

États financiers consolidés intermédiaires résumés de

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2017
et 2016
(non audité)

(en dollars canadiens)

Bilans consolidés intermédiaires résumés

(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	30 septembre 2017	31 décembre 2016
ACTIF			
Actifs non courants :			
Immeubles de placement	4	4 716 929 \$	4 991 825 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	4	73 631	65 199
Participations dans des coentreprises	5	196 024	213 565
Biens et matériel		5 553	3 351
Billets à recevoir		11 359	12 972
		5 003 496	5 286 912
Actifs courants :			
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	4	118 912	119 178
Dépôts sur immeubles de placement		967	369
Charges payées d'avance et autres actifs		15 405	11 728
Billets à recevoir		2 172	2 815
Débiteurs et autres sommes à recevoir		15 196	13 173
Trésorerie détenue en fiducie		9 391	7 851
Trésorerie		48 479	50 729
		210 522	205 843
		5 214 018 \$	5 492 755 \$
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES			
Passifs non courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	6	1 266 033 \$	1 520 124 \$
Débtentures de premier rang non garanties	7	199 824	199 740
Débtentures convertibles	8	—	119 358
Facilités de crédit	9	298 861	—
Autres passifs non courants		6 076	4 997
		1 770 794	1 844 219
Passifs courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	6	370 575	627 838
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance		32 744	35 213
Créditeurs et autres passifs		78 453	88 439
Facilités de crédit	9	374 714	269 680
		856 486	1 021 170
		2 627 280	2 865 389
Capitaux propres		2 586 738	2 627 366
Engagements, éventualités et garanties	16		
Événements postérieurs à la date du bilan	20		
		5 214 018 \$	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 septembre 2017	2016	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre 2017	2016
Produits		127 008 \$	143 094 \$	390 072 \$	408 488 \$
Charges :					
Exploitation des immeubles		30 065	32 534	91 633	89 764
Impôts fonciers		19 639	21 887	62 157	65 688
		49 704	54 421	153 790	155 452
Bénéfice d'exploitation net		77 304	88 673	236 282	253 036
Autres produits (charges) :					
Charges générales		(3 334)	(2 929)	(10 446)	(10 088)
Charges d'intérêts	12	(23 882)	(27 329)	(73 034)	(81 798)
Produits d'intérêts		300	296	841	924
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	5	7 896	3 763	15 538	7 286
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	4	2 486	18 430	(212)	(17 466)
(Perte) profit de change		(3 542)	206	2 877	2 350
Coûts de transaction	3	(567)	(195)	(567)	(1 096)
Profit (perte) sur instruments financiers		8 231	(4 039)	8 841	(6 921)
Bénéfice avant impôt sur le résultat		64 892	76 876	180 120	146 227
(Charge) économie d'impôt sur le résultat		(89)	—	252	—
Bénéfice net		64 803	76 876	180 372	146 227
Autres éléments du résultat global pouvant être reclassés en résultat net au cours de périodes ultérieures :					
(Perte) profit de change latent(e)		(33 545)	10 016	(68 892)	(40 035)
(Perte) de change latente sur les participations dans des coentreprises		(11 210)	(139)	(16 025)	(6 546)
Autres éléments de perte globale qui ne seront pas reclassés en résultat net au cours de périodes ultérieures :					
Perte latente liée aux réévaluations du montant net de l'obligation au titre des régimes de retraite		(70)	(4)	(78)	(30)
		(44 825)	9 873	(84 995)	(46 611)
Total du bénéfice global		19 978 \$	86 749 \$	95 377 \$	99 616 \$
Bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires					
De base	10 (d)	0,40 \$	0,48 \$	1,11 \$	0,92 \$
Bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires					
Dilué	10 (d)	0,40	0,48	1,10	0,92
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :					
De base	10 (d)	150 593 190	149 226 734	150 573 197	143 232 709
Dilué	10 (d)	151 035 020	154 326 161	150 966 763	143 639 927

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 débiteures 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	134 287	(1)	—	—	—	134 286	—	134 286
Remboursement de débiteures convertibles	—	(11 022)	—	—	11 022	—	—	—
Charge de rémunération fondée sur des parts	—	—	—	—	128	128	—	128
Bénéfice net	—	—	146 227	—	—	146 227	—	146 227
Autres éléments de perte globale	—	—	—	(46 611)	—	(46 611)	—	(46 611)
Distributions	—	—	(130 800)	—	—	(130 800)	—	(130 800)
Capitaux propres au 30 septembre 2016	1 949 358	—	202 328	177 526	16 156	2 345 368	325 623	2 670 991
Variations au cours de la période :								
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission	8 986	—	—	—	—	8 986	—	8 986
Perte nette	—	—	(30 292)	—	—	(30 292)	—	(30 292)
Autres éléments de bénéfice global	—	—	—	25 932	—	25 932	—	25 932
Distributions	—	—	(48 251)	—	—	(48 251)	—	(48 251)
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	3 224	—	—	—	—	3 224	—	3 224
Bénéfice net	—	—	180 372	—	—	180 372	—	180 372
Autres éléments de perte globale	—	—	—	(84 995)	—	(84 995)	—	(84 995)
Distributions	—	—	(139 229)	—	—	(139 229)	—	(139 229)
Capitaux propres au 30 septembre 2017	1 961 568 \$	— \$	164 928 \$	118 463 \$	16 156 \$	2 261 115 \$	325 623 \$	2 586 738 \$

