

États financiers consolidés intermédiaires résumés de

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2019 et 2018
(non audité)

(en dollars canadiens)

Bilans consolidés intermédiaires résumés

(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	30 septembre 2019	31 décembre 2018
ACTIF			
Actifs non courants :			
Immeubles de placement	4	4 617 436 \$	4 941 825 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	4	87 728	119 604
Participations dans des coentreprises	5	176 333	176 501
Immobilisations corporelles		8 021	6 533
Billets à recevoir	6	94 836	16 216
		4 984 354	5 260 679
Actifs courants :			
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	4	326 932	320 465
Immeubles en stock		13 743	11 227
Dépôts sur immeubles de placement		3 232	2 237
Charges payées d'avance et autres actifs		10 361	20 582
Billets à recevoir	6	3 871	4 543
Débiteurs et autres sommes à recevoir		17 638	21 101
Trésorerie détenue en fiducie		11 764	10 200
Trésorerie		59 531	66 143
		447 072	456 498
		5 431 426 \$	5 717 177 \$
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES			
Passifs non courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	7	975 555 \$	1 272 452 \$
Déventures de premier rang non garanties	8	249 237	199 565
Facilités de crédit	9	901 635	772 538
Autres passifs à long terme		1 049	8 319
		2 127 476	2 252 874
Passifs courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	7	487 327	412 558
Déventures de premier rang non garanties	8	199 860	199 971
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance		35 621	35 842
Créditeurs et autres passifs		89 144	77 887
		811 952	726 258
		2 939 428	2 979 132
Capitaux propres		2 491 998	2 738 045
Engagements, éventualités et garanties	19		
Événements postérieurs à la date de clôture	23		
		5 431 426 \$	5 717 177 \$

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	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
		2019	2018	2019	2018
Produits	12	127 005 \$	128 097 \$	394 480 \$	380 006 \$
Charges :					
Exploitation des immeubles		31 054	31 281	97 189	92 382
Impôts fonciers		20 227	20 605	62 556	60 560
		51 281	51 886	159 745	152 942
Bénéfice d'exploitation net		75 724	76 211	234 735	227 064
Autres produits (charges) :					
Charges générales		(4 181)	(2 585)	(12 411)	(12 250)
Charges d'intérêts	13	(27 342)	(25 032)	(82 510)	(74 311)
Produits d'intérêts		516	371	1 467	1 285
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	5	21 525	5 343	23 491	10 839
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement	4	(19 829)	(32 096)	(62 864)	(13 523)
(Perte) profit de change		(4 284)	6 692	5 864	4 006
Coûts de transaction	14	(80)	(227)	(217)	(5 930)
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	15	3 056	(2 714)	(16 484)	14 699
Bénéfice avant impôt sur le résultat		45 105	25 963	91 071	151 879
Charge d'impôt sur le résultat	16	(473)	(244)	(1 211)	(463)
Bénéfice net		44 632	25 719	89 860	151 416
Autres éléments de bénéfice global (de perte globale) pouvant être reclassés en résultat net au cours de périodes ultérieures :					
Profit de change latent		16 306	(21 608)	(40 130)	35 491
Profit (perte) de change latent(e) sur les participations dans des coentreprises		1 300	(2 094)	(3 429)	3 577
Autres éléments de bénéfice global qui ne seront pas reclassés en résultat net au cours de périodes ultérieures :					
Profit latent lié aux réévaluations du montant net de l'obligation au titre des régimes de retraite		—	—	671	—
		17 606	(23 702)	(42 888)	39 068
Total du bénéfice global		62 238 \$	2 017 \$	46 972 \$	190 484 \$
Bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – de base	10 e)	0,28 \$	0,13 \$	0,52 \$	0,88 \$
Bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – dilué	10 e)	0,28	0,13	0,52	0,87
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :					
De base	10 e)	140 395 912	153 819 835	143 950 097	153 046 020
Dilué	10 e)	140 395 912	154 400 926	143 950 097	153 561 930

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	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 priviliégiés	Total
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 ordinaires, déduction faite des frais d'émission	44 136	—	—	—	44 136	—	44 136
Émissions de parts privilégiées, déduction faite des frais d'émission	—	—	—	—	—	121 304	121 304
Rachat de parts privilégiées	—	—	—	(26 952)	(26 952)	(69 753)	(96 705)
Reclassement du surplus d'apport	—	(10 796)	—	10 796	—	—	—
Bénéfice net	—	151 416	—	—	151 416	—	151 416
Autres éléments de bénéfice global	—	—	39 068	—	39 068	—	39 068
Distributions	—	(140 497)	—	—	(140 497)	—	(140 497)
Capitaux propres au 30 septembre 2018	2 005 795	170 930	170 032	—	2 346 757	377 174	2 723 931
Variations au cours de la période :							
Émission de parts ordinaires, déduction faite des frais d'émission	38	—	—	—	38	—	38
Parts acquises et annulées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(43 998)	—	—	10 975	(33 023)	(267)	(33 290)
Parts acquises dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la clôture de l'exercice	(2 188)	—	—	657	(1 531)	(26)	(1 557)
Bénéfice net	—	7 220	—	—	7 220	—	7 220
Autres éléments de bénéfice global	—	—	76 684	—	76 684	—	76 684
Distributions	—	(34 981)	—	—	(34 981)	—	(34 981)
Capitaux propres au 31 décembre 2018	1 959 647	143 169	246 716	11 632	2 361 164	376 881	2 738 045
Variations au cours de la période :							
Émission de parts ordinaires, déduction faite des frais d'émission (note 10)	812	—	—	—	812	—	812
Rachat de parts privilégiées (note 10)	—	—	—	(2 753)	(2 753)	(75 710)	(78 463)
Parts acquises et annulées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités (note 10)	(161 976)	—	—	24 341	(137 635)	(6 206)	(143 841)
Parts acquises dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la fin de la période (note 10)	—	—	—	9	9	(77)	(68)
Bénéfice net	—	89 860	—	—	89 860	—	89 860
Autres éléments de perte globale	—	—	(42 888)	—	(42 888)	—	(42 888)
Distributions	—	(71 459)	—	—	(71 459)	—	(71 459)
Capitaux propres au 30 septembre 2019	1 798 483 \$	161 570 \$	203 828 \$	33 229 \$	2 197 110 \$	294 888 \$	2 491 998 \$

