

États financiers consolidés intermédiaires résumés de

**ARTIS REAL ESTATE
INVESTMENT TRUST**

Trimestres clos les 31 mars 2018 et 2017
(non audité)

(en dollars canadiens)

Bilans consolidés intermédiaires résumés

(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	31 mars 2018	31 décembre 2017
ACTIF			
Actifs non courants :			
Immeubles de placement	4	4 975 827 \$	4 720 362 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	4	70 131	79 701
Participations dans des coentreprises	5	157 142	200 383
Biens et matériel		6 981	7 005
Billets à recevoir		14 227	12 982
		5 224 308	5 020 433
Actifs courants :			
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	4	100 030	110 188
Dépôts sur immeubles de placement		5 190	5 081
Charges payées d'avance et autres actifs		22 746	17 134
Billets à recevoir		3 321	2 322
Débiteurs et autres sommes à recevoir		19 815	16 816
Trésorerie détenue en fiducie		10 839	8 090
Trésorerie		41 145	35 832
		203 086	195 463
		5 427 394 \$	5 215 896 \$
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES			
Passifs non courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	6	1 283 399 \$	1 190 525 \$
Déventures de premier rang non garanties	7	199 249	199 854
Facilités de crédit	8	298 977	298 922
Autres passifs non courants		10 052	6 404
		1 791 677	1 695 705
Passifs courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	6	357 522	370 508
Déventures de premier rang non garanties	7	199 882	—
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance		33 126	30 521
Créditeurs et autres passifs		78 366	75 570
Facilités de crédit	8	254 800	438 383
		923 696	914 982
		2 715 373	2 610 687
Capitaux propres		2 712 021	2 605 209
Engagements, éventualités et garanties	18		
Événements postérieurs à la date de clôture	22		
		5 427 394 \$	5 215 896 \$

Se reporter aux notes annexes.

États consolidés intermédiaires résumés du résultat net

(non audité)

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

	Note	2018	Trimestres clos les 31 mars 2017
Produits	11	125 769 \$	133 557 \$
Charges :			
Exploitation des immeubles		30 800	31 831
Impôts fonciers		20 004	21 448
		50 804	53 279
Bénéfice d'exploitation net		74 965	80 278
Autres produits (charges) :			
Charges générales	12	(6 301)	(3 782)
Charges d'intérêts	13	(23 614)	(25 082)
Produits d'intérêts		585	279
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	5	5 021	6 114
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	4	(5 932)	13 471
(Perte) profit de change		(2 167)	4 867
Coûts de transaction	14	(5 676)	—
Profits liés à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	15	13 954	479
Bénéfice avant impôt sur le résultat		50 835	76 624
(Charge) économie d'impôt sur le résultat	16	(113)	392
Bénéfice net		50 722	77 016
Autres éléments du résultat global pouvant être reclassés en résultat net au cours de périodes ultérieures :			
Profit (perte) de change latent(e)		31 228	(9 018)
Profit (perte) de change latent(e) sur les participations dans des coentreprises		3 282	(1 072)
Autres éléments du résultat global 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		—	(46)
		34 510	(10 136)
Total du bénéfice global		85 232 \$	66 880 \$
Bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires			
De base	9 d)	0,30 \$	0,48 \$
Bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires Dilué	9 d)	0,29	0,48
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :			
De base	9 d)	151 494 437	150 545 114
Dilué	9 d)	152 040 768	150 895 289

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 9 a) ii]	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 2016	1 958 344 \$	123 785 \$	203 458 \$	16 156 \$	2 301 743 \$	325 623 \$	2 627 366 \$
Variations au cours de la période :							
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission	3 029	—	—	—	3 029	—	3 029
Bénéfice net	—	77 016	—	—	77 016	—	77 016
Autres éléments de perte globale	—	—	(10 136)	—	(10 136)	—	(10 136)
Distributions	—	(48 766)	—	—	(48 766)	—	(48 766)
Capitaux propres au 31 mars 2017	1 961 373	152 035	193 322	16 156	2 322 886	325 623	2 648 509
Variations au cours de la période :							
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission	286	—	—	—	286	—	286
Bénéfice net	—	157 419	—	—	157 419	—	157 419
Autres éléments de perte globale	—	—	(62 358)	—	(62 358)	—	(62 358)
Distributions	—	(138 647)	—	—	(138 647)	—	(138 647)
Capitaux propres au 31 décembre 2017	1 961 659	170 807	130 964	16 156	2 279 586	325 623	2 605 209
Variations au cours de la période :							
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission	43 806	—	—	—	43 806	121 351	165 157
Remboursement de parts privilégiées (note 9 b)	—	—	—	(26 952)	(26 952)	(69 753)	(96 705)
Reclassement des surplus d'apport	—	(10 796)	—	10 796	—	—	—
Bénéfice net	—	50 722	—	—	50 722	—	50 722
Autres éléments de bénéfice global	—	—	34 510	—	34 510	—	34 510
Distributions	—	(46 872)	—	—	(46 872)	—	(46 872)
Capitaux propres au 31 mars 2018	2 005 465 \$	163 861 \$	165 474 \$	— \$	2 334 800 \$	377 221 \$	2 712 021 \$

Se reporter aux notes annexes.

