

États financiers consolidés intermédiaires résumés de

**ARTIS REAL ESTATE
INVESTMENT TRUST**

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2021 et 2020
(non audité)

(en dollars canadiens)

Bilans consolidés intermédiaires résumés

(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	30 juin 2021	31 décembre 2020
ACTIF			
Actifs non courants :			
Immeubles de placement	4	3 683 034 \$	4 325 121 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	4	152 289	132 243
Placements mis en équivalence	5	169 380	200 306
Placements dans des titres de capitaux propres		6 400	—
Immobilisations corporelles		7 043	7 481
Billets à recevoir		19 694	20 313
Loyers reportés à recevoir	7	54	778
		4 037 894	4 686 242
Actifs courants :			
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	4	840 843	74 483
Immeubles en stock	6	1 757	15 060
Dépôts sur immeubles de placement		93	1 203
Charges payées d'avance et autres actifs		13 061	7 307
Billets à recevoir		1 016	1 371
Débiteurs et autres sommes à recevoir	7	12 215	17 465
Trésorerie détenue en fiducie		17 338	22 007
Trésorerie		31 547	34 703
		917 870	173 599
Total de l'actif		4 955 764 \$	4 859 841 \$
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES			
Passifs non courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	8	963 525 \$	868 396 \$
Déventures de premier rang non garanties	9	249 161	248 999
Facilités de crédit	10	404 815	529 087
Autres passifs à long terme		1 837	1 823
		1 619 338	1 648 305
Passifs courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	8	208 683	405 126
Déventures de premier rang non garanties	9	—	249 920
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance		28 236	30 089
Créditeurs et autres passifs		85 734	97 130
Facilités de crédit	10	530 832	95 374
		853 485	877 639
Total du passif		2 472 823	2 525 944
Capitaux propres		2 482 941	2 333 897
Engagements, éventualités et garanties	20		
Événements postérieurs à la date de clôture	24		
Total du passif et des capitaux propres		4 955 764 \$	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)

	Note	Trimestres clos les		Semestres clos les	
		2021	30 juin 2020	2021	30 juin 2020
Produits :					
Produits locatifs tirés des immeubles de placement	13	101 934 \$	114 038 \$	208 950 \$	232 579 \$
Ventes de copropriétés	13	1 365	—	15 226	—
Total des produits		103 299	114 038	224 176	232 579
Charges :					
Exploitation des immeubles		23 648	27 877	49 235	57 436
Impôts fonciers		16 382	19 022	34 537	38 852
Coûts des ventes d'unités en copropriété		1 232	—	14 135	—
Total des charges d'exploitation		41 262	46 899	97 907	96 288
Bénéfice d'exploitation net		62 037	67 139	126 269	136 291
Autres produits (charges) :					
Charges générales	18	(3 145)	(2 279)	(6 697)	(2 361)
Charges liées aux initiatives stratégiques		—	(384)	(18)	(1 115)
Charges d'intérêts	14	(17 562)	(21 065)	(36 350)	(45 624)
Produits d'intérêts		333	1 371	709	2 867
Distributions liées aux titres de capitaux propres		12	—	12	—
(Perte nette) bénéfice net lié aux placements mis en équivalence	5	(136)	5 615	6 209	6 598
Profit (perte) lié à la juste valeur des immeubles de placement	4	173 874	8 283	192 221	(133 152)
(Perte) profit de change		(3 716)	190	(5 771)	(912)
Coûts de transaction	3	—	—	(11)	—
Profit (perte) lié à la juste valeur sur instruments financiers	15	6 026	(3 961)	13 144	(18 782)
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat		217 723	54 909	289 717	(56 190)
Charge d'impôt sur le résultat	16	(667)	(159)	(801)	(390)
Bénéfice net (perte nette)		217 056	54 750	288 916	(56 580)
Autres éléments (de perte globale) de bénéfice global pouvant être reclassés en résultat net au cours de périodes ultérieures :					
(Perte) profit de change latent		(16 915)	(51 929)	(32 161)	60 525
(Perte) profit de change latent sur les placements mis en équivalence		(1 710)	(6 063)	(3 333)	7 010
Autres éléments (de perte globale) de bénéfice global		(18 625)	(57 992)	(35 494)	67 535
Total du bénéfice global (de la perte globale)		198 431 \$	(3 242) \$	253 422 \$	10 955 \$
Bénéfice (perte) par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – de base	11	1,62 \$	0,37 \$	2,11 \$	(0,48) \$
Bénéfice (perte) par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – dilué	11	1,61	0,36	2,10	(0,50)
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :					
De base	11	131 594 822	136 342 845	132 843 890	136 870 056
Dilué	11	132 058 051	137 569 690	133 276 552	138 074 317

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)	519	—	—	—	519	—	519
Parts acquises et annulées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités (note 11)	(30 176)	—	—	12 058	(18 118)	(2 331)	(20 449)
Perte nette	—	(56 580)	—	—	(56 580)	—	(56 580)
Autres éléments de bénéfice global	—	—	67 535	—	67 535	—	67 535
Distributions	—	(47 924)	—	—	(47 924)	—	(47 924)
Capitaux propres au 30 juin 2020	1 769 090	64 697	242 583	45 331	2 121 701	292 153	2 413 854
Variations au cours de la période :							
Émission de parts ordinaires, déduction faite des frais d'émission (note 11)	3 936	—	—	—	3 936	—	3 936
Parts acquises et annulées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités (note 11)	(18 425)	—	—	3 919	(14 506)	(286)	(14 792)
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	—	78 123	—	—	78 123	—	78 123
Autres éléments de perte globale	—	—	(95 352)	—	(95 352)	—	(95 352)
Distributions	—	(51 821)	—	—	(51 821)	—	(51 821)
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)	276	—	—	—	276	—	276
Parts acquises et annulées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités (note 11)	(64 693)	—	—	10 768	(53 925)	(1 487)	(55 412)
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)	—	—	281	(1 761)	(180)	(1 941)
Bénéfice net	—	288 916	—	—	288 916	—	288 916
Autres éléments de perte globale	—	—	(35 494)	—	(35 494)	—	(35 494)
Distributions	—	(47 301)	—	—	(47 301)	—	(47 301)
Capitaux propres au 30 juin 2021	1 688 142 \$	332 614 \$	111 737 \$	60 313 \$	2 192 806 \$	290 135 \$	2 482 941 \$

Se reporter aux notes annexes.

