



Summit **II** REIT

Summit Industrial Income REIT

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES RÉSUMÉS NON AUDITÉS

Pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2020 et 2019

SUMMIT INDUSTRIAL INCOME REIT

Pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2020 et 2019

Table des matières

Bilans consolidés intermédiaires résumés non audités	1
États consolidés intermédiaires résumés du résultat net non audités.....	2
États consolidés intermédiaires résumés du résultat global non audités	3
États consolidés intermédiaires résumés des variations des capitaux propres non audités	4
Tableaux consolidés intermédiaires résumés des flux de trésorerie non audités.....	5
Notes annexes	6-25

SUMMIT INDUSTRIAL INCOME REIT

Bilans consolidés intermédiaires résumés non audités

Au 30 juin 2020 et au 31 décembre 2019

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	30 juin 2020	31 décembre 2019
Actif			
Actifs non courants			
Immeubles de placement	5	2 717 810 \$	2 530 435 \$
Coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	6	14 775	18 978
Prêts	7	46 692	26 679
		2 779 277	2 576 092
Actifs courants			
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	5	18 520	17 263
Débiteurs	8	6 932	7 709
Charges payées d'avance, dépôts, autres actifs et coûts de financement différés	8	6 253	5 917
Trésorerie		9 780	1 698
		41 485	32 587
Total de l'actif		2 820 762 \$	2 608 679 \$
Passif			
Passifs courants			
Emprunts	9	381 658 \$	454 279 \$
Fournisseurs et autres charges à payer		28 087	28 111
Distributions à payer	12	6 225	6 168
		415 970	488 558
Passifs non courants			
Emprunts	9	892 378	643 093
Autres passifs financiers	10	33 796	10 044
Obligations locatives		30 487	30 547
Dépôts de garantie		9 842	10 162
		966 503	693 846
Parts échangeables de catégorie B	11	-	7 819
Total du passif		1 382 473	1 190 223
Capitaux propres		1 438 289	1 418 456
Total du passif et des capitaux propres		2 820 762 \$	2 608 679 \$

Les notes annexes font partie intégrante des présents états financiers consolidés intermédiaires résumés.

Approuvés par le conseil d'administration le 11 août 2020,

« Lou Maroun »
Fiduciaire

« Jim Tadeson »
Fiduciaire

SUMMIT INDUSTRIAL INCOME REIT

États consolidés intermédiaires résumés du résultat net non audités

Pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2020 et 2019

(en milliers de dollars canadiens, à l'exception des montants par part)

	Note	Trimestre clos le 30 juin 2020	Trimestre clos le 30 juin 2019	Semestre clos le 30 juin 2020	Semestre clos le 30 juin 2019
Produits tirés des immeubles de placement	14	46 318 \$	34 082 \$	92 832 \$	67 861 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles		11 825	9 718	24 388	19 169
Produits locatifs, montant net		34 493	24 364	68 444	48 692
Autres produits					
Produits financiers		496	1 435	1 065	2 791
		496	1 435	1 065	2 791
Autres charges					
Frais généraux et administratifs		1 808	1 502	3 124	3 267
Coûts liés à l'internalisation	13	-	96 560	-	96 560
Charges financières	15	10 480	8 808	21 912	17 909
		12 288	106 870	25 036	117 736
Bénéfice (perte) avant ajustements à la juste valeur		22 701	(81 071)	44 473	(66 253)
Ajustements à la juste valeur des prêts	7	-	-	21 046	-
Ajustements à la juste valeur des parts échangeables de catégorie B	11	(590)	(131)	1 478	(10 746)
Ajustements à la juste valeur des immeubles de placement	5	2 717	43 141	783	49 799
Bénéfice net (perte nette)		24 828 \$	(38 061) \$	67 780 \$	(27 200) \$
Bénéfice net (perte nette) par part					
De base	12	0,180 \$	(0,357) \$	0,491 \$	(0,262) \$
Dilué	12	0,180 \$	(0,357) \$	0,491 \$	(0,262) \$

Les notes annexes font partie intégrante des présents états financiers consolidés intermédiaires résumés.

SUMMIT INDUSTRIAL INCOME REIT

États consolidés intermédiaires résumés du résultat global non audités

Pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2020 et 2019

(en milliers de dollars canadiens)

	Trimestre clos le 30 juin 2020	Trimestre clos le 30 juin 2019	Semestre clos le 30 juin 2020	Semestre clos le 30 juin 2019
Bénéfice net (perte nette)	24 828 \$	(38 061) \$	67 780 \$	(27 200) \$
Autres éléments de perte globale :				
<i>Éléments qui pourraient être reclassés ultérieurement en résultat net :</i>				
Variation nette de la juste valeur des instruments financiers dérivés de couverture	(5 577)	(15 168)	(30 625)	(21 565)
Variation nette de la juste valeur des instruments financiers dérivés de couverture reclassés dans les charges financières	3 426	3 504	6 875	5 885
Autres éléments de perte globale	(2 151)	(11 664)	(23 750)	(15 680)
Bénéfice global (perte globale)	22 677 \$	(49 725) \$	44 030 \$	(42 880) \$

Les notes annexes font partie intégrante des présents états financiers consolidés intermédiaires résumés.

SUMMIT INDUSTRIAL INCOME REIT

États consolidés intermédiaires résumés des variations des capitaux propres non audités

Pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2020 et 2019

(en milliers de parts et en milliers de dollars canadiens)

	Parts	Note	Capital social	Surplus	Cumul des autres éléments de perte globale	Capitaux propres
Solde d'ouverture au 1^{er} janvier 2019	96 324		681 045 \$	180 743 \$	(2 047) \$	859 741 \$
Perte nette et autres éléments de perte globale	-		-	(27 200)	(15 680)	(42 880)
Distributions	-	12	-	(26 859)	-	(26 859)
Parts émises par l'intermédiaire du RRD	264	12	2 889	-	-	2 889
Parts de rémunération du gestionnaire	25	12,13	277	-	-	277
Parts de catégorie B échangées	3 292	11	38 880	-	-	38 880
Émission de parts liées à l'internalisation, déduction faite des coûts	6 667	12,13	74 840	-	-	74 840
Émission de parts, déduction faite des coûts	11 960	12	142 993	-	-	142 993
Capitaux propres au 30 juin 2019	118 532		940 924 \$	126 684 \$	(17 727) \$	1 049 881 \$
 Solde d'ouverture au 1^{er} janvier 2020	 137 066		 1 169 839 \$	 258 662 \$	 (10 045) \$	 1 418 456 \$
Bénéfice net et autres éléments de perte globale	-		-	67 780	(23 750)	44 030
Distributions	-	12	-	(37 191)	-	(37 191)
Parts émises par l'intermédiaire du RRD	615	12	6 673	-	-	6 673
Parts de catégorie B échangées	648	11	6 321	-	-	6 321
Capitaux propres au 30 juin 2020	138 329		1 182 833 \$	289 251 \$	(33 795) \$	1 438 289 \$

Les notes annexes font partie intégrante des présents états financiers consolidés intermédiaires résumés.

SUMMIT INDUSTRIAL INCOME REIT

Tableaux consolidés intermédiaires résumés des flux de trésorerie non audités

Pour les semestres clos les 30 juin 2020 et 2019

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	2020	2019
Activités d'exploitation			
Bénéfice net (perte nette)		67 780 \$	(27 200) \$
Ajouter (déduire) :			
Charges financières	15	21 912	17 909
Coûts liés à l'internalisation	13	-	74 840
Ajustements des loyers de manière linéaire		(2 014)	(1 370)
Ajustements à la juste valeur des prêts	7	(21 046)	-
Ajustements à la juste valeur des parts échangeables de catégorie B	11	(1 478)	10 746
Ajustements à la juste valeur des immeubles de placement	5	(783)	(49 799)
Variation des éléments hors trésorerie du fonds de roulement		(5 523)	(1 098)
Intérêt et frais financiers payés		(22 598)	(17 852)
Entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation		36 250	6 176
Activités de financement			
Remboursement sur les emprunts	9	(53 407)	(240 843)
Remboursement d'obligations locatives	9	(61)	(24)
Augmentation des emprunts	9	208 160	160 178
Distributions payées (y compris sur les parts échangeables de catégorie B)	11,12	(30 579)	(23 466)
Produit net de l'émission de parts	12	-	142 993
Entrées de trésorerie provenant des activités d'exploitation		124 113	38 838
Activités d'investissement			
Entrées à l'égard d'immeubles de placement	5	(5 531)	(5 743)
Entrées à l'égard d'immeubles en cours d'aménagement/d'expansion	5	(428)	(3 490)
Acquisition d'immeubles de placement	5	(155 390)	(23 424)
Apports des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	6	4 204	-
Prêts consentis	7	(475)	(5 537)
Encaissement de prêts	7	5 377	-
Entrées à l'égard d'autres actifs	8	(38)	(151)
Augmentation des dépôts pour l'acquisition future d'immeubles de placement	8	-	(250)
Sorties de trésorerie liées aux activités d'investissement		(152 281)	(38 595)
Augmentation de la trésorerie		8 082	6 419
Trésorerie au début de l'exercice		1 698	4 325
Trésorerie à la fin de l'exercice		9 780 \$	10 744 \$

Les notes annexes font partie intégrante des présents états financiers consolidés intermédiaires résumés.

