

États financiers consolidés intermédiaires résumés de

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Trimestres clos les 31 mars 2017 et 2016
(non audité)

(en dollars canadiens)

Bilans consolidés intermédiaires résumés

(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	31 mars 2017	31 décembre 2016
ACTIF			
Actifs non courants :			
Immeubles de placement	4	4 985 706 \$	4 991 825 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	4	60 384	65 199
Participations dans des coentreprises	5	219 398	213 565
Biens et matériel		3 887	3 351
Billets à recevoir		12 446	12 972
		5 281 821	5 286 912
Actifs courants :			
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	4	6 865	119 178
Dépôts sur immeubles de placement		366	369
Charges payées d'avance et autres actifs		11 397	11 728
Billets à recevoir		2 838	2 815
Débiteurs et autres sommes à recevoir		15 669	13 173
Trésorerie détenue en fiducie		8 817	7 851
Trésorerie		77 487	50 729
		123 439	205 843
		5 405 260 \$	5 492 755 \$
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES			
Passifs non courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	6	1 525 873 \$	1 520 124 \$
Débtures de premier rang non garanties	7	199 768	199 740
Débtures convertibles	8	—	119 358
Autres passifs non courants		5 492	4 997
		1 731 133	1 844 219
Passifs courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	6	555 743	627 838
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance		36 687	35 213
Créditeurs et autres passifs		75 121	88 439
Dette bancaire	9	358 067	269 680
		1 025 618	1 021 170
		2 756 751	2 865 389
Capitaux propres		2 648 509	2 627 366
Engagements, éventualités et garanties	16		
Événements postérieurs à la date du bilan	20		
		5 405 260 \$	5 492 755 \$

Se reporter aux notes annexes.

Comptes consolidés intermédiaires résumés de résultat

(non audité)

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

			Trimestres clos les 31 mars
	Note	2017	2016
Produits		133 557 \$	132 994 \$
Charges :			
Exploitation des immeubles		31 831	28 764
Impôts fonciers		21 448	22 244
		53 279	51 008
Bénéfice d'exploitation net		80 278	81 986
Autres produits (charges) :			
Charges générales		(3 782)	(3 638)
Charges d'intérêts		(25 082)	(27 276)
Produits d'intérêts		279	298
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	5	6 114	243
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	4	13 471	(13 151)
Profit de change		4 867	6 154
Coûts de transaction		—	(39)
Profit (perte) sur instruments financiers		479	(5 803)
Bénéfice avant impôt sur le résultat		76 624	38 774
Économie d'impôt sur le résultat		392	—
Bénéfice net		77 016	38 774
Autres éléments du résultat global pouvant être reclassés en résultat net au cours de périodes ultérieures :			
Perte de change latente		(9 018)	(53 610)
Perte de change latente sur les participations dans des coentreprises		(1 072)	(6 914)
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		(46)	9
		(10 136)	(60 515)
Total du bénéfice global (de la perte globale)		66 880 \$	(21 741) \$
Bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – de base	10 d)	0,48 \$	0,25 \$
Bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – dilué	10 d)	0,48	0,24
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :			
De base	10 d)	150 545 114	139 214 692
Dilué	10 d)	150 895 289	145 144 293

Se reporter aux notes annexes.

États consolidés intermédiaires résumés des variations des capitaux propres

(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	Apports de capital des porteurs de parts ordinaires [note 10 a) ii)]	Composante capitaux propres des débentures convertibles	Bénéfices non distribués	Cumul des autres éléments de bénéfice global (de perte globale)	Surplus d'apport	Total des capitaux propres ordinaires	Total des capitaux propres privilégiés	Total
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 la période :								
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission	7 660	—	—	—	—	7 660	—	7 660
Charge de rémunération fondée sur des parts	—	—	—	—	79	79	—	79
Bénéfice net	—	—	38 774	—	—	38 774	—	38 774
Autres éléments de perte globale	—	—	—	(60 515)	—	(60 515)	—	(60 515)
Distributions	—	—	(43 202)	—	—	(43 202)	—	(43 202)
Capitaux propres au 31 mars 2016	1 822 731	11 023	182 473	163 622	5 085	2 184 934	325 623	2 510 557
Variations au cours de la période :								
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission	135 613	(1)	—	—	—	135 612	—	135 612
Remboursement de débentures convertibles	—	(11 022)	—	—	11 022	—	—	—
Charge de rémunération fondée sur des parts	—	—	—	—	49	49	—	49
Bénéfice net	—	—	77 161	—	—	77 161	—	77 161
Autres éléments de bénéfice global	—	—	—	39 836	—	39 836	—	39 836
Distributions	—	—	(135 849)	—	—	(135 849)	—	(135 849)
Capitaux propres au 31 décembre 2016	1 958 344	—	123 785	203 458	16 156	2 301 743	325 623	2 627 366
Variations au cours de la période :								
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission	3 029	—	—	—	—	3 029	—	3 029
Bénéfice net	—	—	77 016	—	—	77 016	—	77 016
Autres éléments de perte globale	—	—	—	(10 136)	—	(10 136)	—	(10 136)
Distributions	—	—	(48 766)	—	—	(48 766)	—	(48 766)
Capitaux propres au 31 mars 2017	1 961 373 \$	— \$	152 035 \$	193 322 \$	16 156 \$	2 322 886 \$	325 623 \$	2 648 509 \$