Tableaux consolidés intermédiaires résumés des flux de trésorerie

(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	Trimestres clos les		Semestres clos les	
		2021	30 juin 2020	2021	30 juin 2020
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) :					
Activités d'exploitation :					
Bénéfice net (perte nette)		217 056 \$	54 750 \$	288 916 \$	(56 580) \$
Ajustements pour tenir compte des éléments suivants :					
Perte nette (bénéfice net) lié aux placements mis en équivalence	5	136	(5 615)	(6 209)	(6 598)
(Profit) perte lié à la juste valeur des immeubles de placement	4	(173 874)	(8 283)	(192 221)	133 152
(Profit) perte lié à la juste valeur sur instruments financiers	15	(6 026)	3 961	(13 144)	18 782
Perte (profit) de change latent		3 788	(187)	5 760	1 684
Autres éléments sans effet sur la trésorerie	17	6 450	6 428	13 303	9 587
Variations des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation	17	2 981	(2 431)	13 682	(6 356)
		50 511	48 623	110 087	93 671
Activités d'investissement :					
Acquisition d'immeubles de placement, déduction faite de la dette connexe	3	(1 994)	—	(2 385)	—
Produit de la cession d'immeubles de placement, déduction faite des coûts et de la dette connexe	3	44 225	11 390	44 166	81 868
Produit de la cession d'un billet à recevoir		—	—	—	8 372
Entrées d'immeubles de placement		(4 811)	(8 054)	(8 996)	(13 635)
Entrées d'immeubles de placement en cours d'aménagement		(17 535)	(15 346)	(31 676)	(34 204)
Entrées d'avantages incitatifs à la location et de commissions de location		(6 819)	(11 604)	(17 900)	(29 520)
Apports aux placements mis en équivalence	5	(4 215)	(112)	(10 849)	(288)
Distributions des placements mis en équivalence		1 125	1 825	38 114	2 787
Achat de titres de capitaux propres		(6 345)	—	(6 345)	—
Entrées d'immobilisations corporelles		—	—	—	(13)
Émissions de billets à recevoir		(37)	(11)	(75)	(21)
Remboursements de capital sur les billets à recevoir		309	343	774	999
Variation des dépôts sur immeubles de placement		—	—	1 102	(1 304)
Variation de la trésorerie détenue en fiducie		4 642	(1 313)	4 501	(3 160)
		8 545	(22 882)	10 431	11 881
Activités de financement :					
Remboursements d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts		(148 478)	(29 224)	(203 490)	(39 154)
Avance sur emprunts hypothécaires et autres emprunts, déduction faite des coûts de financement		23 179	49 172	130 714	49 137
Remboursement de débentures de premier rang non garanties	9	—	—	(250 000)	(200 000)
Avance sur facilités de crédit renouvelables		114 380	12 500	397 380	79 000
Remboursement de facilités de crédit renouvelables, incluant les coûts de financement		—	(45 000)	(93 000)	(142 721)
Avance sur facilités de crédit non renouvelables, déduction faite des coûts de financement		—	—	—	199 644
Remboursement d'obligations locatives		(74)	(47)	(129)	(106)
Rachat de parts ordinaires dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	11	(31 799)	(12 842)	(55 780)	(18 868)
Rachat de parts privilégiées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	11	(1 143)	(1 006)	(1 573)	(1 581)
Distributions payées sur les parts ordinaires		(19 721)	(18 339)	(38 355)	(37 273)
Distributions payées sur les parts privilégiées		(4 322)	(4 350)	(8 662)	(8 729)
		(67 978)	(49 136)	(122 895)	(120 651)
(Perte) profit de change sur la trésorerie détenue en monnaie étrangère		(463)	(887)	(779)	1 401
Diminution de la trésorerie		(9 385)	(24 282)	(3 156)	(13 698)
Trésorerie au début de la période		40 932	53 039	34 703	42 455
Trésorerie à la fin de la période		31 547 \$	28 757 \$	31 547 \$	28 757 \$

Se reporter aux notes annexes.

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 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 21 mai 2021 (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 »).

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 les notes 2 b), 2 c) et 2 e). 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 la période.

c) Placements dans des titres de capitaux propres :

Les achats normalisés et les ventes normalisées de titres de capitaux propres sont comptabilisés à la date de transaction, soit la date à laquelle la FPI s'engage à acheter ou à vendre les titres de capitaux propres. Les placements dans des titres de capitaux propres sont évalués à la juste valeur lors de la comptabilisation initiale. La FPI classe et évalue par la suite ses placements dans des titres de capitaux propres à la juste valeur par le biais du résultat net. Les distributions liées aux titres de capitaux propres sont comptabilisées dans la période au cours de laquelle les distributions sont déclarées.

d) 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 semestre clos le 30 juin 2021.

e) 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 30 juin 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 :

30 juin 2021

Passifs financiers :

Emprunts hypothécaires et autres emprunts ¹	640 732 \$
Facilités de crédit ¹	406 399
Swaps de taux d'intérêt ²	7 517
	1 054 648 \$

1. Les montants présentés des emprunts hypothécaires et autres emprunts et les facilités de crédit correspondent aux soldes impayés au 30 juin 2021.

2. Les swaps de taux d'intérêt sont présentés à la juste valeur au 30 juin 2021.

La publication du LIBOR libellé en dollars américains à un jour et à 1, 3, 6 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 des instruments financiers liés au LIBOR libellé en dollars américains 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.

Le 7 mai 2021, la FPI a acquis une parcelle de terrain destinée à l'aménagement d'immeubles industriels située dans la région des villes jumelles, au Minnesota.

Au cours du semestre clos le 30 juin 2020, la FPI n'a acquis aucun immeuble.

