

États financiers consolidés de

**ARTIS REAL ESTATE
INVESTMENT TRUST**

Exercices clos les 31 décembre 2019 et 2018

(en dollars canadiens)



Responsabilité de la direction à l'égard des états financiers

La préparation et l'intégrité des états financiers consolidés figurant dans le rapport annuel relèvent de la direction d'Artis Real Estate Investment Trust (la « FPI »), qui en assume la responsabilité. Ces états financiers consolidés ont été préparés selon les Normes internationales d'information financière (« IFRS ») et ils comprennent nécessairement certains montants qui s'appuient sur les meilleures estimations et sur l'opinion éclairée de la direction. La direction a établi ces montants selon une méthode raisonnable et estime que les états financiers consolidés donnent une image fidèle de la situation financière de la FPI, des résultats de son exploitation et de ses flux de trésorerie. La direction a également préparé l'information financière présentée ailleurs dans ce rapport annuel et elle s'est assurée qu'elle est conforme à celle des états financiers consolidés. Afin de s'acquitter de sa responsabilité, la direction maintient des systèmes et des contrôles comptables internes et elle établit des politiques et des procédures en vue d'assurer la fiabilité de l'information financière et de protéger les actifs.

Il incombe au conseil des fiduciaires de s'assurer que la direction s'acquitte de ses responsabilités à l'égard de l'information financière et du contrôle interne. Le conseil des fiduciaires s'acquitte de ces responsabilités principalement par l'entremise de son comité d'audit, constitué uniquement de fiduciaires externes et non apparentés. Le comité d'audit se réunit périodiquement avec les membres de la direction de la FPI ainsi qu'avec les auditeurs indépendants. Les états financiers consolidés ont été soumis à l'examen et à l'approbation du conseil des fiduciaires sur recommandation du comité d'audit.

L'auditeur indépendant de la FPI, Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l., a été nommé par les porteurs de parts pour effectuer l'audit des états financiers consolidés et exprimer une opinion sur ceux-ci.

« Armin Martens »

Armin Martens, P.Eng., MBA
Président et chef de la direction
Le 27 février 2020

« Jim Green »

Jim Green, CPA, CA
Chef des services financiers
Le 27 février 2020

Rapport de l'auditeur indépendant

Aux porteurs de parts d'Artis Real Estate Investment Trust

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés d'Artis Real Estate Investment Trust (la « Fiducie »), qui comprennent les bilans consolidés aux 31 décembre 2019 et 2018, et les états consolidés du résultat net et des variations des capitaux propres et les tableaux consolidés des flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, ainsi que les notes annexes, y compris le résumé des principales méthodes comptables (appelés collectivement les « états financiers »).

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de la Fiducie aux 31 décembre 2019 et 2018, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS).

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues (NAGR) du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers » du présent rapport. Nous sommes indépendants de la Fiducie conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à notre audit des états financiers au Canada et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe à la direction. Les autres informations se composent :

- le rapport de gestion
- des informations contenues dans le rapport annuel, autres que les états financiers et notre rapport de l'auditeur sur ces états.

Notre opinion sur les états financiers ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons ni n'exprimerons aucune forme d'assurance que ce soit sur ces informations. En ce qui concerne notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations désignées ci-dessus et, ce faisant, à apprécier s'il existe une incohérence significative entre celles-ci et les états financiers ou la connaissance que nous avons acquise au cours de l'audit, ou encore si les autres informations semblent autrement comporter une anomalie significative.

Nous avons obtenu le rapport de gestion avant la date du présent rapport. Si, à la lumière des travaux que nous avons effectués sur ces autres informations, nous concluons à la présence d'une anomalie significative dans ces autres informations, nous sommes tenus de signaler ce fait dans le présent rapport. Nous n'avons rien à signaler à cet égard.

Nous nous attendons à obtenir le rapport annuel après la date du présent rapport. Si, à la lumière des travaux que nous effectuerons sur ces autres informations, nous concluons à la présence d'une anomalie significative dans ces autres informations, nous serons tenus de signaler ce fait aux responsables de la gouvernance.

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers conformément aux IFRS, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états financiers, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité de la Fiducie à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider la Fiducie ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière de la Fiducie.

Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux NAGR du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce qu'elles, individuellement ou collectivement, puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux NAGR du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne.
- Nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Fiducie.
- Nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière.
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Fiducie à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener la Fiducie à cesser son exploitation.
- Nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.
- Nous obtenons des éléments probants suffisants et appropriés concernant l'information financière des entités et activités de la Fiducie pour exprimer une opinion sur les états financiers. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit du groupe, et assumons l'entière responsabilité de notre opinion d'audit.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

Nous fournissons également aux responsables de la gouvernance une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles de déontologie pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir des incidences sur notre indépendance ainsi que les sauvegardes connexes s'il y a lieu.

L'associé responsable de la mission d'audit au terme de laquelle le présent rapport de l'auditeur indépendant est délivré est Haik (Haig) Vanlian.

/s/ Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l.

Comptables professionnels agréés
Winnipeg (Manitoba)
Le 27 février 2020

Bilans consolidés

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	31 décembre 2019	31 décembre 2018
ACTIF			
Actifs non courants :			
Immeubles de placement	4	4 618 719 \$	4 941 825 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	4	102 590	119 604
Participations dans des coentreprises	5	186 610	176 501
Immobilisations corporelles	6	7 786	6 533
Billets à recevoir	8	93 832	16 216
		5 009 537	5 260 679
Actifs courants :			
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	4	221 915	320 465
Immeubles en stock	7	14 632	11 227
Dépôts sur immeubles de placement		—	2 237
Charges payées d'avance et autres actifs	9	10 533	20 582
Billets à recevoir	8	3 996	4 543
Débiteurs et autres sommes à recevoir	10	21 013	21 101
Trésorerie détenue en fiducie		5 938	10 200
Trésorerie		42 455	66 143
		320 482	456 498
Total de l'actif		5 330 019 \$	5 717 177 \$
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES			
Passifs non courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	11	1 005 196 \$	1 272 452 \$
Débtentures de premier rang non garanties	12	249 372	199 565
Facilités de crédit	13	886 522	772 538
Autres passifs à long terme		1 000	8 319
		2 142 090	2 252 874
Passifs courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	11	396 152	412 558
Débtentures de premier rang non garanties	12	199 959	199 971
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance		32 834	35 842
Créditeurs et autres passifs	14	88 231	77 887
		717 176	726 258
Total du passif		2 859 266	2 979 132
Capitaux propres		2 470 753	2 738 045
Engagements, éventualités et garanties	28		
Événements postérieurs à la date de clôture	32		
Total du passif et des capitaux propres		5 330 019 \$	5 717 177 \$

Se reporter aux notes annexes.

États consolidés du résultat net

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

		Exercices clos les	
		31 décembre	
	Note	2019	2018
Produits	18	521 660 \$	512 870 \$
Charges :			
Exploitation des immeubles		130 099	127 697
Impôts fonciers		81 705	80 850
Total des charges d'exploitation		211 804	208 547
Bénéfice d'exploitation net		309 856	304 323
Autres produits (charges) :			
Charges générales	19	(15 810)	(14 436)
Charges d'intérêts	20	(108 809)	(101 164)
Produits d'intérêts		3 212	1 974
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	5	36 843	8 754
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement	4	(94 727)	(37 099)
Profit (perte) de change		10 668	(8 113)
Coûts de transaction	21	(301)	(6 418)
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	22	(16 379)	11 342
Bénéfice avant impôt sur le résultat		124 553	159 163
Charge d'impôt sur le résultat	23	(1 816)	(527)
Bénéfice net		122 737	158 636
Autres éléments de bénéfice global (de perte globale) pouvant être reclassés en résultat net au cours de périodes ultérieures :			
(Perte) profit de change latent(e)		(66 214)	105 935
(Perte) profit de change latent(e) sur les participations dans des coentreprises		(6 125)	10 254
Autres éléments de bénéfice global (de perte globale) qui ne seront pas reclassés en résultat net au cours de périodes ultérieures :			
Profit (perte) latent(e) lié(e) aux réévaluations du montant net de l'obligation au titre des régimes de retraite		671	(437)
Total (de la perte globale) du bénéfice global		(71 668)	115 752
Total du bénéfice global		51 069 \$	274 388 \$
Bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – de base	15 e)	0,72 \$	0,89 \$
Bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – dilué	15 e)	0,72	0,88
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :			
De base	15 e)	142 434 694	153 069 303
Dilué	15 e)	142 434 694	153 569 072

Se reporter aux notes annexes.

États consolidés des variations des capitaux propres

(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 privilégiés	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 l'exercice :							
Émission de parts ordinaires, déduction faite des frais d'émission (note 15)	44 174	—	—	—	44 174	—	44 174
Émission de parts privilégiées, déduction faite des frais d'émission (note 15)	—	—	—	—	—	121 304	121 304
Rachat de parts privilégiées (note 15)	—	—	—	(26 952)	(26 952)	(69 753)	(96 705)
Reclassement du surplus d'apport	—	(10 796)	—	10 796	—	—	—
Parts acquises et annulées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités (note 15)	(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 (note 15)	(2 188)	—	—	657	(1 531)	(26)	(1 557)
Bénéfice net	—	158 636	—	—	158 636	—	158 636
Autres éléments de bénéfice global	—	—	115 752	—	115 752	—	115 752
Distributions	—	(175 478)	—	—	(175 478)	—	(175 478)
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 l'exercice :							
Émission de parts ordinaires, déduction faite des frais d'émission (note 15)	1 076	—	—	—	1 076	—	1 076
Rachat de parts privilégiées (note 15)	—	—	—	(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 15)	(161 976)	—	—	24 394	(137 582)	(6 687)	(144 269)
Bénéfice net	—	122 737	—	—	122 737	—	122 737
Autres éléments de perte globale	—	—	(71 668)	—	(71 668)	—	(71 668)
Distributions	—	(96 705)	—	—	(96 705)	—	(96 705)
Capitaux propres au 31 décembre 2019	1 798 747 \$	169 201 \$	175 048 \$	33 273 \$	2 176 269 \$	294 484 \$	2 470 753 \$

Se reporter aux notes annexes.

