

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO



ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRES CLOS LES 31 MARS 2025 ET 2024

14 mai 2025



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	4 - 29

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

NON AUDITÉ – En milliers de dollars canadiens

	Note	31 mars 2025	31 décembre 2024
Actif			
Actifs non courants			
Immeubles de placement	6	977 338 \$	975 319 \$
Immobilisations corporelles		2 081	2 138
Immobilisations incorporelles		2 999	3 060
		982 418	980 517
Actifs courants			
Débiteurs et autres	8	12 666	8 176
Trésorerie		10 063	9 069
		22 729	17 245
TOTAL DE L'ACTIF		1 005 147 \$	997 762 \$
Passif et capitaux propres			
Passifs non courants			
Dette	9	377 290	362 723
Régime incitatif à long terme	11	6 058	6 798
		383 348	369 521
Passifs courants			
Dette	9	117 758	135 848
Parts de catégorie B	10	6 024	6 288
Créditeurs et charges à payer	12	22 749	19 184
Distributions à payer		2 274	2 274
		148 805	163 594
Total du passif		532 153	533 115
Capitaux propres		472 994	464 647
TOTAL DU PASSIF ET DES CAPITAUX PROPRES		1 005 147 \$	997 762 \$

Approuvé par le Conseil,

« signé »

Gordon G. Lawlor, CPA
Fiduciaire

« signé »

Deborah Shaffner, FCPA, MBA
Fiduciaire

Voir les notes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

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

	Note	Trimestre clos le 31 mars 2025	Trimestre clos le 31 mars 2024
Produits tirés des immeubles	14,15	25 737 \$	25 702 \$
Charges d'exploitation des immeubles	15,16	10 867	10 880
Résultat d'exploitation net		14 870	14 822
Frais généraux et administratifs	16	1 293	1 385
Charge liée au régime incitatif à long terme	11	45	1 358
Amortissement des immobilisations corporelles		157	148
Amortissement des immobilisations incorporelles		61	61
Charges d'intérêts et coûts de financement	16	5 750	5 793
Distributions – Parts de catégorie B	10	135	152
Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B	10	(264)	975
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	6	(6 822)	13 275
Ajustement de la juste valeur – Instruments financiers dérivés	9	(139)	1 505
Autres produits	17	(917)	(1 034)
Autres charges	17	469	478
Coûts de règlement de la dette		69	178
Résultat net et résultat global		15 033 \$	(9 452) \$

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 2025		59 437 135	365 109 \$	(181 452) \$	280 990 \$	464 647 \$
Résultat net et résultat global					15 033	15 033
Transactions avec des porteurs de parts :						
Distributions déclarées – 0,1125 \$ par part				(6 686)	–	(6 686)
Solde au 31 mars 2025		59 437 135	365 109 \$	(188 138) \$	296 023 \$	472 994 \$

		Nombre de parts	Parts émises	Distributions cumulées	Résultats non distribués	Total
Solde au 1^{er} janvier 2024		59 249 207	364 157 \$	(154 737) \$	278 614 \$	488 034 \$
Résultat net et résultat global					(9 452)	(9 452)
Transactions avec des porteurs de parts :						
Distributions déclarées – 0,1125 \$ par part				(6 669)	–	(6 669)
Émission de parts, déduction faite des coûts d'émission		31 471	162	–	–	162
Solde au 31 mars 2024		59 280 678	364 319 \$	(161 406) \$	269 162 \$	472 075 \$

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

		Trimestre clos le 31 mars 2025	Trimestre clos le 31 mars 2024
	Note		
Flux de trésorerie liés aux :			
Activités d'exploitation			
Résultat net et résultat global		15 033 \$	(9 452) \$
Éléments hors trésorerie :			
Amortissement des immobilisations corporelles		157	148
Amortissement des coûts de financement	16	359	389
Amortissement des immobilisations incorporelles		61	61
Charge liée au régime incitatif à long terme	11	45	1 358
Ajustement des loyers sur une base linéaire	6	(159)	(142)
Ajustement de la juste valeur – Parts de catégorie B	10	(264)	975
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	6	(6 822)	13 275
Ajustement de la juste valeur – Instruments financiers dérivés	9	(139)	1 505
Charge de désactualisation – Débentures convertibles	16	94	93
Variations du fonds de roulement hors trésorerie	18	(925)	1 533
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, montant net		7 440	9 743
Activités de financement			
Remboursement d'emprunts hypothécaires et d'emprunts à terme		(10 233)	(27 118)
Hausse des emprunts hypothécaires et des emprunts à terme		12 000	–
Augmentation de la facilité de crédit		6 500	3 500
Remboursement de la facilité de crédit		(12 000)	–
Coûts de financement		(104)	(2)
Distributions versées sur parts		(6 686)	(6 669)
Droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés à la valeur de parts réglés en trésorerie	11	(785)	(465)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement, montant net		(11 308)	(30 754)
Activités d'investissement			
Ajouts aux immeubles de placement	6	(4 610)	(2 565)
Produit de la cession d'immeubles de placement, montant net	6	12 071	24 410
Commissions de location	6	(2 499)	(2 068)
Ajouts d'immobilisations corporelles		(100)	(468)
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement, montant net		4 862	19 309
Variation de la trésorerie au cours de la période		994	(1 702)
Trésorerie à l'ouverture de la période		9 069	13 256
Trésorerie à la clôture de la période		10 063 \$	11 554 \$

Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie

18

Voir les notes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRES CLOS LES 31 MARS 2025 ET 2024

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. Les débentures subordonnées non garanties convertibles du FPI (« débentures convertibles ») sont inscrites à la TSX sous le symbole PRV.DB. 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 IAS 34 *Information financière intermédiaire*, suivant des méthodes comptables conformes aux Normes IFRS® de comptabilité (« IFRS »), telles qu'elles sont publiées par l'International Accounting Standards Board (« IASB »). Ils doivent être lus avec les états financiers annuels audités consolidés du FPI, et leurs notes annexes, dressés pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés ont été établis au coût historique, sauf en ce qui concerne les immeubles de placement, les instruments financiers dérivés, 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 14 mai 2025.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRES CLOS LES 31 MARS 2025 ET 2024

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

3. Informations significatives sur les 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 aux états intermédiaires consolidés résumés du résultat net et du résultat global.