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 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
		2017	2016	2017	2016
Flux de trésorerie liés aux :					
Activités d'exploitation :					
Bénéfice net		64 803 \$	76 876 \$	180 372 \$	146 227 \$
Distributions provenant des coentreprises		782	815	2 388	3 564
Ajustements pour tenir compte des éléments sans effet sur la trésorerie :					
(Profit) perte lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	4	(2 486)	(18 430)	212	17 466
Amortissement des biens et du matériel		211	212	676	644
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	5	(7 896)	(3 763)	(15 538)	(7 286)
Amortissement des mesures incitatives à la prise à bail		4 292	4 102	12 611	12 053
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net		(283)	(515)	(899)	(1 610)
Désactualisation de la composante passif des débentures		(52)	(224)	(279)	(610)
Ajustements des loyers de façon linéaire	4	(1 555)	(1 780)	(4 654)	(3 832)
Perte (profit) de change latent(e)		3 579	2 295	(1 255)	439
(Profit) perte sur instruments financiers		(8 231)	4 039	(8 841)	6 921
Rémunération fondée sur des parts		536	319	1 343	1 750
Amortissement des coûts de financement compris dans les charges d'intérêts		831	906	2 539	2 495
Autres avantages du personnel à long terme		247	457	1 003	1 354
Variations des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation		5 881	(675)	(8 456)	2 887
		60 659	64 634	161 222	182 462
Activités d'investissement :					
Acquisitions d'immeubles de placement, déduction faite de la dette connexe	3	(16 707)	(34 425)	(16 707)	(149 546)
Produit de la cession d'immeubles de placement, déduction faite des coûts et de la dette connexe	3	62 298	29 013	211 506	84 138
Entrées relatives aux immeubles de placement	4	(14 140)	(16 773)	(32 858)	(44 872)
Entrées relatives aux immeubles de placement en cours d'aménagement	4	(10 557)	(6 583)	(29 060)	(13 541)
Entrées relatives aux coentreprises	5	(3 018)	(14 232)	(8 031)	(21 965)
Entrées relatives aux mesures incitatives à la prise à bail		(15 907)	(14 956)	(35 268)	(33 080)
Entrées relatives aux commissions de location	4	(2 630)	(3 987)	(9 855)	(11 216)
Remboursement de capital sur les billets à recevoir		1 065	482	2 066	1 453
Entrées relatives aux biens et au matériel		(2 025)	(73)	(2 892)	(309)
Variation des dépôts sur immeubles de placement		(500)	4 800	(500)	(225)
Variation de la trésorerie détenue en fiducie		(827)	116	(1 628)	3 076
		(2 948)	(56 618)	76 773	(186 087)
Activités de financement :					
Émission de parts ordinaires, déduction faite des frais d'émission		—	8 697	2 972	134 276
Remboursement de débentures convertibles		—	(86 160)	(116 549)	(86 160)
Variation des facilités de crédit renouvelables		(64 000)	72 500	404 500	147 500
Variation des facilités de crédit non renouvelables, déduction faite des coûts de financement		298 825	—	298 825	—
Distributions payées sur les parts ordinaires		(40 661)	(39 772)	(125 431)	(116 046)
Distributions payées sur les parts privilégiées		(4 548)	(5 875)	(13 775)	(13 791)
Remboursements de capital sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts		(12 845)	(15 243)	(42 735)	(44 187)
Remboursements d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts		(269 417)	(60 095)	(391 811)	(96 169)
Avance sur emprunts hypothécaires et autres emprunts, déduction faite des coûts de financement		39 807	18 821	45 098	69 252
		(52 839)	(107 127)	(238 906)	(5 325)
Profit (perte) de change sur la trésorerie détenue en monnaie étrangère		490	1 526	(1 339)	(4 592)
Augmentation (diminution) de la trésorerie		5 362	(97 585)	(2 250)	(13 542)
Trésorerie au début de la période		43 117	150 492	50 729	66 449
Trésorerie à la fin de la période		48 479 \$	52 907 \$	48 479 \$	52 907 \$
Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie :					
Intérêts versés		27 858 \$	28 408 \$	82 433 \$	85 164 \$
Intérêts reçus		303	298	846	928

Se reporter aux notes annexes.

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 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 1,4155 \$ 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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 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. IFRS 15 exclut les contrats compris dans l'étendue d'IAS 17, *Contrats de location*, IFRS 4, *Contrats d'assurance* et IFRS 9, *Instruments financiers*. La FPI a achevé un examen initial de ses produits en fonction de l'étendue des normes précédentes et prévoit que la seule source de produits comprise dans l'étendue d'IFRS 15 est liée aux recouvrements de charges d'exploitation des immeubles et d'impôts fonciers. La FPI finalise actuellement son évaluation de cette nouvelle norme, mais elle ne s'attend pas à ce que son adoption 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 liés au passif financier découlant des variations du risque de crédit d'une entité 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 a effectué un examen quantitatif de ses instruments financiers en fonction de l'étendue de la norme et ne prévoit apporter aucun changement à l'évaluation de ses états financiers. Par conséquent, 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 ne s'attend pas à ce que l'adoption de cette modification ait une incidence significative sur ses états financiers consolidés.

