

États financiers consolidés de

**ARTIS REAL ESTATE  
INVESTMENT TRUST**

Exercices clos les 31 décembre 2015 et 2014

(en dollars canadiens)

# Bilans consolidés

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	31 décembre 2015	31 décembre 2014
<b>ACTIF</b>			
Actifs non courants :			
Immeubles de placement	4	5 078 021 \$	5 201 489 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	4	26 892	81 682
Participations dans des coentreprises	22	173 066	98 072
Biens et matériel	5	3 586	3 405
Billets à recevoir	6	15 776	18 239
		5 297 341	5 402 887
Actifs courants :			
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	4	115 504	—
Dépôts sur immeubles de placement		50	50
Charges payées d'avance et autres actifs	7	7 872	6 671
Billets à recevoir	6	2 744	2 509
Débiteurs et autres débiteurs	8	11 757	10 955
Trésorerie détenue en fiducie		8 605	5 973
Trésorerie et équivalents de trésorerie		66 449	49 807
		212 981	75 965
		5 510 322 \$	5 478 852 \$
<b>PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>			
Passifs non courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer	9	1 703 553 \$	1 868 857 \$
Débiteures de premier rang non garanties	10	199 631	199 527
Débiteures convertibles	11	209 140	189 573
Autres passifs non courants		2 910	1 144
		2 115 234	2 259 101
Passifs courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer	9	494 766	393 197
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance		32 049	30 546
Créditeurs et autres passifs	12	75 512	66 703
Dette bancaire	13	225 000	300
		827 327	490 746
		2 942 561	2 749 847
Capitaux propres		2 567 761	2 729 005
Engagements, éventualités et garanties	24		
Événements postérieurs à la date du bilan	27		
		5 510 322 \$	5 478 852 \$

Se reporter aux notes annexes.

# Comptes consolidés de résultat

(en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de parts et les montants par part)

	Note	Exercices clos les 31 décembre	
		2015	2014
Produits		535 574 \$	500 558 \$
Charges :			
Exploitation des immeubles		120 188	112 997
Impôts fonciers		82 990	74 713
		203 178	187 710
Bénéfice d'exploitation net		332 396	312 848
Autres produits (charges) :			
Charges du siège social		(11 510)	(10 261)
Charges d'intérêts		(110 482)	(108 546)
Produits d'intérêts		1 319	1 818
Bénéfice net (perte nette) lié(e) aux participations dans des coentreprises	22	297	(3 987)
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	4	(365 626)	38 831
Perte de change		(16 413)	(21 890)
Coûts de transaction		(2 136)	(2 490)
Perte sur instruments financiers	17	(3 544)	(8 437)
(Perte nette) bénéfice net		(175 699)	197 886
Autres éléments du résultat global pouvant être reclassés en résultat net au cours de périodes ultérieures :			
Profit de change latent		147 727	66 844
Autres éléments du résultat global qui ne seront pas reclassés en résultat net au cours de périodes ultérieures :			
Profit latent lié aux réévaluations du montant net de l'obligation au titre des régimes de retraite		2	—
		147 729	66 844
Total (de la perte globale) du bénéfice global		(27 970) \$	264 730 \$
(Perte) bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – de base	14 (d)	(1,41) \$	1,36 \$
(Perte) bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – dilué(e)	14 (d)	(1,41) \$	1,33 \$
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :			
De base	14 (d)	137 600 613	132 553 521
Dilué	14 (d)	137 600 613	143 115 933

Se reporter aux notes annexes.

# États consolidés des variations des capitaux propres

(en milliers de dollars canadiens)

	Apports de capital des porteurs de parts ordinaires [note 14 a) ii)]	Composante capitaux propres des débetures convertibles	Bénéfices non distribués	Cumul des autres éléments du résultat global	Surplus d'apport	Total des capitaux propres ordinaires	Total des capitaux propres privilégiés	Total
Capitaux propres au 31 décembre 2013	1 638 219 \$	11 154 \$	478 718 \$	25 317 \$	5 216	\$ 2 158 624	\$ 325 623	\$ 2 484 247
Variations au cours de l'exercice :								
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission	142 455	—	—	—	(600)	141 855	—	141 855
Rémunération fondée sur des parts [note 19 c) i)]	—	—	—	—	609	609	—	609
Remboursement de débetures convertibles	—	(131)	—	—	—	(131)	—	(131)
Bénéfice net	—	—	197 886	—	—	197 886	—	197 886
Autres éléments du résultat global	—	—	—	66 844	—	66 844	—	66 844
Distributions	—	—	(162 305)	—	—	(162 305)	—	(162 305)
Capitaux propres au 31 décembre 2014	1 780 674	11 023	514 299	92 161	5 225	2 403 382	325 623	2 729 005
Variations au cours de l'exercice :								
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission	34 397	—	—	—	(475)	33 922	—	33 922
Rémunération fondée sur des parts [note 19 c) i)]	—	—	—	—	256	256	—	256
Perte nette	—	—	(175 699)	—	—	(175 699)	—	(175 699)
Autres éléments du résultat global	—	—	—	147 729	—	147 729	—	147 729
Distributions	—	—	(167 452)	—	—	(167 452)	—	(167 452)
Capitaux propres au 31 décembre 2015	1 815 071 \$	11 023 \$	171 148 \$	239 890 \$	5 006	\$ 2 242 138	\$ 325 623	\$ 2 567 761

Se reporter aux notes annexes.

# Tableaux consolidés des flux de trésorerie

(en milliers de dollars canadiens)

		Exercices clos les 31 décembre	
	Note	2015	2014
Flux de trésorerie liés aux :			
Activités d'exploitation :			
(Perte nette) bénéfice net		(175 699) \$	197 886 \$
Distributions provenant des coentreprises		2 587	396
Ajustements pour tenir compte des éléments sans effet de trésorerie :			
Perte (profit) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	4	365 626	(38 831)
Amortissement des biens et du matériel		755	575
(Bénéfice net) perte nette lié(e) aux participations dans des coentreprises	22	(297)	3 987
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits		13 433	10 412
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net		(1 603)	(1 787)
Désactualisation de la composante passif des débetures		(720)	(475)
Ajustement des loyers de façon linéaire	4	(2 970)	(4 677)
Perte de change latente		11 825	20 028
Perte sur instruments financiers	17	3 544	8 437
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts	19	1 760	1 640
Amortissement des coûts de financement compris dans les charges d'intérêts		3 077	3 018
Autres avantages du personnel à long terme	19	1 702	844
Variations des éléments hors trésorerie liés aux opérations	18	(2 419)	3 252
		220 601	204 705
Activités d'investissement :			
Acquisitions d'immeubles de placement, déduction faite de la dette connexe	3	(42 586)	(141 205)
Produit de la cession d'immeubles de placement, déduction faite des coûts et de la dette connexe	3	106 110	18 096
Ajouts aux immeubles de placement	4	(24 765)	(21 522)
Ajouts aux immeubles de placement en cours d'aménagement	4	(33 297)	(21 178)
Ajouts aux coentreprises	22	(57 559)	(52 993)
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail		(31 023)	(19 738)
Ajouts aux commissions de location	4	(13 958)	(9 386)
Remboursement de capital sur les billets à recevoir		2 388	2 937
Ajouts aux biens et au matériel		(936)	(1 108)
Variation des dépôts sur les immeubles de placement		—	50
Variation de la trésorerie détenue en fiducie		(1 182)	(165)
		(96 808)	(246 212)
Activités de financement :			
Émission de parts ordinaires, déduction faite des frais d'émission		33 922	141 855
Émission de débetures de premier rang non garanties, déduction faite des coûts de financement		—	199 421
Remboursement de débetures convertibles		—	(4 000)
Variation de la dette bancaire		224 700	300
Distributions payées sur les parts ordinaires		(148 784)	(143 801)
Distributions payées sur les parts privilégiées		(18 435)	(17 662)
Remboursements de capital sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts		(59 580)	(58 603)
Remboursements d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts		(170 490)	(113 506)
Avance sur emprunts hypothécaires et autres emprunts, déduction faite des coûts de financement		20 536	37 139
Émission d'actions privilégiées, déduction faite des frais d'émission		—	211
		(118 131)	41 354
Profit de change sur la trésorerie détenue en monnaie étrangère		10 980	1 738
Augmentation de la trésorerie et des équivalents de trésorerie			
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice		16 642	1 585
		49 807	48 222
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de l'exercice			
		66 449 \$	49 807 \$
Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie :			
Intérêts versés		113 097 \$	107 047 \$
Intérêts reçus		1 321	1 817

Se reporter aux notes annexes.

# Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2015 et 2014

(en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de parts et les montants par part)

## **Note 1. Entreprise**

---

Artis Real Estate Investment Trust (la « FPI ») est une fiducie de placement immobilier à capital fixe non constituée en société par actions établie en vertu des lois de la province du Manitoba et régie par ces lois. La FPI a été créée aux termes d'une déclaration de fiducie datée du 8 novembre 2004, dont la dernière modification et mise à jour a eu lieu le 2 août 2012 (la « déclaration de fiducie »). La FPI a pour objectif de détenir, de gérer, de louer et, le cas échéant, d'aménager des immeubles de bureaux et de commerces de détail ainsi que des immeubles industriels au Canada et aux États-Unis, et ce, directement ou indirectement. Le siège social de la FPI est situé au 360 Main Street, bureau 300, Winnipeg (Manitoba) R3C 3Z3.

Aux termes de la déclaration de fiducie, la FPI peut payer des distributions en espèces à ses porteurs de parts. Les distributions annuelles (qui s'établissent actuellement à 1,08 \$ par part ordinaire, à 1,3125 \$ par part privilégiée de série A, à 1,3125 \$ US par part privilégiée de série C, à 1,1875 \$ par part privilégiée de série E et à 1,25 \$ par part privilégiée de série G) sont établies par le conseil des fiduciaires.

## **Note 2. Principales méthodes comptables**

---

### a) Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (les « IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB »).

### b) Mode de présentation et d'évaluation

Les états financiers consolidés sont préparés sur une base de continuité d'exploitation et sont présentés en dollars canadiens arrondis au millier de dollars près, à moins d'indication contraire. Les méthodes comptables présentées ci-dessous ont été appliquées de manière cohérente à toutes les périodes présentées dans les états financiers consolidés. Les normes publiées, mais qui ne sont pas encore entrées en vigueur pour l'exercice considéré, sont décrites à la note 2 s).

Les états financiers consolidés sont préparés selon la méthode du coût historique, sauf en ce qui concerne les immeubles de placement, les instruments financiers dérivés et les passifs liés aux paiements fondés sur des parts réglés en trésorerie, qui sont évalués à la juste valeur.

### c) Périmètre de consolidation

Les états financiers consolidés comprennent les comptes de la FPI et des entités que la FPI et ses filiales contrôlent (y compris les partenariats). La FPI exerce un contrôle lorsqu'elle a un pouvoir sur l'entité, qu'elle est exposée à la variabilité du rendement résultant de sa participation dans l'entité ou détient des droits sur ce rendement, et qu'elle peut utiliser son pouvoir pour influencer sur les rendements. La FPI réévalue si elle exerce un contrôle sur une entité si les faits et les circonstances indiquent qu'au moins l'un des trois éléments de contrôle a subi des changements.

Tous les actifs et passifs, capitaux propres, produits, charges et flux de trésorerie intersociétés liés aux transactions entre des entités de la FPI sont entièrement éliminés à la consolidation.

### d) Conversion des monnaies étrangères

Les états financiers consolidés sont présentés en dollars canadiens, soit la monnaie fonctionnelle de la FPI.

Les actifs et les passifs des établissements à l'étranger sont convertis au cours de change en vigueur à la date du bilan, tandis que les produits et les charges sont convertis au taux de change moyen pour la période. Les profits ou les pertes de change sont compris à titre de profits ou de pertes de change dans les autres éléments du résultat global. Lorsqu'une réduction de l'investissement net est constatée par suite d'une dilution ou d'une vente, ou qu'une réduction

des capitaux propres des établissements à l'étranger est constatée par suite de transactions sur capitaux propres, les montants auparavant comptabilisés au cumul des autres éléments du résultat global sont reclassés en résultat net.

Pour ce qui est des actifs, des passifs, des produits et des charges qui ne font pas partie de l'investissement net dans les établissements à l'étranger, les profits et les pertes de change sont inclus au résultat net. Les actifs et passifs monétaires sont convertis au taux de change en vigueur à la date du bilan. Les actifs et passifs non monétaires sont convertis aux taux de change historiques. Les produits et les charges sont convertis au taux de change en vigueur à la date de la transaction.

#### e) Instruments financiers

Initialement, tous les actifs et passifs financiers sont portés au bilan consolidé à leur juste valeur. Leur évaluation ultérieure dépend du classement de chacun des actifs et des passifs financiers. Tous les actifs financiers sont classés comme étant a) à la juste valeur par le biais du résultat net, b) détenus jusqu'à leur échéance, c) des prêts et créances ou d) disponibles à la vente. Les instruments d'emprunt et de capitaux propres sont classés soit comme passifs financiers, soit comme capitaux propres selon la substance de l'entente contractuelle. Tous les passifs financiers sont classés comme étant a) à la juste valeur par le biais du résultat net ou b) d'autres passifs. Les actifs et les passifs financiers classés à la juste valeur par le biais du résultat net sont évalués à la juste valeur, et les profits et les pertes sont comptabilisés en résultat net. Les instruments financiers classés comme détenus jusqu'à leur échéance, les prêts et créances ou autres passifs sont évalués au coût amorti. Les actifs financiers disponibles à la vente sont évalués à la juste valeur, et les profits et les pertes latents sont constatés dans les autres éléments du résultat global.

La FPI a désigné ses billets à recevoir, ses débiteurs et autres débiteurs, sa trésorerie détenue en fiducie et sa trésorerie et ses équivalents de trésorerie comme des prêts et créances; ses emprunts hypothécaires et autres emprunts, ses débentures de premier rang non garanties, la composante passif de ses débentures convertibles, son passif lié aux actions privilégiées, ses créditeurs et autres passifs ainsi que sa dette bancaire sont classés comme d'autres passifs. Tous les instruments dérivés, y compris les dérivés incorporés, sont classés à la juste valeur par le biais du résultat net et comptabilisés dans le bilan consolidé à leur juste valeur. La FPI ne détient pas d'instruments financiers classés comme détenus jusqu'à leur échéance ou disponibles à la vente.