Se reporter aux notes annexes.

Tableaux consolidés intermédiaires résumés des flux de trésorerie

(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

			Trimestres clos les 31 mars
	Note	2017	2016
Flux de trésorerie liés aux :			
Activités d'exploitation :			
Bénéfice net		77 016 \$	38 774 \$
Distributions provenant des coentreprises		966	1 304
Ajustements pour tenir compte des éléments sans effet sur la trésorerie :			
(Profit) perte lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	4	(13 471)	13 151
Amortissement des biens et du matériel		241	213
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	5	(6 114)	(243)
Amortissement des mesures incitatives à la prise à bail		4 212	3 875
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net		(323)	(550)
Désactualisation de la composante passif des débentures		(175)	(199)
Ajustements des loyers de façon linéaire	4	(1 467)	(980)
Profit de change latent		(3 039)	(6 200)
(Profit) perte sur instruments financiers		(479)	5 803
Rémunération fondée sur des parts		506	654
Amortissement des coûts de financement compris dans les charges d'intérêts		851	770
Autres avantages du personnel à long terme		411	476
Variations des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation		(13 784)	(622)
		45 351	56 226
Activités d'investissement :			
Produit de la cession d'immeubles de placement, déduction faite des coûts et de la dette connexe	3	142 627	—
Entrées relatives aux immeubles de placement	4	(7 348)	(6 624)
Entrées relatives aux immeubles de placement en cours d'aménagement	4	(10 380)	(4 370)
Entrées relatives aux coentreprises	5	(2 216)	(6 506)
Entrées relatives aux mesures incitatives à la prise à bail		(9 428)	(7 740)
Entrées relatives aux commissions de location	4	(3 468)	(4 597)
Remboursement de capital sur les billets à recevoir		496	475
Entrées relatives aux biens et au matériel		(779)	(145)
Variation des dépôts sur immeubles de placement		—	(2 575)
Variation de la trésorerie détenue en fiducie		(810)	505
		108 694	(31 577)
Activités de financement :			
Émission de parts ordinaires, déduction faite des frais d'émission		2 972	7 660
Remboursement de débentures convertibles		(116 549)	—
Variation de la dette bancaire		90 000	14 000
Distributions payées sur les parts ordinaires		(44 114)	(38 546)
Distributions payées sur les parts privilégiées		(4 630)	(4 596)
Remboursements de capital sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts		(15 186)	(14 808)
Remboursements d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts		(37 909)	—
Avance sur emprunts hypothécaires et autres emprunts, déduction faite des coûts de financement		(189)	37 350
		(125 605)	1 060
Perte de change sur la trésorerie détenue en monnaie étrangère		(1 682)	(3 556)
Augmentation de la trésorerie		26 758	22 153
Trésorerie au début de la période		50 729	66 449
Trésorerie à la fin de la période		77 487 \$	88 602 \$
Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie :			
Intérêts versés		31 223 \$	27 185 \$
Intérêts reçus		280	298

Se reporter aux notes annexes.

Notes annexes

Trimestres clos les 31 mars 2017 et 2016 (non audité)

(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) Mode de présentation et d'évaluation

Les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été préparés conformément à la Norme comptable internationale (« IAS ») 34, *Information financière intermédiaire*. Par conséquent, certains renseignements et certaines informations à fournir dans les notes annexes figurant normalement aux états financiers annuels préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (les « IFRS ») ne sont pas présentés ou sont présentés de façon résumée.

