

États financiers consolidés intermédiaires résumés de

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Trimestres clos les 31 mars 2021 et 2020
(non audité)

(en dollars canadiens)

Bilans consolidés intermédiaires résumés

(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	31 mars 2021	31 décembre 2020
ACTIF			
Actifs non courants :			
Immeubles de placement	4	4 323 721 \$	4 325 121 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	4	145 531	132 243
Placements mis en équivalence	5	168 153	200 306
Immobilisations corporelles		7 144	7 481
Billets à recevoir		19 954	20 313
Loyers reportés à recevoir	7	209	778
		4 664 712	4 686 242
Actifs courants :			
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	4	96 448	74 483
Immeubles en stock	6	2 923	15 060
Dépôts sur immeubles de placement		94	1 203
Charges payées d'avance et autres actifs		8 050	7 307
Billets à recevoir		1 175	1 371
Débiteurs et autres sommes à recevoir	7	17 112	17 465
Trésorerie détenue en fiducie		22 074	22 007
Trésorerie		40 932	34 703
		188 808	173 599
Total de l'actif		4 853 520 \$	4 859 841 \$
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES			
Passifs non courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	8	939 094 \$	868 396 \$
Déventures de premier rang non garanties	9	249 071	248 999
Facilités de crédit	10	299 372	529 087
Autres passifs à long terme		1 771	1 823
		1 489 308	1 648 305
Passifs courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	8	386 812	405 126
Déventures de premier rang non garanties	9	—	249 920
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance		33 226	30 089
Créditeurs et autres passifs		85 472	97 130
Facilités de crédit	10	517 449	95 374
		1 022 959	877 639
Total du passif		2 512 267	2 525 944
Capitaux propres		2 341 253	2 333 897
Éventualités et garanties	19		
Événements postérieurs à la date de clôture	23		
Total du passif et des capitaux propres		4 853 520 \$	4 859 841 \$

Se reporter aux notes annexes.

États consolidés intermédiaires résumés du résultat net

(non audité)

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

		Trimestres clos les	
		31 mars	
	Note	2021	2020
Produits :			
Produits locatifs tirés des immeubles de placement	13	107 016 \$	118 541 \$
Ventes de copropriétés	13	13 861	—
Total des produits		120 877	118 541
Charges :			
Exploitation des immeubles		25 587	29 559
Impôts fonciers		18 155	19 830
Coûts des ventes d'unités en copropriété		12 903	—
Total des charges d'exploitation		56 645	49 389
Bénéfice d'exploitation net		64 232	69 152
Autres produits (charges) :			
Charges générales		(3 552)	(82)
Charges liées aux initiatives stratégiques		(18)	(731)
Charges d'intérêts	14	(18 788)	(24 559)
Produits d'intérêts		376	1 496
Bénéfice net lié aux placements mis en équivalence	5	6 345	983
Profit (perte) lié à la juste valeur des immeubles de placement	4	18 347	(141 435)
Perte de change		(2 055)	(1 102)
Coûts de transaction	3	(11)	—
Profit (perte) lié à la juste valeur sur instruments dérivés	15	7 118	(14 821)
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat		71 994	(111 099)
Charge d'impôt sur le résultat	16	(134)	(231)
Bénéfice net (perte nette)		71 860	(111 330)
Autres éléments (de perte globale) de bénéfice global pouvant être reclassés en résultat net au cours de périodes ultérieures :			
(Perte) profit de change latent		(15 246)	112 454
(Perte) profit de change latent sur les placements mis en équivalence		(1 623)	13 073
Autres éléments (de perte globale) de bénéfice global		(16 869)	125 527
Total du bénéfice global		54 991 \$	14 197 \$
Bénéfice (perte) par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – de base	11	0,50 \$	(0,84) \$
Bénéfice (perte) par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – dilué	11	0,50	(0,85)
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :			
De base	11	134 106 836	137 965 319
Dilué	11	134 569 861	139 194 612

Se reporter aux notes annexes.

États consolidés intermédiaires résumés des variations des capitaux propres

(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	Apports de capital des porteurs de parts ordinaires	Bénéfices non distribués	Cumul des autres éléments de bénéfice global (de perte globale)	Surplus d'apport	Total des capitaux propres ordinaires	Total des capitaux propres privilégiés	Total
Capitaux propres au 31 décembre 2019	1 798 747 \$	169 201 \$	175 048 \$	33 273 \$	2 176 269 \$	294 484 \$	2 470 753 \$
Variations au cours de la période :							
Émission de parts ordinaires, déduction faite des frais d'émission (note 11)	217	—	—	—	217	—	217
Parts acquises et annulées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités (note 11)	(8 753)	—	—	3 770	(4 983)	(598)	(5 581)
Parts acquises dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la clôture de la période (note 11)	(1 460)	—	—	708	(752)	(268)	(1 020)
Perte nette	—	(111 330)	—	—	(111 330)	—	(111 330)
Autres éléments de bénéfice global	—	—	125 527	—	125 527	—	125 527
Distributions	—	(25 244)	—	—	(25 244)	—	(25 244)
Capitaux propres au 31 mars 2020	1 788 751	32 627	300 575	37 751	2 159 704	293 618	2 453 322
Variations au cours de la période :							
Émission de parts ordinaires, déduction faite des frais d'émission (note 11)	4 238	—	—	—	4 238	—	4 238
Parts acquises et annulées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités (note 11)	(38 388)	—	—	11 499	(26 889)	(1 751)	(28 640)
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 11)	—	—	—	14	14	(65)	(51)
Bénéfice net	—	132 873	—	—	132 873	—	132 873
Autres éléments de perte globale	—	—	(153 344)	—	(153 344)	—	(153 344)
Distributions	—	(74 501)	—	—	(74 501)	—	(74 501)
Capitaux propres au 31 décembre 2020	1 754 601	90 999	147 231	49 264	2 042 095	291 802	2 333 897
Variations au cours de la période :							
Émission de parts ordinaires, déduction faite des frais d'émission (note 11)	155	—	—	—	155	—	155
Parts acquises et annulées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités (note 11)	(27 141)	—	—	4 923	(22 218)	(350)	(22 568)
Parts acquises dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la clôture de la période (note 11)	(2 042)	—	—	346	(1 696)	(147)	(1 843)
Bénéfice net	—	71 860	—	—	71 860	—	71 860
Autres éléments de perte globale	—	—	(16 869)	—	(16 869)	—	(16 869)
Distributions	—	(23 379)	—	—	(23 379)	—	(23 379)
Capitaux propres au 31 mars 2021	1 725 573 \$	139 480 \$	130 362 \$	54 533 \$	2 049 948 \$	291 305 \$	2 341 253 \$

Se reporter aux notes annexes.