SUMMIT INDUSTRIAL INCOME REIT

Notes annexes

Pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2020 et 2019

1. Entité présentant l'information financière

Summit Industrial Income REIT (« Summit II » ou la « Fiducie ») est une fiducie de fonds commun de placement établie en vertu des lois de la province de l'Ontario et domiciliée au Canada. Le siège social de la Fiducie est situé au 75 Summerlea Road, Brampton (Ontario) L6T 4V2. Les activités de la Fiducie portent essentiellement sur la location commerciale de biens immobiliers, soit 77 immeubles situés en Ontario, 28 immeubles situés au Québec, 52 immeubles situés dans l'Ouest canadien et 1 immeuble situé dans la région du Canada atlantique. Les parts de fiducie sont inscrites à la cote de la TSX et se négocient sous le symbole SMU.UN.

2. Base d'établissement

a) Déclaration de conformité

Les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été préparés conformément à la Norme comptable internationale (« IAS ») 34, *Information financière intermédiaire*. Les états financiers consolidés intermédiaires résumés doivent être lus en parallèle avec les états financiers consolidés annuels préparés pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

La publication des présents états financiers consolidés a été approuvée par le conseil d'administration le 11 août 2020.

b) Base d'évaluation

Les états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été préparés au coût historique, sauf pour les immeubles de placement et certains instruments financiers, qui sont comptabilisés à la juste valeur conformément aux méthodes comptables de la Fiducie présentées à la note 3.

À moins d'indication contraire, les états financiers consolidés intermédiaires résumés sont présentés en milliers de dollars canadiens, soit dans la monnaie fonctionnelle de la Fiducie et de ses filiales.

3. Principales méthodes comptables

Les méthodes comptables décrites ci-après sont cohérentes avec celles des états financiers consolidés annuels pour l'exercice clos au 31 décembre 2019, telles qu'elles sont décrites à la note 3 de ces états financiers consolidés, sauf pour ce qui est décrit à la note 4.

a) Jugements et estimations

Lors de l'application des méthodes comptables de la Fiducie, la direction doit porter des jugements, faire des estimations et formuler des hypothèses qui influent sur l'application de ces méthodes comptables ainsi que sur les montants présentés dans ces états financiers consolidés intermédiaires résumés et les notes annexes. Les estimations et les hypothèses connexes se basent sur les résultats historiques et sur d'autres facteurs considérés comme pertinents. Les résultats réels peuvent différer de ces estimations. Les estimations et les hypothèses sous-jacentes sont révisées régulièrement. Les révisions apportées aux estimations sont comptabilisées de façon prospective.

3. Principales méthodes comptables (suite)

Des jugements sont formulés lors de la sélection et de l'évaluation des méthodes comptables de la Fiducie. Les estimations servent principalement à déterminer l'évaluation des transactions et des soldes comptabilisés. Les estimations sont fondées sur l'expérience antérieure et sur d'autres facteurs, y compris les attentes relatives aux événements futurs qui semblent raisonnables compte tenu des circonstances. Les jugements et les estimations sont souvent interdépendants. Les jugements et les estimations sont réévalués de façon continue afin de s'assurer qu'ils demeurent pertinents. Les révisions des estimations comptables sont comptabilisées durant la période au cours de laquelle l'estimation est révisée et au cours des périodes ultérieures touchées par les révisions.

Des renseignements détaillés sur les méthodes comptables faisant l'objet de jugements et d'estimations qui, selon la Fiducie, pourraient avoir le plus d'incidence sur les montants comptabilisés dans les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés sont fournis à la note 5 des états financiers consolidés annuels préparés pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, à l'exception de ce qui est décrit ci-après.

i) Provision pour pertes de crédit attendues

À la suite de la pandémie de COVID-19, la Fiducie a enregistré une hausse du risque de crédit associé à ses actifs financiers, y compris les soldes des débiteurs et des prêts consentis. La direction a exercé son jugement pour établir une estimation de ses pertes de crédit attendues associées aux débiteurs conformément à IFRS 9, *Instruments financiers*, y compris la probabilité de défaut des locataires et l'évaluation des informations macro-économiques prospectives. Pour établir son estimation d'une provision pour pertes de crédit attendues, la direction s'est appuyée sur son processus d'évaluation continue du crédit et sur sa connaissance des locataires et de leurs secteurs d'activité.

ii) Juste valeur des immeubles de placement

Comme il est présenté à la note 5 des états financiers consolidés annuels préparés pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, la juste valeur des immeubles de placement dépend de la disponibilité de transactions comparables, des flux de trésorerie futurs sur la période de détention et des taux d'actualisation et de capitalisation applicables à ces actifs. Dans le cadre de l'évaluation des flux de trésorerie attendus, il est nécessaire de poser des hypothèses sur le taux d'occupation, les taux de location et la valeur résiduelle. La pandémie de COVID-19 a accru le risque et l'incertitude entourant cette estimation en raison d'activités limitées sur le marché pour des opérations comparables ainsi que de l'incertitude à l'égard de la durée prévue de la pandémie et de ses conséquences sur les flux de trésorerie que la Fiducie tire de ses immeubles de placement. Pour établir son estimation, la direction a effectué une appréciation détaillée de ses locataires et de son portefeuille d'immeubles de placement et une évaluation des changements survenus dans l'ensemble du marché industriel canadien depuis que les répercussions de la pandémie ont commencé à se faire sentir au début de mars 2020. Les hypothèses qu'elle a retenues pour déterminer la juste valeur des immeubles de placement pourraient finalement ne pas se concrétiser. Les estimations et les hypothèses critiques sous-jacentes à l'évaluation des immeubles de placement sont présentées à la note 5.

4. Changements de méthodes comptables

Adoption de nouvelles normes et de normes révisées :

Décision du groupe de travail de l'IFRIC, IFRS 16 – Durée des contrats de location et durée d'utilité des améliorations locatives

En décembre 2019, le Comité d'interprétation des IFRS (« IFRIC ») a publié une décision définitive du groupe de travail sur la détermination de la durée des contrats de location résiliables et renouvelables en vertu d'IFRS 16, *Contrats de location*. Cette décision définitive de l'IFRIC établit que la détermination de la période exécutoire du contrat de location et la durée du contrat de location elle-même tiennent compte de circonstances économiques générales allant au-delà des simples dispositions contractuelles, ce qui comprend une prévision raisonnable par l'entité de la période d'utilisation de l'actif sous-jacent. La Fiducie a appliqué cette interprétation à compter du 1^{er} janvier 2020 et conclu qu'elle n'avait pas d'incidence sur ses états financiers consolidés intermédiaires résumés.

Modifications d'IAS 1 et d'IAS 8 – Définition du terme « significatif »

En octobre 2018, l'IASB a publié des modifications d'IAS 8, *Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs*, afin de réviser la définition du terme « significatif » pour mieux aligner l'ensemble des normes et clarifier certains aspects de la définition. La nouvelle définition précise qu'une information présente un caractère significatif si on peut raisonnablement s'attendre à ce que son omission, son inexactitude ou son obscurcissement influence les décisions que prennent les principaux utilisateurs des états financiers. Les modifications clarifient que le caractère significatif dépend de la nature ou de l'ampleur de l'information. Cette modification, qui a été adoptée par la Fiducie le 1^{er} janvier 2020, n'a eu aucune incidence sur les états financiers consolidés intermédiaires résumés.

Modifications d'IFRS 3 – Définition d'une entreprise

En octobre 2018, l'IASB a publié des modifications d'IFRS 3, *Regroupements d'entreprises*, afin de revoir la définition d'entreprise dans le but d'aider les entités à déterminer si une transaction doit être comptabilisée comme un regroupement d'entreprises ou comme une acquisition d'actifs. Ces modifications comprennent des exemples supplémentaires, qui sont notamment pertinents pour le secteur immobilier. Dans le cadre de ces modifications, un test de concentration facultatif qui permet d'évaluer plus facilement si un ensemble d'activités et d'actifs acquis constitue une entreprise ou non a été ajouté. Ces modifications, qui ont été adoptées par la Fiducie le 1^{er} janvier 2020 de façon prospective conformément à la norme, n'ont eu aucune incidence sur les états financiers consolidés intermédiaires résumés.