Les états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été préparés conformément aux mêmes méthodes comptables que celles utilisées dans les états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2016. Les états financiers consolidés sont préparés sur la base de la continuité de l'exploitation et sont présentés en dollars canadiens arrondis au millier de dollars près, à moins d'indication contraire.

Ces états financiers consolidés intermédiaires résumés doivent être lus en parallèle avec les états financiers consolidés de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2016.

b) Recours à des estimations et à des jugements

La préparation des états financiers consolidés intermédiaires résumés 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 estimations et les jugements comptables critiques sont présentés à la note 2 des états financiers consolidés de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2016. Aucune modification n'a été apportée aux estimations et aux jugements comptables critiques au cours du trimestre clos le 31 mars 2017.

c) 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 conclus 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^{er} 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^{er} 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 au bilan. 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^{er} janvier 2019. La FPI évalue actuellement l'incidence de cette nouvelle norme.

En juin 2016, l'IASB a modifié 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^{er} janvier 2018. La FPI évalue actuellement l'incidence de cette modification.

Note 3. Acquisitions et cessions d'immeubles de placement

Acquisitions :

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2017, la FPI n'a acquis aucun immeuble.

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2016, la FPI n'a acquis aucun immeuble.

Cessions :

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2017, la FPI a cédé les immeubles suivants :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date de la cession	Type d'immeuble
Airdrie Flex Industrial	1	Airdrie (Alberta)	6 février 2017	Industriel
Southview Centre	1	Medicine Hat (Alberta)	10 mars 2017	Commerces de détail
Westbank Hub Shopping Centre et Westbank Hub Centre North ¹	2	Westbank (C.-B.)	15 mars 2017	Commerces de détail
Ford Tower et Alpine Building	2	Calgary (Alberta)	30 mars 2017	Bureaux

1. La FPI a cédé sa participation de 75 % dans ces immeubles.

Le produit de la vente des immeubles susmentionnés, déduction faite des coûts et de la dette connexe, s'est établi à 142 627 \$. Les actifs et les passifs liés à ces immeubles ont été décomptabilisés.

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2016, la FPI n'a cédé aucun immeuble.

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

	Trimestre clos le 31 mars 2017		
	Immeubles de placement	Immeubles de placement en cours d'aménagement	Immeubles de placement détenus en vue de la vente
Solde au début de la période	4 991 825 \$	65 199 \$	119 178 \$
Entrées :			
Dépenses d'investissement	7 348	10 380	—
Commissions de location	3 468	—	—
Cessions	(36 743)	—	(111 480)
Reclassement d'immeubles de placement en cours d'aménagement	14 718	(14 718)	—
Perte de change	(16 042)	(332)	—
Ajustements des loyers de façon linéaire	1 484	1	(18)
Entrées relatives aux mesures incitatives à la prise à bail, déduction faite de l'amortissement	5 239	(5)	(18)
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur	14 409	(141)	(797)
Solde à la fin de la période	4 985 706 \$	60 384 \$	6 865 \$

	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 \$
Entrées :			
Acquisitions	340 115	—	—
Dépenses d'investissement	57 373	23 864	40
Commissions de location	16 139	141	53
Cessions	(35 134)	—	(326 196)
Reclassement d'immeubles de placement en cours d'aménagement	(18 631)	18 631	—
Reclassement d'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)
Entrées relatives 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)
Solde à la fin de l'exercice	4 991 825 \$	65 199 \$	119 178 \$

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2017, la FPI a reclassé un immeuble industriel des immeubles de placement en cours d'aménagement aux immeubles de placement.

Au 31 mars 2017, des immeubles de placement d'une juste valeur de 4 167 236 \$ (4 218 827 \$ au 31 décembre 2016) 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. Au cours du trimestre clos le 31 mars 2017, des immeubles d'une valeur d'expertise de 250 480 \$ (58 800 \$ en 2016) 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 du trimestre clos le 31 mars 2017 et de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

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 19.