Tableaux consolidés intermédiaires résumés des flux de trésorerie

(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

		Trimestres clos les	
		31 mars	2020
	Note	2021	2020
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) :			
Activités d'exploitation :			
Bénéfice net (perte nette)		71 860 \$	(111 330) \$
Ajustements pour tenir compte des éléments suivants :			
Bénéfice net lié aux placements mis en équivalence	5	(6 345)	(983)
(Profit) perte lié à la juste valeur des immeubles de placement	4	(18 347)	141 435
(Profit) perte lié à la juste valeur sur instruments dérivés	15	(7 118)	14 821
Perte de change latente		1 972	1 871
Autres éléments sans effet sur la trésorerie	17	6 853	3 159
Variations des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation	17	10 701	(3 925)
		59 576	45 048
Activités d'investissement :			
Acquisition d'immeubles de placement, déduction faite de la dette connexe	3	(391)	—
Produit de la cession d'immeubles de placement, déduction faite des coûts et de la dette connexe	3	(59)	70 478
Produit de la cession d'un billet à recevoir		—	8 372
Entrées d'immeubles de placement		(4 185)	(5 581)
Entrées d'immeubles de placement en cours d'aménagement		(14 141)	(18 858)
Entrées d'avantages incitatifs à la location et de commissions de location		(11 081)	(17 916)
Apports aux placements mis en équivalence	5	(6 634)	(176)
Distributions des placements mis en équivalence		36 989	962
Entrées d'immobilisations corporelles		—	(13)
Émissions de billets à recevoir		(38)	(10)
Remboursements de capital sur les billets à recevoir		465	656
Variation des dépôts sur immeubles de placement		1 102	(1 304)
Variation de la trésorerie détenue en fiducie		(141)	(1 847)
		1 886	34 763
Activités de financement :			
Remboursements d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts		(55 012)	(9 930)
Avance sur emprunts hypothécaires et autres emprunts, déduction faite des coûts de financement		107 535	(35)
Remboursement de débentures de premier rang non garanties	9	(250 000)	(200 000)
Avance sur facilités de crédit renouvelables		283 000	66 500
Remboursement de facilités de crédit renouvelables, incluant les coûts de financement		(93 000)	(97 721)
Avance sur facilités de crédit non renouvelables, déduction faite des coûts de financement		—	199 644
Remboursement d'obligations locatives		(55)	(59)
Rachat de parts ordinaires dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	11	(23 981)	(6 026)
Rachat de parts privilégiées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	11	(430)	(575)
Distributions payées sur les parts ordinaires		(18 634)	(18 934)
Distributions payées sur les parts privilégiées		(4 340)	(4 379)
		(54 917)	(71 515)
(Perte) profit de change sur la trésorerie détenue en monnaie étrangère		(316)	2 288
Augmentation de la trésorerie		6 229	10 584
Trésorerie au début de la période		34 703	42 455
Trésorerie à la fin de la période		40 932 \$	53 039 \$

Se reporter aux notes annexes.

Notes annexes

Trimestres clos les 31 mars 2021 et 2020 (non audité)

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

Note 1. Entreprise

Artis Real Estate Investment Trust (la « FPI ») est une fiducie de placement immobilier à capital fixe non constituée en société par actions établie en vertu des lois de la province du Manitoba et régie par ces lois. La FPI a été créée aux termes d'une déclaration de fiducie datée du 8 novembre 2004, dont la dernière modification et mise à jour a eu lieu le 15 avril 2020 (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 0,60 \$ 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.

Le 10 mars 2021, la FPI a annoncé un plan de transformation de l'entreprise qui la fera passer du statut de fiducie de placement immobilier diversifiée à celui d'entreprise axée sur la croissance de la valeur liquidative par part et des distributions par l'entremise de placements axés sur la valeur dans le secteur immobilier (le « plan de transformation de l'entreprise »). Dans le cadre de l'assemblée extraordinaire annuelle à venir, la FPI tentera d'obtenir l'approbation des porteurs de part pour modifier la déclaration de fiducie et mettre en œuvre le plan de transformation de l'entreprise.

Note 2. Principales méthodes comptables

a) Mode de présentation et d'évaluation :

Les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été préparés conformément à la Norme comptable internationale 34, *Information financière intermédiaire*. Par conséquent, certains renseignements et certaines informations à fournir dans les notes annexes figurant normalement aux états financiers annuels préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (les « normes IFRS ») ne sont pas présentés ou sont présentés de façon résumée.

Les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été préparés conformément aux mêmes méthodes comptables que celles utilisées dans les états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020, à l'exception des méthodes et des normes adoptées décrites dans la note 2 b) et la note 2 d). La FPI n'a adopté par anticipation aucune norme, interprétation ou modification qui a été publiée, mais qui n'est pas encore entrée en vigueur. Les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été préparés sur la base de la continuité de l'exploitation et sont présentés en dollars canadiens arrondis au millier de dollars près, à moins d'indication contraire.

Ces états financiers consolidés intermédiaires résumés doivent être lus en parallèle avec les états financiers consolidés de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

b) Participations dans des entreprises associées :

Une entreprise associée est une entité sur laquelle la FPI exerce une influence notable. L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions relatives aux politiques financières et opérationnelles d'une entité, sans toutefois exercer sur elle un contrôle conjoint.

Les participations de la FPI dans des entreprises associées sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Les participations dans des entreprises associées sont initialement évaluées au coût, à la date de l'acquisition, puis ajustées 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 participations dans les entreprises associées est comptabilisée en résultat net pour l'exercice considéré.

c) Recours à des estimations et à des jugements :

La préparation des états financiers consolidés intermédiaires résumés exige de la direction qu'elle fasse des estimations, qu'elle pose des hypothèses et qu'elle émette des jugements qui ont une incidence sur les montants déclarés des actifs et des passifs, sur les informations à fournir relativement aux actifs et aux passifs éventuels à la date des états financiers et sur les montants déclarés des produits et des charges de la période considérée. Les estimations et les jugements comptables critiques sont présentés à la note 2 des états financiers consolidés de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2020. Aucune modification n'a été apportée aux estimations et aux jugements comptables critiques au cours du trimestre clos le 31 mars 2021.

d) Méthodes comptables nouvelles ou révisées adoptées au cours de la période :

Le document intitulé Réforme des taux d'intérêt de référence – phase 2 (modifications d'IFRS 9, d'IAS 39, d'IFRS 7, d'IFRS 4 et d'IFRS 16) répond aux questions qui pourraient toucher l'information financière à la suite de la réforme d'un taux d'intérêt de référence, notamment l'incidence de son remplacement par un autre taux d'intérêt de référence. En ce qui concerne les instruments financiers au coût amorti, les modifications prévoient une mesure de simplification selon laquelle si un changement des flux de trésorerie contractuels découle de la réforme des taux interbancaires offerts (« TIO ») et se produit sur une base économiquement équivalente, ce changement sera comptabilisé sous forme de révision du taux d'intérêt effectif, et aucun profit ni perte ne sera immédiatement comptabilisé.

Au 31 mars 2021, la dette à taux variable et les swaps de taux d'intérêt de la FPI liés au LIBOR libellé en dollars américains se présentaient comme suit :

	31 mars 2021
Passifs financiers	
Emprunts hypothécaires et autres emprunts ¹	749 471 \$
Facilités de crédit ¹	297 776
Swaps de taux d'intérêt ²	8 490
	1 055 737 \$

1. Les montants présentés des emprunts hypothécaires et autres emprunts et les facilités de crédit correspondent aux soldes impayés au 31 mars 2021.

2. Les swaps de taux d'intérêt sont présentés à la juste valeur au 31 mars 2021.

La publication du LIBOR libellé en dollars américains à un jour et à un, trois, six et 12 mois devrait prendre fin après le 30 juin 2023. Tous les instruments financiers liés au LIBOR de la FPI n'ont pas encore fait l'objet d'une transition vers un taux d'intérêt de référence alternatif. La plupart de ces instruments financiers viennent à échéance avant le 30 juin 2023. La direction a entrepris des discussions avec des contreparties liées à sa dette et à ses swaps, et continuera de suivre l'évolution du marché à l'approche de la date de transition vers des taux de référence alternatifs.

Cette transition pourrait accroître le risque de taux d'intérêt si la FPI n'était pas en mesure de négocier avec ses contreparties afin d'obtenir un financement par emprunt à taux variable ou des swaps de taux d'intérêt convenant à la mise en œuvre de sa stratégie de gestion du risque de taux d'intérêt.

Les swaps de taux d'intérêt ne sont pas désignés comme relation de couverture. Ces modifications n'ont eu aucune incidence sur les états financiers consolidés intermédiaires résumés. La FPI entend se prévaloir de la mesure de simplification prévue lorsqu'elle pourra être appliquée au cours de périodes futures.

Note 3. Acquisitions et cessions d'immeubles de placement

Acquisitions :

Le 26 janvier 2021, la FPI a acquis une participation additionnelle de 5 % dans Park 8Ninety IV, un immeuble industriel situé dans la région du Grand Houston, au Texas. 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.