Tableaux consolidés des flux de trésorerie

(en milliers de dollars canadiens)

		Exercices clos les	
		31 décembre	
	Note	2019	2018
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) :			
Activités d'exploitation :			
Bénéfice net		122 737 \$	158 636 \$
Ajustements pour tenir compte des éléments suivants :			
Distributions provenant des coentreprises		3 730	4 126
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	5	(36 843)	(8 754)
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement	4	94 727	37 099
Perte (profit) lié(e) à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	22	16 379	(11 342)
(Profit) perte de change latent(e)		(10 820)	6 834
Autres éléments sans effet sur la trésorerie	24	25 880	19 739
Variations des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation	24	(11 940)	7 389
		203 850	213 727
Activités d'investissement :			
Acquisitions d'immeubles de placement, déduction faite de la dette connexe	3	(36 349)	(118 782)
Produit de la cession d'immeubles de placement, déduction faite des coûts et de la dette connexe	3	247 819	126 508
Distribution provenant de la cession d'un immeuble de placement dans une coentreprise, déduction faite des coûts et de la dette connexe	5	—	7 850
Entrées d'immeubles de placement		(45 766)	(35 661)
Entrées d'immeubles de placement en cours d'aménagement		(86 639)	(56 544)
Entrées d'avantages incitatifs à la location et de commissions de location		(60 553)	(59 585)
Entrées de coentreprises	5	(17 087)	(18 228)
Entrées d'immobilisations corporelles		(1 801)	(565)
Émissions de billets à recevoir		(8 074)	(7 293)
Remboursements de capital sur les billets à recevoir		9 650	3 274
Variation des dépôts sur immeubles de placement		2 165	2 410
Variation de la trésorerie détenue en fiducie		4 123	(1 733)
		7 488	(158 349)
Activités de financement :			
Remboursements d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts		(98 252)	(132 807)
Avance sur emprunts hypothécaires et autres emprunts, déduction faite des coûts de financement		14 650	68 992
Émission de débentures de premier rang non garanties, déduction faite des coûts de financement	12	248 946	199 217
Remboursement de débentures de premier rang non garanties	12	(200 000)	—
Avance sur facilités de crédit renouvelables		538 229	419 274
Remboursement de facilités de crédit renouvelables, incluant les coûts de financement		(415 653)	(394 231)
Remboursement d'obligations locatives		(91)	—
Émission de parts privilégiées, déduction faite des frais d'émission	15	—	121 304
Rachat de parts ordinaires dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	15	(138 403)	(34 605)
Rachat de parts privilégiées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	15	(5 866)	(242)
Rachat de parts privilégiées	15	(78 463)	(96 705)
Distributions payées sur les parts ordinaires		(77 331)	(160 313)
Distributions payées sur les parts privilégiées		(20 589)	(20 708)
		(232 823)	(30 824)
(Perte) profit de change sur la trésorerie détenue en monnaie étrangère		(2 203)	5 757
(Diminution) augmentation de la trésorerie		(23 688)	30 311
Trésorerie au début de l'exercice		66 143	35 832
Trésorerie à la fin de l'exercice		42 455 \$	66 143 \$

Se reporter aux notes annexes.

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2019 et 2018

(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) Déclaration de conformité :

Les états financiers consolidés ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (les « normes IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB »).

b) Mode de présentation et d'évaluation :

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. Les méthodes comptables présentées ci-dessous ont été appliquées de manière cohérente à toutes les périodes présentées dans les états financiers consolidés, à moins d'indication contraire.

Les états financiers consolidés ont été préparés selon la méthode du coût historique, sauf en ce qui concerne les immeubles de placement, les instruments financiers dérivés et le passif lié aux paiements fondés sur des parts réglés en trésorerie, qui sont évalués à la juste valeur.

c) Périmètre de consolidation :

Les états financiers consolidés comprennent les comptes de la FPI et des entités que la FPI et ses filiales contrôlent (y compris les partenariats). La FPI exerce un contrôle lorsqu'elle a un pouvoir sur l'entité, qu'elle est exposée à la variabilité du rendement résultant de sa participation dans l'entité ou détient des droits sur ce rendement, et qu'elle peut utiliser son pouvoir pour influencer sur les rendements. La FPI réévalue si elle exerce un contrôle sur une entité si les faits et les circonstances indiquent qu'au moins l'un des trois éléments de contrôle a subi des changements.

Tous les actifs et passifs, capitaux propres, produits, charges et flux de trésorerie intersociétés liés aux transactions entre des entités de la FPI sont entièrement éliminés à la consolidation.

d) Conversion des monnaies étrangères :

Les états financiers consolidés sont présentés en dollars canadiens, soit la monnaie fonctionnelle de la FPI.

Les actifs et les passifs des établissements à l'étranger sont convertis au cours de change en vigueur à la date du bilan, tandis que les produits et les charges sont convertis au taux de change moyen pour la période. Les profits ou les pertes de change sont compris à titre de profits ou de pertes de change dans les autres éléments du résultat global. Lorsqu'une réduction de l'investissement net est constatée par suite d'une dilution ou d'une vente, ou qu'une réduction des capitaux propres des établissements à l'étranger est constatée par suite de transactions sur capitaux propres, les montants auparavant comptabilisés au cumul des autres éléments du résultat global sont reclassés en résultat net.

Pour ce qui est des actifs, des passifs, des produits et des charges qui ne font pas partie de l'investissement net dans les établissements à l'étranger, les profits et les pertes de change sont inclus au résultat net. Les actifs et passifs monétaires sont convertis au taux de change en vigueur à la date du bilan. Les actifs et passifs non monétaires sont convertis aux taux de change historiques. Les produits et les charges sont convertis au taux de change en vigueur à la date de la transaction.

e) Instruments financiers :

Les actifs financiers sont classés, au moment de la comptabilisation initiale, et par la suite évalués en fonction de trois catégories : i) au coût amorti; ii) à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global; ou iii) à la juste valeur par le biais du résultat net. Les actifs financiers sont classés et évalués en fonction du modèle économique selon lequel les actifs sont gérés et des caractéristiques des flux de trésorerie contractuels de l'actif. À l'exception des créances clients qui ne comportent pas une composante financement importante, la FPI évalue initialement un actif financier à sa juste valeur majorée, dans le cas d'un actif financier qui n'est pas à la juste valeur par le biais du résultat net, des coûts de transaction. Les créances clients qui ne comportent pas une composante financement importante sont évaluées au prix de transaction. Les actifs financiers sont comptabilisés au coût amorti lorsque les actifs financiers sont détenus dans le but de percevoir des flux de trésorerie contractuels et que ces flux de trésorerie représentent uniquement des remboursements de principal et des versements d'intérêts et ne sont pas désignés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net. Les instruments de créance et de capitaux propres sont classés soit comme passifs financiers, soit comme capitaux propres selon la substance de l'entente contractuelle. Les passifs financiers sont classés et évalués en fonction de deux catégories : i) au coût amorti; ou ii) à la juste valeur par le biais du résultat net.

La FPI classe et évalue au coût amorti ses billets à recevoir, ses débiteurs et autres sommes à recevoir, sa trésorerie détenue en fiducie, sa trésorerie, ses emprunts hypothécaires et autres emprunts, ses débiteurs de premier rang non garanties, son passif lié aux actions privilégiées, ses passifs liés aux parts privilégiées, ses créditeurs et autres passifs ainsi que ses facilités de crédit. Tous les instruments dérivés, y compris les dérivés incorporés, sont classés à la juste valeur par le biais du résultat net et comptabilisés dans le bilan consolidé à leur juste valeur.

Les coûts de transaction qui sont directement attribuables à l'acquisition ou à l'émission d'actifs ou de passifs financiers, à l'exception de ceux qui sont classés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net, sont comptabilisés comme faisant partie de la valeur comptable des actifs ou des passifs en question au moment où ils sont engagés, puis ils sont amortis sur la durée de vie prévue des instruments financiers selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les coûts de transaction qui sont directement attribuables à l'acquisition ou à l'émission d'actifs ou de passifs financiers classés à la juste valeur par le biais du résultat net sont immédiatement comptabilisés en résultat net.

Les actifs financiers, autres que ceux qui sont classés à la juste valeur par le biais du résultat net, sont soumis à un test de dépréciation à la fin de chaque période de présentation de l'information financière au moyen du modèle des pertes de crédit attendues. 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. La FPI évalue la correction de valeur pour pertes au titre des billets à recevoir, des débiteurs et autres sommes à recevoir au montant des pertes de crédit attendues pour la durée de vie.

f) Immeubles de placement :

Les immeubles de placement comprennent les immeubles qui génèrent des produits locatifs et les immeubles en cours de construction ou d'aménagement en vue de leur utilisation future à titre d'immeubles de placement. Les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur, et les variations de celle-ci sont comptabilisées en résultat net pour l'exercice considéré.

Les immeubles de placement sont considérés comme des immeubles de placement en cours d'aménagement lorsque la construction a débuté. Les immeubles de placement en cours d'aménagement comprennent les coûts d'acquisition initiaux et d'autres coûts directs engagés au cours de la période d'aménagement. Les coûts d'emprunt associés aux charges directes liées aux immeubles en cours d'aménagement sont inscrits à l'actif du début de la construction jusqu'à la date d'achèvement des travaux. La FPI considère que l'achèvement pratique est atteint lorsque toutes les activités nécessaires pour préparer l'actif admissible en vue de son utilisation prévue ou sa vente sont terminées.

La FPI occupe une partie de l'espace disponible dans plusieurs de ses immeubles de placement. Dans le cas des immeubles de placement à usage mixte et des immeubles servant à la production de biens ou de services, la FPI les classe comme des immeubles de placement seulement si une partie non significative est occupée par son propriétaire. La FPI considère que la partie d'un immeuble occupée par son propriétaire n'est pas significative lorsque cet immeuble est principalement détenu pour générer des produits locatifs.

Une acquisition d'immeuble est comptabilisée à titre de regroupement d'entreprises au moyen de la méthode de l'acquisition si les actifs acquis et les passifs repris constituent une entreprise, et si la FPI en obtient le contrôle. Le coût d'un regroupement d'entreprises est évalué à la juste valeur des actifs remis, des instruments de capitaux propres émis et des passifs repris à la date d'acquisition. Les actifs identifiables acquis ainsi que les passifs et les passifs éventuels repris dans le cadre d'un regroupement d'entreprises sont évalués initialement à la juste valeur à la date d'acquisition. La FPI comptabilise les actifs ou les passifs, le cas échéant, résultant d'un accord de contrepartie éventuelle à leur juste valeur à la date d'acquisition, et ces montants font partie du coût du regroupement d'entreprises. Les variations de la juste valeur des accords de contrepartie éventuelle qui constituent des ajustements à la période d'évaluation et des ajustements découlant d'informations supplémentaires obtenues relativement à une acquisition dans l'année suivant la date de l'acquisition, sont prises en compte de manière rétrospective. Toutes les autres variations de la juste valeur sont comptabilisées en résultat net pour la période.

Les commissions de location et les loyers à recevoir comptabilisés de manière linéaire sont compris dans la valeur comptable des immeubles de placement.

Les paiements versés aux locataires au titre des obligations en vertu des contrats de location sont compris dans la valeur comptable des immeubles de placement. Les paiements qui sont principalement avantageux pour les locataires sont comptabilisés comme des avantages incitatifs à la location qui réduisent les produits.

Les actifs au titre de droits d'utilisation détenus en vertu de contrats de location qui sont des immeubles de placement sont comptabilisés à la juste valeur dans le bilan consolidé de la FPI.

g) Partenariats :

Les partenariats sont des accords dans le cadre desquels les parties qui se partagent la propriété exercent un contrôle conjoint. Le contrôle conjoint représente le partage, en vertu d'un accord contractuel, du contrôle d'un accord, et il existe uniquement lorsque les décisions concernant les activités pertinentes nécessitent le consentement unanime des parties qui partagent le contrôle. La FPI comptabilise ses partenariats comme des coentreprises ou des entreprises communes.

