

États financiers consolidés intermédiaires résumés de

**ARTIS REAL ESTATE
INVESTMENT TRUST**

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2017 et 2016
(non audité)

(en dollars canadiens)

Bilans consolidés intermédiaires résumés

(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	30 juin 2017	31 décembre 2016
ACTIF			
Actifs non courants :			
Immeubles de placement	4	4 808 105 \$	4 991 825 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	4	66 229	65 199
Participations dans des coentreprises	5	218 623	213 565
Biens et matériel		3 746	3 351
Billets à recevoir		11 897	12 972
		5 108 600	5 286 912
Actifs courants :			
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	4	139 248	119 178
Dépôts sur immeubles de placement		357	369
Charges payées d'avance et autres actifs		9 550	11 728
Billets à recevoir		2 865	2 815
Débiteurs et autres sommes à recevoir		15 224	13 173
Trésorerie détenue en fiducie		8 511	7 851
Trésorerie		43 117	50 729
		218 872	205 843
		5 327 472 \$	5 492 755 \$
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES			
Passifs non courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	6	1 338 094 \$	1 520 124 \$
Débiteures de premier rang non garanties	7	199 796	199 740
Débiteures convertibles	8	—	119 358
Autres passifs non courants		5 784	4 997
		1 543 674	1 844 219
Passifs courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	6	628 506	627 838
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance		35 749	35 213
Créditeurs et autres passifs		72 603	88 439
Facilités de crédit	9	434 978	269 680
		1 171 836	1 021 170
		2 715 510	2 865 389
Capitaux propres		2 611 962	2 627 366
Engagements, éventualités et garanties	16		
Événements postérieurs à la date du bilan	20		
		5 327 472 \$	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)

	Note	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
		2017	2016	2017	2016
Produits		129 507 \$	132 400 \$	263 064 \$	265 394 \$
Charges :					
Exploitation des immeubles		29 737	28 466	61 568	57 230
Impôts fonciers		21 070	21 557	42 518	43 801
		50 807	50 023	104 086	101 031
Bénéfice d'exploitation net		78 700	82 377	158 978	164 363
Autres produits (charges) :					
Charges générales		(3 330)	(3 521)	(7 112)	(7 159)
Charges d'intérêts	12	(24 070)	(27 193)	(49 152)	(54 469)
Produits d'intérêts		262	330	541	628
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	5	1 528	3 280	7 642	3 523
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement	4	(16 169)	(22 745)	(2 698)	(35 896)
Profit (perte) de change		1 552	(4 010)	6 419	2 144
Coûts de transaction	3	—	(862)	—	(901)
Profit (perte) sur instruments financiers		131	2 921	610	(2 882)
Bénéfice avant impôt sur le résultat		38 604	30 577	115 228	69 351
(Charge) économie d'impôt sur le résultat		(51)	—	341	—
Bénéfice net		38 553	30 577	115 569	69 351
Autres éléments du résultat global pouvant être reclassés en résultat net au cours de périodes ultérieures :					
(Perte) profit de change latent(e)		(26 329)	3 559	(35 347)	(50 051)
(Perte) profit de change latent(e) sur les participations dans des coentreprises		(3 743)	507	(4 815)	(6 407)
Autres éléments du résultat global qui ne seront pas reclassés en résultat net au cours de périodes ultérieures :					
Profit (perte) latent(e) lié(e) aux réévaluations du montant net de l'obligation au titre des régimes de retraite		38	(35)	(8)	(26)
		(30 034)	4 031	(40 170)	(56 484)
Total du bénéfice global		8 519 \$	34 608 \$	75 399 \$	12 867 \$
Bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires					\$
De base	10 (d)	0,23 \$	0,18 \$	0,71 \$	0,43
Bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires Dilué	10 (d)	0,22	0,18	0,71	0,43
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :					
De base	10 (d)	150 580 758	141 190 835	150 563 034	140 202 763
Dilué	10 (d)	150 965 414	141 190 835	150 939 640	140 560 700

