

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO



ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRES CLOS LES 30 SEPTEMBRE 2022 ET 2021

9 novembre 2022



TABLE DES MATIÈRES
(non audité)

	PAGE
États intermédiaires consolidés résumés de la situation financière	1
États intermédiaires consolidés résumés du résultat net et du résultat global	2
États intermédiaires consolidés résumés des variations des capitaux propres	3
Tableaux intermédiaires consolidés résumés des flux de trésorerie	4
Notes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés	5 – 26

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

NON AUDITÉ – En milliers de dollars canadiens

	Note	30 septembre 2022	31 décembre 2021
Actif			
Actifs non courants			
Immeubles de placement	6, 7	1 020 757 \$	974 700 \$
Immobilisations corporelles		1 181	1 093
Immobilisations incorporelles	9	3 707	3 986
		1 025 645	979 779
Actifs courants			
Débiteurs et autres	10	8 575	4 240
Trésorerie		6 148	5 944
		14 723	10 184
TOTAL DE L'ACTIF		1 040 368 \$	989 963 \$
Passif et capitaux propres			
Passifs non courants			
Dette	11	446 147	486 696
Parts de catégorie B	12	8 078	9 589
Régime incitatif à long terme	13	7 822	10 159
		462 047	506 444
Passifs courants			
Facilité de crédit	14	27 294	14 738
Dette	11	43 702	21 349
Créditeurs et charges à payer	15	17 251	15 472
Distributions à payer		2 267	2 267
		90 514	53 826
Total du passif		552 561	560 270
Capitaux propres		487 807	429 693
TOTAL DU PASSIF ET DES CAPITAUX PROPRES		1 040 368 \$	989 963 \$

Approuvé par le Conseil,

« signé »

James W. Beckerleg
Fiduciaire

« signé »

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

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
ÉTATS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS DU RÉSULTAT NET ET DU RÉSULTAT GLOBAL
NON AUDITÉ – En milliers de dollars canadiens

	Note	Période de trois mois close le 30 septembre 2022	Période de trois mois close le 30 septembre 2021	Période de neuf mois close le 30 septembre 2022	Période de neuf mois close le 30 septembre 2021
Produits tirés des immeubles	17, 18	24 086 \$	19 588 \$	72 140 \$	54 742 \$
Charges d'exploitation des immeubles	18, 19	9 278	7 488	28 982	21 818
Résultat d'exploitation net		14 808	12 100	43 158	32 924
Frais généraux et administratifs	19	1 274	1 064	3 800	3 195
Charge liée au régime incitatif à long terme	13	(75)	349	(351)	2 220
Amortissement des immobilisations corporelles		103	86	291	260
Amortissement des immobilisations incorporelles	9	93	93	279	279
Charges d'intérêts et coûts de financement	19	5 843	4 408	15 359	12 333
Distributions – Parts de catégorie B	12	159	166	477	499
Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B	12	(650)	(325)	(1 511)	994
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	7	(11 573)	2 576	(52 707)	(4 541)
Autres produits	20	(382)	(664)	(1 521)	(1 782)
Autres charges	20	195	279	730	967
Coûts de règlement de la dette		274	-	274	1 697
Résultat net et résultat global		19 547 \$	4 068 \$	78 038 \$	16 803 \$

Voir les notes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

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

Note	Nombre de parts	Parts émises	Distributions cumulées	Résultats non distribués	Total
Solde au 1^{er} janvier 2022	59 034 997	363 037 \$	(101 558) \$	168 214 \$	429 693 \$
Résultat net et résultat global	-	-	-	78 038	78 038
Transactions avec des porteurs de parts :					
Distributions déclarées – 0,3375 \$ par part			(19 924)	-	(19 924)
Solde au 30 septembre 2022	59 034 997	363 037 \$	(121 482) \$	246 252 \$	487 807 \$

	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	-	-	-	16 803	16 803
Transactions avec des porteurs de parts :					
Distributions déclarées – 0,3375 \$ par part			(14 866)	-	(14 866)
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission de 3 226 \$	8 264 463	46 774	-	-	46 774
Échange de parts de catégorie B contre des parts du FPI	33 312	203	-	-	203
Solde au 30 septembre 2021	46 807 962	283 862 \$	(94 920) \$	103 173 \$	292 115 \$

Voir les notes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

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

NON AUDITÉ – En milliers de dollars canadiens

	Note	Période de trois mois close le 30 septembre 2022	Période de trois mois close le 30 septembre 2021	Période de neuf mois close le 30 septembre 2022	Période de neuf mois close le 30 septembre 2021
Flux de trésorerie liés aux :					
Activités d'exploitation					
Résultat net et résultat global		19 547 \$	4 068 \$	78 038 \$	16 803 \$
Éléments hors trésorerie :					
Amortissement des immobilisations corporelles		103	86	291	260
Amortissement des coûts de financement	19	846	313	1 369	1 289
Amortissement des immobilisations incorporelles	9	93	93	279	279
Charge liée au régime incitatif à long terme	13	(75)	349	(351)	2 220
Ajustement des loyers sur une base linéaire	7	(21)	(129)	(244)	(374)
Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B	12	(650)	(325)	(1 511)	994
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	7	(11 573)	2 576	(52 707)	(4 541)
Variations du fonds de roulement hors trésorerie	21	2 705	(6 198)	(5 260)	(7 896)
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, montant net		10 975	833	19 904	9 034
Activités de financement					
Produit de l'émission de parts, déduction faite des frais d'émission		-	-	-	46 774
Remboursement de la dette		(87 011)	(7 299)	(95 320)	(79 471)
Augmentation de la dette		76 100	-	76 100	157 450
Augmentation de la facilité de crédit		5 500	5 000	22 500	32 000
Remboursement de la facilité de crédit		(10 000)	-	(10 000)	(29 000)
Coûts de financement		(271)	(11)	(289)	(1 561)
Distributions versées sur parts		(6 642)	(5 266)	(19 924)	(14 866)
Droits à la valeur de parts temporairement inaccessibles réglés en trésorerie	13	-	-	(1 986)	-
Flux de trésorerie liés aux activités de financement, montant net		(22 324)	(7 576)	(28 919)	111 326
Activités d'investissement					
Acquisition d'immeubles de placement	6	(113 140)	-	(113 140)	(136 736)
Ajouts aux immeubles de placement	7	(4 132)	(2 419)	(7 166)	(4 779)
Produit de la cession d'immeubles de placement, montant net		131 338	8 050	131 338	19 650
Commissions de location	7	(216)	(161)	(1 434)	(930)
Ajouts d'immobilisations corporelles		(155)	(47)	(379)	(113)
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement, montant net		13 695	5 423	9 219	(122 908)
Variation de la trésorerie au cours de la période		2 346	(1 320)	204	(2 548)
Trésorerie à l'ouverture de la période		3 802	5 031	5 944	6 259
Trésorerie à la clôture de la période		6 148 \$	3 711 \$	6 148 \$	3 711 \$

Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie

21

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
PÉRIODES DE TROIS ET NEUF MOIS CLOSES LES 30 SEPTEMBRE 2022 ET 2021
NON AUDITÉ – 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 intermédiaires consolidés résumés ont été établis en conformité avec l'IAS 34 *Information financière intermédiaire* suivant des méthodes comptables conformes aux Normes internationales d'information financière (« IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board (« IASB ») et par le Comité d'interprétation des Normes internationales d'information financière (« IFRIC »). Ces états financiers intermédiaires résumés consolidés doivent être lus avec les états financiers annuels audités consolidés du FPI, et leurs notes annexes, dressés pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

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

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

Il y a contrôle lorsque les conditions suivantes sont réunies :

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

ii) Entreprises communes :

Une entreprise commune est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs, relatifs à celle-ci. Le FPI comptabilise ses droits sur les actifs, ses obligations au titre des passifs, ses droits sur les produits et ses obligations au titre des charges relatifs à ces entreprises communes dans les postes respectifs des états financiers intermédiaires consolidés résumés.

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

Le conseil des fiduciaires du FPI a autorisé la publication des présents états financiers intermédiaires consolidés résumés le 9 novembre 2022.

3. Sommaire des principales méthodes comptables

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

Acquisitions d'immeubles et regroupements d'entreprises

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

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 les états intermédiaires consolidés résumés du résultat net et du résultat global.

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 aux états intermédiaires consolidés résumés 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 les états intermédiaires consolidés résumés 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. Il comprend le terrain, les bâtiments, les améliorations locatives et les coûts de location directs engagés dans la négociation et la conclusion des baux 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 intermédiaires consolidés résumés.

Un immeuble de placement est initialement évalué au coût, compte tenu des coûts de transaction. Ces coûts comprennent des charges comme les droits de mutation, les honoraires juridiques et les commissions de location initiales devant être engagés pour mettre l'immeuble dans l'état nécessaire pour permettre son exploitation. Après sa comptabilisation initiale, l'immeuble de placement est comptabilisé à sa juste valeur. Les profits ou pertes découlant de variations de la juste valeur sont inscrits aux états intermédiaires consolidés résumés 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
- Véhicules – De 3 à 5 ans

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.

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 les états intermédiaires consolidés résumés 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 les états intermédiaires consolidés résumés 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 les états intermédiaires consolidés résumés 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 les états intermédiaires consolidés résumés 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.

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 répondre à toutes les conditions qui suivent pour satisfaire à l'exemption relative à un instrument rachetable au gré du porteur : i) elles doivent conférer à leur porteur une quote-part de l'actif net du FPI dans l'éventualité d'une dissolution du FPI; ii) elles doivent appartenir à la catégorie d'instruments qui est subordonnée à tous les autres instruments; iii) tous les instruments de la catégorie décrite au point ii) doivent posséder des caractéristiques identiques; iv) à l'exception de la caractéristique de remboursement, les parts ne doivent comporter aucune autre obligation contractuelle répondant à la définition d'un passif; v) les flux de trésorerie attendus des parts doivent être principalement fondés sur le résultat net 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 remboursable au gré du porteur et ont été comptabilisées à titre de capitaux propres aux états intermédiaires consolidés résumés 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 intermédiaire consolidé résumé de la situation financière, et toute variation de la juste valeur est comptabilisée aux états intermédiaires consolidés résumés 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 aux états intermédiaires consolidés résumés 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 jugés être des passifs financiers à l'état intermédiaire consolidé résumé de la situation financière, puisqu'il existe une obligation contractuelle pour le FPI de remettre des parts lors du règlement des droits à la valeur de parts temporairement incessibles et des droits différés à la valeur de parts. En raison de cette obligation, les droits à la valeur de parts temporairement incessibles et les droits différés à la valeur de parts sont échangeables contre un passif, les parts constituant un passif selon la définition de l'IAS 32, et l'exemption relative à un instrument 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 intermédiaire consolidé résumé de la situation financière conformément à l'IFRS 9 *Instruments financiers*. La juste valeur de marché est établie en fonction du cours des parts du FPI observable sur le marché.

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

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

Comptabilisation des produits

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

Les recouvrements de taxes, d'assurances et d'autres charges d'exploitation auprès des locataires sont comptabilisés à titre de produits tirés des frais de service dans la période au cours de laquelle les coûts applicables sont engagés. Les frais de service et les autres rentrées de fonds similaires sont inclus dans les produits tirés des immeubles à leur montant brut des coûts connexes, étant donné que la direction du FPI estime que le FPI agit à titre de mandant à cet égard. Les recouvrements des coûts de réparation et d'entretien capitalisés avec l'immeuble 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 2022, le FPI a reclassé l'un de ses immeubles de bureaux dans la catégorie des immeubles industriels afin de mieux refléter l'usage qui en est fait. Les périodes comparatives ont été mises à jour pour tenir compte de ce changement.

Partenariats

Selon l'IFRS 11 *Partenariats*, un partenariat est une entreprise sur laquelle deux parties ou plus exercent un contrôle conjoint. Le contrôle conjoint s'entend du partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une entreprise, où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle.

Le classement des partenariats en tant qu'entreprises communes ou en tant que coentreprises est fonction des droits et des obligations du FPI découlant de l'arrangement, selon des facteurs comme la structure, la forme juridique et les modalités contractuelles de l'arrangement.

Au 30 septembre 2022, le FPI détenait des intérêts dans des partenariats classés comme entreprises communes.

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

Impôt sur le résultat et taxes sur le capital

Le FPI est actuellement admissible à titre de « 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 intermédiaires consolidés résumés pour les exercices au cours desquels les différences temporaires devraient se résorber. Tout ajustement apporté aux soldes est comptabilisé immédiatement aux états intermédiaires consolidés résumés du résultat net et du résultat global. Pour les périodes visées par les présents états financiers intermédiaires consolidés résumés, il a été déterminé qu'aucune charge d'impôt exigible ou différé n'était requise.

