

États financiers consolidés de

**ARTIS REAL ESTATE  
INVESTMENT TRUST**

Exercices clos les 31 décembre 2016 et 2015

(en dollars canadiens)



## Responsabilité de la direction à l'égard des états financiers

La préparation et l'intégrité des états financiers consolidés figurant dans le rapport annuel relèvent de la direction d'Artis Real Estate Investment Trust (la « FPI »), qui en assume la responsabilité. Ces états financiers consolidés ont été préparés selon les Normes internationales d'information financière (« IFRS ») et ils comprennent nécessairement certains montants qui s'appuient sur les meilleures estimations et sur l'opinion éclairée de la direction. La direction a établi ces montants selon une méthode raisonnable et estime que les états financiers consolidés donnent une image fidèle de la situation financière de la FPI, des résultats de son exploitation et de ses flux de trésorerie. La direction a également préparé l'information financière présentée ailleurs dans ce rapport annuel et elle s'est assurée qu'elle est conforme à celle des états financiers consolidés. Afin de s'acquitter de sa responsabilité, la direction maintient des systèmes et des contrôles comptables internes et elle établit des politiques et des procédures en vue d'assurer la fiabilité de l'information financière et de protéger les actifs.

Il incombe au conseil des fiduciaires de s'assurer que la direction s'acquitte de ses responsabilités à l'égard de l'information financière et du contrôle interne. Le conseil des fiduciaires s'acquitte de ces responsabilités principalement par l'entremise de son comité d'audit, constitué uniquement de fiduciaires externes et non apparentés. Le comité d'audit se réunit périodiquement avec les membres de la direction de la FPI ainsi qu'avec les auditeurs indépendants. Les états financiers consolidés ont été soumis à l'examen et à l'approbation du conseil des fiduciaires sur recommandation du comité d'audit.

L'auditeur indépendant de la FPI, Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l., a été nommé par les porteurs de parts pour effectuer l'audit des états financiers consolidés et exprimer une opinion sur ceux-ci.

« Armin Martens »

Armin Martens, ing., MBA  
Président et chef de la direction  
Le 1<sup>er</sup> mars 2017

« Jim Green »

Jim Green, CPA, CA  
Chef des services financiers  
Le 1<sup>er</sup> mars 2017

## Rapport de l'auditeur indépendant

Aux porteurs de parts d'Artis Real Estate Investment Trust

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés ci-joints d'Artis Real Estate Investment Trust, qui comprennent les bilans consolidés aux 31 décembre 2016 et 31 décembre 2015, et les comptes consolidés de résultat, les états consolidés des variations des capitaux propres et les tableaux consolidés des flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, ainsi qu'un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

### **Responsabilité de la direction pour les états financiers consolidés**

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

### **Responsabilité de l'auditeur**

Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur les états financiers consolidés, sur la base de nos audits. Nous avons effectué nos audits selon les normes d'audit généralement reconnues du Canada. Ces normes requièrent que nous nous conformions aux règles de déontologie et que nous planifions et réalisons l'audit de façon à obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers consolidés. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, et notamment de son évaluation des risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en considération le contrôle interne de l'entité portant sur la préparation et la présentation fidèle des états financiers consolidés afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers consolidés.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus dans le cadre de nos audits sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

### **Opinion**

À notre avis, les états financiers consolidés donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière d'Artis Real Estate Investment Trust aux 31 décembre 2016 et 31 décembre 2015, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS).

The logo for Deloitte LLP, featuring the word "Deloitte" in a stylized, cursive script followed by "LLP" in a plain, sans-serif font.

Comptables professionnels agréés  
Le 1<sup>er</sup> mars 2017  
Winnipeg (Manitoba)

## Bilans consolidés

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	31 décembre 2016	31 décembre 2015
<b>ACTIF</b>			
Actifs non courants :			
Immeubles de placement	4	4 991 825 \$	5 078 021 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	4	65 199	26 892
Participations dans des coentreprises	5	213 565	173 066
Biens et matériel	6	3 351	3 586
Billets à recevoir	7	12 972	15 776
		5 286 912	5 297 341
Actifs courants :			
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	4	119 178	115 504
Dépôts sur immeubles de placement		369	50
Charges payées d'avance et autres actifs	8	11 728	7 872
Billets à recevoir	7	2 815	2 744
Débiteurs et autres débiteurs	9	13 173	11 757
Trésorerie détenue en fiducie		7 851	8 605
Trésorerie		50 729	66 449
		205 843	212 981
		5 492 755 \$	5 510 322 \$
<b>PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>			
Passifs non courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer	10	1 520 124 \$	1 703 553 \$
Débiteures de premier rang non garanties	11	199 740	199 631
Débiteures convertibles	12	119 358	209 140
Autres passifs non courants		4 997	2 910
		1 844 219	2 115 234
Passifs courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer	10	627 838	494 766
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance		35 213	32 049
Créditeurs et autres passifs	13	88 439	75 512
Dette bancaire	14	269 680	225 000
		1 021 170	827 327
		2 865 389	2 942 561
Capitaux propres		2 627 366	2 567 761
Engagements, éventualités et garanties	26		
Événements postérieurs à la date du bilan	30		
		5 492 755 \$	5 510 322 \$

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	2016	Exercices clos les 31 décembre 2015
Produits		549 151 \$	535 574 \$
Charges :			
Exploitation des immeubles		126 098	120 188
Impôts fonciers		86 937	82 990
		213 035	203 178
Bénéfice d'exploitation net		336 116	332 396
Autres produits (charges) :			
Charges du siège social		(13 322)	(11 510)
Charges d'intérêts	18	(108 138)	(110 482)
Produits d'intérêts		1 210	1 319
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	5	13 367	297
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement	4	(114 757)	(365 626)
Perte de change		(2 345)	(16 413)
Coûts de transaction		(1 105)	(2 136)
Profit (perte) sur instruments financiers	19	5 592	(3 544)
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat		116 618	(175 699)
Charge d'impôt sur le résultat	21	(683)	—
Bénéfice net (perte nette)		115 935	(175 699)
Autres éléments du résultat global pouvant être reclassés en résultat net au cours de périodes ultérieures :			
(Perte) profit de change latent(e)		(25 508)	123 592
Profit de change latent(e) sur les participations dans des coentreprises		4 863	24 135
Autres éléments du résultat global qui ne seront pas reclassés en résultat net au cours de périodes ultérieures :			
(Perte) profit latent(e) lié(e) aux réévaluations du montant net de l'obligation au titre des régimes de retraite		(34)	2
		(20 679)	147 729
Total du bénéfice global (de la perte globale)		95 256 \$	(27 970) \$
Bénéfice (perte) par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – de base	15 (d)	0,67 \$	(1,41) \$
Bénéfice (perte) par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – dilué(e)	15 (d)	0,67 \$	(1,41) \$
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :			
De base	15 (d)	144 917 941	137 600 613
Dilué	15 (d)	145 207 598	137 600 613

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 15 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 2014	1 780 674 \$	11 023 \$	530 052 \$	76 408 \$	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 20 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	186 901	224 137	5 006	2 242 138	325 623	2 567 761
Variations au cours de l'exercice :								
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission	143 273	(1)	—	—	—	143 272	—	143 272
Remboursement de débetures convertibles	—	(11 022)	—	—	11 022	—	—	—
Rémunération fondée sur des parts [note 20 c) i)]	—	—	—	—	128	128	—	128
Bénéfice net	—	—	115 935	—	—	115 935	—	115 935
Autres éléments du résultat global	—	—	—	(20 679)	—	(20 679)	—	(20 679)
Distributions	—	—	(179 051)	—	—	(179 051)	—	(179 051)
Capitaux propres au 31 décembre 2016	1 958 344 \$	— \$	123 785 \$	203 458 \$	16 156 \$	2 301 743 \$	325 623 \$	2 627 366 \$

Se reporter aux notes annexes.