Lorsque le FPI acquiert une entreprise, il évalue les actifs financiers acquis et les passifs financiers repris afin de leur attribuer une catégorie et une désignation appropriées sur la base des dispositions contractuelles, de la conjoncture économique et des conditions pertinentes à la date d'acquisition. Si le regroupement d'entreprises est réalisé par étapes, la juste valeur à la date d'acquisition de la participation précédemment détenue par le FPI dans l'entreprise acquise est réévaluée à sa juste valeur à la date d'acquisition par le biais des 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. Un immeuble de placement comprend le terrain, les bâtiments, les améliorations locatives et les coûts de location directs engagés dans la négociation et la conclusion des baux avec les locataires. Le FPI applique 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 IFRS 13 *Évaluation de la juste valeur*. La juste valeur correspond au prix estimatif qui serait reçu pour vendre un actif ou qui serait payé pour transférer un passif dans le cadre d'une transaction effectuée dans des conditions de concurrence normale entre des participants du marché. La juste valeur des immeubles de placement reflète les conditions du marché à la clôture de la période considérée. La juste valeur est celle établie à une date précise. Puisque les conditions du marché pourraient changer, les montants présentés à titre de juste valeur pourraient être inexacts ou inappropriés à une autre date. La juste valeur des immeubles de placement est fondée sur des méthodes d'évaluation appliquées par la direction et des évaluateurs indépendants membres de l'Institut canadien des évaluateurs.

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

Immobilisations corporelles

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

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

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRES CLOS LES 31 MARS 2025 ET 2024

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

3. Informations significatives sur les méthodes comptables (suite)

Immobilisations corporelles (suite)

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

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

Trésorerie

La trésorerie comprend les soldes bancaires et les fonds détenus en fiducie.

Coûts d'acquisition différés

Les coûts d'acquisition différés comprennent les coûts de transaction directement attribuables à l'acquisition d'immeubles de placement, lorsqu'il est probable que l'acquisition soit réalisée.

Instruments financiers

Aux termes et sous réserve des modalités de la déclaration de fiducie, le FPI comptabilise les actifs financiers lorsqu'il devient partie aux dispositions contractuelles de l'instrument. Les actifs financiers sont initialement évalués à la juste valeur, majorée, dans le cas des actifs financiers qui ne sont pas ultérieurement évalués à la juste valeur par le biais du résultat net, des coûts de transaction qui sont directement attribuables à leur acquisition. Les coûts de transaction 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. 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 capital et à des versements d'intérêts sur le capital 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 et majorés des coûts de transaction qui sont directement attribuables à leur émission, à l'exception des passifs financiers évalués ultérieurement à la juste valeur par le biais du résultat net, pour lesquels les coûts de transaction sont comptabilisés immédiatement dans les états intermédiaires consolidés résumés du résultat net et du résultat global.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRES CLOS LES 31 MARS 2025 ET 2024

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

3. Informations significatives sur les méthodes comptables (suite)

Instruments financiers (suite)

Après la comptabilisation initiale, les passifs financiers sont évalués au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif, à l'exception des passifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net. Ces passifs sont évalués ultérieurement à la juste valeur. 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 portées 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.

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 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).

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRES CLOS LES 31 MARS 2025 ET 2024

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

3. Informations significatives sur les méthodes comptables (suite)

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 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 remplir 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.

Débtures convertibles

Les débtures convertibles émises par le FPI peuvent être converties en un nombre fixe de parts au gré du porteur et sont rachetables par le FPI sous certaines conditions. Elles sont divisées en une composante passif et des composantes dérivées incorporées, lesquelles sont comptabilisées séparément au moyen de la méthode de la valeur résiduelle. Après la comptabilisation initiale, la composante passif est évaluée au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les composantes dérivées incorporées comportent une option de conversion au gré du porteur en tout temps et une option de rachat par l'émetteur sous certaines conditions. Les multiples composantes dérivées incorporées sont traitées comme un seul passif dérivé incorporé composé et sont comptabilisées initialement à la juste valeur. Après la comptabilisation initiale, les variations de la juste valeur sont comptabilisées dans les états intermédiaires consolidés résumés du résultat net et du résultat global. Au moment de l'émission, les coûts directement attribuables sont répartis entre la composante passif et le passif dérivé incorporé en fonction de leur valeur comptable initiale.

Dans le cas de la composante passif, les coûts de financement sont reflétés dans la détermination du taux d'intérêt effectif. Dans le cas du passif dérivé incorporé, les coûts de financement sont immédiatement comptabilisés en charges. Au moment de la conversion, la valeur comptable de la composante passif et la juste valeur connexe du passif dérivé à la date de conversion sont transférées dans les capitaux propres. Au moment du rachat, le produit du rachat est comparé à la valeur comptable de la composante passif et à la juste valeur connexe du dérivé incorporé éteint à la date du rachat, et tout profit ou perte réalisé sur le rachat est comptabilisé aux états intermédiaires consolidés résumés du résultat net et du résultat global.

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 courants aux états intermédiaires consolidés résumés 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.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRES CLOS LES 31 MARS 2025 ET 2024

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

3. Informations significatives sur les méthodes comptables (suite)

Régime incitatif à long terme

Le FPI a adopté un régime incitatif à long terme qui prévoit l'attribution de droits différés à la valeur de parts (les « droits différés à la valeur de parts ») et de droits à la valeur de parts temporairement incessibles (les « droits à la valeur de parts temporairement incessibles ») du FPI à des administrateurs, des employés, des fiduciaires et des experts-conseils du FPI et de ses filiales. Les droits à la valeur de parts temporairement incessibles et les droits différés à la valeur de parts sont jugés être des passifs financiers à l'état intermédiaire consolidé résumé de la situation financière, puisqu'il existe une obligation contractuelle pour le FPI de remettre des parts lors du règlement de ces droits. En raison de cette obligation, les droits à la valeur de parts temporairement incessibles et les droits différés à la valeur de parts sont échangeables contre un passif, les parts constituant un passif selon la définition d'IAS 32, et l'exemption relative à un instrument remboursable au gré du porteur ne s'applique pas à IFRS 2 *Paiement fondé sur des actions* (« IFRS 2 »). Selon 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 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.

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.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRES CLOS LES 31 MARS 2025 ET 2024

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

3. Informations significatives sur les méthodes comptables (suite)

Partenariats

Selon 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 31 mars 2025, 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 leur 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 société. 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 aux états intermédiaires consolidés résumés du résultat net et du résultat global à mesure qu'ils sont jugés nécessaires. 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. Jugements, estimations et hypothèses comptables critiques

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.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRES CLOS LES 31 MARS 2025 ET 2024

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

4. Jugements, estimations et hypothèses comptables critiques (suite)

Jugements

Dans le cadre de la mise en œuvre des méthodes comptables du FPI, la direction a formulé les jugements ci-après, lesquels ont l'incidence la plus importante sur les montants comptabilisés dans les états financiers 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 IAS 40 relativement aux services accessoires.
- ii) 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.
- iii) 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.

- iv) 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).