Les 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 de placements mis en équivalence, s'est établi comme suit :

	Trimestres clos les		Semestres clos les	
	2021	30 juin 2020	2021	30 juin 2020
Immeubles de placement (note 4)	1 994 \$	— \$	2 869 \$	— \$
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	—
	1 994	—	2 385	—
Contrepartie constituée des éléments suivants :				
Contrepartie en trésorerie	1 994	—	2 385	—
Contrepartie totale	1 994 \$	— \$	2 385 \$	— \$
Coûts de transaction passés en charges	— \$	— \$	11 \$	— \$

Cessions :

Au cours du semestre clos le 30 juin 2021, la FPI a cédé les immeubles suivants :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date de cession	Catégorie d'actifs
Signal Centre ¹	—	Fort McMurray (Alberta)	12 avril 2021	Immeubles de commerces de détail
Portefeuille d'immeubles de commerces de détail		Regina		Immeubles de commerces de détail
Victoria Square	2	(Saskatchewan)	15 avril 2021	Immeubles de commerces de détail
Fleet Street Crossing	1	Regina (Saskatchewan)	28 avril 2021	Immeubles de commerces de détail
Sierra Place	1	Calgary (Alberta)	4 mai 2021	Immeubles de bureaux

1. Signal Centre était composé de deux parcelles de terrain comportant deux bâtiments sur chacune des parcelles. Le 12 avril 2021, la FPI a vendu l'une de ces parcelles.

Le produit en trésorerie reçu de la vente des immeubles susmentionnés, déduction faite des coûts et de la dette connexe, s'est établi à 44 166 \$. Les actifs et les passifs liés à ces immeubles ont été décomptabilisés.

Au cours du semestre clos le 30 juin 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.

Le produit en trésorerie reçu de la vente des immeubles susmentionnés, déduction faite des coûts et de la dette connexe, s'est établi à 81 868 \$. 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

	Semestre clos le 30 juin 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	1 994	—
Reclassement de placements mis en équivalence ¹	16 642	—	—
Dépenses d'investissement	8 996	30 589	—
Intérêts capitalisés ²	—	1 087	—
Commissions de location	3 732	96	—
Ajustements des loyers de manière linéaire	2 206	—	11
Entrées d'avantages incitatifs à la location, déduction faite de l'amortissement	(13)	1 659	(317)
Apport aux placements mis en équivalence ³	—	(906)	—
Cessions	—	—	(59 994)
(Perte) profit de change	(54 328)	14	(245)
Profit (perte) lié à la juste valeur	208 532	(14 735)	(1 576)
Reclassement d'immeubles de placement en cours d'aménagement	(248)	248	—
Reclassement d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	(828 481)	—	828 481
Solde à la fin de la période	3 683 034 \$	152 289 \$	840 843 \$

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 semestre clos le 30 juin 2021, des intérêts ont été capitalisés relativement aux immeubles de placement en cours d'aménagement selon un taux d'intérêt effectif moyen pondéré de 1,98 %.
3. Au cours du semestre clos le 30 juin 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 :

	Semestre clos le 30 juin 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
Dépenses d'investissement	29 689 \$	63 831 \$
Entrées d'avantages incitatifs à la location	722	4 118
	30 411 \$	67 949 \$

Pour le semestre clos le 30 juin 2021, les dépenses d'investissement payées et comptabilisées à l'égard de Marwest comprenaient 28 184 \$ (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 995 \$ et des coûts liés à la main-d'œuvre de 2 538 \$ pour le semestre clos le 30 juin 2021 (exercice clos le 31 décembre 2020 – 2 146 \$ et 4 997 \$, respectivement).

Au 30 juin 2021, les immeubles de placement en cours d'aménagement comprenaient le projet d'aménagement du 300 Main d'une valeur comptable de 147 211 \$ (31 décembre 2020 – 130 291 \$). L'estimation de la juste valeur 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 opportuniste ou aux taux prévus jusqu'à l'achèvement des travaux.

La FPI détenait 30 immeubles industriels, six immeubles de bureaux et trois immeubles de commerces de détail classés dans les immeubles de placement détenus en vue de la vente qui étaient activement commercialisés en vue de la vente ou qui étaient inclus dans des ententes de vente inconditionnelles au 30 juin 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 43 756 \$ au 30 juin 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 12 933 \$ au 30 juin 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 30 juin 2021, des immeubles de placement d'une juste valeur de 2 312 944 \$ (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 semestre clos le 30 juin 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 467 889 \$ (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 semestre clos le 30 juin 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 30 juin 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 30 juin 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 23.

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

	30 juin 2021			31 décembre 2020		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Canada :						
Taux d'actualisation	9,50 %	4,75 %	6,74 %	9,75 %	5,00 %	7,16 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	3,50 %	5,82 %	9,00 %	3,75 %	6,19 %
Taux de capitalisation	9,00 %	3,50 %	5,67 %	9,25 %	3,75 %	6,09 %
Horizon de placement (en années)	12,0	10,0	10,5	12,0	10,0	10,5
États-Unis :						
Taux d'actualisation	9,75 %	6,25 %	7,79 %	9,50 %	6,25 %	7,79 %
Taux de capitalisation final	8,50 %	5,00 %	6,75 %	8,50 %	5,25 %	6,78 %
Taux de capitalisation	8,00 %	4,75 %	6,58 %	8,00 %	5,00 %	6,63 %
Horizon de placement (en années)	12,0	10,0	10,5	11,0	10,0	10,3
Total du portefeuille :						
Taux d'actualisation	9,75 %	4,75 %	7,14 %	9,75 %	5,00 %	7,42 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	3,50 %	6,18 %	9,00 %	3,75 %	6,43 %
Taux de capitalisation	9,00 %	3,50 %	6,01 %	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 :

Immeuble	Principale vocation	Participation	
		30 juin 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 %
Portfeuille 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 semestre clos le 30 juin 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 semestre clos le 30 juin 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 semestre clos le 30 juin 2021, la FPI a fourni un apport de 10 849 \$ aux placements mis en équivalence visant les immeubles Park 8Ninety V, Park Lucero East, Park 8Ninety IV, Park 8Ninety II et Corridor Park.