Révisions futures des normes comptables :

Modifications d'IAS 1 – Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants

En janvier 2020, l'IASB a publié des modifications d'IAS 1, *Présentation des états financiers*, afin de préciser comment classer la dette et les autres passifs en éléments courants et non courants. Ces modifications clarifient la définition d'un droit de reporter le règlement et précisent que les conditions qui existaient à la fin de la période de présentation de l'information financière sont celles qui doivent servir à déterminer s'il existe un droit de reporter le règlement d'un passif. Ces modifications sont en vigueur pour les exercices débutant à compter du 1^{er} janvier 2022 et doivent être appliquées rétrospectivement. Les émetteurs assujettis canadiens, comme la Fiducie, ne peuvent pas actuellement se prévaloir d'une adoption anticipée. La Fiducie n'a pas encore évalué les conséquences de ces modifications sur ses états financiers consolidés.

SUMMIT INDUSTRIAL INCOME REIT

Notes annexes

Pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2020 et 2019

5. Immeubles de placement

Les tableaux suivants présentent les variations des immeubles de placement pour les périodes présentées :

(en milliers)	Immeubles de placement	Immeubles de placement détenus en vue de la vente	Total
Solde au 1 ^{er} janvier 2019	1 700 078 \$	- \$	1 700 078 \$
Ajustement transitoire (IFRS 16), déduction faite d'ajustements à la juste valeur de (48 \$)	10 456	-	10 456
Actifs au titre de droits d'utilisation additionnels, déduction faite d'ajustements à la juste valeur de (5 \$)	20 091	-	20 091
Entrées :			
Acquisition d'immeubles de placement	698 459	16 390	714 849
Entrées à l'égard d'immeubles de placement	14 231	37	14 268
Entrées à l'égard d'immeubles en cours d'aménagement/d'expansion	7 146	-	7 146
Transfert des immeubles de placement vers les immeubles de placement détenus en vue de la vente	(1 170)	1 170	-
Cessions	(107 368)	-	(107 368)
Profits (pertes) liés à la juste valeur	188 512	(334)	188 178
Solde au 31 décembre 2019	2 530 435 \$	17 263 \$	2 547 698 \$
Entrées :			
Acquisition d'immeubles de placement	180 327 \$	- \$	180 327 \$
Entrées à l'égard d'immeubles de placement	7 002	92	7 094
Entrées à l'égard d'immeubles en cours d'aménagement/d'expansion	428	-	428
Transfert des immeubles de placement vers les immeubles de placement détenus en vue de la vente	(2 105)	2 105	-
Profits (pertes) liés à la juste valeur	1 723	(940)	783
Solde au 30 juin 2020	2 717 810 \$	18 520 \$	2 736 330 \$
Immeubles de placement productifs de revenus	2 486 180 \$	- \$	2 486 180 \$
Immeubles en cours d'aménagement/d'expansion	13 708	-	13 708
Actifs au titre du droit d'utilisation	30 547	-	30 547
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	-	17 263	17 263
Solde au 31 décembre 2019	2 530 435 \$	17 263 \$	2 547 698 \$
Immeubles de placement productifs de revenus	2 673 565 \$	- \$	2 673 565 \$
Immeubles en cours d'aménagement/d'expansion	13 758	-	13 758
Actifs au titre du droit d'utilisation	30 487	-	30 487
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	-	18 520	18 520
Solde au 30 juin 2020	2 717 810 \$	18 520 \$	2 736 330 \$

Au 30 juin 2020, des immeubles de placement d'une valeur approximative de 2,1 G\$ (31 décembre 2019 – 2,5 G\$) étaient utilisés à titre de garantie pour certains emprunts (note 9).

SUMMIT INDUSTRIAL INCOME REIT

Notes annexes

Pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2020 et 2019

5. Immeubles de placement (suite)

Acquisition d'immeubles de placement

Le tableau suivant présente les acquisitions d'immeubles de placement conclues au cours du semestre clos le 30 juin 2020 :

(en milliers)	Type d'immeuble	Participation	Date d'acquisition	Trésorerie et autres ¹⁾	Financement hypothécaire	Coût d'acquisition ²⁾
Immeubles						
5900-14th Avenue, Markham (Ontario)	Industriel	100 %	14 janv. 2020	40 723 \$	- \$	40 723 \$
1387 Cornwall Road, Oakville (Ontario)	Industriel	100 %	27 janv. 2020	13 624	-	13 624
110 Cochrane Drive, Markham (Ontario)	Industriel	100 %	27 févr. 2020	9 361	-	9 361
160 Cochrane Drive, Markham (Ontario)	Industriel	100 %	27 févr. 2020	10 221	-	10 221
750 Cochrane Drive, Markham (Ontario)	Industriel	100 %	27 févr. 2020	5 110	-	5 110
752 Cochrane Drive, Markham (Ontario)	Industriel	100 %	27 févr. 2020	7 011	-	7 011
800 Cochrane Drive, Markham (Ontario)	Industriel	100 %	27 févr. 2020	7 750	-	7 750
802 Cochrane Drive, Markham (Ontario)	Industriel	100 %	27 févr. 2020	6 704	-	6 704
7474 McLean Street, Guelph (Ontario)	Industriel	100 %	25 mars 2020	58 828	20 995	79 823
Immeubles de placement				159 332 \$	20 995 \$	180 327 \$

1) La colonne « Trésorerie et autres » comprend la trésorerie, les montants en trésorerie prélevés sur la facilité de crédit bancaire ainsi que les dépôts de garantie repris.

2) Le coût d'acquisition comprend les charges liées à l'acquisition.

Comme il est indiqué dans le tableau ci-dessus, au cours du semestre clos le 30 juin 2020, la Fiducie a acquis des immeubles de placement au prix de 180,3 M\$ (exercice clos le 31 décembre 2019 – 714,8 M\$). Les acquisitions réalisées au cours du semestre clos le 30 juin 2020 ont été financées au moyen d'un emprunt hypothécaire repris de 21,0 M\$, et le solde, au moyen de la facilité d'exploitation renouvelable (note 9). L'emprunt hypothécaire repris exclut une prime liée à la valeur de marché d'un montant de 0,5 M\$ comptabilisée sur la dette reprise. De plus, des dépôts de garantie d'environ 0,5 M\$ ont été repris à l'égard de ces acquisitions au cours du semestre clos le 30 juin 2020.

Entrées à l'égard d'immeubles de placement

Au cours du semestre clos le 30 juin 2020, les entrées à l'égard d'immeubles de placement ont atteint 7,0 M\$ (exercice clos le 31 décembre 2019 – 14,3 M\$) et sont principalement liées aux coûts de location toujours engagés. De plus, des entrées à l'égard d'immeubles de placement de 1,8 M\$ durant la période concernaient les loyers gratuits accordés pour les renouvellements anticipés de baux moyennant des loyers mensuels supérieurs signés dans le cadre des mesures d'allègement des loyers adoptées par la Fiducie en réponse à la pandémie de COVID-19. Les rentrées restantes se rapportaient aux dépenses en immobilisations et aux loyers à recevoir nets constatés de manière linéaire qui découlent de la comptabilisation des produits locatifs de manière linéaire sur la durée du contrat de location. Les loyers à recevoir comptabilisés de manière linéaire au 30 juin 2020 totalisaient 11,1 M\$ (31 décembre 2019 – 9,1 M\$).

Entrées à l'égard d'immeubles en cours d'aménagement/d'expansion

Au cours du semestre clos le 30 juin 2020, les entrées à l'égard d'immeubles en cours d'aménagement/d'expansion se sont élevées à 0,4 M\$ et concernaient les travaux d'aménagements initiaux sur des terrains excédentaires à des immeubles en cours d'aménagement situés au 2485 Surveyor Road, à Mississauga, et au 4455 North Service Road, à Burlington. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, les entrées à l'égard d'immeubles en cours d'aménagement/d'expansion se sont établies à 7,1 M\$, dont une tranche de 6,6 M\$ avait trait à un immeuble situé à Kitchener qui fait l'objet d'une expansion, et le montant restant de 0,5 M\$ avait trait à d'autres projets d'aménagement en cours.

5. Immeubles de placement (suite)

Immeubles de placement détenus en vue de la vente

Au cours du semestre clos le 30 juin 2020, la Fiducie a rendu disponible à la vente son immeuble situé à Fort St. John, en Colombie-Britannique, et l'a donc classé comme détenu en vue de la vente dans ses bilans consolidés intermédiaires résumés au 30 juin 2020. Les immeubles entièrement détenus suivants ont été classés comme détenus en vue de la vente et comptabilisés à une juste valeur de 18,5 M\$ au 30 juin 2020 :

- 2500 Cranbrook Street, Cranbrook (Colombie-Britannique)
- 16295 – 132nd Ave, Edmonton (Alberta)
- 4600 – 99th Street NW, Edmonton (Alberta)
- 6708, 87A Avenue, Fort St. John (Colombie-Britannique)

Comme il est décrit pour les événements postérieurs à la date de clôture (note 17), en juillet 2020, la Fiducie a conclu un accord inconditionnel visant la vente de son immeuble situé au 16295 – 132nd Ave à Edmonton, en Alberta, pour 1,95 M\$. La clôture de la transaction est prévue pour le 25 septembre 2020.