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 débetures 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	125 579	—	—	—	—	125 579	—	125 579
Charge de rémunération fondée sur des parts	—	—	—	—	128	128	—	128
Bénéfice net	—	—	69 351	—	—	69 351	—	69 351
Autres éléments de perte globale	—	—	—	(56 484)	—	(56 484)	—	(56 484)
Distributions	—	—	(86 355)	—	—	(86 355)	—	(86 355)
Capitaux propres au 30 juin 2016	1 940 650	11 023	169 897	167 653	5 134	2 294 357	325 623	2 619 980
Variations au cours de la période :								
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission	17 694	(1)	—	—	—	17 693	—	17 693
Remboursement de débetures convertibles	—	(11 022)	—	—	11 022	—	—	—
Bénéfice net	—	—	46 584	—	—	46 584	—	46 584
Autres éléments de bénéfice global	—	—	—	35 805	—	35 805	—	35 805
Distributions	—	—	(92 696)	—	—	(92 696)	—	(92 696)
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	3 218	—	—	—	—	3 218	—	3 218
Bénéfice net	—	—	115 569	—	—	115 569	—	115 569
Autres éléments de perte globale	—	—	—	(40 170)	—	(40 170)	—	(40 170)
Distributions	—	—	(94 021)	—	—	(94 021)	—	(94 021)
Capitaux propres au 30 juin 2017	1 961 562 \$	— \$	145 333 \$	163 288 \$	16 156 \$	2 286 339 \$	325 623 \$	2 611 962 \$

Se reporter aux notes annexes.

Tableaux consolidés intermédiaires résumés des flux de trésorerie

(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
		2017	2016	2017	2016
Flux de trésorerie liés aux :					
Activités d'exploitation :					
Bénéfice net		38 553 \$	30 577 \$	115 569 \$	69 351 \$
Distributions provenant des coentreprises		640	1 445	1 606	2 749
Ajustements pour tenir compte des éléments sans effet sur la trésorerie :					
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement	4	16 169	22 745	2 698	35 896
Amortissement des biens et du matériel		224	219	465	432
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	5	(1 528)	(3 280)	(7 642)	(3 523)
Amortissement des mesures incitatives à la prise à bail		4 107	4 076	8 319	7 951
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net		(293)	(545)	(616)	(1 095)
Désactualisation de la composante passif des débetures		(52)	(187)	(227)	(386)
Ajustements des loyers de façon linéaire	4	(1 632)	(1 072)	(3 099)	(2 052)
(Profit) perte de change latent(e)		(1 795)	4 344	(4 834)	(1 856)
(Profit) perte sur instruments financiers		(131)	(2 921)	(610)	2 882
Rémunération fondée sur des parts		301	777	807	1 431
Amortissement des coûts de financement compris dans les charges d'intérêts		857	819	1 708	1 589
Autres avantages du personnel à long terme		345	421	756	897
Variations des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation		(553)	4 184	(14 337)	3 562
		55 212	61 602	100 563	117 828
Activités d'investissement :					
Acquisitions d'immeubles de placement, déduction faite de la dette connexe	3	—	(115 121)	—	(115 121)
Produit de la cession d'immeubles de placement, déduction faite des coûts et de la dette connexe	3	6 581	55 125	149 208	55 125
Entrées relatives aux immeubles de placement	4	(11 370)	(21 475)	(18 718)	(28 099)
Entrées relatives aux immeubles de placement en cours d'aménagement	4	(8 123)	(2 588)	(18 503)	(6 958)
Entrées relatives aux coentreprises	5	(2 797)	(1 227)	(5 013)	(7 733)
Entrées relatives aux mesures incitatives à la prise à bail		(9 933)	(10 384)	(19 361)	(18 124)
Entrées relatives aux commissions de location	4	(3 757)	(2 632)	(7 225)	(7 229)
Remboursement de capital sur les billets à recevoir		505	496	1 001	971
Entrées relatives aux biens et au matériel		(88)	(91)	(867)	(236)
Variation des dépôts sur immeubles de placement		—	(2 450)	—	(5 025)
Variation de la trésorerie détenue en fiducie		9	2 455	(801)	2 960
		(28 973)	(97 892)	79 721	(129 469)
Activités de financement :					
Émission de parts ordinaires, déduction faite des frais d'émission		—	117 919	2 972	125 579
Remboursement de débetures convertibles		—	—	(116 549)	—
Variation des facilités de crédit		78 500	61 000	168 500	75 000
Distributions payées sur les parts ordinaires		(40 656)	(37 728)	(84 770)	(76 274)
Distributions payées sur les parts privilégiées		(4 597)	(3 320)	(9 227)	(7 916)
Remboursements de capital sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts		(14 704)	(14 136)	(29 890)	(28 944)
Remboursements d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts		(84 485)	(36 074)	(122 394)	(36 074)
Avance sur emprunts hypothécaires et autres emprunts, déduction faite des coûts de financement		5 480	13 081	5 291	50 431
		(60 462)	100 742	(186 067)	101 802
Perte de change sur la trésorerie détenue en monnaie étrangère		(147)	(2 562)	(1 829)	(6 118)
(Diminution) augmentation de la trésorerie		(34 370)	61 890	(7 612)	84 043
Trésorerie au début de la période		77 487	88 602	50 729	66 449
Trésorerie à la fin de la période		43 117 \$	150 492 \$	43 117 \$	150 492 \$
Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie :					
Intérêts versés		23 352 \$	29 571 \$	54 575 \$	56 756 \$
Intérêts reçus		263	332	543	630

Se reporter aux notes annexes.