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

	31 mars 2017			31 décembre 2016		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Ouest canadien :						
Taux d'actualisation	9,50 %	6,25 %	7,65 %	9,50 %	6,25 %	7,60 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	4,50 %	6,85 %	9,00 %	4,50 %	6,81 %
Taux de capitalisation	8,75 %	4,50 %	6,79 %	8,75 %	4,50 %	6,75 %
Horizon de placement (en années)	12,0	10,0	10,2	12,0	9,0	10,2
Centre du Canada :						
Taux d'actualisation	9,00 %	6,25 %	7,70 %	9,00 %	6,25 %	7,70 %
Taux de capitalisation final	8,50 %	5,75 %	6,46 %	8,50 %	5,75 %	6,46 %
Taux de capitalisation	8,25 %	5,50 %	6,27 %	8,25 %	5,50 %	6,27 %
Horizon de placement (en années)	12,0	10,0	10,4	12,0	9,0	10,3
Est du Canada :						
Taux d'actualisation	7,75 %	6,50 %	7,16 %	7,75 %	6,50 %	7,17 %
Taux de capitalisation final	7,00 %	5,00 %	6,23 %	7,00 %	5,25 %	6,35 %
Taux de capitalisation	7,00 %	5,00 %	6,17 %	7,00 %	5,00 %	6,25 %
Horizon de placement (en années)	12,0	10,0	10,3	12,0	10,0	10,1
États-Unis :						
Taux d'actualisation	9,00 %	7,00 %	8,10 %	9,00 %	7,00 %	8,10 %
Taux de capitalisation final	8,75 %	5,75 %	7,11 %	8,75 %	5,75 %	7,16 %
Taux de capitalisation	8,50 %	5,50 %	6,86 %	8,50 %	5,50 %	6,89 %
Horizon de placement (en années)	20,0	10,0	11,1	20,0	10,0	11,1
Global :						
Taux d'actualisation	9,50 %	6,25 %	7,73 %	9,50 %	6,25 %	7,71 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	4,50 %	6,75 %	9,00 %	4,50 %	6,77 %
Taux de capitalisation	8,75 %	4,50 %	6,60 %	8,75 %	4,50 %	6,62 %
Horizon de placement (en années)	20,0	10,0	10,6	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.

Note 5. Partenariats

La FPI détenait des participations dans les partenariats suivants :

Immeuble	Principale vocation	Type de partenariat	Participation	
			31 mars 2017	31 décembre 2016
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 %	90 %
Park Lucero IV	Immeuble de placement	Coentreprise	90 %	90 %
Millwright Building	Immeuble de placement	Coentreprise	80 %	80 %
Portefeuille Graham	Immeuble de placement	Coentreprise	75 %	75 %
1700 Broadway	Immeuble de placement	Coentreprise	50 %	50 %
Centrepont	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 %
Westbank Hub Centre North	Immeuble de placement	Entreprise commune	—	75 %
Westbank Hub Shopping Centre	Immeuble de placement	Entreprise commune	—	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.

La FPI a fourni un apport de 2 216 \$ au cours du trimestre clos le 31 mars 2017 dans le cadre des ententes de coentreprise visant les immeubles Park Lucero, Hudson's Bay Centre et Park 8Ninety I.

La FPI est responsable, de façon conditionnelle, des obligations de certains partenariats. Au 31 mars 2017, la quote-part des passifs hypothécaires revenant aux copropriétaires était de 102 958 \$ (114 575 \$ au 31 décembre 2016). 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 mars 2017	31 décembre 2016
Actifs non courants :		
Immeubles de placement	339 240 \$	284 249 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	60 559	92 305
Actifs courants :		
Charges payées d'avance et autres actifs	239	292
Débiteurs et autres sommes à recevoir	578	559
Trésorerie	10 565	8 312
	411 181	385 717
Passifs non courants :		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	134 707	117 804
Passifs courants :		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	37 696	34 709
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	2 488	2 094
Créditeurs et autres passifs	16 892	17 545
	191 783	172 152
Participations dans des coentreprises	219 398 \$	213 565 \$
		Trimestres clos les 31 mars
	2017	2016
Produits	5 981 \$	6 059 \$
Charges :		
Exploitation des immeubles	1 813	1 673
Impôts fonciers	1 044	1 076
	2 857	2 749
Bénéfice d'exploitation net	3 124	3 310
Autres produits (charges) :		
Charges d'intérêts	(1 301)	(1 097)
Produits d'intérêts	1	—
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	4 290	(1 970)
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	6 114 \$	243 \$

Note 6. Emprunts hypothécaires et autres emprunts

	31 mars 2017	31 décembre 2016
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	2 084 231 \$	2 150 621 \$
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	6 129	6 540
Coûts de financement	(8 744)	(9 199)
	2 081 616	2 147 962
Tranche à court terme	555 743	627 838
Tranche à long terme	1 525 873 \$	1 520 124 \$

La majorité des immeubles de placement de la FPI ont été donnés en garantie aux termes de conventions hypothécaires et d'autres accords de garantie. Un pourcentage de 54,0 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI porte intérêt à des taux fixes (54,4 % au 31 décembre 2016), et 26,0 % 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 (22,8 % au 31 décembre 2016). Le taux d'intérêt effectif moyen pondéré sur tous les emprunts hypothécaires et autres emprunts était de 3,86 % et leur taux nominal moyen pondéré était de 3,74 % au 31 mars 2017 (3,75 % et 3,71 %, respectivement, au 31 décembre 2016). Les dates d'échéance de ces emprunts s'échelonnent du 1^{er} mai 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 mars 2017.