Juste valeur des immeubles de placement

Au cours du semestre clos le 30 juin 2020, une tranche de 176,7 M\$, ou 7 %, des immeubles de placement de la Fiducie, a été évaluée par des évaluateurs professionnels externes (exercice clos le 31 décembre 2019 – 444,8 M\$ ou 24 % [à l'exclusion des acquisitions de 2019]). La juste valeur des immeubles de placement a été déterminée à l'interne par la Fiducie à l'aide d'hypothèses et de principes d'évaluation analogues à ceux qu'utilisent des évaluateurs externes. Sur une base annuelle, environ 33 % du portefeuille devrait être évalué par des évaluateurs tiers externes. Par conséquent, la totalité du portefeuille devrait avoir été évaluée à l'externe après trois ans.

La Fiducie évalue les immeubles de placement à l'aide de données de niveau 3. Les évaluations à la juste valeur de niveau 1 sont celles qui sont établies d'après des cours de marché (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs identiques. Les données de niveau 2 sont les données autres que les cours qui sont observables pour l'actif, directement ou indirectement. Les évaluations qui se fondent de manière importante sur l'utilisation de données non observables sont de niveau 3. Aucun transfert entre les niveaux n'a été effectué au cours de la période.

Les immeubles de placement ont été évalués à l'aide de la combinaison de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie, de la méthode de capitalisation directe et de la méthode de comparaison directe. Selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie, les flux de trésorerie futurs attendus sont actualisés en général sur dix ans et tiennent compte d'une valeur finale établie par l'application d'un taux de capitalisation au bénéfice d'exploitation net de la onzième année. Pour ce qui est de la méthode de capitalisation directe, le bénéfice d'exploitation net stabilisé est capitalisé selon le taux de capitalisation global requis. Finalement, selon la méthode de comparaison directe (prix par pied carré), les immeubles sont comparés à d'autres immeubles ayant fait l'objet d'une transaction récente et qui sont jugés comparables en raison de leur emplacement, de leur état, de leur taille et de leur taux de location.

Selon ces méthodes, certaines hypothèses importantes doivent être posées, notamment au sujet des produits locatifs, des loyers sur le marché, des charges d'exploitation, et des taux d'inoccupation, d'inflation, d'actualisation et de capitalisation. Le taux d'actualisation et le taux de capitalisation de chaque immeuble sont déterminés en fonction de l'information provenant du marché relativement à la vente de bâtiments similaires dans la même région. Étant donné le nombre limité de transactions sur le marché visant des immeubles comparables effectuées depuis la déclaration de la pandémie de COVID-19 au début de mars 2020, la détermination de la juste valeur s'est appuyée sur des hypothèses et du jugement d'ordre macroéconomique. Dans l'ensemble, les hypothèses importantes sont demeurées relativement inchangées au cours de la période.

SUMMIT INDUSTRIAL INCOME REIT

Notes annexes

Pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2020 et 2019

5. Immeubles de placement (suite)

Compte tenu du résultat des diverses méthodes d'évaluation décrites ci-dessus, la Fiducie a comptabilisé des profits liés à la juste valeur de respectivement 2,7 M\$ et de 0,8 M\$ pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2020 (trimestre et semestre clos le 30 juin 2019 – profits liés à la juste valeur de 43,1 M\$ et 49,8 M\$, respectivement).

Les hypothèses importantes posées afin de déterminer la juste valeur des immeubles de placement de la Fiducie sont les suivantes :

	30 juin 2020			31 décembre 2019		
	Taux de capita- lisation	Taux d'actua- lisation	Prix par pied carré	Taux de capita- lisation	Taux d'actua- lisation	Prix par pied carré
Moyenne pondérée	5,26 %	6,17 %	165,38 \$	5,33 %	6,33 %	156,82 \$

La juste valeur est très sensible aux variations des taux de capitalisation. Une hausse de 0,50 % du taux de capitalisation moyen pondéré pour les immeubles de placement entraînerait une diminution de 251,7 M\$ de la juste valeur au 30 juin 2020 (31 décembre 2019 – 233,2 M\$), et une baisse de 0,50 % donnerait lieu à une augmentation de 307,7 M\$ de la juste valeur au 30 juin 2020 (31 décembre 2019 – 284,8 M\$).

6. Coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence

Le 30 septembre 2019, la Fiducie a acquis au prix de 20,6 M\$ une participation de 50 % dans un terrain destiné à l'aménagement de 49 acres situé dans un parc industriel de Guelph, en Ontario, en partenariat avec Cooper Construction Limited. Deux immeubles sont actuellement en construction sur le terrain destiné à l'aménagement, et leur superficie totalisera 386 929 pieds carrés une fois les travaux achevés. La Fiducie a la possibilité d'acquérir à la juste valeur la participation restante de 50 % dans ces deux immeubles lorsqu'ils seront achevés et loués. Elle peut aussi acquérir à la juste valeur 100 % des autres immeubles en cours d'aménagement au fil du temps en vertu de l'arrangement de coentreprise à mesure qu'ils seront achevés et loués.

Au cours du semestre clos le 30 juin 2020, la Fiducie a octroyé une garantie à l'égard d'une nouvelle dette de 4,4 M\$ pour un terrain destiné à l'aménagement dans le cadre de ce nouvel arrangement de coentreprise et elle a reçu un remboursement des apports en capital de 4,2 M\$ provenant du projet d'aménagement par suite du nouvel arrangement relatif à la dette.

La Fiducie comptabilise ses participations dans des coentreprises selon la méthode de la mise en équivalence. Le tableau qui suit présente la quote-part revenant à la Fiducie du total des actifs et des passifs en cours d'aménagement de la société en commandite au 30 juin 2020 et au 31 décembre 2019. Il n'y a pas de flux de trésorerie ni de résultats d'exploitation significatifs à présenter.

(en milliers)	30 juin 2020	31 décembre 2019
Immeubles de placement	29 578 \$	26 065 \$
Actifs courants	1 258	762
Total de l'actif	30 836	26 827
Passifs courants	2 342	2 623
Passifs non courants	13 719	5 226
Coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	14 775 \$	18 978 \$

SUMMIT INDUSTRIAL INCOME REIT

Notes annexes

Pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2020 et 2019

7. Prêts

Au cours du trimestre et du semestre clos le 30 juin 2020, la Fiducie a avancé 0,2 M\$ et 0,5 M\$, respectivement, dans le cadre des prêts mezzanines accordés à son coentrepreneur relativement à l'aménagement du centre de données DC2 de la région du Grand Toronto et du centre de données situé au centre-ville de Montréal. De plus, au cours du trimestre et du semestre clos le 30 juin 2020, la Fiducie a comptabilisé des profits liés à la juste valeur de néant et de 21,0 M\$, respectivement, qui se rapportaient entièrement au prêt mezzanine consenti pour le centre de données DC2 (trimestre et semestre clos le 30 juin 2019 – aucun montant). Le 11 mai 2020, la Fiducie a annoncé la vente de sa participation sous-jacente dans le centre de données DC2. À la vente du centre de données DC2, l'encours du prêt mezzanine, soit 5,5 M\$, y compris les intérêts courus, a été remboursé. Le produit tiré de la vente, qui a été pris en compte dans la juste valeur du prêt mezzanine consenti pour le centre de données DC2 au 31 mars 2020, est sous forme d'un billet à ordre et il sera payé par versements au cours des 15 mois suivants, pendant la construction du centre de données.

Compte tenu des intérêts courus et des ajustements à la juste valeur, le total des prêts pour les périodes présentées s'établissait comme suit :

(en milliers)	30 juin 2020	31 décembre 2019
Billet à ordre, centre de données DC2	24 095 \$	- \$
Prêt mezzanine, centre de données DC2	-	5 309
Prêt mezzanine, centre de données de Montréal	22 597	21 370
Total des prêts	46 692 \$	26 679 \$

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2020, la Fiducie a comptabilisé des produits d'intérêts de 0,5 M\$ et 1,0 M\$, respectivement, sur les prêts (trimestre et semestre clos le 30 juin 2019 – 1,4 M\$ et 2,8 M\$, respectivement), qui sont compris dans les produits financiers dans les états consolidés intermédiaires résumés du résultat net.