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 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 présents 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 semestre clos le 30 juin 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 semestre clos le 30 juin 2017, la FPI n'a acquis aucun immeuble.

Au cours du semestre clos le 30 juin 2016, la FPI a acquis les immeubles suivants :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date d'acquisition	Type d'immeuble
Portefeuille d'immeubles de bureau Madison Lifestyle ¹	14	Madison, Wisconsin	13 juin 2016	Bureaux

1. La FPI a acquis la première tranche de ce portefeuille le 13 juin 2016. L'acquisition de la seconde tranche s'est conclue le 1^{er} août 2016.

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 contreparties, s'est établi comme suit :

	Trimestres clos les		Semestres clos les	
	2017	30 juin 2016	2017	30 juin 2016
Immeubles de placement (note 4)	— \$	252 375 \$	— \$	252 375 \$
Dette à long terme, y compris les emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, déduction faite des coûts de financement	—	(137 254)	—	(137 254)
Contrepartie en trésorerie	— \$	115 121 \$	— \$	115 121 \$
Coûts de transaction passés en charges	— \$	862 \$	— \$	901 \$

Cessions :

Au cours du semestre clos le 30 juin 2017, la FPI a cédé les immeubles suivants :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date de 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
Edson Shoppers	1	Edson (Alberta)	7 avril 2017	Commerces de détail

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 149 208 \$. Les actifs et les passifs liés à ces immeubles ont été décomptabilisés.

Au cours du semestre clos le 30 juin 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 ¹	1	Whistler (C.-B.)	2 mai 2016	Commerces de détail
Crosstown North	1	Région des villes jumelles (Minn.)	19 mai 2016	Industriel

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 55 125 \$. 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

	Semestre clos le 30 juin 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	18 718	18 503	—
Commissions de location	7 217	8	—
Cessions	(36 720)	—	(118 084)
Reclassement d'immeubles de placement en cours d'aménagement	14 142	(14 142)	—
Reclassement d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	(139 248)	—	139 248
Perte de change	(61 909)	(1 796)	—
Ajustements des loyers de façon linéaire	3 115	2	(18)
Entrées relatives aux mesures incitatives à la prise à bail, déduction faite de l'amortissement	10 910	150	(18)
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur	55	(1 695)	(1 058)
Solde à la fin de la période	4 808 105 \$	66 229 \$	139 248 \$

	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 semestre clos le 30 juin 2017, la FPI a reclassé un immeuble industriel des immeubles de placement en cours d'aménagement aux immeubles de placement.

La FPI a reclassé un immeuble de commerces de détail et neuf immeubles industriels dans les 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 30 juin 2017. Le solde d'emprunt hypothécaire lié à ces immeubles totalisait 71 547 \$ au 30 juin 2017; 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 30 juin 2017, des immeubles de placement d'une juste valeur de 3 952 567 \$ (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 et du semestre clos le 30 juin 2017, des immeubles d'une valeur d'expertise de 316 000 \$ et de 566 480 \$, respectivement (173 610 \$ et 232 410 \$ 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 semestre clos le 30 juin 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 :

	30 juin 2017			31 décembre 2016		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Ouest canadien :						
Taux d'actualisation	9,50 %	6,25 %	7,64 %	9,50 %	6,25 %	7,60 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	4,50 %	6,83 %	9,00 %	4,50 %	6,81 %
Taux de capitalisation	8,75 %	4,50 %	6,81 %	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 %	6,47 %	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	6,75 %	4,75 %	6,10 %	7,00 %	5,25 %	6,35 %
Taux de capitalisation	7,00 %	4,75 %	6,14 %	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 %	6,89 %	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 %	6,73 %	9,00 %	4,50 %	6,77 %
Taux de capitalisation	8,75 %	4,50 %	6,61 %	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	
			30 juin 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 %
Portfeuille 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 %
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 5 013 \$ au cours du semestre clos le 30 juin 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 30 juin 2017, la quote-part des passifs hypothécaires revenant aux copropriétaires était de 101 783 \$ (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 :