# Tableaux consolidés des flux de trésorerie

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	2016	Exercices clos les 31 décembre 2015
Flux de trésorerie liés aux :			
Activités d'exploitation :			
Bénéfice net (perte nette)		115 935 \$	(175 699) \$
Distributions provenant des coentreprises		4 612	2 587
Ajustements pour tenir compte des éléments sans effet sur la trésorerie :			
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement	4	114 757	365 626
Amortissement des biens et du matériel		859	755
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	5	(13 367)	(297)
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits		16 196	13 433
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	18	(2 194)	(1 603)
Désactualisation de la composante passif des débentures	18	(851)	(720)
Ajustement des loyers de façon linéaire	4	(5 446)	(2 970)
Perte de change latente		5 974	11 825
(Profit) perte sur instruments financiers	19	(5 592)	3 544
Rémunération fondée sur des parts		955	1 760
Amortissement des coûts de financement compris dans les charges d'intérêts	18	3 465	3 077
Autres avantages du personnel à long terme		1 819	1 702
Variations des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation	22	14 698	(2 419)
		251 820	220 601
Activités d'investissement :			
Acquisitions d'immeubles de placement, déduction faite de la dette connexe	3	(150 714)	(42 586)
Produit de la cession d'immeubles de placement, déduction faite des coûts et de la dette connexe	3	290 412	106 110
Ajouts aux immeubles de placement	4	(57 413)	(24 765)
Ajouts aux immeubles de placement en cours d'aménagement	4	(23 864)	(33 297)
Ajouts aux coentreprises	5	(34 916)	(57 559)
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail		(40 691)	(31 023)
Ajouts aux commissions de location	4	(16 333)	(13 958)
Remboursement de capital sur les billets à recevoir		2 497	2 388
Ajouts aux biens et au matériel		(569)	(936)
Variation des dépôts sur immeubles de placement		(225)	—
Variation de la trésorerie détenue en fiducie		(299)	(1 182)
		(32 115)	(96 808)
Activités de financement :			
Émission de parts ordinaires, déduction faite des frais d'émission		142 488	33 922
Remboursement de débentures convertibles		(86 160)	—
Variation de la dette bancaire		44 000	224 700
Distributions payées sur les parts ordinaires		(159 587)	(148 784)
Distributions payées sur les parts privilégiées		(18 432)	(18 435)
Remboursements de capital sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts		(59 770)	(59 580)
Remboursements d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts		(218 227)	(170 490)
Avance sur emprunts hypothécaires et autres emprunts, déduction faite des coûts de financement		125 853	20 536
Émission d'actions privilégiées, déduction faite des frais d'émission		245	—
		(229 590)	(118 131)
(Perte) profit de change sur la trésorerie détenue en monnaie étrangère		(5 835)	10 980
(Diminution) augmentation de la trésorerie		(15 720)	16 642
Trésorerie, début de l'exercice		66 449	49 807
Trésorerie, fin de l'exercice		50 729 \$	66 449 \$
Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie :			
Intérêts versés		109 073 \$	113 097 \$
Intérêts reçus		1 215	1 321

Se reporter aux notes annexes.

# Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2016 et 2015

(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 20 juillet 2016 (la « déclaration de fiducie »). La FPI a pour objectif de détenir, de gérer, de louer et, le cas échéant, d'aménager principalement des immeubles industriels ainsi que des immeubles de bureaux et de commerces de détail 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 trésorerie 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 ont été 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 r).

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 de créance 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 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 passifs liés aux parts privilégiées, ses créiteurs 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 l'exercice considéré.

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 inscrits à l'actif 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 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 entre cinq et dix 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 et de conventions sous forme de lettres de crédit.

#### j) 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.

## k) 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 gagnés auprès des locataires aux termes de contrats de location, y compris les loyers de base, les recouvrements de charges d'exploitation des immeubles et d'impôts fonciers, les revenus tirés de la résiliation de baux 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 de charges d'exploitation des immeubles et d'impôts fonciers sont comptabilisés à titre de produits dans la période au cours de laquelle les coûts recouvrables sont engagés et deviennent imputables aux locataires.

Les mesures incitatives à la prise à bail sont comptabilisées en réduction des produits et amorties de façon linéaire sur la durée du contrat de location.

## l) Partenariats

Les partenariats sont des accords dans le cadre desquels les parties qui se partagent la propriété 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 résultat net tiré des placements dans les coentreprises est comptabilisée en résultat pour l'exercice considéré.

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.

## m) 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. L'effet dilutif des débetures 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. L'effet dilutif tient également compte des options sur parts, des parts assujetties à des restrictions et des parts différées.

## n) 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 sous forme de parts assujetties à des restrictions et de parts différées, 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 l'exercice.

Dans le cas des transactions dont le paiement est fondé sur des parts et qui sont réglées en instruments de capitaux propres sous forme d'options sur parts, 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.

## o) 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 sera comptabilisée. 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.

## p) 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) et à la note 2 k). La 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 de mesures incitatives à la prise à bail qui réduisent les produits.
- 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 au classement des contrats de location est présentée à la note 2 k). 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 l) et à la note 5. 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 28 b).
- 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 29.
- Répartition des débetures convertibles entre les composantes passif et capitaux propres – Les estimations et hypothèses critiques qui sous-tendent la répartition des débetures convertibles sont présentées à la note 12.

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

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. Cette modification n'a pas eu d'incidence significative sur les états financiers consolidés.

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. Cette modification n'a pas eu d'incidence significative sur les états financiers consolidés.

En décembre 2014, l'IASB a modifié IAS 1, *Présentation des états financiers*. La modification a été apportée 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. Elle entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016. Cette modification n'a pas eu d'incidence significative sur les états financiers consolidés.

r) Changements futurs de normes comptables

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 ne s'attend pas à ce que l'adoption de cette nouvelle norme ait une incidence significative sur ses 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 ne s'attend pas à ce que l'adoption de cette nouvelle norme ait une incidence significative sur ses états financiers consolidés.

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. Ces modifications n'ont pas d'incidence significative sur le modèle de comptabilisation par le bailleur. 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.

