comptables

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

Acquisitions d'immeubles et regroupements d'entreprises

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

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

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

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020

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

3. Sommaire des principales méthodes comptables (suite)

Acquisitions d'immeubles et regroupements d'entreprises (suite)

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

Immeubles de placement

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

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

Le FPI évalue la juste valeur conformément à l'IFRS 13 *Évaluation de la juste valeur*. La juste valeur correspond au prix estimatif qui serait reçu pour vendre un actif ou qui serait payé pour transférer un passif dans le cadre d'une transaction effectuée dans des conditions de concurrence normale entre des participants du marché. La juste valeur des immeubles de placement reflète les conditions du marché à la clôture de la période considérée. La juste valeur est celle établie à une date précise. Puisque les conditions du marché pourraient changer, les montants présentés à titre de juste valeur pourraient être inexacts ou inappropriés à une autre date. La juste valeur des immeubles de placement est fondée sur des méthodes d'évaluation appliquées par la direction et des évaluateurs indépendants membres de l'Institut canadien des évaluateurs.

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

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au coût historique diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur. Le coût historique inclut les dépenses qui sont directement attribuables à l'acquisition des actifs.

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

L'amortissement des immobilisations corporelles est fondé sur la durée d'utilité résiduelle des actifs selon la méthode de l'amortissement dégressif pour le mobilier, les agencements et le matériel informatique, et selon la méthode linéaire pour les améliorations locatives, comme suit :

- Mobilier et agencements – 20 %
- Matériel informatique – 30 %
- Améliorations locatives – Sur la durée du bail

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

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles du FPI se composent des relations clients, d'un accord de non-concurrence, de la marque et du goodwill. Les relations clients et l'accord de non-concurrence ont une durée d'utilité déterminée et sont amortis selon la méthode linéaire sur des périodes de respectivement huit et cinq ans. Ils sont soumis à un test de dépréciation lorsqu'il y a indication de dépréciation. 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.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020

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

3. Sommaire des principales méthodes comptables (suite)

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 imputables à l'acquisition d'actifs financiers évalués ultérieurement à la juste valeur par le biais du résultat net sont comptabilisés dans l'état consolidé du résultat net et du résultat global lorsqu'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 dans l'état consolidé du résultat net et du résultat global.

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 dans l'état consolidé du résultat net et du résultat global. 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.

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 dans l'état consolidé du résultat net et du résultat global et inscrites en diminution des créances dans un compte de correction. Si un événement postérieur entraîne une diminution de la perte de valeur, cette diminution est reprise par le biais de l'état du résultat global.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020

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

3. Sommaire des principales méthodes comptables (suite)

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 remboursables au gré du porteur. Selon l'IAS 32 *Instruments financiers : Présentation*, les instruments remboursables au gré du porteur doivent être présentés en tant que passifs financiers. Aux termes de cette norme, les instruments remboursables au gré du porteur doivent être présentés à titre de capitaux propres lorsque les conditions liées à l'exemption relative à un instrument remboursable au gré du porteur sont respectées.

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

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

Paiement de distributions

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

Parts de catégorie B

Les parts de société en commandite de catégorie B (les « parts de catégorie B »), de Société en commandite FPI PRO, 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 consolidé de la situation financière, et toute variation de la juste valeur est comptabilisée à l'état consolidé du résultat net et du résultat global. La juste valeur des parts de catégorie B est établie en fonction du cours des parts à la date d'évaluation. Les distributions versées sur les parts de catégorie B sont comptabilisées à l'état consolidé du résultat net et du résultat global lorsqu'elles sont déclarées.

Régime incitatif à long terme

Le FPI a adopté un régime incitatif à long terme qui prévoit l'attribution de droits différés à la valeur de parts (les « droits différés à la valeur de parts ») et de droits à la valeur de parts temporairement incessibles (les « droits à la valeur de parts temporairement incessibles ») du FPI à des administrateurs, des employés, des fiduciaires et des experts-conseils du FPI et de ses filiales. Les droits à la valeur de parts temporairement incessibles et les droits différés à la valeur de parts sont considérés comme des passifs financiers à l'état consolidé de la situation financière, car le FPI est tenu à une obligation contractuelle de distribuer des parts lors du règlement de ces droits. 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 remboursable au gré du porteur ne s'applique pas à l'IFRS 2 *Paiement fondé sur des actions* (« IFRS 2 »). Selon l'IAS 32, le régime incitatif à long terme est présenté comme un passif et évalué à la juste valeur dans l'état consolidé de la situation financière conformément à l'IFRS 9 *Instruments financiers*. La juste valeur de marché est établie en fonction du cours des parts du FPI observable sur le marché.

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

Annulation de parts aux termes d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités

Dans l'éventualité où le FPI rachète ses propres parts aux termes d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités, ces parts sont déduites des capitaux propres, et les parts qui y sont liées sont annulées. Aucun profit ni aucune perte n'est comptabilisé, et la contrepartie payée, y compris les coûts marginaux directement imputables, est comptabilisée dans les capitaux propres.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020

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

3. Sommaire des principales méthodes comptables (suite)

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

Comptabilisation des produits

Le montant total des loyers contractuels à recevoir aux termes des contrats de location simple est comptabilisé selon la méthode linéaire sur la durée du contrat; les loyers à recevoir comptabilisés selon la méthode linéaire, qui sont compris dans la valeur comptable de l'immeuble de placement, correspondent 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.