Estimations et hypothèses

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

- i) Évaluation des immeubles de placement – Les immeubles de placement sont présentés à leur juste valeur à la date de clôture. Actuellement, toute variation de la juste valeur est déterminée par la direction et par des experts en évaluation immobilière indépendants, au moyen de techniques d'évaluation reconnues. Les techniques d'évaluation utilisées par la direction et les experts en évaluation immobilière indépendants comprennent la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie et la méthode de capitalisation directe, lesquelles consistent respectivement, entre autres, à estimer les taux de capitalisation et le résultat d'exploitation net futur ainsi que les taux d'actualisation et les flux de trésorerie futurs applicables aux immeubles de placement.
- ii) Juste valeur des instruments financiers – Lorsque la juste valeur des actifs financiers et des passifs financiers comptabilisés à l'état intermédiaire consolidé résumé de la situation financière ne peut pas être établie en fonction de marchés actifs, elle est déterminée à l'aide de techniques d'évaluation, notamment la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie. Dans la mesure du possible, les données de ces modèles sont tirées de marchés observables; s'il est impossible de recourir à de telles données, l'exercice du jugement devient nécessaire 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) 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.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRES CLOS LES 31 MARS 2025 ET 2024

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

4. Jugements, estimations et hypothèses comptables critiques (suite)

- iv) Instruments financiers dérivés – Les instruments financiers dérivés, y compris les dérivés incorporés, sont comptabilisés à leur juste valeur dans l'état intermédiaire consolidé résumé de la situation financière. Après leur comptabilisation initiale, les dérivés incorporés sont évalués à leur juste valeur. La juste valeur des instruments dérivés est fondée sur les cours de change à terme et tient compte du cours du marché, du taux d'intérêt et de la volatilité. Les variations de la juste valeur estimative à chaque date de clôture sont comprises dans les états intermédiaires consolidés résumés du résultat net et du résultat global. Les dérivés incorporés sont séparés du contrat hôte et sont comptabilisés séparément si les caractéristiques économiques comportent des risques pour le contrat hôte et que les dérivés incorporés ne sont pas étroitement liés, et si le contrat n'est pas évalué dans son intégralité à la juste valeur et que les variations de la juste valeur sont comptabilisées dans les états intermédiaires consolidés résumés du résultat net et du résultat global.

5. Normes comptables applicables futures

En avril 2024, l'IASB a publié IFRS 18 *États financiers : présentation et informations à fournir*, qui établit les exigences générales pour la présentation et les informations à fournir dans les états financiers intermédiaires consolidés résumés. La nouvelle norme remplacera IAS 1. Bien que la substance d'IAS 1 sera maintenue en grande partie dans la nouvelle norme, celle-ci exigera la présentation de catégories distinctes de produits et de charges pour les activités d'exploitation, d'investissement et de financement, ainsi que des sous-totaux prescrits pour chaque nouvelle catégorie. La nouvelle norme exigera également que les mesures de la performance définies par la direction soient expliquées et incluses dans une note distincte dans les états financiers intermédiaires consolidés résumés. La nouvelle norme entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2027, y compris pour les états financiers consolidés résumés, et elle doit être appliquée rétrospectivement. Le FPI évalue actuellement l'incidence de la nouvelle norme.

En mai 2024, l'IASB a publié des modifications à IFRS 9 et à IFRS 7 *Instruments financiers : informations à fournir*. Ces modifications viennent clarifier le moment de la comptabilisation et de la décomptabilisation d'un actif financier ou d'un passif financier, en précisant notamment qu'un passif financier est décomptabilisé à la date de règlement. De plus, les modifications introduisent un choix de méthode comptable pour décomptabiliser les passifs financiers réglés au moyen d'un système de paiement électronique avant la date de règlement, si certaines conditions sont remplies. Les modifications exigent également de fournir de l'information additionnelle sur les instruments financiers assortis de clauses conditionnelles et les placements dans des instruments de capitaux propres désignés comme étant à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global. Ces modifications s'appliquent pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2026. Le FPI évalue actuellement l'incidence des nouvelles normes.

6. Immeubles de placement

	31 mars 2025	31 décembre 2024
Solde à l'ouverture de la période	975 319 \$	1 010 414 \$
Acquisitions	–	32 901
Cessions	(12 071)	(64 200)
Ajouts	4 610	15 879
Commissions de location	2 499	4 367
Ajustement des loyers sur une base linéaire	159	477
Ajustement de la juste valeur	6 822	(24 519)
Solde à la clôture de la période	977 338 \$	975 319 \$

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'occupation, des taux d'inflation, des taux de capitalisation, des taux de capitalisation finaux et des taux d'actualisation. Ces taux et tarifs sont établis pour chaque immeuble en fonction des informations disponibles sur le marché à l'égard de la vente d'immeubles similaires situés dans les mêmes emplacements.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRES CLOS LES 31 MARS 2025 ET 2024

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

6. Immeubles de placement (suite)

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2025, le FPI a effectué les cessions suivantes :

- Le 7 février 2025, le FPI a vendu une participation de 50 % dans un immeuble industriel pour un produit brut de 5 375 \$ (la quote-part de 50 % du FPI), compte non tenu des frais de clôture.
- Le 6 mars 2025, le FPI a vendu une participation de 100 % dans un immeuble de commerces de détail pour un produit brut de 5 900 \$, compte non tenu des frais de clôture.
- Le 12 mars 2025, le FPI a vendu une participation de 100 % dans un immeuble de commerces de détail pour un produit brut de 1 085 \$, compte non tenu des frais de clôture.

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 le trimestre clos le 31 mars 2025, la juste valeur des immeubles évalués en externe a totalisé 81 140 \$ (694 604 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2024). La juste valeur du reste du portefeuille d'immeubles de placement a été revue 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 industriels	Immeubles de commerces de détail	Immeubles de bureaux
Au 31 mars 2025			
Taux de capitalisation	6,0 % à 7,8 %	6,0 % à 10,0 %	7,3 % à 8,3 %
Taux de capitalisation final	6,3 % à 7,8 %	6,3 % à 10,0 %	7,3 % à 8,3 %
Taux d'actualisation	7,0 % à 9,3 %	7,0 % à 10,0 %	7,8 % à 9,3 %

	Immeubles industriels	Immeubles de commerces de détail	Immeubles de bureaux
Au 31 décembre 2024			
Taux de capitalisation	6,0 % à 7,8 %	6,0 % à 10,0 %	7,3 % à 8,3 %
Taux de capitalisation final	6,3 % à 7,8 %	6,3 % à 10,0 %	7,3 % à 8,3 %
Taux d'actualisation	7,0 % à 9,3 %	7,0 % à 10,0 %	7,8 % à 9,3 %

Taux de capitalisation moyen pondéré¹⁾	31 mars 2025	31 décembre 2024
Immeubles industriels	6,6 %	6,6 %
Immeubles de commerces de détail	7,1 %	7,2 %
Immeubles de bureaux	7,6 %	7,4 %
Total du portefeuille	6,7 %	6,7 %

1) Le taux de capitalisation moyen pondéré est fondé sur la juste valeur des immeubles de placement.