4. Principaux jugements, estimations et hypothèses comptables

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

Jugements

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

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

Le FPI s'attend à être admissible à titre de fonds de placement immobilier aux termes de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada); toutefois, si tel n'était pas le cas, il ne pourra pas distribuer son bénéfice imposable aux porteurs de parts et serait donc assujéti à l'impôt.
- v) Partenariats – Le FPI porte des jugements au moment de déterminer si un partenariat structuré comme un véhicule distinct constitue une entreprise commune en évaluant la forme juridique du véhicule distinct et en déterminant notamment si la participation du FPI constitue une participation dans les actifs et les passifs (entreprise commune) ou dans l'actif net (une coentreprise).
- 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'une indication de dépréciation existe. De plus, une fois l'an, ou plus souvent si des indications de dépréciation existent, le FPI évalue si la marque et le goodwill pourraient s'être dépréciés en déterminant si la valeur recouvrable est inférieure à la valeur comptable pour la plus petite unité génératrice de trésorerie établie.

Estimations et hypothèses

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

- i) Évaluation des immeubles de placement – Les immeubles de placement sont présentés à leur juste valeur à la date de clôture. Actuellement, toute variation de la juste valeur est déterminée par la direction et par des experts en évaluation immobilière indépendants, au moyen de techniques d'évaluation reconnues. Les techniques d'évaluation utilisées par la direction et les experts en évaluation immobilière indépendants comprennent la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie et la méthode de capitalisation directe, lesquelles consistent respectivement, entre autres, à estimer les taux de capitalisation et le résultat d'exploitation net futur ainsi que les taux d'actualisation et les flux de trésorerie futurs applicables aux immeubles de placement.

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

Estimations et hypothèses (suite)

- ii) Juste valeur des instruments financiers – Lorsque la juste valeur des actifs financiers et des passifs financiers comptabilisés à l'état intermédiaire consolidé résumé de la situation financière ne peut pas être établie en fonction de marchés actifs, elle est déterminée à l'aide de techniques d'évaluation, notamment la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie. Dans la mesure du possible, les données de ces modèles sont tirées de marchés observables; s'il est impossible de recourir à de telles données, il faut exercer son jugement pour établir la juste valeur. Les jugements tiennent compte notamment du risque d'illiquidité, du risque de crédit et de la volatilité. La modification des hypothèses relatives à ces facteurs pourrait avoir une incidence sur la juste valeur présentée dans les états financiers intermédiaires consolidés résumés.
- 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 les résultats historiques, les plans d'affaires, les prévisions et les données du 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

Normes comptables publiées mais non encore appliquées

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 INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
PÉRIODES DE TROIS ET NEUF MOIS CLOSES LES 30 SEPTEMBRE 2022 ET 2021
NON AUDITÉ – En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part

6. Acquisitions d'immeubles de placement

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, le FPI a conclu l'acquisition de 21 immeubles de placement :

Immeubles de placement	Lieu	Type d'immeuble	Date d'acquisition	Participation acquise
202 et 204 Brownlow Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	4 août 2022	50 %
201 Brownlow Avenue et 50 Eileen Stubbs Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	4 août 2022	50 %
7 Mellor Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	4 août 2022	50 %
71 Thornhill Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	4 août 2022	50 %
131, 133 et 135 Ilsley Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	4 août 2022	50 %
121 Ilsley Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	4 août 2022	50 %
75 Akerley Boulevard	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	4 août 2022	50 %
100 Ilsley Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	4 août 2022	50 %
100 Wright Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	4 août 2022	50 %
51 Raddall Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	4 août 2022	50 %
170 Joseph Zatzman Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	4 août 2022	50 %
105 Akerley Boulevard	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	4 août 2022	50 %
50 Troop Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	4 août 2022	50 %
32 Troop Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	4 août 2022	50 %
81 Wright Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	4 août 2022	50 %
109 Ilsley Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	4 août 2022	50 %
95 Akerley Boulevard	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	4 août 2022	50 %
30 Simmonds Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	4 août 2022	50 %
50 Garland Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble de bureaux	4 août 2022	50 %
10 Thornhill Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	4 août 2022	50 %
16 Garland Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble de commerces de détail	4 août 2022	50 %

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 :

	30 septembre 2022
Actif	
Immeubles de placement	115 844 \$
Autres actifs	531
	116 375 \$
Passif	
Créditeurs et charges à payer	3 235
Actifs nets acquis	113 140 \$
Contrepartie versée par le FPI	
Trésorerie	39 040 \$
Nouveau financement hypothécaire	74 100
	113 140 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
PÉRIODES DE TROIS ET NEUF MOIS CLOSES LES 30 SEPTEMBRE 2022 ET 2021
NON AUDITÉ – En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part

7. Immeubles de placement

	30 septembre 2022	31 décembre 2021
Solde à l'ouverture de la période	974 700 \$	618 535 \$
Acquisitions	115 844	302 884
Cessions	(131 338)	(18 339)
Ajouts	7 166	5 193
Commissions de location	1 434	2 773
Ajustement des loyers sur une base linéaire	244	493
Ajustement de la juste valeur	52 707	63 161
Solde à la clôture de la période	1 020 757 \$	974 700 \$

Le 4 août 2022, le FPI a vendu une participation de 50 % dans 21 immeubles pour un produit brut de 113 500 \$, avant déduction des frais de clôture (voir la note 8). Le 27 septembre 2022, le FPI a vendu sa participation entière dans 9 immeubles pour un produit brut de 18 750 \$, avant déduction des frais de clôture.

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.

Les immeubles de placement font l'objet d'une évaluation indépendante au moment de l'acquisition. De plus, le FPI confie à des évaluateurs externes indépendants le mandat d'évaluer ses immeubles de placement de sorte que la majeure partie de son portefeuille est évaluée de façon indépendante au moins une fois tous les deux ans. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, la juste valeur des immeubles évalués en externe s'est établie à 504 500 \$ (626 200 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, compte tenu des acquisitions). La juste valeur du reste du portefeuille d'immeubles de placement a été établie en interne par des membres du FPI qui possèdent les connaissances nécessaires et de l'expérience professionnelle en évaluation immobilière, avec le concours d'évaluateurs externes, en se servant d'hypothèses et de principes d'évaluation similaires à ceux utilisés par les évaluateurs externes.