En juin 2016, l'IASB a apporté une modification à IFRS 2, *Paiement fondé sur des actions*. Cette modification clarifie le classement et l'évaluation de transactions dont le paiement est fondé sur des actions et entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018. La FPI évalue actuellement l'incidence de cette modification.

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

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, la FPI a fait l'acquisition des immeubles suivants :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date d'acquisition	Type d'immeuble
Portefeuille d'immeubles de bureaux Madison Lifestyle	16	Madison, Wisconsin	13 juin 2016, 1 <sup>er</sup> août 2016	Bureaux

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, la FPI a fait l'acquisition du projet d'aménagement suivant :

Immeuble	Emplacement	Date d'acquisition	Type d'immeuble
Millwright Building <sup>(1)</sup>	Minneapolis, Minnesota	11 août 2016	Bureaux

(1) La FPI a acquis une participation de 80 % dans cette coentreprise (se reporter à la note 5).

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, la FPI a fait l'acquisition des immeubles suivants :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date d'acquisition	Type d'immeuble
The Point at Inverness <sup>1</sup>	1	Région du Grand Denver (Colorado)	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 (Minnesota)	3 novembre 2015	Bureaux

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

2. La FPI a acquis une participation de 75 % dans cette coentreprise.

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
169, Inverness Drive West	Région du Grand Denver (Colorado)	12 août 2015	Bureaux

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 des acquisitions des coentreprises, s'est établi comme suit :

	Exercices clos les 31 décembre	
	2016	2015
Immeubles de placement (note 4)	340 115 \$	105 022 \$
Dette à long terme, y compris les emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, déduction faite des coûts de financement	(189 401)	(62 436)
Contrepartie en trésorerie	150 714 \$	42 586 \$
Coûts de transaction passés en charges	1 105 \$	553 \$

**Cessions**

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, la FPI a cédé les immeubles suivants :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date de cession	Type d'immeuble
Tamarack Centre	1	Cranbrook (C.-B.)	28 avril 2016	Commerces de détail
Whistler Hilton Retail Plaza <sup>(1)</sup>	1	Whistler (C.-B.)	2 mai 2016	Commerces de détail
Crosstown North	1	Région des villes jumelles, Minnesota	19 mai 2016	Industriel
Lunar Pointe	1	Région des villes jumelles, Minnesota	5 août 2016	Industriel
Uplands Common	1	Lethbridge (Alberta)	16 août 2016	Commerces de détail
Clareview Town Centre	1	Edmonton (Alberta)	17 août 2016	Commerces de détail
Southwood Corner	1	Calgary (Alberta)	28 octobre 2016	Commerces de détail
Mayfield Industrial Plaza	1	Edmonton (Alberta)	31 octobre 2016	Industriel
Portefeuille industriel en Alberta	8	Diverses villes en Alberta	1 <sup>er</sup> novembre 2016	Industriel
3571 Old Okanagan Road	1	Westbank (C.-B.)	17 novembre 2016	Commerces de détail
Northwest Centre I & II	1	Calgary (Alberta)	6 décembre 2016	Bureaux

1. La FPI a cédé sa participation de 85 % dans cet immeuble.

Le produit de la vente des immeubles susmentionnés, déduction faite des coûts et de la dette connexe, s'est établi à 290 412 \$. Les actifs et les passifs liés à ces immeubles ont été décomptabilisés.

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

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date de cession	Type d'immeuble
Moose Jaw Sobeys	1	Moose Jaw (Saskatchewan)	18 juin 2015	Commerces de détail
1045 Howe Street	1	Région du Grand Vancouver (C.-B.)	24 juin 2015	Bureaux
605 Waterford Park	1	Région des villes jumelles (Minn.)	9 octobre 2015	Bureaux
Willingdon Green	1	Région du Grand Vancouver (C.-B.)	2 novembre 2015	Bureaux
Gateway II	1	Grande Prairie (Alberta)	30 novembre 2015	Commerces de détail
Mosaic Office Building	1	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.

**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 2016		
	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	5 078 021 \$	26 892 \$	115 504 \$
Ajouts :			
Acquisitions (note 3)	340 115	—	—
Dépenses d'investissement	57 373	23 864	40
Commissions de location	16 139	141	53
Cessions	(35 134)	—	(326 196)
Reclassement des immeubles de placement en cours d'aménagement	(18 631)	18 631	—
Reclassement des immeubles de placement détenus en vue de la vente	(337 836)	—	337 836
(Perte) profit de change	(35 484)	(338)	28
Ajustements des loyers de façon linéaire	5 472	4	(30)
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail, déduction faite de l'amortissement	24 548	341	(394)
Perte liée à la juste valeur	(102 758)	(4 336)	(7 663)
<b>Solde à la fin de l'exercice</b>	<b>4 991 825 \$</b>	<b>65 199 \$</b>	<b>119 178 \$</b>

	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
Ajustements 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)
<b>Solde à la fin de l'exercice</b>	<b>5 078 021 \$</b>	<b>26 892 \$</b>	<b>115 504 \$</b>

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, la FPI a reclassé deux immeubles industriels et une parcelle de terrain destinée à l'aménagement d'immeubles de bureaux des immeubles de placement aux immeubles de placement en cours d'aménagement.

La FPI a reclassé quatre immeubles de commerces de détail et un immeuble industriel aux immeubles de placement détenus en vue de la vente et les a mis en vente auprès d'un courtier externe ou les a inclus dans des conventions de vente inconditionnelle au 31 décembre 2016. Le solde d'emprunt hypothécaire lié à ces immeubles totalisait 51 894 \$ au 31 décembre 2016; ce solde est inclus dans les passifs courants, mais n'est pas comptabilisé au titre des immeubles de placement détenus en vue de la vente.

Au 31 décembre 2016, les immeubles de placement comprenaient des loyers à recevoir comptabilisés de façon linéaire d'un montant net de 36 211 \$ (33 939 \$ au 31 décembre 2015) 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 89 183 \$ au 31 décembre 2016 (93 575 \$ au 31 décembre 2015).

Au 31 décembre 2016, des immeubles de placement d'une juste valeur de 4 218 827 \$ (4 203 603 \$ au 31 décembre 2015) ont été donnés en garantie aux termes de conventions hypothécaires.

La FPI obtient des évaluations externes pour certains immeubles représentant diverses régions et catégories d'actifs de son portefeuille. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, des immeubles d'une valeur d'expertise de 522 603 \$ (1 628 339 \$ en 2015) 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 2016 et 2015.

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 29).