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 39 285 \$.

La FPI pourrait être tenue responsable des obligations de certaines coentreprises, entreprises associées et entreprises communes. Au 30 juin 2021, la quote-part des passifs hypothécaires revenant aux copropriétaires était de 27 986 \$ (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.

	Semestre clos le 30 juin 2021			Semestre clos le 30 juin 2020		
	Coentreprises	Entreprise associée	Total	Coentreprises	Entreprise associée	Total
Produits	7 852 \$	2 \$	7 854 \$	10 879 \$	— \$	10 879 \$
Charges :						
Exploitation des immeubles	1 775	—	1 775	2 738	—	2 738
Impôts fonciers	1 645	—	1 645	2 354	—	2 354
Total des charges d'exploitation	3 420	—	3 420	5 092	—	5 092
Bénéfice d'exploitation net	4 432	2	4 434	5 787	—	5 787
Autres produits (charges) :						
Charges d'intérêts	(1 373)	—	(1 373)	(2 550)	—	(2 550)
Produits d'intérêts	2	—	2	4	—	4
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	3 152	—	3 152	3 357	—	3 357
Charge d'impôt sur le résultat	(6)	—	(6)	—	—	—
Bénéfice net lié aux placements mis en équivalence	6 207 \$	2 \$	6 209 \$	6 598 \$	— \$	6 598 \$

Note 6. Immeubles en stock

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

	30 juin 2021	31 décembre 2020
Solde au début de la période	15 060 \$	14 632 \$
Dépenses d'investissement	9	285
Intérêts capitalisés ¹	—	143
Vente d'unités en copropriété	(13 312)	—
Solde à la fin de la période	1 757 \$	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 30 juin 2021, 18 unités avaient été vendues pour une contrepartie totale de 15 226 \$, et trois unités étaient toujours en stock.

Note 7. Débiteurs et autres sommes à recevoir

	30 juin 2021	31 décembre 2020
Loyers à recevoir	5 678 \$	5 660 \$
Loyers reportés à recevoir	2 240	4 901
Correction de valeur pour créances douteuses	(1 618)	(1 989)
Revenus de recouvrement courus	1 508	3 344
Autres sommes à recevoir	4 461	6 327
	12 269	18 243
Tranche non courante des loyers reportés à recevoir, déduction faite de la correction de valeur pour créances douteuses connexe de 28 \$ (31 décembre 2020 – 152 \$)	54	778
Tranche courante	12 215 \$	17 465 \$

En raison des restrictions sur le plan de la capacité et des fermetures temporaires de certaines entreprises non essentielles imposées par le gouvernement tout au long de la pandémie de COVID-19, quelques-uns de nos locataires ont dû réduire leurs activités. Les loyers reportés à recevoir représentent les loyers reportés de certains locataires admissibles, dont 99,2 % des modalités de remboursement se terminent au plus tard le 31 décembre 2022.

Se reporter à la note 22 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

	30 juin 2021	31 décembre 2020
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 174 737 \$	1 275 277 \$
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	1 995	2 423
Coûts de financement	(4 524)	(4 178)
	1 172 208	1 273 522
Tranche courante	208 683	405 126
Tranche non courante	963 525 \$	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 30 juin 2021, un pourcentage de 37,4 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI porte intérêt à des taux fixes (31 décembre 2020 – 31,8 %), et 36,7 % 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 3,19 % et leur taux nominal moyen pondéré était de 2,98 % au 30 juin 2021 (31 décembre 2020 – 3,23 % et 3,03 %, respectivement). Les dates d'échéance de ces emprunts s'échelonnent du 30 juillet 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 \$	(839) \$	249 161 \$	— \$	249 161 \$
30 juin 2021	250 000 \$	(839) \$	249 161 \$	— \$	249 161 \$
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 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 et du semestre clos le 30 juin 2021, la FPI a comptabilisé un montant de 90 \$ et de 242 \$ au titre de l'amortissement des coûts de financement (2020 – 137 \$ et 312 \$).

Les charges d'intérêts sur les débetures 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 débetures de premier rang non garanties de série D, la FPI doit respecter diverses clauses restrictives financières. Au 30 juin 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.

	30 juin 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 \$	331 050 \$	68 950 \$	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	105 349	194 651	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		(752)		(1 156)		
Total des facilités de crédit	1 200 000 \$	935 647 \$	263 601 \$	624 461 \$	574 383 \$	
Tranche courante		530 832		95 374		
Tranche non courante		404 815 \$		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 30 juin 2021, cette clause ne limitait pas la capacité d'emprunt totale sur les facilités de crédit renouvelables (31 décembre 2020 – limite à 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 30 juin 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	12 696	141
Parts différées rachetées	12 953	135
Parts acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(4 964 512)	(64 693)
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 30 juin 2021	129 547 620	1 688 142 \$

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	(31 700)	(30 344)	—	(62 044)
Parts acquises en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la clôture de la période	(4 100)	(3 400)	—	(7 500)
Nombre de parts en circulation au 30 juin 2021	3 320 400	3 754 354	4 965 540	12 040 294

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	(755)	(732)	—	(1 487)
Parts acquises en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la clôture de la période	(98)	(82)	—	(180)
Valeur comptable au 30 juin 2021	79 058 \$	90 609 \$	120 468 \$	290 135 \$
Valeur nominale au 30 juin 2021	83 010 \$	93 858 \$	124 139 \$	301 007 \$
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 semestre clos le 30 juin 2021, la FPI a acquis 5 121 204 parts ordinaires aux cours du marché totalisant 55 780 \$, ce qui s'est traduit par un surplus d'apport de 10 955 \$, soit l'excédent du capital déclaré sur le produit du rachat. Au cours du semestre clos le 30 juin 2021, la FPI a aussi acquis 35 800 et 33 744 parts de séries A et E aux cours du marché totalisant 1 573 \$, ce qui s'est traduit par un surplus d'apport de 94 \$, 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 :