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

	Immeubles		
	de commerces de détail	Immeubles de bureaux¹⁾	Immeubles industriels¹⁾
Au 30 septembre 2022			
Taux de capitalisation	5,0 % à 9,0 %	6,0 % à 9,0 %	4,3 % à 7,3 %
Taux de capitalisation final	5,3 % à 9,5 %	6,3 % à 9,0 %	4,3 % à 7,0 %
Taux d'actualisation	5,8 % à 9,0 %	6,8 % à 9,8 %	4,8 % à 7,8 %
Au 31 décembre 2021			
Taux de capitalisation	5,3 % à 9,0 %	5,5 % à 9,0 %	4,3 % à 6,8 %
Taux de capitalisation final	5,5 % à 8,3 %	5,8 % à 9,0 %	4,3 % à 7,0 %
Taux d'actualisation	6,0 % à 9,0 %	6,3 % à 9,8 %	4,8 % à 7,8 %

¹⁾ Le 1^{er} janvier 2022, le FPI a reclassé l'un de ses immeubles de bureaux dans la catégorie des immeubles industriels afin de mieux refléter l'usage qui en est fait. Les périodes comparatives ont été mises à jour pour tenir compte de cet ajustement.

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

	Incidence d'une variation de 25 points de base			
	30 septembre 2022		31 décembre 2021	
	Augmentation	Diminution	Augmentation	Diminution
Taux de capitalisation	(34 991) \$	37 567 \$	(39 467) \$	42 933 \$
Taux de capitalisation final	(34 715) \$	17 420 \$	(30 629) \$	17 244 \$
Taux d'actualisation	(25 253) \$	12 315 \$	(24 962) \$	10 674 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
PÉRIODES DE TROIS ET NEUF MOIS CLOSES LES 30 SEPTEMBRE 2022 ET 2021
NON AUDITÉ – En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part

8. Participation dans des entreprises communes

Le FPI est copropriétaire de plusieurs immeubles de placement sur lesquels il exerce un contrôle conjoint, selon le pouvoir décisionnel qu'il détient à l'égard des activités des immeubles de placement. Le FPI comptabilise ses droits sur les actifs, ses obligations au titre des passifs, ses droits sur les produits et ses obligations au titre des charges relatifs à ces entreprises communes dans les postes respectifs des états financiers intermédiaires consolidés résumés. Le tableau suivant présente la participation du FPI dans les immeubles de placement :

Immeuble de placement	Lieu	Type d'immeuble	Participation	
			30 septembre 2022	31 décembre 2021
202 et 204 Brownlow Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	-
201 Brownlow Avenue et 50 Eileen Stubbs Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	-
7 Mellor Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	-
71 Thornhill Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	-
131, 133 et 135 Ilsley Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	-
121 Ilsley Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	-
75 Akerley Boulevard	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	-
100 Ilsley Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	-
100 Wright Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	-
51 Raddall Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	-
170 Joseph Zatzman Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	-
105 Akerley Boulevard	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	-
50 Troop Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	-
32 Troop Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	-
81 Wright Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	-
109 Ilsley Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	-
95 Akerley Boulevard	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	-
30 Simmonds Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	-
50 Garland Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble de bureaux	50 %	-
10 Thornhill Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	-
16 Garland Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble de commerces de détail	50 %	-
71 Ilsley Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	100 %
81 Ilsley Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	100 %
101 Ilsley Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	100 %
26-28 Topple Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	100 %
45 Wright Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	100 %
171 John Savage Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	100 %
10 Morris Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	100 %
10 Vidito Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	100 %
101 Thornhill Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	100 %
11 Morris Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	100 %
120 Troop Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	100 %
222 Edinburgh Drive	Moncton (Nouveau-Brunswick)	Immeuble industriel	50 %	100 %
29-59 Mosher Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	100 %
30-58 Mosher Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	100 %
320-340 Wright Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	100 %
40 Thornhill Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	100 %
50 Akerley Boulevard	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	100 %
50 Thornhill Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	100 %
55 Akerley Boulevard	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	100 %
58 Wright Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	100 %
60 Thornhill Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	100 %

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
PÉRIODES DE TROIS ET NEUF MOIS CLOSES LES 30 SEPTEMBRE 2022 ET 2021
NON AUDITÉ – En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part

8. Participation dans des entreprises communes (suite)

Le 4 août 2022, le FPI a acquis une participation de 50 % dans 21 immeubles de placement détenus par un tiers et vendu une participation de 50 % dans 21 immeubles de placement qu'il détenait en propriété exclusive avant cette transaction.

Les montants suivants sont inclus dans les états financiers intermédiaires consolidés résumés du FPI et représentent sa quote-part des actifs et des passifs relatifs aux immeubles dont il est copropriétaire ainsi que ses résultats d'exploitation :

	30 septembre 2022	31 décembre 2021
Total de l'actif	239 037 \$	- \$
Total du passif	140 732 \$	- \$

	Période de trois mois close le 30 septembre 2022	Période de trois mois close le 30 septembre 2021	Période de neuf mois close le 30 septembre 2022	Période de neuf mois close le 30 septembre 2021
Produits tirés des immeubles	3 287 \$	- \$	3 287 \$	- \$
Charges d'exploitation des immeubles	1 298	-	1 298	-
Résultat d'exploitation net	1 989	-	1 989	-
Charges d'intérêts et coûts de financement	950	-	950	-
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	(8 014)	-	(8 014)	-
Résultat net et résultat global	9 053 \$	- \$	9 053 \$	- \$

9. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles se présentent comme suit :

	30 septembre 2022	31 décembre 2021
Immobilisations incorporelles à durée d'utilité déterminée		
Relations clients	923 \$	1 107 \$
Accord de non-concurrence	94	189
Total des immobilisations incorporelles à durée d'utilité déterminée	1 017	1 296
Marque	334	334
Goodwill	2 356	2 356
	3 707 \$	3 986 \$

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 2021	1 352 \$	316 \$	1 668 \$
Amortissement	(245)	(127)	(372)
Au 1^{er} janvier 2022	1 107	189	1 296
Amortissement	(184)	(95)	(279)
Au 30 septembre 2022	923 \$	94 \$	1 017 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
PÉRIODES DE TROIS ET NEUF MOIS CLOSES LES 30 SEPTEMBRE 2022 ET 2021
NON AUDITÉ – En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part