Note 7. Débentures de premier rang non garanties

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 mars 2017	200 000 \$	425 \$	(657) \$	199 768 \$	— \$	199 768 \$	
31 décembre 2016	200 000	476	(736)	199 740	—	199 740	

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2017, la FPI a comptabilisé un montant de 51 \$ au titre de la désactualisation de la composante passif et un montant de 79 \$ au titre de l'amortissement des coûts de financement (49 \$ et 76 \$, respectivement, en 2016).

Conformément à l'acte de fiducie supplémentaire régissant les débentures de premier rang non garanties de série A, la FPI doit respecter diverses clauses restrictives financières. Au 31 mars 2017, la FPI se conformait à ces exigences.

Note 8. Débentures convertibles

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2017, des débentures convertibles de série G d'une valeur nominale de 25 \$ US ont été converties et la FPI a émis 1 318 parts au prix de conversion de 18,96 \$ US la part. Le 28 février 2017, la FPI a exercé son option de rachat par anticipation et elle a remboursé la valeur nominale des débentures convertibles de série G en circulation, d'un montant de 87 975 \$ US.

	Valeur nominale	Composante capitaux propres	Composante passif	Désactualisation	Valeur comptable	Tranche à court terme	Tranche à long terme
31 mars 2017	— \$	— \$	— \$	— \$	— \$	— \$	— \$
31 décembre 2016	118 158	—	122 411	(3 053)	119 358	—	119 358

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2017, un montant de 124 \$ au titre de la désactualisation a été porté en réduction de la valeur comptable de la composante passif (150 \$ en 2016).

Note 9. 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 mars 2017, la FPI avait prélevé un montant de 358 067 \$ (269 680 \$ au 31 décembre 2016) sur ces facilités.

Aux fins des facilités de crédit, la FPI doit respecter diverses clauses restrictives financières. Au 31 mars 2017, la FPI se conformait à ces exigences.

Note 10. 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 2015	138 864 486	1 815 071 \$
Appels publics 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
Parts assujetties à des restrictions rachetées	1 682	21
Conversion de débentures convertibles de série G	1 318	36
Régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts	242 312	2 972
Solde au 31 mars 2017	150 578 389	1 961 373 \$

La FPI a un régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts (le « RDD ») 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. Le 13 janvier 2017, la FPI a annoncé la suspension du RDD jusqu'à nouvel ordre.

b) Parts privilégiées

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

Les renseignements sur les parts privilégiées de la FPI en circulation se présentent comme suit :

Série de parts privilégiées	Date d'émission	Nombre de parts en circulation	Produit brut	Taux de distribution annuel	Date de refixation du taux de distribution
Série A	2 août 2012	3 450 000	86 250 \$	5,25 %	30 septembre 2017
Série C ¹	18 septembre 2012	3 000 000	75 000 US	5,25 %	31 mars 2018
Série E	21 mars 2013	4 000 000	100 000	4,75 %	30 septembre 2018
Série G	29 juillet 2013	3 200 000	80 000	5,00 %	31 juillet 2019

1. Les parts privilégiées de série C sont libellées en dollars américains.

La FPI peut racheter les parts des séries A, C, E ou G à leur date de refixation du taux de distribution respective et tous les cinq ans par la suite. Les porteurs de parts des séries A, C, E et G ont le droit de convertir leurs parts en parts des séries B, D, F et H, respectivement, à la date de refixation du taux de distribution et tous les cinq ans par la suite.