	Trimestres clos les		Semestres clos les	
	2021	30 juin 2020	2021	30 juin 2020
Bénéfice net (perte nette)	217 056 \$	54 750 \$	288 916 \$	(56 580) \$
Ajustement pour tenir compte des distributions aux porteurs de parts privilégiées (note 12)	(4 322)	(4 344)	(8 659)	(8 723)
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts ordinaires	212 734	50 406	280 257	(65 303)
Ajustement pour tenir compte des parts assujetties à des restrictions	136	(408)	189	(1 698)
Ajustement pour tenir compte des parts différées	(140)	(226)	(318)	(2 133)
Bénéfice net (perte nette) dilué attribuable aux porteurs de parts ordinaires	212 730 \$	49 772 \$	280 128 \$	(69 134) \$

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

Parts ordinaires de base	131 594 822	136 342 845	132 843 890	136 870 056
Incidence des titres ayant un effet dilutif :				
Parts assujetties à des restrictions	384 412	724 784	362 845	713 341
Parts différées	78 817	502 061	69 817	490 920
Parts ordinaires diluées	132 058 051	137 569 690	133 276 552	138 074 317
Bénéfice net (perte nette) par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires :				
De base	1,62 \$	0,37 \$	2,11 \$	(0,48) \$
Dilué	1,61	0,36	2,10	(0,50)

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 et les semestres clos les 30 juin 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		Trimestre clos le	
	30 juin 2021		30 juin 2020	
	Total des distributions	Distributions par part	Total des distributions	Distributions par part
Porteurs de parts ordinaires	19 600 \$	0,15 \$	18 338 \$	0,14 \$
Porteurs de parts privilégiées de série A	1 176	0,35	1 189	0,35
Porteurs de parts privilégiées de série E	1 284	0,34	1 297	0,34
Porteurs de parts privilégiées de série I	1 862	0,38	1 858	0,38
	Semestre clos le		Semestre clos le	
	30 juin 2021		30 juin 2020	
	Total des distributions	Distributions par part	Total des distributions	Distributions par part
Porteurs de parts ordinaires	38 642 \$	0,29 \$	36 934 \$	0,27 \$
Porteurs de parts privilégiées de série A	2 362	0,71	2 385	0,71
Porteurs de parts privilégiées de série E	2 576	0,68	2 605	0,68
Porteurs de parts privilégiées de série I	3 721	0,75	3 733	0,75

Note 13. Produits

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

	Trimestres clos les		Semestres clos les	
	2021	30 juin 2020	2021	30 juin 2020
Loyers de base	66 691 \$	75 295 \$	136 060 \$	150 550 \$
Recouvrements de coûts d'exploitation et d'impôts fonciers	36 074	40 754	76 107	84 602
Stationnement et autres produits	4 084	3 080	6 705	6 964
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	(6 420)	(6 282)	(12 743)	(12 040)
Ajustements des loyers de manière linéaire	1 178	1 052	2 217	2 293
Revenus liés à la résiliation de contrats de location	327	139	604	210
Produits locatifs tirés des immeubles de placement	101 934	114 038	208 950	232 579
Ventes de copropriétés	1 365	—	15 226	—
	103 299 \$	114 038 \$	224 176 \$	232 579 \$

Se reporter à la note 19 pour une ventilation des produits par secteur géographique à présenter.

Note 14. Charges d'intérêts

	Trimestres clos les		Semestres clos les	
	2021	30 juin 2020	2021	30 juin 2020
Intérêts sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts	9 543 \$	11 547 \$	19 334 \$	24 573 \$
Intérêts sur les débetures de premier rang non garanties	2 364	2 296	6 050	5 277
Intérêts sur les facilités de crédit	5 037	6 477	9 602	14 309
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	(185)	(194)	(366)	(382)
Amortissement des coûts de financement	803	939	1 730	1 847
	17 562 \$	21 065 \$	36 350 \$	45 624 \$

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

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

	Trimestres clos les		Semestres clos les	
	2021	30 juin 2020	2021	30 juin 2020
Swaps de taux d'intérêt	2 557 \$	(3 186) \$	7 636 \$	(21 355) \$
Contrats de change	3 488	(338)	5 527	3 010
Autres dérivés	(73)	(437)	(73)	(437)
Titres de capitaux propres	54	—	54	—
	6 026 \$	(3 961) \$	13 144 \$	(18 782) \$

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		Semestres clos les	
	2021	30 juin 2020	2021	30 juin 2020
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	6 420 \$	6 282 \$	12 743 \$	12 040 \$
Ajustements des loyers de manière linéaire	(1 178)	(1 052)	(2 217)	(2 293)
Amortissement des immobilisations corporelles	344	343	671	681
Rémunération fondée sur des parts	246	110	742	(2 306)
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	(185)	(194)	(366)	(382)
Amortissement des coûts de financement compris dans les charges d'intérêts	803	939	1 730	1 847
	6 450 \$	6 428 \$	13 303 \$	9 587 \$

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

	Trimestres clos les		Semestres clos les	
	2021	30 juin 2020	2021	30 juin 2020
Immeubles en stock	1 167 \$	(59) \$	13 302 \$	(137) \$
Charges payées d'avance et autres actifs	(5 008)	771	(5 826)	2 377
Débiteurs et autres sommes à recevoir	4 959	1 084	5 864	1 077
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	(4 732)	2 010	(1 396)	1 192
Créditeurs et autres passifs	6 595	(6 237)	1 738	(10 865)
	2 981 \$	(2 431) \$	13 682 \$	(6 356) \$

c) Autres renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie :

	Trimestres clos les		Semestres clos les	
	2021	30 juin 2020	2021	30 juin 2020
Intérêts versés	15 610 \$	19 427 \$	39 815 \$	48 771 \$
Intérêts reçus	333	1 736	709	2 873
Impôt sur le résultat payé	295	538	334	536

Note 18. Transactions entre parties liées

Sandpiper Asset Management Inc. (« Sandpiper ») est une partie liée de la FPI du fait qu'elle est une société sous le contrôle conjoint du président et chef de la direction de la FPI.