10. Débiteurs et autres

	30 septembre 2022	31 décembre 2021
Débiteurs	3 557 \$	2 133 \$
Taxes payées d'avance	3 044	1 426
Autres montants payés d'avance	1 281	612
Dépôts	59	58
Autres débiteurs	634	11
	8 575 \$	4 240 \$

11. Dette

	30 septembre 2022	31 décembre 2021
Emprunts hypothécaires (déduction faite des coûts de financement de 2 367 \$)	486 483 \$	498 887 \$
Emprunts à terme (déduction faite des coûts de financement de 9 \$)	3 366	9 158
Total	489 849	508 045
Dette (tranche à moins d'un an)	43 702	21 349
Dette à long terme	446 147 \$	486 696 \$

Au 30 septembre 2022, tous les emprunts hypothécaires portaient intérêt à taux fixe, le taux contractuel moyen pondéré étant d'environ 3,69 % (3,39 % au 31 décembre 2021). Les emprunts hypothécaires sont garantis par des charges de premier rang sur certains immeubles de placement d'une juste valeur d'environ 931 500 \$ au 30 septembre 2022 (884 665 \$ au 31 décembre 2021).

Le 14 mai 2021, le FPI a conclu un emprunt à terme d'un montant de 3 375 \$. Le prêt à terme est garanti par un immeuble d'une juste valeur d'environ 8 153 \$. Il porte intérêt au taux préférentiel majoré de 125 points de base et arrive à échéance en mai 2023.

Le 29 septembre 2022, le FPI a remboursé le solde de l'un de ses emprunts à terme de 6 119 \$ et versé des frais de maintien de rendement de 153 \$.

Les charges d'intérêts se sont établies respectivement à 4 616 \$ et 13 148 \$ pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2022 (3 793 \$ et 10 558 \$, respectivement, pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2021). Aux termes de certains contrats d'emprunt, le FPI est tenu de maintenir certains ratios de couverture de la dette. Au 30 septembre 2022, le FPI se conformait à cette exigence.

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

	Échéance d'ici						Total
	1 an	1 an à 2 ans	2 à 3 ans	3 à 4 ans	4 à 5 ans	5 ans et plus	
Versements en capital	13 153 \$	12 070 \$	11 722 \$	10 641 \$	6 666 \$	12 308 \$	66 560 \$
Échéances du capital	30 549	53 751	35 128	116 678	59 422	130 137	425 665
Dette – Total partiel	43 702	65 821	46 850	127 319	66 088	142 445	492 225
Coûts de financement	(658)	(509)	(444)	(357)	(157)	(251)	(2 376)
Total	43 044 \$	65 312 \$	46 406 \$	126 962 \$	65 931 \$	142 194 \$	489 849 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
PÉRIODES DE TROIS ET NEUF MOIS CLOSES LES 30 SEPTEMBRE 2022 ET 2021
NON AUDITÉ – En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part

12. Parts de catégorie B

	30 septembre 2022		31 décembre 2021	
	Parts de catégorie B	Montant	Parts de catégorie B	Montant
En circulation à l'ouverture de la période	1 412 233	9 589 \$	1 512 836	9 166 \$
Échange de parts de catégorie B contre des parts	-	-	(100 603)	(660)
Ajustement de la juste valeur	-	(1 511)	-	1 083
En circulation à la clôture de la période	1 412 233	8 078 \$	1 412 233	9 589 \$

Les parts de catégorie B sont échangeables à tout moment contre un nombre égal de parts, au gré du porteur. Au cours des périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2022, aucune part de catégorie B en circulation n'a été échangée contre des parts (100 603 parts de catégorie B en circulation avaient été échangées contre des parts au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021).

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 aux états du résultat net et du résultat global lorsqu'elles sont déclarées. Au cours des périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2022, des distributions de respectivement 0,1125 \$ et 0,3375 \$ par part de catégorie B ont été déclarées (respectivement 0,1125 \$ et 0,3375 \$ pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2021).

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 2021	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
Droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés à la valeur de parts	146 269	87 591	233 860
Distributions réinvesties	13 600	63 258	76 858
Droits à la valeur de parts temporairement incessibles réglés en trésorerie	(283 496)	-	(283 496)
Au 30 septembre 2022	306 094	1 368 332	1 674 426
Acquis	4 708	1 246 162	1 250 870
Non acquis	301 386	122 170	423 556
Total	306 094	1 368 332	1 674 426

	Période de trois mois close le 30 septembre 2022	Période de neuf mois close le 30 septembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
À la juste valeur à l'ouverture de la période	7 897 \$	10 159 \$	7 099 \$
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	471	1 047	1 273
Distributions réinvesties, droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés à la valeur de parts	185	388	654
Ajustement à la juste valeur, droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés à la valeur de parts	(731)	(1 786)	1 133
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	(75)	(351)	3 060
Droits à la valeur de parts temporairement incessibles réglés en trésorerie	-	(1 986)	-
À la juste valeur à la clôture de la période	7 822 \$	7 822 \$	10 159 \$

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 INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
PÉRIODES DE TROIS ET NEUF MOIS CLOSES LES 30 SEPTEMBRE 2022 ET 2021
NON AUDITÉ – 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 incessibles confère à son porteur le droit de recevoir une part au moment où il est acquis. Les droits à la valeur de parts temporairement incessibles deviennent intégralement acquis après trois ans, comme suit : un tiers des droits à la valeur de parts temporairement incessibles attribués au cours d'une année donnée sont acquis au début de l'exercice suivant immédiatement l'attribution (la « date initiale d'acquisition des droits » dans le présent paragraphe), sous réserve de dispositions concernant l'acquisition anticipée des droits si certains événements se produisent; un tiers des droits à la valeur de parts temporairement incessibles sont acquis au premier anniversaire de la date initiale d'acquisition des droits; et le dernier tiers des droits à la valeur de parts temporairement incessibles sont acquis au deuxième anniversaire de la date initiale d'acquisition des droits. Au moment de l'acquisition des droits à la valeur de parts temporairement incessibles, le porteur reçoit une part pour chaque droit à la valeur de parts temporairement incessibles acquis. Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, le FPI a réglé 283 496 droits à la valeur de parts temporairement incessibles en trésorerie au prix de 6,75 \$ chacun pour un règlement total de 1 986 \$, y compris les autres coûts directement liés de 72 \$. Le prix établi correspond au cours de clôture des parts du FPI à la date de règlement.