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2020, la FPI n'a acquis aucun immeuble.

L'acquisition a été comptabilisée 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 de placements mis en équivalence, s'est établi comme suit :

	Trimestres clos les 31 mars	
	2021	2020
Immeubles de placement (note 4)	875 \$	— \$
Dette à long terme, y compris les emprunts hypothécaires acquis supérieurs et inférieurs au marché, déduction faite des coûts de financement	(487)	—
Autres éléments de l'actif net	3	—
	391	—
Contrepartie constituée des éléments suivants :		
Contrepartie en trésorerie	391	—
Contrepartie totale	391 \$	— \$
Coûts de transaction passés en charges	11 \$	— \$

Cessions :

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2021, la FPI n'a cédé aucun immeuble.

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2020, la FPI a cédé les immeubles suivants :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date de cession	Catégorie d'actifs
Centre 15 Building	1	Calgary (Alberta)	21 janvier 2020	Immeubles de bureaux
Portefeuille d'immeubles de bureaux de Calgary ¹	2	Calgary (Alberta)	30 janvier 2020	Immeubles de bureaux
800 5th Avenue	1	Calgary (Alberta)	31 janvier 2020	Immeubles de bureaux
1165 Kenaston Street	1	Ottawa (Ontario)	31 mars 2020	Immeubles de bureaux

1. Cette cession comprend une parcelle de terrain destinée à l'aménagement.

Le 24 janvier 2020, la FPI a fourni une parcelle de terrain pour l'aménagement d'immeubles industriels située dans la région du Grand Houston, au Texas, en vertu de l'entente de coentreprise Park 8Ninety IV. La quote-part de la parcelle de terrain revenant au copropriétaire a été comptabilisée à titre de cession.

Au 31 mars 2020, la FPI avait reçu un montant de 70 478 \$ au titre du produit en trésorerie de la vente des immeubles susmentionnés, déduction faite des coûts et de la dette connexe. Après le 31 mars 2020, la FPI a reçu un montant de 19 938 \$ au titre du produit de la vente de l'immeuble situé au 1165 Kenaston Street, et une tranche de ce montant a servi au remboursement de l'emprunt hypothécaire connexe d'un montant de 8 636 \$. Parallèlement à la vente de l'immeuble situé au 800 5th Avenue, la FPI a également reçu un billet à recevoir d'un montant de 10 000 \$ garanti par l'immeuble. Les actifs et les passifs liés à ces immeubles ont été décomptabilisés.

Note 4. Immeubles de placement, immeubles de placement en cours d'aménagement et immeubles de placement détenus en vue de la vente

	Trimestre clos le 31 mars 2021		
	Immeubles de placement	Immeubles de placement en cours d'aménagement	Immeubles de placement détenus en vue de la vente
Solde au début de la période	4 325 121 \$	132 243 \$	74 483 \$
Entrées :			
Acquisition (note 3)	875	—	—
Reclassement de placements mis en équivalence ¹	16 642	—	—
Dépenses d'investissement	4 185	13 592	—
Intérêts capitalisés ²	—	549	—
Commissions de location	1 590	77	—
Ajustements des loyers de manière linéaire	1 038	—	1
Entrées d'avantages incitatifs à la location, déduction faite de l'amortissement	1 652	1 643	(204)
Apport aux placements mis en équivalence ³	—	(906)	—
Cessions	—	—	59
Perte de change	(25 031)	(13)	(243)
Profit (perte) lié à la juste valeur	18 854	—	(507)
Reclassement d'immeubles de placement en cours d'aménagement	1 654	(1 654)	—
Reclassement d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	(22 859)	—	22 859
Solde à la fin de la période	4 323 721 \$	145 531 \$	96 448 \$

1. Le 26 janvier 2021, la FPI a accru à 100 % sa participation dans l'immeuble Park 8Ninety IV. Se reporter à la note 3 pour plus d'information.

2. Au cours du trimestre clos le 31 mars 2021, des intérêts ont été capitalisés relativement aux immeubles de placement en cours d'aménagement selon un taux d'intérêt effectif moyen pondéré de 2,02 %.

3. Au cours du trimestre clos le 31 mars 2021, la FPI a fourni un apport sous forme de dépenses liées aux projets d'aménagement inscrites à l'actif à Park Lucero East, une entreprise associée comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence.

	Exercice clos le 31 décembre 2020		
	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	4 618 719 \$	102 590 \$	221 915 \$
Entrées :			
Dépenses d'investissement	28 388	69 082	543
Intérêts capitalisés ¹	—	2 646	34
Commissions de location	11 724	663	79
Ajustements des loyers de manière linéaire	4 735	—	188
Entrées d'avantages incitatifs à la location, déduction faite de l'amortissement	18 411	1 206	599
Apport aux placements mis en équivalence ^{2, 3}	—	(14 761)	—
Cessions	(400)	(747)	(351 201)
(Perte) profit de change	(39 462)	44	(2 272)
Perte liée à la juste valeur	(110 037)	(3 265)	(27 574)
Reclassement d'immeubles de placement en cours d'aménagement	23 660	(23 660)	—
Reclassement d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	(230 617)	(1 555)	232 172
Solde à la fin de l'exercice	4 325 121 \$	132 243 \$	74 483 \$

1. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, des intérêts ont été capitalisés relativement aux immeubles de placement en cours d'aménagement selon un taux d'intérêt effectif moyen pondéré de 2,59 %.

2. Le 24 janvier 2020, la FPI a fourni un apport sous forme de terrain en cours d'aménagement au projet Park 8Ninety IV, en vertu d'une entente de coentreprise.

3. Le 20 octobre 2020, la FPI a fourni un apport sous forme de terrain en cours d'aménagement au projet Park 8Ninety V, en vertu d'une entente de coentreprise.

Marwest Construction Ltd. (« Marwest ») est un important fournisseur avec lequel nous avons conclu des contrats relativement à des projets d'investissement et à des avantages incitatifs à la location. L'ancien président et chef de la direction de la FPI (dont le départ à la retraite a pris effet le 31 décembre 2020) est l'unique administrateur (et non un actionnaire véritable) d'une société qui détient une participation ne donnant pas le contrôle dans Marwest.

Les coûts payés et comptabilisés à l'égard de Marwest comprennent ce qui suit :

	31 mars 2021	31 décembre 2020
Dépenses d'investissement	14 245 \$	63 831 \$
Entrées d'avantages incitatifs à la location	596	4 118
	14 841 \$	67 949 \$

Pour le trimestre clos le 31 mars 2021, les dépenses d'investissement payées et comptabilisées à l'égard de Marwest comprenaient 13 387 \$ (exercice clos le 31 décembre 2020 – 54 846 \$) en ce qui a trait aux projets d'aménagement résidentiel et commercial du 300 Main et du 330 Main situés à Winnipeg, au Manitoba. Les coûts payés et comptabilisés à l'égard de Marwest comprenaient des honoraires liés à la gestion de la construction de 598 \$ et des coûts liés à la main-d'œuvre de 1 330 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2021 (exercice clos le 31 décembre 2020 – 2 146 \$ et 4 997 \$, respectivement).

Au 31 mars 2021, les immeubles de placement en cours d'aménagement comprenaient des coûts inscrits à l'actif de 144 339 \$ (31 décembre 2020 – 130 291 \$) en ce qui a trait au projet d'aménagement du 300 Main. L'estimation de la valeur recouvrable des immeubles de placement en cours d'aménagement est assujettie à l'incertitude en raison des risques liés à l'aménagement, notamment le risque que les coûts de l'aménagement dépassent les estimations initiales, le risque que des retards au calendrier de la construction ou d'autres retards imprévus surviennent et le risque lié à la location en temps opportun ou aux taux prévus jusqu'à l'achèvement des travaux.