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

c) Prospectus préalable de base simplifié

Le 8 août 2016, la FPI a publié un prospectus préalable de base simplifié. La FPI pourrait, à l'occasion, pendant la période de 25 mois de validité de ce prospectus préalable de base simplifié, offrir et émettre les titres suivants jusqu'à concurrence d'un prix d'offre initial maximal de 2 000 000 \$: i) des parts de fiducie de la FPI; ii) des parts de fiducie privilégiées, pouvant être émises en séries; iii) des titres de créance, qui pourront prendre la forme de débentures, de billets ou d'autres types de titres de créance et qui pourront être émis en séries; iv) des bons de souscription de parts; et v) des reçus de souscription visant l'achat de titres de fiducie. Au 31 mars 2017, la FPI n'avait pas émis de titres en vertu de ce prospectus préalable de base simplifié.

d) Nombre moyen pondéré de parts ordinaires

	2017	Trimestres clos les 31 mars 2016
Bénéfice net	77 016 \$	38 774 \$
Ajustement pour tenir compte des distributions aux porteurs de parts privilégiées (note 11)	(4 630)	(4 596)
Bénéfice net attribuable aux porteurs de parts ordinaires	72 386	34 178
Ajustement pour tenir compte des débentures convertibles	—	1 327
Ajustement pour tenir compte des parts assujetties à des restrictions	91	40
Bénéfice net dilué attribuable aux porteurs de parts ordinaires	72 477 \$	35 545 \$

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

Parts ordinaires de base	150 545 114	139 214 692
Incidence des titres ayant un effet dilutif :		
Débentures convertibles	—	5 559 355
Parts assujetties à des restrictions	350 175	370 246
Parts ordinaires diluées	150 895 289	145 144 293
Bénéfice net par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires :		
De base	0,48 \$	0,25 \$
Dilué	0,48	0,24

Le calcul du bénéfice net dilué par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires tient compte des options sur parts, des débentures convertibles, des parts assujetties à des restrictions et des parts différées lorsque ces instruments ont un effet dilutif. Pour le trimestre clos le 31 mars 2017, les options sur parts et les parts différées avaient un effet antidilutif et le total des parts se chiffrait à 1 461 274. Pour le trimestre clos le 31 mars 2016, les options sur parts, les débentures convertibles de série G et les parts différées avaient un effet antidilutif, et elles représentaient un total de 6 976 357 parts.

Note 11. Distributions aux porteurs de parts

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

	Trimestre clos le 31 mars 2017		Trimestre clos le 31 mars 2016	
	Total des distributions	Distributions par part	Total des distributions	Distributions par part
Porteurs de parts ordinaires	40 656 \$	0,27 \$	37 614 \$	0,27 \$
Porteurs de parts privilégiées de série A	1 132	0,33	1 132	0,33
Porteurs de parts privilégiées de série C	1 310	0,44	1 276	0,43
Porteurs de parts privilégiées de série E	1 188	0,30	1 188	0,30
Porteurs de parts privilégiées de série G	1 000	0,31	1 000	0,31

Note 12. Charges d'intérêts

		Trimestres clos les 31 mars 2017	2016
Intérêts sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts	19 566 \$	21 081 \$	
Intérêts sur les débetures de premier rang non garanties	1 865	1 875	
Intérêts sur les débetures convertibles	1 075	3 032	
Intérêts sur la dette bancaire	2 223	1 267	
Amortissement net des ajustements à la juste valeur relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	(323)	(550)	
Amortissement des coûts de financement	851	770	
Désactualisation de la composante passif des débetures	(175)	(199)	
	25 082 \$	27 276 \$	

Des intérêts de 101 \$ compris dans les participations de la FPI dans des coentreprises ont été inscrits à l'actif relativement aux projets d'aménagement au cours du trimestre clos le 31 mars 2017 (néant en 2016).

Note 13. 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 économie d'impôt sur le résultat de 392 \$ relativement à cette filiale pour le trimestre clos le 31 mars 2017 (néant en 2016).

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.

Note 14. Transactions entre parties liées

La FPI peut attribuer des droits fondés sur des parts aux fiduciaires, aux dirigeants, aux employés et aux conseillers.

Les autres transactions entre parties liées se détaillent comme suit :

		Trimestres clos les 31 mars
	2017	2016
Frais de gestion des immeubles	82 \$	82 \$
Commissions de location inscrites à l'actif	7	9
Frais de gestion de projets inscrits à l'actif	24	37
Frais liés aux améliorations apportées à des bâtiments inscrits à l'actif	4 318	3 676
Frais liés aux projets d'aménagement inscrits à l'actif	2 506	471
Mesures incitatives à la prise à bail inscrites à l'actif	1 767	318
Mobilier et agencements de bureau inscrits à l'actif	—	79
Frais de consultation liés à la cotisation des impôts fonciers	31	490
Produits locatifs	(89)	(72)

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 mars 2017 était de 30 \$ (28 \$ au 31 décembre 2016).