Une coentreprise est un partenariat en vertu duquel la FPI détient un immeuble de placement conjointement avec une autre partie et a des droits sur l'actif net relativement à cet accord. Les coentreprises sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Le placement dans la coentreprise est initialement évalué au coût, au moment de l'acquisition, puis ajusté afin de tenir compte de la quote-part revenant à la FPI des modifications dans l'actif net, déduction faite des distributions reçues et de toute perte de valeur identifiée. La quote-part revenant à la FPI du résultat net tiré des placements dans les coentreprises est comptabilisée en résultat pour l'exercice considéré.

Une entreprise commune est un partenariat en vertu duquel la FPI détient un immeuble de placement conjointement avec une autre partie et a des droits sur les actifs et des obligations au titre des passifs relativement à cet accord. La FPI comptabilise ses entreprises communes en intégrant dans ses états financiers consolidés la quote-part proportionnelle des actifs, des passifs, des produits, des charges et des flux de trésorerie de l'entreprise commune.

h) Immeubles en stock :

Les projets d'immeubles en copropriété commerciale sont comptabilisés à titre d'immeubles en stock. Les immeubles en stock sont comptabilisés au moindre du coût, incluant les frais préalables à l'aménagement et les coûts d'emprunt comptabilisés à l'actif, et de la valeur de réalisation nette, que la FPI détermine au moyen du prix de vente estimé dans le cours normal des activités, diminué des coûts de vente estimatifs et des coûts d'achèvement de l'aménagement.

Les immeubles en stock font l'objet de tests de dépréciation à chaque date de clôture. Une perte de valeur est comptabilisée dans le bénéfice net lorsque la valeur comptable de l'actif est supérieure à sa valeur de réalisation nette.

Les transferts dans les immeubles en stock sont fondés sur un changement d'utilisation indiqué par le commencement d'activités d'aménagement et de dépenses connexes, en vue d'une vente, moment auquel un immeuble de placement est transféré dans les immeubles en stock.

i) Immobilisations corporelles :

Le mobilier, les agencements, le matériel de bureau et les logiciels sont comptabilisés au coût diminué du cumul de l'amortissement et sont amortis selon le mode linéaire sur leur durée d'utilité estimée entre cinq et dix ans. La durée d'utilité estimée, les valeurs résiduelles et le mode d'amortissement sont révisés à la fin de chaque exercice, et l'incidence de tout changement dans les estimations est comptabilisée de manière prospective.

À titre de preneur dans le cadre de contrats de location visant des espaces de bureaux, du matériel de bureau et des véhicules, la FPI comptabilise des actifs au titre de droits d'utilisation et les obligations locatives connexes à la date de début du contrat de location, sauf en ce qui concerne les contrats de location à court terme dont la durée est de 12 mois ou moins et les contrats de location dont le bien sous-jacent est de faible valeur. Les actifs au titre de droits d'utilisation comptabilisés sont amortis selon le mode linéaire sur la durée du contrat de location. Les obligations locatives connexes sont comprises dans les autres sommes à payer et passifs et les autres passifs à long terme.

j) Actifs détenus en vue de la vente et activités abandonnées :

Les actifs non courants, ou les groupes destinés à être cédés composés d'actifs et de passifs, sont classés comme détenus en vue de la vente au moment où l'actif ou le groupe destiné à être cédé est immédiatement disponible à la vente, où la direction s'est engagée à vendre et cherche activement un acheteur à un prix raisonnable selon la juste valeur actuelle de l'actif et où la vente est très probable et devrait se conclure dans moins d'un an. Les immeubles de placement évalués selon le modèle de la juste valeur et détenus en vue de la vente continuent d'être évalués en fonction des directives contenues dans IAS 40, *Immeubles de placement*. Tous les autres actifs détenus en vue de la vente sont inscrits à la valeur comptable, ou à la juste valeur diminuée des coûts de la vente, selon le moins élevé des deux montants. Tout actif, qui est par la suite reclassé comme destiné à être détenu et utilisé, sauf pour un immeuble de placement évalué selon le modèle de la juste valeur, est évalué au moindre de la valeur recouvrable et de la valeur comptable qui aurait été comptabilisée si l'actif n'avait jamais été classé comme détenu en vue de la vente.

Un groupe destiné à être cédé est classé en tant qu'activité abandonnée si les conditions suivantes sont remplies : i) il s'agit d'une composante qui peut être distinguée sur le plan opérationnel et financier du reste des activités de la FPI; et ii) il représente une ligne d'activité ou une région géographique principale et distincte. Les résultats des activités liées aux groupes destinés à être cédés classés comme des activités abandonnées et détenus en vue de la vente sont présentés séparément dans les états consolidés du résultat net.

Une activité est classée comme abandonnée lorsque la FPI la cède ou lorsque l'activité satisfait aux critères pour être classée comme détenue en vue de la vente, si cela se produit en premier. Lorsqu'une activité est classée comme une activité abandonnée, l'état du résultat global comparatif est retraité comme si l'activité avait été abandonnée au début de la période comparative.

k) Trésorerie détenue en fiducie :

La trésorerie détenue en fiducie comprend la trésorerie en dépôt auprès d'institutions financières soumise à restrictions en vertu de plusieurs conventions hypothécaires et de conventions sous forme de lettres de crédit.

l) Provisions :

Une provision est comptabilisée si la FPI, par suite d'un événement passé, a une obligation actuelle juridique ou implicite qui peut être estimée de manière fiable et qu'il est probable qu'une sortie d'avantages économiques sera nécessaire pour régler cette obligation. Le montant comptabilisé à titre de provision est déterminé en actualisant les flux de trésorerie futurs estimés à un taux qui reflète les appréciations actuelles du marché de la valeur temps de l'argent et des risques spécifiques au passif. Les provisions sont réévaluées au moyen du taux d'actualisation en vigueur à chaque date du bilan. L'augmentation d'une provision qui reflète le passage du temps est comptabilisée à titre de charges d'intérêts.

Les obligations actuelles résultant de contrats déficitaires sont comptabilisées et évaluées comme des provisions. Un contrat est considéré comme déficitaire lorsque la FPI a conclu un contrat pour lequel les coûts inévitables pour satisfaire aux obligations contractuelles sont supérieurs aux avantages économiques attendus du contrat.

m) Comptabilisation des produits :

La FPI a conservé la quasi-totalité des risques et des avantages liés au droit de propriété de ses immeubles de placement. Elle comptabilise donc les contrats de location conclus avec ses locataires à titre de contrats de location simple. Les produits tirés des immeubles de placement comprennent tous les montants gagnés auprès des locataires aux termes de contrats de location, y compris les loyers de base, les recouvrements de coûts d'exploitation des immeubles et d'impôts fonciers, les revenus tirés de la résiliation de baux ainsi que d'autres produits accessoires.

Le montant total des loyers de base aux termes des contrats de location est comptabilisé de manière linéaire sur la durée des contrats respectifs. Un loyer à recevoir comptabilisé de manière linéaire, qui est pris en compte dans la valeur comptable des immeubles de placement, est comptabilisé au titre de l'écart entre les produits locatifs comptabilisés et les loyers contractuels reçus.

Les recouvrements de coûts d'exploitation des immeubles et d'impôts fonciers sont comptabilisés à titre de produits dans la période au cours de laquelle les coûts recouvrables sont engagés et deviennent imputables aux locataires.

Les avantages incitatifs à la location sont comptabilisés en réduction des produits et amortis selon le mode linéaire sur la durée du contrat de location.

n) Avantages à long terme :

Les coûts des régimes de retraite à prestations définies de la FPI sont comptabilisés en fonction d'évaluations, lesquelles s'appuient sur des techniques actuarielles, du montant des prestations acquises par les membres du personnel en contrepartie de leurs services durant la période considérée et les périodes antérieures. La valeur actualisée du passif au titre des prestations définies et du coût des services rendus au cours de la période est calculée par l'actualisation des prestations estimées au moyen de la méthode des unités de crédit projetées afin de déterminer la juste valeur des actifs du régime et le total des écarts actuariels, ainsi que leur proportion qui sera comptabilisée. La juste valeur des actifs du régime est basée sur la valeur de marché actuelle. La valeur actualisée du passif au titre des prestations définies repose sur le taux d'actualisation déterminé en fonction du rendement des obligations de sociétés de première qualité dans une monnaie similaire, ayant des échéances qui se rapprochent étroitement de la période d'échéance de l'obligation.

Les passifs comptabilisés au titre des autres avantages à long terme sont évalués à la valeur actualisée des sorties de trésorerie futures estimées que la FPI prévoit relativement aux services fournis par des employés jusqu'à la date de clôture.

o) Rémunération fondée sur des parts :

La FPI peut attribuer des droits fondés sur des parts aux fiduciaires, aux dirigeants, aux employés et aux conseillers. Dans le cas des transactions dont le paiement est fondé sur des parts et qui sont réglées en trésorerie sous forme de parts assujetties à des restrictions et de parts différées, un passif est comptabilisé et réévalué à la juste valeur à chaque date de clôture et à la date de règlement. Les variations de la juste valeur du passif sont comptabilisées à titre de charge de rémunération pour la période.

Dans le cas des transactions dont le paiement est fondé sur des parts et qui sont réglées en instruments de capitaux propres sous forme d'options sur parts, la FPI évalue la charge de rémunération au moyen de la juste valeur à la date d'attribution et la comptabilise au cours de la période d'acquisition des droits.

p) Résultat par part :

Le résultat de base par part de la FPI est calculé en divisant le bénéfice net attribuable aux porteurs de parts ordinaires de la période par le nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation au cours de la période considérée. Le résultat dilué par part est calculé en fonction du nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation au cours de la période, compte tenu de l'incidence des équivalents de parts ayant un effet dilutif, des parts assujetties à des restrictions et des parts différées.

q) Recours à des estimations et à des jugements :

La préparation des états financiers consolidés 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 résultats réels pourraient différer de ces estimations.

Les estimations et hypothèses sous-jacentes sont régulièrement révisées. Les révisions des estimations comptables sont comptabilisées dans la période au cours de laquelle l'estimation est révisée et dans toutes les périodes ultérieures sur lesquelles la révision a une incidence.