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

	31 décembre 2016			31 décembre 2015		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
<b>Ouest canadien :</b>						
Taux d'actualisation	9,50 %	6,25 %	7,60 %	9,50 %	6,25 %	7,66 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	4,50 %	6,81 %	9,00 %	4,50 %	6,94 %
Taux de capitalisation	8,75 %	4,50 %	6,75 %	8,75 %	4,50 %	6,76 %
Horizon de placement (en années)	12,0	9,0	10,2	12,0	9,0	10,2
<b>Centre du Canada :</b>						
Taux d'actualisation	9,00 %	6,25 %	7,70 %	9,00 %	6,25 %	7,71 %
Taux de capitalisation final	8,50 %	5,75 %	6,46 %	8,50 %	5,75 %	6,59 %
Taux de capitalisation	8,25 %	5,50 %	6,27 %	8,25 %	5,75 %	6,38 %
Horizon de placement (en années)	12,0	9,0	10,3	12,0	10,0	10,2
<b>Est du Canada :</b>						
Taux d'actualisation	7,75 %	6,50 %	7,17 %	7,75 %	6,50 %	7,21 %
Taux de capitalisation final	7,00 %	5,25 %	6,35 %	7,00 %	5,50 %	6,43 %
Taux de capitalisation	7,00 %	5,00 %	6,25 %	6,75 %	5,50 %	6,28 %
Horizon de placement (en années)	12,0	10,0	10,1	12,0	10,0	10,4
<b>États-Unis :</b>						
Taux d'actualisation	9,00 %	7,00 %	8,10 %	9,50 %	7,00 %	7,95 %
Taux de capitalisation final	8,75 %	5,75 %	7,16 %	9,00 %	5,75 %	6,98 %
Taux de capitalisation	8,50 %	5,50 %	6,89 %	8,75 %	5,75 %	6,71 %
Horizon de placement (en années)	20,0	10,0	11,1	20,0	10,0	11,3
<b>Global :</b>						
Taux d'actualisation	9,50 %	6,25 %	7,71 %	9,50 %	6,25 %	7,68 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	4,50 %	6,77 %	9,00 %	4,50 %	6,81 %
Taux de capitalisation	8,75 %	4,50 %	6,62 %	8,75 %	4,50 %	6,60 %
Horizon de placement (en années)	20,0	9,0	10,5	20,0	9,0	10,5

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 2016 :

	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	(58 827) \$	63 631 \$
Centre du Canada	(40 579)	43 996
Est du Canada	(24 138)	26 193
États-Unis	(64 954)	69 971
	(188 498) \$	203 791 \$

**Note 5. Partenariats**

La FPI détenait des participations dans les partenariats suivants :

Immeuble	Principale vocation	Type de partenariat	Participation	
			31 décembre 2016	31 décembre 2015
Park 8Ninety I	Immeuble de placement	Coentreprise	95 %	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 %
Park Lucero III	Immeuble de placement	Coentreprise	90 %	—
Park Lucero IV	Immeuble de placement	Coentreprise	90 %	—
Millwright Building	Immeuble de placement	Coentreprise	80 %	—
Portefeuille Graham	Immeuble de placement	Coentreprise	75 %	75 %
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 %	50 %
Centre 70 Building	Immeuble de placement	Entreprise commune	85 %	85 %
Whistler Hilton Retail Plaza	Immeuble de placement	Entreprise commune	—	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 2016, la FPI a conclu une entente de coentreprise relativement au Millwright Building, un projet d'aménagement de bureaux situé à Minneapolis, au Minnesota. La FPI a investi 15 818 \$ dans le cadre de cette entente de coentreprise.

La FPI a également conclu de nouvelles ententes de coentreprise visant des phases additionnelles du projet d'aménagement d'immeubles industriels Park Lucero situé dans la région du Grand Phoenix, en Arizona. La FPI a fourni un apport de 6 105 \$ au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016 dans le cadre de ces ententes de coentreprise.

La FPI a également fourni un apport de 12 993 \$ au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016 dans le cadre des ententes de coentreprise visant les immeubles Corridor Park, Hudson's Bay Centre et Park8Ninety I.

La FPI est responsable, de façon conditionnelle, des obligations de certains partenariats. Au 31 décembre 2016, la quote-part des passifs hypothécaires revenant aux copropriétaires était de 114 575 \$ (118 080 \$ au 31 décembre 2015). 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 2016	31 décembre 2015
<b>Actifs non courants :</b>		
Immeubles de placement	284 249 \$	246 144 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	92 305	61 465
<b>Actifs courants :</b>		
Charges payées d'avance et autres actifs	292	351
Débiteurs et autres débiteurs	559	1 069
Trésorerie	8 312	4 995
	<b>385 717</b>	<b>314 024</b>
<b>Passifs non courants :</b>		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	117 804	112 535
<b>Passifs courants :</b>		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	34 709	19 663
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	2 094	1 424
Créditeurs et autres passifs	17 545	7 336
	<b>172 152</b>	<b>140 958</b>
<b>Participations dans des coentreprises</b>	<b>213 565 \$</b>	<b>173 066 \$</b>

	Exercices clos les 31 décembre	
	2016	2015
<b>Produits</b>	<b>23 364 \$</b>	<b>16 928 \$</b>
<b>Charges :</b>		
Exploitation des immeubles	7 026	4 916
Impôts fonciers	3 740	2 456
	<b>10 766</b>	<b>7 372</b>
<b>Bénéfice d'exploitation net</b>	<b>12 598</b>	<b>9 556</b>
<b>Autres produits (charges) :</b>		
Charges d'intérêts	(4 579)	(2 982)
Produits d'intérêts	5	2
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	5 343	(6 279)
<b>Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises</b>	<b>13 367 \$</b>	<b>297 \$</b>

#### Note 6. Biens et matériel

	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Mobilier et agencements de bureau	5 516 \$	4 903 \$
Matériel de bureau et logiciels	1 265	1 230
Amortissement cumulé	(3 430)	(2 547)
	<b>3 351 \$</b>	<b>3 586 \$</b>

**Note 7. Billets à recevoir**

	31 décembre 2016	31 décembre 2015
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.	14 968 \$	16 873 \$
Autres billets à recevoir	819	1 647
	15 787	18 520
Tranche à court terme	2 815	2 744
Tranche à long terme	12 972 \$	15 776 \$

**Note 8. Charges payées d'avance et autres actifs**

	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Assurance payée d'avance	3 295 \$	2 915 \$
Impôts fonciers payés d'avance	1 156	1 308
Frais d'acquisition, de cession et d'aménagement payés d'avance	1 304	1 601
Instruments dérivés (note 29)	3 567	—
Autres charges payées d'avance	2 406	2 048
	11 728 \$	7 872 \$

**Note 9. Débiteurs et autres débiteurs**

	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Loyers à recevoir [note 28 b)]	7 275 \$	6 513 \$
Provision pour créances douteuses [note 28 b)]	(1 166)	(630)
Revenus de recouvrement courus	2 880	3 159
Autres montants à recevoir	4 184	2 715
	13 173 \$	11 757 \$

**Note 10. Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer**

	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer	2 150 621 \$	2 196 837 \$
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	6 540	8 977
Coûts de financement	(9 199)	(7 495)
	2 147 962	2 198 319
Tranche à court terme	627 838	494 766
Tranche à long terme	1 520 124 \$	1 703 553 \$

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 54,4 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI porte intérêt à des taux fixes (69,0 % au 31 décembre 2015), et 22,8 % 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 (16,7 % au 31 décembre 2015). Le taux d'intérêt effectif moyen pondéré sur tous les emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer était de 3,75 % et leur taux nominal moyen pondéré était de 3,71 % au 31 décembre 2016 (3,96 % et 3,89 %, respectivement, au 31 décembre 2015). Les dates d'échéance de ces emprunts s'échelonnent du 1<sup>er</sup> janvier 2017 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 2016, sauf pour un ratio de couverture du service de la dette lié à un immeuble de commerces de détail inoccupé situé au Canada. L'emprunt hypothécaire arrive à échéance en 2017 et la FPI en a inclus le solde dans la partie à court terme des emprunts hypothécaires et autres emprunts. Au 31 décembre 2016, le prêteur n'avait pas demandé le remboursement de cet emprunt hypothécaire.