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 2019	2018	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre 2019	2018
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) :					
Activités d'exploitation :					
Bénéfice net		44 632 \$	25 719 \$	89 860 \$	151 416 \$
Distributions provenant des coentreprises		623	816	2 317	3 180
Ajustements pour tenir compte des éléments sans effet sur la trésorerie :					
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	12	5 835	4 871	17 131	14 609
Ajustements des loyers selon la méthode linéaire	12	(1 574)	(1 338)	(4 498)	(4 401)
Amortissement des immobilisations corporelles		271	264	829	800
Rémunération fondée sur des parts		1 428	(200)	3 135	462
Autres avantages du personnel à long terme		16	349	888	1 023
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	13	(185)	(28)	(249)	(242)
Amortissement des coûts de financement compris dans les charges d'intérêts	13	956	933	2 897	2 625
Désactualisation de la composante passif des débetures	13	—	(54)	(51)	(160)
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	5	(21 525)	(5 343)	(23 491)	(10 839)
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement	5	19 829	32 096	62 864	13 523
(Profit) perte lié(e) à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	15	(3 056)	2 714	16 484	(14 699)
Perte (profit) de change latent(e)		4 128	(1 299)	(6 062)	(2 568)
Entrées d'immeubles en stock		(909)	(115)	(2 516)	(115)
Variations des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation		(196)	5 358	(2 159)	6 214
		50 273	64 743	157 379	160 828
Activités d'investissement :					
Acquisitions d'immeubles de placement, déduction faite de la dette connexe	3	(3 800)	(63 385)	(8 940)	(76 449)
Produit de la cession d'immeubles de placement, déduction faite des coûts et de la dette connexe	3	57 666	252	185 154	126 548
Entrées d'immeubles de placement		(11 251)	(9 149)	(30 226)	(25 186)
Entrées d'immeubles de placement en cours d'aménagement		(19 814)	(13 086)	(71 025)	(28 326)
Entrées d'avantages incitatifs à la location		(9 740)	(13 459)	(33 740)	(37 246)
Entrées de commissions de location		(4 492)	(3 156)	(12 161)	(8 359)
Entrées de coentreprises	5	(2 785)	(3 039)	(16 052)	(7 207)
Entrées d'immobilisations corporelles		(238)	(24)	(1 716)	(415)
Émissions de billets à recevoir		(361)	(904)	(7 949)	(4 794)
Remboursements de capital sur les billets à recevoir		4 835	929	8 806	2 566
Variation des dépôts sur immeubles de placement		(1 089)	(290)	(1 057)	10
Variation de la trésorerie détenue en fiducie		(4 098)	761	(1 666)	(115)
		4 833	(104 550)	9 428	(58 973)
Activités de financement :					
Remboursements de capital sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts		(10 917)	(11 306)	(34 285)	(33 554)
Remboursements d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts		(10 949)	(47 274)	(25 923)	(78 153)
Avance sur emprunts hypothécaires et autres emprunts, déduction faite des coûts de financement		(32)	461	42	69 367
Émission de débetures de premier rang non garanties, déduction faite des coûts de financement	8	—	—	248 946	199 217
Remboursement de débetures de premier rang non garanties	8	—	—	(200 000)	—
Avance sur facilités de crédit renouvelables		146 302	115 184	492 109	245 508
Remboursement de facilités de crédit renouvelables, incluant les coûts de financement		(73 029)	(98 019)	(357 633)	(393 682)
Remboursement d'obligations locatives		(24)	—	(57)	—
Émission de parts privilégiées, déduction faite des frais d'émission	10	—	—	—	121 304
Achat de parts ordinaires dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	10	(37 747)	—	(138 403)	—
Achat de parts privilégiées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	10	(1 778)	—	(5 506)	—
Rachat de parts privilégiées	10	(78 463)	—	(78 463)	(96 705)
Distributions payées sur les parts ordinaires		(18 959)	(41 532)	(56 471)	(123 720)
Distributions payées sur les parts privilégiées		(5 371)	(5 283)	(16 205)	(15 244)
		(90 967)	(87 769)	(171 849)	(105 662)
Profit (perte) de change sur la trésorerie détenue en monnaie étrangère		795	(3 463)	(1 570)	1 771
Diminution de la trésorerie		(35 066)	(131 039)	(6 612)	(2 036)
Trésorerie au début de la période		94 597	164 835	66 143	35 832
Trésorerie à la fin de la période		59 531 \$	33 796 \$	59 531 \$	33 796 \$
Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie :					
Intérêts versés		30 820 \$	27 462 \$	88 332 \$	77 851 \$
Intérêts reçus		518	376	1 473	1 291

Se reporter aux notes annexes.

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2019 et 2018 (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 0,54 \$ par part ordinaire, à 1,4155 \$ par part de série A, à 1,3680 \$ par part de série E et à 1,50 \$ par part 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 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 « normes 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 2018, à l'exception des méthodes et 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 2018.

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 2018. 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 2019.

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

La FPI a adopté IFRS 16, *Contrats de location* (« IFRS 16 »), lors de son entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019. IFRS 16 remplace IAS 17, *Contrats de location* (« IAS 17 »), et IFRIC 4, *Déterminer si un accord contient un contrat de location* (« IFRIC 4 »). 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. La FPI a achevé son évaluation de l'incidence d'IFRS 16 sur ses états financiers consolidés. La comptabilisation par le bailleur en vertu d'IFRS 16 ne change pratiquement pas par rapport à IAS 17 et la FPI continuera de classer les contrats de location conclus avec ses locataires en tant que contrats de location simple. Pour les contrats de location aux termes desquels la FPI est le preneur, à la date de début du contrat de location, la FPI comptabilise des actifs au titre du droit d'utilisation et des obligations locatives évalués à la valeur actualisée des paiements de loyer devant être effectués sur la durée du contrat de location. Après la date de début du contrat, les obligations locatives sont revues à la hausse pour tenir compte de la désactualisation des charges d'intérêts et elles sont revues à la baisse pour tenir compte des paiements de loyer effectués. Les actifs au titre du droit d'utilisation comptabilisés sont amortis selon la méthode linéaire sur la durée du contrat de location. La FPI applique l'exemption relative à la comptabilisation des contrats de location à court terme pour ses contrats de location à court terme dont la durée est de 12 mois ou moins et pour ses contrats de location dont le bien sous-jacent est de faible valeur. Les paiements de loyer sur les contrats de location à court terme et les contrats de location dont le bien sous-jacent est de faible valeur sont comptabilisés à titre de charges selon la méthode linéaire sur la durée du contrat de location.

La FPI a adopté IFRS 16 selon la méthode rétrospective modifiée. Selon cette méthode, la norme est appliquée de façon rétrospective en comptabilisant l'effet cumulatif de la première application de la norme à la date de première application. La FPI a choisi de recourir à la mesure facultative de simplification de la transition qui permet d'appliquer la norme seulement aux contrats qui ont été précédemment identifiés comme des contrats de location en vertu d'IAS 17 et d'IFRIC 4 à la date de première application. La FPI a également choisi de recourir aux exemptions relatives à la comptabilisation pour les contrats de location dont le terme de la durée se situe dans les 12 mois suivant la date de première application et pour les contrats de location dont le bien sous-jacent est de faible valeur. La FPI a passé en revue tous les contrats de location aux termes desquels elle est le preneur. La FPI a conclu un bail foncier, dont la juste valeur a été incluse dans les immeubles de placement avant la première application. Aucun ajustement n'est nécessaire lors de la première application pour le bail foncier. La FPI a également signé des contrats de location relativement à des véhicules et à du matériel de bureau. La FPI a comptabilisé des actifs au titre du droit d'utilisation et des obligations locatives relativement à ces contrats de location qui étaient antérieurement classés en tant que contrats de location simple, à l'exception des contrats de location à court terme et des contrats de location dont le bien sous-jacent est de faible valeur, ce qui a donné lieu à une hausse des immobilisations corporelles de 133 \$ et à une hausse des autres passifs à long terme de 133 \$ au 1^{er} janvier 2019.

En juin 2017, l'IASB a publié IFRIC 23, *Incertitude relative aux traitements fiscaux* (« IFRIC 23 »). IFRIC 23 explique comment déterminer la position fiscale comptable en cas d'incertitude relative aux traitements fiscaux. IFRIC 23 entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019. Cette interprétation n'a pas eu d'incidence significative sur les états financiers consolidés.

En octobre 2017, l'IASB a modifié IFRS 9, *Instruments financiers* (« IFRS 9 »). Les modifications précisent que pour déterminer si une clause de remboursement anticipé remplit la condition lui permettant d'être évaluée au coût amorti, la partie qui exerce l'option peut payer ou recevoir une somme raisonnable en compensation au titre du remboursement anticipé, quelle que soit la raison du remboursement anticipé. La modification entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019. Cette modification n'a pas eu d'incidence significative sur les états financiers consolidés.

En octobre 2017, l'IASB a modifié IAS 28, *Intérêts à long terme dans des entreprises associées et des coentreprises* (« IAS 28 »). Les modifications précisent qu'IFRS 9, ainsi que ses dispositions en matière de dépréciation, s'applique aux intérêts à long terme. De plus, lorsque l'entité applique IFRS 9 à des intérêts à long terme, elle ne tient compte d'aucun ajustement apporté à la valeur comptable de ces intérêts à long terme exigé par IAS 28. Les modifications s'appliquent de façon rétrospective aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019. Cette modification n'a pas eu d'incidence significative sur les états financiers consolidés.

En décembre 2017, l'IASB a modifié IFRS 3, *Regroupements d'entreprises* (« IFRS 3 »). Les modifications précisent que lorsqu'une entité obtient le contrôle d'une entreprise qui est une entreprise commune, elle applique les dispositions relatives aux regroupements d'entreprises réalisés par étapes, ce qui comprend la réévaluation à la juste valeur des intérêts qu'elle détenait précédemment dans l'entreprise commune. Les modifications s'appliquent aux regroupements d'entreprises pour lesquels la date d'acquisition est le 1^{er} janvier 2019 ou une date postérieure. La FPI applique les modifications aux acquisitions réalisées le 1^{er} janvier 2019 ou à une date postérieure.