Informations sectorielles

Les informations sectorielles sont déterminées selon les rapports internes qui sont constamment revus par le chef de la direction et le chef des finances aux fins d'affectation des ressources aux secteurs et d'évaluation de la performance. Les segments du FPI sont gérés par l'utilisation faite des immeubles. Le 1^{er} janvier 2021, le FPI a reclassé ses immeubles commerciaux à usage mixte dans la catégorie des immeubles industriels afin de s'harmoniser aux autres FPI commerciaux canadiens. Les périodes comparatives ont été mises à jour pour tenir compte de ces changements.

Entreprises communes

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

Impôt sur le résultat et taxes sur le capital

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

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

Cependant, certaines filiales du FPI sont constituées en sociétés. Pour ces sociétés, le FPI utilise la méthode du passif fiscal pour calculer les impôts sur le résultat. Selon cette méthode, les actifs et les passifs d'impôt différé sont calculés d'après l'écart entre la valeur comptable des actifs et des passifs et leur valeur fiscale. Les actifs et les passifs d'impôt différé sont calculés en fonction des taux d'imposition et des lois en vigueur ou pratiquement en vigueur à la date des états financiers consolidés pour les exercices au cours desquels les différences temporaires devraient se résorber. Tout ajustement apporté aux soldes est comptabilisé immédiatement à l'état consolidé du résultat net et du résultat global. Pour les périodes visées par les présents états financiers consolidés, il a été déterminé qu'aucune charge d'impôt exigible ou différé n'était requise.

4. Principaux jugements, estimations et hypothèses comptables

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

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020

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

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

Jugements

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

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

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

- v) Partenariats – Le FPI porte des jugements au moment de déterminer si un partenariat structuré comme un véhicule distinct constitue une entreprise commune en évaluant la forme juridique du véhicule distinct et en déterminant notamment si la participation du FPI constitue une participation dans les actifs et les passifs (entreprise commune) ou dans l'actif net (une coentreprise).
- vi) Immobilisations incorporelles – Le FPI exerce son jugement lorsqu'il 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'il y a indication d'une dépréciation. De plus, une fois l'an, ou plus souvent si des indications de dépréciation existent, le FPI évalue si la marque et le goodwill pourraient s'être dépréciés en déterminant si la valeur recouvrable est inférieure à la valeur comptable pour la plus petite unité génératrice de trésorerie établie.

Estimations et hypothèses

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

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

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020

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

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

- iii) Dépréciation du goodwill et des immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée – Le goodwill fait l'objet d'un test de dépréciation tous les ans, ou chaque fois que des événements ou des changements de circonstances indiquent que sa valeur comptable s'est dépréciée. Pour déterminer si le goodwill s'est déprécié, l'unité génératrice de trésorerie à laquelle il a été affecté doit être évaluée au moyen de techniques d'actualisation. Pour appliquer ces techniques d'évaluation, le FPI se fie à un certain nombre de facteurs, y compris des résultats historiques, des plans d'affaires, des prévisions et des données de marché. Des changements aux conditions pour ces jugements et estimations pourraient avoir une incidence significative sur la valeur déterminée du goodwill. La direction soumet les immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée à un test de dépréciation une fois l'an. Cette évaluation tient compte de facteurs comme la conjoncture économique et les conditions du marché, de même que tout changement dans l'utilisation attendue de l'actif.
- iv) Loyers contractuels et autres sommes à recevoir des locataires, déduction faite de la provision pour créances douteuses – Les estimations et hypothèses utilisées pour calculer la provision pour créances douteuses comprennent l'historique des pertes de crédit, ajustée pour tenir compte des conditions actuelles et des informations prospectives, y compris les attentes futures quant aux cas de défaut probables d'après les dossiers d'insolvabilité déposés ou attendus, les reports de paiement éventuels, les conditions macroéconomiques et les réductions de loyers que le FPI pourrait accorder par suite de négociations avec les locataires ou aux termes de programmes gouvernementaux.

5. Normes comptables applicables futures

Modifications à l'IAS 1 - Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants – En janvier 2020, l'IASB a publié des modifications à l'IAS 1, « Présentation des états financiers » afin de préciser comment classer la dette et les autres passifs en éléments courants ou non courants. Ces modifications clarifient la définition d'un droit de reporter le règlement et précisent que les conditions qui existaient à la fin de la période de présentation de l'information financière sont celles qui doivent servir à déterminer s'il existe un droit de reporter le règlement d'un passif. Les modifications entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2023 et doivent être appliquées rétrospectivement. L'adoption anticipée est permise. Le FPI n'a pas encore évalué l'incidence de ces modifications sur ses états financiers consolidés.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020

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

6. Acquisitions d'immeubles de placement

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, le FPI a acquis les 34 immeubles de placement suivants :