8. Débiteurs, charges payées d'avance, dépôts et coûts de financement différés

(en milliers)	30 juin 2020	31 décembre 2019
Montants à recevoir des locataires	5 387 \$	4 146 \$
Autres débiteurs	1 545	3 563
Total des débiteurs	6 932 \$	7 709 \$
Charges payées d'avance et dépôts	5 151 \$	5 363 \$
Autres actifs – Mobilier et agencements, matériel informatique et locations	191	195
Coûts de financement différés	911	359
Total des charges payées d'avance, des dépôts et des coûts de financement différés	6 253 \$	5 917 \$

Pour aider les locataires aux prises avec les difficultés économiques qu'a engendrées la pandémie de COVID-19, la fiducie a instauré diverses mesures d'allègement des loyers, y compris des renouvellements anticipés moyennant un loyer mensuel majoré en retour d'une période de franchise de loyer, des ententes de report de loyer ainsi que le programme gouvernemental d'Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (l'« AUCLC »), instauré en mai 2020.

SUMMIT INDUSTRIAL INCOME REIT

Notes annexes

Pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2020 et 2019

8. Débiteurs, charges payées d'avance, dépôts et coûts de financement différés (suite)

Au cours du trimestre clos le 30 juin 2020, la Fiducie a conclu des ententes de report de loyer visant des locaux représentant une superficie d'environ 3,3 millions de pieds carrés de SLB pour un total de 3,7 M\$ en loyers reportés pour les prochains 12 à 18 mois, dont une tranche de 2,1 M\$ est incluse dans les sommes à recouvrer de locataires au 30 juin 2020. De plus, la Fiducie s'est inscrite à l'AUCLC à l'égard de certains locataires admissibles pour les loyers de la période allant d'avril à juin 2020, soit des loyers totalisant 1,4 M\$. Dans le cadre de l'AUCLC, la Fiducie doit réduire le loyer total de 25 % pour la période visée par le programme, le gouvernement paie 50 % du loyer et le locataire verse la portion résiduelle de 25 %. Étant donné la date de lancement de l'AUCLC, nombre des locataires admissibles avaient déjà versé la totalité ou une partie du loyer pour la période visée par le programme ou avaient déjà conclu une entente de report de loyer avec la Fiducie.

Bien qu'elle ait réussi à percevoir la majorité des loyers au cours de la pandémie, la Fiducie a vu son risque de crédit s'accroître par suite du ralentissement général de l'économie lié à la pandémie, ainsi que des ententes de report de loyer établies au cours du trimestre. Par conséquent, une provision pour pertes de crédit attendues de 1,0 M\$, y compris la réduction de loyer de 25 % pour les locataires admissibles au programme d'AUCLC, a été constatée dans les débiteurs au 30 juin 2020 (31 décembre 2019 – aucun montant). Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2020, la Fiducie a comptabilisé une provision de 0,8 M\$ et 1,0 M\$, respectivement, au titre des sommes à recouvrer de locataires dans les charges d'exploitation liées aux immeubles aux états consolidés intermédiaires résumés du résultat net, qui comprend un montant d'environ 0,4 M\$ lié à la réduction de loyer de 25 % pour les locataires admissibles au programme d'AUCLC (trimestre et semestre clos le 30 juin 2019 – aucun montant).

9. Emprunts

(en milliers)	30 juin 2020	31 décembre 2019
Emprunts hypothécaires à terme	697 806 \$	705 662 \$
Facilité d'exploitation renouvelable et non renouvelable et emprunts à vue	576 230	391 710
Total des emprunts	1 274 036	1 097 372
Moins : Emprunts courants	381 658	454 279
Emprunts non courants	892 378 \$	643 093 \$

a) Emprunts hypothécaires à terme

Le tableau suivant résume les activités de financement liées aux emprunts hypothécaires à terme pour le semestre clos le 30 juin 2020 :

(en milliers)				Taux d'intérêt effectif	Obtention
Immeubles	Prêteur	Durée	Montant		
Nouveau financement :					
5686, rue Cypihot, Saint-Laurent (Québec)	Banque Scotia	5 ans	4 450 \$	3,44 %	20 févr.
7474 McLean Road, Guelph (Ontario) ¹⁾	Manuvie	8 ans	40 000 \$	3,03 %	20 juin
Total des nouveaux financements			44 450 \$	3,07 %	
Financement repris :					
7474 McLean Road, Guelph (Ontario) ¹⁾	Manuvie	1,75 an	20 995 \$	2,78 %	20 mars
Total du financement repris			20 995 \$	2,78 %	
Total du financement			65 445 \$	2,98 %	

1) Le financement repris sur l'immeuble 7474 McLean a fait l'objet d'un relèvement du plafond de la dette à 40,0 M\$ le 30 juin 2020 à un taux d'intérêt stipulé de 3,05 % avec un taux d'intérêt stipulé moyen combiné d'environ 3,45 % sur une durée de 8 ans.

SUMMIT INDUSTRIAL INCOME REIT

Notes annexes

Pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2020 et 2019

9. Emprunts (suite)

Le total des emprunts hypothécaires à terme porte intérêt au taux effectif moyen pondéré de 3,64 % (31 décembre 2019 – 3,68 %) et au taux d'intérêt moyen pondéré stipulé de 3,72 % (31 décembre 2019 – 3,74 %). Les emprunts hypothécaires à terme sont garantis par des hypothèques enregistrées de premier rang grevant certains immeubles et par des sûretés générales de premier rang sur des contrats de location, des contrats d'assurance et des hypothèques mobilières enregistrées.

Les emprunts hypothécaires à payer comprennent des primes non amorties de 2,3 M\$ (31 décembre 2019 – 1,4 M\$) liées à la valeur de marché d'emprunts hypothécaires repris lors d'une acquisition et des charges de financement différées non amorties de 0,9 M\$ (31 décembre 2019 – 0,9 M\$).

Les exigences relatives au remboursement du capital pour les emprunts hypothécaires à terme se présentent comme suit :

(en milliers)

2020	9 815 \$
2021	52 845
2022	104 433
2023	108 667
2024	59 133
2025	43 632
Par la suite	317 823
Montant en capital	696 348
Prime sur la dette non amortie	2 345
Charges de financement différées non amorties	(887)
Total des emprunts hypothécaires à terme, 30 juin 2020	697 806 \$

b) Facilité de crédit renouvelable non garantie

Le 23 mars 2020, la Fiducie a obtenu une facilité de crédit renouvelable non garantie de 300,0 M\$ échéant le 23 mars 2023 et portant intérêt à un taux variable correspondant au taux préférentiel bancaire majoré de 0,70 % pour les emprunts au taux préférentiel ou au taux des acceptations bancaires majoré de 1,70 % pour les acceptations bancaires. Cette nouvelle facilité de crédit renouvelable non garantie remplace la facilité de crédit renouvelable garantie de 150,0 M\$ de la Fiducie. Au 30 juin 2020, une tranche de 224,2 M\$ a été prélevée sur la facilité de crédit renouvelable non garantie pour financer toutes les acquisitions réalisées au cours du premier semestre de 2020 (note 5) et rembourser une tranche de 43,6 M\$ sur des emprunts hypothécaires venant à échéance et une tranche de 32,2 M\$ sur la facilité de crédit-relais non renouvelable (note 9 c)), et a été remboursée en partie le 30 juin 2020 à la suite du relèvement du plafond de la dette de l'emprunt hypothécaire relatif à l'immeuble du 7474 McLean Road (note 9 a)).

En vertu de l'entente relative à la facilité de crédit renouvelable non garantie, la Fiducie doit maintenir son ratio de dette sur le total de l'actif d'au plus 65 %, un ratio de la dette garantie d'au plus 50 %, un ratio de couverture du service de la dette de 1,50 fois ou plus et des capitaux propres minimaux qui correspondent à i) 1,0 G\$ ou plus, majorés de ii) 75 % du produit net de chaque placement de capitaux propres effectué après le 23 mars 2020. Le ratio de dette sur le total de l'actif est aussi limité à un pourcentage maximal de 65 %, conformément à la déclaration de fiducie. De plus, la facilité de crédit renouvelable non garantie exige que la Fiducie maintienne un ensemble d'immeubles non grevés représentant au moins 1,30 fois sa dette non garantie. Au 30 juin 2020, la Fiducie se conformait à toutes les clauses restrictives et la valeur de son ensemble d'immeubles non grevés s'élevait à 637,5 M\$.

9. Emprunts (suite)

c) Facilité de crédit-relais non renouvelable

À l'acquisition d'un portefeuille d'immeubles en novembre 2019, la Fiducie a contracté une facilité de crédit-relais non renouvelable de 382,2 M\$ assortie d'une durée d'un an. La facilité porte intérêt à un taux variable fondé sur un ratio de dette sur le total de l'actif de moins de 50 %, soit le niveau d'endettement actuel de la Fiducie. Les taux d'intérêt variables correspondent au taux préférentiel bancaire majoré de 0,70 % pour les emprunts au taux préférentiel ou au taux des acceptations bancaires majoré de 1,70 % pour les acceptations bancaires. Cette facilité est garantie par des charges de premier rang grevant ces immeubles de placement spécifiques, d'une juste valeur de 515,8 M\$, ainsi que par une sûreté générale de premier rang sur des contrats de location et d'assurance. En plus de conclure la facilité de crédit renouvelable non garantie (note 9 b)), la Fiducie a remboursé une tranche de 32,2 M\$ sur la facilité de crédit-relais non renouvelable, réduisant ainsi l'encours à 350,0 M\$ au 30 juin 2020 (31 décembre 2019 – 382,2 M\$). Lorsque du financement à long terme sera obtenu, le produit en sera affecté à cette facilité.