Note 3. Acquisitions et cessions d'immeubles de placement

Acquisitions :

Le 15 mai 2019, la FPI a acquis une participation additionnelle de 15 % dans l'immeuble Centre 70 Building, un immeuble de bureaux situé à Calgary, en Alberta, pour une contrepartie totale de 3 023 \$. Avant la date d'acquisition, la FPI détenait 85 % de cet immeuble de placement, qui était classé dans les coentreprises et dont elle comptabilisait sa quote-part des actifs, des passifs, des produits, des charges et des flux de trésorerie dans ses états financiers consolidés. Depuis cette acquisition, la FPI détient la totalité de cet immeuble et le comptabilise sur une base consolidée. La FPI a comptabilisé cette acquisition comme une acquisition par étapes et elle a inscrit un profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses de 1 106 \$.

Le 16 mai 2019, la FPI a acquis une participation additionnelle de 5 % dans Park 8Ninety I, un immeuble industriel situé dans la région du Grand Houston, au Texas, pour une contrepartie totale de 6 261 \$. Avant la date d'acquisition, la FPI détenait 95 % de cet immeuble de placement, qui était classé dans les coentreprises et comptabilisé selon la méthode de la mise en équivalence. Depuis cette acquisition, la FPI détient la totalité de cet immeuble et le comptabilise sur une base consolidée. La FPI a comptabilisé cette acquisition comme une acquisition par étapes et elle a réévalué sa participation existante de 95 % à la juste valeur à la date d'acquisition.

Le 8 août 2019, la FPI a acquis un parc de stationnement en surface connexe à un immeuble de bureaux existant à Winnipeg, au Manitoba.

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 sa participation existante 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 \$.

Par ailleurs, la FPI a acquis l'immeuble suivant au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2018 :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date d'acquisition	Catégorie d'actifs
Stapley Center	1	Région du Grand Phoenix (Arizona)	13 août 2018	Bureaux

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2018, la FPI a acquis les parcelles de terrain suivantes destinées à l'aménagement :

Immeuble	Emplacement	Date d'acquisition	Catégorie d'actifs
Cedar Port	Houston (Bayport) (Texas)	26 mars 2018	Industriel
Tower Business Center ¹	Région du Grand Denver (Colorado)	20 avril 2018	Industriel
1630 Aspen	Madison (Wisconsin)	31 mai 2018	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	
	2019	2018	2019	2018
Immeubles de placement (note 4)	3 800 \$	63 385 \$	11 443 \$	164 840 \$
Dette à long terme, y compris les emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, déduction faite des coûts de financement	—	—	(1 326)	(38 388)
Autres éléments du passif net	—	—	(71)	—
	3 800	63 385	10 046	126 452
Contrepartie constituée des éléments suivants :				
Parts ordinaires [note 10 a) ii)]	—	—	—	43 651
Contrepartie en trésorerie	3 800	63 385	8 940	76 449
Profits résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses	—	—	1 106	5 384
Profit de change	—	—	—	968
Contrepartie totale	3 800 \$	63 385 \$	10 046 \$	126 452 \$
Coûts de transaction passés en charges (note 14)	80 \$	227 \$	217 \$	905 \$

Cessions :

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2019, la FPI a cédé les immeubles suivants :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date de cession	Catégorie d'actifs
169 Inverness Drive West I & II	1	Région du Grand Denver (Colorado)	9 avril 2019	Bureaux
Reenders Square	1	Winnipeg (Manitoba)	21 mai 2019	Commerce de détail
Britannia Building	1	Calgary (Alberta)	22 mai 2019	Bureaux
Portfeuille Nanaimo	4	Nanaimo (Colombie-Britannique)	17 juin 2019	Bureaux et commerce de détail
1700 Broadway	1	Région du Grand Denver (Colorado)	27 juin 2019	Bureaux
GSA Professional Office Building	1	Région du Grand Phoenix (Arizona)	26 juillet 2019	Bureaux
415 Yonge Street	1	Région du Grand Toronto (Ontario)	27 septembre 2019	Bureaux

Le produit en trésorerie de la vente des immeubles susmentionnés, déduction faite des coûts et de la dette connexe, s'est établi à 185 154 \$. La FPI a également reçu un billet à recevoir d'un montant de 79 000 \$ garanti par l'immeuble cédé, parallèlement à la vente de l'immeuble situé au 415 Yonge Street (note 6). Les actifs et les passifs liés à ces immeubles ont été décomptabilisés.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2018, la FPI a cédé les immeubles suivants :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date de cession	Catégorie d'actifs
Humana Building	1	Région du Grand Phoenix (Arizona)	23 janvier 2018	Bureaux
1810 Dublin Avenue	1	Winnipeg (Manitoba)	22 mars 2018	Industriel
630 – 4th Avenue SW	1	Calgary (Alberta)	1 ^{er} juin 2018	Bureaux
Production Court et Eau Claire Place II	2	Région du Grand Vancouver (Colombie-Britannique) et Calgary (Alberta)	27 juin 2018	Bureaux

Le 11 septembre 2018, la FPI a fourni des terrains pour l'aménagement d'immeubles industriels situés dans la région du Grand Houston, au Texas, à une nouvelle entente de coentreprise, Park 8Ninety II.

Le produit en trésorerie de la vente des immeubles susmentionnés, déduction faite des coûts et de la dette connexe, s'est établi à 126 548 \$. 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 2019		
	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	4 941 825 \$	119 604 \$	320 465 \$
Entrées :			
Acquisitions (note 3)	11 443	—	—
Reclassement de participations dans des coentreprises ¹	66 765	—	—
Dépenses d'investissement	27 502	68 140	2 724
Intérêts inscrits à l'actif	—	2 981	—
Commissions de location	11 009	641	511
Ajustements des loyers selon la méthode linéaire	4 088	—	410
Entrées d'avantages incitatifs à la location, déduction faite de l'amortissement	12 507	2 762	1 340
Cessions	(139 824)	—	(290 696)
Perte de change	(65 936)	(1 676)	(1 625)
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur	25 099	2 318	(90 281)
Reclassement d'immeubles de placement en cours d'aménagement	96 539	(96 539)	—
Reclassement d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	(373 581)	(10 503)	384 084
Solde à la fin de la période	4 617 436 \$	87 728 \$	326 932 \$

1. Le 16 mai 2019, la FPI a accru à 100 % sa participation dans l'immeuble Park 8Ninety I. Se reporter à la note 3 pour plus d'information.

	Exercice clos le 31 décembre 2018		
	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	4 720 362 \$	79 701 \$	110 188 \$
Entrées :			
Acquisitions	241 560	11 120	—
Reclassement de participations dans des coentreprises ^{1, 3}	108 390	—	—
Dépenses d'investissement	35 659	56 544	2
Intérêts inscrits à l'actif	—	1 304	—
Commissions de location	10 511	2 283	246
Ajustements des loyers selon la méthode linéaire	5 485	—	6
Entrées d'avantages incitatifs à la location, déduction faite de l'amortissement	25 655	—	1 129
Apport aux participations dans des coentreprises ²	—	(10 421)	—
Cessions	(121 205)	(521)	(31 468)
Transfert vers les immeubles en stock ⁴	(8 800)	(1 816)	—
Profit de change	169 867	5 417	7 795
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur	(43 384)	10 104	(3 819)
Reclassement d'immeubles de placement en cours d'aménagement	34 111	(34 111)	—
Reclassement d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	(236 386)	—	236 386
Solde à la fin de l'exercice	4 941 825 \$	119 604 \$	320 465 \$

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.

2. Le 11 septembre 2018, la FPI a fourni un apport sous forme de terrain en cours d'aménagement au projet Park 8Ninety II, en vertu d'une entente de coentreprise. Se reporter à la note 3 pour plus d'information.