L'information sur les jugements critiques posés lors de l'application des méthodes comptables qui ont eu le plus d'incidence sur les montants déclarés dans les états financiers consolidés se présente comme suit :

- Comptabilisation des regroupements d'entreprises – La méthode comptable de la FPI relativement aux regroupements d'entreprises est présentée à la note 2 f). Le jugement appliqué vise à déterminer si les acquisitions d'immeubles constituent une acquisition d'entreprises ou d'actifs.
- Comptabilisation des avantages incitatifs à la location – La méthode comptable de la FPI relativement aux avantages incitatifs à la location est présentée à la note 2 f) et à la note 2 m). La FPI pose des jugements quant à la question de savoir si les avantages incitatifs à la location liés à un contrat de location accroissent ou non la valeur de l'immeuble loué, ce qui permet de déterminer si les montants seront comptabilisés à titre de dépenses d'investissement ou d'avantages incitatifs à la location qui réduisent les produits.
- Coût inscrit à l'actif des immeubles de placement en cours d'aménagement – La méthode comptable de la FPI relativement aux immeubles de placement en cours d'aménagement est présentée à la note 2 f). Le jugement appliqué vise à déterminer à quel moment les travaux sur un immeuble de placement en cours d'aménagement sont considérés comme achevés.
- Classement des contrats de location – La méthode comptable de la FPI relativement au classement des contrats de location en tant que bailleur est présentée à la note 2 m). La FPI émet un jugement visant à déterminer si certains contrats de location constituent des contrats de location simple ou des contrats de location-financement. La FPI a déterminé que tous ses contrats constituaient des contrats de location simple.
- Classement des propriétés à titre d'immeubles de placement ou d'immeubles occupés par son propriétaire – La méthode comptable de la FPI relativement au classement des immeubles dont une partie est détenue pour générer des produits locatifs et une autre partie est détenue pour être utilisée dans le processus de production ou de fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives est décrite à la note 2 f). Le jugement appliqué vise à déterminer si la partie de l'immeuble servant à la production ou la fourniture de biens ou de services ou utilisée à des fins administratives n'est pas significative par rapport à la partie détenue pour générer des produits locatifs.
- Classement des partenariats – La méthode de comptabilisation des partenariats de la FPI est décrite à la note 2 g) et à la note 5. Le jugement appliqué vise à déterminer si les partenariats constituent des coentreprises ou des entreprises communes.

L'information sur les incertitudes liées aux hypothèses et aux estimations critiques pour la détermination des montants déclarés dans les états financiers consolidés se présente comme suit :

- Évaluation des immeubles de placement – La juste valeur des immeubles de placement représente une estimation du prix dont conviendraient des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale. Les estimations et les hypothèses critiques qui sous-tendent l'évaluation des immeubles de placement sont présentées à la note 4.
- Évaluation des actifs et des passifs d'impôt différé – Les estimations et hypothèses critiques qui sous-tendent l'évaluation des actifs et des passifs d'impôt différé sont présentées à la note 23.
- Correction de valeur pour créances douteuses – Les estimations et hypothèses critiques qui sous-tendent l'évaluation de la correction de valeur pour créances douteuses sont présentées à la note 30 b).
- Juste valeur des instruments financiers – La juste valeur des instruments financiers est estimée selon le montant pour lequel un instrument pourrait être échangé, ou un passif réglé, entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale. Les estimations et hypothèses qui sous-tendent la juste valeur des instruments financiers sont présentées à la note 31.

r) Méthodes comptables nouvelles ou révisées adoptées au cours de l'exercice :

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 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 de droits d'utilisation et des obligations locatives évalués à la valeur actualisée des paiements de loyers 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 loyers effectués. Les actifs au titre de droits d'utilisation comptabilisés sont amortis selon le mode 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 loyers 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 de manière 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 de droits 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. L'adoption de 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 :

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la FPI a fait l'acquisition de l'immeuble suivant :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date d'acquisition	Catégorie d'actifs
Boulder Lakes Business Park II	1	Région des villes jumelles (Minnesota)	25 octobre 2019	Immeubles de bureaux

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 1^{er} novembre 2019, la FPI a acquis une parcelle de terrain industriel destinée à l'aménagement adjacente à un immeuble industriel existant situé dans la région du Grand Houston, au Texas.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, la FPI a fait l'acquisition des immeubles suivants :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date d'acquisition	Catégorie d'actifs
Stapley Center	1	Région du Grand Phoenix (Arizona)	13 août 2018	Immeubles de bureaux
Boulder Lakes Business Park I	1	Région des villes jumelles (Minnesota)	27 novembre 2018	Immeubles de bureaux

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 \$.

Le 5 octobre 2018, la FPI a acquis une participation additionnelle de 10 % dans Park Lucero II, un immeuble industriel situé dans la région du Grand Phoenix, en Arizona, pour une contrepartie totale de 2 090 \$. Avant la date d'acquisition, la FPI détenait 90 % 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 ses participations existantes de 90 % à la juste valeur à la date d'acquisition.

Le 19 octobre 2018, la FPI a acquis un parc de stationnement en surface connexe à un immeuble de bureaux existant à Winnipeg, au Manitoba.

En outre, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, la FPI a fait l'acquisition des parcelles de terrain suivantes destinées à l'aménagement :

Immeuble	Emplacement	Date d'acquisition	Catégorie d'actifs
Cedar Port	Houston (Bayport) (Texas)	26 mars 2018	Immeubles industriels
Tower Business Center ¹	Région du Grand Denver (Colorado)	20 avril 2018	Immeubles industriels
1630 Aspen	Madison (Wisconsin)	31 mai 2018	Immeubles de 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 :

	Exercices clos les	
	2019	31 décembre 2018
Immeubles de placement (note 4)	71 635 \$	252 680 \$
Dette à long terme, y compris les emprunts hypothécaires acquis supérieurs et inférieurs au marché, déduction faite des coûts de financement	(34 109)	(83 803)
Autres éléments du passif net	(71)	(92)
	37 455	168 785
Contrepartie constituée des éléments suivants :		
Parts ordinaires [note 15 a) ii)]	—	43 651
Contrepartie en trésorerie	36 349	118 782
Profits résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses	1 106	5 384
Profit de change	—	968
Contrepartie totale	37 455 \$	168 785 \$
Coûts de transaction passés en charges (note 21)	301 \$	1 393 \$

Cessions :

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la FPI a cédé les immeubles suivants :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date de cession	Catégorie d'actifs
169 Inverness Drive West I et II ¹	1	Région du Grand Denver (Colorado)	9 avril 2019	Immeubles de bureaux
Reenders Square	1	Winnipeg (Manitoba)	21 mai 2019	Commerces de détail
Britannia Building	1	Calgary (Alberta)	22 mai 2019	Immeubles de bureaux
Portefeuille Nanaimo	4	Nanaimo (Colombie-Britannique)	17 juin 2019	Immeubles de bureaux et commerces de détail
1700 Broadway	1	Région du Grand Denver (Colorado)	27 juin 2019	Immeubles de bureaux
GSA Professional Office Building	1	Région du Grand Phoenix (Arizona)	26 juillet 2019	Immeubles de bureaux
415 Yonge Street	1	Région du Grand Toronto (Ontario)	27 septembre 2019	Immeubles de bureaux
Portefeuille d'immeubles de commerces de détail d'Estevan	2	Estevan (Saskatchewan)	30 octobre 2019	Commerces de détail
495 Richmond Road	1	Ottawa (Ontario)	27 novembre 2019	Immeubles de bureaux
Centre 70 Building	1	Calgary (Alberta)	16 décembre 2019	Immeubles de bureaux
Portefeuille d'immeubles de commerces de détail au Minnesota ¹	6	Région des villes jumelles (Minnesota)	19 décembre 2019	Commerces de détail

1. Ces cessions comprennent également une parcelle de terrain destinée à l'aménagement.

Le produit en trésorerie de la vente des immeubles susmentionnés, déduction faite des coûts et de la dette connexe, s'est établi à 247 819 \$. 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 8). Les actifs et les passifs liés à ces immeubles ont été décomptabilisés.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 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	Immeubles de bureaux
1810 Dublin Avenue	1	Winnipeg (Manitoba)	22 mars 2018	Immeubles industriels
630 – 4th Avenue SW	1	Calgary (Alberta)	1 ^{er} juin 2018	Immeubles de bureaux
Production Court et Eau Claire Place II	2	Région du Grand Vancouver (Colombie-Britannique) et Calgary (Alberta)	27 juin 2018	Immeubles de 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 126 508 \$. 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

	Exercice clos le 31 décembre 2019		
	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	4 941 825 \$	119 604 \$	320 465 \$
Entrées :			
Acquisitions (note 3)	71 635	—	—
Reclassement de participations dans des coentreprises ¹	66 765	—	—
Dépenses d'investissement	42 116	82 994	3 650
Intérêts inscrits à l'actif ²	—	3 740	—
Commissions de location	14 415	1 168	1 158
Ajustements des loyers de manière linéaire	5 446	—	631
Entrées d'avantages incitatifs à la location, déduction faite de l'amortissement	16 133	2 762	1 532
Cessions	(162 475)	—	(385 289)
Perte de change	(106 548)	(1 964)	(1 812)
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur	19 400	2 601	(116 728)
Reclassement d'immeubles de placement en cours d'aménagement	95 827	(95 827)	—
Reclassement d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	(385 820)	(12 488)	398 308
Solde à la fin de l'exercice	4 618 719 \$	102 590 \$	221 915 \$

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.

2. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, des intérêts ont été inscrits à l'actif relativement aux immeubles de placement en cours d'aménagement à un taux d'intérêt effectif moyen pondéré de 3,81 %.

	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 (note 3)	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 ⁵	—	1 304	—
Commissions de location	10 511	2 283	246
Ajustements des loyers de manière 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. Se reporter à la note 3 pour plus d'information.

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. Se reporter à la note 7 pour plus d'information.

5. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, des intérêts ont été inscrits à l'actif relativement aux immeubles de placement en cours d'aménagement à un taux d'intérêt effectif moyen pondéré de 3,84 %.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 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 un immeuble de commerces de détail, sept immeubles de bureaux et une parcelle de terrain destinée 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 31 décembre 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 66 587 \$ au 31 décembre 2019 (31 décembre 2018 – 114 935 \$). 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 31 décembre 2019, les immeubles de placement comprenaient des loyers à recevoir comptabilisés de manière linéaire d'un montant net de 47 933 \$ (31 décembre 2018 – 44 709 \$) découlant de la comptabilisation de produits locatifs de manière linéaire sur la durée des contrats de location.

Les immeubles de placement comprennent des actifs au titre de droits d'utilisation détenus en vertu de contrats de location dont la juste valeur totalisait 13 997 \$ au 31 décembre 2019 (31 décembre 2018 – 12 978 \$). Les paiements de loyers exigés en vertu de ce contrat de location ont été entièrement réglés au moment de l'acquisition de l'immeuble.

Au 31 décembre 2019, des immeubles de placement d'une juste valeur de 3 031 195 \$ (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 l'exercice clos le 31 décembre 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 563 870 \$ (2018 – 977 379 \$) 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. En vertu de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie, les flux de trésorerie futurs prévus sont actualisés au moyen d'un taux approprié fondé sur le risque lié à chaque immeuble. Les flux de trésorerie futurs prévus pour chaque immeuble de placement sont fondés, sans toutefois s'y limiter, sur les produits tirés des contrats de location en cours, les charges prévues et réelles ainsi que les hypothèses concernant les produits tirés de contrats de location futurs. La FPI a recours, entre autres, à un historique de location, à des rapports sur le marché, aux profils des locataires et aux évaluations des bâtiments pour déterminer les hypothèses les plus appropriées. Les taux d'actualisation et de capitalisation sont estimés à l'aide d'études de marché, d'évaluations disponibles et de données de marché comparables. En vertu de la méthode de la capitalisation globale, le bénéfice net pour la première année est stabilisé et capitalisé à un taux approprié pour chaque immeuble de placement. Le bénéfice net stabilisé inclut des provisions au titre de l'inoccupation, des frais de gestion et des réserves pour réparations structurales. La valeur capitalisée qui en découle est par la suite ajustée, au besoin, pour tenir compte des coûts afin de stabiliser le bénéfice net et les dépenses d'investissement non recouvrables. Aucune modification n'a été apportée à la méthode d'évaluation interne de la FPI au cours des exercices clos les 31 décembre 2019 et 2018.