La FPI détenait deux immeubles industriels, trois immeubles de bureaux et quatre immeubles de commerces de détail 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 mars 2021 (31 décembre 2020 – deux immeubles de bureaux et deux immeubles de commerces de détail). Le solde d'emprunt hypothécaire lié à ces immeubles détenus en vue de la vente totalisait 15 905 \$ au 31 mars 2021 (31 décembre 2020 – 16 133 \$). 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.

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 12 894 \$ au 31 mars 2021 (31 décembre 2020 – 12 955 \$). 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 mars 2021, des immeubles de placement d'une juste valeur de 2 689 320 \$ (31 décembre 2020 – 2 645 834 \$) ont été donnés en garantie aux termes de conventions hypothécaires.

La FPI obtient des évaluations externes pour certains immeubles représentant diverses régions et catégories d'actifs de son portefeuille. Pour le trimestre clos le 31 mars 2021, des immeubles (y compris la participation de la FPI dans des immeubles détenus dans des placements mis en équivalence) d'une valeur d'expertise de 129 020 \$ (exercice clos le 31 décembre 2020 – 916 550 \$) 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 détermine 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 du trimestre clos le 31 mars 2021 et de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

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.

Les mesures d'urgence adoptées par les gouvernements en réponse à la pandémie de COVID-19, notamment les restrictions de voyage, la distanciation physique et la fermeture temporaire d'entreprises non essentielles, ont créé une incertitude importante relativement aux estimations en ce qui a trait à la détermination de la juste valeur des immeubles de placement au 31 mars 2021. La FPI a formulé des hypothèses concernant la durée et la gravité de ces mesures d'urgence ainsi que la durée de la reprise économique ultérieure pour estimer le montant et le calendrier des flux de trésorerie futurs générés par les immeubles de placement, qu'elle a utilisées dans la détermination de la juste valeur. En raison de cette incertitude importante liée aux estimations, il existe un risque que les hypothèses utilisées pour déterminer la juste valeur au 31 mars 2021 soient modifiées à mesure que de nouvelles informations seront disponibles, ce qui entraînerait un ajustement significatif de la juste valeur des immeubles de placement au cours des périodes de présentation de l'information financière futures.

Selon la hiérarchie des justes valeurs, la juste valeur des immeubles de placement de la FPI se classe au niveau 3, comme il est décrit à la note 22.

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

	31 mars 2021			31 décembre 2020		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Canada :						
Taux d'actualisation	9,75 %	5,00 %	7,11 %	9,75 %	5,00 %	7,16 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	3,75 %	6,13 %	9,00 %	3,75 %	6,19 %
Taux de capitalisation	9,25 %	3,75 %	6,01 %	9,25 %	3,75 %	6,09 %
Horizon de placement (en années)	12,0	10,0	10,6	12,0	10,0	10,5
États-Unis :						
Taux d'actualisation	9,50 %	6,25 %	7,77 %	9,50 %	6,25 %	7,79 %
Taux de capitalisation final	8,50 %	5,25 %	6,74 %	8,50 %	5,25 %	6,78 %
Taux de capitalisation	8,00 %	5,00 %	6,61 %	8,00 %	5,00 %	6,63 %
Horizon de placement (en années)	12,0	10,0	10,4	11,0	10,0	10,3
Total du portefeuille :						
Taux d'actualisation	9,75 %	5,00 %	7,38 %	9,75 %	5,00 %	7,42 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	3,75 %	6,38 %	9,00 %	3,75 %	6,43 %
Taux de capitalisation	9,25 %	3,75 %	6,25 %	9,25 %	3,75 %	6,30 %
Horizon de placement (en années)	12,0	10,0	10,5	12,0	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 détenus dans ses placements mis en équivalence.

Note 5. Placements mis en équivalence et entreprises communes

La FPI détient des participations dans ce qui suit

		Participation	
Immeuble	Principale vocation	31 mars 2021	31 décembre 2020
Coentreprises :			
Park 8Ninety II	Immeuble de placement	95 %	95 %
Park 8Ninety IV ¹	Immeuble de placement	— %	95 %
Park 8Ninety V	Immeuble de placement	95 %	95 %
Corridor Park	Immeuble de placement	90 %	90 %
Tower Business Center	Immeuble de placement	— %	80 %
Portefeuille Graham	Immeuble de placement	75 %	75 %
The Point at Inverness	Immeuble de placement	50 %	50 %
Entreprise associée :			
Park Lucero East	Immeuble de placement	10 %	— %
Entreprises communes :			
Cliveden Building	Immeuble de placement	50 %	50 %
Kincaid Building	Immeuble de placement	50 %	50 %

1. Au cours du trimestre clos le 31 mars 2021, la FPI a accru à 100 % sa participation dans cet immeuble. Se reporter à la note 3 pour plus d'information.

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2021, la FPI a conclu une nouvelle entente relativement à Park Lucero East, un projet d'aménagement d'immeubles industriels situé dans la région du Grand Phoenix, en Arizona. La FPI a déterminé qu'il s'agit d'une participation dans une entreprise associée, car elle n'exerce pas de contrôle conjoint, mais une influence notable sur cette participation du fait qu'elle contrôle le commandité de la société en commandite. Park Lucero East a acquis une parcelle de terrain industriel destinée à l'aménagement, et la quote-part du prix d'achat revenant à la FPI s'est chiffrée à 1 229 \$.

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2021, la FPI a fourni un apport de 6 634 \$ aux placements mis en équivalence visant les immeubles Park 8Ninety V, Park 8Ninety IV, Park Lucero East et Park 8Ninety II.

Le 9 février 2021, la coentreprise Tower Business Center a cédé son immeuble de placement, et la quote-part du produit revenant à la FPI, déduction faite des coûts et de la dette connexe, s'est établie à 39 604 \$.

La FPI pourrait être tenue responsable des obligations de certaines coentreprises, entreprises associées et entreprises communes. Au 31 mars 2021, la quote-part des passifs hypothécaires revenant aux copropriétaires était de 28 072 \$ (31 décembre 2020 – 34 299 \$). La direction est d'avis que les actifs disponibles par l'intermédiaire de ses coentreprises, de ses entreprises associées et de ses entreprises communes 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 placements mis en équivalence :

	31 mars 2021			31 décembre 2020		
	Coentreprises	Entreprise associée	Total	Coentreprises	Entreprise associée	Total
Actifs non courants :						
Immeubles de placement	224 443 \$	— \$	224 443 \$	236 954 \$	— \$	236 954 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	19 240	1 656	20 896	14 466	—	14 466
Actifs courants :						
Immeuble de placement détenu en vue de la vente	—	—	—	60 819	—	60 819
Charges payées d'avance et autres actifs	153	3	156	172	—	172
Débiteurs et autres sommes à recevoir	340	—	340	819	—	819
Trésorerie détenue en fiducie	1 157	—	1 157	—	—	—
Trésorerie	11 491	4	11 495	14 241	—	14 241
Total de l'actif	256 824	1 663	258 487	327 471	—	327 471
Passifs non courants :						
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	39 958	—	39 958	49 832	—	49 832
Passifs courants :						
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	40 037	—	40 037	60 930	—	60 930
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	3 142	3	3 145	2 861	—	2 861
Créditeurs et autres passifs	7 100	94	7 194	13 542	—	13 542
Total du passif	90 237	97	90 334	127 165	—	127 165
Placements mis en équivalence	166 587 \$	1 566 \$	168 153 \$	200 306 \$	— \$	200 306 \$
				Trimestres clos les 31 mars		
				2021	2020	
				Coentreprises		
Produits				4 157 \$		5 286 \$
Charges :						
Exploitation des immeubles				851		1 381
Impôts fonciers				916		1 164
Total des charges d'exploitation				1 767		2 545
Bénéfice d'exploitation net				2 390		2 741
Autres produits (charges) :						
Charges d'intérêts				(718)		(1 348)
Produits d'intérêts				1		3
Profit (perte) lié à la juste valeur des immeubles de placement				4 672		(413)
Bénéfice net lié aux placements mis en équivalence				6 345 \$		983 \$

Aucun produit ni aucune charge n'a été comptabilisé au titre de la participation de la FPI dans une entreprise associée pour les trimestres clos les 31 mars 2021 et 2020.