Les coûts de transaction qui sont directement attribuables à l'acquisition ou à l'émission d'actifs ou de passifs financiers, à l'exception de ceux qui sont classés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net, sont comptabilisés comme faisant partie de la valeur comptable des actifs ou des passifs en question au moment où ils sont engagés, puis ils sont amortis sur la durée de vie prévue des instruments financiers selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les coûts de transaction qui sont directement attribuables à l'acquisition ou à l'émission d'actifs ou de passifs financiers classés à la juste valeur par le biais du résultat net sont immédiatement comptabilisés en résultat net.

Les actifs financiers, autres que ceux qui sont classés à la juste valeur par le biais du résultat net, sont soumis à un test de dépréciation à la fin de chaque période de présentation de l'information financière. Les actifs financiers sont considérés comme s'étant dépréciés s'il existe une indication objective de l'incidence d'un ou de plusieurs événements intervenus après la comptabilisation initiale des actifs financiers sur les flux de trésorerie futurs estimés des actifs.

#### f) Immeubles de placement

Les immeubles de placement incluent les immeubles détenus pour en retirer des loyers et les immeubles en cours de construction ou en cours d'aménagement en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeuble de placement. Les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur, et les variations de celle-ci sont comptabilisées en résultat net pour la période considérée.

Les immeubles de placement sont considérés comme des immeubles de placement en cours d'aménagement lorsque la construction a débuté. Les immeubles de placement en cours d'aménagement comprennent les coûts d'acquisition initiaux et d'autres coûts directs engagés au cours de la période d'aménagement. Les coûts d'emprunt associés aux charges directes liées aux immeubles en cours d'aménagement sont capitalisés du début de la construction jusqu'à la date d'achèvement des travaux. La FPI considère les travaux sur un immeuble comme achevés lorsque toutes les activités nécessaires à la préparation de l'actif préalablement à son utilisation ou sa vente prévue sont terminées.

Une acquisition d'immeuble est comptabilisée à titre de regroupement d'entreprises au moyen de la méthode de l'acquisition si les actifs acquis et les passifs repris constituent une entreprise, et si la FPI en obtient le contrôle. Le

coût d'un regroupement d'entreprises est évalué à la juste valeur des actifs remis, des instruments de capitaux propres émis et des passifs repris à la date d'acquisition. Les actifs identifiables acquis ainsi que les passifs et les passifs éventuels repris dans le cadre d'un regroupement d'entreprises sont évalués initialement à la juste valeur à la date d'acquisition. La FPI comptabilise les actifs ou les passifs, le cas échéant, résultant d'un accord de contrepartie éventuelle à leur juste valeur à la date d'acquisition, et ces montants font partie du coût du regroupement d'entreprises. Les variations de la juste valeur des accords de contrepartie éventuelle qui constituent des ajustements à la période d'évaluation et des ajustements découlant d'informations supplémentaires obtenues relativement à une acquisition dans l'année suivant la date de l'acquisition, sont prises en compte de manière rétrospective. Toutes les autres variations de la juste valeur sont comptabilisées en résultat net pour la période.

Les commissions de location et les loyers à recevoir comptabilisés de façon linéaire sont compris dans la valeur comptable des immeubles de placement.

Les paiements versés aux locataires au titre des obligations en vertu des contrats de location sont compris dans la valeur comptable des immeubles de placement. Les paiements qui sont principalement avantageux pour les locataires sont comptabilisés comme des mesures incitatives à la prise à bail qui réduisent les produits. Les mesures incitatives à la prise à bail sont amorties de façon linéaire sur la durée du contrat de location.

Les immeubles de placement détenus en vertu de contrats de location simple sont comptabilisés à la juste valeur dans le bilan consolidé de la FPI.

#### g) Biens et matériel

Le mobilier, les agencements, le matériel de bureau et les logiciels sont comptabilisés au coût diminué du cumul de l'amortissement et sont amortis de façon linéaire sur leur durée d'utilité estimée de cinq ans. La durée d'utilité estimée, les valeurs résiduelles et le mode d'amortissement sont révisés à la fin de chaque exercice, et l'incidence de tout changement dans les estimations est comptabilisée de manière prospective.

#### h) Actifs détenus en vue de la vente et activités abandonnées

Les actifs non courants, ou les groupes destinés à être cédés composés d'actifs et de passifs, sont classés comme détenus en vue de la vente au moment où l'actif ou le groupe destiné à être cédé est immédiatement disponible à la vente, où la direction s'est engagée à vendre et cherche activement un acheteur à un prix raisonnable selon la juste valeur actuelle de l'actif et où la vente est très probable et devrait se conclure dans moins de un an. Les immeubles de placement évalués selon le modèle de la juste valeur et détenus en vue de la vente continuent d'être évalués en fonction des directives contenues dans IAS 40, *Immeubles de placement*. Tous les autres actifs détenus en vue de la vente sont inscrits à la valeur comptable, ou à la juste valeur diminuée des coûts de la vente, selon le moins élevé des deux montants. Tout actif, qui est par la suite reclassé comme destiné à être détenu et utilisé, sauf pour un immeuble de placement évalué selon le modèle de la juste valeur, est évalué au moindre de la valeur recouvrable et de la valeur comptable qui aurait été comptabilisée si l'actif n'avait jamais été classé comme détenu en vue de la vente.

Les résultats des activités liées aux groupes destinés à être cédés qui sont vendus ou classés comme détenus en vue de la vente sont présentés séparément comme un profit ou une perte liés aux activités abandonnées.

Une activité abandonnée est une composante des activités de la FPI, qui représente une ligne d'activité ou une région géographique principale et distincte, dont l'entité s'est séparée ou qui est classée comme détenue en vue de la vente. Une activité est classée comme abandonnée lorsque la FPI la cède ou lorsque l'activité satisfait aux critères pour être classée comme détenue en vue de la vente, si cela se produit en premier. Lorsqu'une activité est classée comme une activité abandonnée, l'état du résultat global comparatif est retraité comme si l'activité avait été abandonnée au début de la période comparative.

#### i) Trésorerie détenue en fiducie

La trésorerie détenue en fiducie comprend la trésorerie en dépôt auprès d'institutions financières soumise à restrictions en vertu de plusieurs conventions hypothécaires.

## j) Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie se composent de la trésorerie en dépôt auprès d'institutions financières et comprend les placements à court terme dont l'échéance est d'au plus trois mois.

## k) Provisions

Une provision est comptabilisée si la FPI, par suite d'un événement passé, a une obligation actuelle juridique ou implicite qui peut être estimée de manière fiable et qu'il est probable qu'une sortie d'avantages économiques sera nécessaire pour régler cette obligation. Le montant comptabilisé à titre de provision est déterminé en actualisant les flux de trésorerie futurs estimés à un taux qui reflète les appréciations actuelles du marché de la valeur temps de l'argent et des risques spécifiques au passif. Les provisions sont réévaluées au moyen du taux d'actualisation en vigueur à chaque date du bilan. L'augmentation d'une provision qui reflète le passage du temps est comptabilisée à titre de charges d'intérêts.

Les obligations actuelles résultant de contrats déficitaires sont comptabilisées et évaluées comme des provisions. Un contrat est considéré comme déficitaire lorsque la FPI a conclu un contrat pour lequel les coûts inévitables pour satisfaire aux obligations contractuelles sont supérieurs aux avantages économiques attendus du contrat.

## l) Comptabilisation des produits

La FPI a conservé la quasi-totalité des risques et des avantages liés au droit de propriété de ses immeubles de placement. Elle comptabilise donc les contrats de location conclus avec ses locataires à titre de contrats de location simple. Les produits locatifs tirés des immeubles de placement comprennent tous les montants reçus des locataires aux termes de contrats de location, y compris les loyers de base, les recouvrements d'impôts fonciers et de charges d'exploitation ainsi que d'autres produits accessoires. Le montant total des loyers de base contractuels aux termes des contrats de location est comptabilisé de façon linéaire sur la durée des contrats respectifs; un loyer à recevoir comptabilisé de façon linéaire, qui est pris en compte dans la valeur comptable des immeubles de placement, est comptabilisé au titre de l'écart entre les produits locatifs comptabilisés et les loyers contractuels reçus. Les recouvrements d'impôts fonciers et de charges d'exploitation sont comptabilisés à titre de produits dans la période au cours de laquelle les coûts recouvrables sont engagés et deviennent imputables aux locataires.

## m) Partenariats

Les partenariats sont des accords dans le cadre desquels les parties propriétaires exercent un contrôle conjoint. Le contrôle conjoint représente le partage, en vertu d'un accord contractuel, du contrôle d'un accord, et il existe uniquement lorsque les décisions concernant les activités pertinentes nécessitent le consentement unanime des parties qui partagent le contrôle. La FPI comptabilise ses partenariats comme des coentreprises ou des entreprises communes.

Une coentreprise est un partenariat en vertu duquel la FPI détient un immeuble de placement conjointement avec une autre partie et a des droits sur l'actif net relativement à cet accord. Les coentreprises sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Le placement dans la coentreprise est initialement évalué au coût, au moment de l'acquisition, puis ajusté afin de tenir compte de la quote-part revenant à la FPI des modifications dans l'actif net, déduction faite de toute perte de valeur identifiée. La quote-part revenant à la FPI du profit ou de la perte sur les placements dans les coentreprises est comptabilisée en résultat pour la période considérée.

Une entreprise commune est un partenariat en vertu duquel la FPI détient un immeuble de placement conjointement avec une autre partie et a des droits sur les actifs et des obligations au titre des passifs relativement à cet accord. La FPI comptabilise ses entreprises communes en intégrant dans ses états financiers consolidés la quote-part proportionnelle des actifs, des passifs, des produits, des charges et des flux de trésorerie de l'entreprise commune.

## n) Résultat par part

Le résultat de base par part de la FPI est calculé en divisant le bénéfice net attribuable aux porteurs de parts ordinaires de l'exercice par le nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation au cours de la période considérée. Le résultat dilué par part est calculé en fonction du nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation au cours de la période, compte tenu de l'incidence des équivalents de parts ayant un effet dilutif. Les montants dilués par part pour la rémunération fondée sur des parts sont calculés au moyen de la méthode du rachat d'actions, comme si tous les

équivalents de parts dont le cours du marché moyen excède le prix d'émission avaient été exercés au début de la période considérée, ou à la date d'émission, selon le cas, et que les fonds ainsi obtenus avaient servi à acheter des parts de la FPI au cours moyen des parts ordinaires pendant la période. L'effet dilutif des débentures convertibles est calculé au moyen de la méthode de conversion hypothétique, qui ne tient pas compte de la conversion aux fins du calcul du résultat dilué par part si l'incidence est antidilutive.

o) Rémunération fondée sur des parts

La FPI peut attribuer des droits fondés sur des parts aux fiduciaires, aux dirigeants, aux employés et aux conseillers. Dans le cas des transactions dont le paiement est fondé sur des parts et qui sont réglées en trésorerie, un passif est comptabilisé et réévalué à la juste valeur à chaque date de clôture et à la date de règlement. Les variations de la juste valeur du passif sont comptabilisées à titre de charge de rémunération pour la période.

Dans le cas des transactions dont le paiement est fondé sur des parts et qui sont réglées en instruments de capitaux propres, la FPI évalue la charge de rémunération au moyen de la juste valeur à la date d'attribution et la comptabilise au cours de la période d'acquisition des droits.

p) Avantages du personnel à long terme

Le coût des régimes de retraite à prestations définies de la FPI est comptabilisé en fonction d'évaluations, lesquelles s'appuient sur des techniques actuarielles, du montant des prestations acquises par les membres du personnel en contrepartie de leurs services durant la période considérée et les périodes antérieures. La valeur actualisée du passif au titre des prestations définies et du coût des services rendus au cours de la période est calculée par l'actualisation des prestations estimées au moyen de la méthode des unités de crédit projetées afin de déterminer la juste valeur des actifs du régime et le total des écarts actuariels, ainsi que leur proportion, qui seront comptabilisés. La juste valeur des actifs du régime est basée sur la valeur de marché actuelle. La valeur actualisée du passif au titre des prestations définies repose sur le taux d'actualisation déterminé en fonction du rendement des obligations de sociétés de première qualité dans une monnaie similaire, ayant des échéances qui se rapprochent étroitement de la période d'échéance de l'obligation.

Les passifs comptabilisés au titre des autres avantages du personnel à long terme sont évalués à la valeur actualisée des sorties de trésorerie futures estimées que la FPI prévoit relativement aux services fournis par des employés jusqu'à la date de clôture.

q) Recours à des estimations et à des jugements

La préparation des états financiers consolidés exige de la direction qu'elle fasse des estimations, qu'elle pose des hypothèses et qu'elle émette des jugements qui ont une incidence sur les montants déclarés des actifs et des passifs, sur les informations à fournir relativement aux actifs et aux passifs éventuels à la date des états financiers et sur les montants déclarés des produits et des charges de la période considérée. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations.

Les estimations et hypothèses sous-jacentes sont régulièrement révisées. Les révisions des estimations comptables sont comptabilisées dans la période au cours de laquelle l'estimation est révisée et dans toutes les périodes ultérieures sur lesquelles la révision a une incidence.

L'information sur les jugements critiques posés lors de l'application des méthodes comptables qui ont eu le plus d'incidence sur les montants déclarés dans les états financiers consolidés se présente comme suit :

- Comptabilisation des regroupements d'entreprises – La méthode comptable de la FPI relativement aux regroupements d'entreprises est présentée à la note 2 f). Le jugement appliqué vise à déterminer si les acquisitions d'immeubles constituent une acquisition d'entreprises ou d'actifs.
- Comptabilisation des mesures incitatives à la prise à bail – La méthode comptable de la FPI relativement aux mesures incitatives à la prise à bail est présentée à la note 2 f). La FPI pose des jugements quant à la question de savoir si les mesures incitatives à la prise à bail en lien avec un contrat de location accroissent ou non la valeur de l'immeuble loué, ce qui permet de déterminer si les montants seront comptabilisés à titre de dépenses d'investissement ou pas.