Immeuble de placement	Lieu	Type d'immeuble	Date d'acquisition	Participation acquise
2615, rue Lancaster	Ottawa (Ontario)	Immeuble industriel	23 avril 2021	100 %
2620-2650, rue Lancaster	Ottawa (Ontario)	Immeuble industriel	23 avril 2021	100 %
1050-1051, rue Baxter	Ottawa (Ontario)	Immeuble industriel	23 avril 2021	100 %
66 English Drive	Moncton (Nouveau-Brunswick)	Immeuble industriel	14 mai 2021	100 %
61-85 Muir Road	Winnipeg (Manitoba)	Immeuble industriel	25 mai 2021	100 %
1 Duck Pond Road	Halifax (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	28 juin 2021	100 %
10 Old Placentia Road	St. John's, Terre-Neuve	Immeuble industriel	28 juin 2021	100 %
460, avenue MacNaughton	Moncton (Nouveau-Brunswick)	Immeuble industriel	28 juin 2021	100 %
611, boulevard Ferdinand	Moncton (Nouveau-Brunswick)	Immeuble industriel	28 juin 2021	100 %
550, rue McAllister	Saint John (Nouveau-Brunswick)	Immeuble industriel	28 juin 2021	100 %
32 Beghin Avenue	Winnipeg (Manitoba)	Immeuble industriel	29 juin 2021	100 %
45 Beghin Avenue	Winnipeg (Manitoba)	Immeuble industriel	29 juin 2021	100 %
115-133 De Baets Street	Winnipeg (Manitoba)	Immeuble industriel	29 juin 2021	100 %
141-159 De Baets Street	Winnipeg (Manitoba)	Immeuble industriel	29 juin 2021	100 %
214 De Baets Street	Winnipeg (Manitoba)	Immeuble industriel	29 juin 2021	100 %
30 Durand Road	Winnipeg (Manitoba)	Immeuble industriel	29 juin 2021	100 %
36-48 Durand Road	Winnipeg (Manitoba)	Immeuble industriel	29 juin 2021	100 %
70-104 Durand Road	Winnipeg (Manitoba)	Immeuble industriel	29 juin 2021	100 %
1500 Notre Dame Avenue	Winnipeg (Manitoba)	Immeuble industriel	29 octobre 2021	100 %
10 Morris Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	8 novembre 2021	100 %
10 Vidito Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	8 novembre 2021	100 %
101 Thornhill Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	8 novembre 2021	100 %
11 Morris Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	8 novembre 2021	100 %
120 Troop Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	8 novembre 2021	100 %
222, rue Edinburgh	Moncton (Nouveau-Brunswick)	Immeuble industriel	8 novembre 2021	100 %
29-59 Mosher Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	8 novembre 2021	100 %
30-58 Mosher Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	8 novembre 2021	100 %
320-340 Wright Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	8 novembre 2021	100 %
40 Thornhill Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	8 novembre 2021	100 %
50 Akerley Boulevard	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	8 novembre 2021	100 %
50 Thornhill Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	8 novembre 2021	100 %
55 Akerley Boulevard	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	8 novembre 2021	100 %
58 Wright Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	8 novembre 2021	100 %
60 Thornhill Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	8 novembre 2021	100 %

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020

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

6. Acquisitions d'immeubles de placement (suite)

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, le FPI a acquis les immeubles de placement suivants :

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

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

Le tableau suivant présente la juste valeur des immeubles de placement acquis et la contrepartie connexe versée à leur date d'acquisition respective :

	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Actif		
Immeubles de placement	302 884 \$	8 525 \$
Autres actifs	1 469	-
	304 353 \$	8 525
Passif		
Emprunts hypothécaires pris en charge	8 430	-
Créditeurs et charges à payer	4 217	42
	12 647	42
Actifs nets acquis	291 706 \$	8 483
Contrepartie versée par le FPI		
Trésorerie	100 026 \$	2 733 \$
Produit tiré d'un nouveau financement hypothécaire	191 680	5 750
	291 706 \$	8 483 \$

7. Immeubles de placement

	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Solde à l'ouverture de l'exercice	618 535 \$	617 166 \$
Acquisitions	302 884	8 525
Cession	(18 339)	(9 650)
Ajouts	5 193	4 912
Commissions de location	2 773	1 566
Ajustement des loyers sur une base linéaire	493	683
Ajustement de la juste valeur	63 161	(4 667)
Solde à la clôture de l'exercice	974 700 \$	618 535 \$

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.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020

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

7. Immeubles de placement (suite)

Étant donné les circonstances changeantes qui entourent la COVID-19, il est difficile de prévoir avec certitude l'ampleur et la gravité de la pandémie ainsi que l'incidence qu'elle aura sur les activités du FPI. Cette incidence dépend grandement de l'évolution de la situation, notamment des nouveaux renseignements relatifs à la COVID-19 et des mesures à prendre pour limiter ou gérer ses répercussions. Les principales hypothèses servant aux évaluations qui sont susceptibles d'être touchées à long terme sont celles qui concernent les loyers sur le marché, les coûts de location, les taux d'occupation, 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 31 décembre 2021, les immeubles de placement ont fait l'objet d'évaluations externes qui ont indiqué que leur juste valeur globale s'établissait à 974 700 \$ (618 535 \$ au 31 décembre 2020), et les évaluations internes de la direction ont été utilisées pour les immeubles de placement d'une juste valeur globale additionnelle de néant (néant au 31 décembre 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 industriels¹⁾
Au 31 décembre 2021			
Taux de capitalisation	5,3 % - 9,0 %	5,5 % - 9,0 %	4,3 % - 6,8 %
Taux de capitalisation final	5,5 % - 8,25 %	5,8 % - 9,0 %	4,3 % - 7,0 %
Taux d'actualisation	6,0 % - 9,0 %	6,3 % - 9,8 %	4,8 % - 7,8 %
Au 31 décembre 2020			
Taux de capitalisation	5,3 % - 9,0 %	5,5 % - 9,3 %	5,5 % - 8,0 %
Taux de capitalisation final	5,5 % - 8,5 %	5,8 % - 9,0 %	5,8 % - 7,8 %
Taux d'actualisation	6,0 % - 9,5 %	6,3 % - 9,8 %	6,0 % - 8,5 %

¹⁾ Le 1^{er} janvier 2021, le FPI a reclassé ses immeubles commerciaux à usage mixte dans la catégorie des immeubles industriels afin de s'harmoniser davantage aux autres FPI canadiens commerciaux. Les périodes comparatives ont été mises à jour pour tenir compte de ces ajustements.