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

	Incidence d'une variation de 25 points de base			
	31 mars 2025		31 décembre 2024	
	Augmentation	Diminution	Augmentation	Diminution
Taux de capitalisation	(33 611) \$	36 093 \$	(33 420) \$	35 879 \$
Taux de capitalisation final	(19 534) \$	21 051 \$	(20 594) \$	22 281 \$
Taux d'actualisation	(18 503) \$	18 884 \$	(19 513) \$	19 994 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRES CLOS LES 31 MARS 2025 ET 2024

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

7. 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 pertinentes 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	
			31 mars 2025	31 décembre 2024
202 et 204, Brownlow Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	50 %
201, Brownlow Avenue et 50, Eileen Stubbs Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	50 %
7, Mellor Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	50 %
71, Thornhill Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	50 %
131, 133 et 135, Ilsley Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	50 %
121, Ilsley Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	50 %
75, Akerley Boulevard	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	50 %
100, Ilsley Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	50 %
100, Wright Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	50 %
51, Raddall Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	50 %
170, Joseph Zatzman Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	50 %
105, Akerley Boulevard	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	50 %
50, Troop Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	50 %
32, Troop Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	50 %
81, Wright Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	50 %
109, Ilsley Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	50 %
95, Akerley Boulevard	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	50 %
30, Simmonds Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	50 %
50, Garland Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble de bureaux	50 %	50 %
10, Thornhill Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	50 %
16, Garland Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble de commerces de détail	50 %	50 %
71, Ilsley Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	50 %
81, Ilsley Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	50 %
101, Ilsley Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	50 %
26-28, Topple Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	50 %
45, Wright Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	50 %
171, John Savage Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	50 %
10, Morris Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	50 %
10, Vidito Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	– %	50 %
101, Thornhill Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	50 %
11, Morris Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	50 %
120, Troop Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	50 %
222, Edinburgh Drive	Moncton (Nouveau-Brunswick)	Immeuble industriel	50 %	50 %
29-59, Mosher Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	50 %
30-58, Mosher Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	50 %
320-340, Wright Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	50 %
40, Thornhill Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	50 %
50, Akerley Boulevard	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	50 %
50, Thornhill Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	50 %
55, Akerley Boulevard	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	50 %
58, Wright Avenue	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	50 %
60, Thornhill Drive	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble industriel	50 %	50 %

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRES CLOS LES 31 MARS 2025 ET 2024

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

7. Participation dans des entreprises communes (suite)

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 :

	31 mars 2025	31 décembre 2024
Actifs courants	4 099 \$	4 408 \$
Immeubles de placement	244 350	249 250
Total de l'actif	248 449 \$	253 658 \$
Passifs courants	4 387	4 679
Dette	127 105	130 305
Total du passif	131 492 \$	134 984 \$
	Trimestre clos le 31 mars 2025	Trimestre clos le 31 mars 2024
Produits tirés des immeubles	7 209 \$	6 624 \$
Charges d'exploitation des immeubles (exclusion faite des frais de gestion d'immeubles sous-mentionnés)	3 001	2 682
Frais de gestion d'immeubles	213	194
Résultat d'exploitation net	3 995	3 748
Charges d'intérêts et coûts de financement	1 274	1 289
Ajustement de la juste valeur – Immeubles de placement	602	862
Résultat net et résultat global	2 119 \$	1 597 \$

8. Débiteurs et autres

	31 mars 2025	31 décembre 2024
Débiteurs	4 365 \$	3 570 \$
Taxes payées d'avance	6 426	3 308
Autres montants payés d'avance	1 098	1 044
Dépôts	55	54
Autres débiteurs	722	200
	12 666 \$	8 176 \$

9. Dette

	Note	31 mars 2025	31 décembre 2024
Emprunt à terme (déduction faite des coûts de financement de 1 516 \$)	9 a)	428 687 \$	426 842 \$
Déventures convertibles (déduction faite des coûts de financement de 2 177 \$)	9 b)	31 945	31 826
Facilité de crédit (déduction faite des coûts de financement de 84 \$)	9 c)	34 416	39 903
Total		495 048	498 571
Dette (tranche à moins d'un an)		(117 758)	(135 848)
Dette à long terme		377 290 \$	362 723 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRES CLOS LES 31 MARS 2025 ET 2024

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

9. Dette (suite)

a) Emprunts hypothécaires et emprunt à terme

	31 mars 2025	31 décembre 2024
Emprunts hypothécaires (déduction faite des coûts de financement de 1 461 \$)	419 015 \$	417 137 \$
Emprunt à terme (déduction faite des coûts de financement de 55 \$)	9 672	9 705
Total	428 687	426 842
Emprunts hypothécaires et emprunt à terme (tranche à moins d'un an)	(51 397)	(64 119)
Emprunts hypothécaires et emprunt à terme	377 290 \$	362 723 \$

Au 31 mars 2025, le solde des emprunts hypothécaires de 419 015 \$ (417 137 \$ au 31 décembre 2024) était assorti d'un taux d'intérêt moyen pondéré d'environ 3,91 % (3,90 % au 31 décembre 2024), dont une tranche de 415 148 \$ (417 137 \$ au 31 décembre 2024) portait intérêt à des taux fixes et une tranche de 3 867 \$ (néant au 31 décembre 2024) portait intérêt à un taux variable, soit au taux préférentiel bancaire majoré de 0,5 %. Les emprunts hypothécaires sont garantis par des charges de premier rang sur certains immeubles de placement d'une juste valeur d'environ 726 935 \$ au 31 mars 2025 (854 279 \$ au 31 décembre 2024).

Le 29 juin 2023, le FPI a obtenu un emprunt à terme de 10 000 \$ d'une durée de trois ans et portant intérêt à un taux de 6,79 %. Le produit de l'emprunt à terme a servi au remboursement partiel de la facilité de crédit. L'emprunt à terme est garanti par un ensemble de charges de deuxième rang sur certains immeubles de placement d'une juste valeur d'environ 114 290 \$ au 31 mars 2025 (114 290 \$ au 31 décembre 2024).

Le 28 mars 2025, le FPI a obtenu de son prêteur actuel un financement supplémentaire de 12 000 \$ pour un immeuble industriel situé en Ontario. Ce financement est assorti d'un taux annuel de 4,98 % et arrive à échéance en septembre 2025, soit en même temps que l'hypothèque initiale.

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2025, le FPI a remboursé une tranche d'environ 620 \$ sur les emprunts hypothécaires avant leurs dates d'échéance respectives, ce qui a entraîné des frais de maintien de rendement de 69 \$.

Les charges d'intérêts se sont établies à 4 110 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2025 (4 440 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2024). Aux termes de certains contrats d'emprunt, le FPI est tenu de maintenir certains ratios de couverture de la dette. Au 31 mars 2025, le FPI se conformait à cette exigence.