Tableaux consolidés intermédiaires résumés des flux de trésorerie

(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	2018	Trimestres clos les 31 mars 2017
Flux de trésorerie liés aux :			
Activités d'exploitation :			
Bénéfice net		50 722 \$	77 016 \$
Distributions provenant des coentreprises		785	966
Ajustements pour tenir compte des éléments sans effet sur la trésorerie :			
Perte (profit) lié(e) à la juste valeur sur les immeubles de placement	4	5 932	(13 471)
Amortissement des biens et du matériel		263	241
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	5	(5 021)	(6 114)
Mesures incitatives à la prise à bail amorties en résultat		4 798	4 212
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net		(180)	(323)
Désactualisation de la composante passif des débetures		(53)	(175)
Ajustements des loyers de façon linéaire	4	(1 577)	(1 467)
Perte (profit) de change latent(e)		1 678	(3 039)
Profits liés à la juste valeur sur instruments dérivés et à autres opérations	15	(13 954)	(479)
Rémunération fondée sur des parts		404	506
Amortissement des coûts de financement compris dans les charges d'intérêts		842	851
Autres avantages du personnel à long terme		3 632	411
Variations des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation		4 203	(13 784)
		52 474	45 351
Activités d'investissement :			
Acquisitions d'immeubles de placement, déduction faite de la dette connexe	3	(11 265)	—
Produit de la cession d'immeubles de placement, déduction faite des coûts et de la dette connexe	3	14 080	142 627
Entrées relatives aux immeubles de placement	4	(6 976)	(7 348)
Entrées relatives aux immeubles de placement en cours d'aménagement	4	(5 518)	(10 380)
Entrées relatives aux coentreprises	5	(328)	(2 216)
Entrées relatives aux mesures incitatives à la prise à bail		(11 892)	(9 428)
Entrées relatives aux commissions de location	4	(2 174)	(3 468)
Entrées relatives aux biens et au matériel		(236)	(779)
Billets à recevoir – (émissions) remboursements de capital		(2 106)	496
Variation des dépôts sur immeubles de placement		25	—
Variation de la trésorerie détenue en fiducie		(2 481)	(810)
		(28 871)	108 694
Activités de financement :			
Émission de parts ordinaires, déduction faite des frais d'émission		—	2 972
Émission de débetures de premier rang non garanties, déduction faite des coûts de financement	7	199 191	—
Émission de parts privilégiées, déduction faite des frais d'émission	9 b)	121 351	—
Rachat de parts privilégiées	9 b)	(96 705)	—
Rachat de débetures convertibles		—	(116 549)
Avance sur facilités de crédit renouvelables		79 324	178 000
Remboursement de facilités de crédit renouvelables		(267 885)	(88 000)
Distributions payées sur les parts ordinaires		(40 663)	(44 114)
Distributions payées sur les parts privilégiées		(4 678)	(4 630)
Remboursements de capital sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts		(10 904)	(15 186)
Remboursements d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts		(21 542)	(37 909)
Avance sur emprunts hypothécaires et autres emprunts, déduction faite des coûts de financement		22 111	(189)
		(20 400)	(125 605)
Profit (perte) de change sur la trésorerie détenue en monnaie étrangère		2 110	(1 682)
Augmentation de la trésorerie		5 313	26 758
Trésorerie au début de la période		35 832	50 729
Trésorerie à la fin de la période		41 145 \$	77 487 \$
Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie :			
Intérêts versés		25 948 \$	31 223 \$
Intérêts reçus		587	280

Se reporter aux notes annexes.

Notes annexes

Trimestres clos les 31 mars 2018 et 2017 (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 600-220 Portage Avenue, Winnipeg (Manitoba) R3C 0A5.

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 1,1875 \$ par part privilégiée de série E, à 1,25 \$ par part privilégiée de série G et à 1,50 \$ par part privilégiée de série I) 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 2017, à l'exception des normes adoptées décrites dans la note 2 c). Les états financiers consolidés ont été 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 2017.

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 2017. Aucune modification n'a été apportée aux estimations et aux jugements comptables critiques au cours du trimestre clos le 31 mars 2018.

c) Normes comptables nouvelles ou révisées adoptées au cours de la période :

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 son évaluation de l'incidence d'IFRS 15 sur ses états financiers consolidés. La catégorie de produits la plus significative de la FPI en ce qui concerne les produits locatifs de base ne fait pas partie du champ d'application de cette norme. La seule catégorie de produits importante entrant dans le champ d'application d'IFRS 15 est liée aux recouvrements de charges d'exploitation des immeubles et d'impôts fonciers. Les pratiques de la FPI en matière de comptabilisation des produits n'ont pas changé à la suite de l'adoption de cette norme, de sorte que l'adoption d'IFRS 15 n'a pas eu d'incidence significative sur les états financiers consolidés. La FPI a choisi d'appliquer la norme selon une approche rétrospective modifiée. Selon cette approche, la période comparative de 2017 n'a pas été retraitée. Aucun ajustement transitoire cumulatif au solde d'ouverture des bénéfices non répartis n'était requis. La seule incidence est la nécessité de fournir des informations supplémentaires par voie de note sur la subdivision de ses catégories de produits, en ce qui concerne les recouvrements de charges d'exploitation des immeubles et d'impôts fonciers.

Une version révisée d'IFRS 9, *Instruments financiers* (« IFRS 9 »), a été publiée par l'IASB en juillet 2014 et remplace 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.

Le tableau suivant présente un sommaire de l'incidence de l'adoption d'IFRS 9 sur le classement des instruments financiers. L'adoption de cette norme n'a pas donné lieu à des changements dans l'évaluation des états financiers consolidés de la FPI.

Instrument financier	Classement antérieur selon IAS 39	Nouveau classement selon IFRS 9
Actifs financiers :		
Billets à recevoir	Prêts et créances	Coût amorti
Instruments dérivés	Juste valeur par le biais du résultat net	Juste valeur par le biais du résultat net
Débiteurs et autres sommes à recevoir	Prêts et créances	Coût amorti
Trésorerie détenue en fiducie	Prêts et créances	Coût amorti
Trésorerie	Prêts et créances	Coût amorti
Passifs financiers :		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	Autres passifs	Coût amorti
Débitures de premier rang non garanties	Autres passifs	Coût amorti
Facilités de crédit	Autres passifs	Coût amorti
Passifs liés aux actions et aux parts privilégiées	Autres passifs	Coût amorti
Instruments dérivés	Juste valeur par le biais du résultat net	Juste valeur par le biais du résultat net
Créditeurs et autres passifs	Autres passifs	Coût amorti