3. Le 5 octobre 2018, la FPI a accru à 100 % sa participation dans l'immeuble Park Lucero II.

4. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, un immeuble de placement et les dépenses d'aménagement connexes ont été transférés vers les immeubles en stock.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2019, la FPI a reclassé, des immeubles de placement en cours d'aménagement aux immeubles de placement, trois immeubles industriels et un projet de densification relatif à un immeuble de bureaux.

La FPI détenait neuf immeubles de commerces de détail, huit immeubles de bureaux et deux parcelles de terrain destinées à l'aménagement classés dans les immeubles de placement détenus en vue de la vente et les a mis en vente auprès de courtiers externes ou les a inclus dans des ententes de vente inconditionnelles au 30 septembre 2019 (31 décembre 2018 – dix immeubles de commerces de détail et six immeubles de bureaux). Le solde d'emprunt hypothécaire lié à ces immeubles détenus en vue de la vente totalisait 121 937 \$ au 30 septembre 2019. 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 ou faire en sorte que l'acheteur les reprenne à la cession des immeubles de placement connexes.

Au 30 septembre 2019, des immeubles de placement d'une juste valeur de 3 168 500 \$ (31 décembre 2018 – 3 587 739 \$) ont été donnés en garantie aux termes de conventions hypothécaires.

La FPI obtient des évaluations externes pour certains immeubles représentant diverses régions et catégories d'actifs de son portefeuille. Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2019, des immeubles (y compris la participation de la FPI dans des immeubles détenus en vertu d'ententes de coentreprise) d'une valeur d'expertise de 151 154 \$ et de 473 641 \$, respectivement (2018 – 361 163 \$ et 902 079 \$) 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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 2019 et de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

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 22.

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

	30 septembre 2019			31 décembre 2018		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Ouest canadien :						
Taux d'actualisation	9,50 %	5,75 %	7,71 %	9,50 %	5,75 %	7,61 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	3,75 %	6,84 %	9,00 %	3,75 %	6,75 %
Taux de capitalisation	8,75 %	3,75 %	6,69 %	8,75 %	3,75 %	6,68 %
Horizon de placement (en années)	11,0	10,0	10,2	11,0	10,0	10,3
Centre du Canada :						
Taux d'actualisation	9,75 %	6,25 %	7,70 %	9,25 %	6,25 %	7,66 %
Taux de capitalisation final	9,50 %	5,00 %	6,46 %	8,50 %	5,50 %	6,42 %
Taux de capitalisation	9,25 %	5,00 %	6,39 %	8,25 %	5,50 %	6,33 %
Horizon de placement (en années)	11,0	10,0	10,3	11,0	10,0	10,3
Est du Canada :						
Taux d'actualisation	7,50 %	5,25 %	6,59 %	7,50 %	5,25 %	6,79 %
Taux de capitalisation final	7,00 %	4,25 %	5,75 %	6,75 %	4,25 %	5,67 %
Taux de capitalisation	7,25 %	3,75 %	5,55 %	7,00 %	4,25 %	5,69 %
Horizon de placement (en années)	11,0	10,0	10,3	12,0	10,0	10,3
États-Unis :						
Taux d'actualisation	10,00 %	6,25 %	7,93 %	9,00 %	6,50 %	7,94 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	5,25 %	6,93 %	8,75 %	5,50 %	6,92 %
Taux de capitalisation	10,00 %	5,00 %	6,84 %	8,50 %	5,25 %	6,77 %
Horizon de placement (en années)	12,0	10,0	10,4	15,0	10,0	10,6
Total du portefeuille :						
Taux d'actualisation	10,00 %	5,25 %	7,62 %	9,50 %	5,25 %	7,62 %
Taux de capitalisation final	9,50 %	3,75 %	6,61 %	9,00 %	3,75 %	6,57 %
Taux de capitalisation	10,00 %	3,75 %	6,50 %	8,75 %	3,75 %	6,47 %
Horizon de placement (en années)	12,0	10,0	10,3	15,0	10,0	10,4

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 :

			Participation	
Immeuble	Principale vocation	Type de partenariat	30 septembre 2019	31 décembre 2018
Park 8Ninety I ¹	Immeuble de placement	Coentreprise	— %	95 %
Park 8Ninety II	Immeuble de placement	Coentreprise	95 %	95 %
Corridor Park	Immeuble de placement	Coentreprise	90 %	90 %
Millwright Building	Immeuble de placement	Coentreprise	80 %	80 %
Tower Business Center	Immeuble de placement	Coentreprise	80 %	80 %
Portefeuille Graham	Immeuble de placement	Coentreprise	75 %	75 %
The Point at Inverness	Immeuble de placement	Coentreprise	50 %	50 %
Centre 70 Building ¹	Immeuble de placement	Entreprise commune	— %	85 %
Cliveden Building	Immeuble de placement	Entreprise commune	50 %	50 %
Kincaid Building	Immeuble de placement	Entreprise commune	50 %	50 %

1. Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2019, 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.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2019, la FPI a fourni un apport de 16 052 \$ dans le cadre des ententes de coentreprise visant les immeubles Tower Business Center, Park 8Ninety I, Park 8Ninety II, Millwright Building et Corridor Park.

La FPI pourrait être tenue responsable des obligations de certains partenariats. Au 30 septembre 2019, la quote-part des passifs hypothécaires revenant aux copropriétaires était de 39 757 \$ (31 décembre 2018 – 37 642 \$). 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 2019	31 décembre 2018		
Actifs non courants :				
Immeubles de placement	250 242 \$	255 661 \$		
Immeubles de placement en cours d'aménagement	42 906	40 635		
Actifs courants :				
Charges payées d'avance et autres actifs	113	244		
Débiteurs et autres sommes à recevoir	3 285	822		
Trésorerie	10 684	3 808		
	307 230	301 170		
Passifs non courants :				
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	85 412	44 017		
Passifs courants :				
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	27 375	59 068		
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	2 817	3 264		
Créditeurs et autres passifs	15 293	18 320		
	130 897	124 669		
Participations dans des coentreprises	176 333 \$	176 501 \$		
	Trimestres clos les 30 septembre	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2019	2018	2019	2018
Produits	3 803 \$	5 496 \$	13 160 \$	16 763 \$
Charges :				
Exploitation des immeubles	1 058	1 283	3 561	4 539
Impôts fonciers	762	1 144	2 800	3 400
	1 820	2 427	6 361	7 939
Bénéfice d'exploitation net	1 983	3 069	6 799	8 824
Autres produits (charges) :				
Charges d'intérêts	(1 096)	(1 457)	(3 266)	(4 317)
Produits d'intérêts	2	2	5	6
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	20 636	3 729	19 953	4 629
Profit lié à la juste valeur découlant de regroupements d'entreprises ¹	—	—	—	1 697
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	21 525 \$	5 343 \$	23 491 \$	10 839 \$

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. Billets à recevoir

	30 septembre 2019	31 décembre 2018
Billet à recevoir, venant à échéance en juillet 2022, portant intérêt au taux de 5,05 % par année, remboursable en versements mensuels (intérêts uniquement) jusqu'à l'échéance, garanti par un immeuble de bureaux.	79 000 \$	— \$
Billet à recevoir d'un locataire, venant à échéance en mai 2023, portant intérêt au taux de 5,89 % par année, remboursable en divers versements mensuels du capital et des intérêts. Un cas de défaut aux termes du billet constitue un défaut au contrat de location du locataire.	9 131	10 814
Billet à recevoir d'un locataire, remboursable en 144 versements mensuels du capital et des intérêts à compter de six mois après l'achèvement des travaux d'aménagement et le début du contrat de location, portant intérêt au taux de 4,00 % par année, taux qui sera majoré à 8,50 % par année au début du contrat de location.	5 870	3 710
Billet à recevoir d'un locataire, venant à échéance en septembre 2021, portant intérêt à 1,00 % par année, remboursable en versements mensuels de 61 \$ (capital et intérêts).	1 514	2 075
Autres billets à recevoir	3 192	4 160
	98 707	20 759
Tranche courante	3 871	4 543
Tranche non courante	94 836 \$	16 216 \$

Note 7. Emprunts hypothécaires et autres emprunts

	30 septembre 2019	31 décembre 2018
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 463 754 \$	1 690 671 \$
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	3 418	1 175
Coûts de financement	(4 290)	(6 836)
	1 462 882	1 685 010
Tranche courante	487 327	412 558
Tranche non courante	975 555 \$	1 272 452 \$

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 33,3 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI porte intérêt à des taux fixes (31 décembre 2018 – 40,0 %), et 35,1 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI portent intérêt à des taux variables et font l'objet de swaps de taux d'intérêt (31 décembre 2018 – 31,6 %). Le taux d'intérêt effectif moyen pondéré sur tous les emprunts hypothécaires et autres emprunts était de 4,07 % et leur taux nominal moyen pondéré était de 3,89 % au 30 septembre 2019 (31 décembre 2018 – 4,27 % et 4,07 %, respectivement). Les dates d'échéance de ces emprunts s'échelonnent du 3 octobre 2019 au 1^{er} juin 2031.