Avec prise d'effet le 1^{er} mai 2021, la FPI a conclu un contrat de licence de partage d'espace avec Sandpiper visant l'utilisation de certains locaux pour bureaux moyennant des honoraires annuels de 130 \$, taxes comprises. Le contrat est d'une durée de deux ans et comporte une option de prolongation automatique de un an, à moins qu'il ne soit résilié par l'une ou l'autre des parties sur préavis écrit, au plus tard 120 jours avant la fin de la durée ou de la prolongation.

Avec prise d'effet le 17 mai 2021, dans le cadre de son plan de transformation de l'entreprise, la FPI a conclu une convention de services avec Sandpiper afin que celle-ci fournisse certains services pour soutenir la stratégie de la FPI visant à acquérir des participations dans des entités immobilières cotées en bourse. Les honoraires annuels à payer à Sandpiper sont de 0,50 % pour les trois premières années, de 0,40 % pour la quatrième année et de 0,30 % pour la cinquième année et les suivantes, en fonction de la valeur nette des placements effectués par la FPI en vertu de cette entente. La convention demeure en vigueur jusqu'à sa résiliation par l'une ou l'autre des parties sur préavis écrit de 60 jours ou dans d'autres circonstances précises. En vertu de la convention de services, la FPI a conclu une entente de co-investissement avec Sandpiper et d'autres entités liées à Sandpiper (collectivement, les « Entités Sandpiper ») afin d'effectuer certains placements dans les titres cotés en bourse d'une entité immobilière, sur la base de 50 % du total des placements effectués par la FPI et les Entités Sandpiper. Toutes les Entités Sandpiper sont sous le contrôle conjoint du président et chef de la direction de la FPI.

Les honoraires payés à Sandpiper et comptabilisés à son égard s'établissent comme suit :

	Trimestres clos les		Semestres clos les	
	2021	30 juin 2020	2021	30 juin 2020
Honoraires liés à la licence de partage d'espace	21 \$	— \$	21 \$	— \$
Honoraires liés aux services	1	—	1	—
	22 \$	— \$	22 \$	— \$

Les montants à payer à Sandpiper s'élevaient à 1 \$ au 30 juin 2021 (31 décembre 2020 – néant).

Note 19. 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 débentures de premier rang non garanties et aux facilités de crédit ainsi que le profit (la perte) lié à la juste valeur sur instruments financiers, n'ont pas été attribués à ces secteurs.

Trimestre clos le 30 juin 2021

	Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des placements mis en équivalence	Total
Produits :					
Produits locatifs tirés des immeubles de placement	53 163 \$	52 406 \$	62 \$	(3 697) \$	101 934 \$
Ventes de copropriétés	1 365	—	—	—	1 365
Total des produits	54 528	52 406	62	(3 697)	103 299
Charges :					
Exploitation des immeubles	12 263	12 309	—	(924)	23 648
Impôts fonciers	7 907	9 204	—	(729)	16 382
Coûts des ventes de copropriétés	1 232	—	—	—	1 232
Total des charges d'exploitation	21 402	21 513	—	(1 653)	41 262
Bénéfice d'exploitation net	33 126	30 893	62	(2 044)	62 037
Autres produits (charges) :					
Charges générales	—	—	(3 145)	—	(3 145)
Charges liées aux initiatives stratégiques	—	—	—	—	—
Charges d'intérêts	(4 328)	(6 128)	(7 761)	655	(17 562)
Produits d'intérêts	10	141	183	(1)	333
Distributions liées aux titres de capitaux propres	—	—	12	—	12
Perte nette liée aux placements mis en équivalence	—	—	—	(136)	(136)
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	170 504	1 850	—	1 520	173 874
Perte de change	—	—	(3 716)	—	(3 716)
Coûts de transaction	—	—	—	—	—
Profit lié à la juste valeur sur instruments financiers	—	—	6 026	—	6 026
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	199 312	26 756	(8 339)	(6)	217 723
Charge d'impôt sur le résultat	—	(673)	—	6	(667)
Bénéfice net (perte nette)	199 312 \$	26 083 \$	(8 339) \$	— \$	217 056 \$
Acquisition d'immeubles de placement					
Entrées d'immeubles de placement, d'immeubles de placement en cours d'aménagement et d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	16 555	20 764	—	(15 511)	21 808
Entrées d'avantages incitatifs à la location	1 993	2 864	—	(199)	4 658
Entrées de commissions de location	1 128	1 140	—	(107)	2 161

Trimestre clos le 30 juin 2020

	Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des placements mis en équivalence	Total
Produits :					
Produits locatifs tirés des immeubles de placement	58 743 \$	60 823 \$	65 \$	(5 593) \$	114 038 \$
Ventes de copropriétés	—	—	—	—	—
Total des produits	58 743	60 823	65	(5 593)	114 038
Charges :					
Exploitation des immeubles	15 965	13 269	—	(1 357)	27 877
Impôts fonciers	9 557	10 655	—	(1 190)	19 022
Coûts des ventes de copropriétés	—	—	—	—	—
Total des charges d'exploitation	25 522	23 924	—	(2 547)	46 899
Bénéfice d'exploitation net	33 221	36 899	65	(3 046)	67 139
Autres produits (charges) :					
Charges générales	—	—	(2 279)	—	(2 279)
Charges liées aux initiatives stratégiques	—	—	(384)	—	(384)
Charges d'intérêts	(4 660)	(8 363)	(9 244)	1 202	(21 065)
Produits d'intérêts	45	169	1 158	(1)	1 371
Distributions liées aux titres de capitaux propres	—	—	—	—	—
Bénéfice net lié aux placements mis en équivalence	—	—	—	5 615	5 615
(Perte) profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	(1 289)	13 342	—	(3 770)	8 283
Profit de change	—	—	190	—	190
Coûts de transaction	—	—	—	—	—
Perte liée à la juste valeur sur instruments financiers	—	—	(3 961)	—	(3 961)
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	27 317	42 047	(14 455)	—	54 909
Charge d'impôt sur le résultat	—	(159)	—	—	(159)
Bénéfice net (perte nette)	27 317 \$	41 888 \$	(14 455) \$	— \$	54 750 \$
Entrées d'immeubles de placement, d'immeubles de placement en cours d'aménagement et d'immeubles de placement détenus en vue de la vente					
	16 133 \$	12 484 \$	— \$	(5 875) \$	22 742 \$
Entrées d'avantages incitatifs à la location	4 962	7 980	—	(2 820)	10 122
Entrées de commissions de location	(165)	2 623	—	(976)	1 482