Les emprunts hypothécaires et l'emprunt à terme sont remboursables au plus tard en 2033, comme suit :

	Versements en capital	Échéances du capital	Total du capital payable	Pourcentage du capital total	Taux d'intérêt moyen pondéré à l'échéance
2025 – reste de l'année	9 495 \$	41 902 \$	51 397 \$	11,9 %	4,8 %
2026	10 383	142 839	153 222	35,6 %	3,7 %
2027	7 062	49 538	56 600	13,2 %	4,8 %
2028	5 930	66 954	72 884	16,9 %	3,4 %
2029	3 553	36 626	40 179	9,3 %	4,1 %
Par la suite	3 008	52 913	55 921	13,1 %	4,0 %
	39 431 \$	390 772 \$	430 203 \$	100,0 %	
Coûts de financement			(1 516)		
Total du solde à payer au 31 mars 2025			428 687 \$		

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRES CLOS LES 31 MARS 2025 ET 2024

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

9. Dette (suite)

b) Débentures convertibles

	Échéance	Taux d'intérêt contractuel	Montant du capital	Valeur comptable au 31 mars 2025	Valeur comptable au 31 décembre 2024
Débentures convertibles	30 juin 2028	8,00 %	35 000 \$	33 748 \$	33 653 \$
Coûts d'émission				(2 177)	(2 340)
Débentures convertibles, déduction faite des coûts d'émission				31 571 \$	31 313 \$
Instrument financier dérivé				374	513
Total				31 945 \$	31 826 \$

Le 26 mai 2023, le FPI a émis des débentures subordonnées non garanties convertibles d'un capital global de 35 000 \$ portant intérêt à un taux de 8,00 % par année, payables semestriellement et arrivant à échéance le 30 juin 2028 (la « date d'échéance »). L'intérêt est payable semestriellement à terme échu le 30 juin et le 31 décembre de chaque année à compter du 31 décembre 2023. Les débentures convertibles peuvent être converties au gré du porteur en tout temps avant la fermeture des bureaux le jour ouvrable précédant immédiatement la date d'échéance ou le jour ouvrable précédant immédiatement la date de rachat fixée, selon la première de ces éventualités, à un cours de conversion de 7,00 \$ la part avant la date d'échéance.

Le FPI ne peut racheter ces débentures convertibles avant le 30 juin 2026. À compter du 30 juin 2026 et avant le 30 juin 2027, le FPI peut racheter les débentures convertibles, en totalité en tout temps, ou en partie à l'occasion, à un prix correspondant au capital, majoré de l'intérêt couru et impayé, à condition que le cours moyen pondéré fondé sur le volume de parts négociées à la cote de la TSX sur une période de 20 jours de bourse consécutifs prenant fin le cinquième jour de bourse précédant la date à laquelle un préavis de rachat est donné (le « cours du marché à ce moment ») corresponde à au moins 125 % du cours de conversion. À compter du 30 juin 2027 et avant la date d'échéance, le FPI peut racheter les débentures convertibles, en totalité en tout temps, ou en partie à l'occasion, à un prix correspondant au capital, majoré de l'intérêt couru et impayé.

Sous réserve des approbations des organismes de réglementation et d'autres conditions, le FPI peut, à son gré, s'acquitter de son obligation de payer le montant du capital des débentures convertibles au moment du rachat ou à la date d'échéance, en totalité ou en partie, en remettant le nombre de parts librement négociables obtenues en divisant le montant du capital des débentures convertibles rachetées par un montant correspondant à 95 % du cours du marché à la date de rachat ou à la date d'échéance.

Au moment de l'émission, les coûts directement attribuables ont été répartis à la composante et aux instruments financiers dérivés en proportion du coût de possession initial.

	31 mars 2025	31 décembre 2024
Solde à l'ouverture de la période	31 826 \$	31 637 \$
Charge de désactualisation – Débentures convertibles	94	375
Coûts d'émission	–	(7)
Amortissement des coûts d'émission	164	660
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(139)	(839)
Solde à la clôture de la période	31 945 \$	31 826 \$

c) 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 CORRA 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 116 200 \$ au 31 mars 2025 (114 370 \$ au 31 décembre 2024). Au 31 mars 2025, le FPI avait un montant de 34 500 \$ à payer sur la facilité de crédit renouvelable, ainsi que des coûts de financement différés non amortis de 84 \$. Au 31 décembre 2024, le FPI avait un montant de 40 000 \$ à payer sur la facilité de crédit renouvelable, ainsi que des coûts de financement différés non amortis de 97 \$.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRES CLOS LES 31 MARS 2025 ET 2024

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

9. Dette (suite)

Aux termes de la convention de facilité de crédit, le FPI est tenu de maintenir certains ratios financiers à la fin de chaque période de présentation de l'information financière ainsi qu'un certain niveau de capitaux propres en tout temps. Au 31 mars 2025, le FPI respectait toutes les clauses restrictives financières de la facilité de crédit renouvelable.

10. Parts de catégorie B

	31 mars 2025		31 décembre 2024	
	Parts de catégorie B	Montant	Parts de catégorie B	Montant
En circulation à l'ouverture de la période	1 197 774	6 288 \$	1 354 231	6 459 \$
Échange de parts de catégorie B contre des parts	–	–	(156 457)	(790)
Ajustement de la juste valeur	–	(264)	–	619
En circulation à la clôture de la période	1 197 774	6 024 \$	1 197 774	6 288 \$

Les parts de catégorie B sont échangeables à tout moment contre un nombre égal de parts, au gré du porteur. Au cours du trimestre clos le 31 mars 2025, aucune part de catégorie B en circulation n'a été échangée contre des parts (156 457 parts de catégorie B en circulation avaient été échangées contre des parts au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024).

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 du trimestre clos le 31 mars 2025, des distributions de 0,1125 \$ la part de catégorie B ont été déclarées (0,1125 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2024).

11. 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 2024	194 528	948 545	1 143 073
Droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés à la valeur de parts	126 229	121 340	247 569
Distributions réinvesties	17 595	84 719	102 314
Droits à la valeur de parts temporairement incessibles réglés en trésorerie	(98 247)	(86 041)	(184 288)
Droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés à la valeur de parts annulés	(365)	(116)	(481)
Au 31 décembre 2024	239 740	1 068 447	1 308 187
Distributions réinvesties	2 818	23 390	26 208
Droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés à la valeur de parts réglés en trésorerie et en parts	(113 824)	(28 508)	(142 332)
Au 31 mars 2025	128 734	1 063 329	1 192 063
Acquis	1 204	1 005 629	1 006 833
Non acquis	127 530	57 700	185 230
Total	128 734	1 063 329	1 192 063

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRES CLOS LES 31 MARS 2025 ET 2024

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

11. Régime incitatif à long terme (suite)

	Trimestre clos le 31 mars 2025	Exercice clos le 31 décembre 2024
À la juste valeur à l'ouverture de la période	6 798 \$	4 942 \$
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	96	1 328
Distributions réinvesties, droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés à la valeur de parts	53	551
Ajustement à la juste valeur, droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés à la valeur de parts	(104)	945
Total de la charge relative aux droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés à la valeur de parts non acquis	45	2 824
Droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés à la valeur de parts réglés en trésorerie	(785)	(806)
Droits différés à la valeur de parts réglés en parts	–	(162)
À la juste valeur à la clôture de la période	6 058 \$	6 798 \$

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 5 904 780.

