

États financiers consolidés intermédiaires résumés de

**ARTIS REAL ESTATE  
INVESTMENT TRUST**

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2021 et 2020  
(non audité)

(en dollars canadiens)

# Bilans consolidés intermédiaires résumés

(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	30 septembre 2021	31 décembre 2020
<b>ACTIF</b>			
Actifs non courants :			
Immeubles de placement	4	3 763 847 \$	4 325 121 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	4	175 031	132 243
Placements mis en équivalence	5	178 938	200 306
Placements dans des titres de capitaux propres		50 328	—
Immobilisations corporelles		6 754	7 481
Billets à recevoir		19 625	20 313
Loyers reportés à recevoir	7	23	778
		4 194 546	4 686 242
Actifs courants :			
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	4	65 463	74 483
Immeubles en stock	6	1 371	15 060
Dépôts sur immeubles de placement		—	1 203
Charges payées d'avance et autres actifs		6 027	7 307
Billets à recevoir		825	1 371
Débiteurs et autres sommes à recevoir	7	13 229	17 465
Trésorerie détenue en fiducie		31 369	22 007
Trésorerie		280 334	34 703
		398 618	173 599
<b>Total de l'actif</b>		<b>4 593 164 \$</b>	<b>4 859 841 \$</b>
<b>PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>			
Passifs non courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	8	926 737 \$	868 396 \$
Débetures de premier rang non garanties	9	249 252	248 999
Facilités de crédit	10	108 059	529 087
Autres passifs à long terme		1 804	1 823
		1 285 852	1 648 305
Passifs courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	8	196 281	405 126
Débetures de premier rang non garanties	9	—	249 920
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance		30 210	30 089
Créditeurs et autres passifs		98 371	97 130
Facilités de crédit	10	499 690	95 374
		824 552	877 639
<b>Total du passif</b>		<b>2 110 404</b>	<b>2 525 944</b>
<b>Capitaux propres</b>		<b>2 482 760</b>	<b>2 333 897</b>
Éventualités et garanties	20		
Événements postérieurs à la date de clôture	24		
<b>Total du passif et des capitaux propres</b>		<b>4 593 164 \$</b>	<b>4 859 841 \$</b>

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		Périodes de neuf mois closes les	
		2021	30 septembre 2020	2021	30 septembre 2020
<b>Produits :</b>					
Produits locatifs tirés des immeubles de placement	13	97 033 \$	113 328 \$	305 983 \$	345 907 \$
Ventes de copropriétés	13	625	—	15 851	—
<b>Total des produits</b>		<b>97 658</b>	<b>113 328</b>	<b>321 834</b>	<b>345 907</b>
<b>Charges :</b>					
Exploitation des immeubles		25 158	26 269	74 393	83 705
Impôts fonciers		15 970	19 042	50 507	57 894
Coûts des ventes d'unités en copropriété		441	—	14 576	—
<b>Total des charges d'exploitation</b>		<b>41 569</b>	<b>45 311</b>	<b>139 476</b>	<b>141 599</b>
<b>Bénéfice d'exploitation net</b>		<b>56 089</b>	<b>68 017</b>	<b>182 358</b>	<b>204 308</b>
<b>Autres produits (charges) :</b>					
Charges générales	18	(2 374)	(3 190)	(9 071)	(5 551)
Charges liées aux initiatives stratégiques		—	(2 104)	(18)	(3 219)
Charges d'intérêts	14	(16 838)	(20 235)	(53 188)	(65 859)
Produits d'intérêts		549	1 302	1 258	4 169
Produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres		334	—	346	—
Bénéfice net lié aux placements mis en équivalence	5	7 310	529	13 519	7 127
(Perte) profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	4	(3 957)	1 261	188 264	(131 891)
Profit (perte) de change		2 054	(1 663)	(3 717)	(2 575)
Coûts de transaction	3	—	—	(11)	—
(Perte) profit lié à la juste valeur sur instruments financiers	15	(3 222)	1 979	9 922	(16 803)
<b>Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat</b>		<b>39 945</b>	<b>45 896</b>	<b>329 662</b>	<b>(10 294)</b>
<b>Charge d'impôt sur le résultat</b>	16	<b>(90)</b>	<b>(197)</b>	<b>(891)</b>	<b>(587)</b>
<b>Bénéfice net (perte nette)</b>		<b>39 855</b>	<b>45 699</b>	<b>328 771</b>	<b>(10 881)</b>
<b>Autres éléments de bénéfice global (de perte globale) pouvant être reclassés en résultat net au cours de périodes ultérieures :</b>					
Profit (perte) de change latent		38 257	(27 239)	6 096	33 286
Profit (perte) de change latent sur les placements mis en équivalence		3 233	(3 210)	(100)	3 800
<b>Autres éléments de bénéfice global (de perte globale)</b>		<b>41 490</b>	<b>(30 449)</b>	<b>5 996</b>	<b>37 086</b>
<b>Total du bénéfice global</b>		<b>81 345 \$</b>	<b>15 250 \$</b>	<b>334 767 \$</b>	<b>26 205 \$</b>
<b>Bénéfice (perte) par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – de base</b>					
	11	0,28 \$	0,30 \$	2,41 \$	(0,18) \$
<b>Bénéfice (perte) par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – dilué</b>					
	11	0,28	0,30	2,40	(0,20)
<b>Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :</b>					
De base	11	127 995 494	135 701 170	131 209 998	136 477 583
Dilué	11	128 090 902	136 528 698	131 642 236	137 736 642