Une variation des taux d'actualisation ou de capitalisation pourrait avoir une incidence importante sur la juste valeur des immeubles de placement de la FPI. Lorsque les taux d'actualisation ou de capitalisation diminuent, la juste valeur estimative des immeubles de placement augmente. À l'inverse, lorsque les taux d'actualisation et de capitalisation augmentent, la juste valeur estimative des immeubles de placement diminue.

Une variation des produits et des charges liés à la location estimatifs futurs pourrait avoir une incidence importante sur la juste valeur des immeubles de placement de la FPI. Parmi les facteurs ayant une incidence sur les produits et les charges liés à la location estimatifs, mentionnons, sans toutefois s'y limiter, la variation des loyers, de l'accroissement des dépenses et des taux d'occupation.

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 31.

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

	31 décembre 2019			31 décembre 2018		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Canada :						
Taux d'actualisation	9,50 %	5,00 %	7,38 %	9,50 %	5,25 %	7,43 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	3,75 %	6,34 %	9,00 %	3,75 %	6,36 %
Taux de capitalisation	9,00 %	3,75 %	6,23 %	8,75 %	3,75 %	6,30 %
Horizon de placement (en années)	11,0	10,0	10,3	12,0	10,0	10,3
États-Unis :						
Taux d'actualisation	9,00 %	6,25 %	7,86 %	9,00 %	6,50 %	7,94 %
Taux de capitalisation final	8,00 %	5,25 %	6,86 %	8,75 %	5,50 %	6,92 %
Taux de capitalisation	8,00 %	5,00 %	6,73 %	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	9,50 %	5,00 %	7,55 %	9,50 %	5,25 %	7,62 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	3,75 %	6,53 %	9,00 %	3,75 %	6,57 %
Taux de capitalisation	9,00 %	3,75 %	6,41 %	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.

L'information comparative de 2018 concernant les taux et les horizons de placement a été retraitée pour refléter la présentation de 2019.

Le tableau sur la sensibilité suivant présente l'incidence qu'aurait une variation de 0,25 % du taux de capitalisation moyen pondéré sur les immeubles de placement au 31 décembre 2019.

	Variation de la juste valeur si le taux de capitalisation augmentait de 0,25 %	Variation de la juste valeur si le taux de capitalisation diminuait de 0,25 %
Canada	(110 436) \$	120 471 \$
États-Unis	(74 905)	80 844
	(185 341) \$	201 315 \$

Note 5. Partenariats

La FPI détient des participations dans les partenariats suivants :

Immeuble	Principale vocation	Type de partenariat	Participation	
			31 décembre 2019	31 décembre 2018
Park 8Ninety I ¹	Immeuble de placement	Coentreprise	— %	95 %
Park 8Ninety II	Immeuble de placement	Coentreprise	95 %	95 %
Park 8Ninety IV	Immeuble de placement	Coentreprise	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. En 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 l'exercice clos le 31 décembre 2019, la FPI a conclu une nouvelle entente de coentreprise relativement à l'immeuble Park 8Ninety IV, un projet d'aménagement d'immeubles industriels situé dans la région du Grand Houston, au Texas.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la FPI a fourni un apport de 17 087 \$ dans le cadre des ententes de coentreprise visant les immeubles Tower Business Center, Park 8Ninety I, Park 8Ninety II, Corridor Park et Millwright Building.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, la coentreprise Centrepoin a cédé son immeuble de placement et la FPI a reçu un produit net de 7 850 \$ provenant de sa quote-part de la cession.

La FPI pourrait être tenue responsable des obligations de certains partenariats. Au 31 décembre 2019, la quote-part des passifs hypothécaires revenant aux copropriétaires était de 40 816 \$ (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 :

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Actifs non courants :		
Immeubles de placement	306 051 \$	255 661 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	—	40 635
Actifs courants :		
Charges payées d'avance et autres actifs	86	244
Débiteurs et autres sommes à recevoir	1 281	822
Trésorerie	9 207	3 808
Total de l'actif	316 625	301 170
Passifs non courants :		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	93 977	44 017
Passifs courants :		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	27 598	59 068
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	3 483	3 264
Créditeurs et autres passifs	4 957	18 320
Total du passif	130 015	124 669
Participations dans des coentreprises	186 610 \$	176 501 \$
	Exercices clos les 31 décembre	
	2019	2018
Produits	17 958 \$	21 195 \$
Charges :		
Exploitation des immeubles	4 938	5 560
Impôts fonciers	3 513	4 422
Total des charges d'exploitation	8 451	9 982
Bénéfice d'exploitation net	9 507	11 213
Autres produits (charges) :		
Charges d'intérêts	(4 372)	(5 592)
Produits d'intérêts	7	8
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	31 701	1 428
Profit lié à la juste valeur découlant de regroupements d'entreprises ¹	—	1 697
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	36 843 \$	8 754 \$

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. Immobilisations corporelles

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Mobilier et agencements de bureau	12 262 \$	10 582 \$
Matériel de bureau et logiciels	1 423	1 354
Actifs au titre de droits d'utilisation	611	—
Amortissement cumulé	(6 510)	(5 403)
	7 786 \$	6 533 \$

Note 7. Immeubles en stock

Les variations des immeubles en stock de la FPI se présentent comme suit :

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Solde au début de l'exercice	11 227 \$	— \$
Transferts des immeubles de placement	—	8 800
Transferts des immeubles de placement en cours d'aménagement	—	1 816
Dépenses d'investissement	3 268	611
Intérêts inscrits à l'actif	137	—
Solde à la fin de l'exercice	14 632 \$	11 227 \$

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, la FPI a transféré un immeuble industriel faisant l'objet d'une conversion en unités en copropriété commerciale dans les immeubles en stock, selon la juste valeur de cet immeuble à la date du transfert. Les immeubles en stock ont généré un bénéfice d'exploitation net de 284 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 (2018 – 99 \$).

Note 8. Billets à recevoir

	31 décembre 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.	8 554	10 814
Billet à recevoir d'un locataire, venant à échéance en novembre 2031, portant intérêt à 8,50 % par année, remboursable en versements mensuels de 50 \$ US (capital et intérêts).	5 856	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 64 \$ (capital et intérêts).	1 326	2 075
Autres billets à recevoir	3 092	4 160
	97 828	20 759
Tranche courante	3 996	4 543
Tranche non courante	93 832 \$	16 216 \$

Note 9. Charges payées d'avance et autres actifs

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Assurance payée d'avance	3 499 \$	3 234 \$
Impôts fonciers payés d'avance	1 029	1 165
Frais d'acquisition, de cession et d'aménagement payés d'avance	1 176	593
Instruments dérivés (note 31)	1 303	12 322
Autres charges payées d'avance	3 526	3 268
	10 533 \$	20 582 \$

Note 10. Débiteurs et autres sommes à recevoir

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Loyers à recevoir [note 30 b)]	8 108 \$	8 970 \$
Correction de valeur pour créances douteuses [note 30 b)]	(406)	(471)
Revenus de recouvrement courus	5 352	4 019
Autres sommes à recevoir	7 959	8 583
	21 013 \$	21 101 \$

Note 11. Emprunts hypothécaires et autres emprunts

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 403 401 \$	1 690 671 \$
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	3 170	1 175
Coûts de financement	(5 223)	(6 836)
	1 401 348	1 685 010
Tranche courante	396 152	412 558
Tranche non courante	1 005 196 \$	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. Au 31 décembre 2019, un pourcentage de 32,1 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI porte intérêt à des taux fixes (31 décembre 2018 – 40,0 %), et 27,1 % 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 3,94 % et leur taux nominal moyen pondéré était de 3,77 % au 31 décembre 2019 (31 décembre 2018 – 4,27 % et 4,07 %, respectivement). Les dates d'échéance de ces emprunts s'échelonnent du 1^{er} janvier 2020 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 aux 31 décembre 2019 et 2018.

Note 12. 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 versés sur une base trimestrielle le 7 février, le 7 mai, le 7 août et le 7 novembre 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 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 \$	— \$	(41) \$	199 959 \$	199 959 \$	— \$
Série C	250 000	—	(628)	249 372	—	249 372
31 décembre 2019	450 000 \$	— \$	(669) \$	449 331 \$	199 959 \$	249 372 \$
31 décembre 2018	400 000	51	(515)	399 536	199 971	199 565

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la FPI a comptabilisé un montant de 51 \$ au titre de la désactualisation de la composante passif et un montant de 901 \$ au titre de l'amortissement des coûts de financement (2018 – 216 \$ et 682 \$, respectivement).

Conformément aux actes de fiducie supplémentaires régissant les débentures de premier rang non garanties de série B et de série C, la FPI doit maintenir un ratio du BAIIA consolidé sur les charges d'intérêts consolidées d'au moins 1,65, un ratio de la dette consolidée sur le total de l'actif d'au plus 65 % et des capitaux propres ajustés d'un minimum de 300 000 \$. Aux 31 décembre 2019 et 2018, la FPI se conformait à ces exigences.

Note 13. 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 :

	31 décembre 2019		31 décembre 2018			
	Capacité d'emprunt	Montant prélevé	Montant pouvant être prélevé	Montant prélevé	Montant pouvant être prélevé	Taux d'intérêt applicables ¹
Facilité renouvelable échéant le 14 décembre 2021	400 000	\$ 341 117	\$ 58 883	\$ 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	246 994	53 006	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		(1 589)		(2 169)		
Total des facilités de crédit	1 000 000	\$ 886 522	\$ 111 889	\$ 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 maintenir un ratio de la dette consolidée par rapport à la valeur comptable brute consolidée d'au plus 65 %, un ratio de la dette garantie consolidée par rapport à la valeur comptable brute consolidée d'au plus 50 %, un ratio minimum du BAIIA consolidé par rapport au service de la dette de 1,4, des capitaux propres qui ne sont pas en deçà de la somme de 1 700 000 \$ et de 75 % du produit net de tout placement de titres effectué ultérieurement à la date à laquelle les facilités de crédit ont été conclues, un ratio minimum de la valeur des biens immobiliers non grevés par rapport à la dette non garantie consolidée de 1,4, et un ratio minimum du BAIIA consolidé par rapport aux charges d'intérêts consolidées de 1,65. Aux 31 décembre 2019 et 2018, la FPI se conformait à ces exigences.