Semestre clos le 30 juin 2021

	Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des placements mis en équivalence	Total
Produits :					
Produits locatifs tirés des immeubles de placement	109 890 \$	106 815 \$	99 \$	(7 854) \$	208 950 \$
Ventes de copropriétés	15 226	—	—	—	15 226
Total des produits	125 116	106 815	99	(7 854)	224 176
Charges :					
Exploitation des immeubles	26 510	24 500	—	(1 775)	49 235
Impôts fonciers	17 068	19 114	—	(1 645)	34 537
Coûts des ventes de copropriétés	14 135	—	—	—	14 135
Total des charges d'exploitation	57 713	43 614	—	(3 420)	97 907
Bénéfice d'exploitation net	67 403	63 201	99	(4 434)	126 269
Autres produits (charges) :					
Charges générales	—	—	(6 697)	—	(6 697)
Charges liées aux initiatives stratégiques	—	—	(18)	—	(18)
Charges d'intérêts	(8 685)	(12 563)	(16 475)	1 373	(36 350)
Produits d'intérêts	38	283	390	(2)	709
Distributions liées aux titres de capitaux propres	—	—	12	—	12
Bénéfice net lié aux placements mis en équivalence	—	—	—	6 209	6 209
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	178 780	16 593	—	(3 152)	192 221
Perte de change	—	—	(5 771)	—	(5 771)
Coûts de transaction	—	(11)	—	—	(11)
Profit lié à la juste valeur sur instruments financiers	—	—	13 144	—	13 144
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	237 536	67 503	(15 316)	(6)	289 717
Charge d'impôt sur le résultat	—	(807)	—	6	(801)
Bénéfice net (perte nette)	237 536 \$	66 696 \$	(15 316) \$	— \$	288 916 \$
Acquisitions d'immeubles de placement	— \$	2 869 \$	— \$	— \$	2 869 \$
Entrées d'immeubles de placement, d'immeubles de placement en cours d'aménagement et d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	31 346	28 919	—	(20 680)	39 585
Entrées d'avantages incitatifs à la location	8 222	7 014	—	(1 164)	14 072
Entrées de commissions de location	2 008	2 266	—	(446)	3 828

30 juin 2021

	Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des placements mis en équivalence	Total
Total de l'actif	2 767 041 \$	2 247 587 \$	42 412 \$	(101 276) \$	4 955 764 \$
Total du passif	559 609	789 943	1 224 547	(101 276)	2 472 823

Semestre clos le 30 juin 2020

	Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des placements mis en équivalence	Total
Produits :					
Produits locatifs tirés des immeubles de placement	123 024 \$	120 342 \$	92 \$	(10 879) \$	232 579 \$
Ventes de copropriétés	—	—	—	—	—
Total des produits	123 024	120 342	92	(10 879)	232 579
Charges :					
Exploitation des immeubles	33 132	27 042	—	(2 738)	57 436
Impôts fonciers	20 466	20 740	—	(2 354)	38 852
Coûts des ventes de copropriétés	—	—	—	—	—
Total des charges d'exploitation	53 598	47 782	—	(5 092)	96 288
Bénéfice d'exploitation net	69 426	72 560	92	(5 787)	136 291
Autres produits (charges) :					
Charges générales	—	—	(2 361)	—	(2 361)
Charges liées aux initiatives stratégiques	—	—	(1 115)	—	(1 115)
Charges d'intérêts	(9 941)	(17 695)	(20 538)	2 550	(45 624)
Produits d'intérêts	138	387	2 346	(4)	2 867
Distributions liées aux titres de capitaux propres	—	—	—	—	—
Bénéfice net lié aux placements mis en équivalence	—	—	—	6 598	6 598
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement	(124 258)	(5 537)	—	(3 357)	(133 152)
Perte de change	—	—	(912)	—	(912)
Coûts de transaction	—	—	—	—	—
Perte liée à la juste valeur sur instruments financiers	—	—	(18 782)	—	(18 782)
(Perte) bénéfice avant impôt sur le résultat	(64 635)	49 715	(41 270)	—	(56 190)
Charge d'impôt sur le résultat	—	(390)	—	—	(390)
(Perte nette) bénéfice net	(64 635) \$	49 325 \$	(41 270) \$	— \$	(56 580) \$
Entrées d'immeubles de placement, d'immeubles de placement en cours d'aménagement et d'immeubles de placement détenus en vue de la vente					
	36 157 \$	22 170 \$	— \$	(12 000) \$	46 327 \$
Entrées d'avantages incitatifs à la location	9 444	19 422	—	(4 601)	24 265
Entrées de commissions de location	1 190	5 687	—	(1 622)	5 255

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 20. Engagement, éventualités et garanties

a) Entente de vente inconditionnelle :

La FPI a conclu une entente de vente visant un immeuble industriel situé dans la région du Grand Toronto, en Ontario, pour un prix de vente de 26 700 \$. La transaction devrait se conclure au cours du troisième trimestre de 2021.

b) Lettres de crédit :

Au 30 juin 2021, la FPI avait émis des lettres de crédit d'un montant de 75 \$ (31 décembre 2020 – 3 574 \$).

c) Événualités :

La FPI pourrait être tenue responsable d'une obligation d'un montant de 1 787 \$ (31 décembre 2020 – néant) qui a été fournie à l'appui d'un projet d'aménagement d'immeubles industriels.