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)	530	—	—	—	530	—	530
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	—	(10 881)	—	—	(10 881)	—	(10 881)
Autres éléments de bénéfice global	—	—	37 086	—	37 086	—	37 086
Distributions	—	(70 595)	—	—	(70 595)	—	(70 595)
Capitaux propres au 30 septembre 2020	1 769 101	87 725	212 134	45 331	2 114 291	292 153	2 406 444
Variations au cours de la période :							
Émission de parts ordinaires, déduction faite des frais d'émission (note 11)	3 925	—	—	—	3 925	—	3 925
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	—	32 424	—	—	32 424	—	32 424
Autres éléments de perte globale	—	—	(64 903)	—	(64 903)	—	(64 903)
Distributions	—	(29 150)	—	—	(29 150)	—	(29 150)
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)	311	—	—	—	311	—	311
Parts acquises et annulées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités (note 11)	(127 910)	—	—	17 528	(110 382)	(2 535)	(112 917)
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)	(3 062)	—	—	378	(2 684)	(39)	(2 723)
Bénéfice net	—	328 771	—	—	328 771	—	328 771
Autres éléments de bénéfice global	—	—	5 996	—	5 996	—	5 996
Distributions	—	(70 575)	—	—	(70 575)	—	(70 575)
Capitaux propres au 30 septembre 2021	1 623 940 \$	349 195 \$	153 227 \$	67 170 \$	2 193 532 \$	289 228 \$	2 482 760 \$

Se reporter aux notes annexes.

# Tableaux consolidés intermédiaires résumés des flux de trésorerie

(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
		2021	30 septembre 2020	2021	30 septembre 2020
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) :					
Activités d'exploitation :					
Bénéfice net (perte nette)		39 855 \$	45 699 \$	328 771 \$	(10 881) \$
Ajustements pour tenir compte des éléments suivants :					
Produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres		(334)	—	(346)	—
Bénéfice net lié aux placements mis en équivalence	5	(7 310)	(529)	(13 519)	(7 127)
Perte (profit) lié à la juste valeur des immeubles de placement	4	3 957	(1 261)	(188 264)	131 891
Perte (profit) lié à la juste valeur sur instruments financiers	15	3 222	(1 979)	(9 922)	16 803
(Profit) perte de change latent		(1 980)	1 377	3 780	3 061
Autres éléments sans effet sur la trésorerie	17	6 525	7 395	19 828	16 982
Variations des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation	17	17 361	10 495	31 055	4 139
		61 296	61 197	171 383	154 868
Activités d'investissement :					
Acquisition d'immeubles de placement, déduction faite de la dette connexe	3	(2 954)	—	(5 339)	—
Produit de la cession d'immeubles de placement, déduction faite des coûts et de la dette connexe	3	757 917	213	802 083	82 081
Produit de la cession d'un billet à recevoir		—	—	—	8 372
Entrées d'immeubles de placement		(8 367)	(6 697)	(17 363)	(20 332)
Entrées d'immeubles de placement en cours d'aménagement		(20 549)	(17 534)	(52 225)	(51 738)
Entrées d'avantages incitatifs à la location et de commissions de location		(6 632)	(12 095)	(24 532)	(41 615)
Apports aux placements mis en équivalence	5	(580)	(299)	(11 429)	(587)
Distributions des placements mis en équivalence		1 565	20 969	39 679	23 756
Achat de titres de capitaux propres		(44 527)	—	(50 872)	—
Distributions de bénéfices liés aux titres de capitaux propres		182	—	182	—
Entrées d'immobilisations corporelles		—	—	—	(13)
Émissions de billets à recevoir		(37)	(9)	(112)	(30)
Remboursements de capital sur les billets à recevoir		574	79 343	1 348	80 342
Variation des dépôts sur immeubles de placement		94	33	1 196	(1 271)
Variation de la trésorerie détenue en fiducie		(13 901)	(82 146)	(9 400)	(85 306)
		662 785	(18 222)	673 216	(6 341)
Activités de financement :					
Remboursements d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts		(67 833)	(9 398)	(271 323)	(48 552)
Avance sur emprunts hypothécaires et autres emprunts, déduction faite des coûts de financement		(344)	(382)	130 370	48 755
Émission de débetures de premier rang non garanties, déduction faite des coûts de financement	12	—	248 869	—	248 869
Remboursement de débetures de premier rang non garanties	9	—	—	(250 000)	(200 000)
Avance sur facilités de crédit renouvelables		17 500	12 500	414 880	91 500
Remboursement de facilités de crédit renouvelables, incluant les coûts de financement		(343 500)	(265 000)	(436 500)	(407 721)
Avance sur facilités de crédit non renouvelables, déduction faite des coûts de financement		—	—	—	199 644
Remboursement d'obligations locatives		(80)	(51)	(209)	(157)
Rachat de parts ordinaires dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	11	(57 380)	—	(113 160)	(18 868)
Rachat de parts privilégiées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	11	(907)	—	(2 480)	(1 581)
Distributions payées sur les parts ordinaires		(19 253)	(18 283)	(57 608)	(55 556)
Distributions payées sur les parts privilégiées		(4 307)	(4 350)	(12 969)	(13 079)
		(476 104)	(36 095)	(598 999)	(156 746)
Profit (perte) de change sur la trésorerie détenue en monnaie étrangère		810	(439)	31	962
Augmentation (diminution) de la trésorerie		248 787	6 441	245 631	(7 257)
Trésorerie au début de la période		31 547	28 757	34 703	42 455
Trésorerie à la fin de la période		280 334 \$	35 198 \$	280 334 \$	35 198 \$