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 mars 2017 était de 6 194 \$ (8 680 \$ au 31 décembre 2016).

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 mars 2017 était de néant (néant au 31 décembre 2016).

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 mars 2017 était de néant (68 \$ au 31 décembre 2016).

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 15. 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.

Trimestre clos le 31 mars 2017							
	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des coentreprises	Total
Produits	43 698 \$	26 846 \$	15 204 \$	53 717 \$	73 \$	(5 981) \$	133 557 \$
Charges :							
Exploitation des immeubles	9 572	6 850	3 823	13 399	—	(1 813)	31 831
Impôts fonciers	6 740	4 043	2 640	9 069	—	(1 044)	21 448
	16 312	10 893	6 463	22 468	—	(2 857)	53 279
Bénéfice d'exploitation net	27 386	15 953	8 741	31 249	73	(3 124)	80 278
Autres produits (charges) :							
Charges générales	—	—	—	—	(3 782)	—	(3 782)
Charges d'intérêts	(6 624)	(3 468)	(2 496)	(8 574)	(5 221)	1 301	(25 082)
Produits d'intérêts	226	15	5	3	31	(1)	279
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	—	—	—	—	—	6 114	6 114
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(1 714)	1 101	8 891	9 483	—	(4 290)	13 471
Profit de change	—	—	—	—	4 867	—	4 867
Profit sur instruments financiers	—	—	—	—	479	—	479
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	19 274	13 601	15 141	32 161	(3 553)	—	76 624
Économie d'impôt sur le résultat	—	—	—	392	—	—	392
Bénéfice net (perte nette)	19 274 \$	13 601 \$	15 141 \$	32 553 \$	(3 553) \$	— \$	77 016 \$
Acquisition d'immeubles de placement	— \$	— \$	— \$	— \$	— \$	— \$	— \$
Entrées relatives aux immeubles de placement et aux immeubles de placement en cours d'aménagement	1 709	6 935	1 174	26 997	—	(19 087)	17 728
Entrées relatives aux mesures incitatives à la prise à bail	4 442	1 778	644	4 405	—	(1 841)	9 428
Entrées relatives aux commissions de location	1 809	258	405	1 436	—	(440)	3 468

31 mars 2017

	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des coentreprises	Total
Total de l'actif	1 554 722 \$	1 126 611 \$	639 483 \$	2 224 525 \$	51 702 \$	(191 783) \$	5 405 260 \$
Total du passif	712 370	336 990	265 268	1 042 131	591 775	(191 783)	2 756 751

Trimestre clos le 31 mars 2016

	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des coentreprises	Total
Produits	52 652 \$	27 197 \$	15 360 \$	43 792 \$	52 \$	(6 059) \$	132 994 \$
Charges :							
Exploitation des immeubles	10 734	6 459	3 685	9 559	—	(1 673)	28 764
Impôts fonciers	8 045	4 398	2 644	8 233	—	(1 076)	22 244
	18 779	10 857	6 329	17 792	—	(2 749)	51 008
Bénéfice d'exploitation net	33 873	16 340	9 031	26 000	52	(3 310)	81 986
Autres produits (charges) :							
Charges générales	—	—	—	—	(3 638)	—	(3 638)
Charges d'intérêts	(8 834)	(3 862)	(2 598)	(6 910)	(6 169)	1 097	(27 276)
Produits d'intérêts	254	7	6	3	28	—	298
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	—	—	—	—	—	243	243
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(6 837)	(1 992)	321	(6 613)	—	1 970	(13 151)
Profit de change	—	—	—	—	6 154	—	6 154
Coûts de transaction	—	—	—	(39)	—	—	(39)
Perte sur instruments financiers	—	—	—	—	(5 803)	—	(5 803)
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	18 456	10 493	6 760	12 441	(9 376)	—	38 774
Charge d'impôt sur le résultat	—	—	—	—	—	—	—
Bénéfice net (perte nette)	18 456 \$	10 493 \$	6 760 \$	12 441 \$	(9 376) \$	— \$	38 774 \$
Acquisition d'immeubles de placement	— \$	— \$	— \$	— \$	— \$	— \$	— \$
Entrées relatives aux immeubles de placement et aux immeubles de placement en cours d'aménagement	4 062	2 502	615	15 885	—	(12 070)	10 994
Entrées relatives aux mesures incitatives à la prise à bail	3 663	2 646	544	1 744	—	(857)	7 740
Entrées relatives aux commissions de location	1 194	714	221	2 563	—	(95)	4 597

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

Note 16. Engagements, éventualités et garanties

a) Lettres de crédit

Au 31 mars 2017, la FPI avait émis des lettres de crédit d'un montant de 3 841 \$ (3 841 \$ au 31 décembre 2016).