#### Note 11. Débentures de premier rang non garanties

Le 27 mars 2014, 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, 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 2016, la FPI se conformait à ces exigences.

Les charges d'intérêts sur les débentures 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 trésorerie et les charges d'intérêts comptabilisées au titre des débentures de premier rang non garanties est ajouté à la composante passif.

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

Émission de débentures 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 2016	200 000 \$	476 \$	(736) \$	199 740 \$	— \$	199 740 \$	
31 décembre 2015	200 000	678	(1 047)	199 631	—	199 631	

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, la FPI a comptabilisé un montant de 202 \$ au titre de la désactualisation de la composante passif et un montant de 311 \$ au titre de l'amortissement des coûts de financement (194 \$ et 298 \$, respectivement, en 2015).

**Note 12. Débentures convertibles**

Parallèlement au prospectus mené à terme le 22 avril 2010, la FPI a émis des débentures rachetables convertibles de série F à 6,00 % d'un montant total de 86 250 \$. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, des débentures convertibles de série F d'une valeur nominale de 10 \$ ont été converties et la FPI a émis 645 parts au prix de conversion de 15,50 \$ la part. Aucune débenture convertible de série F n'a été convertie en parts de la FPI au cours de l'exercice 2015. Le 25 juillet 2016, la FPI a exercé son option de rachat par anticipation et elle a remboursé la valeur nominale des débentures convertibles de série F en circulation, d'un montant de 86 160 \$.

Parallèlement au prospectus mené à terme le 21 avril 2011, la FPI a émis des débentures 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 débentures 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 2016, les débentures convertibles de série G sont rachetables, 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 G n'a été convertie en parts de la FPI au cours des exercices 2016 et 2015.

Les débentures convertibles de la FPI sont classées à titre d'instruments financiers composés. Le total de la juste valeur des débentures 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 débentures 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.

Les charges d'intérêts sur les débentures convertibles de série F ont été 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 trésorerie et les charges d'intérêts comptabilisées au titre des débentures convertibles a été 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 trésorerie 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 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
31 décembre 2016	118 158 \$	— \$	122 411 \$	(3 053) \$	119 358 \$	— \$	<b>119 358 \$</b>
31 décembre 2015	207 962	11 023	211 017	(1 877)	209 140	—	209 140

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, un montant de 649 \$ au titre de la désactualisation a été porté en réduction de la valeur comptable de la composante passif (526 \$ en 2015).

**Note 13. Crédoiteurs et autres passifs**

	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Créditeurs et charges à payer	37 907 \$	31 332 \$
Distributions à payer	14 193	13 161
Intérêts courus	11 591	8 820
Impôts fonciers à payer	8 580	3 978
Versements des locataires à payer	4 886	4 244
Instruments dérivés (note 29)	7 957	10 811
Passif lié aux paiements fondés sur des parts réglés en trésorerie	2 178	2 126
Autres sommes à payer	1 147	1 040
	<b>88 439 \$</b>	<b>75 512 \$</b>

**Note 14. Dette bancaire**

La FPI a conclu des facilités de crédit à terme renouvelables non garanties totalisant 500 000 \$, 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. La première tranche de 300 000 \$ des facilités de crédit viendra à échéance le 15 décembre 2018. La deuxième tranche des facilités de crédit viendra à échéance le 29 avril 2021. 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 2016, la FPI avait prélevé un montant de 269 680 \$ (225 000 \$ au 31 décembre 2015) 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 2016, la FPI se conformait à ces exigences.

**Note 15. 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 2014	136 284 463	1 780 674 \$
Options exercées et parts assujetties à des restrictions rachetées	181 703	2 845
Régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts	2 398 320	31 552
Solde au 31 décembre 2015	138 864 486	1 815 071
Appel public à l'épargne, déduction faite des frais d'émission de 5 106 \$	8 712 400	109 898
Parts assujetties à des restrictions rachetées	62 338	774
Conversion de débentures convertibles de série F	645	11
Régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts	2 693 208	32 590
Solde au 31 décembre 2016	150 333 077	1 958 344 \$

Le 17 juin 2016, la FPI a émis 8 712 400 parts de fiducie à un prix de 13,20 \$ par part, pour un produit brut de 115 004 \$, ce qui comprend 1 136 400 parts émises à l'exercice de l'option de surallocation des preneurs fermes.

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 15 décembre 2016, la FPI a annoncé que la Bourse de Toronto (la « TSX ») 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 14 869 719 parts, ce qui représentait 10 % du flottant de 148 697 195 parts de la FPI au 7 décembre 2016. Les achats seront effectués au cours du marché par l'entremise de la TSX. Cette offre demeurera en vigueur jusqu'à la plus rapprochée des deux dates suivantes, soit le 16 décembre 2017, 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 2016 et 2015, 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 avait conclu avec un placeur pour compte exclusif une convention de placement de titres, qui a été plus 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 ». Au cours des exercices clos les 31 décembre 2016 et 2015, aucune part n'a été émise aux termes de cette convention.

## 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 préalables de base simplifiés

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 débetures, 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. À la date d'expiration, la FPI avait émis des débetures de premier rang non garanties aux termes d'un placement, pour un montant de 75 000 \$ et des parts ordinaires aux termes de un placement, pour un montant de 115 004 \$, en vertu de ce prospectus préalable de base simplifié.

Le 8 août 2016, la FPI a publié un nouveau 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 débetures, 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 2016, la FPI n'avait pas émis de titres en vertu de ce prospectus préalable de base simplifié.

d) Nombre moyen pondéré de parts ordinaires

	2016	Exercices clos les 31 décembre 2015
Bénéfice net (perte nette)	115 935 \$	(175 699) \$
Ajustement pour tenir compte des distributions aux porteurs de parts privilégiées (note 16)	(18 432)	(18 435)
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts ordinaires	97 503	(194 134)
Ajustement pour tenir compte des parts assujetties à des restrictions	(220)	—
Ajustement pour tenir compte des parts différées	(3)	—
<b>Bénéfice net (perte nette) dilué(e) attribuable aux porteurs de parts ordinaires</b>	<b>97 280 \$</b>	<b>(194 134) \$</b>

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

Parts ordinaires de base	144 917 941	137 600 613
Incidence des titres ayant un effet dilutif :		
Parts assujetties à des restrictions	257 476	—
Parts différées	32 181	—
<b>Parts ordinaires diluées</b>	<b>145 207 598</b>	<b>137 600 613</b>
Bénéfice net (perte nette) par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires :		
De base	0,67 \$	(1,41) \$
Dilué	0,67 \$	(1,41) \$

Le calcul du bénéfice net (de la perte nette) 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 2016, des débetures convertibles en 4 640 922 parts et des options hors du cours sur 1 472 000 parts avaient un effet antidilutif. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2015, tous ces instruments, représentant un total de parts de 12 797 335, avaient un effet antidilutif.