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

	Incidence d'une variation de 25 points de base			
	31 décembre 2021		31 décembre 2020	
	Augmentation	Diminution	Augmentation	Diminution
Taux de capitalisation	(39 467) \$	42 933 \$	(22 609) \$	24 402 \$
Taux de capitalisation final	(30 629) \$	17 244 \$	(20 080) \$	6 405 \$
Taux d'actualisation	(24 962) \$	10 674 \$	(18 586) \$	3 925 \$

8. Immobilisations corporelles

Coût	Mobilier et agencements	Matériel informatique	Améliorations locatives	Total
Solde au 1 ^{er} janvier 2021	181 \$	686 \$	919 \$	1 786 \$
Ajouts	10	263	-	273
Solde au 31 décembre 2021	191	949	919	2 059
Cumul des amortissements				
Solde au 1 ^{er} janvier 2021	64	240	305	609
Amortissement	17	157	183	357
Solde au 31 décembre 2021	81	397	488	966
Valeur comptable au 31 décembre 2021	110 \$	552 \$	431 \$	1 093 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020

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

8. Immobilisations corporelles (suite)

Coût	Mobilier et agencements	Matériel informatique	Améliorations locatives	Total
Solde au 1 ^{er} janvier 2020	179 \$	361 \$	915 \$	1 455 \$
Ajouts	2	325	4	331
Solde au 31 décembre 2020	181	686	919	1 786
Cumul des amortissements				
Solde au 1 ^{er} janvier 2020	42 \$	147 \$	121 \$	310 \$
Amortissement	22	93	184	299
Solde au 31 décembre 2020	64	240	305	609
Valeur comptable au 31 décembre 2020	117 \$	446 \$	614 \$	1 177 \$

9. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles se présentent comme suit :

	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Immobilisations incorporelles à durée d'utilité déterminée		
Relations clients	1 107 \$	1 352 \$
Accord de non-concurrence	189	316
Total des immobilisations incorporelles à durée d'utilité déterminée	1 296	1 668
Marque	334	334
Goodwill	2 356	2 356
	3 986 \$	4 358 \$

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 2020	1 597 \$	443 \$	2 040 \$
Amortissement	(245)	(127)	(372)
Au 1^{er} janvier 2021	1 352	316	1 668
Amortissement	(245)	(127)	(372)
Au 31 décembre 2021	1 107 \$	189 \$	1 296 \$

10. Débiteurs et autres

	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Débiteurs	2 133 \$	2 233 \$
Taxes payées d'avance	1 426	717
Autres montants payés d'avance	612	362
Dépôts	58	128
Autres débiteurs	11	715
	4 240 \$	4 155 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020

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

11. Dette

	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Emprunts hypothécaires (déduction faite des coûts de financement de 3 032 \$)	498 887 \$	318 396 \$
Emprunts à terme (déduction faite des coûts de financement de 368 \$)	9 158	20 753
Emprunt hypothécaire accordé par le vendeur	-	750
Total	508 045	339 899
Dette (à court terme)	21 349	16 213
Dette non courante	486 696 \$	323 686 \$

Au 31 décembre 2021, tous les emprunts hypothécaires portaient intérêt à taux fixe, le taux contractuel moyen pondéré étant d'environ 3,39 % (3,73 % au 31 décembre 2020). Les emprunts hypothécaires sont garantis par des charges de premier rang sur certains immeubles de placement d'une juste valeur d'environ 884 665 \$ au 31 décembre 2021 (568 510 \$ au 31 décembre 2020).

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. L'emprunt à terme a été remboursé intégralement et annulé le 16 avril 2021.

Le deuxième emprunt à terme du FPI s'élève à 1 800 \$, porte intérêt seulement à un taux de 6,25 % par année et arrive à échéance en janvier 2022. Le prêt à terme a été remboursé intégralement le 7 juin 2021.

Les avances aux termes du troisième emprunt à terme du FPI s'établissaient à 13 250 \$. Le 30 novembre 2021, le FPI a remboursé 7 000 \$. Cet emprunt à terme porte intérêt au taux de 6,45 % par année et arrive à échéance en novembre 2023. Il est garanti par un ensemble de charges de deuxième rang grevant certains immeubles de placement d'une juste valeur d'environ 115 925 \$ (168 685 \$ au 31 décembre 2020). Au 31 décembre 2021, le solde en cours de cet emprunt à terme était de 6 151 \$ (13 250 \$ au 31 décembre 2020).

Le 26 février 2021, le FPI a obtenu un nouveau financement par emprunt hypothécaire de 46 600 \$, remboursable sur 10 ans au taux d'intérêt de 3,21 %. Le produit a servi à rembourser environ 29 000 \$ en emprunts hypothécaires venant à échéance en 2021 et en 2022, ainsi qu'à payer des frais de maintien de rendement s'élevant à 1 303 \$. Le solde a été employé pour rembourser partiellement la facilité de crédit du FPI et répondre à ses besoins généraux.

Le 14 mai 2021, le FPI a conclu un quatrième emprunt à terme d'un montant de 3 375 \$. Le prêt à terme est garanti par un immeuble d'une juste valeur d'environ 7 400 \$. Il porte intérêt au taux préférentiel majoré de 125 points de base et arrive à échéance en mai 2023.