	30 juin 2017	31 décembre 2016		
Actifs non courants :				
Immeubles de placement	403 248 \$	284 249 \$		
Immeubles de placement en cours d'aménagement	3 917	92 305		
Actifs courants :				
Charges payées d'avance et autres actifs	232	292		
Débiteurs et autres sommes à recevoir	927	559		
Trésorerie	7 701	8 312		
	416 025	385 717		
Passifs non courants :				
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	146 675	117 804		
Passifs courants :				
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	36 508	34 709		
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	3 113	2 094		
Créditeurs et autres passifs	11 106	17 545		
	197 402	172 152		
Participations dans des coentreprises	218 623 \$	213 565 \$		
	Trimestres clos les 30 juin	Semestres clos les 30 juin		
	2017	2016	2017	2016
Produits	6 710 \$	5 759 \$	12 691 \$	11 818 \$
Charges :				
Exploitation des immeubles	2 009	1 632	3 822	3 305
Impôts fonciers	1 133	887	2 177	1 963
	3 142	2 519	5 999	5 268
Bénéfice d'exploitation net	3 568	3 240	6 692	6 550
Autres produits (charges) :				
Charges d'intérêts	(1 410)	(1 067)	(2 711)	(2 164)
Produits d'intérêts	2	2	3	2
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(632)	1 105	3 658	(865)
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	1 528 \$	3 280 \$	7 642 \$	3 523 \$

Note 6. Emprunts hypothécaires et autres emprunts

	30 juin 2017	31 décembre 2016
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 969 075 \$	2 150 621 \$
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	5 693	6 540
Coûts de financement	(8 168)	(9 199)
	1 966 600	2 147 962
Tranche à court terme	628 506	627 838
Tranche à long terme	1 338 094 \$	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 53,3 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI porte intérêt à des taux fixes (54,4 % au 31 décembre 2016), et 26,1 % 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 3,90 % et leur taux nominal moyen pondéré était de 3,76 % au 30 juin 2017 (3,75 % et 3,71 %, respectivement, au 31 décembre 2016). Les dates d'échéance de ces emprunts s'échelonnent du 1^{er} juillet 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 30 juin 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
30 juin 2017	200 000 \$	373 \$	(577) \$	199 796 \$	— \$	199 796 \$
31 décembre 2016	200 000	476	(736)	199 740	—	199 740

Au cours du trimestre et du semestre clos le 30 juin 2017, la FPI a comptabilisé un montant de 52 \$ et de 103 \$ (50 \$ et 99 \$ en 2016) au titre de la désactualisation de la composante passif et un montant de 80 \$ et de 159 \$ (77 \$ et 153 \$ en 2016) au titre de l'amortissement des coûts de financement.

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 30 juin 2017, la FPI se conformait à ces exigences.

Note 8. Débentures convertibles

Au cours du semestre clos le 30 juin 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
30 juin 2017	— \$	— \$	— \$	— \$	— \$	— \$	— \$
31 décembre 2016	118 158	—	122 411	(3 053)	119 358	—	119 358

Au cours du trimestre et du semestre clos le 30 juin 2017, un montant de néant et de 124 \$, respectivement, au titre de la désactualisation a été porté en réduction de la valeur comptable de la composante passif (137 \$ et 287 \$ en 2016).

Note 9. Facilités de crédit

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.

Le 30 juin 2017, la FPI a conclu une nouvelle facilité de crédit à terme non renouvelable et non garantie d'un montant de 150 000 \$, qui peut servir aux fins de l'exploitation générale de l'entreprise et du fonds de roulement, ainsi qu'aux fins de l'acquisition d'immeubles et du financement de projets d'aménagement. La FPI peut couvrir la facilité au moyen d'un swap de taux d'intérêt en tout temps sur la durée de celle-ci. Les clauses restrictives financières prévues aux termes de cette facilité sont identiques à celles des facilités de crédit à terme renouvelables et non garanties de la FPI, telles qu'elles sont présentées dans les états financiers consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Le tableau suivant présente les facilités de crédit d'exploitation non garanties de la FPI :

	30 juin 2017			31 décembre 2016		
	Capacité d'emprunt	Montant prélevé	Montant pouvant être prélevé	Montant prélevé	Montant pouvant être prélevé	Taux d'intérêt
Facilités renouvelables échéant le 15 décembre 2018	300 000 \$	260 978 \$	39 022 \$	189 680 \$	110 320 \$	Taux des acceptations bancaires majoré de 1,70 % ou taux préférentiel majoré de 0,70 % ou taux LIBOR majoré de 1,70 % ou taux de base américain majoré de 0,70 %
Facilité renouvelable échéant le 29 avril 2021	200 000	174 000	26 000	80 000	120 000	Taux des acceptations bancaires majoré de 1,70 % ou taux préférentiel majoré de 0,70 % ou taux LIBOR majoré de 1,70 % ou taux de base américain majoré de 0,70 %
	500 000	434 978	65 022	269 680	230 320	
Facilité non renouvelable échéant le 6 juillet 2022	150 000	—	150 000	—	—	Taux des acceptations bancaires majoré de 1,60 % ou taux préférentiel majoré de 0,60 %
Total des facilités de crédit	650 000 \$	434 978 \$	215 022 \$	269 680 \$	230 320 \$	