- Coût inscrit à l'actif des immeubles de placement en cours d'aménagement – La méthode comptable de la FPI relativement aux immeubles de placement en cours d'aménagement est présentée à la note 2 f). Le jugement appliqué vise à déterminer à quel moment les travaux sur un immeuble de placement en cours d'aménagement sont considérés comme achevés.
- Classement des contrats de location – La méthode comptable de la FPI relativement à la comptabilisation des produits est présentée à la note 2 l). La FPI émet un jugement visant à déterminer si certains contrats de location constituent des contrats de location simple ou des contrats de location-financement. La FPI a déterminé que tous ses contrats constituaient des contrats de location simple.
- Classement des partenariats – La méthode de comptabilisation des partenariats de la FPI est décrite à la note 2 m) et à la note 22. Le jugement appliqué vise à déterminer si les partenariats constituent des coentreprises ou des entreprises communes.

L'information sur les incertitudes liées aux hypothèses et aux estimations critiques pour la détermination des montants déclarés dans les états financiers consolidés se présente comme suit :

- Évaluation des immeubles de placement – La juste valeur des immeubles de placement représente une estimation du prix dont conviendraient des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale. Les estimations et les hypothèses critiques qui sous-tendent l'évaluation des immeubles de placement sont présentées à la note 4.
- Évaluation des actifs et des passifs d'impôt différé – Les estimations et hypothèses critiques qui sous-tendent l'évaluation des actifs et des passifs d'impôt différé sont présentées à la note 21.
- Provision pour créances douteuses – Les estimations et hypothèses critiques qui sous-tendent la valeur de la provision pour créances douteuses sont présentées à la note 26 a) ii).
- Juste valeur des instruments financiers – La juste valeur des instruments financiers est estimée selon le montant pour lequel un instrument pourrait être échangé, ou un passif réglé, entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale. Les estimations et hypothèses critiques qui sous-tendent la juste valeur des instruments financiers sont présentées à la note 26 b).
- Répartition des débentures convertibles entre les composantes passif et capitaux propres – Les estimations et hypothèses critiques qui sous-tendent la répartition des débentures convertibles sont présentées à la note 11.

r) Méthodes comptables nouvelles ou révisées adoptées au cours de l'exercice

La FPI a adopté les modifications à portée limitée des IFRS pour les Améliorations annuelles – Cycle 2010-2012, les Améliorations annuelles – Cycle 2011-2013 et IAS 19, *Avantages du personnel*, qui sont entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2015. L'adoption de ces modifications à portée limitée n'a eu aucune incidence significative sur les états financiers consolidés.

s) Modifications futures des méthodes comptables

En mai 2014, l'IASB a modifié IFRS 11, *Partenariats*. Cette modification clarifie la façon dont l'acquisition d'intérêts dans des entreprises communes est comptabilisée, et elle entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016. La FPI ne s'attend pas à ce que cette modification ait une incidence significative sur les états financiers consolidés.

En mai 2014, l'IASB a publié IFRS 15, *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients* (« IFRS 15 »). IFRS 15 présente un modèle unique en cinq étapes fondé sur des principes devant être appliqués à la comptabilisation des produits tirés de contrats avec des clients. IFRS 15 remplace IAS 11, *Contrats de construction*, IAS 18, *Produits des activités ordinaires*, IFRIC 13, *Programmes de fidélisation de la clientèle*, IFRIC 15, *Contrats de construction de biens immobiliers*, et SIC 31, *Produits des activités ordinaires – Opérations de troc impliquant des services de publicité*. IFRS 15 entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018. La FPI évalue actuellement l'incidence de cette nouvelle norme.

En mai 2014, l'IASB a modifié IAS 16, *Immobilisations corporelles*. Cette modification clarifie les modes acceptables d'amortissement et entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016. La FPI ne s'attend pas à ce que cette modification ait une incidence significative sur les états financiers consolidés.

Une version révisée d'IFRS 9, *Instruments financiers* (« IFRS 9 »), a été publiée par l'IASB en juillet 2014 et remplacera IAS 39, *Instruments financiers : comptabilisation et évaluation* (« IAS 39 »). IFRS 9 établit les principes pour la comptabilisation, le classement et l'évaluation des actifs et des passifs financiers. IFRS 9 utilise une approche unique pour établir si un actif financier est évalué à son coût amorti ou à sa juste valeur, remplaçant ainsi les multiples choix de classement selon IAS 39. Cette approche est fondée sur la manière dont une entité gère ses instruments financiers et sur les caractéristiques des flux de trésorerie contractuels des actifs financiers. IFRS 9 conserve la plupart des exigences d'IAS 39 concernant les passifs financiers. La modification la plus importante est la suivante : lorsqu'une entité choisit d'évaluer un passif financier à la juste valeur, les profits ou les pertes découlant des variations du risque de crédit de l'instrument doivent être comptabilisés dans les autres éléments du résultat global. IFRS 9 entrera en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018. La FPI évalue actuellement l'incidence de cette nouvelle norme.

En décembre 2014, l'IASB a modifié IAS 1, *Présentation des états financiers*. Les modifications ont été apportées dans le cadre de l'initiative concernant les informations à fournir de l'IASB visant à clarifier les exigences relatives à la présentation et aux informations à fournir. Elles entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016. La FPI évalue actuellement l'incidence de ces modifications.

En janvier 2016, l'IASB a publié IFRS 16, *Contrats de location* (« IFRS 16 »), qui remplace IAS 17, *Contrats de location*, et IFRIC 4 – *Déterminer si un accord contient un contrat de location*. Le principal changement apporté par IFRS 16 consiste en un modèle unique de comptabilisation par le preneur, ce qui entraînera la comptabilisation, par le preneur, des contrats de location à l'état de la situation financière. IFRS 16 entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019. La FPI évalue actuellement l'incidence de cette nouvelle norme.

### Note 3. Acquisitions et cessions d'immeubles de placement :

#### Acquisitions

La FPI a fait l'acquisition des immeubles suivants au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015 :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date d'acquisition	Type d'immeuble
The Point at Inverness <sup>1</sup>	1	Région du Grand Denver (Color.)	26 mars 2015	Bureaux
Portefeuille Graham <sup>2</sup>	8	Diverses villes en C.-B., en Alb. et en Sask.	23 juillet 2015	Industriel
Canadian Pacific Plaza	1	Région des villes jumelles (Minn.)	3 novembre 2015	Bureaux

1. La FPI a acquis une participation de 50 % dans cette coentreprise (se reporter à la note 22).

2. La FPI a acquis une participation de 75 % dans cette coentreprise (se reporter à la note 22).

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, la FPI a fait l'acquisition de la parcelle de terrain suivante destinée à l'aménagement :

Immeuble	Emplacement	Date d'acquisition	Type d'immeuble
Inverness Drive West	Région du Grand Denver (Color.)	12 août 2015	Bureaux

La FPI a fait l'acquisition des immeubles suivants au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014 :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date d'acquisition	Type d'immeuble
Hudson's Bay Centre <sup>1</sup>	1	Région du Grand Denver (Color.)	15 avril 2014	Bureaux
Estevan Shoppers Mall	1	Estevan (Sask.)	1 <sup>er</sup> mai 2014	Commerces de détail
601 Tower at Carlson	1	Région des villes jumelles (Minn.)	11 juin 2014	Bureaux
Crosstown North Business Center II & VI	2	Région des villes jumelles (Minn.)	16 juin 2014	Industriel
Shoppes of St. Vital	1	Winnipeg (Man.)	9 septembre 2014	Commerces de détail
Crowfoot Village	1	Calgary (Alb.)	17 novembre 2014	Commerces de détail
Cargill R&D	1	Région des villes jumelles (Minn.)	16 décembre 2014	Industriel
Union Crossings II	1	Région des villes jumelles (Minn.)	31 décembre 2014	Commerces de détail

1. La FPI a acquis une participation de 50 % dans cette coentreprise.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014, la FPI a fait l'acquisition des parcelles de terrain suivantes destinées à l'aménagement :

Immeuble	Emplacement	Date d'acquisition	Type d'immeuble
Park Lucero <sup>1</sup>	Région du Grand Phoenix (Ariz.)	7 mars 2014	Industriel
Corridor Park <sup>1</sup>	Houston (Texas)	17 juin 2014	Bureaux
Park 8Ninety	Houston (Texas)	18 septembre 2014	Industriel
Stampede Station II	Calgary (Alb.)	8 octobre 2014	Bureaux
801 Carlson	Région des villes jumelles (Minn.)	20 octobre 2014	Bureaux
Union Crossings III	Région des villes jumelles (Minn.)	31 décembre 2014	Commerces de détail

1. La FPI a acquis une participation de 90 % dans cette coentreprise.

Ces acquisitions ont été comptabilisées selon la méthode de l'acquisition, et les résultats d'exploitation ont été inclus dans les comptes de la FPI à compter de leur date d'acquisition respective. L'actif net acquis, à l'exception de l'acquisition des coentreprises, s'est établi comme suit :

	Exercices clos les 31 décembre	
	2015	2014
Immeubles de placement (note 4)	105 022 \$	201 588 \$
Dette à long terme, y compris les emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, déduction faite des coûts de financement	(62 436)	(60 383)
Contrepartie en trésorerie	42 586 \$	141 205 \$
Coûts de transaction passés en charges	553 \$	2 077 \$

**Cessions**

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, la FPI a cédé les immeubles suivants :

Immeuble	Emplacement	Date de cession	Type d'immeuble
Moose Jaw Sobeys	Moose Jaw (Saskatchewan)	18 juin 2015	Commerces de détail
1045 Howe Street	Grand Vancouver (C.-B.)	24 juin 2015	Bureaux
605 Waterford Park	Région des villes jumelles (Minn.)	9 octobre 2015	Bureaux
Willingdon Green	Grand Vancouver (C.-B.)	2 novembre 2015	Bureaux
Gateway II	Grande Prairie (Alberta)	30 novembre 2015	Commerces de détail
Mosaic Office Building	Tampa, Floride	30 décembre 2015	Bureaux

Le produit de la vente des immeubles susmentionnés, déduction faite des coûts et de la dette connexe, s'est établi à 106 110 \$. Les actifs et les passifs liés à ces immeubles ont été décomptabilisés.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014, la FPI a cédé les immeubles suivants :

Immeuble	Emplacement	Date de cession	Type d'immeuble
15 Blair Drive	Région du Grand Toronto (Ont.)	31 mars 2014	Industriel
King Edward Centre	Grand Vancouver (C.-B.)	22 mai 2014	Commerces de détail
Shady Oak	Région des villes jumelles (Minn.)	1 <sup>er</sup> décembre 2014	Industriel

Le produit de la vente des immeubles susmentionnés, déduction faite des coûts et de la dette connexe, s'est établi à 18 096 \$. Les actifs et les passifs liés ces immeubles ont été décomptabilisés.

**Note 4. Immeubles de placement, immeubles de placement en cours d'aménagement et immeubles de placement détenus en vue de la vente**

	Exercice clos le 31 décembre 2015		
	Immeubles de placement	Immeubles de placement en cours d'aménagement	Immeubles de placement détenus en vue de la vente
Solde au début de l'exercice	5 201 489 \$	81 682 \$	— \$
Ajouts :			
Acquisitions (note 3)	105 022	—	—
Dépenses d'investissement	24 711	33 297	54
Commissions de location	12 651	334	973
Cessions	(52 977)	—	(86 310)
Reclassement des immeubles de placement en cours d'aménagement	90 496	(90 496)	—
Reclassement des immeubles de placement détenus en vue de la vente	(193 327)	—	193 327
Profit de change	236 214	3 356	4 987
Ajustement des loyers de façon linéaire	2 830	30	110
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail, déduction faite de l'amortissement	12 575	(99)	5 114
Perte liée à la juste valeur	(361 663)	(1 212)	(2 751)
Solde à la fin de l'exercice	5 078 021 \$	26 892 \$	115 504 \$

Exercice clos le  
31 décembre 2014

	Immeubles de placement	Immeubles de placement en cours d'aménagement
Solde au début de l'exercice	4 851 877 \$	47 281 \$
Ajouts :		
Acquisitions (note 3)	187 028	14 560
Dépenses d'investissement	21 522	21 178
Commissions de location	8 240	1 146
Cessions	(20 407)	—
Reclassement des immeubles de placement en cours d'aménagement	2 338	(2 338)
Profit de change	97 707	1 089
Ajustement des loyers de façon linéaire	4 655	22
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail, déduction faite de l'amortissement	8 816	510
Ajustement de la contrepartie éventuelle	(884)	—
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur	40 597	(1 766)
<b>Solde à la fin de l'exercice</b>	<b>5 201 489 \$</b>	<b>81 682 \$</b>

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, la FPI a reclassé trois immeubles industriels et deux immeubles de commerces de détail des immeubles de placement en cours d'aménagement aux immeubles de placement.

La FPI a reclassé un immeuble de bureaux et un immeuble de commerce de détail aux immeubles de placement détenus en vue de la vente et les a mis en vente auprès d'un courtier externe au 31 décembre 2015. Le solde d'emprunt hypothécaire lié à ces immeubles totalisait 51 900 \$ au 31 décembre 2015.

Au 31 décembre 2015, les immeubles de placement comprenaient des loyers à recevoir comptabilisés de façon linéaire d'un montant net de 33 939 \$ (30 587 \$ au 31 décembre 2014) découlant de la comptabilisation de produits locatifs de façon linéaire sur la durée des contrats de location conformément à IAS 17, *Contrats de location*.

Les immeubles de placement comprennent les immeubles détenus en vertu de contrats de location simple dont la juste valeur totalisait 93 575 \$ au 31 décembre 2015 (93 275 \$ au 31 décembre 2014).

Au 31 décembre 2015, des immeubles de placement d'une juste valeur de 4 203 603 \$ (4 653 391 \$ au 31 décembre 2014) ont été donnés en garantie aux termes de conventions hypothécaires.

Les évaluations externes sont effectuées trimestriellement par rotation sur un cycle de quatre ans. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2015, 63 des 252 immeubles de placement formant l'ensemble du portefeuille au 31 décembre 2015 (25,0 %) ont été évalués par des évaluateurs externes qualifiés. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2014, 61 des 246 immeubles de placement formant l'ensemble du portefeuille au 31 décembre 2014 (24,8 %) ont été évalués par des évaluateurs externes qualifiés. La FPI a recours à des hypothèses et à des techniques d'évaluation comparables à celles utilisées par les évaluateurs externes pour ses évaluations internes.