10. Autres passifs financiers

Les autres passifs financiers comprennent des swaps de taux d'intérêt se rapportant à la dette à taux variable de la Fiducie. Celle-ci a appliqué la comptabilité de couverture à ces transactions conformément à sa méthode comptable décrite à la note 3 des états financiers consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2019. Les tranches variables et fixes des swaps de taux d'intérêt sont réglées mensuellement au même moment, et la Fiducie a évalué que ces swaps étaient efficaces pour couvrir son risque de taux d'intérêt.

La Fiducie n'a conclu aucune nouvelle entente de swap de taux d'intérêt pendant le semestre clos le 30 juin 2020. Au 30 juin 2020, la juste valeur totale des swaps de taux d'intérêt représentait un passif financier de 33,8 M\$ (31 décembre 2019 – passif financier de 10,0 M\$). La variation de la juste valeur entre le 31 décembre 2019 et le 30 juin 2020 est attribuable à une réduction des taux d'intérêt durant la période.

11. Parts échangeables de catégorie B

À titre de contrepartie partielle des acquisitions d'actifs réalisées en 2018, un total de 4 297 871 parts échangeables de catégorie B d'une juste valeur totale de 36,6 M\$ a été émis en 2018.

Les parts échangeables de catégorie B peuvent être échangées à parité numérique contre des parts de fiducie, au gré du porteur. Ces parts comportant un droit de vote spécial confèrent les mêmes droits de vote que les parts de fiducie et octroient au porteur de parts échangeables, lors des assemblées des porteurs de parts de fiducie, un nombre de droits de vote équivalent au nombre de parts de fiducie contre lesquelles pourraient être échangées ces parts échangeables. Les parts échangeables de catégorie B donnent droit à des distributions par part d'un montant équivalent à celui des distributions par part déclarées à l'égard des parts de fiducie.

Le 1^{er} avril 2020, 648 372 parts échangeables de catégorie B ont été échangées à parité numérique contre des parts de fiducie. Le passif correspondant à la juste valeur des parts au moment de l'échange a été transféré à la valeur par part dans les capitaux propres. Après la réalisation de l'échange du 1^{er} avril 2020, il ne reste aucune part échangeable de catégorie B en circulation. Avant l'échange, les parts échangeables de catégorie B étaient évaluées au cours de clôture moyen pondéré en fonction du volume sur 30 jours civils jusqu'au 31 mars 2020, qui s'établissait à 9,78 \$ (31 décembre 2019 – cours de clôture en date du 31 décembre 2019, qui était de 12,06 \$).

SUMMIT INDUSTRIAL INCOME REIT

Notes annexes

Pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2020 et 2019

11. Parts échangeables de catégorie B (suite)

Le tableau qui suit présente la variation du nombre de parts échangeables de catégorie B en circulation et de leur valeur comptable pour les périodes présentées :

(en milliers)	Parts	Valeur
Solde au 1 ^{er} janvier 2019	4 298	41 088 \$
Parts échangeables de catégorie B échangées le 12 avril 2019	(3 292)	(38 880)
Parts échangeables de catégorie B échangées le 28 octobre 2019	(357)	(4 547)
Ajustements à la juste valeur en 2019	-	10 158
Solde au 31 décembre 2019	649	7 819 \$
Ajustements à la juste valeur en 2020	-	(2 068)
Parts échangeables de catégorie B échangées le 1 ^{er} avril 2020	(649)	(5 751)
Solde au 30 juin 2020	-	- \$

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2020, les charges financières comprennent des distributions de néant et de 0,1 M\$, respectivement, sur les parts échangeables de catégorie B (trimestre et semestre clos le 30 juin 2019 – 0,1 M\$ et 0,7 M\$, respectivement). Au 30 juin 2020, le total des distributions à payer à l'égard des parts échangeables de catégorie B était de néant (31 décembre 2019 – 29 000 \$).

12. Capitaux propres

a) Parts autorisées

La Fiducie est autorisée à émettre un nombre illimité de parts. Chaque part, qui n'a aucune valeur nominale, confère un seul vote au cours des réunions des porteurs de parts et donne à ceux-ci le droit de recevoir une quote-part de toutes les distributions. Chaque porteur de parts a le droit d'exiger de la Fiducie qu'elle rachète à sa demande, à tout moment ou à l'occasion, la totalité ou une partie des parts enregistrées à son nom au prix fixé et payable conformément aux conditions énoncées ci-après.

Un montant maximal de 25 000 \$ en trésorerie peut être racheté au cours d'un mois donné, sauf si cette condition fait l'objet d'une renonciation par le conseil d'administration. La Fiducie réglera tout rachat excédant 25 000 \$ par l'émission d'un billet à ordre d'un montant en capital égal au prix de rachat déterminé en vertu de la déclaration de fiducie.

SUMMIT INDUSTRIAL INCOME REIT

Notes annexes

Pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2020 et 2019

12. Capitaux propres (suite)

b) Parts émises et en circulation

Les tableaux suivants illustrent l'historique des parts de fiducie émises et en circulation :

(en milliers)	Nombre de parts	Valeur comptable
Solde au 1 ^{er} janvier 2019	96 324	681 045 \$
Échange de parts échangeables de catégorie B le 12 avril 2019 (note 11)	3 292	38 880
Émission de parts le 17 mai 2019 – internalisation (note 13)	6 667	74 840
Émission de parts le 12 juin 2019	11 960	142 993
Émission de parts de rémunération du gestionnaire (note 13)	25	277
Parts émises aux termes du RRD	264	2 889
Solde au 30 juin 2019	118 532	940 924 \$

(en milliers)	Nombre de parts	Valeur comptable
Solde au 1 ^{er} janvier 2020	137 066	1 169 839 \$
Échange de parts échangeables de catégorie B le 1 ^{er} avril 2020 (note 11)	648	6 321
Parts émises aux termes du RRD	615	6 673
Solde au 30 juin 2020	138 329	1 182 833 \$

La Fiducie s'est dotée d'un régime de réinvestissement des distributions (le « RRD ») dans le cadre duquel les porteurs inscrits ou véritables de parts de fiducie résidant au Canada peuvent acquérir des parts de fiducie additionnelles en réinvestissant la totalité ou une partie de leurs distributions en trésorerie mensuelles sans avoir à payer une commission de courtage. De plus, les porteurs de parts qui choisissent de participer au RRD reçoivent une autre distribution de parts de fiducie correspondant à 5 % de chaque distribution qu'ils réinvestissent. Au cours du semestre clos le 30 juin 2020, 615 114 parts ont été émises dans le cadre de ce régime (semestre clos le 30 juin 2019 – 264 793 parts) pour un produit total de 6,7 M\$ (semestre clos le 30 juin 2019 – 2,9 M\$), soit 18,0 % des distributions connexes (semestre clos le 30 juin 2019 – 11,3 %).

c) Distributions

La Fiducie a comptabilisé les activités suivantes ayant trait aux distributions au cours des semestres clos les 30 juin :

(en milliers)	2020	2019
Payées en trésorerie	30 461 \$	22 778 \$
Réinvesties par les porteurs de parts en vertu du RRD	6 673	2 889
0,0450 \$ par part à payer au 31 décembre (payées en janvier) (2019 – 0,0430 \$ par part)	(6 168)	(4 142)
Distributions régulières de 0,0450 \$ par part à payer au 30 juin (2019 – 0,0450 \$ par part)	6 225	5 334
Distributions comptabilisées en capitaux propres	37 191 \$	26 859 \$

SUMMIT INDUSTRIAL INCOME REIT

Notes annexes

Pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2020 et 2019

12. Capitaux propres (suite)

d) Montants par part

Le nombre moyen pondéré de parts pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin s'établit comme suit :

(en milliers de parts)	Trimestre clos le 30 juin 2020	Trimestre clos le 30 juin 2019	Semestre clos le 30 juin 2020	Semestre clos le 30 juin 2019
Parts émises, aux 1 ^{er} janvier	137 066	96 324	137 066	96 324
Émission de parts, 13 avril 2019 – parts de catégorie B échangées	-	3 292	-	3 292
Émission de parts, 17 mai 2019	-	3 297	-	1 657
Émission de parts, 12 juin 2019	-	2 497	-	1 255
Émission de parts, 1 ^{er} avril 2020 – parts de catégorie B échangées	648	-	648	-
Émission de parts de rémunération du gestionnaire	-	24	-	17
Émission de parts en vertu du RRD	456	204	309	139
Total du nombre moyen pondéré de parts de la Fiducie en circulation	138 170	105 638	138 023	102 684
Incidence des parts échangeables de catégorie B, au 1 ^{er} janvier	649	4 298	649	4 298
Échange de parts de catégorie B contre des parts de la fiducie, 12 avril 2019	-	(3 292)	-	(3 292)
Échange de parts de catégorie B contre des parts de la fiducie, 1 ^{er} avril 2020	(649)	-	(649)	-
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (de base)	138 170	106 644	138 023	103 690
Parts différées attribuées au 1 ^{er} janvier	92	53	92	53
Parts différées attribuées au cours de la période	48	23	34	15
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (dilué)	138 310	106 720	138 149	103 758

e) Régime de parts différées

Le 19 février 2020, le régime de parts différées de la Fiducie (le « régime »), qui a été établi le 10 mai 2017, a été modifié et retraité pour inclure les hauts dirigeants (les « dirigeants ») dans le régime et apporter d'autres modifications administratives.