**Note 16. Distributions aux porteurs de parts**

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

	Exercice clos le 31 décembre 2016		Exercice clos le 31 décembre 2015	
	Total des distributions	Distributions par part	Total des distributions	Distributions par part
Porteurs de parts ordinaires	157 018 \$	1,08 \$	148 709 \$	1,08 \$
Porteurs de parts privilégiées de série A	4 528	1,31	4 528	1,31
Porteurs de parts privilégiées de série C	5 154	1,72	5 157	1,72
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 17. Produits**

La FPI loue des immeubles de bureaux, de commerces de détail et industriels 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 (y compris les contrats de location détenus dans les participations dans des coentreprises de la FPI) sur leur durée restante se sont présentés comme suit :

	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Un an ou moins	349 311 \$	342 430 \$
Plus de un an et cinq ans ou moins	1 015 516	981 797
Plus de cinq ans	707 161	727 252
	2 071 988 \$	2 051 479 \$

**Note 18. Charges d'intérêts**

	Exercices clos les 31 décembre	
	2016	2015
Intérêts sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts	83 598 \$	86 860 \$
Intérêts sur les débetures de premier rang non garanties	7 516	7 495
Intérêts sur les débetures convertibles	9 646	11 640
Intérêts sur la dette bancaire	6 958	3 733
Amortissement net des ajustements à la juste valeur relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	(2 194)	(1 603)
Amortissement des coûts de financement	3 465	3 077
Désactualisation de la composante passif des débetures	(851)	(720)
	108 138 \$	110 482 \$

Une charge d'intérêt de 565 \$ comprise dans les participations de la FPI dans des coentreprises a été inscrite à l'actif relativement aux projets d'aménagement au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016 (néant en 2015).

**Note 19. Profit (perte) sur instruments financiers**

	Exercices clos les 31 décembre	
	2016	2015
Perte réalisée sur les débetures convertibles	(741) \$	— \$
Profit latent sur les contrats de change	709	—
Profit (perte) latent(e) sur les swaps de taux d'intérêt	5 624	(3 544)
	5 592 \$	(3 544) \$

**Note 20. Avantages du personnel**

## a) Avantages du personnel à court terme

	Exercices clos les 31 décembre	
	2016	2015
Fiduciaires	642 \$	664 \$
Principaux dirigeants	4 202	3 650
Autres employés	17 186	14 489
	22 030 \$	18 803 \$

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	
	2016	2015
Obligation au titre des prestations définies	6 874 \$	5 259 \$
Juste valeur des actifs des régimes	7 167	5 293
Situation de capitalisation	(293)	(34)
Actifs non comptabilisés en raison du plafond de l'actif	293	34
Passif net découlant de l'obligation au titre des prestations définies	— \$	— \$

La charge nette au titre des régimes à prestations définies pour l'exercice clos le 31 décembre 2016 s'est établie à 1 243 \$ (1 121 \$ en 2015), et a été 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 1 852 \$ au titre de ces prestations pour l'exercice clos le 31 décembre 2016 (1 702 \$ en 2015), montant qui a été pris en compte dans les charges du siège social.

## c) Rémunération fondée sur des parts

	Exercices clos les 31 décembre	
	2016	2015
Fiduciaires	413 \$	266 \$
Principaux dirigeants	1 147	968
Autres employés	861	526
	2 421 \$	1 760 \$

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 et 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 2016, 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 128 \$ (256 \$ en 2015). 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 circulation de la FPI se présente comme suit :

	2016		Exercices clos les 31 décembre 2015	
	Parts	Prix d'exercice moyen pondéré	Parts	Prix d'exercice moyen pondéré
Solde au début de l'exercice	2 316 000	15,57 \$	2 863 250	15,17 \$
Exercées	—	—	(359 000)	13,29
Échues	(844 000)	14,19	(188 250)	13,81
Solde à la fin de l'exercice	1 472 000	16,36 \$	2 316 000	15,57 \$
Options pouvant être exercées à la fin de l'exercice	1 472 000		1 939 875	

À la date d'exercice des options sur parts exercées durant l'exercice clos le 31 décembre 2016, le prix moyen pondéré par part s'élevait à néant (14,27 \$ en 2015).

Les options en circulation au 31 décembre 2016 se présentent comme suit :

Prix d'exercice	Nombre d'options en circulation	Durée de vie contractuelle résiduelle moyenne pondérée	Prix d'exercice moyen pondéré des options en circulation	Nombre d'options pouvant être exercées
16,36 \$	1 472 000	0,25 an	16,36 \$	1 472 000

## ii) Parts assujetties à des restrictions

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, 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 1 898 \$ (1 281 \$ en 2015). 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 :

	Exercices clos les 31 décembre	
	2016	2015
	Parts	Parts
Solde au début de l'exercice	368 607	276 484
Attribuées	141 350	125 550
Cumulées	34 147	23 914
Rachetées	(179 593)	(50 394)
Échues	(4 692)	(6 947)
<b>Solde à la fin de l'exercice</b>	<b>359 819</b>	<b>368 607</b>
<b>Parts assujetties à des restrictions dont les droits étaient acquis à la fin de l'exercice</b>	<b>7 961</b>	<b>965</b>

## 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 395 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2016 (223 \$ en 2015). 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.

	Exercices clos les 31 décembre	
	2016	2015
	Parts	Parts
Solde au début de l'exercice	12 531	1 744
Attribuées	28 237	10 300
Cumulées	2 482	487
<b>Solde à la fin de l'exercice</b>	<b>43 250</b>	<b>12 531</b>
<b>Parts différées dont les droits étaient acquis à la fin de l'exercice</b>	<b>43 250</b>	<b>12 531</b>

## iv) Parts payables par versements

Aux 31 décembre 2016 et 2015, aucune part payable par versements n'avait été attribuée en vertu du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres de la FPI.

**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.

La FPI est assujettie à l'impôt aux États-Unis relativement au bénéfice imposable généré par sa filiale de gestion américaine. La FPI a comptabilisé une charge d'impôt sur le résultat de 683 \$ relativement à cette filiale pour l'exercice clos le 31 décembre 2016 (néant en 2015).

Les immeubles de la FPI situés aux États-Unis sont détenus par des filiales américaines de la FPI qui sont des fiducies de placement immobilier aux fins de l'impôt sur les bénéfices aux États-Unis. Ces 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 à l'égard du bénéfice imposable généré par ces filiales. Ces 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 2016 et 31 décembre 2015. Par conséquent, la FPI ne comptabilise pas d'actifs ou de passifs d'impôt différé aux fins de l'impôt sur le revenu canadien.