Note 6. Immeubles en stock

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

	31 mars 2021	31 décembre 2020
Solde au début de la période	15 060 \$	14 632 \$
Dépenses d'investissement	6	285
Intérêts capitalisés ¹	—	143
Vente d'unités en copropriété	(12 143)	—
Solde à la fin de la période	2 923 \$	15 060 \$

1. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, des intérêts ont été capitalisés selon un taux d'intérêt effectif moyen pondéré de 2,62 %.

Les immeubles en stock comprennent un immeuble industriel converti en unités commerciales en copropriété. En janvier 2021, une société d'immeuble en copropriété a été inscrite pour cet immeuble. Au 31 mars 2021, 17 unités avaient été vendues pour une contrepartie totale de 13 861 \$, et quatre unités étaient toujours en stock.

Note 7. Débiteurs et autres sommes à recevoir

	31 mars 2021	31 décembre 2020
Loyers à recevoir	7 090 \$	5 660 \$
Loyers reportés à recevoir	4 145	4 901
Correction de valeur pour créances douteuses	(1 770)	(1 989)
Revenus de recouvrement courus	2 563	3 344
Autres sommes à recevoir	5 293	6 327
	17 321	18 243
Tranche non courante des loyers reportés à recevoir, déduction faite de la correction de valeur pour créances douteuses connexe de 50 \$ (31 décembre 2020 – 152 \$)	209	778
Tranche courante	17 112 \$	17 465 \$

En raison de la pandémie de COVID-19 et des mesures d'urgence connexes adoptées par les gouvernements, certains locataires ont dû temporairement réduire leurs activités ou fermer leur entreprise. Les loyers reportés à recevoir représentent les loyers reportés de certains locataires admissibles, dont 99,6 % des modalités de remboursement se terminent au plus tard le 31 décembre 2022.

Se reporter à la note 21 pour une analyse plus poussée du risque de crédit et de la correction de valeur pour créances douteuses.

Note 8. Emprunts hypothécaires et autres emprunts

	31 mars 2021	31 décembre 2020
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 328 019 \$	1 275 277 \$
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	2 213	2 423
Coûts de financement	(4 326)	(4 178)
	1 325 906	1 273 522
Tranche courante	386 812	405 126
Tranche non courante	939 094 \$	868 396 \$

Certains immeubles de placement de la FPI ont été donnés en garantie aux termes de conventions hypothécaires et d'autres accords de garantie. Au 31 mars 2021, un pourcentage de 36,4 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI porte intérêt à des taux fixes (31 décembre 2020 – 31,8 %), et 33,0 % 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 2020 – 37,1 %). Le taux d'intérêt effectif moyen pondéré sur tous les emprunts hypothécaires et autres emprunts était de 3,16 % et leur taux nominal moyen pondéré était de 2,95 % au 31 mars 2021 (31 décembre 2020 – 3,23 % et 3,03 %, respectivement). Les dates d'échéance de ces emprunts s'échelonnent du 30 avril 2021 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. Les emprunts hypothécaires et autres emprunts venant à échéance dans les douze mois à venir ou remboursables à vue en raison d'un manquement à une clause restrictive financière sont classés à titre de passifs courants.

Note 9. Débentures de premier rang non garanties

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

Émission de débentures de premier rang non garanties	Date d'émission	Date d'échéance	Taux d'intérêt applicable		
Série D	18 septembre 2020	18 septembre 2023	3,824 %		
	Valeur nominale	Coûts de financement non amortis	Valeur comptable	Tranche courante	Tranche non courante
Série D	250 000 \$	(929) \$	249 071 \$	— \$	249 071 \$
31 mars 2021	250 000 \$	(929) \$	249 071 \$	— \$	249 071 \$
31 décembre 2020	500 000	(1 081)	498 919	249 920	248 999

Le 22 février 2021, à la date d'échéance, la FPI a remboursé la valeur nominale des débentures de premier rang non garanties de série C à 3,674 % d'un montant de 250 000 \$.

Le 18 septembre 2020, la FPI a émis des débentures de premier rang non garanties de série D à 3,824 % pour un produit brut de 250 000 \$. Les intérêts sont versés sur une base semestrielle le 18 septembre et le 18 mars de chaque année. Ces débentures peuvent être rachetées au gré de la FPI, à un prix correspondant au montant le plus élevé entre i) le prix selon le rendement des obligations du Canada (tel qu'il est défini dans l'acte de fiducie supplémentaire) et ii) la valeur nominale. Les débentures ont égalité de rang avec toutes les autres dettes de la FPI.

Le 7 février 2020, à la date d'échéance, la FPI a remboursé la valeur nominale des débentures de premier rang non garanties de série B d'un montant de 200 000 \$.

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2021, la FPI a comptabilisé un montant de 152 \$ au titre de l'amortissement des coûts de financement (2020 – 175 \$).

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.

Conformément à l'acte de fiducie supplémentaire régissant les débentures de premier rang non garanties de série D, la FPI doit respecter diverses clauses restrictives financières. Au 31 mars 2021, la FPI se conformait à ces exigences.

Note 10. 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.

En 2020, 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. En 2017, la FPI a conclu deux facilités de crédit à terme non renouvelables et non garanties d'un montant total de 300 000 \$ et d'une durée de cinq ans. Toutes les facilités de crédit non renouvelables 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 mars 2021			31 décembre 2020			
	Capacité d'emprunt	Montant prélevé	Montant pouvant être prélevé ¹	Montant prélevé	Montant pouvant être prélevé ¹	Taux d'intérêt applicables ²	
Facilité renouvelable échéant le 14 décembre 2021	400 000 \$	317 776 \$	82 224 \$	95 617 \$	304 383 \$	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	—	300 000	30 000	270 000	Taux des acceptations bancaires majoré de 1,70 % ou taux préférentiel majoré de 0,70 % ou taux LIBOR majoré de 1,70 % ou taux de base américain majoré de 0,70 %	
Facilité non renouvelable échéant le 4 février 2022	200 000	200 000	—	200 000	—		2,22 %
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		(955)		(1 156)			
Tranche courante	1 200 000 \$	816 821 \$	382 224 \$	624 461 \$	574 383 \$		
Tranche courante		517 449		95 374			
Tranche non courante		299 372 \$		529 087 \$			

1. En vertu des facilités de crédit renouvelables, la FPI doit maintenir un ratio minimum de la valeur des biens immobiliers non grevés par rapport à la dette non garantie consolidée de 1,4. Au 31 mars 2021, cette clause limite la capacité d'emprunt totale sur les facilités de crédit renouvelables à 621 098 \$ (31 décembre 2020 – 388 163 \$).

2. La FPI a conclu des swaps de taux d'intérêt sur les facilités de crédit non renouvelables.

Aux fins des facilités de crédit, la FPI doit respecter diverses clauses restrictives financières. Au 31 mars 2021, la FPI se conformait à ces exigences.