Note 14. Crédoiteurs et autres passifs

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Crédoiteurs et charges à payer	39 018 \$	33 988 \$
Distributions à payer	7 458	8 674
Intérêts courus	8 694	8 744
Impôts fonciers à payer	11 136	14 189
Versements des locataires à payer	2 939	4 152
Instruments dérivés (note 31)	8 187	4 006
Passif lié aux paiements fondés sur des parts réglés en trésorerie	9 205	2 942
Autres sommes à payer et passifs	1 594	1 192
	88 231 \$	77 887 \$

Note 15. 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	51 981	606
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 31 décembre 2019	137 956 523	1 798 747 \$

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.

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)	—	(162 300)	(57 700)	—	(278 100)
Parts privilégiées rachetées	—	—	—	(3 138 500)	—	(3 138 500)
Nombre de parts en circulation au 31 décembre 2019	3 387 300	—	3 833 900	—	5 000 000	12 221 200

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)	—	(3 916)	(1 388)	—	(6 687)
Parts privilégiées rachetées	—	—	—	(75 710)	—	(75 710)
Valeur comptable au 31 décembre 2019	80 651 \$	— \$	92 529 \$	— \$	121 304 \$	294 484 \$
Valeur nominale au 31 décembre 2019	84 683 \$	— \$	95 847 \$	— \$	125 000 \$	305 530 \$
Valeur nominale au 31 décembre 2018	86 135	—	99 905	79 905	125 000	390 945

i) Série A :

Le 2 août et le 10 août 2012, la FPI a émis un total de 3 450 000 parts de fiducie privilégiées à taux de distribution cumulative refixé de série A (les « parts de série A ») pour un produit brut totalisant 86 250 \$. Les parts de série A donnent droit à une distribution cumulative de 5,25 % par année, payable trimestriellement, lorsqu'elle est déclarée par le conseil des fiduciaires de la FPI, le cas échéant, au cours de la période initiale de cinq ans se clôturant le 30 septembre 2017. Le taux de distribution a été refixé le 30 septembre 2017 et majoré à 5,662 %, et il sera refixé le 30 septembre 2022, puis tous les cinq ans par la suite, à un taux équivalant au rendement des obligations à cinq ans du gouvernement du Canada à ce moment, majoré de 4,06 %.

La FPI peut racheter les parts de série A le 30 septembre 2022, puis le 30 septembre tous les cinq ans par la suite. Les porteurs de parts de série A ont le droit de convertir leurs parts de série A en parts privilégiées de série B (les « parts de série B »), sous réserve de certaines conditions, le 30 septembre 2022, puis le 30 septembre tous les cinq ans par la suite. Chaque trimestre, les parts de série B donnent droit à des distributions préférentielles cumulatives à taux variable, au gré du conseil des fiduciaires. Les porteurs de parts de série B ont le droit de convertir leurs parts de série B en parts de série A le 30 septembre 2027, puis le 30 septembre tous les cinq ans par la suite.

ii) Série C :

Le 18 septembre 2012, la FPI a émis 3 000 000 de parts de fiducie privilégiées à taux de distribution cumulative refixé de série C (les « parts de série C ») pour un produit brut totalisant 75 000 \$ US. Les parts de série C donnaient droit à une distribution fixe cumulative de 5,25 % par année, payable trimestriellement, lorsqu'elle est déclarée par le conseil des fiduciaires de la FPI, le cas échéant, au cours de la période initiale d'environ cinq ans et demi close le 31 mars 2018. 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.

iii) Série E :

Le 21 mars 2013, la FPI a émis 4 000 000 de parts de fiducie privilégiées à taux de distribution cumulative refixé de série E (les « parts de série E ») pour un produit brut totalisant 100 000 \$. Les parts de série E donnaient droit à une distribution cumulative de 4,75 % par année, payable trimestriellement, lorsqu'elle est déclarée par le conseil des fiduciaires de la FPI, le cas échéant, au cours de la période initiale close le 30 septembre 2018. Le taux de distribution a été refixé le 30 septembre 2018 et majoré à 5,472 %, et il sera refixé le 30 septembre 2023, puis tous les cinq ans par la suite, à un taux équivalant au rendement des obligations à cinq ans du gouvernement du Canada à ce moment, majoré de 3,30 %.

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

iv) Série G :

Le 29 juillet 2013, la FPI a émis 3 200 000 parts de fiducie privilégiées à taux de distribution cumulative refixé de série G (les « parts de série G ») pour un produit brut totalisant 80 000 \$. Cette émission comprend 200 000 parts de série G émises à l'exercice partiel de l'option des preneurs fermes. Les parts de série G donnaient droit à une distribution cumulative de 5,00 % par année, payable trimestriellement, lorsqu'elle est déclarée par le conseil des fiduciaires de la FPI, le cas échéant, au cours de la période initiale close le 31 juillet 2019. 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 \$.

v) Série I :

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 à cinq ans du gouvernement du Canada 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.

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 2019, 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 de racheter aux fins d'annulation jusqu'à 10 % du flottant des parts ordinaires et des parts privilégiées de la FPI au 5 décembre 2019.

	Flottant	10 % du flottant
Parts ordinaires	119 019 978	11 901 997
Séries de parts privilégiées :		
Série A	3 387 300	338 730
Série E	3 835 700	383 570
Série I	4 900 000	490 000

Les rachats 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 2020, soit la date à laquelle la FPI aura racheté le nombre maximal de parts permis en vertu de l'offre. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la FPI a racheté 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 cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la FPI a aussi acquis 58 100, 162 300 et 57 700 parts de séries A, E et G, respectivement, aux cours du marché totalisant 5 866 \$, ce qui s'est traduit par un surplus d'apport de 821 \$, soit l'excédent du capital déclaré sur le produit du rachat.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, la FPI a racheté 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 31 décembre 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 :

	Exercices clos les 31 décembre	
	2019	2018
Bénéfice net	122 737 \$	158 636 \$
Ajustement pour tenir compte des distributions aux porteurs de parts privilégiées (note 17)	(19 936)	(21 948)
Bénéfice net attribuable aux porteurs de parts ordinaires	102 801	136 688
Ajustement pour tenir compte des parts assujetties à des restrictions	—	(1 140)
Ajustement pour tenir compte des parts différées	—	(403)
Bénéfice net dilué attribuable aux porteurs de parts ordinaires	102 801 \$	135 145 \$

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

Parts ordinaires de base	142 434 694	153 069 303
Incidence des titres ayant un effet dilutif :		
Parts assujetties à des restrictions	—	427 187
Parts différées	—	72 582
Parts ordinaires diluées	142 434 694	153 569 072
Bénéfice net par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires :		
De base	0,72 \$	0,89 \$
Dilué	0,72	0,88

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 l'exercice clos le 31 décembre 2019, les parts assujetties à des restrictions et les parts différées avaient un effet antidilutif, pour un nombre total de 535 557 parts et de 280 942 parts, respectivement. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2018, aucune part n'a eu un effet antidilutif.

Note 16. Régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres

En vertu du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, des options sur parts, des parts assujetties à des restrictions, des parts différées et des parts payables par versements peuvent être attribuées, sous réserve de certaines restrictions. Aux termes de ce régime, le nombre total de parts réservées aux fins d'émission ne doit pas dépasser 8 500 000 parts, dont 4 000 000 de parts au maximum sont réservées pour l'émission d'options sur parts.

a) Parts assujetties à des restrictions :

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, la charge liée à la rémunération fondée sur des parts relative aux parts assujetties à des restrictions en circulation aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres s'est élevée à 2 981 \$ (2018 – 1 136 \$). Les droits des parts assujetties à des restrictions sont acquis à compter du troisième anniversaire de la date d'attribution. Les parts assujetties à des restrictions donnent lieu, au cours de la période d'acquisition, à l'accumulation de parts assujetties à des restrictions additionnelles qui sont rachetées une fois que les parts assujetties à des restrictions sont rachetées. Chaque part assujettie à des restrictions est évaluée au cours de clôture des parts ordinaires de la FPI à la date de clôture.

Les parts assujetties à des restrictions en circulation de la FPI se présentent comme suit :

	Exercices clos les	
	2019	31 décembre 2018
	Parts	Parts
Solde au début de l'exercice	546 573	394 040
Attribuées	287 195	260 920
Cumulées	26 356	42 447
Rachetées	(145 129)	(129 621)
Expirées	(20 961)	(21 213)
Solde à la fin de l'exercice	694 034	546 573
Parts assujetties à des restrictions dont les droits étaient acquis à la fin de l'exercice	19 130	25 389

b) Parts différées :

La charge au titre de la rémunération fondée sur des parts qui est liée aux parts différées en circulation en vertu du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres s'est élevée à 1 282 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 (2018 – 340 \$). Les parts différées peuvent uniquement être attribuées aux fiduciaires de la FPI, et les droits relatifs à ces parts deviennent acquis immédiatement. Les parts différées peuvent être rachetées au cours d'une période donnée lorsqu'un fiduciaire cesse d'être fiduciaire. Les parts différées donnent lieu à l'accumulation de parts différées supplémentaire après la date d'attribution. Chaque part différée est évaluée au cours de clôture des parts ordinaires de la FPI à la date de clôture.

Les parts différées en circulation de la FPI se présentent comme suit :

	Exercices clos les	
	2019	31 décembre 2018
	Parts	Parts
Solde au début de l'exercice	92 673	81 635
Attribuées	409 128	47 027
Cumulées	12 594	7 560
Rachetées	(41 944)	(43 549)
Solde à la fin de l'exercice	472 451	92 673
Parts différées dont les droits étaient acquis à la fin de l'exercice	472 451	92 673

c) Options sur parts :

Aux 31 décembre 2019 et 2018, aucune option sur part n'avait été attribuée en vertu du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres de la FPI.

d) Parts payables par versements :

Aux 31 décembre 2019 et 2018, aucune part payable par versements n'avait été attribuée en vertu du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres de la FPI.

Note 17. Distributions aux porteurs de parts

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

	Exercice clos le 31 décembre 2019		Exercice clos le 31 décembre 2018	
	Total des distributions	Distributions par part	Total des distributions	Distributions par part
Porteurs de parts ordinaires	76 396 \$	0,54 \$	151 460 \$	0,99 \$
Porteurs de parts privilégiées de série A	4 806	1,42	4 882	1,42
Porteurs de parts privilégiées de série C	—	—	1 269	0,42
Porteurs de parts privilégiées de série E	5 329	1,37	4 929	1,23
Porteurs de parts privilégiées de série G	2 301	0,73	4 000	1,25
Porteurs de parts privilégiées de série I	7 500	1,50	6 868	1,38

Note 18. Produits

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

	Exercices clos les 31 décembre	
	2019	2018
Loyers de base	322 554 \$	314 743 \$
Recouvrements de coûts d'exploitation et d'impôts fonciers	194 579	187 967
Stationnement et autres produits	20 736	20 648
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	(23 385)	(19 761)
Ajustements des loyers de manière linéaire	6 077	5 491
Revenus liés à la résiliation de contrats de location	1 099	3 782
	521 660 \$	512 870 \$

Se reporter à la note 27 pour une ventilation des produits par secteur géographique à présenter.