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 2019.

Note 8. Débentures de premier rang non garanties

Le 22 février 2019, en vertu du prospectus préalable de base simplifié du 23 août 2018, la FPI a émis des débentures de premier rang non garanties de série C à 3,674 %, pour un produit brut de 250 000 \$. Les intérêts sont versés sur une base semestrielle le 22 février et le 22 août de chaque année. Ces débentures ne peuvent être rachetées par la FPI avant leur échéance et ont égalité de rang avec toutes les autres dettes de la FPI.

Le 27 mars 2019, à la date d'échéance, la FPI a remboursé la valeur nominale des débentures de premier rang non garanties de série A à 3,753 %, d'un montant de 200 000 \$.

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 applicables ¹
Série B	7 février 2018	7 février 2020	3,354 %
Série C	22 février 2019	22 février 2021	3,674 %

1. La FPI a conclu un swap de taux d'intérêt sur les débentures de premier rang non garanties de série B.

	Valeur nominale	Désactualisation non amortie	Coûts de financement non amortis	Valeur comptable	Tranche courante	Tranche non courante
Série B	200 000 \$	— \$	(140) \$	199 860 \$	199 860 \$	— \$
Série C	250 000	—	(763)	249 237	—	249 237
30 septembre 2019	450 000 \$	— \$	(903) \$	449 097 \$	199 860 \$	249 237 \$
31 décembre 2018	400 000	51	(515)	399 536	199 971	199 565

Au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2019, la FPI a comptabilisé un montant de néant et de 51 \$ (2018 – 54 \$ et 160 \$), au titre de la désactualisation de la composante passif et un montant de 222 \$ et de 667 \$ (2018 – 179 \$ et 498 \$), au titre de l'amortissement des coûts de financement.

Conformément aux actes de fiducie supplémentaires régissant les débentures de premier rang non garanties de série B et de série C, la FPI doit respecter diverses clauses restrictives financières. Au 30 septembre 2019, la FPI se conformait à ces exigences.

Note 9. Facilités de crédit

La FPI a conclu des facilités de crédit à terme renouvelables non garanties d'un montant total de 700 000 \$ qui peuvent servir aux fins de l'exploitation générale de l'entreprise et du fonds de roulement, ainsi qu'aux fins du financement à court terme des acquisitions d'immeubles de placement et de l'émission de lettres de crédit. La FPI peut prélever des montants sur les facilités de crédit en dollars canadiens ou américains.

La FPI a également 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 non garanties de la FPI :

	30 septembre 2019			31 décembre 2018		
	Capacité d'emprunt	Montant prélevé	Montant pouvant être prélevé	Montant prélevé	Montant pouvant être prélevé	Taux d'intérêt applicables ¹
Facilités renouvelables échéant le 14 décembre 2021	400 000 \$	357 378 \$	42 622 \$	283 907 \$	116 093 \$	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 2023	300 000	246 000	54 000	190 800	109 200	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		(1 743)		(2 169)		
Total des facilités de crédit	1 000 000 \$	901 635 \$	96 622 \$	772 538 \$	225 293 \$	

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 2019, 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 2017	150 599 666	1 961 659 \$
Parts assujetties à des restrictions rachetées	35 749	464
Parts différées rachetées	4 189	59
Placement privé, déduction faite des frais d'émission de 145 \$ ¹	3 185 152	43 651
Parts acquises et annulées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(3 374 071)	(43 998)
Parts acquises dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la clôture de l'exercice	(167 856)	(2 188)
Solde au 31 décembre 2018	150 282 829	1 959 647
Parts assujetties à des restrictions rachetées	29 388	342
Parts différées rachetées	39 546	470
Parts acquises et annulées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(12 417 833)	(161 976)
Solde au 30 septembre 2019	137 933 930	1 798 483 \$

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.

Le 13 janvier 2017, la FPI a annoncé la suspension de son régime de réinvestissement des distributions et d'achat de part jusqu'à nouvel ordre. Aux termes du régime de réinvestissement des distributions et d'achat de part, les porteurs de parts peuvent choisir de recevoir la totalité ou une partie de leurs distributions mensuelles régulières en parts ordinaires supplémentaires.

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 A	Série C	Série E	Série G	Série I	Total
Nombre de parts en circulation au 31 décembre 2017	3 450 000	3 000 000	4 000 000	3 200 000	—	13 650 000
Parts privilégiées rachetées	—	(3 000 000)	—	—	—	(3 000 000)
Parts privilégiées émises	—	—	—	—	5 000 000	5 000 000
Parts acquises et annulées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(4 000)	—	(3 800)	(3 300)	—	(11 100)
Parts acquises dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la clôture de l'exercice	(600)	—	—	(500)	—	(1 100)
Nombre de parts en circulation au 31 décembre 2018	3 445 400	—	3 996 200	3 196 200	5 000 000	15 637 800
Parts acquises et annulées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(58 100)	—	(142 300)	(57 700)	—	(258 100)
Parts acquises dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la fin de la période	—	—	(3 200)	—	—	(3 200)
Parts privilégiées rachetées	—	—	—	(3 138 500)	—	(3 138 500)
Nombre de parts en circulation au 30 septembre 2019	3 387 300	—	3 850 700	—	5 000 000	12 238 000

La valeur comptable des parts privilégiées de la FPI en circulation se présente comme suit :

	Série A	Série C	Série E	Série G	Série I	Total
Taux de distribution annuel	5,662 %	5,250 %	5,472 %	5,000 %	6,000 %	
Date de refixation du taux de distribution	30 septembre 2022	—	30 septembre 2023	—	30 avril 2023	
Valeur comptable au 31 décembre 2017	82 143 \$	69 753 \$	96 537 \$	77 190 \$	— \$	325 623 \$
Parts privilégiées rachetées	—	(69 753)	—	—	—	(69 753)
Parts privilégiées émises	—	—	—	—	121 304	121 304
Parts acquises et annulées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(95)	—	(92)	(80)	—	(267)
Parts acquises dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la clôture de l'exercice	(14)	—	—	(12)	—	(26)
Valeur comptable au 31 décembre 2018	82 034	—	96 445	77 098	121 304	376 881
Parts acquises et annulées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(1 383)	—	(3 435)	(1 388)	—	(6 206)
Parts acquises dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la fin de la période	—	—	(77)	—	—	(77)
Parts privilégiées rachetées	—	—	—	(75 710)	—	(75 710)
Valeur comptable au 30 septembre 2019	80 651 \$	— \$	92 933 \$	— \$	121 304 \$	294 888 \$
Valeur nominale au 30 septembre 2019	84 683 \$	— \$	96 268 \$	— \$	125 000 \$	305 951 \$
Valeur nominale au 31 décembre 2018	86 135	—	99 905	79 905	125 000	390 945

Le 31 juillet 2019, la FPI a racheté la totalité de ses 3 138 500 parts de série G en circulation, d'une valeur nominale totale de 78 463 \$.

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

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

c) Offre publique de rachat dans le cours normal des activités :

Le 13 décembre 2018, la FPI a annoncé que la Bourse de Toronto (la « TSX ») avait approuvé le renouvellement de son offre publique de rachat dans le cours normal des activités. En vertu de l'offre renouvelée, la FPI a la possibilité d'acheter aux fins d'annulation jusqu'à 10 % du flottant des parts ordinaires et des parts privilégiées de la FPI au 5 décembre 2018.