Note 11. 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 2019	137 956 523	1 798 747 \$
Parts assujetties à des restrictions rachetées	229 675	2 454
Parts différées rachetées	184 693	2 001
Parts acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(3 727 716)	(48 601)
Solde au 31 décembre 2020	134 643 175	1 754 601
Parts assujetties à des restrictions rachetées	1 929	20
Parts différées rachetées	12 953	135
Parts acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(2 082 844)	(27 141)
Parts acquises en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la clôture de la période	(156 692)	(2 042)
Solde au 31 mars 2021	132 418 521	1 725 573 \$

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 E	Série I	Total
Nombre de parts en circulation au 31 décembre 2019	3 387 300	3 833 900	5 000 000	12 221 200
Parts acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(29 600)	(44 578)	(34 460)	(108 638)
Parts acquises en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la clôture de l'exercice	(1 500)	(1 224)	—	(2 724)
Nombre de parts en circulation au 31 décembre 2020	3 356 200	3 788 098	4 965 540	12 109 838
Parts acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(5 500)	(9 072)	—	(14 572)
Parts acquises en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la clôture de la période	(1 900)	(4 200)	—	(6 100)
Nombre de parts en circulation au 31 mars 2021	3 348 800	3 774 826	4 965 540	12 089 166

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

	Série A	Série E	Série I	Total
Taux de distribution annuel	5,662 %	5,472 %	6,000 %	
Date de refixation du taux de distribution	30 septembre 2022	30 septembre 2023	30 avril 2023	
Valeur comptable au 31 décembre 2019	80 651 \$	92 529 \$	121 304 \$	294 484 \$
Parts acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(705)	(1 076)	(836)	(2 617)
Parts acquises en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la clôture de l'exercice	(35)	(30)	—	(65)
Valeur comptable au 31 décembre 2020	79 911	91 423	120 468	291 802
Parts acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(131)	(219)	—	(350)
Parts acquises en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la clôture de la période	(45)	(102)	—	(147)
Valeur comptable au 31 mars 2021	79 735 \$	91 102 \$	120 468 \$	291 305 \$
Valeur nominale au 31 mars 2021	83 720 \$	94 371 \$	124 139 \$	302 230 \$
Valeur nominale au 31 décembre 2020	83 905	94 702	124 139	302 746

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

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

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

Le 15 décembre 2020, 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 7 décembre 2020.

	Flottant	10 % du flottant
Parts ordinaires	101 603 961	10 160 396
Séries de parts privilégiées :		
Série A	3 361 200	336 120
Série E	3 797 730	379 773
Série I	4 865 540	486 554

Les rachats seront effectués au cours du marché par l'entremise de la TSX ou de systèmes de négociation canadiens parallèles, 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 2021, soit la date à laquelle la FPI aura racheté le nombre maximal de parts permis en vertu de l'offre. Au cours du trimestre clos le 31 mars 2021, la FPI a acquis 2 239 536 parts ordinaires aux cours du marché totalisant 23 981 \$, ce qui s'est traduit par un surplus d'apport de 5 202 \$, soit l'excédent du capital déclaré sur le produit du rachat. Au cours du trimestre clos le 31 mars 2021, la FPI a aussi acquis 7 400 et 13 272 parts de séries A et E aux cours du marché totalisant 430 \$, ce qui s'est traduit par un surplus d'apport de 67 \$, soit l'excédent du capital déclaré sur le produit du rachat.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, la FPI a acquis 3 727 716 parts ordinaires aux cours du marché totalisant 33 442 \$, ce qui s'est traduit par un surplus d'apport de 15 159 \$, soit l'excédent du capital déclaré sur le produit du rachat. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, la FPI a aussi acquis 31 100, 45 802 et 34 460 parts de séries A, E et I, respectivement, aux cours du marché totalisant 1 850 \$, ce qui s'est traduit par un surplus d'apport de 832 \$, soit l'excédent du capital déclaré sur le produit du rachat.

d) Nombre moyen pondéré de parts ordinaires :

	2021	Trimestres clos les 31 mars 2020
Bénéfice net (perte nette)	71 860 \$	(111 330) \$
Ajustement pour tenir compte des distributions aux porteurs de parts privilégiées (note 12)	(4 337)	(4 379)
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts ordinaires	67 523	(115 709)
Ajustement pour tenir compte des parts assujetties à des restrictions	53	(1 290)
Ajustement pour tenir compte des parts différées	(178)	(1 907)
Bénéfice net (perte nette) dilué attribuable aux porteurs de parts ordinaires	67 398 \$	(118 906) \$

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

Parts ordinaires de base	134 106 836	137 965 319
Incidence des titres ayant un effet dilutif :		
Parts assujetties à des restrictions	403 124	745 365
Parts différées	59 901	483 928
Parts ordinaires diluées	134 569 861	139 194 612
Bénéfice net (perte nette) par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires :		
De base	0,50 \$	(0,84) \$
Dilués	0,50	(0,85)

Le calcul du bénéfice net (de la perte nette) 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 les trimestres clos les 31 mars 2021 et 2020, aucune part n'a eu un effet antidilutif.

Note 12. Distributions aux porteurs de parts

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

	Trimestre clos le 31 mars 2021		Trimestre clos le 31 mars 2020	
	Total des distributions	Distributions par part	Total des distributions	Distributions par part
Porteurs de parts ordinaires	19 042 \$	0,14 \$	18 596 \$	0,14 \$
Porteurs de parts privilégiées de série A	1 186	0,35	1 196	0,35
Porteurs de parts privilégiées de série E	1 292	0,34	1 308	0,34
Porteurs de parts privilégiées de série I	1 859	0,38	1 875	0,38

Note 13. Produits

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

	Trimestres clos les 31 mars	
	2021	2020
Loyers de base	69 369 \$	75 255 \$
Recouvrements de coûts d'exploitation et d'impôts fonciers	40 033	43 848
Stationnement et autres produits	2 621	3 884
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	(6 323)	(5 758)
Ajustements des loyers de manière linéaire	1 039	1 241
Revenus liés à la résiliation de contrats de location	277	71
Produits locatifs tirés des immeubles de placement	107 016	118 541
Ventes de copropriétés	13 861	—
	120 877 \$	118 541 \$

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

Note 14. Charges d'intérêts

	Trimestres clos les 31 mars	
	2021	2020
Intérêts sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts	9 791 \$	13 026 \$
Intérêts sur les débentures de premier rang non garanties	3 686	2 981
Intérêts sur les facilités de crédit	4 565	7 832
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	(181)	(188)
Amortissement des coûts de financement	927	908
	18 788 \$	24 559 \$

Note 15. Profit (perte) lié à la juste valeur sur instruments dérivés

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

	Trimestres clos les 31 mars	
	2021	2020
Swaps de taux d'intérêt	5 079 \$	(18 169) \$
Contrats de change	2 039	3 348
	7 118 \$	(14 821) \$

Note 16. Impôt sur le résultat

a) Impôt canadien :

La FPI est actuellement admissible en tant que fiducie de fonds commun de placement et de fiducie de placement immobilier (« FPI ») aux fins fiscales canadiennes. Selon l'actuelle législation fiscale, le bénéfice distribué annuellement par la FPI à ses porteurs de parts est porté en réduction de son bénéfice imposable. Comme la FPI entend distribuer la totalité de son bénéfice imposable à ses porteurs de parts, la FPI ne comptabilise pas de charge d'impôt exigible au titre de l'impôt sur le revenu canadien.

b) Impôt américain :

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

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

Note 17. Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie

a) Autres éléments sans effet sur la trésorerie :

	Trimestres clos les	
	2021	31 mars 2020
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	6 323 \$	5 758 \$
Ajustements des loyers de manière linéaire	(1 039)	(1 241)
Amortissement des immobilisations corporelles	327	338
Rémunération fondée sur des parts	496	(2 416)
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	(181)	(188)
Amortissement des coûts de financement compris dans les charges d'intérêts	927	908
	6 853 \$	3 159 \$

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

	Trimestres clos les	
	2021	31 mars 2020
Immeubles en stock	12 135 \$	(78) \$
Charges payées d'avance et autres actifs	(818)	1 606
Débiteurs et autres sommes à recevoir	905	(7)
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	3 336	(818)
Créditeurs et autres passifs	(4 857)	(4 628)
	10 701 \$	(3 925) \$

c) Autres renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie :

	Trimestres clos les	
	2021	31 mars 2020
Intérêts versés	24 205 \$	29 344 \$
Intérêts reçus	376	1 137
Impôt sur le résultat payé (reçu)	39	(2)

Note 18. Informations sectorielles

La FPI possède et exploite des 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 placements mis en équivalence de la FPI, présentés selon la méthode de la consolidation proportionnelle. Les produits (charges) de la FPI, y compris les intérêts se rapportant aux déventures de premier rang non garanties et aux facilités de crédit ainsi que le profit (la perte) lié à la juste valeur sur instruments dérivés, n'ont pas été attribués à ces secteurs.