Note 3. Acquisitions et cessions d'immeubles de placement

Acquisitions :

Le 7 septembre 2017, la FPI a acquis une participation additionnelle de 10 % dans Park Lucero I, Park Lucero III et Park Lucero IV, respectivement, des immeubles industriels situés dans la région du Grand Phoenix, en Arizona, pour une contrepartie totale de 2 857 \$. Avant la date d'acquisition, la FPI détenait 90 % de ces immeubles de placement et les immeubles étaient classés dans les coentreprises et comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence. Depuis ces acquisitions, la FPI détient la totalité de ces immeubles et les comptabilise sur une base consolidée. La FPI a comptabilisé ces acquisitions comme des acquisitions par étapes et elle a réévalué ses participations existantes de 90 % à la juste valeur à la date d'acquisition.

Le 29 septembre 2017, la FPI a également acquis un parc de stationnement intérieur connexe à un immeuble de bureaux existant à Winnipeg, au Manitoba.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2016, la FPI a acquis les immeubles suivants :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date d'acquisition	Type d'immeuble
Portefeuille d'immeubles de bureaux Madison Lifestyle	16	Madison, Wisconsin	13 juin 2016, 1 ^{er} août 2016	Bureaux

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2016, la FPI a acquis le projet d'aménagement suivant :

Immeuble	Emplacement	Date d'acquisition	Type d'immeuble
Millwright Building ¹	Région des villes jumelles (Minnesota)	11 août 2016	Bureaux

1. La FPI a acquis une participation de 80 % dans cette coentreprise.

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2017	2016	2017	2016
Immeubles de placement	19 544 \$	86 572 \$	19 544 \$	338 947 \$
Dette à long terme, y compris les emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, déduction faite des coûts de financement	(2 962)	(52 147)	(2 962)	(189 401)
Autres actifs nets	125	—	125	—
Contrepartie en trésorerie	16 707 \$	34 425 \$	16 707 \$	149 546 \$
Coûts de transaction passés en charges	567 \$	181 \$	567 \$	1 082 \$

Cessions :

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 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
Horizon Heights	1	Calgary (Alberta)	5 juillet 2017	Commerces de détail
Sherwood Centre	1	Edmonton (Alberta)	15 août 2017	Industriel
6075 Kestrel Road	1	Région du Grand Toronto (Ontario)	1 ^{er} septembre 2017	Industriel
Portefeuille de Quarry Park	3	Calgary (Alberta)	15 septembre 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 211 506 \$. Les actifs et les passifs liés à ces immeubles ont été décomptabilisés.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 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
Lunar Pointe	1	Région des villes jumelles (Minn.)	5 août 2016	Industriel
Uplands Common	1	Lethbridge (Alberta)	16 août 2016	Commerces de détail
Clareview Town Centre	1	Edmonton (Alberta)	17 août 2016	Commerces de détail

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 84 138 \$. 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

	Période de neuf mois close le 30 septembre 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 :			
Acquisitions (note 3)	19 130	414	—
Reclassement de participations dans des coentreprises	47 441	3 800	—
Dépenses d'investissement	32 258	29 060	600
Intérêt inscrit à l'actif	—	98	—
Commissions de location	9 652	43	160
Cessions	(133 211)	—	(169 034)
Reclassement d'immeubles de placement en cours d'aménagement	19 450	(19 450)	—
Reclassement d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	(170 212)	—	170 212
Perte de change	(126 853)	(3 932)	(3 455)
Ajustements des loyers de façon linéaire	4 654	2	(2)
Entrées relatives aux mesures incitatives à la prise à bail, déduction faite de l'amortissement	22 170	150	337
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur	625	(1 753)	916
Solde à la fin de la période	4 716 929 \$	73 631 \$	118 912 \$

	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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 2017, la FPI a reclassé deux immeubles industriels des immeubles de placement en cours d'aménagement aux immeubles de placement.