La FPI loue des immeubles de bureaux, de commerces de détail et industriels à des locataires en vertu de contrats de location simple.

Les engagements minimaux au titre des loyers liés aux contrats de location simple non résiliables (y compris les contrats de location détenus dans les participations dans des coentreprises de la FPI) sur leur durée restante se présentaient comme suit :

	31 décembre 2019		31 décembre 2018
Un an ou moins	315 977	\$	349 873
De un an à deux ans	286 806		300 858
De deux ans à trois ans	243 841		264 309
De trois ans à quatre ans	209 760		221 482
De quatre ans à cinq ans	170 768		176 285
Plus de cinq ans	670 120		696 545
	1 897 272	\$	2 009 352

Note 19. Charges générales

	Exercices clos les 31 décembre	
	2019	2018
Frais comptables, frais juridiques et frais de consultation	4 754	2 214
Frais de société ouverte	1 545	1 599
Rémunération fondée sur des parts	4 264	1 476
Salaires et avantages	2 688	6 247
Amortissement des immobilisations corporelles	1 130	1 049
Frais généraux et d'administration	1 429	1 851
	15 810	14 436

Note 20. Charges d'intérêts

	Exercices clos les 31 décembre	
	2019	2018
Intérêts sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts	62 445	63 745
Intérêts sur les débetures de premier rang non garanties	16 352	12 762
Intérêts sur les facilités de crédit	26 640	21 542
Amortissement net des ajustements à la juste valeur relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	(434)	(271)
Amortissement des coûts de financement	3 857	3 602
Désactualisation de la composante passif des débetures	(51)	(216)
	108 809	101 164

Note 21. Coûts de transaction

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

	Exercices clos les 31 décembre	
	2019	2018
Acquisitions d'immeubles de placement	301 \$	1 393 \$
Résiliation de contrats de gestion d'immeubles	—	5 025
	301 \$	6 418 \$

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 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 22. (Perte) profit lié(e) à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations

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

	Exercices clos les 31 décembre	
	2019	2018
Swaps de taux d'intérêt	(11 892) \$	221 \$
Contrats de change	(5 978)	5 562
Autres dérivés	385	175
Profits résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses ¹	1 106	5 384
	(16 379) \$	11 342 \$

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 l'exercice clos le 31 décembre 2019 et des acquisitions par étapes des immeubles 1700 Broadway et Hudson's Bay Centre au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018. Se reporter à la note 3 pour plus d'information.

Note 23 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.

La Loi de l'impôt sur le revenu (Canada) comporte des dispositions législatives ayant une incidence sur le traitement fiscal d'une fiducie ou d'une société de personnes sous forme d'entité intermédiaire de placement déterminée (une « EIPD ») (les « règles relatives aux EIPD »). Une EIPD s'entend d'une fiducie ou d'une société de personnes dont les titres sont inscrits en bourse ou négociés publiquement, comme une fiducie de revenu.

Aux termes des règles relatives aux EIPD, certaines distributions effectuées par une EIPD ne sont pas déductibles au moment de calculer le bénéfice imposable de cette EIPD, et cette dernière est assujettie à l'impôt sur les distributions à un taux essentiellement équivalent au taux d'imposition général applicable à une société par actions canadienne. Toutefois, les distributions versées par une EIPD à titre de remboursements de capital ne devraient généralement pas être assujetties à l'impôt.

Les règles relatives aux EIPD ne s'appliquent pas aux FPI qui satisfont aux conditions prescrites relativement à la nature de leurs actifs et de leurs produits (les « conditions relatives aux FPI »). La FPI a passé en revue les règles relatives aux EIPD et a évalué leur interprétation et leur application à l'égard de ses actifs et de ses produits. Bien qu'il existe des incertitudes quant à l'interprétation et à l'application des règles relatives aux EIPD, la FPI est d'avis qu'elle satisfaisait aux conditions relatives aux FPI tout au long des exercices clos les 31 décembre 2019 et 2018. Par conséquent, la FPI ne comptabilise pas d'actifs ou de passifs d'impôt différé aux fins 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 24. Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie :

a) Autres éléments sans effet sur la trésorerie :

	Exercices clos les	
	2019	31 décembre 2018
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	23 385 \$	19 761 \$
Ajustements des loyers de manière linéaire	(6 077)	(5 491)
Amortissement des immobilisations corporelles	1 130	1 049
Rémunération fondée sur des parts	3 182	(122)
Autres avantages du personnel à long terme	888	1 427
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	(434)	(271)
Amortissement des coûts de financement compris dans les charges d'intérêts	3 857	3 602
Désactualisation de la composante passif des débetures	(51)	(216)
	25 880 \$	19 739 \$

b) Variations des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation :

	Exercices clos les	
	2019	31 décembre 2018
Immeubles en stock	(3 405) \$	(611) \$
Charges payées d'avance et autres actifs	(1 497)	1 588
Débiteurs et autres sommes à recevoir	(1 335)	(3 703)
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	(2 225)	3 384
Créditeurs et autres passifs	(3 478)	6 731
	(11 940) \$	7 389 \$

c) Autres renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie :

	Exercices clos les	
	2019	31 décembre 2018
Intérêts versés	114 500 \$	103 550 \$
Intérêts reçus	3 220	2 172
Impôt sur le résultat payé	995	13

Note 25. Filiales

Les filiales de la FPI, y compris les partenariats mais excluant les nus-fiduciaires, sont présentées ci-dessous.

Nom de l'entité	Pays	Participation	
		31 décembre 2019	31 décembre 2018
Artis General Partner Ltd.	Canada	100 %	100 %
AX L.P.	Canada	100 %	100 %
Artis Property Management General Partner Ltd.	Canada	100 %	100 %
AX Property Management L.P.	Canada	100 %	100 %
Winnipeg Square Leaseco, Inc.	Canada	100 %	100 %
AR GL General Partner Ltd.	Canada	75 %	75 %
AR GL Limited Partnership	Canada	75 %	75 %
AX Longboat G.P. Inc. ¹	Canada	— %	50 %
AX Longboat L.P. ¹	Canada	— %	50 %
Artis US Holdings, Inc.	États-Unis	100 %	100 %
Artis US Holdings II GP, Inc.	États-Unis	100 %	100 %
Artis US Holdings II, LLC	États-Unis	100 %	100 %
Artis US Holdings II L.P.	États-Unis	100 %	100 %
Artis US Holdings III GP, Inc.	États-Unis	100 %	100 %
Artis US Holdings III, LLC	États-Unis	100 %	100 %
Artis US Holdings III L.P.	États-Unis	100 %	100 %
AX US Management, Inc.	États-Unis	100 %	100 %
Park 8Ninety Phase I, LP ²	États-Unis	100 %	95 %
Park 8Ninety Phase II, LP	États-Unis	95 %	95 %
Park 8Ninety Phase IV, LP	États-Unis	95 %	— %
Artis/Core Park West Land, Ltd.	États-Unis	90 %	90 %
Tower Business Center L.P.	États-Unis	80 %	80 %
Artis/Ryan Millwright, LP	États-Unis	80 %	80 %
ARTIS HRA Inverness Point GP, LLC	États-Unis	50 %	50 %
ARTIS HRA Inverness Point, LP	États-Unis	50 %	50 %

1. Ces entités ont cédé leur participation dans la coentreprise Centrepoint en 2018 et ont été dissoutes en 2019.

2. Le 16 mai 2019, la FPI a accru à 100 % sa participation dans cet immeuble. Depuis le 16 mai 2019, la FPI ne présente plus ses participations dans cet immeuble à titre de coentreprise. Se reporter à la note 3 pour plus d'information.

Note 26. Principaux dirigeants

Les principaux dirigeants sont les personnes ayant l'autorité et assumant la responsabilité de la planification, de la direction et du contrôle des activités de la FPI, directement ou indirectement.

La rémunération des fiduciaires et des principaux dirigeants est présentée ci-après.

	Exercices clos les	
	2019	31 décembre 2018
Avantages à court terme	8 128 \$	7 892 \$
Avantages postérieurs à l'emploi	1 199	4 684
Autres avantages à long terme	379	1 382
Rémunération fondée sur des parts	3 060	945
	12 766 \$	14 903 \$

a) Avantages à court terme :

Les avantages du personnel à court terme comprennent les salaires, les primes et d'autres avantages à court terme.

b) Avantages postérieurs à l'emploi et autres avantages à long terme :

La FPI offrait des régimes à prestations définies en vertu desquels des prestations de retraite sont versées à certains principaux dirigeants. La prestation de retraite finale était définie par une formule qui prévoit une unité de prestation par année de service. La FPI avait également une obligation au titre des prestations de retraite futures versées à certains principaux dirigeants à la fin d'une période de service déterminée. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la FPI a réglé les régimes à prestations définies et l'obligation au titre des prestations de retraite futures.

c) Rémunération fondée sur des parts :

Se reporter à la note 16 pour de plus amples renseignements sur le régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres de la FPI.

Note 27. 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 du pays dans lequel ils sont situés. 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.

Avant 2019, le Canada était scindé en trois secteurs à présenter : Ouest canadien, Centre du Canada, Est du Canada. Par suite d'un réaligement du portefeuille et des effectifs en 2019 et en 2018, les immeubles au Canada sont désormais gérés et présentés à l'interne en un seul secteur. L'information sectorielle comparative de 2018 pour le Canada a été résumée dans la présente note.

Exercice clos le 31 décembre 2019

	Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des coentreprises	Total
Produits	289 050 \$	250 257 \$	311 \$	(17 958) \$	521 660 \$
Charges :					
Exploitation des immeubles	74 587	60 450	—	(4 938)	130 099
Impôts fonciers	44 442	40 776	—	(3 513)	81 705
	119 029	101 226	—	(8 451)	211 804
Bénéfice d'exploitation net	170 021	149 031	311	(9 507)	309 856
Autres produits (charges) :					
Charges générales	—	—	(15 810)	—	(15 810)
Charges d'intérêts	(24 782)	(43 500)	(44 899)	4 372	(108 809)
Produits d'intérêts	747	526	1 946	(7)	3 212
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	—	—	—	36 843	36 843
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	4 811	(67 837)	—	(31 701)	(94 727)
Profit de change	—	—	10 668	—	10 668
Coûts de transaction	(120)	(181)	—	—	(301)
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	1 106	—	(17 485)	—	(16 379)
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	151 783	38 039	(65 269)	—	124 553
Charge d'impôt sur le résultat	—	(1 816)	—	—	(1 816)
Bénéfice net (perte nette)	151 783 \$	36 223 \$	(65 269) \$	— \$	122 737 \$
Acquisitions d'immeubles de placement	7 929 \$	63 706 \$	— \$	— \$	71 635 \$
Entrées d'immeubles de placement, d'immeubles de placement en cours d'aménagement et d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	82 932	89 817	—	(43 989)	128 760
Entrées d'avantages incitatifs à la location	19 267	29 892	—	(5 347)	43 812
Entrées de commissions de location	6 310	14 069	—	(3 638)	16 741