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.

d) Garanties :

Au 30 juin 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 30 juin 2021, le montant estimatif de la dette assujettie aux garanties était de 52 674 \$ (31 décembre 2020 – 53 811 \$) et la durée moyenne pondérée résiduelle estimative était de 1,6 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 21. 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 30 juin 2021, le ratio de la dette sur la valeur comptable brute était de 47,5 % (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	30 juin 2021	31 décembre 2020
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	8	1 172 208 \$	1 273 522 \$
Débetures de premier rang non garanties	9	249 161	498 919
Facilités de crédit	10	935 647	624 461
Total de la dette		2 357 016	2 396 902
Capitaux propres		2 482 941	2 333 897
		4 839 957 \$	4 730 799 \$

Note 22. 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 30 juin 2021, la FPI avait une dette à taux variable, incluant des facilités de crédit et des débetures, de 1 671 811 \$ (31 décembre 2020 – 1 495 281 \$). Au 30 juin 2021, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 931 514 \$ 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 1,2257 et de 1,2442 pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2021, et au taux de change de clôture de 1,2394 au 30 juin 2021, aurait donné lieu à une augmentation du bénéfice net d'environ 41 360 \$ pour le trimestre clos le 30 juin 2021 et de 38 487 \$ pour le semestre clos le 30 juin 2021. Une dépréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au dollar canadien aurait donné lieu à une augmentation des autres éléments de perte globale d'environ 117 868 \$ pour le trimestre clos le 30 juin 2021 et de 114 995 \$ pour le semestre clos le 30 juin 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 91 \$ et de 226 \$ sont incluses dans les charges d'exploitation des immeubles pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2021 (trimestre et semestre clos le 30 juin 2020 – 2 806 \$ et 2 952 \$).

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 30 juin 2021, incluant les créiteurs et autres passifs, les obligations locatives, les facilités de crédit, les débetures de premier rang non garanties et les emprunts hypothécaires et autres emprunts. Toutes les débetures 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
Créiteurs et autres passifs	85 432 \$	85 432 \$	— \$	— \$	— \$
Obligations locatives	1 545	302	488	290	465
Facilités de crédit	936 399	531 050	405 349	—	—
Débetures de premier rang non garanties	250 000	—	250 000	—	—
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 174 737	194 966	612 659	281 057	86 055
	2 448 113 \$	811 750 \$	1 268 496 \$	281 347 \$	86 520 \$

Note 23. 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 semestre clos le 30 juin 2021 et de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

		30 juin 2021		31 décembre 2020	
	Hiérarchie des justes valeurs	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Actif :					
Immeubles de placement	Niveau 3	3 683 034 \$	3 683 034 \$	4 325 121 \$	4 325 121 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	Niveau 3	152 289	152 289	132 243	132 243
Placements dans des titres de capitaux propres	Niveau 1	6 400	6 400	—	—
Billets à recevoir	Niveau 2	20 710	21 111	21 684	22 269
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	Niveau 3	840 843	840 843	74 483	74 483
Instruments dérivés	Niveau 2	5 108	5 108	—	—
		4 708 384	4 708 785	4 553 531	4 554 116
Passif :					
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	Niveau 2	1 172 208	1 176 389	1 273 522	1 278 649
Débetures de premier rang non garanties	Niveau 2	249 161	256 951	498 919	507 251
Facilités de crédit	Niveau 2	935 647	936 399	624 461	625 617
Instruments dérivés	Niveau 2	14 484	14 484	22 792	22 792
		2 371 500	2 384 223	2 419 694	2 434 309
		2 336 884 \$	2 324 562 \$	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 créiteurs 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 placements dans des titres de capitaux propres a été déterminée en fonction du prix coté à la principale bourse sur laquelle les titres sont principalement négociés.

La juste valeur des billets à recevoir, des instruments dérivés, des emprunts hypothécaires et autres emprunts, des débetures 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 24. Événements postérieurs à la date de clôture

Les événements suivants se sont produits après le 30 juin 2021 :

- La FPI a conclu la vente de 26 des 28 immeubles du portefeuille d'immeubles industriels de la région du Grand Toronto, en Ontario, pour un prix de vente de 696 700 \$. La vente d'un des immeubles restants devrait se conclure au troisième trimestre de 2021 pour un prix de vente de 26 700 \$, et l'immeuble restant n'est plus visé par une entente de vente.
- La FPI a cédé le portefeuille d'immeubles industriels King Edward, composé de deux immeubles industriels situés à Winnipeg, au Manitoba, pour un prix de vente de 3 200 \$.
- La FPI a conclu une entente de vente inconditionnelle visant un portefeuille composé de deux immeubles de commerces de détail situés à Regina, en Saskatchewan, pour un montant de 19 100 \$. La transaction devrait se conclure en août 2021.
- La FPI a conclu une entente de vente inconditionnelle visant une unité commerciale en copropriété, pour un prix de vente de 925 \$. La transaction devrait se conclure en septembre 2021.
- La FPI a remboursé un emprunt hypothécaire lié à un immeuble de bureaux pour un montant de 22 643 \$ (18 068 \$ US).
- La FPI a remboursé un emprunt hypothécaire venant à échéance lié à un immeuble de commerces de détail pour un montant de 38 081 \$.
- La FPI a fourni une garantie en trésorerie d'un montant de 15 900 \$ à un prêteur relativement à un emprunt hypothécaire auparavant garanti par des immeubles de placement qui ont été vendus dans le cadre de la cession du portefeuille d'immeubles industriels de la région du Grand Toronto.
- La FPI a remboursé un montant net de 30 000 \$ et de 304 325 \$ (242 900 \$ 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, 1 795 712 parts ordinaires à un prix moyen pondéré de 11,75 \$, 6 400 parts de série A à un prix moyen pondéré de 24,79 \$ et 9 924 parts de série E à un prix moyen pondéré de 23,83 \$.
- La FPI a acquis des titres de capitaux propres pour un coût total de 12 244 \$.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie mensuelle de 0,05 \$ par part ordinaire pour le mois de juillet 2021.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie trimestrielle de 0,3750 \$ par part de série I pour le trimestre clos le 31 juillet 2021.

Note 25. Approbation des états financiers

Les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires, et leur date d'autorisation de publication est le 4 août 2021.