Le 7 juin 2021, le FPI a obtenu un nouvel emprunt hypothécaire de 24 800 \$ remboursable sur 7 ans au taux de 3,70 %. Une partie du produit a servi à rembourser environ 19 800 \$ sur des emprunts hypothécaires arrivant à échéance en 2022, à rembourser un emprunt à terme de 1 800 \$ arrivant à échéance en 2022, et à payer des frais de maintien de rendement de 394 \$.

Les charges d'intérêts se sont établies à 14 726 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 (12 923 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2020). Aux termes de certains contrats d'emprunt, le FPI est tenu de maintenir certains ratios de couverture de la dette. Au 31 décembre 2021, le FPI se conformait à cette exigence.

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

	Échéance d'ici						Total
	1 an	1 à 2 ans	2 à 3 ans	3 à 4 ans	4 à 5 ans	5 ans et plus	
Versements en capital	14 363 \$	13 826 \$	12 567 \$	12 326 \$	10 660 \$	20 867 \$	84 609 \$
Échéances du capital	6 986	75 101	28 085	15 038	121 092	180 534	426 836
Dette – Total partiel	21 349	88 927	40 652	27 364	131 752	201 401	511 445
Coûts de financement	(945)	(805)	(473)	(433)	(310)	(434)	(3 400)
Total	20 404 \$	88 122 \$	40 179 \$	26 931 \$	131 442 \$	200 967 \$	508 045 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020

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

12. Parts de catégorie B

	31 décembre 2021		31 décembre 2020	
	Parts de catégorie B	Montant	Parts de catégorie B	Montant
En circulation à l'ouverture de l'exercice	1 512 836	9 166 \$	2 572 650	18 985 \$
Échange de parts de catégorie B contre des parts	(100 603)	(660)	(1 059 814)	(4 562)
Ajustement de la juste valeur	-	1 083	-	(5 257)
En circulation à la clôture de l'exercice	1 412 233	9 589 \$	1 512 836	9 166 \$

Les parts de catégorie B sont échangeables à tout moment contre un nombre égal de parts, au gré du porteur. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, 100 603 parts de catégorie B en circulation ont été échangées contre des parts (1 059 814 parts de catégorie B en circulation avaient été échangées contre des parts au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020).

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 du résultat global lorsqu'elles sont déclarées. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, des distributions de 0,4500 \$ la part de catégorie B ont été déclarées (0,4950 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2020).

13. 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 2020	114 481	879 272	993 753
Droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés à la valeur de parts	121 187	75 392	196 579
Distributions réinvesties	22 418	97 427	119 845
Au 31 décembre 2020	258 086	1 052 091	1 310 177
Droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés à la valeur de parts	145 265	86 718	231 983
Distributions réinvesties	26 370	78 674	105 044
Au 31 décembre 2021	429 721	1 217 483	1 647 204
Acquis	141 795	1 073 928	1 272 546
Non acquis	287 926	143 555	374 658
Total	429 721	1 217 483	1 647 204

	Exercice clos le 31 décembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
À la juste valeur à l'ouverture de l'exercice	7 099 \$	6 514 \$
Amortissement des droits à la valeur de parts temporairement incessibles et des droits différés à la valeur de parts :		
Amortissement des droits à la valeur de parts temporairement incessibles et des droits différés à la valeur de parts	1 273	884
Distributions réinvesties, droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés à la valeur de parts	654	575
Ajustement à la juste valeur, droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés à la valeur de parts	1 133	(874)
Total de la charge relative aux droits à la valeur de parts temporairement incessibles et aux droits différés à la valeur de parts non acquis	3 060	585
À la juste valeur à la clôture de l'exercice	10 159 \$	7 099 \$

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.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020

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

13. Régime incitatif à long terme (suite)

Chaque droit à la valeur de parts temporairement inaccessibles confère à son porteur le droit de recevoir une part au moment où il est acquis. Les droits à la valeur de parts temporairement inaccessibles deviennent intégralement acquis après trois ans, comme suit : un tiers des droits à la valeur de parts temporairement inaccessibles 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 inaccessibles 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 inaccessibles 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 inaccessibles, le porteur reçoit une part pour chaque droit à la valeur de parts temporairement inaccessibles 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 l'exercice clos le 31 décembre 2021, 165 392 droits différés à la valeur de parts et 171 635 droits à la valeur de parts temporairement inaccessibles ont été attribués à un prix unitaire moyen de respectivement 6,51 \$ et 6,44 \$. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, 172 819 droits différés à la valeur de parts et 143 605 droits à la valeur de parts temporairement inaccessibles ont été évalués à un prix unitaire moyen de respectivement 5,87 \$ et 6,66 \$.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, 150 811 droits différés à la valeur de parts et 147 173 droits à la valeur de parts temporairement inaccessibles ont été attribués à des fiduciaires et à des principaux dirigeants. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, 157 285 droits différés à la valeur de parts et 122 784 droits à la valeur de parts temporairement inaccessibles ont été attribués à des fiduciaires et à des principaux dirigeants.

14. Facilité de crédit

Le FPI dispose d'une facilité de crédit renouvelable de 60 000 \$ portant intérêt au taux préférentiel majoré de 100,0 points de base, ou au taux des acceptations bancaires majoré de 200,0 points de base. La facilité de crédit est passée de 45 000 \$ à 60 000 \$ en novembre 2021. 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 111 720 \$ au 31 décembre 2021 (88 325 \$ au 31 décembre 2020). Au 31 décembre 2021, le FPI avait un montant de 15 000 \$ à payer sur la facilité de crédit renouvelable, ainsi que des coûts de financement différés non amortis de 262 \$. Au 31 décembre 2020, le FPI avait un montant de 25 000 \$ à payer sur la facilité de crédit renouvelable, ainsi que des coûts de financement différés non amortis de 165 \$.