La FPI a déterminé la juste valeur des immeubles de placement à l'aide de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie ou de la méthode de la capitalisation globale, qui sont des méthodes d'évaluation généralement reconnues. Aucune modification n'a été apportée à la méthode d'évaluation interne de la FPI au cours des exercices clos les 31 décembre 2015 et 2014.

En vertu de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie, les flux de trésorerie futurs prévus sont actualisés au moyen d'un taux approprié fondé sur le risque lié à chaque immeuble. Les flux de trésorerie futurs prévus pour chaque immeuble de placement sont fondés, sans toutefois s'y limiter, sur les produits tirés des contrats de location en cours, les charges prévues et réelles ainsi que les hypothèses concernant les produits tirés de contrats de location futurs. La FPI a recours, entre autres, à un historique de location, à des rapports sur le marché, aux profils des locataires et aux évaluations des bâtiments pour déterminer les hypothèses les plus appropriées. Les taux d'actualisation et de capitalisation sont estimés à l'aide d'études de marché, d'évaluations disponibles et de données de marché.

comparables. En vertu de la méthode de la capitalisation globale, le bénéfice net pour la première année est stabilisé et capitalisé à un taux approprié pour chaque immeuble de placement. Le bénéfice net stabilisé inclut des provisions au titre de l'inoccupation, des frais de gestion et des réserves pour réparations structurales. La valeur capitalisée qui en découle est par la suite ajustée, au besoin, pour tenir compte des coûts afin de stabiliser le bénéfice net et les dépenses d'investissement non recouvrables.

Une variation des taux d'actualisation ou de capitalisation pourrait avoir une incidence importante sur la juste valeur des immeubles de placement de la FPI. Lorsque les taux d'actualisation ou de capitalisation diminuent, la juste valeur estimative des immeubles de placement augmente. À l'inverse, lorsque les taux d'actualisation et de capitalisation augmentent, la juste valeur estimative des immeubles de placement diminue.

Une variation des produits et des charges liés à la location estimatifs futurs pourrait avoir une incidence importante sur la juste valeur des immeubles de placement de la FPI. Parmi les facteurs ayant une incidence sur les produits et les charges liés à la location estimatifs, mentionnons, sans toutefois s'y limiter, la variation des loyers, de l'accroissement des dépenses et des taux d'occupation.

Selon la hiérarchie des justes valeurs, la juste valeur des immeubles de placement de la FPI se classe au niveau 3, comme il est décrit à la note 26 b).

La FPI a eu recours aux taux et aux horizons de placement suivants pour évaluer la juste valeur des immeubles de placement :

	31 décembre 2015			31 décembre 2014		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
<b>Ouest canadien :</b>						
Taux d'actualisation	9,50 %	6,25 %	7,66 %	8,75 %	6,25 %	7,26 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	4,50 %	6,94 %	8,00 %	4,50 %	6,41 %
Taux de capitalisation	8,75 %	4,50 %	6,76 %	7,50 %	4,50 %	6,14 %
Horizon de placement (en années)	12,0	9,0	10,2	17,0	10,0	10,7
<b>Centre du Canada :</b>						
Taux d'actualisation	9,00 %	6,25 %	7,71 %	9,00 %	7,25 %	7,76 %
Taux de capitalisation final	8,50 %	5,75 %	6,59 %	8,50 %	6,00 %	6,68 %
Taux de capitalisation	8,25 %	5,75 %	6,38 %	8,25 %	5,75 %	6,42 %
Horizon de placement (en années)	12,0	10,0	10,2	13,0	10,0	10,2
<b>Est du Canada :</b>						
Taux d'actualisation	7,75 %	6,50 %	7,21 %	7,75 %	6,75 %	7,28 %
Taux de capitalisation final	7,00 %	5,50 %	6,43 %	7,00 %	5,75 %	6,55 %
Taux de capitalisation	6,75 %	5,50 %	6,28 %	7,00 %	5,50 %	6,30 %
Horizon de placement (en années)	12,0	10,0	10,4	14,0	10,0	10,6
<b>États-Unis :</b>						
Taux d'actualisation	9,50 %	7,00 %	7,95 %	9,50 %	7,00 %	8,15 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	5,75 %	6,98 %	9,00 %	6,00 %	7,13 %
Taux de capitalisation	8,75 %	5,75 %	6,71 %	8,75 %	6,00 %	6,88 %
Horizon de placement (en années)	20,0	10,0	11,3	20,0	9,0	11,2
<b>Global :</b>						
Taux d'actualisation	9,50 %	6,25 %	7,68 %	9,50 %	6,25 %	7,55 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	4,50 %	6,81 %	9,00 %	4,50 %	6,63 %
Taux de capitalisation	8,75 %	4,50 %	6,60 %	8,75 %	4,50 %	6,37 %
Horizon de placement (en années)	20,0	9,0	10,5	20,0	9,0	10,7

L'information présentée ci-dessus représente le portefeuille complet des immeubles de placement de la FPI, à l'exclusion des immeubles inclus dans les participations dans des coentreprises de la FPI.

Le tableau sur la sensibilité suivant présente l'incidence qu'aurait une variation de 0,25 % du taux de capitalisation moyen pondéré sur les immeubles de placement au 31 décembre 2015 :

	Variation de la juste valeur si le taux de capitalisation augmentait de 0,25 %	Variation de la juste valeur si le taux de capitalisation diminuait de 0,25 %
Ouest canadien	(73 675) \$	79 555 \$
Centre du Canada	(38 582)	41 765
Est du Canada	(23 174)	25 113
États-Unis	(39 789)	42 938
	(175 220) \$	189 371 \$

#### Note 5. Biens et matériel

	31 décembre 2015	31 décembre 2014
Mobilier et agencements de bureau	4 903 \$	4 045 \$
Matériel de bureau et logiciels	1 230	1 152
Amortissement cumulé	(2 547)	(1 792)
	3 586 \$	3 405 \$

#### Note 6. Billets à recevoir

	31 décembre 2015	31 décembre 2014
Billet à recevoir d'un locataire, venant à échéance en mai 2023, portant intérêt au taux de 5,89 % par année, remboursable en divers versements mensuels mixtes (capital et intérêts). Un cas de défaut aux termes du billet constitue un défaut au bail du locataire.	16 873 \$	18 672 \$
Autres billets à recevoir	1 647	2 076
	18 520	20 748
Tranche à court terme	2 744	2 509
Tranche à long terme	15 776 \$	18 239 \$

#### Note 7. Charges payées d'avance et autres actifs

	31 décembre 2015	31 décembre 2014
Assurance payée d'avance	2 915 \$	2 667 \$
Impôts fonciers payés d'avance	1 308	1 717
Frais d'acquisition, de cession et d'aménagement payés d'avance	1 601	378
Swaps à titre d'instruments dérivés [note 26 b)]	—	172
Autres charges payées d'avance	2 048	1 737
	7 872 \$	6 671 \$

**Note 8. Débiteurs et autres débiteurs**

	31 décembre 2015	31 décembre 2014
Loyers à recevoir [note 26 a) ii)]	6 513 \$	5 072 \$
Provision pour créances douteuses [note 26 a) ii)]	(630)	(627)
Revenus de recouvrement courus	3 159	3 518
Autres montants à recevoir	2 715	2 992
	11 757 \$	10 955 \$

**Note 9. Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer**

	31 décembre 2015	31 décembre 2014
Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer	2 196 837 \$	2 267 285 \$
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	8 977	3 186
Coûts de financement	(7 495)	(8 417)
	2 198 319	2 262 054
Tranche à court terme	494 766	393 197
Tranche à long terme	1 703 553 \$	1 868 857 \$

La majorité des actifs de la FPI a été donnée en garantie aux termes de conventions hypothécaires et d'autres accords de garantie. Un pourcentage de 69,0 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI porte intérêt à des taux fixes, et 16,7 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI portent intérêt à des taux variables et font l'objet de swaps de taux d'intérêt. Le taux d'intérêt effectif moyen pondéré sur tous les emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer était de 3,96 % et leur taux nominal moyen pondéré était de 3,89 % au 31 décembre 2015 (4,18 % et 4,04 %, respectivement, au 31 décembre 2014). Les dates d'échéance de ces emprunts s'échelonnent du 1<sup>er</sup> janvier 2016 au 14 février 2032.

Les créanciers hypothécaires de la FPI imposent également diverses clauses restrictives financières. La FPI surveille ces clauses restrictives, qui sont principalement des ratios de couverture du service de la dette, et se conformait à ces exigences au 31 décembre 2015.

**Note 10. Débentures de premier rang non garanties**

Le 27 mars 2014, en vertu du prospectus préalable de base simplifié daté du 15 juin 2012, la FPI a émis des débentures de premier rang non garanties de série A, à 3,753 % à la valeur nominale pour un produit brut de 125 000 \$. Le 10 septembre 2014, en vertu du prospectus préalable de base simplifié daté du 17 juillet 2014, la FPI a émis d'autres débentures de premier rang non garanties de série A, à 3,753 %, d'une valeur nominale de 75 000 \$, à un prix de 101,24 \$ pour un produit brut de 75 932 \$. Les intérêts sont versés sur une base semestrielle le 27 mars et le 27 septembre. La FPI peut racheter les débentures, en tout ou en partie, à tout moment après un préavis minimal de 30 jours, à un prix correspondant au montant le plus élevé entre i) le prix des débentures calculé de façon à fournir un rendement à l'échéance équivalent au rendement des obligations du gouvernement du Canada au moment visé, majoré de 0,50 %, ou ii) la valeur nominale majorée, dans chacun des cas, de l'intérêt couru et impayé jusqu'à la date fixée pour le rachat.

Conformément à l'acte de fiducie supplémentaire régissant les débentures de premier rang non garanties de série A, la FPI doit maintenir un ratio du BAIIA consolidé sur les charges d'intérêts consolidées d'au moins 1,65, un ratio de la dette consolidée sur le total de l'actif d'au plus 65 % et des capitaux propres ajustés d'un minimum de 300 000 \$. Au 31 décembre 2015, la FPI se conformait à ces exigences.

Les charges d'intérêts sur les débetures de premier rang non garanties sont calculées au moyen de l'application d'un taux d'intérêt effectif de 3,82 % à l'encours de la composante passif. L'écart entre les versements réels des intérêts en espèces et les charges d'intérêts comptabilisées au titre des débetures de premier rang non garanties est ajouté à la composante passif.

Les données sur les débetures de premier rang non garanties de la FPI en circulation se présentent comme suit :

Émission de débetures de premier rang non garanties

	Date d'émission	Date d'échéance	Taux d'intérêt
Série A	27 mars 2014, 10 septembre 2014	27 mars 2019	3,753 %

	Valeur nominale	Désactualisation non amortie	Coûts de financement non amortis	Valeur comptable	Tranche à court terme	Tranche à long terme
31 décembre 2015	200 000 \$	678 \$	(1 047) \$	199 631 \$	—	\$ 199 631 \$
31 décembre 2014	200 000	872	(1 345)	199 527	—	199 527

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, la FPI a comptabilisé un montant de 194 \$ au titre de la désactualisation de la composante passif et un montant de 298 \$ au titre de l'amortissement des coûts de financement (59 \$ et 165 \$, respectivement, en 2014).

#### Note 11. Débetures convertibles

Parallèlement à l'acquisition du portefeuille de Fort McMurray qui a pris effet le 30 novembre 2007, la FPI a émis une débenture rachetable convertible de série D à 5,00 % d'un montant total de 20 000 \$. Le 15 janvier 2014, la FPI a racheté des débetures convertibles de série D d'un montant de 2 500 \$ pour une contrepartie en trésorerie. Le 1<sup>er</sup> décembre 2014, la FPI a racheté le solde résiduel des débetures convertibles de série D d'un montant de 1 500 \$ pour une contrepartie en trésorerie.

Parallèlement au prospectus mené à terme le 22 avril 2010, la FPI a émis des débetures rachetables convertibles de série F à 6,00 % d'un montant total de 86 250 \$. Les intérêts sont versés sur une base semestrielle le 30 juin et le 31 décembre. Les débetures convertibles pourront être converties en parts de la FPI au gré du porteur en tout temps avant l'échéance, qui est le 30 juin 2020, au prix de 15,50 \$ la part. À compter du 31 mars 2014 mais avant le 31 mars 2016, les débetures de série F pourront être rachetées, en tout ou en partie, à un prix équivalent au montant en capital plus les intérêts courus, au gré d'Artis, après un préavis minimal de 30 jours, sous réserve que le cours moyen pondéré des parts corresponde à au moins 125 % du prix de conversion. À compter du 31 mars 2016, les débetures convertibles de série F pourront être rachetées, en tout ou en partie, à un prix correspondant au montant en capital plus les intérêts courus, au gré d'Artis, après un préavis minimal de 30 jours. Aucune débenture convertible de série F n'a été convertie en parts de la FPI au cours des exercices 2015 et 2014.

Parallèlement au prospectus mené à terme le 21 avril 2011, la FPI a émis des débetures convertibles rachetables de série G à 5,75 % d'un montant total de 88 000 \$ US. Les intérêts sont versés sur une base semestrielle le 30 juin et le 31 décembre. Les débetures convertibles pourront être converties en parts de la FPI au gré du porteur en tout temps avant l'échéance, qui est le 30 juin 2018, au prix de 18,96 \$ US la part. À compter du 30 juin 2014 mais avant le 30 juin 2016, les débetures de série G pourront être rachetées, en tout ou en partie, à un prix équivalent au montant en capital plus les intérêts courus, au gré d'Artis, après un préavis minimal de 30 jours, sous réserve que le cours moyen pondéré des parts corresponde à au moins 125 % du prix de conversion. À compter du 30 juin 2016, les débetures convertibles de série G pourront être rachetées, en tout ou en partie, à un prix correspondant au montant en capital plus les intérêts courus, au gré d'Artis, après un préavis minimal de 30 jours. Les débetures sont de rang égal aux débetures convertibles émises le 22 avril 2010. Aucune débenture convertible de série G n'a été convertie en parts de la FPI au cours des exercices 2015 et 2014.