La FPI a reclassé deux immeubles de commerces de détail et sept 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 septembre 2017. Le solde d'emprunt hypothécaire lié à ces immeubles totalisait 70 002 \$ au 30 septembre 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 septembre 2017, des immeubles de placement d'une juste valeur de 3 338 544 \$ (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 de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017, des immeubles d'une valeur d'expertise de 92 306 \$ et de 658 786 \$ (100 250 \$ et 332 660 \$ en 2016), respectivement, 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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 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 septembre 2017			31 décembre 2016		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Ouest canadien :						
Taux d'actualisation	9,50 %	6,25 %	7,69 %	9,50 %	6,25 %	7,60 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	4,25 %	6,80 %	9,00 %	4,50 %	6,81 %
Taux de capitalisation	8,75 %	4,25 %	6,68 %	8,75 %	4,50 %	6,75 %
Horizon de placement (en années)	11,0	10,0	10,2	12,0	9,0	10,2
Centre du Canada :						
Taux d'actualisation	9,00 %	6,25 %	7,67 %	9,00 %	6,25 %	7,70 %
Taux de capitalisation final	8,50 %	5,50 %	6,42 %	8,50 %	5,75 %	6,46 %
Taux de capitalisation	8,25 %	5,50 %	6,28 %	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 %	6,25 %	7,11 %	7,75 %	6,50 %	7,17 %
Taux de capitalisation final	6,75 %	4,75 %	6,03 %	7,00 %	5,25 %	6,35 %
Taux de capitalisation	7,00 %	4,75 %	6,06 %	7,00 %	5,00 %	6,25 %
Horizon de placement (en années)	12,0	10,0	10,4	12,0	10,0	10,1
États-Unis :						
Taux d'actualisation	9,00 %	7,00 %	8,08 %	9,00 %	7,00 %	8,10 %
Taux de capitalisation final	8,75 %	5,75 %	7,09 %	8,75 %	5,75 %	7,16 %
Taux de capitalisation	8,50 %	5,50 %	6,88 %	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 %	7,72 %	9,50 %	6,25 %	7,71 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	4,25 %	6,69 %	9,00 %	4,50 %	6,77 %
Taux de capitalisation	8,75 %	4,25 %	6,55 %	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 septembre 2017	31 décembre 2016
Park 8Ninety I	Immeuble de placement	Coentreprise	95 %	95 %
Corridor Park	Immeuble de placement	Coentreprise	90 %	90 %
Park Lucero I ¹	Immeuble de placement	Coentreprise	—	90 %
Park Lucero II	Immeuble de placement	Coentreprise	90 %	90 %
Park Lucero III ¹	Immeuble de placement	Coentreprise	—	90 %
Park Lucero IV ¹	Immeuble de placement	Coentreprise	—	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 %

1. Le 7 septembre 2017, la FPI a accru à 100 % sa participation dans ces immeubles. À la suite de ces transactions, la FPI consolide les résultats de Park Lucero I, Park Lucero III et Park Lucero IV. Se reporter à la note 3 pour plus d'information.

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 8 031 \$ au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 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 septembre 2017, la quote-part des passifs hypothécaires revenant aux copropriétaires était de 96 671 \$ (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 septembre 2017	31 décembre 2016
Actifs non courants :		
Immeubles de placement	352 719 \$	284 249 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	—	92 305
Actifs courants :		
Charges payées d'avance et autres actifs	381	292
Débiteurs et autres sommes à recevoir	712	559
Trésorerie	6 842	8 312
	360 654	385 717
Passifs non courants :		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	152 412	117 804
Passifs courants :		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	4 553	34 709
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	2 432	2 094
Créditeurs et autres passifs	5 233	17 545
	164 630	172 152
Participations dans des coentreprises	196 024 \$	213 565 \$

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2017	2016	2017	2016
Produits	7 083 \$	5 831 \$	19 774 \$	17 649 \$
Charges :				
Exploitation des immeubles	2 061	1 764	5 883	5 069
Impôts fonciers	1 065	885	3 242	2 848
	3 126	2 649	9 125	7 917
Bénéfice d'exploitation net	3 957	3 182	10 649	9 732
Autres produits (charges) :				
Charges d'intérêts	(1 886)	(1 192)	(4 597)	(3 356)
Produits d'intérêts	2	2	5	4
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	5 823	1 771	9 481	906
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	7 896 \$	3 763 \$	15 538 \$	7 286 \$

Note 6. Emprunts hypothécaires et autres emprunts

	30 septembre 2017	31 décembre 2016
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 638 846 \$	2 150 621 \$
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	5 194	6 540
Coûts de financement	(7 432)	(9 199)
	1 636 608	2 147 962
Tranche à court terme	370 575	627 838
Tranche à long terme	1 266 033 \$	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 45,3 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI porte intérêt à des taux fixes (54,4 % au 31 décembre 2016), et 28,4 % 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 3,71 % au 30 septembre 2017 (3,75 % et 3,71 %, respectivement, au 31 décembre 2016). Les dates d'échéance de ces emprunts s'échelonnent du 31 décembre 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 septembre 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 septembre 2017	200 000 \$	321 \$	(497) \$	199 824 \$	— \$	199 824 \$
31 décembre 2016	200 000	476	(736)	199 740	—	199 740

Au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017, la FPI a comptabilisé un montant de 52 \$ et de 155 \$ (51 \$ et 150 \$ en 2016) au titre de la désactualisation de la composante passif et un montant de 80 \$ et de 239 \$ (78 \$ et 231 \$ en 2016), respectivement, 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 septembre 2017, la FPI se conformait à ces exigences.

Note 8. Débentures convertibles

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 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 septembre 2017	— \$	— \$	— \$	— \$	— \$	— \$	— \$
31 décembre 2016	118 158	—	122 411	(3 053)	119 358	—	119 358

Au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017, un montant de néant et de 124 \$ au titre de la désactualisation a été porté en réduction de la valeur comptable de la composante passif (173 \$ et 460 \$ en 2016), respectivement.