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

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

Le 1^{er} janvier 2024, le FPI a réglé 93 534 droits à la valeur de parts temporairement incessibles en trésorerie au prix de 4,72 \$ chacun pour une valeur totale de 465 \$, y compris les autres coûts directement liés de 23 \$. La valeur est fondée sur le cours moyen pondéré en fonction du volume sur les cinq jours précédant la date de règlement.

Le 22 mars 2024, le FPI a échangé 31 471 droits différés à la valeur de parts contre 31 471 parts, pour une valeur totale de 162 \$ (voir la note 13). La valeur est fondée sur le cours moyen pondéré en fonction du volume sur les cinq jours précédant la date de règlement.

Le 1^{er} novembre 2024, le FPI a annulé 116 droits différés à la valeur de parts et 365 droits à la valeur de parts temporairement incessibles dans le cadre du départ d'un membre du personnel. Ces droits annulés n'avaient pas été acquis.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRES CLOS LES 31 MARS 2025 ET 2024

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

11. Régime incitatif à long terme (suite)

Le 1^{er} décembre 2024, le FPI a réglé 28 508 droits différés à la valeur de parts en trésorerie au prix de 5,62 \$ chacun pour une valeur totale de 160 \$ et a procédé au versement le 27 janvier 2025. La valeur est fondée sur le cours moyen pondéré en fonction du volume sur les cinq jours précédant la date de règlement.

Le 19 décembre 2025, le FPI a réglé 54 570 droits différés à la valeur de parts et 4 713 droits à la valeur de parts temporairement inaccessibles en trésorerie au prix de 5,51 \$ chacun pour une valeur totale de 341 \$, y compris les autres coûts directement liés de 14 \$. La valeur est fondée sur le cours moyen pondéré en fonction du volume sur les cinq jours précédant la date de règlement.

Le 1^{er} janvier 2025, le FPI a réglé 113 824 droits à la valeur de parts temporairement inaccessibles en trésorerie au prix de 5,21 \$ chacun pour une valeur totale de 625 \$, y compris les autres coûts directement liés de 32 \$. La valeur est fondée sur le cours moyen pondéré en fonction du volume sur les cinq jours précédant la date de règlement.

Pour le trimestre clos le 31 mars 2025, 23 390 droits différés à la valeur de parts et 2 818 droits à la valeur de parts temporairement inaccessibles ont été évalués à un prix unitaire moyen de respectivement 5,04 \$ et 5,06 \$. Pour le trimestre clos le 31 mars 2024, 140 873 droits différés à la valeur de parts et 129 130 droits à la valeur de parts temporairement inaccessibles ont été évalués à un prix unitaire moyen de respectivement 5,36 \$ et 5,33 \$.

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2025, 22 271 droits différés à la valeur de parts et 2 400 droits à la valeur de parts temporairement inaccessibles ont été attribués à des fiduciaires et à des principaux dirigeants. Au cours du trimestre clos le 31 mars 2024, 131 668 droits différés à la valeur de parts et 106 751 droits à la valeur de parts temporairement inaccessibles ont été attribués à des fiduciaires et à des principaux dirigeants.

12. Créditeurs et charges à payer

	31 mars 2025	31 décembre 2024
Créditeurs	8 296 \$	4 984 \$
Charges à payer	7 179	7 385
Dépôts des locataires	4 850	4 685
Loyer payé d'avance	2 424	2 130
	22 749 \$	19 184 \$

13. Capitaux propres

	Nombre de parts émises	Montant
Au 1 ^{er} janvier 2024	59 249 207	364 157 \$
Émission de parts	31 471	162
Échange de parts de catégorie B contre des parts (note 10)	156 457	790
Aux 31 décembre 2024 et 31 mars 2025	59 437 135	365 109 \$

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 :

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRES CLOS LES 31 MARS 2025 ET 2024

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

13. Capitaux propres (suite)

- 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 excède 50 \$ au cours d'un mois donné, à moins que les fiduciaires n'aient décidé de lever cette restriction, la tranche excédentaire sera remboursée au comptant, et par une distribution en nature d'actifs détenus par le FPI, sur une base proportionnelle.

Les parts spéciales comportant droit de vote ne confèrent aucun droit économique dans le FPI, mais elles permettent à leurs porteurs d'exprimer une voix par part spéciale comportant droit de vote aux assemblées des porteurs de parts du FPI. Les parts spéciales comportant droit de vote ne peuvent être émises qu'avec des parts de catégorie B afin de conférer aux porteurs de ces titres des droits de vote à l'égard du FPI. Une part spéciale comportant droit de vote sera émise de pair avec chaque part de catégorie B émise. Les parts de catégorie B ne donnent droit qu'à des distributions équivalentes à celles versées aux porteurs de parts. Les parts de catégorie B sont indirectement échangeables contre un nombre égal de parts à tout moment, au gré de leurs porteurs, à moins que l'échange ne compromette le statut de « fiducie de fonds commun de placement » du FPI en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada). De plus, Société en commandite FPI PRO aura le droit d'exiger le rachat des parts de catégorie B dans certains cas déterminés. Les parts de catégorie B sont présentées à titre de passif financier.

Le 22 mars 2024, le FPI a échangé 31 471 droits différés à la valeur de parts contre 31 471 parts, pour une valeur totale de 162 \$ (voir la note 11). La valeur est fondée sur le cours moyen pondéré en fonction du volume sur les cinq jours précédant la date de règlement.

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 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.

14. Produits

Le FPI a conclu des contrats de location avec les locataires de ses immeubles de placement. Les contrats de location des immeubles commerciaux ont généralement une durée initiale maximale se situant entre cinq et vingt ans, et sont assujettis à une révision périodique du loyer en fonction des conditions du marché.