Les débetures convertibles de la FPI sont classées à titre d'instruments financiers composés. Le total de la juste valeur des débetures convertibles a été calculé, et cette juste valeur a été divisée en une composante passif et une composante capitaux propres le 2 août 2012, date à laquelle les débetures convertibles ont été reclassées des passifs financiers et à laquelle la FPI a modifié sa déclaration de fiducie afin de se convertir en fiducie à capital fixe. La juste

valeur de chaque série de débentures convertibles a été calculée d'après le cours des débentures ou, si aucun cours n'existait, d'après une estimation de la valeur actualisée des versements futurs d'intérêts et de capital aux termes de la débenture convertible effectuée au moyen d'un taux d'actualisation qui s'applique à des instruments d'emprunt semblables.

Les débentures convertibles de série F ont été divisées entre leurs composantes passif et capitaux propres en fonction de la juste valeur estimative de la composante passif. La juste valeur de la composante passif a été calculée selon la valeur actualisée des versements futurs d'intérêts et de capital aux termes de la débenture convertible au moyen d'un taux d'actualisation qui s'applique à des instruments d'emprunt semblables sans option de conversion. La valeur attribuée à la composante capitaux propres correspond au total de la juste valeur de l'instrument financier moins la juste valeur de sa composante passif. Les charges d'intérêts sur les débentures convertibles de série F sont calculées au moyen de l'application d'un taux d'intérêt effectif de 6,25 % à l'encours de la composante passif. L'écart entre les versements réels des intérêts en espèces et les charges d'intérêts comptabilisées au titre des débentures convertibles est ajouté à la composante passif.

Le total de la juste valeur des débentures convertibles de série G a été comptabilisé à titre de passif, et aucune valeur n'a été attribuée aux capitaux propres, car ces débentures convertibles sont libellées en dollars américains et n'ont pas de taux de conversion fixe en dollars canadiens. Les charges d'intérêts sur les débentures convertibles de série G sont calculées au moyen de l'application d'un taux d'intérêt effectif de 5,04 % à l'encours de la composante passif. L'écart entre les versements réels des intérêts en espèces et les charges d'intérêts comptabilisées au titre des débentures convertibles est ajouté à la composante passif.

Les renseignements sur les débentures convertibles de la FPI en circulation se présentent comme suit :

Émission de débentures convertibles rachetables	Date d'émission	Date d'échéance	Taux d'intérêt
Série F	22 avril 2010	30 juin 2020	6,00 %
Série G	21 avril 2011	30 juin 2018	5,75 %

Émission de débentures convertibles rachetables	Valeur nominale	Composante capitaux propres	Composante passif	Désactualisation	Valeur comptable	Tranche à court terme	Tranche à long terme
Série F	86 170 \$	11 023 \$	84 841 \$	495 \$	85 336 \$	— \$	85 336 \$
Série G	121 792	—	126 176	(2 372)	123 804	—	123 804
31 décembre 2015	207 962 \$	11 023 \$	211 017 \$	(1 877) \$	209 140 \$	— \$	209 140 \$
31 décembre 2014	188 259	11 023	190 605	(1 032)	189 573	—	189 573

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, un montant de 526 \$ au titre de la désactualisation a été porté en réduction de la valeur comptable de la composante passif (416 \$ en 2014).

#### Note 12. Crédoiteurs et autres passifs

	31 décembre 2015	31 décembre 2014
Crédoiteurs et charges à payer	31 332 \$	28 309 \$
Distributions à payer	13 161	12 929
Intérêts courus	8 820	8 985
Impôts fonciers à payer	3 978	3 415
Versements des locataires à payer	4 244	3 631
Swaps à titre d'instruments dérivés [note 26 b)]	10 811	6 852
Passif lié aux paiements fondés sur des parts réglés en trésorerie	2 126	1 354
Autres sommes à payer	1 040	1 228
	75 512 \$	66 703 \$

**Note 13. Dette bancaire**

Le 17 décembre 2014, la FPI a conclu deux facilités de crédit à terme renouvelables non garanties totalisant 125 000 \$, qui peuvent servir aux fins de l'exploitation générale de l'entreprise et du fonds de roulement, ainsi qu'aux fins du financement à court terme des acquisitions d'immeubles de placement et de l'émission de lettres de crédit. La FPI peut prélever des montants sur les facilités de crédit en dollars canadiens ou américains. Le 20 mai 2015, le montant total sur les facilités de crédit à terme renouvelables non garanties a été augmenté à 200 000 \$. Le 25 septembre 2015, le montant total a été augmenté de nouveau pour atteindre 300 000 \$. Les facilités de crédit viendront à échéance le 15 décembre 2018. Les montants prélevés sur ces facilités portent intérêt au taux préférentiel majoré de 0,70 % ou au taux des acceptations bancaires majoré de 1,70 %. Au 31 décembre 2015, la FPI avait prélevé un montant de 225 000 \$ sur ces facilités.

Aux fins des facilités de crédit, la FPI doit maintenir un ratio de la dette consolidée par rapport à la valeur comptable brute consolidée d'au plus 65 %, un ratio de la dette garantie consolidée par rapport à la valeur comptable brute consolidée d'au plus 50 %, un ratio minimum du BAIIA consolidé par rapport au service de la dette de 1,4, des capitaux propres qui ne sont pas en deçà de la somme de 1 700 000 \$ et de 75 % du produit net tiré de tout placement de titres effectué ultérieurement à la date à laquelle les facilités de crédit ont été conclues, un ratio minimum de la valeur des biens immobiliers non grevés par rapport à la dette non garantie consolidée de 1,4, et un ratio minimum du BAIIA consolidé par rapport aux charges d'intérêts consolidées de 1,65. Au 31 décembre 2015, la FPI se conformait à ces exigences.

**Note 14. Capitaux propres**

a) Parts ordinaires

i) Autorisées

Aux termes de la déclaration de fiducie, la FPI peut émettre un nombre illimité de parts ordinaires, dont chacune représente un intérêt indivis égal dans toutes les distributions de la FPI, ainsi que dans l'actif net de celle-ci advenant sa dissolution ou sa liquidation. Toutes les parts sont regroupées en une seule catégorie et sont assorties de droits et de privilèges égaux.

ii) Émises et en circulation

	Nombre de parts	Montant
Solde au 31 décembre 2013	126 938 476	1 638 219 \$
Appels publics à l'épargne, déduction faite des frais d'émission de 5 028 \$	7 147 250	110 043
Options et parts assujetties à des restrictions exercées	200 164	2 986
Régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts	1 678 573	24 957
Financement par capitaux propres au cours de marché	320 000	4 469
<b>Solde au 31 décembre 2014</b>	<b>136 284 463</b>	<b>1 780 674</b>
Options et parts assujetties à des restrictions exercées	181 703	2 845
Régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts	2 398 320	31 552
<b>Solde au 31 décembre 2015</b>	<b>138 864 486</b>	<b>1 815 071 \$</b>

La FPI a un régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts aux termes duquel les porteurs de parts peuvent choisir de recevoir la totalité ou une partie de leurs distributions mensuelles régulières en parts de la FPI supplémentaires.

## iii) Offre publique de rachat dans le cours normal des activités

Le 14 décembre 2015, la FPI a annoncé que la Bourse de Toronto (la « Bourse ») avait approuvé le renouvellement de son offre publique de rachat dans le cours normal des activités. En vertu de l'offre renouvelée, la FPI aura la possibilité d'acheter aux fins d'annulation jusqu'à 13 735 036 parts, ce qui représentait 10 % du flottant de 137 350 360 parts de la FPI au 4 décembre 2015. Les achats seront effectués au cours du marché par l'entremise de la Bourse. Cette offre demeurera en vigueur jusqu'à la plus rapprochée des deux dates suivantes, soit le 16 décembre 2016, soit la date à laquelle la FPI aura acheté le nombre maximal de parts permis en vertu de l'offre. Au cours des exercices clos les 31 décembre 2015 et 2014, la FPI n'a pas acheté de parts dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités.

## iv) Financement par capitaux propres au cours de marché

En date du 17 septembre 2010, la FPI a conclu avec un placeur pour compte exclusif une convention de placement de titres, qui a été récemment modifiée et retraitée le 15 septembre 2014, visant l'émission et la vente, à l'occasion, jusqu'au 17 août 2016, d'un maximum de 4 980 000 parts de la FPI par voie d'un « placement au cours du marché ». C'est la FPI qui détermine le moment de la vente des parts et le nombre de parts effectivement vendues au cours de cette période. Aux termes de la convention de placement de titres, les ventes de parts, le cas échéant, se feront dans le cadre de transactions réputées être des « placements au cours du marché », notamment les ventes faites directement à la Bourse. Au cours de l'exercice 2015, aucune part n'a été émise aux termes de cette convention. Le 31 janvier 2014, 320 000 parts ont été émises.

## b) Parts privilégiées

Aux termes de la déclaration de fiducie, la FPI peut émettre un nombre illimité de parts privilégiées.

## i) Série A

Les 2 et 10 août 2012, la FPI a émis un total de 3 450 000 de parts de fiducie privilégiées à taux de distribution cumulative rajusté de série A (les « parts de série A ») pour un produit brut totalisant 86 250 \$. Les parts de série A donnent droit à une distribution cumulative de 5,25 % par année, payable trimestriellement, lorsqu'elle est déclarée par le conseil des fiduciaires de la FPI, le cas échéant, au cours de la période initiale de cinq ans se clôturant le 30 septembre 2017. Le taux de distribution sera rajusté le 30 septembre 2017, puis tous les cinq ans par la suite, à un taux équivalant au rendement des obligations à cinq ans du gouvernement du Canada à ce moment, majoré de 4,06 %.

La FPI peut racheter les parts de série A le 30 septembre 2017, puis le 30 septembre tous les cinq ans par la suite. Les porteurs de parts de série A ont le droit de convertir leurs parts de série A en parts privilégiées de série B (les « parts de série B »), sous réserve de certaines conditions, le 30 septembre 2017, puis le 30 septembre tous les cinq ans par la suite. Chaque trimestre, les parts de série B donnent droit à des distributions préférentielles cumulatives à taux variable, au gré du conseil des fiduciaires. Les porteurs de parts de série B ont le droit de convertir leurs parts de série B en parts de série A le 30 septembre 2022, puis le 30 septembre tous les cinq ans par la suite.

## ii) Série C

Le 18 septembre 2012, la FPI a émis 3 000 000 de parts de fiducie privilégiées à taux de distribution cumulative rajusté de série C (les « parts de série C ») pour un produit brut totalisant 75 000 \$ US. Les parts de série C donnent droit à une distribution cumulative de 5,25 % par année, payable trimestriellement, lorsqu'elle est déclarée par le conseil des fiduciaires de la FPI, le cas échéant, au cours de la période initiale d'environ cinq ans et demi se clôturant le 31 mars 2018. Le taux de distribution sera rajusté le 31 mars 2018, puis tous les cinq ans par la suite, à un taux équivalant au rendement des obligations à cinq ans du gouvernement des États-Unis alors en vigueur, majoré de 4,46 %.

La FPI peut racheter les parts de série C le 31 mars 2018, puis le 31 mars tous les cinq ans par la suite. Les porteurs de parts de série C ont le droit de convertir leurs parts de série C en parts privilégiées de série D (les « parts de série D »), sous réserve de certaines conditions, le 31 mars 2018, puis le 31 mars tous les cinq ans par la suite. Chaque trimestre, les parts de série D donnent droit à des distributions préférentielles cumulatives à taux variable, au gré du conseil des fiduciaires. Les porteurs de parts de série D ont le droit de convertir leurs parts de série D en parts de série C le 31 mars 2023, puis le 31 mars tous les cinq ans par la suite.

## iii) Série E

Le 21 mars 2013, la FPI a émis 4 000 000 de parts de fiducie privilégiées à taux de distribution cumulative rajusté de série E (les « parts de série E ») pour un produit brut totalisant 100 000 \$. Les parts de série E donnent droit à une distribution cumulative de 4,75 % par année, payable trimestriellement, lorsqu'elle est déclarée par le conseil des fiduciaires de la FPI, le cas échéant, au cours de la période initiale se clôturant le 30 septembre 2018. Le taux de distribution sera rajusté le 30 septembre 2018, puis tous les cinq ans par la suite, à un taux équivalant au rendement des obligations à cinq ans du gouvernement du Canada à ce moment, majoré de 3,30 %.

La FPI peut racheter les parts de série E le 30 septembre 2018, puis le 30 septembre tous les cinq ans par la suite. Les porteurs de parts de série E ont le droit de convertir leurs parts de série E en parts privilégiées de série F (les « parts de série F »), sous réserve de certaines conditions, le 30 septembre 2018, puis le 30 septembre tous les cinq ans par la suite. Chaque trimestre, les parts de série F donnent droit à des distributions préférentielles cumulatives à taux variable, au gré du conseil des fiduciaires. Les porteurs de parts de série F ont le droit de convertir leurs parts de série F en parts de série E le 30 septembre 2023, puis le 30 septembre tous les cinq ans par la suite.

## iv) Série G

Le 29 juillet 2013, la FPI a émis 3 200 000 parts de fiducie privilégiées à taux de distribution cumulative rajusté de série G (les « parts de série G ») pour un produit brut totalisant 80 000 \$. Cette émission comprend 200 000 parts de série G émises à l'exercice partiel de l'option des preneurs fermes. Les parts de série G donnent droit à une distribution cumulative de 5,00 % par année, payable trimestriellement, lorsqu'elle est déclarée par le conseil des fiduciaires de la FPI, le cas échéant, au cours de la période initiale se clôturant le 31 juillet 2019. Le taux de distribution sera rajusté le 31 juillet 2019 et tous les cinq ans par la suite, à un taux équivalant au rendement des obligations à cinq ans du gouvernement du Canada à ce moment, majoré de 3,13 %.

La FPI peut racheter les parts de série G le 31 juillet 2019, puis le 31 juillet tous les cinq ans par la suite. Les porteurs de parts de série G ont le droit de convertir leurs parts de série G en parts privilégiées de série H (les « parts de série H »), sous réserve de certaines conditions, le 31 juillet 2019, puis le 31 juillet tous les cinq ans par la suite. Chaque trimestre, les parts de série H donnent droit à des distributions préférentielles cumulatives à taux variable, au gré du conseil des fiduciaires. Les porteurs de parts de série H ont le droit de convertir leurs parts de série H en parts de série G le 31 juillet 2024, puis le 31 juillet tous les cinq ans par la suite.