IFRS 9 prévoit un modèle fondé sur les pertes de crédit attendues pour les actifs financiers évalués au coût amorti et pour les passifs financiers qui constituent des contrats de garantie financière ou des engagements de prêt à un taux d'intérêt inférieur au marché. Les pertes de crédit attendues peuvent être évaluées en fonction des pertes de crédit attendues pour la durée de vie ou des pertes de crédit attendues pour les 12 mois à venir. Le modèle fondé sur les pertes de crédit attendues repose sur un montant objectif et fondé sur des pondérations probabilistes qui est déterminé par l'évaluation d'un intervalle de résultats possibles, la valeur temps de l'argent, les informations raisonnables et justifiables sur des événements passés, des circonstances actuelles et des prévisions de la conjoncture économique encore à venir, qu'il est possible, à la date de clôture, d'obtenir sans devoir engager des coûts ou des efforts déraisonnables. Comme la FPI adoptera l'approche simplifiée consistant à toujours évaluer la correction de valeur pour pertes au titre des créances clients, des actifs sur contrats et des créances locatives en fonction des pertes de crédit attendues pour la durée de vie, IFRS 9 n'a pas eu d'incidence significative sur les billets à recevoir et sur les débiteurs et autres sommes à recevoir de la FPI.

La FPI n'a pas d'instruments désignés au titre d'une relation de couverture, de sorte que le nouveau modèle de comptabilité de couverture générale prévu par IFRS 9 n'a pas eu d'incidence sur les états financiers consolidés.

La FPI a adopté IFRS 9 à la date d'entrée en vigueur obligatoire, le 1^{er} janvier 2018, et l'a appliquée selon une approche rétrospective en vertu des dispositions transitoires possibles. Selon cette approche, la période comparative de 2017 n'a pas été retraitée. Aucun ajustement transitoire cumulatif au solde d'ouverture des bénéfices non répartis n'était requis.

En juin 2016, l'IASB a modifié IFRS 2, *Paiement fondé sur des actions*. La modification précise le classement et l'évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions et est en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018. Cette modification n'a pas eu d'incidence significative sur les états financiers consolidés.

En décembre 2016, l'IASB a publié IFRIC 22, *Transactions en monnaie étrangère et contrepartie anticipée* (« IFRIC 22 »). IFRIC 22 apporte des éclaircissements sur la date de la transaction aux fins de la détermination du cours de change à appliquer lors de la comptabilisation initiale de l'actif, de la charge ou du produit connexe lorsqu'une contrepartie anticipée est payée ou reçue en monnaie étrangère. IFRIC 22 est en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018. Cette interprétation n'a pas eu d'incidence significative sur les états financiers consolidés.

En décembre 2016, l'IASB a modifié IAS 40, *Immeubles de placement* (« IAS 40 »). Les modifications précisent qu'un actif peut être transféré vers (ou depuis) la catégorie immeubles de placement seulement s'il y a eu changement d'utilisation, et sont en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018. Ces modifications n'ont pas eu d'incidence significative sur les états financiers consolidés.

En décembre 2016, l'IASB a publié les *Améliorations annuelles des IFRS : Cycle 2014-2016*, en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018. Ces modifications n'ont pas eu d'incidence significative sur les états financiers consolidés.

d) Changements futurs de normes comptables :

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.

Note 3. Acquisitions et cessions d'immeubles de placement

Acquisitions :

Le 7 mars 2018, la FPI a acquis une participation additionnelle de 50 % dans les immeubles 1700 Broadway et Hudson's Bay Centre, respectivement, des immeubles de bureaux situés dans la région du Grand Denver, au Colorado. Avant la date d'acquisition, la FPI détenait 50 % 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 50 % à la juste valeur à la date d'acquisition. La FPI a comptabilisé un profit net lié à la juste valeur de 1 697 \$ à la réévaluation, qui a été inclus dans le bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises.

La FPI a acquis la participation restante de 50 % pour une contrepartie totale de 50 148 \$, consistant principalement en l'émission de parts ordinaires à un prix de 14,85 \$ par part, pour une contrepartie brute de 47 300 \$. La FPI a comptabilisé un profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses de 3 504 \$ lié à l'émission de parts. À l'acquisition de la participation de 50 % de l'actif net de ces immeubles qu'elle ne détenait pas, la FPI a également comptabilisé un profit additionnel de 1 880 \$ résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses, pour un profit total de 5 384 \$.

Le 26 mars 2018, la FPI a également acquis des terrains destinés à l'aménagement d'immeubles industriels à Houston (Bayport), au Texas, pour 11 120 \$.

La FPI n'avait acquis aucun immeuble au cours du trimestre clos le 31 mars 2017.

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 contreprises, s'est établi comme suit :

	2018	Trimestres clos les 31 mars 2017
Immeubles de placement	99 656 \$	— \$
Dette à long terme, y compris les emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, déduction faite des coûts de financement	(38 388)	—
	61 268	—
Contrepartie constituée des éléments suivants :		
Parts ordinaires [note 9a) ii)]	43 651	
Contrepartie en trésorerie	11 265	
Profits résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses	5 384	—
Profit de change	968	—
Contrepartie totale	61 268 \$	— \$
Coûts de transaction passés en charges (note 14)	651 \$	— \$

Cessions :

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2018, la FPI a cédé les immeubles suivants :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date de cession	Type d'immeuble
Humana Building	1	Région du Grand Phoenix (Arizona)	23 janvier 2018	Bureaux
1810 Dublin Avenue	1	Winnipeg (Manitoba)	22 mars 2018	Industriel

Le produit de la vente des immeubles susmentionnés, déduction faite des coûts et de la dette connexe, s'est établi à 14 080 \$. Les actifs et les passifs liés à ces immeubles ont été décomptabilisés.