	31 mars 2025	31 décembre 2024
Loyers minimaux futurs à recevoir aux termes des contrats de location simple		
Dans moins d'un an	56 502 \$	57 470 \$
Dans un an à cinq ans	156 583	149 982
Dans plus de cinq ans	70 169	67 787
	283 254 \$	275 239 \$

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

TRIMESTRES CLOS LES 31 MARS 2025 ET 2024

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

14. Produits (suite)

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

	Trimestre clos le 31 mars 2025	Trimestre clos le 31 mars 2024
Loyer de base	14 554 \$	14 637 \$
Taxes foncières et charges d'exploitation recouvrables	11 024	10 923
Loyers comptabilisés selon la méthode linéaire	159	142
	25 737 \$	25 702 \$

15. Informations sectorielles

Les secteurs du FPI comprennent trois catégories d'immeubles de placement : les immeubles industriels, les immeubles de commerces de détail et les immeubles de bureaux. 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 industriels	Immeubles de commerces de détail	Immeubles de bureaux	Total
Trimestre clos le 31 mars 2025				
Produits tirés des immeubles	20 882 \$	3 530 \$	1 325 \$	25 737 \$
Charges d'exploitation des immeubles	8 688	1 510	669	10 867
Résultat d'exploitation net	12 194 \$	2 020 \$	656 \$	14 870 \$
Au 31 mars 2025				
Immeubles de placement	848 823 \$	99 850 \$	28 665 \$	977 338 \$
Emprunts hypothécaires	366 774 \$	36 075 \$	16 166 \$	419 015 \$
	Immeubles industriels	Immeubles de commerces de détail	Immeubles de bureaux	Total
Trimestre clos le 31 mars 2024				
Produits tirés des immeubles	19 100 \$	4 023 \$	2 579 \$	25 702 \$
Charges d'exploitation des immeubles	7 944	1 590	1 346	10 880
Résultat d'exploitation net	11 156 \$	2 433 \$	1 233 \$	14 822 \$
Au 31 décembre 2024				
Immeubles de placement	840 514 \$	106 170 \$	28 635 \$	975 319 \$
Emprunts hypothécaires	359 776 \$	41 052 \$	16 309 \$	417 137 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRES CLOS LES 31 MARS 2025 ET 2024

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

16. Informations supplémentaires sur le résultat global

Les charges d'exploitation des immeubles comprennent les impôts fonciers, les coûts des services publics, les frais de réparation et d'entretien et les autres coûts ayant directement trait à l'exploitation et à la location d'immeubles de placement à des locataires.

Les 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 :

	Trimestre clos le 31 mars 2025	Trimestre clos le 31 mars 2024
Charges d'intérêts et coûts de financement		
Amortissement des coûts de financement	359 \$	389 \$
Charge de désactualisation – Débentures convertibles	94	93
Autres charges d'intérêts et coûts de financement	5 297	5 311
	5 750 \$	5 793 \$

17. 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 :

	Trimestre clos le 31 mars 2025	Trimestre clos le 31 mars 2024
Autres produits	917 \$	1 034 \$
Autres charges	(469) \$	(478) \$

18. Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie

	Trimestre clos le 31 mars 2025	Trimestre clos le 31 mars 2024
Variations du fonds de roulement hors trésorerie		
Débiteurs et autres	(4 490) \$	(1 337) \$
Créditeurs et charges à payer	3 565	3 032
	(925) \$	1 695 \$
Intérêts payés	4 791 \$	4 912 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRES CLOS LES 31 MARS 2025 ET 2024

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

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

	Trimestre clos le 31 mars 2025	Trimestre clos le 31 mars 2024
Variation des passifs liés aux activités de financement		
Dettes courantes et dettes à long terme ¹⁾ à l'ouverture de la période	471 754 \$	509 862 \$
Produit brut tiré des nouveaux emprunts hypothécaires	12 000	–
Remboursements du capital d'emprunts hypothécaires	(3 156)	(3 219)
Emprunts hypothécaires remboursés	(7 077)	(23 899)
Règlement en trésorerie des droits à la valeur de parts temporairement incessibles et des droits différés à la valeur de parts	(785)	(465)
Coûts de financement engagés sur la dette	(93)	–
Variations hors trésorerie des dettes courantes et à long terme		
Charge de désactualisation – Débentures convertibles	94	93
Amortissement des coûts d'émission des débentures convertibles	164	163
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(139)	1 505
Ajustement à la juste valeur des parts de catégorie B	(264)	975
Amortissement des droits à la valeur de parts temporairement incessibles et des droits différés à la valeur de parts	96	98
Distributions réinvesties, droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés à la valeur de parts	53	54
Ajustement à la juste valeur, droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés à la valeur de parts	(104)	1 206
Règlement en parts des droits différés à la valeur de parts	–	(162)
Amortissement des coûts de financement – Emprunts hypothécaires et emprunt à terme	171	189
Dettes courantes et dettes à long terme¹⁾ à la clôture de la période	472 714 \$	486 400 \$

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

19. 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, la cheffe des finances et secrétaire et le premier vice-président, Gestion immobilière. De plus, les fiduciaires ont la responsabilité de superviser les activités du FPI. La rémunération des principaux dirigeants et des fiduciaires se présente comme suit :

	Trimestre clos le 31 mars 2025	Trimestre clos le 31 mars 2024
Salaires et avantages	468 \$	500 \$
Régime incitatif à long terme – Droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés à la valeur de parts réglés en trésorerie	513	395
Régime incitatif à long terme, émission des droits à la valeur de parts temporairement incessibles et droits différés à la valeur de parts	124	834
Total	1 105 \$	1 729 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRES CLOS LES 31 MARS 2025 ET 2024

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

20. 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 comptable au 31 mars 2025	Juste valeur au 31 mars 2025	Valeur comptable au 31 décembre 2024	Juste valeur au 31 décembre 2024
Actifs financiers					
Trésorerie ^{a)}	Coût amorti	10 063 \$	10 063 \$	9 069 \$	9 069 \$
Débiteurs et autres, exclusion faite des charges payées d'avance, des dépôts et des autres créances ^{a)}	Coût amorti	4 365	4 365	3 570	3 570
		14 428 \$	14 428 \$	12 639 \$	12 639 \$
Passifs financiers par le biais du résultat net					
Parts de catégorie B	Juste valeur (N2)	6 024 \$	6 024 \$	6 288 \$	6 288 \$
Régime incitatif à long terme	Juste valeur (N2)	6 058	6 058	6 798	6 798
Instrument financier dérivé ^{b)}	Juste valeur (N3)	374	374	513	513
		12 456 \$	12 456 \$	13 599 \$	13 599 \$
Passifs financiers					
Créditeurs et autres charges à payer ^{a)}	Coût amorti	22 749 \$	22 749 \$	19 184 \$	19 184 \$
Facilité de crédit ^{a)}	Coût amorti	34 416	34 416	39 903	39 903
Distributions à payer ^{a)}	Coût amorti	2 274	2 274	2 274	2 274
Emprunts hypothécaires et emprunt à terme ^{c)}	Coût amorti	428 687	424 406	426 842	417 560
Déventures convertibles ^{d)}	Coût amorti	31 571	35 525	31 313	35 700
		519 697 \$	519 370 \$	519 516 \$	514 621 \$

- a) Les instruments financiers à court terme, qui 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) La juste valeur des instruments financiers dérivés est fondée sur des cours à terme en fonction du prix de marché, du taux d'intérêt et de la volatilité, et tient compte du risque de crédit de l'instrument financier (niveau 3). 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.
- c) Les emprunts hypothécaires et l'emprunt à terme constituent un instrument financier à long terme. La juste valeur des emprunts hypothécaires et de l'emprunt à terme repose sur les flux de trésorerie futurs actualisés, 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.
- d) Les déventures convertibles constituent un passif financier courant. La juste valeur des déventures convertibles comprend l'option de conversion et elle est fondée sur leur cours à la TSX à la date de clôture (niveau 1).