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.

En 2017, la FPI a conclu deux facilités de crédit à terme non renouvelables et non garanties de cinq ans d'un montant total de 300 000 \$, qui peuvent 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. Les clauses restrictives financières prévues aux termes de ces facilités 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 septembre 2017			31 décembre 2016			
	Capacité d'emprunt	Montant prélevé	Montant pouvant être prélevé	Montant prélevé	Montant pouvant être prélevé	Taux d'intérêt applicables ¹	
Facilités renouvelables échéant le 15 décembre 2018	300 000	\$ 251 714	\$ 48 286	\$ 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	123 000	77 000	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 %	
Facilité non renouvelable échéant le 6 juillet 2022	150 000	150 000	—	—	—	3,57 %	
Facilité non renouvelable échéant le 18 juillet 2022	150 000	150 000	—	—	—	3,50 %	
Coûts de financement		(1 139)		—			
Total des facilités de crédit	800 000	673 575	125 286	269 680	230 320		
Tranche à court terme		374 714		269 680			
Tranche à long terme		298 861	\$	—	\$		

1. La FPI a conclu des swaps de taux d'intérêt sur ses deux facilités de crédit non renouvelables.

Aux fins des facilités de crédit, la FPI doit respecter diverses clauses restrictives financières. Au 30 septembre 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	16 525	216
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 septembre 2017	150 593 232	1 961 568 \$

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	Valeur nominale	Taux de distribution annuel	Date de refixation du taux de distribution
Série A	2 août 2012	3 450 000	86 250 \$	5,662 %	30 septembre 2022
Série C ¹	18 septembre 2012	3 000 000	75 000 US	5,250 %	31 mars 2018
Série E	21 mars 2013	4 000 000	100 000	4,750 %	30 septembre 2018
Série G	29 juillet 2013	3 200 000	80 000	5,000 %	31 juillet 2019

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

Le 30 septembre 2017, le taux de distribution annuel des parts de série A a été refixé. La FPI n'a pas exercé son droit de rachat des parts de série A et aucune de ces parts n'a été reclassée dans les parts de série B. Par conséquent, la totalité des 3 450 000 parts de série A demeureront émises et en circulation pour la période de cinq années ouverte le 1^{er} octobre 2017. Durant cette période, les porteurs de parts de série A auront le droit de recevoir une distribution cumulative de 5,662 % par année, payable trimestriellement, lorsqu'elle est déclarée par le conseil des fiduciaires.

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 septembre 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 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2017	2016	2017	2016
Bénéfice net	64 803 \$	76 876 \$	180 372 \$	146 227 \$
Ajustement pour tenir compte des distributions aux porteurs de parts privilégiées (note 11)	(4 548)	(4 611)	(13 775)	(13 791)
Bénéfice net attribuable aux porteurs de parts ordinaires	60 255	72 265	166 597	132 436
Ajustement pour tenir compte des débentures convertibles	—	1 472	—	—
Ajustement pour tenir compte des parts assujetties à des restrictions	68	(254)	154	(82)
Ajustement pour tenir compte des parts différées	8	(50)	27	(20)
Bénéfice net dilué attribuable aux porteurs de parts ordinaires	60 331 \$	73 433 \$	166 778 \$	132 334 \$

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

Parts ordinaires de base	150 593 190	149 226 734	150 573 197	143 232 709
Incidence des titres ayant un effet dilutif :				
Débentures convertibles	—	4 640 922	—	—
Parts assujetties à des restrictions	372 059	423 315	332 088	379 337
Parts différées	69 771	35 190	61 478	27 881
Parts ordinaires diluées	151 035 020	154 326 161	150 966 763	143 639 927
Bénéfice net par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires :				
De base	0,40 \$	0,48 \$	1,11 \$	0,92 \$
Dilué	0,40	0,48	1,10	0,92

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 la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017, aucun instrument n'a eu un effet antidilutif. Pour le trimestre clos le 30 septembre 2016, les options sur parts avaient un effet antidilutif, et elles représentaient un total de 1 476 000 parts. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2016, les options sur parts et les débentures convertibles avaient un effet antidilutif, et elles représentaient un total de 6 116 922 parts.