Aux fins des facilités de crédit, la FPI doit respecter diverses clauses restrictives financières. Au 30 juin 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	16 034	210
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 30 juin 2017	150 592 741	1 961 562 \$

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 30 juin 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

	Trimestres clos les		Semestres clos les	
	2017	30 juin 2016	2017	30 juin 2016
Bénéfice net	38 553 \$	30 577 \$	115 569 \$	69 351 \$
Ajustement pour tenir compte des distributions aux porteurs de parts privilégiées (note 11)	(4 597)	(4 584)	(9 227)	(9 180)
Bénéfice net attribuable aux porteurs de parts ordinaires	33 956	25 993	106 342	60 171
Ajustement pour tenir compte des parts assujetties à des restrictions	(5)	—	86	142
Ajustement pour tenir compte des parts différées	(8)	—	19	—
Bénéfice net dilué attribuable aux porteurs de parts ordinaires	33 943 \$	25 993 \$	106 447 \$	60 313 \$

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

Parts ordinaires de base	150 580 758	141 190 835	150 563 034	140 202 763
Incidence des titres ayant un effet dilutif :				
Parts assujetties à des restrictions	324 834	—	320 513	357 937
Parts différées	59 822	—	56 093	—
Parts ordinaires diluées	150 965 414	141 190 835	150 939 640	140 560 700
Bénéfice net par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires :				
De base	0,23 \$	0,18 \$	0,71 \$	0,43 \$
Dilué	0,22	0,18	0,71	0,43

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 et le semestre clos le 30 juin 2017, aucun instrument n'a eu un effet antidilutif. Pour le trimestre clos le 30 juin 2016, les options sur parts, les débentures convertibles, les parts assujetties à des restrictions et les parts différées avaient un effet antidilutif, et elles représentaient un total de 12 065 778 parts. Pour le semestre clos le 30 juin 2016, les options sur parts, les débentures convertibles et les parts différées avaient un effet antidilutif, et elles représentaient un total de 11 700 974 parts.

Note 11. Distributions aux porteurs de parts

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

	Trimestre clos le 30 juin 2017		Trimestre clos le 30 juin 2016	
	Total des distributions	Distributions par part	Total des distributions	Distributions par part
Porteurs de parts ordinaires	40 658 \$	0,27 \$	38 569 \$	0,27 \$
Porteurs de parts privilégiées de série A	1 132	0,33	1 132	0,33
Porteurs de parts privilégiées de série C	1 278	0,43	1 265	0,42
Porteurs de parts privilégiées de série E	1 187	0,30	1 187	0,30
Porteurs de parts privilégiées de série G	1 000	0,31	1 000	0,31

	Semestre clos le 30 juin 2017		Semestre clos le 30 juin 2016	
	Total des distributions	Distributions par part	Total des distributions	Distributions par part
Porteurs de parts ordinaires	81 314 \$	0,54 \$	76 183 \$	0,54 \$
Porteurs de parts privilégiées de série A	2 264	0,66	2 264	0,66
Porteurs de parts privilégiées de série C	2 588	0,86	2 541	0,85
Porteurs de parts privilégiées de série E	2 375	0,59	2 375	0,59
Porteurs de parts privilégiées de série G	2 000	0,63	2 000	0,63

Note 12. Charges d'intérêts

	Trimestre clos le 30 juin		Semestre clos le 30 juin	
	2017	2016	2017	2016
Intérêts sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts	19 087 \$	20 870 \$	38 653 \$	41 951 \$
Intérêts sur les débetures de premier rang non garanties	1 856	1 857	3 721	3 732
Intérêts sur les débetures convertibles	—	2 922	1 075	5 954
Intérêts sur les facilités de crédit	2 615	1 457	4 838	2 724
Amortissement net des ajustements à la juste valeur relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	(293)	(545)	(616)	(1 095)
Amortissement des coûts de financement	857	819	1 708	1 589
Désactualisation de la composante passif des débetures	(52)	(187)	(227)	(386)
	24 070 \$	27 193 \$	49 152 \$	54 469 \$

Des intérêts de 222 \$ et de 323 \$ 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 et du semestre clos le 30 juin 2017, respectivement (159 \$ et 159 \$ 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.

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 fédéral exigible aux États-Unis à l'égard du bénéfice imposable généré par ces filiales. Ces filiales américaines sont assujetties à certains impôts étatiques et 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 FPI est assujettie aux impôts étatiques et fédéral aux États-Unis relativement au bénéfice imposable généré par sa filiale de gestion américaine.