Au cours du trimestre clos le 31 mars 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

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

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

Note 4. Immeubles de placement, immeubles de placement en cours d'aménagement et immeubles de placement détenus en vue de la vente
Trimestre clos le
31 mars 2018

	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	4 720 362 \$	79 701 \$	110 188 \$
Entrées :			
Acquisitions (note 3)	88 536	11 120	—
Reclassement de participations dans des coentreprises ¹	88 536	—	—
Dépenses en capital	6 976	5 518	—
Intérêt inscrit à l'actif	—	195	—
Commissions de location	2 160	—	14
Cessions	(1 948)	—	(23 059)
Reclassement d'immeubles de placement en cours d'aménagement	33 690	(33 690)	—
Reclassement d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	(8 958)	—	8 958
Profit de change	51 262	1 048	2 640
Ajustements des loyers de façon linéaire	1 563	—	14
Entrées relatives aux mesures incitatives à la prise à bail, déduction faite de l'amortissement	5 646	—	1 448
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur	(11 998)	6 239	(173)
Solde à la fin de la période	4 975 827 \$	70 131 \$	100 030 \$

1. Le 7 mars 2018, la FPI a accru à 100 % sa participation dans les immeubles 1700 Broadway et Hudson's Bay Centre. Se reporter à la note 3 pour plus d'information.

Exercice clos le
31 décembre 2017

	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	4 991 825 \$	65 199 \$	119 178 \$
Entrées :			
Acquisitions	102 820	414	—
Reclassement de participations dans des coentreprises	47 441	3 800	—
Dépenses d'investissement	42 019	36 972	562
Intérêt inscrit à l'actif	—	283	—
Commissions de location	12 623	44	245
Cessions	(168 602)	—	(264 529)
Reclassement d'immeubles de placement en cours d'aménagement	21 752	(21 752)	—
Reclassement d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	(257 214)	—	257 214
Perte de change	(119 309)	(3 658)	(1 672)
Ajustements des loyers de façon linéaire	6 398	2	(17)
Entrées relatives aux mesures incitatives à la prise à bail, déduction faite de l'amortissement	32 921	150	448
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur	7 688	(1 753)	(1 241)
Solde à la fin de l'exercice	4 720 362 \$	79 701 \$	110 188 \$

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2018, la FPI a reclassé un immeuble de bureaux des immeubles de placement en cours d'aménagement aux immeubles de placement.

La FPI détenait un immeuble de bureaux et sept immeubles de commerces de détail classés 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 31 mars 2018. Le solde d'emprunt hypothécaire lié à ces immeubles totalisait 67 651 \$ au 31 mars 2018; 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, car la FPI compte rembourser les emprunts hypothécaires à la cession des immeubles de placement connexes.

Au 31 mars 2018, des immeubles de placement d'une juste valeur de 3 456 063 \$ (3 261 174 \$ au 31 décembre 2017) ont été donnés en garantie aux termes de conventions hypothécaires.

La FPI obtient des évaluations externes pour certains immeubles représentant diverses régions et catégories d'actifs de son portefeuille. Au cours du trimestre clos le 31 mars 2018, des immeubles d'une valeur d'expertise de 379 525 \$ (250 480 \$ en 2017) 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. Les évaluations internes sont réalisées par l'équipe d'évaluation de la FPI, qui relève directement du chef des services financiers. Les processus d'évaluation et leurs résultats font l'objet d'une revue trimestrielle par la direction.

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. Aucune modification n'a été apportée à la méthode d'évaluation interne de la FPI au cours du trimestre clos le 31 mars 2018 et de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

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 21.

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

	31 mars 2018			31 décembre 2017		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Ouest canadien :						
Taux d'actualisation	9,50 %	6,25 %	7,59 %	9,50 %	6,25 %	7,61 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	4,25 %	6,68 %	9,00 %	4,25 %	6,72 %
Taux de capitalisation	8,75 %	4,25 %	6,55 %	8,50 %	4,25 %	6,54 %
Horizon de placement (en années)	11,0	10,0	10,2	11,0	10,0	10,2
Centre du Canada :						
Taux d'actualisation	9,00 %	6,25 %	7,66 %	9,00 %	6,25 %	7,66 %
Taux de capitalisation final	8,50 %	5,50 %	6,41 %	8,50 %	5,50 %	6,42 %
Taux de capitalisation	8,25 %	5,50 %	6,27 %	8,25 %	5,50 %	6,28 %
Horizon de placement (en années)	12,0	10,0	10,4	12,0	10,0	10,4
Est du Canada :						
Taux d'actualisation	7,75 %	5,75 %	7,06 %	7,75 %	6,25 %	7,11 %
Taux de capitalisation final	6,75 %	4,25 %	5,76 %	6,75 %	4,75 %	6,01 %
Taux de capitalisation	7,00 %	4,25 %	5,81 %	7,00 %	4,75 %	6,03 %
Horizon de placement (en années)	12,0	10,0	10,4	12,0	10,0	10,4
États-Unis :						
Taux d'actualisation	9,00 %	6,50 %	8,01 %	9,00 %	6,75 %	8,06 %
Taux de capitalisation final	8,75 %	5,75 %	6,92 %	8,75 %	5,75 %	7,00 %
Taux de capitalisation	8,50 %	5,50 %	6,71 %	8,50 %	5,50 %	6,81 %
Horizon de placement (en années)	20,0	10,0	10,8	20,0	10,0	11,0
Global :						
Taux d'actualisation	9,50 %	5,75 %	7,67 %	9,50 %	6,25 %	7,69 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	4,25 %	6,56 %	9,00 %	4,25 %	6,63 %
Taux de capitalisation	8,75 %	4,25 %	6,43 %	8,50 %	4,25 %	6,48 %
Horizon de placement (en années)	20,0	10,0	10,5	20,0	10,0	10,5

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

Note 5. Partenariats

La FPI détenait des participations dans les partenariats suivants :