Note 11. Distributions aux porteurs de parts

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

	Trimestre clos le 30 septembre 2017		Trimestre clos le 30 septembre 2016	
	Total des distributions	Distributions par part	Total des distributions	Distributions par part
Porteurs de parts ordinaires	40 660 \$	0,27 \$	40 320 \$	0,27 \$
Porteurs de parts privilégiées de série A	1 132	0,33	1 132	0,33
Porteurs de parts privilégiées de série C	1 228	0,41	1 291	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

	Période de neuf mois close le 30 septembre 2017		Période de neuf mois close le 30 septembre 2016	
	Total des distributions	Distributions par part	Total des distributions	Distributions par part
Porteurs de parts ordinaires	121 974 \$	0,81 \$	116 503 \$	0,81 \$
Porteurs de parts privilégiées de série A	3 396	0,98	3 396	0,98
Porteurs de parts privilégiées de série C	3 816	1,27	3 832	1,28
Porteurs de parts privilégiées de série E	3 563	0,89	3 563	0,89
Porteurs de parts privilégiées de série G	3 000	0,94	3 000	0,94

Note 12. Charges d'intérêts

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2017	2016	2017	2016
Intérêts sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts	16 766 \$	20 914 \$	55 419 \$	62 865 \$
Intérêts sur les débentures de premier rang non garanties	1 878	1 877	5 599	5 609
Intérêts sur les débentures convertibles	—	2 004	1 075	7 958
Intérêts sur les facilités de crédit	4 742	2 367	9 580	5 091
Amortissement net des ajustements à la juste valeur relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	(283)	(515)	(899)	(1 610)
Amortissement des coûts de financement	831	906	2 539	2 495
Désactualisation de la composante passif des débentures	(52)	(224)	(279)	(610)
	23 882 \$	27 329 \$	73 034 \$	81 798 \$

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 n'a conclu aucune transaction entre parties liées au cours du trimestre clos le 30 septembre 2017. En 2015, Marwest Management Canada Ltd., Marwest Construction Ltd., Marwest Development Corporation et Fairtax Realty Advocates ont subi une refonte de leur structure de propriété. En raison des changements de propriété, ces entités ne font plus l'objet d'un contrôle ou d'un contrôle conjoint de principaux dirigeants de la FPI ou de membres de leur famille immédiate. Par conséquent, ces entreprises n'ont pas à être déclarées comme des parties liées en vertu des IFRS. À compter du troisième trimestre clos le 30 septembre 2017, la FPI ne présentera plus de transactions conclues avec ces entités comme étant des transactions entre 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 aux facilités de crédit, n'ont pas été attribuées à ces secteurs.

Trimestre clos le 30 septembre 2017

	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des coentreprises	Total
Produits	37 495 \$	27 300 \$	15 731 \$	53 378 \$	187 \$	(7 083) \$	127 008 \$
Charges :							
Exploitation des immeubles	8 384	6 568	3 857	13 317	—	(2 061)	30 065
Impôts fonciers	5 413	4 219	2 591	8 481	—	(1 065)	19 639
	13 797	10 787	6 448	21 798	—	(3 126)	49 704
Bénéfice d'exploitation net	23 698	16 513	9 283	31 580	187	(3 957)	77 304
Autres produits (charges) :							
Charges générales	—	—	—	—	(3 334)	—	(3 334)
Charges d'intérêts	(4 504)	(2 920)	(2 228)	(9 232)	(6 884)	1 886	(23 882)
Produits d'intérêts	220	18	7	22	35	(2)	300
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	—	—	—	—	—	7 896	7 896
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	2 054	(3 215)	8 906	564	—	(5 823)	2 486
Perte de change	—	—	—	—	(3 542)	—	(3 542)
Coûts de transaction	—	(404)	—	(163)	—	—	(567)
Profit sur instruments financiers	—	—	—	—	8 231	—	8 231
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	21 468	9 992	15 968	22 771	(5 307)	—	64 892
Charge d'impôt sur le résultat	—	—	—	(89)	—	—	(89)
Bénéfice net (perte nette)	21 468 \$	9 992 \$	15 968 \$	22 682 \$	(5 307) \$	— \$	64 803 \$
Acquisitions d'immeubles de placement	— \$	13 850 \$	— \$	5 694 \$	— \$	— \$	19 544 \$
Entrées relatives aux immeubles de placement et aux immeubles de placement en cours d'aménagement	2 831	8 806	1 500	13 270	—	(1 710)	24 697
Entrées relatives aux mesures incitatives à la prise à bail	5 604	2 676	902	6 958	—	(233)	15 907
Entrées relatives aux commissions de location	1 022	533	43	1 890	—	(858)	2 630

Trimestre clos le 30 septembre 2016

	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des coentreprises	Total
Produits	54 148 \$	26 504 \$	15 431 \$	52 792 \$	50 \$	(5 831) \$	143 094 \$
Charges :							
Exploitation des immeubles	10 492	6 572	3 607	13 627	—	(1 764)	32 534
Impôts fonciers	7 672	3 656	2 628	8 816	—	(885)	21 887
	18 164	10 228	6 235	22 443	—	(2 649)	54 421
Bénéfice d'exploitation net	35 984	16 276	9 196	30 349	50	(3 182)	88 673
Autres produits (charges) :							
Charges générales	—	—	—	—	(2 929)	—	(2 929)
Charges d'intérêts	(7 875)	(4 055)	(2 541)	(7 721)	(6 329)	1 192	(27 329)
Produits d'intérêts	242	7	4	3	42	(2)	296
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	—	—	—	—	—	3 763	3 763
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	4 670	4 897	(5 794)	16 428	—	(1 771)	18 430
Profit de change	—	—	—	—	206	—	206
Coûts de transaction	(13)	—	—	(182)	—	—	(195)
Perte sur instruments financiers	—	—	—	—	(4 039)	—	(4 039)
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	33 008	17 125	865	38 877	(12 999)	—	76 876
Charge d'impôt sur le résultat	—	—	—	—	—	—	—
Bénéfice net (perte nette)	33 008 \$	17 125 \$	865 \$	38 877 \$	(12 999) \$	— \$	76 876 \$
Acquisitions d'immeubles de placement	— \$	— \$	— \$	97 173 \$	— \$	(10 601) \$	86 572 \$
Entrées relatives aux immeubles de placement et aux immeubles de placement en cours d'aménagement	2 651	9 420	6 441	16 153	—	(11 309)	23 356
Entrées relatives aux mesures incitatives à la prise à bail	3 293	1 630	7 771	3 342	—	(1 080)	14 956
Entrées relatives aux commissions de location	718	229	1 920	1 599	—	(479)	3 987