**Note 22. Variations des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation**

	2016	Exercices clos les 31 décembre 2015
Charges payées d'avance et autres actifs	(1 314) \$	(1 551) \$
Débiteurs et autres débiteurs	(1 244)	(314)
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	2 063	(21)
Créditeurs et autres passifs	15 193	(533)
	<b>14 698 \$</b>	<b>(2 419) \$</b>

**Note 23. Filiales**

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 2016	31 décembre 2015
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 %	75 %
AR GL Limited Partnership	Canada	75 %	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 %
Artis US Holdings III GP, Inc.	États-Unis	100 %	— %
Artis US Holdings III, LLC	États-Unis	100 %	— %
Artis US Holdings III L.P.	États-Unis	100 %	— %
AX US Management, Inc.	États-Unis	100 %	— %
Park 8Ninety Phase I, LP	États-Unis	95 %	95 %
Artis/Core Park West Land, Ltd.	États-Unis	90 %	90 %
Park Lucero I, LP	États-Unis	90 %	90 %
Park Lucero II, LP	États-Unis	90 %	90 %
Park Lucero III, LP	États-Unis	90 %	— %
Park Lucero IV, LP	États-Unis	90 %	— %
Artis/Ryan Millwright, LP	États-Unis	80 %	— %
Artis HRA 1700 Broadway GP, LLC	États-Unis	50 %	50 %
Artis HRA 1700 Broadway, LP	États-Unis	50 %	50 %
Artis HRA Hudsons Bay GP, LLC	États-Unis	50 %	50 %
Artis HRA Hudsons Bay, LP	États-Unis	50 %	50 %
ARTIS HRA Inverness Point GP, LLC	États-Unis	50 %	50 %
ARTIS HRA Inverness Point, LP	États-Unis	50 %	50 %

**Note 24. Transactions entre parties liées**

La FPI peut émettre des attributions fondées sur des parts aux fiduciaires, aux dirigeants, aux employés et aux conseillers (note 20).

Les autres transactions entre parties liées se détaillent comme suit :

	2016	Exercices clos les 31 décembre 2015
Frais de gestion des immeubles	327 \$	328 \$
Commissions de location inscrites à l'actif	12	93
Frais de gestion de projets inscrits à l'actif	83	—
Frais liés aux améliorations apportées à des bâtiments inscrits à l'actif	30 425	7 887
Frais liés aux projets d'aménagement inscrits à l'actif	6 236	15 552
Mesures incitatives à la prise à bail inscrites à l'actif	2 418	1 288
Mobilier et agencements de bureau inscrits à l'actif	150	580
Frais de consultation liés à l'évaluation des impôts fonciers	648	1 312
Produits locatifs	(354)	(227)

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 2016 s'élevait à 28 \$ (44 \$ au 31 décembre 2015).

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 2016 s'élevait à 8 680 \$ (1 724 \$ au 31 décembre 2015).

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 2016 était de néant (néant au 31 décembre 2015).

La FPI a engagé des frais de consultation liés à la cotisation 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 2016 était de 68 \$ (194 \$ au 31 décembre 2015).

La FPI a perçu des loyers relatifs à des bureaux et d'autres honoraires connexes auprès de Marwest Management et de Fairtax Realty Advocates.

Ces transactions ont eu lieu dans le cours normal des activités et ont été 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.

**Note 25. 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. 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 informations sectorielles comprennent les coentreprises de la FPI, présentées selon la méthode de la consolidation proportionnelle. Les charges de la FPI, y compris les intérêts se rapportant aux débetures et à la dette bancaire, n'ont pas été attribuées à ces secteurs.

Exercice clos le 31 décembre 2016							
	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des coentreprises	Total
Produits	206 922 \$	108 708 \$	61 750 \$	194 900 \$	235 \$	(23 364) \$	549 151 \$
Charges :							
Exploitation des immeubles	42 442	28 004	15 051	47 627	—	(7 026)	126 098
Impôts fonciers	30 488	16 044	10 511	33 634	—	(3 740)	86 937
	72 930	44 048	25 562	81 261	—	(10 766)	213 035
Bénéfice net d'exploitation	133 992	64 660	36 188	113 639	235	(12 598)	336 116
Autres produits (charges) :							
Charges du siège social	—	—	—	—	(13 322)	—	(13 322)
Charges d'intérêts	(32 714)	(15 991)	(10 197)	(29 537)	(24 278)	4 579	(108 138)
Produits d'intérêts	991	29	18	15	162	(5)	1 210
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	—	—	—	—	—	13 367	13 367
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(108 323)	(6 539)	(6 265)	11 713	—	(5 343)	(114 757)
Perte de change	—	—	—	—	(2 345)	—	(2 345)
Coûts de transaction	(17)	(10)	—	(1 078)	—	—	(1 105)
Profit sur instruments financiers	—	—	—	—	5 592	—	5 592
(Perte) profit avant impôt sur le résultat	(6 071)	42 149	19 744	94 752	(33 956)	—	116 618
Charge d'impôt sur le résultat	—	—	—	(683)	—	—	(683)
(Perte nette) bénéfice net avant impôt sur le résultat	(6 071) \$	42 149 \$	19 744 \$	94 069 \$	(33 956) \$	— \$	115 935 \$
Acquisition d'immeubles de placement	— \$	1 168 \$	— \$	349 548 \$	— \$	(10 601) \$	340 115 \$
Ajouts aux immeubles de placement et aux immeubles de placement en cours d'aménagement	11 288	36 465	13 197	71 750	—	(51 423)	81 277
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail	14 699	7 870	10 632	12 499	—	(5 009)	40 691
Ajouts aux commissions de location	4 373	1 712	2 571	9 402	—	(1 725)	16 333

31 décembre 2016

	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des coentreprises	Total
Total de l'actif	1 697 992 \$	1 115 532 \$	626 732 \$	2 194 824 \$	29 827 \$	(172 152) \$	5 492 755 \$
Total du passif	763 599	343 232	269 031	1 035 065	626 614	(172 152)	2 865 389

Exercice clos le 31 décembre 2015

	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des coentreprises	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) profit avant impôt sur le résultat	(259 931)	45 848	21 740	70 650	(54 006)	—	(175 699)
Charge d'impôt sur le résultat	—	—	—	—	—	—	—
(Perte nette) bénéfice net avant impôt sur le résultat	(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	25 739	8 352	31 540	—	(22 514)	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 des coentreprises	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

### Note 26. Engagements, éventualités et garanties

#### a) Lettres de crédit

Au 31 décembre 2016, la FPI avait émis des lettres de crédit d'un montant de 3 841 \$ (844 \$ au 31 décembre 2015).