	Flottant	10 % du flottant
Parts ordinaires	132 404 572	13 240 457
Séries de parts privilégiées :		
Série A	3 450 000	345 000
Série E	4 000 000	400 000
Série G ¹	3 200 000	320 000
Série I	4 900 000	490 000

1. Le 31 juillet 2019, la FPI a racheté la totalité des 3 138 500 parts de série G en circulation.

Les achats seront effectués au cours du marché par l'entremise de la TSX et toutes les parts ordinaires et les parts privilégiées acquises par la FPI dans le cadre de cette offre seront annulées. Cette offre demeurera en vigueur jusqu'à la plus rapprochée des deux dates suivantes, soit le 16 décembre 2019, soit la date à laquelle la FPI aura acheté le nombre maximal de parts permis en vertu de l'offre. Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2019, la FPI a acquis 12 417 833 parts ordinaires aux cours du marché totalisant 138 403 \$, ce qui s'est traduit par un surplus d'apport de 23 573 \$, soit l'excédent du capital déclaré sur le produit du rachat. Au 30 septembre 2019, la FPI avait acquis le nombre maximal de parts ordinaires permis en vertu de l'offre. Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2019, la FPI a aussi acquis 58 100, 145 500 et 57 700 parts de séries A, E et G, respectivement, aux cours du marché totalisant 5 506 \$, ce qui s'est traduit par un surplus d'apport de 777 \$, soit l'excédent du capital déclaré sur le produit du rachat.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, la FPI a acquis 3 541 927 parts ordinaires aux cours du marché totalisant 34 605 \$, ce qui s'est traduit par un surplus d'apport de 11 581 \$, soit l'excédent du capital déclaré sur le produit du rachat. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, la FPI a aussi acquis 4 600, 3 800 et 3 800 parts de séries A, E et G, respectivement, aux cours du marché totalisant 242 \$, ce qui s'est traduit par un surplus d'apport de 51 \$, soit l'excédent du capital déclaré sur le produit du rachat.

d) Prospectus préalable de base simplifié :

Le 23 août 2018, 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'une valeur maximale de 1 000 000 \$: i) des parts ordinaires de la FPI ; ii) des parts 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 2019, la FPI a émis des débentures de premier rang non garanties d'un montant de 250 000 \$ dans le cadre d'une offre en vertu de ce prospectus préalable de base simplifié.

e) Nombre moyen pondéré de parts ordinaires :

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2019	2018	2019	2018
Bénéfice net	44 632 \$	25 719 \$	89 860 \$	151 416 \$
Ajustement pour tenir compte des distributions aux porteurs de parts privilégiées (note 11)	(4 713)	(5 283)	(15 552)	(16 487)
Bénéfice net attribuable aux porteurs de parts ordinaires	39 919	20 436	74 308	134 929
Ajustement pour tenir compte des parts assujetties à des restrictions	—	(249)	—	(392)
Ajustement pour tenir compte des parts différées	—	(94)	—	(172)
Bénéfice net dilué attribuable aux porteurs de parts ordinaires	39 919 \$	20 093 \$	74 308 \$	134 365 \$

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

Parts ordinaires de base	140 395 912	153 819 835	143 950 097	153 046 020
Incidence des titres ayant un effet dilutif :				
Parts assujetties à des restrictions	—	506 336	—	451 793
Parts différées	—	74 755	—	64 117
Parts ordinaires diluées	140 395 912	154 400 926	143 950 097	153 561 930
Bénéfice net par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires :				
De base	0,28 \$	0,13 \$	0,52 \$	0,88 \$
Dilué	0,28	0,13	0,52	0,87

Le calcul du bénéfice net dilué par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires tient compte 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 2019, les parts assujetties à des restrictions et les parts différées avaient un effet antidilutif, pour un nombre total de 1 134 020 parts et de 766 505 parts, respectivement. Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2018, aucune part n'a eu un effet antidilutif.

Note 11. Distributions aux porteurs de parts

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

	Trimestre clos le 30 septembre 2019		Trimestre clos le 30 septembre 2018	
	Total des distributions	Distributions par part	Total des distributions	Distributions par part
Porteurs de parts ordinaires	18 821 \$	0,14 \$	41 532 \$	0,27 \$
Porteurs de parts privilégiées de série A	1 198	0,35	1 221	0,35
Porteurs de parts privilégiées de série C	—	—	—	—
Porteurs de parts privilégiées de série E	1 317	0,34	1 187	0,30
Porteurs de parts privilégiées de série G	323	0,10	1 000	0,31
Porteurs de parts privilégiées de série I	1 875	0,38	1 875	0,38

	Période de neuf mois close le 30 septembre 2019		Période de neuf mois close le 30 septembre 2018	
	Total des distributions	Distributions par part	Total des distributions	Distributions par part
Porteurs de parts ordinaires	57 774 \$	0,41 \$	124 010 \$	0,81 \$
Porteurs de parts privilégiées de série A	3 607	1,06	3 663	1,06
Porteurs de parts privilégiées de série C	—	—	1 269	0,42
Porteurs de parts privilégiées de série E	4 019	1,03	3 562	0,89
Porteurs de parts privilégiées de série G	2 301	0,73	3 000	0,94
Porteurs de parts privilégiées de série I	5 625	1,13	4 993	1,00

Note 12. Produits

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2019	2018	2019	2018
Loyers de base	80 193 \$	79 072 \$	245 926 \$	233 576 \$
Recouvrements de coûts d'exploitation et d'impôts fonciers	46 591	47 123	144 738	138 277
Stationnement et autres produits	4 422	5 069	15 506	15 012
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	(5 835)	(4 871)	(17 131)	(14 609)
Ajustements des loyers selon la méthode linéaire	1 574	1 338	4 498	4 401
Revenus liés à la résiliation de contrats de location	60	366	943	3 349
	127 005 \$	128 097 \$	394 480 \$	380 006 \$

Se reporter à la note 18 pour une ventilation des produits par secteur géographique à présenter.

Note 13. Charges d'intérêts

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2019	2018	2019	2018
Intérêts sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts	15 270 \$	16 004 \$	48 362 \$	47 228 \$
Intérêts sur les débentures de premier rang non garanties	4 009	3 357	12 376	9 254
Intérêts sur les facilités de crédit	7 292	4 820	19 175	15 606
Amortissement net des ajustements à la juste valeur relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	(185)	(28)	(249)	(242)
Amortissement des coûts de financement	956	933	2 897	2 625
Désactualisation de la composante passif des débentures	—	(54)	(51)	(160)
	27 342 \$	25 032 \$	82 510 \$	74 311 \$

Note 14. Coûts de transaction

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2019	2018	2019	2018
Acquisitions d'immeubles de placement	80 \$	227 \$	217 \$	905 \$
Résiliation de contrats de gestion d'immeubles	—	—	—	5 025
	80 \$	227 \$	217 \$	5 930 \$

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 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. Profit (perte) lié(e) 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 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2019	2018	2019	2018
Swaps de taux d'intérêt	(190) \$	4 085 \$	(15 429) \$	10 690 \$
Contrats de change	3 246	(6 784)	(2 546)	(1 637)
Autres dérivés	—	(15)	385	262
Profits résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses ¹	—	—	1 106	5 384
	3 056 \$	(2 714) \$	(16 484) \$	14 699 \$

1. La FPI a enregistré des profits résultant d'acquisitions à des conditions avantageuses au titre de l'acquisition par étapes de l'immeuble Centre 70 Building au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2019 et des acquisitions par étapes des immeubles 1700 Broadway et Hudson's Bay Centre au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2018. 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. Selon l'actuelle législation fiscale, le bénéfice distribué annuellement par la FPI à ses porteurs de parts est porté en réduction de son bénéfice imposable. Comme la FPI entend distribuer la totalité de son bénéfice imposable à ses porteurs de parts, la FPI ne comptabilise pas de charge d'impôt exigible au titre de l'impôt sur le revenu canadien.

b) Impôt américain :

Les immeubles de la FPI aux États-Unis sont détenus par des filiales américaines qui sont des fiducies de placement immobilier aux fins de l'impôt sur le résultat aux États-Unis. Ces filiales entendent distribuer au Canada l'intégralité de leur bénéfice imposable aux États-Unis et sont autorisées à déduire ces distributions aux fins de l'impôt sur le résultat aux États-Unis. En conséquence, la FPI ne comptabilise pas de charge d'impôt fédéral exigible aux États-Unis au titre du bénéfice imposable de ces filiales. Ces filiales américaines sont assujetties à certains impôts étatiques et se voient imposer des retenues d'impôt à la source de 30 % à 35 % sur leurs distributions au Canada. Toute retenue d'impôt à la source payée est comptabilisée au titre des distributions correspondantes.