Les parts des séries A, C, E et G ont égalité de rang entre elles et avec les parts des séries B, D, F et H en circulation, en lesquelles elles peuvent être converties, et ont priorité de rang sur les parts de fiducie.

## c) Prospectus préalable de base simplifié

Le 17 juillet 2014, la FPI a publié un prospectus préalable de base simplifié. La FPI pourrait, à l'occasion, pendant la période de 25 mois de validité de ce prospectus préalable de base simplifié, offrir et émettre les titres suivants jusqu'à concurrence d'un prix d'offre initial maximal de 2 000 000 \$ : i) des parts de fiducie de la FPI; ii) des parts de fiducie privilégiées, pouvant être émises en séries; iii) des titres de créance, qui pourront prendre la forme de débentures, de billets ou d'autres types de titres de créance et qui pourront être émis en séries; iv) des bons de souscription de parts; et v) des reçus de souscription visant l'achat de titres de fiducie. Au 31 décembre 2015, la FPI avait émis des débentures de premier rang non garanties aux termes d'un placement, pour un montant de 75 000 \$ en vertu de ce prospectus préalable de base simplifié.

## d) Nombre moyen pondéré de parts ordinaires

	Exercices clos les 31 décembre	
	2015	2014
(Perte nette) bénéfice net	(175 699) \$	197 886 \$
Ajustement pour tenir compte des distributions aux porteurs de parts privilégiées (note 15)	(18 435)	(17 662)
(Perte nette) bénéfice net attribuable aux porteurs de parts ordinaires	(194 134)	180 224
Ajustement pour tenir compte des débetures convertibles	—	10 333
Ajustement pour tenir compte des parts assujetties à des restrictions	—	(51)
Ajustement pour tenir compte des parts différées	—	(2)
<b>(Perte nette) bénéfice net dilué(e) attribuable aux porteurs de parts ordinaires</b>	<b>(194 134) \$</b>	<b>190 504 \$</b>

Le nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation se présente comme suit :

Parts ordinaires de base	137 600 613	132 553 521
Incidence des titres ayant un effet dilutif :		
Options sur parts	—	144 975
Débetures convertibles	—	10 200 277
Parts assujetties à des restrictions	—	216 721
Parts différées	—	439
<b>Parts ordinaires diluées</b>	<b>137 600 613</b>	<b>143 115 933</b>

(Perte nette) bénéfice net par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires :

De base	(1,41) \$	1,36 \$
Dilué	(1,41) \$	1,33 \$

Le calcul (de la perte nette) du bénéfice net dilué(e) par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires tient compte des options sur parts, des débetures convertibles, des parts assujetties à des restrictions et des parts différées lorsque ces instruments ont un effet dilutif. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2015, tous ces instruments ont un effet antidilutif. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2014, le seul instrument à avoir un effet antidilutif était les options hors du cours.

**Note 15. Distributions aux porteurs de parts**

Le tableau ci-dessous présente le total des distributions déclarées :

	Exercice clos le 31 décembre 2015		Exercice clos le 31 décembre 2014	
	Total des distributions	Distributions par part	Total des distributions	Distributions par part
Porteurs de parts ordinaires	148 709 \$	1,08 \$	143 668 \$	1,08 \$
Porteurs de parts privilégiées de série A	4 528	1,31	4 528	1,31
Porteurs de parts privilégiées de série C	5 157	1,72	4 384	1,46
Porteurs de parts privilégiées de série E	4 750	1,19	4 750	1,19
Porteurs de parts privilégiées de série G	4 000	1,25	4 000	1,25

**Note 16. Produits**

La FPI loue des immeubles industriels, de commerces de détail et de bureaux à des locataires en vertu de contrats de location simple.

Les engagements minimaux au titre des loyers liés aux contrats de location simple non résiliables sur leur durée restante se présentent comme suit :

	31 décembre 2015	31 décembre 2014
Un an ou moins	342 430 \$	321 426 \$
Plus de un an et cinq ans ou moins	981 797	901 866
Plus de cinq ans	727 252	620 300
	<b>2 051 479 \$</b>	<b>1 843 592 \$</b>

**Note 17. Perte sur instruments financiers**

	Exercices clos les 31 décembre	
	2015	2014
Profit réalisé sur les débetures convertibles	— \$	121 \$
Perte latente sur les swaps de taux d'intérêt	(3 544)	(8 558)
	<b>(3 544) \$</b>	<b>(8 437) \$</b>

**Note 18. Variations des éléments hors trésorerie liés aux opérations**

	Exercice clos le 31 décembre	
	2015	2014
Charges payées d'avance et autres actifs	(1 551) \$	(293) \$
Débiteurs et autres débiteurs	(314)	(907)
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	(21)	4 062
Créditeurs et autres passifs	(533)	390
	<b>(2 419) \$</b>	<b>3 252 \$</b>

**Note 19. Avantages du personnel**

a) Avantages du personnel à court terme

	Exercices clos les 31 décembre	
	2015	2014
Fiduciaires	664 \$	734 \$
Principaux dirigeants	3 650	4 231
Autres employés	14 489	12 115
	<b>18 803 \$</b>	<b>17 080 \$</b>

Les avantages du personnel à court terme comprennent les salaires, les primes et d'autres avantages à court terme. Les principaux dirigeants sont les personnes ayant l'autorité et assumant la responsabilité de la planification, de la direction et du contrôle des activités de la FPI, directement ou indirectement.

- b) Avantages du personnel à long terme
- i) Régimes de retraite à prestations définies

La FPI offre des régimes à prestations définies en vertu desquels des prestations de retraite sont versées à certains principaux dirigeants. La prestation de retraite finale est définie par une formule qui prévoit une unité de prestation par année de service. Les cotisations de l'employeur ne sont pas précisées ni définies dans le document relatif au régime; elles sont fondées sur le résultat d'évaluations actuarielles qui déterminent le niveau de financement requis pour remplir l'obligation totale estimée au moment de l'évaluation. La FPI utilise la date d'évaluation du 31 décembre aux fins comptables pour ses régimes de retraite à prestations définies.

Les montants inclus dans les bilans consolidés au titre des régimes de retraite des employés sont présentés ci-après :

	Exercices clos les 31 décembre	
	2015	2014
Obligation au titre des prestations définies	5 259 \$	4 104 \$
Juste valeur des actifs des régimes	5 293	4 325
Situation de capitalisation	(34)	(221)
Actifs non comptabilisés en raison du plafond de l'actif	34	221
<b>Passif net découlant de l'obligation au titre des prestations définies</b>	<b>— \$</b>	<b>— \$</b>

La charge nette au titre des régimes à prestations définies pour l'exercice clos le 31 décembre 2015 était de 1 121 \$ (1 189 \$ en 2014), et est incluse dans les charges du siège social.

- ii) Autres avantages du personnel à long terme

La FPI a une obligation au titre des prestations de retraite futures versées à certains principaux dirigeants à la fin d'une période de service déterminée. La FPI a comptabilisé une charge de 1 702 \$ au titre de ces prestations pour l'exercice clos le 31 décembre 2015 (844 \$ en 2014), montant qui est pris en compte dans les charges du siège social.

- c) Rémunération fondée sur des parts

	Exercices clos les 31 décembre	
	2015	2014
Fiduciaires	266 \$	139 \$
Principaux dirigeants	968	1 137
Autres employés	526	364
	<b>1 760 \$</b>	<b>1 640 \$</b>

En vertu du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, des options sur parts, des parts assujetties à des restrictions, des parts différées ou des parts payables par versements peuvent être attribuées, sous réserve de certaines restrictions. Aux termes de ce régime, le nombre total de parts réservées aux fins d'émission ne doit pas dépasser 8 500 000 parts, dont 4 000 000 de parts au maximum sont réservées pour l'émission d'options sur parts.

- i) Options sur parts

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2015, la charge liée à la rémunération fondée sur des parts relative aux options sur parts en circulation aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres s'est élevée à 256 \$ (609 \$ en 2014). Les droits de ces options sur parts deviennent acquis sur une période de quatre ans à partir de la date d'attribution.

Le sommaire des options sur parts en cours de la FPI se présente comme suit :

	Exercice clos le 31 décembre 2015		Exercice clos le 31 décembre 2014	
	Parts	Prix d'exercice moyen pondéré	Parts	Prix d'exercice moyen pondéré
Solde au début de l'exercice	2 863 250	15,17 \$	3 365 213	15,03 \$
Exercées	(359 000)	13,29	(199 713)	12,62
Échues	(188 250)	13,81	(302 250)	15,34
<b>Solde à la fin de l'exercice</b>	<b>2 316 000</b>	<b>15,57 \$</b>	<b>2 863 250</b>	<b>15,17 \$</b>
Options pouvant être exercées à la fin de l'exercice	1 939 875		1 868 250	

À la date d'exercice des options sur parts exercées durant l'exercice clos le 31 décembre 2015, le prix moyen pondéré par part s'élevait à 14,27 \$ (15,80 \$ en 2014).

Les options en cours au 31 décembre 2015 se présentent comme suit :

Prix d'exercice	Nombre d'options en cours	Durée de vie contractuelle résiduelle moyenne pondérée	Prix d'exercice moyen pondéré des options en cours	Nombre d'options pouvant être exercées
14,10 \$	811 500	0,50 année	14,10 \$	811 500
16,36	1 504 500	1,25 année	16,36	1 128 375
	<b>2 316 000</b>		<b>15,57 \$</b>	<b>1 939 875</b>

ii) Parts assujetties à des restrictions

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2015, la charge liée à la rémunération fondée sur des parts relative aux parts assujetties à des restrictions en circulation aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres s'est élevée à 1 281 \$ (1 006 \$ en 2014). La période d'acquisition des droits des parts assujetties à des restrictions commence au troisième anniversaire de la date d'attribution. Les parts assujetties à des restrictions donnent lieu, au cours de la période d'acquisition, à l'accumulation de parts assujetties à des restrictions additionnelles qui sont créditées une fois que les droits des parts assujetties à des restrictions sont acquis. Chaque part assujettie à des restrictions est évaluée au cours de clôture des parts ordinaires de la FPI à la date de clôture.

Le sommaire des parts assujetties à des restrictions en circulation de la FPI se présente comme suit :

	Exercice clos le 31 décembre 2015	Exercice clos le 31 décembre 2014
	Parts	Parts
Solde au début de l'exercice	276 484	203 957
Attribuées	125 550	75 300
Cumulées	23 914	15 016
Exercées	(50 394)	(1 586)
Échues	(6 947)	(16 203)
<b>Solde à la fin de l'exercice</b>	<b>368 607</b>	<b>276 484</b>
Parts assujetties à des restrictions dont les droits étaient acquis à la fin de l'exercice	965	—

## iii) Parts différées

La charge au titre de la rémunération fondée sur des parts qui est liée aux parts différées en circulation en vertu du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres s'est élevée à 223 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2015 (25 \$ en 2014). Les parts différées peuvent uniquement être attribuées aux fiduciaires de la FPI, et les droits relatifs à ces parts deviennent acquis immédiatement. Les parts différées peuvent être rachetées au cours d'une période donnée lorsqu'un fiduciaire cesse d'être fiduciaire. Les parts différées donnent lieu à l'accumulation de parts différées supplémentaire après la date d'attribution. Chaque part différée est évaluée au cours de clôture des parts ordinaires de la FPI à la date de clôture.

	Exercice clos le 31 décembre 2015	Exercice clos le 31 décembre 2014
	Parts	Parts
Solde au début de l'exercice	1 744	—
Attribuées	10 300	1 723
Cumulées	487	21
Solde à la fin de l'exercice	12 531	1 744
Parts différées dont les droits étaient acquis à la fin de l'exercice	12 531	1 744

Au 31 décembre 2015, aucune part payable par versements n'a été attribuée en vertu du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres de la FPI.

**Note 20. Transactions entre parties liées**

La FPI peut émettre des attributions fondées sur des parts aux fiduciaires, aux dirigeants, aux employés et aux conseillers (note 19).

Les autres transactions entre parties liées se détaillent comme suit :

	Exercices clos les 31 décembre	
	2015	2014
Frais de gestion des immeubles	328 \$	331 \$
Commissions de location inscrites à l'actif	93	96
Frais de gestion de projets inscrits à l'actif	—	15
Frais liés aux améliorations apportées à des bâtiments inscrits à l'actif	7 887	7 881
Frais liés aux projets d'aménagement inscrits à l'actif	15 552	13 263
Mobilier et agencements de bureau inscrits à l'actif	580	758
Mesures incitatives à la prise à bail inscrites à l'actif	1 288	498
Frais de consultation liés à l'évaluation des impôts fonciers	1 312	385
Produits locatifs	(227)	(168)

Aux termes de conventions de gestion d'immeubles conclues avec Marwest Management Canada Ltd. (« Marwest Management »), une société liée à certains fiduciaires et dirigeants de la FPI, la FPI a engagé des frais de gestion d'immeubles, des commissions de location et des frais de gestion de projets pour trois propriétés qui lui appartiennent. Le montant à payer au 31 décembre 2015 s'élevait à 44 \$ (29 \$ au 31 décembre 2014).

La FPI a engagé des coûts liés aux améliorations apportées à des bâtiments, aux projets d'aménagement et aux mesures incitatives à la prise à bail, qu'elle a payés à Marwest Construction Ltd. (« Marwest Construction ») et à Marwest Development Corporation, des sociétés liées à certains fiduciaires et dirigeants de la FPI. Le montant à payer au 31 décembre 2015 s'élevait à 1 724 \$ (3 253 \$ au 31 décembre 2014).

La FPI a engagé des frais liés au mobilier et aux agencements de bureau, qu'elle a payés à Marwest Construction. Le montant à payer au 31 décembre 2015 était de néant (45 \$ au 31 décembre 2014).

La FPI a engagé des frais de consultation liés à l'évaluation des impôts fonciers, qu'elle a versés à Fairtax Realty Advocates, une société contrôlée par des membres de la famille immédiate d'un des principaux dirigeants. Le montant à payer au 31 décembre 2015 était de 194 \$ (néant au 31 décembre 2014).

La FPI perçoit des loyers relatifs à des bureaux auprès de Marwest Management et de Fairtax Realty Advocates.