#### 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 au 31 décembre 2016 (deux immeubles au 31 décembre 2015). 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 2016, le montant estimatif de la dette assujettie aux garanties était de 14 810 \$ (9 337 \$ au 31 décembre 2015) et la durée moyenne pondérée résiduelle estimative était de 3,4 ans (1,3 an au 31 décembre 2015). 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 27. 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 débentures de premier rang non garanties, les débentures 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 2016 le ratio de la dette sur la valeur comptable brute était de 47,6 % (47,6 % au 31 décembre 2015), 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 2016	31 décembre 2015
Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer	10	2 147 962 \$	2 198 319 \$
Débiteures de premier rang non garanties	11	199 740	199 631
Débiteures convertibles	12	119 358	209 140
Dette bancaire	14	269 680	225 000
Total de la dette		2 736 740	2 832 090
Capitaux propres		2 627 366	2 567 761
		5 364 106 \$	5 399 851 \$

## Note 28. 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. Ces risques et les mesures prises pour les gérer sont présentés ci-dessous :

### a) Risque de marché

#### i) Risque de taux d'intérêt

La FPI est exposée au risque de taux d'intérêt sur ses emprunts. La déclaration de fiducie limite le ratio d'endettement de la FPI à 70 % de la valeur comptable brute du total de l'actif de la FPI. La FPI surveille également le montant de la dette à taux variable. La majorité des emprunts hypothécaires et des débiteures de la FPI sont à taux fixe. 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 2016, la FPI avait une dette à taux variable, incluant une dette bancaire, de 1 250 599 \$ (905 819 \$ au 31 décembre 2015). Au 31 décembre 2016, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 489 310 \$ de la dette à taux variable (367 889 \$ au 31 décembre 2015).

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	6 484 \$
Dette à taux fixe échéant dans moins de un an	4 337
	10 821 \$

#### ii) 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 débiteures 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 1,3221 pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, au taux de change de clôture de 1,3427 au 31 décembre 2016, aurait donné lieu à une augmentation du bénéfice net d'environ 5 011 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2016. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, une dépréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au dollar canadien aurait donné lieu à une augmentation d'environ 83 230 \$ des autres éléments de perte globale. À l'inverse, une appréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au dollar canadien aurait eu l'effet équivalent contraire. Cette analyse suppose que toutes les variables, en particulier les taux d'intérêt, demeurent constantes.

## iii) 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.

## b) 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, 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 bureaux, des immeubles de commerces de détail et des immeubles industriels, qui sont répartis dans diverses régions géographiques, soit dans cinq provinces canadiennes et six États américains. Une perte de valeur des débiteurs et autres débiteurs de 1 043 \$ est incluse dans les charges d'exploitation des immeubles pour l'exercice clos le 31 décembre 2016 (1 008\$ en 2015), respectivement. La qualité du crédit des débiteurs et autres débiteurs est considérée comme adéquate.

	31 décembre 2016	31 décembre 2015
En souffrance – de 0 à 30 jours	3 663 \$	4 877 \$
En souffrance – de 31 à 90 jours	551	413
En souffrance – plus de 91 jours	3 061	1 223
	7 275	6 513
Provision pour créances douteuses	(1 166)	(630)
	6 109 \$	5 883 \$

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.

## c) 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 révise 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 2016, incluant la dette bancaire, les créditeurs et autres passifs, les débentures convertibles, les débentures de premier rang non garanties et les emprunts hypothécaires et autres emprunts. Toutes les débentures 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	269 680 \$	269 680 \$	— \$	— \$	— \$
Créditeurs et autres passifs <sup>1</sup>	105 984	105 984	—	—	—
Débentures convertibles	118 158	—	118 158	—	—
Débentures de premier rang non garanties	200 000	—	200 000	—	—
Emprunts hypothécaires et autres emprunts <sup>1</sup>	2 304 481	642 964	485 821	671 267	504 429
	2 998 303 \$	1 018 628 \$	803 979 \$	671 267 \$	504 429 \$

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

**Note 29. Évaluations à la 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 2016 et 2015.

		31 décembre 2016		31 décembre 2015	
	Hiérarchie des justes valeurs	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
<b>Actif :</b>					
Immeubles de placement	Niveau 3	4 991 825 \$	4 991 825 \$	5 078 021 \$	5 078 021 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	Niveau 3	65 199	65 199	26 892	26 892
Billets à recevoir	Niveau 2	15 787	16 973	18 520	20 236
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	Niveau 3	119 178	119 178	115 504	115 504
Instruments dérivés	Niveau 2	3 567	3 567	—	—
		5 195 556	5 196 742	5 238 937	5 240 653
<b>Passif :</b>					
Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer	Niveau 2	2 147 962	2 178 696	2 198 319	2 255 055
Débetures de premier rang non garanties	Niveau 2	199 740	202 795	199 631	206 783
Débetures convertibles	Niveau 1	119 358	118 158	209 140	208 817
Instruments dérivés	Niveau 2	7 957	7 957	10 811	10 811
		2 475 017	2 507 606	2 617 901	2 681 466
		2 720 539 \$	2 689 136 \$	2 621 036 \$	2 559 187 \$

La juste valeur des débiteurs et autres débiteurs, de la trésorerie détenue en fiducie, de la 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 instruments dérivés, des emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer et des débetures 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 débetures convertibles est fondée sur le cours du marché des débetures.

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. Un profit latent de 5 624 \$ a été comptabilisé pour l'exercice clos le 31 décembre 2016 (perte de 3 544 \$ en 2015), relativement à la juste valeur de ces swaps de taux d'intérêt.

La FPI a comptabilisé un profit latent de 709 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2016 à l'égard de la juste valeur des contrats de change en circulation (néant en 2015).

**Note 30. Événements postérieurs à la date du bilan**

---

Les événements suivants se sont produits après le 31 décembre 2016 :

- La FPI a procédé au rachat anticipé des débentures convertibles de série G en circulation dont la valeur nominale se chiffrait à 88 000 \$ US au 31 décembre 2016.
- La FPI a cédé Airdrie Flex Industrial, un immeuble industriel situé à Airdrie en Alberta. L'immeuble a été vendu au prix de 5 432 \$.
- La FPI a remboursé 17 000 \$ au titre d'un emprunt hypothécaire à taux variable arrivant à échéance lié à un immeuble de commerces de détail.
- La FPI a prélevé un montant net de 150 000 \$ sur ses facilités de crédit à terme renouvelables.
- La FPI a réglé des contrats à terme de gré à gré visant la vente de 114 894 \$ CA contre 88 000 \$ US.
- La FPI a conclu des conventions de vente inconditionnelles à l'égard de deux immeubles de commerces de détail situés en Colombie-Britannique. Le prix de vente total de ces immeubles se chiffre à 80 100 \$. La FPI prévoit conclure ces cessions en mars 2017.
- La FPI a conclu des conventions de vente inconditionnelles à l'égard d'un immeuble de commerces de détail et de deux immeubles de bureaux situés en Alberta. Le prix de vente total de ces immeubles se chiffre à 65 600 \$. La FPI prévoit conclure ces cessions en mars et en avril 2017.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie mensuelle de 0,09 \$ par part pour les mois de janvier et de février 2017.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie trimestrielle de 0,3125 \$ par part privilégiée de série G pour le trimestre se clôturant le 31 janvier 2017.
- La FPI a annoncé la suspension du régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts (le « RDD ») jusqu'à nouvel ordre.

**Note 31. 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 1<sup>er</sup> mars 2017.