Immeuble	Principale vocation	Type de partenariat	Participation	
			31 mars 2018	31 décembre 2017
Park 8Ninety I	Immeubles de placement	Coentreprise	95 %	95 %
Corridor Park	Immeubles de placement	Coentreprise	90 %	90 %
Park Lucero II	Immeubles de placement	Coentreprise	90 %	90 %
Millwright Building	Immeubles de placement	Coentreprise	80 %	80 %
Portfeuille Graham	Immeubles de placement	Coentreprise	75 %	75 %
1700 Broadway ¹	Immeubles de placement	Coentreprise	— %	50 %
Centrepoint	Immeubles de placement	Coentreprise	50 %	50 %
Hudson's Bay Centre ¹	Immeubles de placement	Coentreprise	— %	50 %
The Point at Inverness	Immeubles de placement	Coentreprise	50 %	50 %
Centre 70 Building	Immeubles de placement	Entreprise commune	85 %	85 %
Cliveden Building	Immeubles de placement	Entreprise commune	50 %	50 %
Kincaid Building	Immeubles de placement	Entreprise commune	50 %	50 %

1. Le 7 mars 2018, la FPI a accru à 100 % sa participation dans ces immeubles. 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 328 \$ au cours du trimestre clos le 31 mars 2018 dans le cadre des ententes de coentreprise visant les immeubles Park Lucero II et Hudson's Bay Centre.

La FPI est responsable, de façon conditionnelle, des obligations de certains partenariats. Au 31 mars 2018, la quote-part des passifs hypothécaires revenant aux copropriétaires était de 56 598 \$ (96 494 \$ au 31 décembre 2017). La direction est d'avis que les actifs disponibles par l'intermédiaire de ses partenariats sont suffisants pour satisfaire à ces obligations.

Au 31 mars 2018, un des immeubles de bureaux de l'une des coentreprises de la FPI était classé comme immeuble de placement détenu en vue de la vente.

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

	31 mars 2018	31 décembre 2017
Actifs non courants :		
Immeubles de placement	252 173 \$	332 359 \$
Actifs courants :		
Immeuble de placement détenu en vue de la vente	26 195	26 187
Charges payées d'avance et autres actifs	160	282
Débiteurs et autres sommes à recevoir	612	655
Trésorerie	3 679	7 012
	282 819	366 495
Passifs non courants :		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	74 731	112 148
Passifs courants :		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	46 185	46 484
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	2 215	2 190
Créditeurs et autres passifs	2 546	5 290
	125 677	166 112
Participations dans des coentreprises	157 142 \$	200 383 \$
		Trimestres clos les
	2018	31 mars 2017
Produits	6 476 \$	5 981 \$
Charges :		
Exploitation des immeubles	1 948	1 813
Impôts fonciers	1 191	1 044
	3 139	2 857
Bénéfice d'exploitation net	3 337	3 124
Autres produits (charges) :		
Charges d'intérêts	(1 540)	(1 301)
Produits d'intérêts	2	1
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	1 525	4 290
Profit lié à la juste valeur lors des regroupements d'entreprises ¹	1 697	—
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	5 021 \$	6 114 \$

1. Ce profit est lié aux acquisitions par étapes des immeubles 1700 Broadway et Hudson's Bay Centre. Se reporter à la note 3 pour plus d'information.

Note 6. Emprunts hypothécaires et autres emprunts

	31 mars 2018	31 décembre 2017
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 646 209 \$	1 562 699 \$
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	1 197	4 991
Coûts de financement	(6 485)	(6 657)
	1 640 921	1 561 033
Tranche courante	357 522	370 508
Tranche non courante	1 283 399 \$	1 190 525 \$

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 47,1 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI porte intérêt à des taux fixes (46,1 % au 31 décembre 2017), et 30,2 % 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 (29,2 % au 31 décembre 2017). Le taux d'intérêt effectif moyen pondéré sur tous les emprunts hypothécaires et autres emprunts était de 4,01 % et leur taux nominal moyen pondéré était de 3,85 % au 31 mars 2018 (3,96 % et 3,80 %, respectivement, au 31 décembre 2017). Les dates d'échéance de ces emprunts s'échelonnent du 1^{er} avril 2018 au 14 février 2032.

Les créanciers hypothécaires de la FPI imposent également diverses clauses restrictives financières. La FPI surveille ces clauses restrictives, qui sont principalement des ratios de couverture du service de la dette, et se conformait à ces exigences au 31 mars 2018.

Note 7. Débentures de premier rang non garanties

Le 7 février 2018, en vertu du prospectus préalable de base simplifié du 8 août 2016, la FPI a émis des débentures de premier rang non garanties à taux variable de série B, pour un produit brut de 200 000 \$. Les intérêts sont payés trimestriellement le 7 février, le 7 mai, le 7 août et le 7 novembre de chaque année. Ces débentures ne peuvent être rachetées par Artis avant leur échéance et ont égalité de rang avec toutes les autres dettes de la FPI.

Les charges d'intérêts sur les débentures de premier rang non garanties sont calculées au moyen de l'application du taux d'intérêt effectif à l'encours de la composante passif. L'écart entre les versements d'intérêts réels en trésorerie et les charges d'intérêts correspond à une désactualisation de la composante passif.

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

Émission de débentures de premier rang non garanties	Date d'émission	Date d'échéance	Taux d'intérêt
Série A	27 mars 2014, 10 septembre 2014	27 mars 2019	3,753 %
Série B	7 février 2018	7 février 2020	Taux CDOR sur trois mois majoré de 1,07 %

	Valeur nominale	Désactualisation non amortie	Coûts de financement non amortis	Valeur comptable	Tranche courante	Tranche non courante
Série A	200 000 \$	214 \$	(332) \$	199 882 \$	199 882 \$	— \$
Série B	200 000	—	(751)	199 249	—	199 249
31 mars 2018	400 000 \$	214 \$	(1 083) \$	399 131 \$	199 882 \$	199 249 \$
31 décembre 2017	200 000	267	(413)	199 854	—	199 854

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2018, la FPI a comptabilisé un montant de 53 \$ au titre de la désactualisation de la composante passif et un montant de 139 \$ au titre de l'amortissement des coûts de financement (51 \$ et 79 \$, respectivement, en 2017).