Ces transactions ont lieu dans le cours normal des activités et sont évaluées à la valeur d'échange, laquelle correspond au montant de la contrepartie, conformément à ce qui a été établi et convenu par les parties liées.

Les filiales de la FPI, y compris les partenariats mais excluant les nus-fiduciaires, sont présentées ci-dessous :

Nom de l'entité	Pays	Participation	
		31 décembre 2015	31 décembre 2014
Artis General Partner Ltd.	Canada	100 %	100 %
AX L.P.	Canada	100 %	100 %
Artis Property Management General Partner Ltd.	Canada	100 %	100 %
AX Property Management L.P.	Canada	100 %	100 %
Winnipeg Square Leaseco, Inc.	Canada	100 %	100 %
AR GL General Partner Ltd.	Canada	75 %	— %
AR GL L.P.	Canada	75 %	— %
AX Longboat G.P. Inc.	Canada	50 %	50 %
AX Longboat L.P.	Canada	50 %	50 %
Artis US Holdings, Inc.	États-Unis	100 %	100 %
Artis US Holdings II GP, Inc.	États-Unis	100 %	100 %
Artis US Holdings II, LLC	États-Unis	100 %	100 %
Artis US Holdings II L.P.	États-Unis	100 %	100 %
Park 8Ninety Phase I, LP	États-Unis	95 %	— %
Artis Core Park West Land, Ltd.	États-Unis	90 %	90 %
Park Lucero I L.P.	États-Unis	90 %	90 %
Park Lucero II L.P.	États-Unis	90 %	90 %
Artis HRA 1700 Broadway GP, LLC	États-Unis	50 %	50 %
Artis HRA 1700 Broadway L.P.	États-Unis	50 %	50 %
Artis HRA Hudsons Bay GP, LLC	États-Unis	50 %	50 %
Artis HRA Hudsons Bay L.P.	États-Unis	50 %	50 %
ARTIS HRA Inverness Point GP, LLC	États-Unis	50 %	— %
ARTIS HRA Inverness Point, LP	États-Unis	50 %	— %

#### Note 21. Impôt sur le résultat

La FPI est actuellement admissible en tant que fiducie de fonds commun de placement et de fiducie de placement immobilier (« FPI ») aux fins fiscales canadiennes. En vertu des lois fiscales en vigueur, le bénéfice distribué annuellement par la FPI aux porteurs de parts est déduit dans le calcul de son bénéfice imposable. Étant donné que la FPI prévoit distribuer l'intégralité de son bénéfice imposable à ses porteurs de parts, la FPI ne comptabilise aucune charge d'impôt exigible au Canada.

Les filiales américaines de la FPI sont des fiducies de placement immobilier aux fins de l'impôt sur les bénéfices aux États-Unis. Les filiales prévoient distribuer au Canada l'intégralité de leur bénéfice imposable aux États-Unis, et elles peuvent déduire ces distributions aux fins fiscales aux États-Unis. Par conséquent, la FPI ne comptabilise aucune charge d'impôt exigible aux États-Unis. Les filiales américaines sont assujetties à une retenue d'impôt à la source de 30 % à 35 % sur les distributions au Canada. Les retenues d'impôt à la source payées sont comptabilisées avec les distributions connexes.

La *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) comporte des dispositions législatives ayant une incidence sur le traitement fiscal d'une fiducie ou d'une société de personnes sous forme d'entité intermédiaire de placement déterminée (une « EIPD ») (les « règles relatives aux EIPD »). Une EIPD s'entend d'une fiducie ou d'une société de personnes dont les titres sont inscrits en bourse ou négociés publiquement, comme une fiducie de revenu.

Aux termes des règles relatives aux EIPD, certaines distributions effectuées par une EIPD ne sont pas déductibles au moment de calculer le bénéfice imposable de cette EIPD, et cette dernière est assujettie à l'impôt sur les distributions à un taux essentiellement équivalent au taux d'imposition général applicable à une société par actions canadienne. Toutefois, les distributions versées par une EIPD à titre de remboursements de capital ne devraient généralement pas être assujetties à l'impôt.

Les règles relatives aux EIPD ne s'appliquent pas aux FPI qui satisfont aux conditions prescrites relativement à la nature de leurs actifs et de leurs produits (les « conditions relatives aux FPI »). La FPI a passé en revue les règles relatives aux EIPD et a évalué leur interprétation et leur application à l'égard des actifs et des produits de la FPI. Bien qu'il existe des incertitudes quant à l'interprétation et à l'application des règles relatives aux EIPD, la FPI est d'avis qu'elle satisfaisait aux conditions relatives aux FPI tout au long des exercices clos les 31 décembre 2015 et 31 décembre 2014. Par conséquent, la FPI ne comptabilise pas d'actifs ou de passifs d'impôt différé aux fins fiscales.

## Note 22. Partenariats

La FPI détenait des participations dans les partenariats suivants :

Immeuble	Principale vocation	Type de partenariat	Participation	
			31 décembre 2015	31 décembre 2014
Park 8Ninety I	Immeuble de placement	Coentreprise	95 %	— %
Corridor Park	Immeuble de placement	Coentreprise	90 %	90 %
Park Lucero I	Immeuble de placement	Coentreprise	90 %	90 %
Park Lucero II	Immeuble de placement	Coentreprise	90 %	90 %
1700 Broadway	Immeuble de placement	Coentreprise	50 %	50 %
Centrepoint	Immeuble de placement	Coentreprise	50 %	50 %
Hudson's Bay Centre	Immeuble de placement	Coentreprise	50 %	50 %
The Point at Inverness	Immeuble de placement	Coentreprise	50 %	— %
Portefeuille Graham	Immeuble de placement	Coentreprise	75 %	— %
Centre 70 Building	Immeuble de placement	Entreprise commune	85 %	85 %
Whistler Hilton Retail Plaza	Immeuble de placement	Entreprise commune	85 %	85 %
Westbank Hub Centre North	Immeuble de placement	Entreprise commune	75 %	75 %
Westbank Hub Shopping Centre	Immeuble de placement	Entreprise commune	75 %	75 %
Cliveden Building	Immeuble de placement	Entreprise commune	50 %	50 %
Kincaid Building	Immeuble de placement	Entreprise commune	50 %	50 %

La FPI a déterminé que les immeubles de placement susmentionnés constituaient des partenariats, étant donné que les décisions concernant les activités pertinentes nécessitent le consentement unanime des parties qui partagent le contrôle. La FPI a déterminé le type de partenariat en fonction de la structure de détention de chaque immeuble de placement.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, la FPI a conclu trois ententes de coentreprise. Park 8Ninety I est un immeuble industriel situé à Houston, au Texas. The Point at Inverness est un immeuble de bureaux situé dans la grande région de Denver, au Colorado. Le portefeuille Graham consiste en un groupe d'immeubles industriels situés en Colombie-Britannique, en Alberta et en Saskatchewan. La FPI a fourni un apport de 56 477 \$ dans le cadre de ces ententes de coentreprise, ce qui comprend des coûts de transaction de 1 583 \$ qui ont été passés en charge durant l'exercice clos le 31 décembre 2015.

La FPI a également fourni un apport de 2 665 \$ au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015 dans le cadre des ententes de coentreprise visant les immeubles Park Lucero I, Park Lucero II, Corridor Park, Hudson's Bay Centre et Centrepoint.

La FPI est responsable, de façon conditionnelle, des obligations de certains partenariats. Au 31 décembre 2015, la quote-part des passifs hypothécaires revenant aux copropriétaires était de 118 080 \$ (82 376 \$ au 31 décembre 2014). La direction est d'avis que les actifs disponibles par l'intermédiaire de ses partenariats sont suffisants pour satisfaire à ces obligations.

Le tableau suivant présente un résumé de l'information financière relative aux participations de la FPI dans ses ententes de coentreprise :

	31 décembre 2015	31 décembre 2014
<b>Actifs non courants :</b>		
Immeubles de placement	246 144 \$	87 746 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	61 465	72 262
<b>Actifs courants :</b>		
Charges payées d'avance et autres actifs	351	230
Débiteurs et autres débiteurs	1 069	620
Trésorerie détenue en fiducie	—	1 337
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 995	3 025
	<b>314 024</b>	<b>165 220</b>
<b>Passifs non courants :</b>		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer	112 535	46 487
<b>Passifs courants :</b>		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer	19 663	15 116
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	1 424	497
Créditeurs et autres passifs	7 336	5 048
	<b>140 958</b>	<b>67 148</b>
<b>Participations dans des coentreprises</b>	<b>173 066 \$</b>	<b>98 072 \$</b>
		Exercices clos les 31 décembre
	2015	2014
<b>Produits</b>	<b>16 928 \$</b>	<b>8 081 \$</b>
<b>Charges</b>		
Exploitation des immeubles	4 916	2 715
Impôts fonciers	2 456	832
	<b>7 372</b>	<b>3 547</b>
<b>Bénéfice d'exploitation net</b>	<b>9 556</b>	<b>4 534</b>
<b>Autres produits (charges) :</b>		
Charges d'intérêts	(2 982)	(1 166)
Produits d'intérêts	2	—
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement	(6 279)	(7 355)
<b>Bénéfice net (perte nette) lié(e) aux participations dans des coentreprises</b>	<b>297 \$</b>	<b>(3 987) \$</b>

**Note 23. Informations sectorielles**

La FPI possède et exploite différents immeubles au Canada et aux États-Unis. Ces immeubles sont gérés et présentés à l'interne en fonction de leur secteur géographique. Au cours de l'exercice considéré, en raison de l'augmentation des participations dans des coentreprises et compte tenu de la révision des résultats par le principal décideur opérationnel, les informations sectorielles ont été reflétées lorsque les coentreprises ont été présentées selon la méthode de la consolidation proportionnelle. Les chiffres de la période antérieure ont été ajustés pour que leur présentation soit conforme à celle de l'exercice considéré. L'Ouest canadien comprend la Colombie-Britannique et l'Alberta, le centre du Canada comprend la Saskatchewan et le Manitoba, et l'est du Canada fait référence à l'Ontario. Les charges de la FPI ainsi que les intérêts se rapportant aux débetures n'ont pas été attribués à ces secteurs.

Exercice clos le 31 décembre 2015

	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à une coentreprise	Total
Produits	227 113 \$	106 863 \$	60 977 \$	157 373 \$	176 \$	(16 928) \$	535 574 \$
Charges :							
Exploitation des immeubles	47 541	27 911	15 333	34 319	—	(4 916)	120 188
Impôts fonciers	31 120	15 335	10 502	28 489	—	(2 456)	82 990
	78 661	43 246	25 835	62 808	—	(7 372)	203 178
Bénéfice d'exploitation net	148 452	63 617	35 142	94 565	176	(9 556)	332 396
Autres produits (charges) :							
Charges du siège social	—	—	—	—	(11 510)	—	(11 510)
Charges d'intérêts	(37 804)	(16 600)	(11 123)	(25 114)	(22 823)	2 982	(110 482)
Produits d'intérêts	1 094	37	37	45	108	(2)	1 319
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	—	—	—	—	—	297	297
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(370 570)	(1 049)	(2 316)	2 030	—	6 279	(365 626)
Perte de change	—	—	—	—	(16 413)	—	(16 413)
Coûts de transaction	(1 103)	(157)	—	(876)	—	—	(2 136)
Perte sur instruments financiers	—	—	—	—	(3 544)	—	(3 544)
(Perte nette) bénéfice net	(259 931) \$	45 848 \$	21 740 \$	70 650 \$	(54 006) \$	— \$	(175 699) \$
Acquisition d'immeubles de placement	54 772 \$	19 262 \$	— \$	129 754 \$	— \$	(98 766) \$	105 022 \$
Ajouts aux immeubles de placement et aux immeubles de placement en cours d'aménagement	14 945	25 784	8 352	31 540	—	(22 559)	58 062
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail	14 276	4 759	3 008	10 931	—	(1 951)	31 023
Ajouts aux commissions de location	4 539	2 650	1 529	5 837	—	(597)	13 958
31 décembre 2015							
	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à une coentreprise	Total
Total de l'actif	2 124 465 \$	1 075 915 \$	607 600 \$	1 802 299 \$	41 001 \$	(140 958) \$	5 510 322 \$
Total du passif	913 406	393 655	256 991	852 604	666 863	(140 958)	2 942 561

Exercice clos le 31 décembre 2014

	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à une coentreprise	Total
Produits	220 736 \$	97 791 \$	62 657 \$	127 201 \$	254 \$	(8 081) \$	500 558 \$
Charges :							
Exploitation des immeubles	45 181	27 158	14 796	28 577	—	(2 715)	112 997
Impôts fonciers	28 496	14 607	9 958	22 484	—	(832)	74 713
	73 677	41 765	24 754	51 061	—	(3 547)	187 710
Bénéfice d'exploitation net	147 059	56 026	37 903	76 140	254	(4 534)	312 848
Autres produits (charges) :							
Charges du siège social	—	—	—	—	(10 261)	—	(10 261)
Charges d'intérêts	(43 063)	(17 564)	(12 043)	(21 535)	(15 507)	1 166	(108 546)
Produits d'intérêts	1 237	49	36	55	441	—	1 818
Perte nette liée aux participations dans des coentreprises	—	—	—	—	—	(3 987)	(3 987)
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	5 423	13 192	(7 535)	20 396	—	7 355	38 831
Perte de change	—	—	—	—	(21 890)	—	(21 890)
Coûts de transaction	(311)	(564)	—	(1 615)	—	—	(2 490)
Perte sur instruments financiers	—	—	—	—	(8 437)	—	(8 437)
Bénéfice net (perte nette)	110 345 \$	51 139 \$	18 361 \$	73 441 \$	(55 400) \$	— \$	197 886 \$
Acquisition d'immeubles de placement	47 935 \$	22 525 \$	— \$	193 115 \$	— \$	(61 987) \$	201 588 \$
Ajouts aux immeubles de placement et aux immeubles de placement en cours d'aménagement	12 554	31 236	2 997	14 913	—	(19 000)	42 700
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail	10 846	2 695	530	6 775	—	(1 108)	19 738
Ajouts aux commissions de location	3 171	964	2 449	3 233	—	(431)	9 386

31 décembre 2014

	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à une coentreprise	Total
Total de l'actif	2 479 177 \$	1 033 901 \$	596 876 \$	1 409 116 \$	26 930 \$	(67 148) \$	5 478 852 \$
Total du passif	1 045 129	401 746	282 158	673 186	414 776	(67 148)	2 749 847

**Note 24. Engagements et garanties**

## a) Lettres de crédit

Au 31 décembre 2015, la FPI avait émis des lettres de crédit d'un montant de 844 \$ (821 \$ au 31 décembre 2014).