Aux termes de la convention de facilité de crédit, le FPI est tenu de maintenir certains ratios financiers à la fin de chaque période de présentation de l'information financière ainsi qu'un certain niveau de capitaux propres en tout temps. Au 31 décembre 2021, le FPI respectait toutes les clauses restrictives financières aux termes de la facilité de crédit renouvelable.

15. Crédoeurs et charges à payer

	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Créditeurs	4 764 \$	2 299 \$
Charges à payer	4 837	2 783
Dépôts des locataires	3 902	1 976
Loyer payé d'avance	1 969	1 725
	15 472 \$	8 783 \$

16. Capitaux propres

	Nombre de parts émises	Montant
Au 1 ^{er} janvier 2020	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 12)	1 059 814	4 562
Annulation de parts - Offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(14 000)	(41)
Au 31 décembre 2020	38 510 187	236 885
Émission de parts - Placements privés et placement public	20 424 207	133 295
Moins : frais d'émission		(7 803)
Échange de parts de catégorie B contre des parts (note 12)	100 603	660
Au 31 décembre 2021	59 034 997	363 037 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020

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

16. Capitaux propres (suite)

Le FPI est autorisé à émettre un nombre illimité de parts ainsi qu'un nombre illimité de parts spéciales comportant droit de vote (les « parts spéciales comportant droit de vote »). Chaque part spéciale comportant droit de vote 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 spéciales comportant droit de vote 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.

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 22 avril 2020, le FPI a annoncé avoir révisé ses distributions mensuelles pour les établir à 0,0375 \$ la part pour le mois d'avril 2020 ou à 0,45 \$ la part sur une base annualisée. Grâce à cette révision des distributions mensuelles, auparavant fixées à 0,0525 \$ la part, le FPI pourra réduire son niveau d'endettement et bénéficier de la souplesse nécessaire pour répartir ses capitaux à l'avantage des porteurs de parts.

Le 14 avril 2021, le FPI a annoncé la clôture d'un placement privé (le « placement privé du deuxième trimestre »). Dans le cadre de ce placement privé du deuxième trimestre, 8 264 463 parts autodétenues ont été émises au prix de 6,05 \$ chacune en faveur de Collingwood Investments Incorporated pour un produit brut total de 50 000 \$. À la clôture, Collingwood Investments Incorporated a reçu une commission d'engagement de capital correspondant à 3% du produit brut tiré du placement privé du deuxième trimestre. Les honoraires d'engagement de capitaux et les autres charges connexes directes totalisant environ 3 226 \$ ayant été engagés pour l'émission de parts ont été portés en réduction des capitaux propres.

Le 6 octobre 2021, le FPI a annoncé la clôture d'un placement public de parts, par voie de prise ferme au prix de 6,85 \$ la part, (le « prix d'offre ») aux termes duquel 10 074 000 parts ont été émises pour un produit brut total de 69 007 \$, ce qui comprend les 1 314 000 parts émises à l'exercice intégral de l'option de surallocation (le « placement du quatrième trimestre »). En parallèle à la clôture du placement du quatrième trimestre, le FPI a réalisé un placement privé sans courtier dans le cadre duquel il a émis 2 085 744 parts au prix d'offre en faveur de Collingwood Investments Incorporated (le « placement privé du quatrième trimestre »), pour un produit brut total de 14 287 \$. À la clôture, Collingwood Investments Incorporated a reçu une commission d'engagement de capital correspondant à 2 % du produit brut tiré du placement privé du quatrième trimestre. Les honoraires des preneurs fermes et les autres charges connexes directes totalisant environ 4 577 \$ ayant été engagés pour le placement public du quatrième trimestre et le placement privé du quatrième trimestre ont été portés en réduction des capitaux propres.

Régime de réinvestissement des distributions

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

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.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020

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

16. Capitaux propres (suite)

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 2021 au 23 septembre 2022, racheter aux fins d'annulation, par l'intermédiaire de la TSX et au cours des parts du FPI au moment du rachat, jusqu'à 1 404 238 parts. 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 l'exercice clos le 31 décembre 2021, le FPI n'a racheté ni annulé aucune part. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, le FPI a annulé 14 000 parts au coût de 41 \$.

17. 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 en fonction des conditions du marché.

	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Loyers minimaux futurs à recevoir aux termes des contrats de location simple		
Dans moins d'un an	57 200 \$	41 063 \$
Dans un an à cinq ans	161 811	120 422
Dans plus de cinq ans	62 138	54 165
	281 149 \$	215 650 \$

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

	Exercice clos le 31 décembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
Loyer de base	47 258 \$	42 153 \$
Taxes foncières et charges d'exploitation recouvrables	29 923	26 974
Loyers comptabilisés selon la méthode linéaire	493	683
	77 674 \$	69 810 \$

18. Informations sectorielles

Les secteurs du FPI comprennent trois catégories d'immeubles de placement : les immeubles de commerces de détail, les immeubles de bureaux 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 industriels ¹⁾	Total
Exercice clos le 31 décembre 2021				
Produits tirés des immeubles	20 986 \$	12 288 \$	44 400 \$	77 674 \$
Charges d'exploitation des immeubles	7 193	6 021	18 178	31 392
Résultat d'exploitation net	13 793 \$	6 267 \$	26 222 \$	46 282 \$
Au 31 décembre 2021				
Immeubles de placement	189 645 \$	93 665 \$	691 390 \$	974 700 \$
Emprunts hypothécaires	82 757 \$	48 399 \$	367 731 \$	498 887 \$