Conformément aux actes de fiducie supplémentaires régissant les débentures de premier rang non garanties de série A et de série B, la FPI doit respecter diverses clauses restrictives financières. Au 31 mars 2018, la FPI se conformait à ces exigences.

Note 8. 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.

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

	31 mars 2018			31 décembre 2017		Taux d'intérêt applicables ¹
	Capacité d'emprunt	Montant prélevé	Montant pouvant être prélevé	Montant prélevé	Montant pouvant être prélevé	
Facilités renouvelables échéant le 15 décembre 2018	300 000 \$	170 459 \$	129 541 \$	267 748 \$	32 252 \$	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	84 341	115 659	170 635	29 365	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	—	150 000	—	3,57 %
Facilité non renouvelable échéant le 18 juillet 2022	150 000	150 000	—	150 000	—	3,50 %
Coûts de financement		(1 023)		(1 078)		
Total des facilités de crédit	800 000	553 777	245 200	737 305	61 617	
Tranche courante		254 800		438 383		
Tranche non courante		298 977 \$		298 922 \$		

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 31 mars 2018, la FPI se conformait à ces exigences.

Note 9. 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 2016	150 333 077	1 958 344 \$
Parts assujetties à des restrictions rachetées	22 959	307
Conversion de débentures convertibles de série G	1 318	36
Régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts	242 312	2 972
Solde au 31 décembre 2017	150 599 666	1 961 659
Parts assujetties à des restrictions rachetées	6 772	96
Parts différées rachetées	4 189	59
Placement privé, déduction faite des frais d'émission de 145 \$ ¹	3 185 152	43 651
Solde au 31 mars 2018	153 795 779	2 005 465 \$

1. La FPI a émis des parts dans le cadre des acquisitions par étapes des immeubles 1700 Broadway et Hudson's Bay Centre. Se reporter à la note 3 pour plus d'information.

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 et 10 août 2012	3 450 000	86 250 \$	5,662 %	30 septembre 2022
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
Série I	31 janvier 2018	5 000 000	125 000	6,000 %	30 avril 2023

Le 31 janvier 2018, dans le cadre du prospectus préalable de base simplifié daté du 8 août 2016, la FPI a émis 5 000 000 de parts de fiducie privilégiées à taux de distribution cumulative minimum refixé de série I (les « parts de série I ») pour un produit brut totalisant 125 000 \$. Les parts de série I donnent droit à une distribution cumulative de 6,00 % par année, payable trimestriellement, lorsqu'elle est déclarée par le conseil des fiduciaires de la FPI, pour la période initiale de cinq ans prenant fin le 30 avril 2023. Le taux de distribution sera refixé le 30 avril 2023 et tous les cinq ans par la suite, au taux le plus élevé entre i) le taux des obligations du gouvernement du Canada à cinq ans en vigueur à ce moment, majoré de 3,93 % et ii) 6,00 %.

La FPI peut racheter les parts de série I le 30 avril 2023, puis le 30 avril tous les cinq ans par la suite. Les porteurs de parts de série I ont le droit de convertir leurs parts de série I en parts privilégiées de série J (les « parts de série J »), sous réserve de certaines conditions, le 30 avril 2023, puis le 30 avril tous les cinq ans par la suite. Chaque trimestre, les parts de série J donnent droit à des distributions préférentielles cumulatives à taux variable, au gré du conseil des fiduciaires. Les porteurs de parts de série J ont le droit de convertir leurs parts de série J en parts de série I le 30 avril 2028, puis le 30 avril tous les cinq ans par la suite.

Le 31 mars 2018, la FPI a racheté la totalité des 3 000 000 de parts de série C en circulation, d'une valeur nominale totale de 75 000 \$ US. La FPI a comptabilisé une perte de change de 26 952 \$ sur ce rachat dans le surplus d'apport.

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

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

c) Prospectus préalable de base simplifié :

Le 8 août 2016, la FPI a publié un prospectus préalable de base simplifié. La FPI pourrait, à l'occasion, pendant la période de 25 mois de validité de ce prospectus préalable de base simplifié, offrir et émettre les titres suivants jusqu'à concurrence d'un prix d'offre initial maximal de 2 000 000 \$: i) des parts de fiducie de la FPI; ii) des parts de fiducie privilégiées, pouvant être émises en séries; iii) des titres de créance, qui pourront prendre la forme de débentures, de billets ou d'autres types de titres de créance et qui pourront être émis en séries; iv) des bons de souscription de parts; et v) des reçus de souscription visant l'achat de titres de fiducie. Au 31 mars 2018, la FPI a émis des débentures de premier rang non garanties d'un montant de 200 000 \$ dans le cadre d'une offre et des parts privilégiées d'un montant de 125 000 \$ dans le cadre d'une autre offre en vertu de ce prospectus préalable de base simplifié.

d) Nombre moyen pondéré de parts ordinaires :

	Trimestres clos les	
	2018	31 mars 2017
Bénéfice net	50 722 \$	77 016 \$
Ajustement pour tenir compte des distributions aux porteurs de parts privilégiées (note 10)	(5 921)	(4 630)
Bénéfice net attribuable aux porteurs de parts ordinaires	44 801	72 386
Ajustement pour tenir compte des parts assujetties à des restrictions	(56)	91
Ajustement pour tenir compte des parts différées	(31)	—
Bénéfice net dilué attribuable aux porteurs de parts ordinaires	44 714 \$	72 477 \$

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

Parts ordinaires de base	151 494 437	150 545 114
Incidence des titres ayant un effet dilutif :		
Parts assujetties à des restrictions	459 106	350 175
Parts différées	87 225	—
Parts ordinaires diluées	152 040 768	150 895 289
Bénéfice net par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires :		
De base	0,30 \$	0,48 \$
Dilué	0,29	0,48

Le calcul du bénéfice net dilué par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires tient compte des options sur parts, des parts assujetties à des restrictions et des parts différées lorsque ces instruments ont un effet dilutif. Pour le trimestre clos le 31 mars 2018, aucune part n'a eu un effet antidilutif. Pour le trimestre clos le 31 mars 2017, les options sur parts et les parts différées avaient un effet antidilutif, et elles représentaient un total de 1 461 274 parts.