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
TRIMESTRES CLOS LES 31 MARS 2025 ET 2024

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

21. Gestion des risques

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

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

Risque d'illiquidité

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

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

Le tableau qui suit présente les obligations contractuelles du FPI au 31 mars 2025 :

	Année					Par la suite
	2025	2026	2027	2028	2029	
Versements de capital sur les emprunts hypothécaires et l'emprunt à terme ¹⁾	9 495 \$	10 383 \$	7 062 \$	5 930 \$	3 553 \$	3 008 \$
Échéances du capital sur les emprunts hypothécaires et l'emprunt à terme ¹⁾	41 902	142 839	49 538	66 954	36 626	52 913
Taux d'intérêt sur les emprunts hypothécaires et l'emprunt à terme ¹⁾	12 176	12 549	8 171	6 053	3 863	2 210
Déventures convertibles	–	–	–	35 000	–	–
Intérêts sur les déventures convertibles	2 800	2 800	2 800	1 400	–	–
Facilité de crédit	34 500	–	–	–	–	–
Créditeurs et charges à payer	22 749	–	–	–	–	–
Loyer	56	80	96	100	36	–
	123 679 \$	168 650 \$	67 667 \$	115 438 \$	44 078 \$	58 131 \$

1) Les montants de 2025 sont valables pour le reste de l'exercice.

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 les déventures convertibles et la majeure partie de la dette garantie portent intérêt à taux fixe.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRES CLOS LES 31 MARS 2025 ET 2024

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

21. Gestion des risques (suite)

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 4 365 \$, découle de la possibilité que des locataires manquent à leurs obligations locatives. La direction réduit le risque de crédit en vérifiant le dossier de crédit des locataires potentiels, en ayant un bassin de locataires variés dont les baux prennent fin à des dates différentes, en exigeant des dépôts de garantie de la part des locataires qui présentent un risque d'insolvabilité élevé et en s'assurant qu'une tranche considérable des produits tirés des immeubles provient de locataires nationaux et de locataires clés d'envergure. Les débiteurs sont constitués essentiellement des soldes courants à recevoir, et le FPI n'a radié aucune créance importante. Le FPI examine ses débiteurs chaque mois et il a conclu qu'il n'avait pas à constituer une provision importante pour créances douteuses au 31 mars 2025. La trésorerie n'expose pas le FPI à un risque important, car tous les fonds sont déposés auprès d'institutions financières de renom.

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

Risque de concentration

Le risque de concentration s'entend du risque auquel le FPI s'expose lorsqu'une part importante d'immeubles de placement est louée par un même locataire. Pour atténuer le risque de concentration, le FPI conclut des baux à long terme, examine la stabilité financière des locataires, exige au besoin une garantie ou une sûreté et s'efforce de diversifier ses locataires sur les plans géographique et sectoriel. De plus, le FPI entretient ses immeubles afin de préserver leur qualité de manière à réduire le délai entre la fin d'un bail et la signature d'un nouveau bail. Au 31 mars 2025, 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 s'y soumettre pourrait avoir une incidence défavorable sur la situation financière ou les résultats d'exploitation du FPI.

22. 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.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
TRIMESTRES CLOS LES 31 MARS 2025 ET 2024

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

22. Gestion du capital (suite)

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

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

La valeur comptable brute est calculée comme suit :

	31 mars 2025
Total de l'actif, y compris les immeubles de placement présentés à la juste valeur	1 005 147 \$
Cumul des amortissements sur les immobilisations corporelles et incorporelles	4 230
Valeur comptable brute	1 009 377
Emprunts hypothécaires et emprunt à terme ¹⁾	430 203
Déventures convertibles, montant du capital	35 000
Facilité de crédit ¹⁾	34 500
Total de la dette	499 703 \$
Dette, ci-dessus, en pourcentage de la valeur comptable brute	49,5 %

1) Exclusion faite des coûts de financement non amortis

Au 31 mars 2025, le FPI se conformait aux exigences ci-dessus, ainsi qu'à toutes les clauses restrictives financières requises.

23. Engagement

Le FPI a un engagement au titre d'un bail visant des locaux à bureaux qui prend fin le 30 avril 2029. Cet engagement s'élève actuellement à 80 \$ par année.

24. Événements postérieurs à la date de clôture

- a) Le 22 avril 2025, le FPI a annoncé une distribution au comptant de 0,0375 \$ la part pour le mois d'avril 2025. Cette distribution sera versée le 15 mai 2025 aux porteurs de parts inscrits aux registres en date du 30 avril 2025.
- b) Le 13 mai 2025, après la clôture du trimestre, le FPI PRO a annoncé la conclusion d'une entente avec Parkit Enterprise Inc. (TSX.V : PKT) en vue de lui acheter un portefeuille de six immeubles industriels d'une SLB totale de 678 177 pieds carrés, situés à Winnipeg, au Manitoba, pour un prix d'achat global d'environ 96 500 M\$ (la « transaction »).

Il est prévu que le prix d'achat sera réglé au moyen d'une facilité de crédit non renouvelable garantie de 3 ans d'environ 63 000 \$ portant intérêt à un taux de swap fixe anticipé d'environ 4,4 %, de même que par l'émission de parts et de parts de catégorie B au prix unitaire de 6,20 \$ pour un total de 40 000 \$ en faveur de Parkit. Le solde du produit servira à rembourser une partie de l'encours des facilités de crédit existantes du FPI et à répondre à ses besoins généraux.

Dans le cadre de la transaction, le FPI PRO et Parkit concluront également une convention de droits des investisseurs qui confère, entre autres, le droit à Parkit de nommer un fiduciaire au conseil du FPI PRO. Cette fonction sera initialement remplie par Steven Scott, l'actuel président du conseil de Parkit.

La transaction devrait faire augmenter les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés de l'exercice 2025 et se conclure au deuxième trimestre de 2025, pour autant que les conditions de clôture usuelles soient satisfaites, notamment l'obtention de l'approbation de la Bourse de Toronto et de la Bourse de croissance TSX.