Le régime permet aux fiduciaires de recevoir jusqu'à 100 % de leurs honoraires (le « montant choisi ») sous forme de parts différées, plutôt qu'en trésorerie. Aux termes du régime, la Fiducie versera une contrepartie équivalente au montant choisi de chaque fiduciaire participant en émettant des parts différées additionnelles d'une valeur maximale de 10 000 \$ (la « contrepartie incitative »). Les dirigeants de la FPI ont le droit de recevoir des parts différées à la discrétion du conseil d'administration et du comité de rémunération de la Fiducie en guise de récompense pour l'atteinte de divers objectifs, notamment en matière de rendement, conformément aux programmes et aux lignes directrices pouvant être établis de temps à autre par la Fiducie.

SUMMIT INDUSTRIAL INCOME REIT

Notes annexes

Pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2020 et 2019

12. Capitaux propres (suite)

Les droits rattachés aux parts différées attribuées en fonction du régime seront acquis le jour qui tombe douze mois après la date d'attribution. Les droits rattachés aux parts différées additionnelles émises aux termes de la contrepartie incitative seront acquis selon le calendrier suivant : a) 50 % le jour du troisième anniversaire de l'attribution; b) 25 % le jour du quatrième anniversaire de l'attribution; c) 25 % le jour du cinquième anniversaire de l'attribution. Les parts différées dont les droits sont acquis peuvent être rachetées en totalité ou en partie contre des parts émises à même le capital autorisé ou contre de la trésorerie au gré du participant.

La valeur maximale du nombre total de parts pouvant faire l'objet d'une attribution de parts différées à un membre aux termes du régime au cours d'un exercice donné de la FPI ne pourra dépasser 150 000 \$. Le nombre maximal de parts réservées aux fins d'émission aux termes du régime est de 425 420 parts. Une part différée est l'équivalent monétaire d'une part, et l'émission de fractions de parts différées est permise.

Un sommaire des parts différées octroyées dans le cadre du régime au cours des semestres clos les 30 juin s'établit comme suit :

Nombre de parts	2020			2019		
	Fiduciaires	Dirigeants	Total	Fiduciaires	Dirigeants	Total
Solde au 1 ^{er} janvier	91 749	-	91 749	53 146	-	53 146
Parts différées attribuées pour services rendus, y compris la contrepartie incitative (pour les fiduciaires)	14 762	30 700	45 462	21 588	-	21 588
Parts différées attribuées par l'intermédiaire de distributions	2 576	548	3 124	1 571	-	1 571
Solde au 30 juin	109 087	31 248	140 335	76 305	-	76 305

Au cours du semestre clos le 30 juin 2020, 30 700 parts différées ont été octroyées aux termes du régime à des dirigeants dans le cadre du processus de rémunération annuel. De plus, approximativement 88 % de la rémunération des fiduciaires est actuellement reçue sous forme de parts différées.

La juste valeur d'une part, aux fins du régime de parts différées, correspond au cours moyen pondéré en fonction du volume de la totalité des parts négociées à la TSX pour la période de cinq jours de bourse précédant immédiatement la date d'attribution. Le passif lié au régime est évalué à la juste valeur et réévalué à la juste valeur à chaque date de clôture et à la date de règlement. Les variations de la juste valeur sont comptabilisées dans les frais généraux et administratifs aux états consolidés intermédiaires résumés du résultat net. Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2020, la Fiducie a constaté des pertes liées à la juste valeur de 0,4 M\$ et des profits liés à la juste valeur de 0,1 M\$, respectivement (trimestre et semestre clos le 30 juin 2019 – pertes liées à la juste valeur de 0,1 M\$ et 0,2 M\$, respectivement) au titre des parts différées. Au 30 juin 2020, un montant de 1,6 M\$ (31 décembre 2019 – 1,1 M\$) est inclus dans les fournisseurs et autres charges à payer relativement au régime de parts différées.

SUMMIT INDUSTRIAL INCOME REIT

Notes annexes

Pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2020 et 2019

13. Transactions entre parties liées

a) Frais de gestion et internalisation

Le 17 mai 2019, la Fiducie a acquis la totalité des actions émises et en circulation de son gestionnaire externe, Sigma Asset Management Limited (« Sigma »), pour une contrepartie totale de 95,0 M\$, qui servait à internaliser les fonctions de gestion des actifs et des immeubles de la Fiducie. Une tranche de 20,0 M\$ de la contrepartie a été réglée en trésorerie et l'autre tranche, de 75,0 M\$, a été réglée au moyen de 6 666 666 parts de fiducie, en fonction du cours moyen pondéré en fonction du volume sur 30 jours des parts de fiducie sur toutes les bourses où elles étaient négociées, jusqu'au 20 mars 2019 inclusivement, soit 11,25 \$ la part. Sigma était liée à la Fiducie dans la mesure où ces deux entités ont des dirigeants et des fiduciaires en commun.

Au cours du trimestre et du semestre clos le 30 juin 2019, des coûts liés à l'internalisation d'environ 96,6 M\$ ont été comptabilisés aux états consolidés intermédiaires résumés du résultat net, ce qui comprend des coûts de transaction d'environ 1,6 M\$.

Avant l'internalisation, la Fiducie a engagé des honoraires aux termes d'une convention de gestion conclue avec Sigma. Aux termes de la convention de gestion, la Fiducie a engagé les honoraires suivants pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin :

(en milliers)	Trimestre clos le 30 juin 2020	Trimestre clos le 30 juin 2019	Semestre clos le 30 juin 2020	Semestre clos le 30 juin 2019
Frais d'acquisition (inscrits à l'actif dans les immeubles de placement)	- \$	- \$	- \$	294 \$
Frais de gestion d'actifs	-	509	-	1 503
Rémunération incitative (payable à l'approbation des états financiers de fin d'exercice)	-	88	-	264
Frais de location (inscrits à l'actif dans les immeubles de placement)	-	1 050	-	1 108
Frais de gestion des dépenses d'investissement (inscrits à l'actif dans les immeubles de placement)	-	86	-	114
Frais de gestion immobilière	-	623	-	1 648
	- \$	2 356 \$	- \$	4 931 \$

Aux termes de la convention de gestion, Sigma pouvait choisir de prendre la totalité (ou tout pourcentage de la totalité) des honoraires qui lui étaient dus (les « parts de rémunération du gestionnaire ») sous forme de parts, plutôt qu'en trésorerie, à l'exception des frais d'acquisition pour lesquels un pourcentage minimal de 25 % des honoraires devait être pris sous forme de parts. En raison de la résiliation de la convention de gestion en mai 2019, aucune part de rémunération du gestionnaire n'a été émise au cours du semestre clos le 30 juin 2020 (semestre clos le 30 juin 2019 – 25 000 parts émises représentant des honoraires de 0,3 M\$).

Au 30 juin 2020, plus aucun montant n'était payable à Sigma aux termes de la convention de gestion.

SUMMIT INDUSTRIAL INCOME REIT

Notes annexes

Pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2020 et 2019

13. Transactions entre parties liées (suite)

b) Honoraires des fiduciaires

Les honoraires des fiduciaires, qui s'élèvent à 0,1 M\$ et 0,2 M\$, respectivement, sont inclus dans les frais généraux et administratifs pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2020 (trimestre et semestre clos le 30 juin 2019 – 0,1 M\$ et 0,3 M\$, respectivement). Les honoraires des fiduciaires engagés durant le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2019 comprenaient des honoraires des fiduciaires de 0,1 M\$ liés au comité spécial relativement à l'internalisation, honoraires qui ont été imputés aux coûts liés à l'internalisation pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2019. De plus, la Fiducie a comptabilisé des pertes et des profits liés à la juste valeur sur les parts différées se rapportant aux honoraires des fiduciaires de 0,3 M\$ et 0,1 M\$, respectivement, au cours du trimestre et du semestre clos le 30 juin 2020 (trimestre et semestre clos le 30 juin 2019 – pertes liées à la juste valeur de 0,1 M\$ et 0,2 M\$, respectivement), comme il est décrit plus en détail à la note 12 e).

c) Honoraires d'aménagement

Certains projets d'aménagement sont gérés par Carttera Management LP (« Carttera »), une société détenue par un fiduciaire de la Fiducie. Des honoraires de 80 000 \$ et 120 000 \$ payés à Carttera pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2020 (trimestre et semestre clos le 30 juin 2019 – aucun montant) ont été inscrits à l'actif dans les entrées à l'égard d'immeubles de placement en cours d'aménagement/d'expansion (note 5).