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 :

	Trimestre clos les		Semestre clos les	
	2017	30 juin 2016	2017	30 juin 2016
Frais de gestion des immeubles	84 \$	54 \$	166 \$	136 \$
Commissions de location inscrites à l'actif	20	2	27	11
Frais de gestion de projets inscrits à l'actif	16	21	40	58
Frais liés aux améliorations apportées à des bâtiments inscrits à l'actif	5 006	11 613	9 324	15 289
Frais liés aux projets d'aménagement inscrits à l'actif	1 089	744	3 595	1 215
Mesures incitatives à la prise à bail inscrites à l'actif	2 880	204	4 647	522
Mobilier et agencements de bureau inscrits à l'actif	—	69	—	148
Frais de consultation liés à la cotisation des impôts fonciers	427	49	458	539
Produits locatifs	(88)	(72)	(177)	(144)

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 30 juin 2017 était de 29 \$ (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 30 juin 2017 était de 4 242 \$ (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 30 juin 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 30 juin 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 débentures et aux facilités de crédit, n'ont pas été attribuées à ces secteurs.

Trimestre clos le 30 juin 2017

	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des coentreprises	Total
Produits	39 717 \$	26 413 \$	15 199 \$	54 830 \$	58 \$	(6 710) \$	129 507 \$
Charges :							
Exploitation des immeubles	8 857	6 252	3 683	12 954	—	(2 009)	29 737
Impôts fonciers	6 659	3 930	2 532	9 082	—	(1 133)	21 070
	15 516	10 182	6 215	22 036	—	(3 142)	50 807
Bénéfice d'exploitation net	24 201	16 231	8 984	32 794	58	(3 568)	78 700
Autres produits (charges) :							
Charges générales	—	—	—	—	(3 330)	—	(3 330)
Charges d'intérêts	(5 839)	(3 394)	(2 477)	(9 049)	(4 721)	1 410	(24 070)
Produits d'intérêts	218	14	6	4	22	(2)	262
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	—	—	—	—	—	1 528	1 528
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(2 142)	(12 115)	9 333	(11 877)	—	632	(16 169)
Profit de change	—	—	—	—	1 552	—	1 552
Profit sur instruments financiers	—	—	—	—	131	—	131
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	16 438	736	15 846	11 872	(6 288)	—	38 604
Charge d'impôt sur le résultat	—	—	—	(51)	—	—	(51)
Bénéfice net (perte nette)	16 438 \$	736 \$	15 846 \$	11 821 \$	(6 288) \$	— \$	38 553 \$
Acquisition d'immeubles de placement	— \$	— \$	— \$	— \$	— \$	— \$	— \$
Entrées relatives aux immeubles de placement et aux immeubles de placement en cours d'aménagement	1 644	7 210	1 747	20 322	—	(11 430)	19 493
Entrées relatives aux mesures incitatives à la prise à bail	3 675	2 275	1 549	7 591	—	(5 157)	9 933
Entrées relatives aux commissions de location	1 281	345	416	2 245	—	(530)	3 757

Trimestre clos le 30 juin 2016

	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des coentreprises	Total
Produits	53 099 \$	26 730 \$	15 590 \$	42 655 \$	85 \$	(5 759) \$	132 400 \$
Charges :							
Exploitation des immeubles	10 700	6 258	3 817	9 323	—	(1 632)	28 466
Impôts fonciers	7 692	4 309	2 655	7 788	—	(887)	21 557
	18 392	10 567	6 472	17 111	—	(2 519)	50 023
Bénéfice d'exploitation net	34 707	16 163	9 118	25 544	85	(3 240)	82 377
Autres produits (charges) :							
Charges générales	—	—	—	—	(3 521)	—	(3 521)
Charges d'intérêts	(8 765)	(4 079)	(2 552)	(6 549)	(6 315)	1 067	(27 193)
Produits d'intérêts	257	8	4	4	59	(2)	330
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	—	—	—	—	—	3 280	3 280
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(13 994)	(6 033)	(6 488)	4 875	—	(1 105)	(22 745)
Perte de change	—	—	—	—	(4 010)	—	(4 010)
Coûts de transaction	(5)	—	—	(857)	—	—	(862)
Profit sur instruments financiers	—	—	—	—	2 921	—	2 921
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	12 200	6 059	82	23 017	(10 781)	—	30 577
Charge d'impôt sur le résultat	—	—	—	—	—	—	—
Bénéfice net (perte nette)	12 200 \$	6 059 \$	82 \$	23 017 \$	(10 781) \$	— \$	30 577 \$
Acquisition d'immeubles de placement	— \$	— \$	— \$	252 375 \$	— \$	— \$	252 375 \$
Entrées relatives aux immeubles de placement et aux immeubles de placement en cours d'aménagement	1 848	13 221	1 348	13 297	—	(5 651)	24 063
Entrées relatives aux mesures incitatives à la prise à bail	5 391	2 429	1 870	2 390	—	(1 696)	10 384
Entrées relatives aux commissions de location	915	241	30	1 676	—	(230)	2 632