¹⁾ Le 1^{er} janvier 2021, le FPI a reclassé ses immeubles commerciaux à usage mixte dans la catégorie des immeubles industriels afin de s'harmoniser davantage aux autres FPI canadiens commerciaux. Les périodes comparatives ont été mises à jour pour tenir compte de ces ajustements.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020

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

18. Informations sectorielles (suite)

	Immeubles de commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels ¹⁾	Total
Exercice clos le 31 décembre 2020				
Produits tirés des immeubles	21 483 \$	12 763 \$	35 564 \$	69 810 \$
Charges d'exploitation des immeubles	7 778	6 228	15 275	29 281
Résultat d'exploitation net	13 705 \$	6 535 \$	20 289 \$	40 529 \$
Au 31 décembre 2020				
Immeubles de placement	196 075 \$	94 115 \$	328 345 \$	618 535 \$
Emprunts hypothécaires	99 168 \$	49 417 \$	169 811 \$	318 396 \$

¹⁾ Le 1^{er} janvier 2021, le FPI a reclassé ses immeubles commerciaux à usage mixte dans la catégorie des immeubles industriels afin de s'harmoniser davantage aux autres FPI canadiens commerciaux. Les périodes comparatives ont été mises à jour pour tenir compte de ces ajustements.

19. 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 charges générales et administratives comprennent les salaires et les avantages, les charges du siège social, les frais de bureaux, les frais juridiques et les honoraires, ainsi que toute autre charge indirecte liée à l'exploitation et à la location d'immeubles de placement.

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

	Exercice clos le 31 décembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
Charges d'intérêts et coûts de financement		
Amortissement des coûts de financement	1 592 \$	1 346 \$
Autres charges d'intérêts et coûts de financement	15 295	14 036
	16 887 \$	15 382 \$

20. Autres produits et autres charges

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

	Exercice clos le 31 décembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
Autres produits	2 338 \$	2 110 \$
Autres charges	(1 330) \$	(1 263) \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020

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

21. Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie

	Exercice clos le 31 décembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
Variations du fonds de roulement hors trésorerie		
Débiteurs et autres	1 384 \$	2 239 \$
Créditeurs et charges à payer	3 238	(1 230)
	4 622 \$	1 009 \$
Intérêts payés	17 750 \$	14 161 \$

	Exercice clos le 31 décembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
Variation des passifs liés aux activités de financement		
Dettes courantes et à long terme ¹⁾ à l'ouverture de l'exercice	356 164 \$	357 443 \$
Produit brut tiré des nouveaux emprunts hypothécaires	259 705	5 750
Remboursements du capital d'emprunts hypothécaires	(10 944)	(9 451)
Emprunts hypothécaires remboursés	(75 845)	(3 389)
Augmentation des emprunts à terme	3 375	22 250
Remboursement d'emprunts à terme	(15 300)	(7 500)
Remboursement de l'emprunt hypothécaire accordé par le vendeur	(750)	-
Coûts de financement engagés sur la dette	(1 938)	(869)
Variations hors trésorerie de la dette courante et de la dette à long terme		
Échange de parts de catégorie B contre des parts du FPI	(660)	(4 562)
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	1 083	(5 257)
Hypothèque prise en charge à l'acquisition	8 430	-
Amortissement des droits à la valeur de parts temporairement incessibles et des droits différés à la valeur de parts	1 273	884
Distributions réinvesties, droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés à la valeur de parts	654	575
Ajustement à la juste valeur, droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés à la valeur de parts	1 133	(874)
Amortissement des coûts de financement	1 413	1 164
Dettes courantes et à long terme¹⁾ à la clôture de l'exercice	527 793 \$	356 164 \$

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.

22. 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 :

	Exercice clos le 31 décembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
Salaires et avantages	1 790 \$	1 754 \$
Régime incitatif à long terme – Émission des droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés à la valeur de parts	1 929	1 742
Total	3 719 \$	3 496 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020

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

23. Instruments financiers

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

Catégorie	Évaluation	Valeur		Valeur	
		comptable au 31 décembre 2021	Juste valeur au 31 décembre 2021	comptable au 31 décembre 2020	Juste valeur au 31 décembre 2020
Actifs financiers					
Trésorerie ^{a)}	Coût amorti	5 944 \$	5 944 \$	6 259 \$	6 259 \$
Débiteurs et autres, exclusion faite des charges payées d'avance, des dépôts et des autres créances ^{a)}	Coût amorti	2 133	2 133	2 233	2 233
		8 077 \$	8 077 \$	8 492 \$	8 492 \$
Passifs financiers par le biais du résultat net					
Parts de catégorie B	Juste valeur (N2)	9 589 \$	9 589 \$	9 166 \$	9 166 \$
Régime incitatif à long terme	Juste valeur (N2)	10 159	10 159	7 099	7 099
		19 748 \$	19 748 \$	16 265 \$	16 265 \$
Passifs financiers					
Créditeurs et autres charges à payer ^{a)}	Coût amorti	15 472 \$	15 472 \$	8 783 \$	8 783 \$
Facilité de crédit ^{a)}	Coût amorti	14 738	14 738	24 835	24 835
Distributions à payer ^{a)}	Coût amorti	2 267	2 267	1 501	1 501
Dettes ^{b)}	Coût amorti	508 045	508 045	339 899	339 899
		540 522 \$	540 522 \$	375 018 \$	375 018 \$

a) Les instruments financiers à court terme, lesquels comprennent la trésorerie, les débiteurs, les créditeurs et autres charges à payer, la facilité de crédit et les distributions à payer, sont comptabilisés au coût amorti, lequel se rapproche de la juste valeur en raison de son échéance à court terme.