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 acquis par les fiduciaires de la façon suivante : un tiers au 30 juin, un tiers au 30 septembre et un tiers au 31 décembre de l'année d'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 la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, 150 849 droits différés à la valeur de parts et 159 869 droits à la valeur de parts temporairement incessibles ont été évalués à un prix moyen de respectivement 6,97 \$ et 7,19 \$ la part. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2021, 144 979 droits différés à la valeur de parts et 164 437 droits à la valeur de parts temporairement incessibles ont été évalués à un prix moyen de respectivement 6,49 \$ et 6,43 \$ la part.

Pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2022, 20 794 et 136 496 droits différés à la valeur de parts ont été attribués à des fiduciaires et à des principaux dirigeants. Pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2021, 17 440 et 132 389 droits différés à la valeur de parts ont été attribués à des fiduciaires et à des principaux dirigeants.

Pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2022, 4 746 et 134 618 droits à la valeur de parts temporairement incessibles, respectivement, ont été attribués à des fiduciaires et à des principaux dirigeants. Pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2021, 5 829 et 141 015 droits à la valeur de parts temporairement incessibles, respectivement, 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 garantie par un ensemble de charges de premier et de second rang sur certains immeubles de placement d'une juste valeur d'environ 106 680 \$ au 30 septembre 2022 (111 720 \$ au 31 décembre 2021). Au 30 septembre 2022, le FPI avait un montant de 27 500 \$ à payer sur la facilité de crédit renouvelable, ainsi que des coûts de financement non amortis de 206 \$. 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 \$.

Aux termes de la convention de facilité de crédit, le FPI est tenu de maintenir certains ratios financiers à la fin de chaque période de présentation de l'information financière ainsi qu'un certain niveau de capitaux propres en tout temps. Au 30 septembre 2022, le FPI respectait toutes les clauses restrictives financières de la facilité de crédit renouvelable.

15. Crédoeurs et charges à payer

	30 septembre 2022	31 décembre 2021
Créditeurs	4 843 \$	4 764 \$
Charges à payer	6 357	4 837
Dépôts des locataires	4 407	3 902
Loyer payé d'avance	1 644	1 969
	17 251 \$	15 472 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
PÉRIODES DE TROIS ET NEUF MOIS CLOSES LES 30 SEPTEMBRE 2022 ET 2021
NON AUDITÉ – En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part

16. Capitaux propres

	Nombre de parts émises	Montant
Au 1 ^{er} janvier 2021	38 510 187	236 885 \$
Émission de parts – Placements privés et appel public à l'épargne	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
Aux 31 décembre 2021 et 30 septembre 2022	59 034 997	363 037 \$

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 14 avril 2021, le FPI a annoncé la clôture d'un placement privé (le « placement privé du deuxième trimestre »). Dans le cadre du 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.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
PÉRIODES DE TROIS ET NEUF MOIS CLOSES LES 30 SEPTEMBRE 2022 ET 2021
NON AUDITÉ – En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part

16. Capitaux propres (suite)

Régime de réinvestissement des distributions

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

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

Offre publique de rachat dans le cours normal des activités

Aux termes d'un avis accepté par la TSX, le FPI peut, au cours de la période du 26 septembre 2023 au 25 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 1 771 049 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. Aucune part n'a été rachetée ni annulée au cours des périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2022 et 2021.

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.

	30 septembre 2022	31 décembre 2021
Loyers minimaux futurs à recevoir aux termes des contrats de location simple		
Dans moins d'un an	56 716 \$	57 200 \$
Dans un an à cinq ans	155 545	161 811
Dans plus de cinq ans	49 339	62 138
	261 600 \$	281 149 \$

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

	Période de trois mois close le 30 septembre 2022	Période de trois mois close le 30 septembre 2021	Période de neuf mois close le 30 septembre 2022	Période de neuf mois close le 30 septembre 2021
Loyer de base	14 694 \$	12 326 \$	43 256 \$	33 777 \$
Taxes foncières et charges d'exploitation recouvrables	9 371	7 133	28 640	20 591
Loyers comptabilisés selon la méthode linéaire	21	129	244	374
	24 086 \$	19 588 \$	72 140 \$	54 742 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
PÉRIODES DE TROIS ET NEUF MOIS CLOSES LES 30 SEPTEMBRE 2022 ET 2021

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

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 ¹⁾	Immeubles industriels ¹⁾	Total
Période de trois mois close le 30 septembre 2022				
Produits tirés des immeubles	5 114 \$	2 793 \$	16 179 \$	24 086 \$
Charges d'exploitation des immeubles	1 593	1 464	6 221	9 278
Résultat d'exploitation net	3 521 \$	1 329 \$	9 958 \$	14 808 \$
Période de neuf mois close le 30 septembre 2022				
Produits tirés des immeubles	15 514 \$	7 573 \$	49 053 \$	72 140 \$
Charges d'exploitation des immeubles	5 210	4 157	19 615	28 982
Résultat d'exploitation net	10 304 \$	3 416 \$	29 438 \$	43 158 \$
Au 30 septembre 2022				
Immeubles de placement	167 624 \$	82 465 \$	770 668 \$	1 020 757 \$
Emprunts hypothécaires	70 017 \$	42 691 \$	373 775 \$	486 483 \$
	Immeubles de commerces de détail	Immeubles de bureaux ¹⁾	Immeubles industriels ¹⁾	Total
Période de trois mois close le 30 septembre 2021				
Produits tirés des immeubles	5 235 \$	2 611 \$	11 742 \$	19 588 \$
Charges d'exploitation des immeubles	1 767	1 233	4 488	7 488
Résultat d'exploitation net	3 468 \$	1 378 \$	7 254 \$	12 100 \$
Période de neuf mois close le 30 septembre 2021				
Produits tirés des immeubles	15 800 \$	8 052 \$	30 890 \$	54 742 \$
Charges d'exploitation des immeubles	5 451	3 874	12 493	21 818
Résultat d'exploitation net	10 349 \$	4 178 \$	18 397 \$	32 924 \$
Au 31 décembre 2021				
Immeubles de placement	189 645 \$	81 620 \$	703 435 \$	974 700 \$
Emprunts hypothécaires	82 757 \$	42 288 \$	373 842 \$	498 887 \$

¹⁾ Le 1^{er} janvier 2022, le FPI a reclassé l'un de ses immeubles de bureaux dans la catégorie des immeubles industriels afin de mieux refléter l'usage qui en est fait. Les périodes comparatives ont été mises à jour pour tenir compte de cet ajustement.