Trimestre clos le 31 mars 2021

	Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des placements mis en équivalence	Total
Produits :					
Produits locatifs tirés des immeubles de placement	56 727 \$	54 409 \$	37 \$	(4 157) \$	107 016 \$
Ventes de copropriétés	13 861	—	—	—	13 861
Total des produits	70 588	54 409	37	(4 157)	120 877
Charges :					
Exploitation des immeubles	14 247	12 191	—	(851)	25 587
Impôts fonciers	9 161	9 910	—	(916)	18 155
Coûts des ventes de copropriétés	12 903	—	—	—	12 903
Total des charges d'exploitation	36 311	22 101	—	(1 767)	56 645
Bénéfice d'exploitation net	34 277	32 308	37	(2 390)	64 232
Autres produits (charges) :					
Charges générales	—	—	(3 552)	—	(3 552)
Charges liées aux initiatives stratégiques	—	—	(18)	—	(18)
Charges d'intérêts	(4 357)	(6 435)	(8 714)	718	(18 788)
Produits d'intérêts	28	142	207	(1)	376
Bénéfice net lié aux placements mis en équivalence	—	—	—	6 345	6 345
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	8 276	14 743	—	(4 672)	18 347
Perte de change	—	—	(2 055)	—	(2 055)
Coûts de transaction	—	(11)	—	—	(11)
Profit lié à la juste valeur sur instruments dérivés	—	—	7 118	—	7 118
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	38 224	40 747	(6 977)	—	71 994
Charge d'impôt sur le résultat	—	(134)	—	—	(134)
Bénéfice net (perte nette)	38 224 \$	40 613 \$	(6 977) \$	— \$	71 860 \$
Acquisitions d'immeubles de placement	— \$	875 \$	— \$	— \$	875 \$
Entrées d'immeubles de placement, d'immeubles de placement en cours d'aménagement et d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	14 791	8 155	—	(5 169)	17 777
Entrées d'avantages incitatifs à la location	6 229	4 150	—	(965)	9 414
Entrées de commissions de location	880	1 126	—	(339)	1 667

31 mars 2021

	Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des placements mis en équivalence	Total
Total de l'actif	2 648 973 \$	2 255 597 \$	39 284 \$	(90 334) \$	4 853 520 \$
Total du passif	583 903	916 878	1 101 820	(90 334)	2 512 267

Trimestre clos le 31 mars 2020

	Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des placements mis en équivalence	Total
Produits :					
Produits locatifs tirés des immeubles de placement	64 281 \$	59 519 \$	27 \$	(5 286) \$	118 541 \$
Ventes de copropriétés	—	—	—	—	—
Total des produits	64 281	59 519	27	(5 286)	118 541
Charges :					
Exploitation des immeubles	17 167	13 773	—	(1 381)	29 559
Impôts fonciers	10 909	10 085	—	(1 164)	19 830
Coûts des ventes de copropriétés	—	—	—	—	—
Total des charges d'exploitation	28 076	23 858	—	(2 545)	49 389
Bénéfice d'exploitation net	36 205	35 661	27	(2 741)	69 152
Autres produits (charges) :					
Charges générales	—	—	(82)	—	(82)
Charges liées aux initiatives stratégiques	—	—	(731)	—	(731)
Charges d'intérêts	(5 281)	(9 332)	(11 294)	1 348	(24 559)
Produits d'intérêts	93	218	1 188	(3)	1 496
Bénéfice net lié aux placements mis en équivalence	—	—	—	983	983
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement	(122 969)	(18 879)	—	413	(141 435)
Perte de change	—	—	(1 102)	—	(1 102)
Perte liée à la juste valeur sur instruments dérivés	—	—	(14 821)	—	(14 821)
(Perte) bénéfice avant impôt sur le résultat	(91 952)	7 668	(26 815)	—	(111 099)
Charge d'impôt sur le résultat	—	(231)	—	—	(231)
(Perte nette) bénéfice net	(91 952) \$	7 437 \$	(26 815) \$	— \$	(111 330) \$
Entrées d'immeubles de placement, d'immeubles de placement en cours d'aménagement et d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	20 024 \$	9 686 \$	— \$	(6 125) \$	23 585 \$
Entrées d'avantages incitatifs à la location	4 482	11 442	—	(1 781)	14 143
Entrées de commissions de location	1 355	3 064	—	(646)	3 773

31 décembre 2020

	Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des placements mis en équivalence	Total
Total de l'actif	2 638 216 \$	2 317 975 \$	30 815 \$	(127 165) \$	4 859 841 \$
Total du passif	521 907	962 922	1 168 280	(127 165)	2 525 944

Note 19. Éventualités et garanties

a) Lettres de crédit :

Au 31 mars 2021, la FPI avait émis des lettres de crédit d'un montant de 166 \$ (31 décembre 2020 – 3 574 \$).

b) Éventualités :

La FPI effectue une évaluation des procédures et réclamations de nature juridique et fiscale qui ont eu lieu ou pourraient avoir lieu en raison des activités continues. De l'avis de la direction et selon l'information disponible, tout passif susceptible de découler de ces éventualités excédant les charges à payer existantes n'aurait pas d'incidence défavorable significative sur les états financiers consolidés intermédiaires résumés.

c) Garanties :

Au 31 mars 2021, la FPI a garanti certaines dettes reprises par des acquéreurs relativement à la cession de trois immeubles (31 décembre 2020 – 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 mars 2021, le montant estimatif de la dette assujettie aux garanties était de 53 245 \$ (31 décembre 2020 – 53 811 \$) et la durée moyenne pondérée résiduelle estimative était de 1,9 an (31 décembre 2020 – 2,1 ans). Aucun passif excédant la juste valeur des garanties n'a été comptabilisé dans les états financiers consolidés intermédiaires résumés, puisque la juste valeur estimative des participations des emprunteurs dans les immeubles sous-jacents excède les emprunts hypothécaires à payer pour lesquels la FPI a fourni les garanties.

Note 20. Gestion du capital

Les objectifs de la FPI en matière de gestion du capital consistent à préserver sa capacité de poursuivre ses activités de façon continue et de générer des rendements suffisants pour offrir aux porteurs de parts des distributions en trésorerie stables. La FPI définit le capital comme les emprunts hypothécaires et autres emprunts, les débentures de premier rang non garanties, les facilités de crédit et les capitaux propres.

La déclaration de fiducie de la FPI lui permet de contracter des dettes pourvu que, compte tenu de la dette contractée ou reprise (comme le définit la déclaration de fiducie), le montant de cette dette n'excède pas 70 % de la valeur comptable brute du total de l'actif de la FPI. Aux termes de la déclaration de fiducie, la valeur comptable brute est définie comme la valeur comptable consolidée des actifs de la FPI, plus le montant des amortissements cumulés comptabilisés dans les livres et registres de la FPI, plus le montant de tout passif d'impôt différé découlant d'acquisitions indirectes, calculés conformément aux principes comptables généralement reconnus. Au 31 mars 2021, le ratio de la dette sur la valeur comptable brute était de 49,2 % (31 décembre 2020 – 49,3 %), ce qui est conforme à l'exigence de la déclaration de fiducie et cadre avec les objectifs de la FPI.