Semestre clos le 30 juin 2017

	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des coentreprises	Total
Produits	83 415 \$	53 259 \$	30 403 \$	108 547 \$	131 \$	(12 691) \$	263 064 \$
Charges :							
Exploitation des immeubles	18 429	13 102	7 506	26 353	—	(3 822)	61 568
Impôts fonciers	13 399	7 973	5 172	18 151	—	(2 177)	42 518
	31 828	21 075	12 678	44 504	—	(5 999)	104 086
Bénéfice d'exploitation net	51 587	32 184	17 725	64 043	131	(6 692)	158 978
Autres produits (charges) :							
Charges générales	—	—	—	—	(7 112)	—	(7 112)
Charges d'intérêts	(12 463)	(6 862)	(4 973)	(17 623)	(9 942)	2 711	(49 152)
Produits d'intérêts	444	29	11	7	53	(3)	541
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	—	—	—	—	—	7 642	7 642
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(3 856)	(11 014)	18 224	(2 394)	—	(3 658)	(2 698)
Profit de change	—	—	—	—	6 419	—	6 419
Profit sur instruments financiers	—	—	—	—	610	—	610
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	35 712	14 337	30 987	44 033	(9 841)	—	115 228
Économie d'impôt sur le résultat	—	—	—	341	—	—	341
Bénéfice net (perte nette)	35 712 \$	14 337 \$	30 987 \$	44 374 \$	(9 841) \$	— \$	115 569 \$
Acquisition d'immeubles de placement	— \$	— \$	— \$	— \$	— \$	— \$	— \$
Entrées relatives aux immeubles de placement et aux immeubles de placement en cours d'aménagement	3 353	14 145	2 921	47 319	—	(30 517)	37 221
Entrées relatives aux mesures incitatives à la prise à bail	8 117	4 053	2 193	11 996	—	(6 998)	19 361
Entrées relatives aux commissions de location	3 090	603	821	3 681	—	(970)	7 225
30 juin 2017							
	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des coentreprises	Total
Total de l'actif	1 550 921 \$	1 124 303 \$	652 042 \$	2 185 754 \$	11 854 \$	(197 402) \$	5 327 472 \$
Total du passif	646 119	310 286	263 675	1 022 508	670 324	(197 402)	2 715 510

Semestre clos le 30 juin 2016

	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des coentreprises	Total
Produits	105 751 \$	53 927 \$	30 950 \$	86 447 \$	137 \$	(11 818) \$	265 394 \$
Charges :							
Exploitation des immeubles	21 434	12 717	7 502	18 882	—	(3 305)	57 230
Impôts fonciers	15 737	8 707	5 299	16 021	—	(1 963)	43 801
	37 171	21 424	12 801	34 903	—	(5 268)	101 031
Bénéfice d'exploitation net	68 580	32 503	18 149	51 544	137	(6 550)	164 363
Autres produits (charges) :							
Charges générales	—	—	—	—	(7 159)	—	(7 159)
Charges d'intérêts	(17 599)	(7 941)	(5 150)	(13 459)	(12 484)	2 164	(54 469)
Produits d'intérêts	511	15	10	7	87	(2)	628
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	—	—	—	—	—	3 523	3 523
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement	(20 831)	(8 025)	(6 167)	(1 738)	—	865	(35 896)
Profit de change	—	—	—	—	2 144	—	2 144
Coûts de transaction	(5)	—	—	(896)	—	—	(901)
Perte sur instruments financiers	—	—	—	—	(2 882)	—	(2 882)
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	30 656	16 552	6 842	35 458	(20 157)	—	69 351
Charge d'impôt sur le résultat	—	—	—	—	—	—	—
Bénéfice net (perte nette)	30 656 \$	16 552 \$	6 842 \$	35 458 \$	(20 157) \$	— \$	69 351 \$
Acquisition d'immeubles de placement	— \$	— \$	— \$	252 375 \$	— \$	— \$	252 375 \$
Entrées relatives aux immeubles de placement et aux immeubles de placement en cours d'aménagement	5 910	15 723	1 963	29 182	—	(17 721)	35 057
Entrées relatives aux mesures incitatives à la prise à bail	9 054	5 075	2 414	4 134	—	(2 553)	18 124
Entrées relatives aux commissions de location	2 109	955	251	4 239	—	(325)	7 229
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 30 juin 2017, la FPI avait émis des lettres de crédit d'un montant de 3 841 \$ (3 841 \$ au 31 décembre 2016).