31 décembre 2019

	Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des coentreprises	Total
Total de l'actif	2 987 331 \$	2 360 066 \$	112 637 \$	(130 015) \$	5 330 019 \$
Total du passif	640 100	979 670	1 369 511	(130 015)	2 859 266

Exercice clos le 31 décembre 2018

	Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des coentreprises	Total
Produits	300 216 \$	233 568 \$	281 \$	(21 195) \$	512 870 \$
Charges :					
Exploitation des immeubles	75 700	57 557	—	(5 560)	127 697
Impôts fonciers	47 043	38 229	—	(4 422)	80 850
	122 743	95 786	—	(9 982)	208 547
Bénéfice d'exploitation net	177 473	137 782	281	(11 213)	304 323
Autres produits (charges) :					
Charges générales	—	—	(14 436)	—	(14 436)
Charges d'intérêts	(29 424)	(41 651)	(35 681)	5 592	(101 164)
Produits d'intérêts	954	351	677	(8)	1 974
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	—	—	—	8 754	8 754
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	8 005	(43 823)	147	(1 428)	(37 099)
Perte de change	—	—	(8 113)	—	(8 113)
Coûts de transaction	(115)	(1 278)	(5 025)	—	(6 418)
Profit lié à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	—	3 578	9 461	(1 697)	11 342
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	156 893	54 959	(52 689)	—	159 163
Charge d'impôt sur le résultat	—	(527)	—	—	(527)
Bénéfice net (perte nette)	156 893 \$	54 432 \$	(52 689) \$	— \$	158 636 \$
Acquisitions d'immeubles de placement	— \$	256 404 \$	— \$	(3 724) \$	252 680 \$
Entrées d'immeubles de placement, d'immeubles de placement en cours d'aménagement et d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	41 941	79 503	—	(29 239)	92 205
Entrées d'avantages incitatifs à la location	32 341	21 459	—	(7 255)	46 545
Entrées de commissions de location	6 027	9 954	—	(2 941)	13 040
31 décembre 2018					
	Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des coentreprises	Total
Total de l'actif	3 138 072 \$	2 644 707 \$	59 067 \$	(124 669) \$	5 717 177 \$
Total du passif	726 942	1 174 199	1 202 660	(124 669)	2 979 132

Note 28. Engagements, éventualités et garanties

a) Entente de vente inconditionnelle :

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 22 500 \$. Les transactions devraient se conclure au cours du premier trimestre de 2020.

b) Lettres de crédit :

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

c) 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.

d) Garanties :

Au 31 décembre 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 31 décembre 2019, le montant estimatif de la dette assujettie aux garanties était de 56 025 \$ (31 décembre 2018 – 58 161 \$) et la durée moyenne pondérée résiduelle estimative était de 3,1 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 29. 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 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 31 décembre 2019, le ratio de la dette sur la valeur comptable brute était de 51,3 % (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	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	11	1 401 348 \$	1 685 010 \$
Débetures de premier rang non garanties	12	449 331	399 536
Facilités de crédit	13	886 522	772 538
Total de la dette		2 737 201	2 857 084
Capitaux propres		2 470 753	2 738 045
		5 207 954 \$	5 595 129 \$

Note 30. 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 marché :

i) 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 31 décembre 2019, la FPI avait une dette à taux variable, incluant des facilités de crédit et des débentures, de 2 041 647 \$ (31 décembre 2018 – 1 989 356 \$). Au 31 décembre 2019, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 880 729 \$ de la dette à taux variable, y compris des swaps sur ses facilités de crédit et sur ses débentures (31 décembre 2018 – 834 241 \$).

Le tableau qui suit présente l'incidence qu'aurait, sur les charges d'intérêts, une hausse ou une baisse de 100 points de base des taux d'intérêt liés à la dette à taux variable de la FPI et à la dette à taux fixe échéant dans moins de un an.

	Incidence sur les charges d'intérêts
Dette à taux variable	11 609 \$
Dette à taux fixe échéant dans moins de un an	4 014
	15 623 \$

ii) 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 1,3266 pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, et au taux de change de clôture de 1,2988 au 31 décembre 2019, aurait donné lieu à une augmentation du bénéfice net d'environ 8 346 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2019. Une dépréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au dollar canadien aurait donné lieu à une diminution d'environ 112 689 \$ des autres éléments de bénéfice global pour l'exercice clos le 31 décembre 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.

iii) Autre risque de prix :

La FPI conclut de temps à autre des transactions sur dérivés à l'égard d'éléments non financiers, principalement des contrats liés au gaz naturel et à l'électricité, en vue de gérer le risque de prix associé aux fluctuations de ces marchandises.

b) Risque de crédit :

L'exposition maximale au risque de crédit de la FPI correspond à la valeur comptable de chaque catégorie d'actifs financiers présentée séparément dans la trésorerie, la trésorerie détenue en fiducie, les débiteurs et autres sommes à recevoir, les dépôts sur les immeubles de placement et les billets à recevoir.

À titre de propriétaire de biens immobiliers, la FPI est exposée à un risque de crédit du fait que les locataires pourraient ne pas être en mesure de payer les loyers contractuels. La direction atténue ce risque en procédant à des vérifications appropriées de la solvabilité des locataires importants et aux vérifications diligentes s'y rapportant. Le portefeuille d'immeubles de la FPI comprend plusieurs catégories d'actifs, dont des immeubles de bureaux, des immeubles de commerces de détail et des immeubles industriels, qui sont répartis dans diverses régions géographiques, soit dans cinq provinces canadiennes et six États américains. Une perte de valeur des débiteurs et autres sommes à recevoir de 589 \$ est incluse dans les charges d'exploitation des immeubles pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 (2018 – 1 000 \$). La qualité du crédit des débiteurs et autres sommes à recevoir est considérée comme adéquate.

Le tableau suivant présente le classement chronologique des créances.

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
En souffrance – de 0 jour à 30 jours	5 110 \$	6 413 \$
En souffrance – de 31 à 90 jours	935	935
En souffrance – plus de 91 jours	2 063	1 622
	8 108	8 970
Correction de valeur pour créances douteuses	(406)	(471)
	7 702 \$	8 499 \$

La FPI est également exposée au risque de crédit à titre de détentrice de billets à recevoir. La direction atténue ce risque en procédant à des vérifications de la solvabilité des emprunteurs et aux vérifications diligentes s'y rapportant, et en obtenant des garanties suffisantes, au besoin, pour atténuer le risque de perte financière découlant des manquements.

c) Risque de liquidité :

Le risque de liquidité représente le risque que la FPI ne soit pas en mesure de respecter ses obligations financières au fur et à mesure qu'elles deviennent exigibles. La FPI gère le risque de liquidité en maintenant un solde adéquat de trésorerie et en s'assurant de disposer de facilités de crédit appropriées. En outre, la FPI surveille et révisé constamment les flux de trésorerie réels et prévus.

Le tableau qui suit présente les échéances estimatives des passifs financiers de la FPI au 31 décembre 2019, incluant les créditeurs et autres passifs, les facilités de crédit, les débentures de premier rang non garanties et les emprunts hypothécaires et autres emprunts. Toutes les débentures convertibles sont présentées à leur valeur nominale.

	Total	Moins de 1 an	De 1 an à 3 ans	De 4 à 5 ans	Après 5 ans
Créditeurs et autres passifs	88 231 \$	88 231 \$	— \$	— \$	— \$
Facilités de crédit	888 111	—	641 117	246 994	—
Débentures de premier rang non garanties	450 000	200 000	250 000	—	—
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 403 401	371 223	530 300	485 840	16 038
	2 829 743 \$	659 454 \$	1 421 417 \$	732 834 \$	16 038 \$

Note 31. 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 des exercices clos les 31 décembre 2019 et 2018.

31 décembre 2019

31 décembre 2018

	Hiérarchie des justes valeurs	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Actif :					
Immeubles de placement	Niveau 3	4 618 719	\$ 4 618 719	\$ 4 941 825	\$ 4 941 825
Immeubles de placement en cours d'aménagement	Niveau 3	102 590	102 590	119 604	119 604
Billets à recevoir	Niveau 2	97 828	98 485	20 759	21 317
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	Niveau 3	221 915	221 915	320 465	320 465
Instruments dérivés	Niveau 2	1 303	1 303	12 322	12 322
		5 042 355	5 043 012	5 414 975	5 415 533
Passif :					
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	Niveau 2	1 401 348	1 412 899	1 685 010	1 693 090
Débitures de premier rang non garanties	Niveau 2	449 331	453 086	399 536	400 741
Facilités de crédit	Niveau 2	886 522	888 111	772 538	774 707
Instruments dérivés	Niveau 2	8 187	8 187	4 006	4 006
		2 745 388	2 762 283	2 861 090	2 872 544
		2 296 967	\$ 2 280 729	\$ 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 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, sur ses facilités de crédit non renouvelables et sur ses débitures de premier rang non garanties de série B. Ces swaps ne sont pas désignés comme relation de couverture.

Note 32. Événements postérieurs à la date de clôture

Les événements suivants se sont produits après le 31 décembre 2019 :

- La FPI a cédé quatre immeubles de bureaux et une parcelle de terrain destinée à l'aménagement situés à Calgary, en Alberta, pour un prix de vente total de 1 178 266 \$. La FPI a reçu un billet à recevoir d'un montant de 10 000 \$ à titre de contrepartie partielle à l'égard de l'un des immeubles de placement cédés. En outre, la Fiducie a vendu un billet à recevoir d'un locataire d'un montant de 8 359 \$ à l'égard de l'un des immeubles de placements cédés. Une tranche du produit a servi à rembourser l'emprunt hypothécaire impayé dont le montant s'élevait à 30 475 \$.
- La FPI a conclu une entente de vente inconditionnelle visant une parcelle de terrain destinée à l'aménagement adjacente à des immeubles industriels existants dans la région du Grand Phoenix, en Arizona, pour un prix d'achat de 9 700 \$ US. L'acquisition devrait se conclure en janvier 2021.
- La FPI a fait un versement d'intérêts pour les débetures de premier rang non garanties de série C d'un montant de 4 593 \$ pour la période de six mois close le 22 février 2020.
- La FPI a fait un versement d'intérêts de 1 533 \$ et a remboursé la valeur nominale des débetures de premier rang non garanties de série B impayées, d'un montant de 200 000 \$.
- La FPI a conclu une facilité de crédit à terme non renouvelable et non garantie d'un montant de 200 000 \$ et d'une durée de deux ans, qui porte intérêt au taux préférentiel majoré de 0,60 % ou au taux des acceptations bancaires majoré de 1,60 %. La FPI a prélevé un montant de 200 000 \$ sur cette facilité de crédit.
- La FPI a remboursé des soldes nets de 55 500 \$ et de 5 900 \$ US sur ses facilités de crédit à terme renouvelables.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie mensuelle de 0,045 \$ par part ordinaire pour les mois de janvier et de février 2020.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie trimestrielle de 0,3750 \$ par part de série I pour la période de trois mois close le 31 janvier 2020.

Note 33. Approbation des états financiers

Les présents états financiers consolidés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires, et leur date d'autorisation de publication est le 27 février 2020.