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 mars 2017 (deux immeubles au 31 décembre 2016). 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 mars 2017, le montant estimatif de la dette assujettie aux garanties était de 14 670 \$ (14 810 \$ au 31 décembre 2016) et la durée moyenne pondérée résiduelle estimative était de 3,2 ans (3,4 ans au 31 décembre 2016). 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 17. 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 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 mars 2017, le ratio de la dette sur la valeur comptable brute était de 48,8 % (47,6 % au 31 décembre 2016), 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 mars 2017	31 décembre 2016
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	6	2 081 616 \$	2 147 962 \$
Débtentures de premier rang non garanties	7	199 768	199 740
Débtentures convertibles	8	—	119 358
Dettes bancaires	9	358 067	269 680
Total de la dette		2 639 451	2 736 740
Capitaux propres		2 648 509	2 627 366
		5 287 960 \$	5 364 106 \$

Note 18. Gestion du risque

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

a) 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 débtentures 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 mars 2017, la FPI avait une dette à taux variable, incluant une dette bancaire, de 1 317 702 \$ (1 250 599 \$ au 31 décembre 2016). Au 31 mars 2017, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 542 531 \$ de la dette à taux variable (489 310 \$ au 31 décembre 2016).

b) Risque de change

Comme la FPI détient des immeubles aux États-Unis, elle est exposée au risque lié aux fluctuations des taux de change, qui peuvent avoir une incidence sur sa situation financière et sur ses résultats. Afin d'atténuer ce risque, les emprunts de la FPI relatifs à ses immeubles aux États-Unis 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 1,3271 pour le trimestre clos le 31 mars 2017 et au taux de change de clôture de 1,3310 au 31 mars 2017 aurait donné lieu à une diminution du bénéfice net d'environ 995 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2017. Une dépréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au dollar canadien aurait donné lieu à une augmentation d'environ 88 019 \$ des autres éléments de perte globale pour le trimestre clos le 31 mars 2017. 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.

Note 19. 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 du trimestre clos le 31 mars 2017.

		31 mars 2017		31 décembre 2016	
	Hiérarchie des justes valeurs	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Actif :					
Immeubles de placement	Niveau 3	4 985 706 \$	4 985 706 \$	4 991 825 \$	4 991 825 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	Niveau 3	60 384	60 384	65 199	65 199
Billets à recevoir	Niveau 2	15 284	16 433	15 787	16 973
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	Niveau 3	6 865	6 865	119 178	119 178
Instruments dérivés	Niveau 2	3 213	3 213	3 567	3 567
		5 071 452	5 072 601	5 195 556	5 196 742
Passif :					
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	Niveau 2	2 081 616	2 112 063	2 147 962	2 178 696
Débtures de premier rang non garanties	Niveau 2	199 768	202 414	199 740	202 795
Débtures convertibles	Niveau 1	—	—	119 358	118 158
Instruments dérivés	Niveau 2	8 173	8 173	7 957	7 957
		2 289 557	2 322 650	2 475 017	2 507 606
		2 781 895 \$	2 749 951 \$	2 720 539 \$	2 689 136 \$

La juste valeur des débiteurs et autres sommes à recevoir, 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 et des débtures 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 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 1 080 \$ a été comptabilisé pour le trimestre clos le 31 mars 2017 (perte de 3 843 \$ en 2016) relativement à la juste valeur de ces swaps de taux d'intérêt.

La FPI a comptabilisé une perte latente de 1 646 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2017 à l'égard de la juste valeur des contrats de change en cours (perte de 1 960 \$ en 2016).

Note 20. Événements postérieurs à la date du bilan

Les événements suivants se sont produits après le 31 mars 2017 :

- La FPI a cédé le Edson Shoppers, un immeuble de commerces de détail situé à Edson, en Alberta. L'immeuble a été vendu au prix de 7 025 \$.
- La FPI a remboursé cinq emprunts hypothécaires venant à échéance d'un montant global de 66 457 \$.
- La FPI a prélevé un montant net de 42 500 \$ sur ses facilités de crédit à terme renouvelables.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie mensuelle de 0,09 \$ par part pour le mois d'avril 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 30 avril 2017.

Note 21. Approbation des états financiers

Les états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires, et leur date d'autorisation de publication est le 8 mai 2017.