b) Événualités

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 30 juin 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 30 juin 2017, le montant estimatif de la dette assujettie aux garanties était de 14 529 \$ (14 810 \$ au 31 décembre 2016) et la durée moyenne pondérée résiduelle estimative était de 2,9 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, les facilités de crédit 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 30 juin 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	30 juin 2017	31 décembre 2016
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	6	1 966 600 \$	2 147 962 \$
Débentures de premier rang non garanties	7	199 796	199 740
Débentures convertibles	8	—	119 358
Facilités de crédit	9	434 978	269 680
Total de la dette		2 601 374	2 736 740
Capitaux propres		2 611 962	2 627 366
		5 213 336 \$	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 débentures 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 30 juin 2017, la FPI avait une dette à taux variable, incluant des facilités de crédit, de 1 354 846 \$ (1 250 599 \$ au 31 décembre 2016). Au 30 juin 2017, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 514 161 \$ 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 1,3422 et de 1,3346 pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2017, respectivement, et au taux de change de clôture de 1,2977 au 30 juin 2017 aurait donné lieu à une augmentation du bénéfice net d'environ 195 \$ et à une diminution du bénéfice net de 1 101 \$ pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2017, respectivement. Une dépréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au dollar canadien aurait donné lieu à une augmentation d'environ 89 881 \$ et 88 586 \$ des autres éléments de perte globale pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 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 semestre clos le 30 juin 2017.

		30 juin 2017		31 décembre 2016	
	Hiérarchie des justes valeurs	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Actif :					
Immeubles de placement	Niveau 3	4 808 105 \$	4 808 105 \$	4 991 825 \$	4 991 825 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	Niveau 3	66 229	66 229	65 199	65 199
Billets à recevoir	Niveau 2	14 762	15 733	15 787	16 973
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	Niveau 3	139 248	139 248	119 178	119 178
Instruments dérivés	Niveau 2	2 761	2 761	3 567	3 567
		5 031 105	5 032 076	5 195 556	5 196 742
Passif :					
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	Niveau 2	1 966 600	1 986 294	2 147 962	2 178 696
Débetures de premier rang non garanties	Niveau 2	199 796	202 273	199 740	202 795
Débetures convertibles	Niveau 1	—	—	119 358	118 158
Instruments dérivés	Niveau 2	7 542	7 542	7 957	7 957
		2 173 938	2 196 109	2 475 017	2 507 606
		2 857 167 \$	2 835 967 \$	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 créiteurs et autres passifs et des facilités de crédit 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 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 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 1 741 \$ et un profit de 2 821 \$ ont été comptabilisés pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2017, respectivement (perte de 1 084 \$ et perte de 4 927 \$ en 2016) relativement à la juste valeur de ces swaps de taux d'intérêt.

La FPI a comptabilisé une perte latente de 1 610 \$ et une perte de 3 256 \$ pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2017, respectivement, à l'égard de la juste valeur des swaps de change en cours (profit de 4 005 \$ et profit de 2 045 \$ en 2016).

Note 20. Événements postérieurs à la date du bilan

Les événements suivants se sont produits après le 30 juin 2017 :

- La FPI a prélevé un montant de 150 000 \$ sur sa facilité de crédit à terme non renouvelable et non garantie et a conclu un swap de taux d'intérêt pour fixer le taux d'intérêt effectif de cette facilité à 3,57 %.
- La FPI a conclu une seconde facilité de crédit à terme non renouvelable et non garantie d'un montant de 150 000 \$, qu'elle a prélevé en totalité. La nouvelle facilité viendra à échéance le 18 juillet 2022. Les montants prélevés sur la facilité portent intérêt au taux des acceptations bancaires majoré de 1,60 % ou au taux préférentiel majoré de 0,60 %. La FPI peut couvrir la facilité au moyen d'un swap de taux d'intérêt en tout temps sur la durée de celle-ci.
- La FPI a cédé le Horizon Heights, un immeuble de commerces de détail situé à Calgary, en Alberta. L'immeuble a été vendu au prix de 34 000 \$, et la FPI a remboursé le solde de l'emprunt hypothécaire en cours d'un montant de 11 843 \$.
- La FPI a remboursé trois emprunts hypothécaires venant à échéance d'un montant global de 148 868 \$.
- La FPI a remboursé un montant net de 151 000 \$ 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 de juillet 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 juillet 2017.

Note 21. Approbation des états financiers

Les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires, et leur date d'autorisation de publication est le 3 août 2017.