b) Les instruments financiers à long terme comprennent la dette. La juste valeur de la dette repose sur les flux de trésorerie futurs actualisés, tels qu'ils sont calculés à l'aide de taux d'actualisation ajustés en fonction du risque de crédit propre au FPI qui reflètent les conditions qui prévalent sur le marché pour des instruments comportant des modalités et des risques similaires. Ces estimations de la juste valeur ne sont pas nécessairement représentatives des montants que le FPI pourrait payer ou recevoir dans le cadre de transactions réelles sur le marché.

La juste valeur des parts de catégorie B et celle du régime incitatif à long terme sont estimées selon le cours des parts sur le marché (niveau 2).

24. Gestion des risques

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

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

Risque d'illiquidité

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

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

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020

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

24. Gestion des risques (suite)

Le tableau ci-dessous présente les obligations contractuelles du FPI au 31 décembre 2021 :

Obligations contractuelles	Échéance d'ici					
	1 an	1 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	14 363 \$	13 826 \$	12 567 \$	12 326 \$	10 660 \$	20 867 \$
Échéances du capital de la dette	6 986	75 101	28 085	15 038	121 092	180 534
Intérêts sur la dette	17 024	15 551	12 368	11 375	9 208	15 569
Facilité de crédit	15 000	-	-	-	-	-
Créditeurs et charges à payer	15 472	-	-	-	-	-
Loyer	84	84	28	-	-	-
	68 929 \$	104 562 \$	53 048 \$	38 739 \$	140 960 \$	216 970 \$

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 le 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 liées à 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 d'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 2 133 \$, découle de la possibilité que des locataires manquent à leurs obligations locatives. La direction réduit le risque de crédit en vérifiant le dossier de crédit des locataires potentiels, en ayant un bassin de locataires variés dont les baux prennent fin à des dates différentes, en exigeant des dépôts de garantie de la part des locataires qui présentent un risque d'insolvabilité élevé et en s'assurant qu'une tranche considérable des produits tirés des immeubles provient de locataires nationaux et de locataires clés d'envergure. Les débiteurs sont constitués essentiellement des soldes courants à recevoir, et le FPI n'a radié aucune créance importante. Le FPI examine ses débiteurs chaque mois, et il a conclu qu'il ne devait pas constituer une provision pour créances douteuses importante au 31 décembre 2021. La trésorerie n'expose pas le FPI à un risque important, car tous les fonds sont déposés auprès d'institutions financières de renom.

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

Risque de concentration

Le risque de concentration s'entend du risque auquel le FPI s'expose lorsqu'une part importante d'immeubles de placement est louée par un même locataire. Pour atténuer le risque de concentration, le FPI conclut des baux à long terme, examine la stabilité financière des locataires, exige au besoin une garantie ou une sûreté et s'efforce de diversifier ses locataires sur les plans géographique et sectoriel. De plus, le FPI entretient ses immeubles afin de préserver leur qualité de manière à réduire le délai entre la fin d'un bail et la signature d'un nouveau bail. Au 31 décembre 2021, le principal locataire du FPI ne représentait pas plus de 10 % des produits tirés des immeubles.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020

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

24. Gestion des risques (suite)

Risque environnemental

En sa qualité de propriétaire d'immeubles, le FPI doit se conformer à différentes lois environnementales fédérales, provinciales et municipales du Canada. En vertu de ces lois, le FPI pourrait devoir assumer les coûts d'enlèvement de certaines matières ou de certains résidus dangereux qui sont déversés ou déposés dans ses immeubles de placement ou dans d'autres emplacements 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.

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

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

La valeur comptable brute est calculée comme suit :

	31 décembre 2021
Total de l'actif, y compris les immeubles de placement présentés à la juste valeur	989 963 \$
Cumul des amortissements sur les immobilisations corporelles et incorporelles	2 268
Valeur comptable brute	992 231
Dette, exclusion faite des coûts de financement non amortis	511 445
Facilité de crédit, exclusion faite des coûts de financement non amortis	15 000
Dette	526 445 \$
Dette, ci-dessus, en pourcentage de la valeur comptable brute	53,06 %

Au 31 décembre 2021, le FPI se conformait aux exigences ci-dessus, ainsi qu'à toutes les clauses restrictives financières requises.

26. Engagement

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

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020

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

27. Événements postérieurs à la date de clôture

- a) Le 19 janvier 2022, le FPI a annoncé une distribution en espèces de 0,0375 \$ par part pour le mois de janvier 2022. Cette distribution a été payée le 15 février 2022 aux porteurs de parts inscrits au 31 janvier 2022.
- b) Le 17 février 2022, le FPI a annoncé une distribution en espèces de 0,0375 \$ la part pour le mois de février 2022. Cette distribution a été payée le 15 mars 2022 aux porteurs de parts inscrits aux registres en date du 28 février 2022.
- c) Le 21 mars 2022, le FPI a annoncé une distribution en espèces de 0,0375 \$ par part pour le mois de mars 2022. Cette distribution doit être versée le 18 avril 2022 aux porteurs de parts inscrits en date du 31 mars 2022.