La FPI est assujettie aux impôts étatiques et fédéral aux États-Unis en ce qui a trait au bénéfice imposable de sa filiale de gestion américaine.

Note 17. Avantages postérieurs à l'emploi et autres avantages à long terme

Au cours du trimestre clos le 30 septembre 2019, la FPI a réglé les régimes à prestations définies et l'obligation au titre des prestations de retraite futures versées à certains principaux dirigeants.

Note 18. Informations sectorielles

La FPI possède et exploite différents immeubles au Canada et aux États-Unis. Ces immeubles sont gérés et présentés à l'interne en fonction de leur secteur géographique. L'Ouest canadien comprend la Colombie-Britannique et l'Alberta, le centre du Canada comprend la Saskatchewan et le Manitoba, et l'est du Canada fait référence à l'Ontario. Les informations sectorielles comprennent les coentreprises de la FPI, présentées selon la méthode de la consolidation proportionnelle. Les charges de la FPI, y compris les intérêts se rapportant aux débentures et aux facilités de crédit, n'ont pas été attribuées à ces secteurs.

Trimestre clos le 30 septembre 2019							
	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des coentreprises	Total
Produits	27 858 \$	26 445 \$	16 377 \$	59 980 \$	148 \$	(3 803) \$	127 005 \$
Charges :							
Exploitation des immeubles	6 660	6 516	4 110	14 826	—	(1 058)	31 054
Impôts fonciers	3 745	4 406	2 742	10 096	—	(762)	20 227
	10 405	10 922	6 852	24 922	—	(1 820)	51 281
Bénéfice d'exploitation net	17 453	15 523	9 525	35 058	148	(1 983)	75 724
Autres produits (charges) :							
Charges générales	—	—	—	—	(4 181)	—	(4 181)
Charges d'intérêts	(2 914)	(1 867)	(1 499)	(10 373)	(11 785)	1 096	(27 342)
Produits d'intérêts	166	19	3	160	170	(2)	516
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	—	—	—	—	—	21 525	21 525
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(8 121)	(6 976)	29 381	(13 477)	—	(20 636)	(19 829)
Perte de change	—	—	—	—	(4 284)	—	(4 284)
Coûts de transaction	13	(100)	—	7	—	—	(80)
Profit lié à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	—	—	—	—	3 056	—	3 056
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	6 597	6 599	37 410	11 375	(16 876)	—	45 105
Charge d'impôt sur le résultat	—	—	—	(473)	—	—	(473)
Bénéfice net (perte nette)	6 597 \$	6 599 \$	37 410 \$	10 902 \$	(16 876) \$	— \$	44 632 \$
Acquisition d'immeubles de placement	— \$	3 800 \$	— \$	— \$	— \$	— \$	3 800 \$
Entrées d'immeubles de placement, d'immeubles de placement en cours d'aménagement et d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	2 260	19 859	244	11 986	—	(3 976)	30 373
Entrées d'avantages incitatifs à la location	2 193	2 607	877	5 747	—	(1 684)	9 740
Entrées de commissions de location	472	325	455	4 292	—	(1 052)	4 492

Trimestre clos le 30 septembre 2018

	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des coentreprises	Total
Produits	30 751 \$	27 337 \$	15 450 \$	59 929 \$	126 \$	(5 496) \$	128 097 \$
Charges :							
Exploitation des immeubles	7 173	7 150	3 956	14 285	—	(1 283)	31 281
Impôts fonciers	4 622	4 262	2 695	10 170	—	(1 144)	20 605
	11 795	11 412	6 651	24 455	—	(2 427)	51 886
Bénéfice d'exploitation net	18 956	15 925	8 799	35 474	126	(3 069)	76 211
Autres produits (charges) :							
Charges générales	—	—	—	—	(2 585)	—	(2 585)
Charges d'intérêts	(2 978)	(2 056)	(2 042)	(10 859)	(8 554)	1 457	(25 032)
Produits d'intérêts	187	17	5	41	123	(2)	371
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	—	—	—	—	—	5 343	5 343
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(24 320)	(2 080)	12 718	(14 685)	—	(3 729)	(32 096)
Profit de change	—	—	—	—	6 692	—	6 692
Coûts de transaction	—	—	—	(227)	—	—	(227)
Perte lié(e) à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	—	—	—	—	(2 714)	—	(2 714)
(Perte) bénéfice avant impôt sur le résultat	(8 155)	11 806	19 480	9 744	(6 912)	—	25 963
Charge d'impôt sur le résultat	—	—	—	(244)	—	—	(244)
(Perte nette) bénéfice net	(8 155) \$	11 806 \$	19 480 \$	9 500 \$	(6 912) \$	— \$	25 719 \$
Acquisitions d'immeubles de placement	— \$	— \$	— \$	63 385 \$	— \$	— \$	63 385 \$
Entrées d'immeubles de placement, d'immeubles de placement en cours d'aménagement et d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	1 321	9 659	476	15 693	—	(4 914)	22 235
Entrées d'avantages incitatifs à la location	4 070	6 597	416	3 106	—	(730)	13 459
Entrées de commissions de location	807	569	230	2 115	—	(565)	3 156

Période de neuf mois close le 30 septembre 2019

	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des coentreprises	Total
Produits	88 811 \$	81 360 \$	48 316 \$	188 933 \$	220 \$	(13 160) \$	394 480 \$
Charges :							
Exploitation des immeubles	22 366	20 455	11 907	46 022	—	(3 561)	97 189
Impôts fonciers	12 646	13 646	8 067	30 997	—	(2 800)	62 556
	35 012	34 101	19 974	77 019	—	(6 361)	159 745
Bénéfice d'exploitation net	53 799	47 259	28 342	111 914	220	(6 799)	234 735
Autres produits (charges) :							
Charges générales	—	—	—	—	(12 411)	—	(12 411)
Charges d'intérêts	(8 459)	(5 661)	(4 913)	(33 788)	(32 955)	3 266	(82 510)
Produits d'intérêts	499	56	14	314	589	(5)	1 467
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	—	—	—	—	—	23 491	23 491
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(34 887)	(21 470)	68 072	(54 626)	—	(19 953)	(62 864)
Profit de change	—	—	—	—	5 864	—	5 864
Coûts de transaction	(37)	(83)	—	(97)	—	—	(217)
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	1 106	—	—	—	(17 590)	—	(16 484)
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	12 021	20 101	91 515	23 717	(56 283)	—	91 071
Charge d'impôt sur le résultat	—	—	—	(1 211)	—	—	(1 211)
Bénéfice net (perte nette)	12 021 \$	20 101 \$	91 515 \$	22 506 \$	(56 283) \$	— \$	89 860 \$
Acquisitions d'immeubles de placement	4 129 \$	3 800 \$	— \$	3 514 \$	— \$	— \$	11 443 \$
Entrées d'immeubles de placement, d'immeubles de placement en cours d'aménagement et d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	5 356	51 405	1 376	83 515	—	(43 286)	98 366
Entrées d'avantages incitatifs à la location	6 607	5 376	3 227	21 667	—	(3 137)	33 740
Entrées de commissions de location	1 401	1 138	1 724	9 188	—	(1 290)	12 161

30 septembre 2019

	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des coentreprises	Total
Total de l'actif	1 158 990 \$	1 182 388 \$	697 443 \$	2 393 422 \$	130 080 \$	(130 897) \$	5 431 426 \$
Total du passif	334 728	202 566	135 156	1 015 724	1 382 151	(130 897)	2 939 428