14. Produits tirés des immeubles de placement

Les produits tirés des immeubles de placement pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2020 se sont élevés à 46,3 M\$ et 92,8 M\$, respectivement (trimestre et semestre clos le 30 juin 2019 – 34,1 M\$ et 67,9 M\$, respectivement). Le total des produits pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin comprenait les éléments suivants :

(en milliers)	Trimestre clos le 30 juin 2020	Trimestre clos le 30 juin 2019	Semestre clos le 30 juin 2020	Semestre clos le 30 juin 2019
Produits tirés des contrats de location simple				
Produits locatifs ¹⁾	35 363 \$	25 172 \$	69 594 \$	49 829 \$
Économies d'impôt et recouvrements d'assurance	7 091	6 537	14 288	10 066
Produits divers ²⁾	307	166	714	888
Produits tirés de contrats conclus avec des clients				
Recouvrement au titre des coûts d'exploitation	3 557	2 207	8 236	7 078
Total des produits tirés des immeubles de placement	46 318 \$	34 082 \$	92 832 \$	67 861 \$

1) Comprend les loyers constatés de manière linéaire, l'amortissement des améliorations locatives et les produits tirés de l'entreposage et du stationnement dans les immeubles.

2) Comprend les produits tirés des résiliations de baux, des rajustements de produits effectués à l'exercice précédent et d'autres éléments.

SUMMIT INDUSTRIAL INCOME REIT

Notes annexes

Pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2020 et 2019

15. Charges financières

Le tableau qui suit présente les charges financières engagées et comptabilisées dans les états consolidés intermédiaires résumés du résultat net pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin :

(en milliers)	Trimestre clos le 30 juin 2020	Trimestre clos le 30 juin 2019	Semestre clos le 30 juin 2020	Semestre clos le 30 juin 2019
Intérêts sur les emprunts	9 984 \$	8 306 \$	20 980 \$	16 630 \$
Intérêts sur les obligations locatives	215	93	426	185
Amortissement des charges financières	435	346	656	548
Amortissement de la prime sur la dette	(154)	(71)	(238)	(142)
Distributions sur les parts échangeables de catégorie B (note 11)	-	134	88	688
Total des charges financières	10 480 \$	8 808 \$	21 912 \$	17 909 \$

16. Information sectorielle

Aux fins de la détermination de la structure sectorielle de la Fiducie, la Société a pris en considération les éléments de base sur lesquels s'appuie la direction, dont le chef de la direction (principal décideur opérationnel), pour analyser la performance financière et opérationnelle de la Fiducie et savoir si les immeubles productifs de revenus de la Fiducie présentent des caractéristiques économiques et opérationnelles semblables.

Avant la vente de sa participation de 50 % dans l'immeuble destiné au centre de données le 11 septembre 2019, la Fiducie a déterminé qu'elle avait deux secteurs à présenter : les immeubles industriels et les centres de données. Depuis cette vente, elle n'a plus qu'un seul secteur à présenter : les immeubles industriels. La performance est évaluée selon le montant net des produits locatifs, présenté par secteur dans le tableau suivant :

(en milliers)	Trimestre clos le 30 juin 2020			
	Immeubles industriels	Centres de données	Siège social	Total
Produits tirés des immeubles de placement	46 318 \$	- \$	- \$	46 318 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(11 825)	-	-	(11 825)
Montant net des produits locatifs	34 493 \$	- \$	- \$	34 493 \$
Produits financiers	- \$	- \$	496 \$	496 \$
Frais généraux et administratifs	-	-	(1 808)	(1 808)
Charges financières	-	-	(10 480)	(10 480)
Ajustements à la juste valeur des parts échangeables de catégorie B	-	-	(590)	(590)
Ajustements à la juste valeur des immeubles de placement	2 717	-	-	2 717
Bénéfice net (perte nette)	37 210 \$	- \$	(12 382) \$	24 828 \$

SUMMIT INDUSTRIAL INCOME REIT

Notes annexes

Pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2020 et 2019

16. Information sectorielle (suite)

Trimestre clos le 30 juin 2019				
(en milliers)	Immeubles industriels	Centres de données	Siège social	Total
Produits tirés des immeubles de placement	31 315 \$	2 767 \$	- \$	34 082 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(8 848)	(870)	-	(9 718)
Montant net des produits locatifs	22 467 \$	1 897 \$	- \$	24 364 \$
Produits financiers	- \$	- \$	1 435 \$	1 435 \$
Frais généraux et administratifs	-	-	(1 502)	(1 502)
Charges financières	-	-	(8 808)	(8 808)
Coûts liés à l'internalisation	-	-	(96 560)	(96 560)
Ajustements à la juste valeur des parts échangeables de catégorie B	-	-	(131)	(131)
Ajustements à la juste valeur des immeubles de placement	43 642	(501)	-	43 141
Bénéfice net (perte nette)	66 109 \$	1 396 \$	(105 566) \$	(38 061) \$
Semestre clos le 30 juin 2020				
(en milliers)	Immeubles industriels	Centres de données	Siège social	Total
Produits tirés des immeubles de placement	92 832 \$	- \$	- \$	92 832 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(24 388)	-	-	(24 388)
Montant net des produits locatifs	68 444 \$	- \$	- \$	68 444 \$
Produits financiers	- \$	- \$	1 065 \$	1 065 \$
Frais généraux et administratifs	-	-	(3 124)	(3 124)
Charges financières	-	-	(21 912)	(21 912)
Ajustements à la juste valeur des prêts	-	-	21 046	21 046
Ajustements à la juste valeur des parts échangeables de catégorie B	-	-	1 478	1 478
Ajustements à la juste valeur des immeubles de placement	783	-	-	783
Bénéfice net (perte nette)	69 227 \$	- \$	(1 447) \$	67 780 \$
Semestre clos le 30 juin 2019				
(en milliers)	Immeubles industriels	Centres de données	Siège social	Total
Produits tirés des immeubles de placement	62 387 \$	5 474 \$	- \$	67 861 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(17 528)	(1 641)	-	(19 169)
Montant net des produits locatifs	44 859 \$	3 833 \$	- \$	48 692 \$
Produits financiers	- \$	- \$	2 791 \$	2 791 \$
Frais généraux et administratifs	-	-	(3 267)	(3 267)
Charges financières	-	-	(17 909)	(17 909)
Coûts liés à l'internalisation	-	-	(96 560)	(96 560)
Ajustements à la juste valeur des parts échangeables de catégorie B	-	-	(10 746)	(10 746)
Ajustements à la juste valeur des immeubles de placement	50 300	(501)	-	49 799
Bénéfice net (perte nette)	95 159 \$	3 332 \$	(125 691) \$	(27 200) \$

SUMMIT INDUSTRIAL INCOME REIT

Notes annexes

Pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2020 et 2019

16. Information sectorielle (suite)

Au 30 juin 2020			
(en milliers)	Immeubles industriels	Centres de données	Total
Immeubles de placement	2 736 329 \$	- \$	2 736 329 \$
Au 31 décembre 2019			
(en milliers)	Immeubles industriels	Centres de données	Total
Immeubles de placement	2 547 698 \$	- \$	2 547 698 \$

17. Événements postérieurs à la date de clôture

a) Distributions

Le 15 juin 2020, une distribution d'un montant de 0,045 \$ par part aux porteurs de parts inscrits le 30 juin 2020 a été déclarée et versée le 15 juillet 2020.

Le 15 juillet 2020, une distribution d'un montant de 0,045 \$ par part aux porteurs de parts inscrits le 31 juillet 2020 a été déclarée et sera versée le 14 août 2020.

b) Cessions

Le 17 juillet 2020, la Fiducie a conclu une entente visant la vente de son immeuble de placement sis au 16295 - 132nd Ave, Edmonton, en Alberta, d'une superficie totalisant 41 487 pieds carrés, en contrepartie de 1,95 M\$. La clôture de la transaction devrait avoir lieu le 25 septembre 2020. Au 30 juin 2020, cet immeuble était classé à titre d'immeuble de placement détenu en vue de la vente.