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 :

	Période de trois mois close le 30 septembre 2022	Période de trois mois close le 30 septembre 2021	Période de neuf mois close le 30 septembre 2022	Période de neuf mois close le 30 septembre 2021
Charges d'intérêts et coûts de financement				
Amortissement des coûts de financement	846 \$	313 \$	1 369 \$	1 289 \$
Autres charges d'intérêts et coûts de financement	4 997	4 095	13 990	11 044
	5 843 \$	4 408 \$	15 359 \$	12 333 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
PÉRIODES DE TROIS ET NEUF MOIS CLOSES LES 30 SEPTEMBRE 2022 ET 2021

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

20. Autres produits et autres charges

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

	Période de trois mois close le 30 septembre 2022	Période de trois mois close le 30 septembre 2021	Période de neuf mois close le 30 septembre 2022	Période de neuf mois close le 30 septembre 2021
Autres produits	382 \$	664 \$	1 521 \$	1 782 \$
Autres charges	(195) \$	(279) \$	(730) \$	(967) \$

21. Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie

	Période de trois mois close le 30 septembre 2022	Période de trois mois close le 30 septembre 2021	Période de neuf mois close le 30 septembre 2022	Période de neuf mois close le 30 septembre 2021
Variations du fonds de roulement hors trésorerie				
Débiteurs et autres	4 212 \$	(5 573) \$	(3 804) \$	(9 059) \$
Créditeurs et charges à payer	(1 507)	(625)	(1 456)	1 163
	2 705 \$	(6 198) \$	(5 260) \$	(7 896) \$
Intérêts payés	4 865 \$	6 590 \$	14 035 \$	13 634 \$
Variation des passifs liés aux activités de financement				
Dette courante et dette à long terme ¹⁾ à l'ouverture de la période	516 834 \$	443 771 \$	527 793 \$	356 164 \$
Produit brut tiré des nouveaux emprunts hypothécaires	76 100	-	76 100	154 075
Remboursements du capital d'emprunts hypothécaires	(3 352)	(2 787)	(10 507)	(7 730)
Emprunts hypothécaires remboursés	(77 540)	(4 512)	(78 694)	(62 691)
Augmentation des emprunts à terme	-	-	-	3 375
Remboursement d'emprunts à terme	(6 119)	-	(6 119)	(8 300)
Droits à la valeur de parts temporairement inaccessibles réglés en trésorerie	-	-	(1 986)	-
Coûts de financement engagés sur la dette	(268)	(11)	(272)	(1 555)
Remboursement de l'emprunt hypothécaire accordé par le vendeur	-	-	-	(750)
Variations hors trésorerie des dettes courantes et à long terme				
Échange de parts de catégorie B contre des parts du FPI	-	-	-	(203)
Ajustement à la juste valeur des parts de catégorie B	(650)	(325)	(1 511)	994
Amortissement des droits à la valeur de parts temporairement inaccessibles et des droits différés à la valeur de parts	471	402	1 047	874
Distributions réinvesties, droits à la valeur de parts temporairement inaccessibles et droits différés à la valeur de parts	185	176	388	371
Ajustement à la juste valeur, droits à la valeur de parts temporairement inaccessibles et droits différés à la valeur de parts	(731)	(229)	(1 786)	975
Amortissement des coûts de financement	819	268	1 296	1 154
Dette courante et dette à long terme¹⁾ à la clôture de la période	505 749 \$	436 753 \$	505 749 \$	436 753 \$

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

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
PÉRIODES DE TROIS ET NEUF MOIS CLOSES LES 30 SEPTEMBRE 2022 ET 2021
NON AUDITÉ – En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part

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 :

	Période de trois mois close le 30 septembre 2022	Période de trois mois close le 30 septembre 2021	Période de neuf mois close le 30 septembre 2022	Période de neuf mois close le 30 septembre 2021
Salaires et avantages	579 \$	439 \$	3 150 \$	1 333 \$
Régime incitatif à long terme, émission des droits à la valeur de parts temporairement inaccessibles et droits différés à la valeur de parts	158	160	1 918	1 766
Total	737 \$	599 \$	5 068 \$	3 099 \$

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 30 septembre 2022	Juste valeur au 30 septembre 2022	comptable au 31 décembre 2021	Juste valeur au 31 décembre 2021
Actifs financiers					
Trésorerie ^{a)}	Coût amorti	6 148 \$	6 148 \$	5 944 \$	5 944 \$
Débiteurs et autres, exclusion faite des charges payées d'avance, des dépôts et des autres créances ^{a)}	Coût amorti	3 557	3 557	2 133	2 133
		9 705 \$	9 705 \$	8 077 \$	8 077 \$
Passifs financiers par le biais du résultat net					
Parts de catégorie B	Juste valeur (N2)	8 078 \$	8 078 \$	9 589 \$	9 589 \$
Régime incitatif à long terme	Juste valeur (N2)	7 822	7 822	10 159	10 159
		15 900 \$	15 900 \$	19 748 \$	19 748 \$
Passifs financiers					
Créditeurs et autres charges à payer ^{a)}	Coût amorti	17 251 \$	17 251 \$	15 472 \$	15 472 \$
Facilité de crédit ^{a)}	Coût amorti	27 294	27 294	14 738	14 738
Distributions à payer ^{a)}	Coût amorti	2 267	2 267	2 267	2 267
Dettes ^{b)}	Coût amorti	489 849	462 806	508 045	508 045
		536 661 \$	509 618 \$	540 522 \$	540 522 \$

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

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

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

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
PÉRIODES DE TROIS ET NEUF MOIS CLOSES LES 30 SEPTEMBRE 2022 ET 2021
NON AUDITÉ – En milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part

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 créiteurs et autres charges ainsi que la trésorerie du FPI proviennent directement de ses activités d'exploitation. Dans le cours normal de ses activités, le FPI est exposé au risque de marché, au risque de crédit et au risque d'illiquidité, lesquels peuvent avoir une incidence sur sa performance opérationnelle.

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

Risque d'illiquidité

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

Pour gérer le risque d'illiquidité, la direction du FPI veille, dans la mesure du possible, à disposer en tout temps d'actifs financiers suffisants pour s'acquitter de ses obligations financières lorsque celles-ci arrivent à échéance en prévoyant les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation et ceux liés aux activités d'investissement et de financement. 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.