Période de neuf mois close le 30 septembre 2018

	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des coentreprises	Total
Produits	97 660 \$	80 945 \$	46 564 \$	171 349 \$	251 \$	(16 763) \$	380 006 \$
Charges :							
Exploitation des immeubles	23 060	20 839	11 681	41 341	—	(4 539)	92 382
Impôts fonciers	14 272	13 500	7 888	28 300	—	(3 400)	60 560
	37 332	34 339	19 569	69 641	—	(7 939)	152 942
Bénéfice d'exploitation net	60 328	46 606	26 995	101 708	251	(8 824)	227 064
Autres produits (charges) :							
Charges générales	—	—	—	—	(12 250)	—	(12 250)
Charges d'intérêts	(9 860)	(6 557)	(6 179)	(30 184)	(25 848)	4 317	(74 311)
Produits d'intérêts	592	63	101	136	399	(6)	1 285
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	—	—	—	—	—	10 839	10 839
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(46 758)	(12 293)	53 590	(3 580)	147	(4 629)	(13 523)
Profit de change	—	—	—	—	4 006	—	4 006
Coûts de transaction	—	—	—	(905)	(5 025)	—	(5 930)
Profit lié à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	—	—	—	3 578	12 818	(1 697)	14 699
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	4 302	27 819	74 507	70 753	(25 502)	—	151 879
Charge d'impôt sur le résultat	—	—	—	(463)	—	—	(463)
Bénéfice net (perte nette)	4 302 \$	27 819 \$	74 507 \$	70 290 \$	(25 502) \$	— \$	151 416 \$
Acquisitions d'immeubles de placement	— \$	— \$	— \$	168 564 \$	— \$	(3 724) \$	164 840 \$
Entrées d'immeubles de placement, d'immeubles de placement en cours d'aménagement et d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	4 132	22 689	2 315	31 254	—	(6 878)	53 512
Entrées d'avantages incitatifs à la location	11 713	12 613	1 274	13 711	—	(2 065)	37 246
Entrées de commissions de location	1 913	1 187	977	5 794	—	(1 512)	8 359

31 décembre 2018

	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des coentreprises	Total
Total de l'actif	1 229 254 \$	1 165 685 \$	743 133 \$	2 644 707 \$	59 067 \$	(124 669) \$	5 717 177 \$
Total du passif	324 382	201 800	200 760	1 174 199	1 202 660	(124 669)	2 979 132

Note 19. Engagements, éventualités et garanties

a) Ententes de vente inconditionnelles :

La FPI a conclu une entente de vente inconditionnelle visant un immeuble de bureaux situé à Ottawa, en Ontario, pour un prix de vente de 39 000 \$. La transaction devrait se conclure au cours du dernier trimestre de 2019.

b) Lettres de crédit :

Au 30 septembre 2019, la FPI avait émis des lettres de crédit d'un montant de 3 574 \$ (31 décembre 2018 – 4 574 \$).

c) 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.

d) Garanties :

Au 30 septembre 2019, la FPI a garanti certaines dettes reprises par des acquéreurs relativement à la cession de trois immeubles (31 décembre 2018 – trois immeubles). 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 2019, le montant estimatif de la dette assujettie aux garanties était de 56 566 \$ (31 décembre 2018 – 58 161 \$) et la durée moyenne pondérée résiduelle estimative était de 3,4 ans (31 décembre 2018 – 4,1 ans). 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 20. 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 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 des amortissements cumulés comptabilisés 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 2019, le ratio de la dette sur la valeur comptable brute était de 51,7 % (31 décembre 2018 – 49,9 %), 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 2019	31 décembre 2018
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	7	1 462 882 \$	1 685 010 \$
Déventures de premier rang non garanties	8	449 097	399 536
Facilités de crédit	9	901 635	772 538
Total de la dette		2 813 614	2 857 084
Capitaux propres		2 491 998	2 738 045
		5 305 612 \$	5 595 129 \$

Note 21. 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 financements par emprunt de la FPI sont à taux fixe ou encore sont à taux variables et assortis de swaps de taux d'intérêt. 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 2019, la FPI avait une dette à taux variable, incluant des facilités de crédit et des déventures, de 2 080 176 \$ (31 décembre 2018 – 1 989 356 \$). Au 30 septembre 2019, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 1 013 099 \$ de la dette à taux variable, y compris des swaps sur ses facilités de crédit et sur ses déventures (31 décembre 2018 – 834 241 \$).

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 1,3214 et de 1,3293, respectivement, pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2019, et au taux de change de clôture de 1,3243 au 30 septembre 2019, aurait donné lieu à une augmentation du bénéfice net d'environ 6 926 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2019 et à une augmentation du bénéfice net d'environ 7 860 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2019. Une dépréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au dollar canadien aurait donné lieu à une diminution d'environ 112 910 \$ et 113 845 \$, respectivement, des autres éléments de bénéfice global pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2019. 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 22. 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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 2019.

		30 septembre 2019		31 décembre 2018	
	Hiérarchie des justes valeurs	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Actif :					
Immeubles de placement	Niveau 3	4 617 436 \$	4 617 436 \$	4 941 825 \$	4 941 825 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	Niveau 3	87 728	87 728	119 604	119 604
Billets à recevoir	Niveau 2	98 707	99 990	20 759	21 317
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	Niveau 3	326 932	326 932	320 465	320 465
Instruments dérivés	Niveau 2	1 667	1 667	12 322	12 322
		5 132 470	5 133 753	5 414 975	5 415 533
Passif :					
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	Niveau 2	1 462 882	1 476 333	1 685 010	1 693 090
Déventures de premier rang non garanties	Niveau 2	449 097	453 749	399 536	400 741
Facilités de crédit	Niveau 2	901 635	903 378	772 538	774 707
Instruments dérivés	Niveau 2	8 779	8 779	4 006	4 006
		2 822 393	2 842 239	2 861 090	2 872 544
		2 310 077 \$	2 291 514 \$	2 553 885 \$	2 542 989 \$

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 déventures 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, sur ses facilités de crédit non renouvelables et sur ses déventures de premier rang non garanties de série B. Ces swaps ne sont pas désignés comme relation de couverture.

Note 23 Événements postérieurs à la date de clôture

Les événements suivants se sont produits après le 30 septembre 2019 :

- La FPI a obtenu un financement plus élevé lors du renouvellement d'un emprunt hypothécaire à taux variable d'un montant de 8 552 \$ US.
- La FPI a remboursé trois emprunts hypothécaires arrivant à échéance dont les montants totalisent 8 609 \$ et 19 891 \$ US.
- La FPI a acquis la deuxième phase d'un projet d'aménagement d'immeubles de bureaux situé dans la région des villes jumelles, au Minnesota, pour un prix d'achat de 41 961 \$ US; le prix d'achat a été réglé en partie au moyen d'un nouvel emprunt hypothécaire d'un montant de 25 175 \$ US.
- La FPI a cédé un portefeuille composé de deux immeubles de commerces de détail situés à Estevan, en Saskatchewan. Le prix de vente des immeubles s'est établi à 13 000 \$, et l'acheteur a repris l'emprunt hypothécaire impayé dont le montant s'élevait à 3 298 \$.
- La FPI a acquis une parcelle de terrain industriel destinée à l'aménagement adjacente à un immeuble industriel existant située dans la région du Grand Houston, au Texas, pour un prix d'achat de 3 614 \$ US.
- La FPI a conclu une entente de vente inconditionnelle visant un immeuble de bureaux situé à Calgary, en Alberta, pour un prix de 14 000 \$. La transaction devrait se conclure en janvier 2020.
- La FPI a conclu une entente de vente inconditionnelle visant un portefeuille de six immeubles de commerces de détail et une parcelle de terrain destiné à l'aménagement située dans la région des villes jumelles, au Minnesota, pour un prix de 35 100 \$ US. La transaction devrait se conclure en décembre 2019.
- La FPI a prélevé des montants nets de 5 000 \$ et de 14 600 \$ US sur ses facilités de crédit à terme renouvelables.
- La FPI a acquis, dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, 9 500 parts de série E à un prix moyen pondéré de 21,33 \$.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie mensuelle de 0,045 \$ par part ordinaire pour le mois d'octobre 2019.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie trimestrielle de 0,3750 \$ par part privilégiée de série I pour la période de trois mois close le 31 octobre 2019.

Note 24. 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 4 novembre 2019.