Période de neuf mois close le 30 septembre 2017

	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des coentreprises	Total
Produits	120 910 \$	80 559 \$	46 134 \$	161 925 \$	318 \$	(19 774) \$	390 072 \$
Charges :							
Exploitation des immeubles	26 813	19 670	11 363	39 670	—	(5 883)	91 633
Impôts fonciers	18 812	12 192	7 763	26 632	—	(3 242)	62 157
	45 625	31 862	19 126	66 302	—	(9 125)	153 790
Bénéfice d'exploitation net	75 285	48 697	27 008	95 623	318	(10 649)	236 282
Autres produits (charges) :							
Charges générales	—	—	—	—	(10 446)	—	(10 446)
Charges d'intérêts	(16 967)	(9 782)	(7 201)	(26 855)	(16 826)	4 597	(73 034)
Produits d'intérêts	664	47	18	29	88	(5)	841
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	—	—	—	—	—	15 538	15 538
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(1 802)	(14 229)	27 130	(1 830)	—	(9 481)	(212)
Profit de change	—	—	—	—	2 877	—	2 877
Coûts de transaction	—	(404)	—	(163)	—	—	(567)
Profit sur instruments financiers	—	—	—	—	8 841	—	8 841
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	57 180	24 329	46 955	66 804	(15 148)	—	180 120
Économie d'impôt sur le résultat	—	—	—	252	—	—	252
Bénéfice net (perte nette)	57 180 \$	24 329 \$	46 955 \$	67 056 \$	(15 148) \$	— \$	180 372 \$
Acquisitions d'immeubles de placement	— \$	13 850 \$	— \$	5 694 \$	— \$	— \$	19 544 \$
Entrées relatives aux immeubles de placement et aux immeubles de placement en cours d'aménagement	6 185	22 951	4 421	60 588	—	(32 227)	61 918
Entrées relatives aux mesures incitatives à la prise à bail	13 721	6 729	3 095	18 954	—	(7 231)	35 268
Entrées relatives aux commissions de location	4 112	1 136	864	5 571	—	(1 828)	9 855
30 septembre 2017							
	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des coentreprises	Total
Total de l'actif	1 414 819 \$	1 146 381 \$	657 337 \$	2 135 859 \$	24 252 \$	(164 630) \$	5 214 018 \$
Total du passif	439 935	231 297	217 957	999 734	902 987	(164 630)	2 627 280

Période de neuf mois close le 30 septembre 2016

	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des coentreprises	Total
Produits	159 899 \$	80 431 \$	46 381 \$	139 239 \$	187 \$	(17 649) \$	408 488 \$
Charges :							
Exploitation des immeubles	31 926	19 289	11 109	32 509	—	(5 069)	89 764
Impôts fonciers	23 409	12 363	7 927	24 837	—	(2 848)	65 688
	55 335	31 652	19 036	57 346	—	(7 917)	155 452
Bénéfice d'exploitation net	104 564	48 779	27 345	81 893	187	(9 732)	253 036
Autres produits (charges) :							
Charges générales	—	—	—	—	(10 088)	—	(10 088)
Charges d'intérêts	(25 474)	(11 996)	(7 691)	(21 180)	(18 813)	3 356	(81 798)
Produits d'intérêts	753	22	14	10	129	(4)	924
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	—	—	—	—	—	7 286	7 286
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(16 161)	(3 128)	(11 961)	14 690	—	(906)	(17 466)
Profit de change	—	—	—	—	2 350	—	2 350
Coûts de transaction	(18)	—	—	(1 078)	—	—	(1 096)
Perte sur instruments financiers	—	—	—	—	(6 921)	—	(6 921)
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	63 664	33 677	7 707	74 335	(33 156)	—	146 227
Charge d'impôt sur le résultat	—	—	—	—	—	—	—
Bénéfice net (perte nette)	63 664 \$	33 677 \$	7 707 \$	74 335 \$	(33 156) \$	— \$	146 227 \$
Acquisitions d'immeubles de placement	— \$	— \$	— \$	349 548 \$	— \$	(10 601) \$	338 947 \$
Entrées relatives aux immeubles de placement et aux immeubles de placement en cours d'aménagement	8 561	25 143	8 404	45 335	—	(29 030)	58 413
Entrées relatives aux mesures incitatives à la prise à bail	12 347	6 705	10 185	7 476	—	(3 633)	33 080
Entrées relatives aux commissions de location	2 827	1 184	2 171	5 838	—	(804)	11 216