Note 10. Distributions aux porteurs de parts

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

	Trimestre clos le 31 mars 2018		Trimestre clos le 31 mars 2017	
	Total des distributions	Distributions par part	Total des distributions	Distributions par part
Porteurs de parts ordinaires	40 951 \$	0,27 \$	40 656 \$	0,27 \$
Porteurs de parts privilégiées de série A	1 221	0,35	1 132	0,33
Porteurs de parts privilégiées de série C	1 269	0,42	1 310	0,44
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
Porteurs de parts privilégiées de série I	1 243	0,25	—	—

Note 11. Produits

Les produits de la FPI sont constitués des principales catégories suivantes :

	Trimestres clos les 31 mars	
	2018	2017
Loyers de base, stationnement et autres produits	84 855 \$	91 343 \$
Recouvrements de coûts d'exploitation et d'impôts fonciers	42 012	44 045
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits	(4 798)	(4 212)
Ajustements des loyers de façon linéaire	1 577	1 467
Revenus liés à la résiliation de contrats de location	2 123	914
	125 769 \$	133 557 \$

Se reporter à la note 17 pour une ventilation des produits par secteur géographique à présenter.

Note 12. Charges générales

Pour le trimestre clos le 31 mars 2018, les charges générales comprenaient un ajustement non récurrent du passif au titre des régimes de retraite de 3 392 \$ (néant en 2017) pour refléter les montants qui seront dus lorsque les contrats de certains des principaux dirigeants prendront fin.

Note 13. Charges d'intérêts

	Trimestres clos les 31 mars	
	2018	2017
Intérêts sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts	15 087 \$	19 566 \$
Intérêts sur les débetures de premier rang non garanties	2 681	1 865
Intérêts sur les débetures convertibles	—	1 075
Intérêts sur les facilités de crédit	5 237	2 223
Amortissement net des ajustements à la juste valeur relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	(180)	(323)
Amortissement des coûts de financement	842	851
Désactualisation de la composante passif des débetures	(53)	(175)
	23 614 \$	25 082 \$

Note 14. Coûts de transaction

La FPI a engagé des coûts de transaction à l'égard des éléments suivants :

	Trimestres clos les	
	2018	31 mars 2017
Acquisitions d'immeubles de placement	651 \$	— \$
Résiliation de contrats de gestion d'immeubles	5 025	—
	5 676 \$	— \$

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2018, la FPI a récupéré à l'interne la gestion d'immeubles concernant plusieurs de ses immeubles de placement et a résilié les contrats de gestion d'immeubles conclus avec des tiers.

Note 15. Profits liés à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations

La FPI a comptabilisé des profits (pertes) à l'égard des éléments suivants :

	Trimestres clos les	
	2018	31 mars 2017
Regroupements d'entreprises ¹	5 384 \$	— \$
Swaps de taux d'intérêt	4 477	1 080
Contrats de change	3 813	(1 646)
Déventures convertibles	—	1 045
Autres dérivés	280	—
	13 954 \$	479 \$

1. La FPI a enregistré des profits résultant d'acquisitions à des conditions avantageuses au titre des acquisitions par étapes des immeubles 1700 Broadway et Hudson's Bay Centre. Se reporter à la note 3 pour plus d'information.

Note 16. Impôt sur le résultat

a) Impôt canadien :

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.

b) Impôt américain :

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 17. 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 31 mars 2018

	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des coentreprises	Total
Produits	34 456 \$	27 159 \$	15 973 \$	54 598 \$	59 \$	(6 476) \$	125 769 \$
Charges :							
Exploitation des immeubles	8 264	6 866	4 005	13 613	—	(1 948)	30 800
Impôts fonciers	4 957	4 721	2 631	8 886	—	(1 191)	20 004
	13 221	11 587	6 636	22 499	—	(3 139)	50 804
Bénéfice d'exploitation net	21 235	15 572	9 337	32 099	59	(3 337)	74 965
Autres produits (charges) :							
Charges générales	—	—	—	—	(6 301)	—	(6 301)
Charges d'intérêts	(3 482)	(2 258)	(2 077)	(9 145)	(8 192)	1 540	(23 614)
Produits d'intérêts	210	27	84	44	222	(2)	585
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	—	—	—	—	—	5 021	5 021
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(32 832)	(6 141)	21 215	13 214	137	(1 525)	(5 932)
Perte de change	—	—	—	—	(2 167)	—	(2 167)
Coûts de transaction	—	—	—	(651)	(5 025)	—	(5 676)
Profit sur instruments financiers	—	—	—	3 578	12 073	(1 697)	13 954
(Perte) bénéfice avant impôt sur le résultat	(14 869)	7 200	28 559	39 139	(9 194)	—	50 835
Charge d'impôt sur le résultat	—	—	—	(113)	—	—	(113)
(Perte nette) bénéfice net	(14 869) \$	7 200 \$	28 559 \$	39 026 \$	(9 194) \$	— \$	50 722 \$
Acquisitions d'immeubles de placement	— \$	— \$	— \$	99 656 \$	— \$	— \$	99 656 \$
Entrées relatives aux immeubles de placement et aux immeubles de placement en cours d'aménagement	1 537	4 235	1 199	5 960	—	(437)	12 494
Entrées relatives aux mesures incitatives à la prise à bail	3 410	3 242	702	5 084	—	(546)	11 892
Entrées relatives aux commissions de location	533	306	538	1 262	—	(465)	2 174
31 mars 2018							
	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des coentreprises	Total
Total de l'actif	1 356 342 \$	1 153 532 \$	696 691 \$	2 313 501 \$	33 005 \$	(125 677) \$	5 427 394 \$
Total du passif	390 736	227 523	214 342	1 014 218	994 231	(125 677)	2 715 373