## b) Éventualités

La FPI effectue une évaluation des procédures et réclamations de nature juridique et fiscale qui ont eu lieu ou pourraient avoir lieu en raison des activités continues de la fiducie. Selon l'information disponible, l'issue de ces passifs éventuels est incertaine et ne répond pas aux exigences voulant que ces passifs éventuels soient constatés dans les états financiers consolidés à titre de passifs.

## c) Garanties

AX L.P. a garanti certaines dettes reprises par des acquéreurs relativement à la cession de deux immeubles. Ces garanties demeureront en vigueur jusqu'à ce que la dette soit modifiée, refinancée ou éteinte. Le risque de crédit survient en cas de défaut sur le remboursement de la dette de la part des acquéreurs, puisqu'elle est garantie par la FPI. Le risque de crédit est atténué, puisque la FPI a un recours en vertu de ces garanties en cas de défaut des acquéreurs. Dans un tel cas, la FPI aurait un droit sur les immeubles sous-jacents. Au 31 décembre 2015, le montant estimatif de la dette assujettie aux garanties était de 9 337 \$ (5 262 \$ au 31 décembre 2014) et la durée moyenne pondérée résiduelle estimative était de 1,3 an (2,9 ans au 31 décembre 2014). Aucun passif excédant la juste valeur des garanties n'a été comptabilisé dans les présents états financiers consolidés, puisque la juste valeur estimative des participations des emprunteurs dans les immeubles sous-jacents excède les emprunts hypothécaires à payer pour lesquels la FPI a fourni les garanties.

**Note 25. Gestion du capital**

Les objectifs de la FPI en matière de gestion du capital consistent à préserver sa capacité de poursuivre ses activités de façon continue et de générer des rendements suffisants pour offrir aux porteurs de parts des distributions en trésorerie stables. La FPI définit le capital comme les emprunts hypothécaires et les autres emprunts, les débetures de premier rang non garanties, les débetures convertibles, la dette bancaire et les capitaux propres.

La déclaration de fiducie de la FPI lui permet de contracter des dettes pourvu que, compte tenu de la dette contractée ou reprise (comme le définit la déclaration de fiducie), le montant de cette dette n'excède pas 70 % de la valeur comptable brute du total de l'actif de la FPI. Aux termes de la déclaration de fiducie, la valeur comptable brute est définie comme la valeur comptable consolidée des actifs de la FPI, plus le montant de l'amortissement cumulé comptabilisé dans les livres et registres de la FPI, plus le montant de tout passif d'impôt différé découlant d'acquisitions indirectes, calculés conformément aux principes comptables généralement reconnus. Au 31 décembre 2015, le ratio de la dette sur la valeur comptable brute était de 47,6 % (44,9 % au 31 décembre 2014), ce qui est conforme à l'exigence de la déclaration de fiducie et cadre avec les objectifs de la FPI.

Le tableau qui suit présente le total du capital géré pour la FPI :

	Note	31 décembre 2015	31 décembre 2014
Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer	9	2 198 319 \$	2 262 054 \$
Débetures de premier rang non garanties	10	199 631	199 527
Débetures convertibles	11	209 140	189 573
Dette bancaire	13	225 000	300
<b>Total de la dette</b>		<b>2 832 090</b>	<b>2 651 454</b>
<b>Capitaux propres</b>		<b>2 567 761</b>	<b>2 729 005</b>
		<b>5 399 851 \$</b>	<b>5 380 459 \$</b>

**Note 26. Gestion du risque et juste valeur**

## a) Gestion du risque

Dans le cours normal des activités, la FPI est exposée à un certain nombre de risques qui peuvent influencer sur la performance d'exploitation. Les principaux risques et les mesures prises pour les gérer sont présentés ci-dessous :

## i) Risque de marché

## a) Risque de taux d'intérêt

La FPI est exposée au risque de taux d'intérêt sur ses emprunts. Elle atténue le risque en limitant le ratio d'endettement à 70 % de la valeur comptable brute du total de l'actif de la FPI et en surveillant le montant de la dette à taux variable. La majorité des emprunts hypothécaires et des débetures de la FPI sont à taux fixes. En outre, la direction compare la durée moyenne pondérée restante de la dette à long terme à la durée moyenne résiduelle des contrats de location. Au 31 décembre 2015, la FPI avait une dette à taux variable, incluant une dette bancaire, de 905 819 \$ (637 842 \$ au 31 décembre 2014). Au 31 décembre 2015, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 367 889 \$ de la dette à taux variable (394 960 \$ au 31 décembre 2014).

Le tableau qui suit présente l'incidence qu'aurait, sur les charges d'intérêts, une hausse ou une baisse de 100 points de base des taux d'intérêt liés à la dette à taux variable de la FPI et à la dette à taux fixe échéant dans moins de un an :

	Incidence sur les charges d'intérêts
Dette à taux variable	4 299 \$
Dette à taux fixe échéant dans moins de un an	3 488
	<b>7 787 \$</b>

## b) Risque de change

Comme la FPI détient des immeubles aux États-Unis, elle est exposée au risque lié aux fluctuations des taux de change, qui peuvent avoir une incidence sur sa situation financière et sur ses résultats. Afin d'atténuer ce risque, les emprunts de la FPI relatifs à ses immeubles aux États-Unis ainsi que les débetures convertibles de série G sont libellés en dollars américains, ce qui procure à la fiducie une couverture naturelle. Les parts de série C de la FPI sont également libellées en dollars américains.

Une dépréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au taux de change moyen du dollar canadien de 1,2835 pour l'exercice clos le 31 décembre 2015, au taux de change de clôture de 1,3840 au 31 décembre 2015, aurait donné lieu à une augmentation du bénéfice net d'environ 3 204 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2015. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2015, une dépréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au dollar canadien aurait donné lieu à une diminution d'environ 64 845 \$ des autres éléments de bénéfice global. À l'inverse, une appréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au dollar canadien aurait l'effet équivalent contraire. Cette analyse suppose que toutes les variables, en particulier les taux d'intérêt, demeurent constantes.

## c) Autre risque de prix

La FPI conclut de temps à autre des transactions sur dérivés à l'égard d'éléments non financiers, principalement des contrats liés au gaz naturel et à l'électricité, en vue de gérer le risque de prix associé aux fluctuations de ces marchandises.

## ii) Risque de crédit

L'exposition maximale au risque de crédit de la FPI correspond à la valeur comptable de chaque catégorie d'actifs financiers présentée séparément dans la trésorerie et les équivalents de trésorerie, la trésorerie détenue en fiducie, les débiteurs et autres débiteurs, les dépôts sur les immeubles de placement et les billets à recevoir.

À titre de propriétaire de biens immobiliers, la FPI est exposée à un risque de crédit du fait que les locataires pourraient ne pas être en mesure de payer les loyers contractuels. La direction atténue ce risque en procédant à des vérifications appropriées de la solvabilité des locataires importants et aux vérifications diligentes s'y rapportant. Le portefeuille d'immeubles de la FPI comprend plusieurs catégories d'actifs, dont des immeubles de commerces de détail, des immeubles de bureaux et des immeubles industriels, qui sont répartis dans diverses régions géographiques, soit dans cinq provinces canadiennes et cinq États américains. Une perte de valeur des débiteurs et autres débiteurs de 1 008 \$ est incluse dans les charges d'exploitation des immeubles pour l'exercice clos le 31 décembre 2015 (861 \$ en 2014), respectivement. La qualité du crédit des débiteurs et autres débiteurs est considérée comme adéquate.

	31 décembre 2015	31 décembre 2014
En souffrance – de 0 à 30 jours	4 877 \$	2 964 \$
En souffrance – de 31 à 90 jours	413	424
En souffrance – plus de 91 jours	1 223	1 684
	6 513	5 072
Provision pour créances douteuses	(630)	(627)
	5 883 \$	4 445 \$

La FPI est également exposée au risque de crédit à titre de détentrice de billets à recevoir. La direction atténue ce risque en procédant à des vérifications de la solvabilité des emprunteurs et aux vérifications diligentes s'y rapportant.

## iii) Risque de liquidité

Le risque de liquidité représente le risque que la FPI ne soit pas en mesure de respecter ses obligations financières au fur et à mesure qu'elles deviennent exigibles. La FPI gère sa liquidité en maintenant un solde adéquat de trésorerie et en s'assurant de disposer de facilités de crédit appropriées. En outre, la FPI surveille et révisé constamment les flux de trésorerie réels et prévus.

Le tableau qui suit présente les échéances estimatives des passifs financiers de la FPI au 31 décembre 2015, incluant la dette bancaire, les créditeurs et autres passifs, les débetures convertibles, les débetures de premier rang non garanties et les emprunts hypothécaires et autres emprunts. Toutes les débetures convertibles sont présentées à leur valeur nominale.

	Total	Moins de 1 an	De 1 an à 3 ans	De 4 ans à 5 ans	Après 5 ans
Dette bancaire	225 000 \$	225 000 \$	— \$	— \$	— \$
Créditeurs et autres passifs <sup>1</sup>	82 848	82 848	—	—	—
Débetures convertibles	207 962	—	121 792	86 170	—
Débetures de premier rang non garanties	200 000	—	—	200 000	—
Emprunts hypothécaires et autres emprunts <sup>1</sup>	2 329 547	498 949	796 702	419 028	614 868
	3 045 357 \$	806 797 \$	918 494 \$	705 198 \$	614 868 \$

1. Inclut les soldes compris dans les participations de la FPI dans les coentreprises.

## b) Juste valeur

La FPI utilise une hiérarchie à trois niveaux qui reflète l'importance des données utilisées pour établir les évaluations à la juste valeur de ses instruments financiers et de ses immeubles de placement. Le niveau 1 de la hiérarchie des justes valeurs utilise des prix de marché cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques afin de déterminer la juste valeur des actifs et des passifs. Le niveau 2 inclut des évaluations fondées sur des données autres que les prix cotés, qui sont observables pour l'actif ou le passif, soit directement ou indirectement. Les évaluations du niveau 3 sont fondées sur des données relatives à l'actif ou au passif qui ne sont pas basées sur des données observables de marché.

Aucun transfert d'actifs ou de passifs d'un niveau de la hiérarchie à un autre n'a été effectué au cours des exercices clos les 31 décembre 2015 et 2014.

		31 décembre 2015		31 décembre 2014	
	Hiérarchie de juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
<b>Actif :</b>					
Immeubles de placement	Niveau 3	5 078 021 \$	5 078 021 \$	5 201 489 \$	5 201 489 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	Niveau 3	26 892	26 892	81 682	81 682
Billets à recevoir	Niveau 2	18 520	20 236	20 748	22 277
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	Niveau 3	115 504	115 504	—	—
Swaps de taux d'intérêt sur emprunts hypothécaires	Niveau 2	—	—	172	172
		5 238 937	5 240 653	5 304 091	5 305 620
<b>Passif :</b>					
Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer	Niveau 2	2 198 319	2 255 055	2 262 054	2 312 929
Débiteures de premier rang non garanties	Niveau 2	199 631	206 783	199 527	202 750
Débiteures convertibles	Niveau 1	209 140	208 817	189 573	193 827
Swaps de taux d'intérêt sur emprunts hypothécaires	Niveau 2	10 811	10 811	6 852	6 852
		2 617 901	2 681 466	2 658 006	2 716 358
		2 621 036 \$	2 559 187 \$	2 646 085 \$	2 589 262 \$

La juste valeur des débiteurs et autres débiteurs, de la trésorerie détenue en fiducie, de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, des créditeurs et autres passifs et de la dette bancaire de la FPI se rapproche de leur valeur comptable en raison de l'échéance relativement courte de ces instruments financiers.

La juste valeur des billets à recevoir, des swaps de taux d'intérêt sur emprunts hypothécaires, des emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer et des débiteures de premier rang non garanties a été établie au moyen de l'actualisation des flux de trésorerie de ces instruments financiers en fonction des taux du marché en vigueur à la fin de la période qui s'appliqueraient à des instruments assortis de modalités et de risques de crédit similaires.

La juste valeur des débiteures convertibles est fondée sur le cours du marché des débiteures.

La FPI a conclu des swaps de taux d'intérêt sur un certain nombre d'emprunts hypothécaires. Ces swaps ne sont pas désignés comme relation de couverture. Une perte latente de 3 544 \$ a été comptabilisée pour l'exercice clos le 31 décembre 2015 (perte de 8 558 \$ en 2014), relativement à la juste valeur de ces swaps de taux d'intérêt.

**Note 27. Événements postérieurs à la date du bilan**

---

Les événements suivants se sont produits après le 31 décembre 2015 :

- La FPI a conclu le financement de deux immeubles de commerce de détail qui n'étaient pas grevés de charges auparavant et d'un immeuble de bureaux qui n'était pas grevé de charges auparavant, pour un produit au titre du financement hypothécaire de 37 800 \$. Ces emprunts hypothécaires portent intérêt au taux moyen pondéré de 2,81 % et sont assortis d'une durée restante jusqu'à l'échéance moyenne pondérée de 3,2 ans.
- La FPI a converti un montant de 168 500 \$ prélevé sur sa facilité de crédit à terme renouvelable en dollars américains et a conclu un swap de devises et de taux d'intérêt en ce qui a trait à ce solde afin de réduire le taux d'intérêt effectif.
- La FPI a remboursé un montant de 25 000 \$ sur sa facilité de crédit à terme renouvelable.
- La FPI a déclaré une distribution en espèces mensuelle de 0,09 \$ par part pour les mois de janvier et de février 2016.
- La FPI a déclaré une distribution en espèces trimestrielle de 0,3125 \$ par part privilégiée de série G pour le trimestre se clôturant le 31 janvier 2016.

**Note 28. Chiffres correspondants**

---

Certains chiffres correspondants de l'exercice 2014 ont été reclassés afin que leur présentation soit conforme à celle qui a été adoptée dans les états financiers de 2015.

**Note 29. Approbation des états financiers**

---

Les états financiers consolidés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires, et leur date d'autorisation de publication est le 29 février 2016.