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 septembre 2017, la FPI avait émis des lettres de crédit d'un montant de 4 841 \$ (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 quatre immeubles au 30 septembre 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 septembre 2017, le montant estimatif de la dette assujettie aux garanties était de 65 480 \$ (14 810 \$ au 31 décembre 2016) et la durée moyenne pondérée résiduelle estimative était de 5,0 ans (3,4 ans au 31 décembre 2016). Aucun passif excédant la juste valeur des garanties n'a été comptabilisé dans les 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 septembre 2017, le ratio de la dette sur la valeur comptable brute était de 48,1 % (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 septembre 2017	31 décembre 2016
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	6	1 636 608 \$	2 147 962 \$
Débentures de premier rang non garanties	7	199 824	199 740
Débentures convertibles	8	—	119 358
Facilités de crédit	9	673 575	269 680
Total de la dette		2 510 007	2 736 740
Capitaux propres		2 586 738	2 627 366
		5 096 745 \$	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 septembre 2017, la FPI avait une dette à taux variable, incluant des facilités de crédit, de 1 570 699 \$ (1 250 599 \$ au 31 décembre 2016). Au 30 septembre 2017, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 766 172 \$ de la dette à taux variable, y compris des swaps sur ses facilités de crédit (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 1,2472 et de 1,3040 pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017, respectivement, et au taux de change de clôture de 1,2480 au 30 septembre 2017 aurait donné lieu à une diminution du bénéfice net d'environ 1 837 \$ et 3 069 \$ pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017, respectivement. Une dépréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au dollar canadien aurait donné lieu à une diminution d'environ 90 100 \$ et 88 868 \$ des autres éléments du bénéfice global pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017, respectivement. 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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 2017.

		30 septembre 2017		31 décembre 2016	
	Hiérarchie des justes valeurs	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Actif :					
Immeubles de placement	Niveau 3	4 716 929 \$	4 716 929 \$	4 991 825 \$	4 991 825 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	Niveau 3	73 631	73 631	65 199	65 199
Billets à recevoir	Niveau 2	13 531	14 475	15 787	16 973
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	Niveau 3	118 912	118 912	119 178	119 178
Instruments dérivés	Niveau 2	6 394	6 394	3 567	3 567
		4 929 397	4 930 341	5 195 556	5 196 742
Passif :					
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	Niveau 2	1 636 608	1 652 119	2 147 962	2 178 696
Débtentures de premier rang non garanties	Niveau 2	199 824	201 434	199 740	202 795
Débtentures convertibles	Niveau 1	—	—	119 358	118 158
Facilité de crédit	Niveau 2	673 575	674 714	269 680	269 680
Instruments dérivés	Niveau 2	2 807	2 807	7 957	7 957
		2 512 814	2 531 074	2 744 697	2 777 286
		2 416 583 \$	2 399 267 \$	2 450 859 \$	2 419 456 \$

La juste valeur des débiteurs et autres sommes à recevoir, de la trésorerie détenue en fiducie, de la trésorerie et des créditeurs et autres passifs 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, des débtentures de premier rang non garanties et des facilités de crédit 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 et sur ses facilités de crédit non renouvelables. Ces swaps ne sont pas désignés comme relation de couverture. Un profit latent de 4 644 \$ et un profit de 7 465 \$ ont été comptabilisés pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017, respectivement (profit de 699 \$ et perte de 4 228 \$ en 2016), relativement à la juste valeur de ces swaps de taux d'intérêt.

La FPI a comptabilisé un profit latent de 3 587 \$ et un profit de 331 \$ pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017, respectivement, à l'égard de la juste valeur des swaps de change en cours (perte de 3 997 \$ et perte de 1 952 \$ en 2016).

Note 20. Événements postérieurs à la date du bilan

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

- La FPI a cédé l'immeuble du 488 Albert Street, un immeuble de bureaux situé à Nanaimo, en Colombie-Britannique. L'immeuble a été vendu pour un montant de 7 950 \$.
- La FPI a conclu une entente de vente inconditionnelle visant la cession de sept immeubles industriels au Minnesota. Le prix de vente de ce portefeuille se chiffre à 70 600 \$ US. La FPI prévoit que la cession se conclura en novembre 2017.
- La FPI a conclu une entente de vente inconditionnelle visant la cession d'un immeuble de bureaux en Alberta. Le prix de vente de cet immeuble se chiffre à 33 000 \$. La FPI prévoit que la cession se conclura en décembre 2017.
- La FPI a conclu une entente d'achat inconditionnelle visant l'acquisition d'un nouvel immeuble industriel de distribution et de logistique au Minnesota. Le prix d'achat de cet immeuble se chiffre à 26 850 \$ US. La FPI prévoit que l'acquisition se conclura en décembre 2017.
- La FPI a prélevé un montant de 10 000 \$ 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 d'octobre 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 octobre 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 6 novembre 2017.