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

	Note	31 mars 2021	31 décembre 2020
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	8	1 325 906 \$	1 273 522 \$
Débentures de premier rang non garanties	9	249 071	498 919
Facilités de crédit	10	816 821	624 461
Total de la dette		2 391 798	2 396 902
Capitaux propres		2 341 253	2 333 897
		4 733 051 \$	4 730 799 \$

Note 21. Gestion du risque

Dans le cours normal des activités, la FPI est exposée à un certain nombre de risques découlant de ses instruments financiers. 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 mars 2021, la FPI avait une dette à taux variable, incluant des facilités de crédit et des débentures, de 1 662 979 \$ (31 décembre 2020 – 1 495 281 \$). Au 31 mars 2021, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 938 449 \$ de la dette à taux variable, y compris des swaps sur ses facilités de crédit (31 décembre 2020 – 973 405 \$).

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 1,2649 pour le trimestre clos le 31 mars 2021, et au taux de change de clôture de 1,2575 au 31 mars 2021, aurait donné lieu à une augmentation du bénéfice net d'environ 23 139 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2021. Une dépréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au dollar canadien aurait donné lieu à une augmentation d'environ 106 582 \$ des autres éléments de perte globale pour le trimestre clos le 31 mars 2021. 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.

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 industriels, des immeubles de bureaux et des immeubles de commerces de détail, qui sont répartis dans diverses régions géographiques, soit dans cinq provinces canadiennes et six États américains.

La FPI évalue la correction de valeur pour pertes au titre des loyers à recevoir au montant des pertes de crédit attendues pour la durée de vie. Pour déterminer les pertes de crédit attendues, la FPI tient compte des attentes quant aux défauts de paiement futurs et aux réductions de loyers en fonction de l'historique de paiement, des communications avec les locataires et des conditions économiques, ainsi que de l'incidence de la COVID-19 sur la capacité de payer des locataires. Dans le cadre de cette évaluation, la FPI examine les profils de risque des locataires compte tenu de l'incidence des restrictions liées à la COVID-19 imposées par divers ordres de gouvernement sur les activités des locataires. Les locataires du secteur du commerce de détail sont les plus affectés par les restrictions imposées par les gouvernements. Afin de soutenir les locataires ayant subi l'incidence négative de la pandémie, nous avons donné l'option à certains locataires admissibles de reporter une partie de leur loyer et de rembourser ce montant reporté à une date ultérieure convenue.

Des pertes de crédit attendues de 135 \$ sont incluses dans les charges d'exploitation des immeubles pour le trimestre clos le 31 mars 2021 (trimestre clos le 31 mars 2020 – 146 \$).

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. En outre, la direction surveille les remboursements continus et elle évalue les conditions de marché susceptibles d'affecter la capacité de remboursement des débiteurs.

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 mars 2021, incluant les créditeurs et autres passifs, les obligations locatives, les facilités de crédit, les débentures de premier rang non garanties et les emprunts hypothécaires et autres emprunts. Toutes les débentures 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	85 277 \$	85 277 \$	— \$	— \$	— \$
Obligations locatives	1 364	195	373	297	499
Facilités de crédit	817 776	517 776	300 000	—	—
Débentures de premier rang non garanties	250 000	—	250 000	—	—
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 328 019	387 688	615 295	238 118	86 918
	2 482 436 \$	990 936 \$	1 165 668 \$	238 415 \$	87 417 \$

Note 22. Évaluations à la juste valeur

La FPI utilise une hiérarchie à trois niveaux qui reflète l'importance des données d'entrée utilisées pour établir les évaluations à la juste valeur de ses instruments financiers et de ses immeubles de placement. Le niveau 1 de la hiérarchie des justes valeurs utilise des prix de marché cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques afin de déterminer la juste valeur des actifs et des passifs. Le niveau 2 inclut des évaluations fondées sur des données d'entrée autres que les prix cotés, qui sont observables pour l'actif ou le passif, soit directement ou indirectement. Les évaluations du niveau 3 sont fondées sur des données d'entrée relatives à l'actif ou au passif qui ne sont pas basées sur des données observables de marché.

Aucun transfert d'actifs ou de passifs d'un niveau de la hiérarchie à un autre n'a été effectué au cours du trimestre clos le 31 mars 2021 et de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

		31 mars 2021		31 décembre 2020	
	Hiérarchie des justes valeurs	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Actif :					
Immeubles de placement	Niveau 3	4 323 721 \$	4 323 721 \$	4 325 121 \$	4 325 121 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	Niveau 3	145 531	145 531	132 243	132 243
Billets à recevoir	Niveau 2	21 129	21 429	21 684	22 269
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	Niveau 3	96 448	96 448	74 483	74 483
Instruments dérivés	Niveau 2	1 637	1 637	—	—
		4 588 466	4 588 766	4 553 531	4 554 116
Passif :					
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	Niveau 2	1 325 906	1 329 668	1 273 522	1 278 649
Débentures de premier rang non garanties	Niveau 2	249 071	257 750	498 919	507 251
Facilités de crédit	Niveau 2	816 821	817 776	624 461	625 617
Instruments dérivés	Niveau 2	17 151	17 151	22 792	22 792
		2 408 949	2 422 345	2 419 694	2 434 309
		2 179 517 \$	2 166 421 \$	2 133 837 \$	2 119 807 \$

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 débentures de premier rang non garanties et des facilités de crédit a été établie au moyen de l'actualisation des flux de trésorerie de ces instruments financiers en fonction des taux du marché en vigueur à la fin de la période qui s'appliqueraient à des instruments assortis de modalités et de risques de crédit similaires.

Les instruments dérivés sont principalement constitués de swaps de taux d'intérêt et de change. La FPI a conclu des swaps de taux d'intérêt sur un certain nombre d'emprunts hypothécaires et sur ses facilités de crédit non renouvelables. Ces swaps ne sont pas désignés comme relation de couverture.

Note 23. Événements postérieurs à la date de clôture

Les événements suivants se sont produits après le 31 mars 2021 :

- La FPI a cédé le portefeuille d'immeubles de commerces de détail Victoria Square composé de deux immeubles de commerces de détail situés à Regina, en Saskatchewan, pour un prix de vente de 45 000 \$. Une tranche du produit a servi à rembourser l'emprunt hypothécaire impayé dont le montant s'élevait à 15 883 \$.
- La FPI a cédé une partie de Signal Centre, un immeuble de commerces de détail situé à Fort McMurray, en Alberta, pour un prix de vente de 4 600 \$.
- La FPI a cédé Fleet Street Crossing, un immeuble de commerces de détail situé à Regina, en Saskatchewan, pour un prix de vente de 7 600 \$.
- La FPI a cédé Sierra Place, un immeuble de bureaux situé à Calgary, en Alberta, pour un prix de vente de 4 750 \$.
- La FPI a vendu une unité en copropriété de ses immeubles en stock pour un prix de vente de 1 365 \$.
- La FPI a remboursé un emprunt hypothécaire venant à échéance lié à un immeuble de bureaux pour un montant de 22 352 \$ (18 227 \$ US).
- La FPI a remboursé un montant net de 20 000 \$ et a prélevé un montant net de 12 126 \$ (9 900 \$ US) sur ses facilités de crédit à terme renouvelables.
- La FPI a acquis, dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, 792 716 parts ordinaires à un prix moyen pondéré de 10,83 \$, 11 200 parts de série A à un prix moyen pondéré de 23,28 \$ et 8 572 parts de série E à un prix moyen pondéré de 22,13 \$.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie mensuelle de 0,05 \$ par part ordinaire pour le mois d'avril 2021.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie trimestrielle de 0,3750 \$ par part de série I pour le trimestre clos le 30 avril 2021.

Note 24. Approbation des états financiers

Les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires, et leur date d'autorisation de publication est le 6 mai 2021.