Trimestre clos le 31 mars 2017

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

31 décembre 2017

	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des coentreprises	Total
Total de l'actif	1 383 098 \$	1 152 199 \$	672 959 \$	2 143 984 \$	29 768 \$	(166 112) \$	5 215 896 \$
Total du passif	415 255	227 382	217 011	940 840	976 311	(166 112)	2 610 687

Note 18. Engagements, éventualités et garanties

a) Lettres de crédit :

Au 31 mars 2018, la FPI avait émis des lettres de crédit d'un montant de 4 904 \$ (4 904 \$ au 31 décembre 2017).

b) Événements :

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 trois immeubles au 31 mars 2018 (quatre immeubles au 31 décembre 2017). Ces garanties demeureront en vigueur jusqu'à ce que la dette soit modifiée, refinancée ou éteinte. Le risque de crédit survient en cas de défaut sur le remboursement de la dette de la part des acquéreurs, puisqu'elle est garantie par la FPI. Le risque de crédit est atténué, puisque la FPI a un recours en vertu de ces garanties en cas de défaut des acquéreurs. Dans un tel cas, la FPI aurait un droit sur les immeubles sous-jacents. Au 31 mars 2018, le montant estimatif de la dette assujettie aux garanties était de 59 713 \$ (61 927 \$ au 31 décembre 2017) et la durée moyenne pondérée résiduelle estimative était de 4,9 ans (5,0 ans au 31 décembre 2017). 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 19. 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 débetures de premier rang non garanties, 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 31 mars 2018, le ratio de la dette sur la valeur comptable brute était de 47,8 % (47,9 % au 31 décembre 2017), ce qui est conforme à l'exigence de la déclaration de fiducie et cadre avec les objectifs de la FPI.

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

	Note	31 mars 2018	31 décembre 2017
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	6	1 640 921 \$	1 561 033 \$
Débetures de premier rang non garanties	7	399 131	199 854
Facilités de crédit	8	553 777	737 305
Total de la dette		2 593 829	2 498 192
Capitaux propres		2 712 021	2 605 209
		5 305 850 \$	5 103 401 \$

Note 20. 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 débetures de la FPI sont à taux fixe. En outre, la direction compare la durée moyenne pondérée restante de la dette à long terme à la durée moyenne résiduelle des contrats de location. Au 31 mars 2018, la FPI avait une dette à taux variable, incluant des facilités de crédit, de 1 425 994 \$ (1 580 397 \$ au 31 décembre 2017). Au 31 mars 2018, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 797 683 \$ de la dette à taux variable, y compris des swaps sur ses facilités de crédit (756 956 \$ au 31 décembre 2017).

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.

Une dépréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au taux de change moyen du dollar canadien de 1,2722 pour le trimestre clos le 31 mars 2018 et au taux de change de clôture de 1,2894 au 31 mars 2018 aurait donné lieu à une diminution du bénéfice net d'environ 1 214 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2018. Une dépréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au dollar canadien aurait donné lieu à une diminution d'environ 99 128 \$ des autres éléments du bénéfice global pour le trimestre clos le 31 mars 2018. 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 21. Évaluations à la juste valeur

La FPI utilise une hiérarchie à trois niveaux qui reflète l'importance des données d'entrée 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 d'entrée 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 d'entrée relatives à l'actif ou au passif qui ne sont pas basées sur des données observables de marché.

Aucun transfert d'actifs ou de passifs d'un niveau de la hiérarchie à un autre n'a été effectué au cours du trimestre clos le 31 mars 2018.

31 mars 2018

31 décembre 2017

	Hiérarchie des justes valeurs	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Actif :					
Immeubles de placement	Niveau 3	4 975 827	\$ 4 975 827	\$ 4 720 362	\$ 4 720 362
Immeubles de placement en cours d'aménagement	Niveau 3	70 131	70 131	79 701	79 701
Billets à recevoir	Niveau 2	17 548	18 333	15 304	16 152
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	Niveau 3	100 030	100 030	110 188	110 188
Instruments dérivés	Niveau 2	14 512	14 512	8 425	8 425
		5 178 048	5 178 833	4 933 980	4 934 828
Passif :					
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	Niveau 2	1 640 921	1 648 784	1 561 033	1 574 614
Débitures de premier rang non garanties	Niveau 2	399 131	401 657	199 854	201 438
Facilités de crédit	Niveau 2	553 777	554 800	737 305	738 383
Instruments dérivés	Niveau 2	3 760	3 760	6 185	6 185
		2 597 589	2 609 001	2 504 377	2 520 620
		2 580 459	\$ 2 569 832	\$ 2 429 603	\$ 2 414 208

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 débitures 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.

Les instruments dérivés sont principalement constitués de swaps de taux d'intérêt et de change. 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.

Note 22. Événements postérieurs à la date de clôture

Les événements suivants se sont produits après le 31 mars 2018 :

- La FPI a acquis une participation de 80 % dans un site de 30 acres destiné à l'aménagement d'un immeuble industriel situé à Denver, au Colorado, pour un montant de 2 777 \$ US.
- La FPI a remboursé un emprunt hypothécaire venant à échéance lié à un immeuble de commerces de détail pour un montant de 5 974 \$.
- La FPI a prélevé un montant total de 30 500 \$ sur ses facilités de crédit à terme non renouvelables.
- La FPI a conclu une entente de vente inconditionnelle visant la cession d'un immeuble de bureaux à Calgary, en Alberta. Le prix de vente de cet immeuble se chiffre à 9 000 \$, ce qui correspond à sa valeur conformément aux IFRS. La FPI prévoit que la cession se conclura en juin 2018.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie mensuelle de 0,09 \$ par part pour le mois d'avril 2018.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie trimestrielle de 0,3125 \$ par part de série G pour le trimestre clos le 30 avril 2018.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie trimestrielle de 0,3750 \$ par part de série I pour le trimestre clos le 30 avril 2018.

Note 23. 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 10 mai 2018.