Le tableau qui suit présente les obligations contractuelles du FPI au 30 septembre 2022 :

Obligations contractuelles	Échéance d'ici					
	1 an	1 an à 2 ans	2 à 3 ans	3 à 4 ans	4 à 5 ans	5 ans et plus
Versements de capital sur la dette	13 153 \$	12 070 \$	11 722 \$	10 641 \$	6 666 \$	12 308 \$
Échéances du capital de la dette	30 549	53 751	35 128	116 678	59 422	130 137
Intérêts sur la dette	17 358	14 789	13 501	11 063	7 075	8 934
Facilité de crédit	27 500	-	-	-	-	-
Créditeurs et charges à payer	17 251	-	-	-	-	-
Loyer	84	49	-	-	-	-
	105 895 \$	80 659 \$	60 351 \$	138 382 \$	73 163 \$	151 379 \$

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 3 557 \$, découle de la possibilité que des locataires manquent à leurs obligations locatives. La direction réduit le risque de crédit en vérifiant le dossier de crédit des locataires potentiels, en ayant un bassin de locataires variés dont les baux prennent fin à des dates différentes, en exigeant des dépôts de garantie de la part des locataires qui présentent un risque d'insolvabilité élevé et en s'assurant qu'une tranche considérable des produits tirés des immeubles provient de locataires nationaux et de locataires clés d'envergure. Les débiteurs sont constitués essentiellement des soldes courants à recevoir, et le FPI n'a radié aucune créance importante. Le FPI examine ses débiteurs chaque mois et a conclu qu'il n'avait pas à constituer de provision importante pour créances douteuses au 30 septembre 2022. La trésorerie n'expose pas le FPI à un risque important, car tous les fonds sont déposés auprès d'institutions financières de renom.

24. Gestion des risques (suite)

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

Risque de concentration

Le risque de concentration s'entend du risque auquel le FPI s'expose lorsqu'une part importante d'immeubles de placement est louée par un même locataire. Pour atténuer le risque de concentration, le FPI conclut des baux à long terme, examine la stabilité financière des locataires, exige au besoin une garantie ou une sûreté et s'efforce de diversifier ses locataires sur les plans géographique et sectoriel. De plus, le FPI entretient ses immeubles afin de préserver leur qualité de manière à réduire le délai entre la fin d'un bail et la signature d'un nouveau bail. Au 30 septembre 2022, le principal locataire du FPI ne représentait pas plus de 10 % des produits tirés des immeubles.

Risque environnemental

En sa qualité de propriétaire d'immeubles, le FPI doit se conformer à différentes lois environnementales fédérales, provinciales et municipales du Canada. En vertu de ces lois, le FPI pourrait devoir assumer les coûts d'enlèvement de certaines matières ou de certains résidus dangereux qui sont déversés ou déposés dans ses immeubles de placement ou dans d'autres emplacements ainsi que les coûts de restauration des lieux. Si le FPI n'enlevait pas ces matières ou ne prenait pas de mesures pour restaurer les lieux, il pourrait avoir de la difficulté à vendre ses immeubles ou à contracter des emprunts sur la garantie de ses immeubles, ou il pourrait faire l'objet de réclamations ou de poursuites en justice. À l'heure actuelle, le FPI n'a connaissance d'aucun cas de non-conformité significatif aux lois environnementales concernant l'un de ses immeubles. De plus, le FPI n'a connaissance d'aucune enquête ni d'aucune mesure significative entreprise ou envisagée par des organismes de réglementation de l'environnement à l'égard de l'un de ses immeubles ou de l'état de ses immeubles. Le FPI a établi des politiques et des procédures pour examiner et surveiller son exposition au risque environnemental et il a engagé, et continuera à engager, les dépenses d'investissement nécessaires pour se conformer à la législation et à la réglementation environnementales. La législation et la réglementation environnementales peuvent évoluer rapidement, et le FPI pourrait être assujéti dans l'avenir à une législation et à une réglementation environnementales plus strictes. L'obligation de se soumettre à une législation et à une réglementation environnementales plus strictes pourrait avoir une incidence défavorable sur la situation financière ou les résultats d'exploitation du FPI.

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

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

La valeur comptable brute est calculée comme suit :

	30 septembre 2022
Total de l'actif, y compris les immeubles de placement présentés à la juste valeur	1 040 368 \$
Cumul des amortissements sur les immobilisations corporelles et incorporelles	2 838
Valeur comptable brute	1 043 206
Dette, exclusion faite des coûts de financement non amortis	492 225
Facilité de crédit, exclusion faite des coûts de financement non amortis	27 500
Dette	519 725 \$
Dette, ci-dessus, en pourcentage de la valeur comptable brute	49,82 %

Au 30 septembre 2022, le FPI se conformait aux exigences ci-dessus, ainsi qu'à toutes les clauses restrictives financières requises.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
PÉRIODES DE TROIS ET NEUF MOIS CLOSES LES 30 SEPTEMBRE 2022 ET 2021

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

26. Engagement

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

27. Événements postérieurs à la date de clôture

- a) Le 4 octobre 2022, le FPI PRO a annoncé que Gordon G. Lawlor succèdera à James W. Beckerleg comme président et chef de la direction du FPI. Il se joindra au conseil des fiduciaires du FPI le 1^{er} avril 2023, date à laquelle M. Beckerleg sera nommé vice-président du conseil et conservera le titre de cofondateur, en conformité avec le plan de succession du FPI. M. Beckerleg était président et chef de la direction ainsi que fiduciaire du FPI PRO depuis 2013. Le FPI a aussi annoncé qu'Alison Schafer sera nommée chef des finances et secrétaire du FPI en parallèle à ces changements.
- b) Le 21 octobre 2022, le FPI a annoncé une distribution au comptant de 0,0375 \$ la part pour le mois d'octobre 2022. Cette distribution sera payée le 15 novembre 2022 aux porteurs de parts inscrits aux registres en date du 31 octobre 2022.
- c) Le 3 novembre 2022, le FPI a conclu la vente d'un petit immeuble de commerces de détail situé en Alberta et dont la SLB totalise environ 11 000 pieds carrés, pour un produit brut de 5 400 \$ (compte non tenu des frais de clôture). Une partie du produit de la vente a servi à rembourser un emprunt à terme d'environ 3 400 \$, le reste devant être employé pour répondre aux besoins généraux du FPI.