Se reporter aux notes annexes.

## Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 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 septembre 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 septembre 2021
Passifs financiers :	
Emprunts hypothécaires et autres emprunts <sup>1</sup>	633 438 \$
Facilités de crédit <sup>1</sup>	108 298
Swaps de taux d'intérêt <sup>2</sup>	6 612
	748 348 \$

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

2. Les swaps de taux d'intérêt sont présentés à la juste valeur au 30 septembre 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 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 et le 24 septembre 2021, la FPI a acquis deux parcelles de terrain destinées à l'aménagement d'immeubles industriels situées dans la région des villes jumelles, au Minnesota.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2020, la FPI n'a acquis aucun immeuble.

L'acquisition de la participation de 5 % dans l'immeuble Park 8Ninety IV 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 et compte tenu des acquisitions de terrains, s'est établi comme suit :

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	2021	30 septembre 2020	2021	30 septembre 2020
Immeubles de placement (note 4)	2 954 \$	— \$	5 823 \$	— \$
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	—
	2 954	—	5 339	—
Contrepartie constituée des éléments suivants :				
Contrepartie en trésorerie	2 954	—	5 339	—
<b>Contrepartie totale</b>	<b>2 954 \$</b>	<b>— \$</b>	<b>5 339 \$</b>	<b>— \$</b>
<b>Coûts de transaction passés en charges</b>	<b>— \$</b>	<b>— \$</b>	<b>11 \$</b>	<b>— \$</b>

Cessions :

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2021, la FPI a cédé les immeubles suivants :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date de cession	Catégorie d'actifs
Signal Centre <sup>1</sup>	—	Fort McMurray (Alberta)	12 avril 2021	Immeubles de commerces de détail
Portefeuille d'immeubles de commerces de détail Victoria Square	2	Regina (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
Portefeuille d'immeubles industriels de la région du Grand Toronto	27	Région du Grand Toronto (Ontario)	15 juillet 2021 et 19 août 2021	Immeubles industriels
Portefeuille d'immeubles industriels King Edward	2	Winnipeg (Manitoba)	21 juillet 2021	Immeubles industriels
Portefeuille d'immeubles de commerces de détail East Landing	2	Regina (Saskatchewan)	23 août 2021	Immeubles de commerces de détail
Centre commercial West Landing	1	Regina (Saskatchewan)	1 <sup>er</sup> septembre 2021	Immeubles de commerces de détail

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 802 083 \$. Les actifs et les passifs liés à ces immeubles ont été décomptabilisés.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 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 <sup>1</sup>	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 82 081 \$. 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**

	Période de neuf mois close le 30 septembre 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 :			
Acquisitions (note 3)	875	4 948	—
Reclassement de placements mis en équivalence <sup>1</sup>	16 642	—	—
Dépenses d'investissement	16 918	51 138	445
Intérêts capitalisés <sup>2</sup>	—	1 087	—
Commissions de location	4 947	96	54
Ajustements des loyers de manière linéaire	3 133	—	(31)
Entrées d'avantages incitatifs à la location, déduction faite de l'amortissement	(1 084)	1 659	33
Apport aux placements mis en équivalence <sup>3</sup>	—	(906)	—
Cessions	—	—	(818 120)
Profit (perte) de change	2 417	222	(243)
Profit (perte) lié à la juste valeur	213 100	(15 555)	(9 281)
Reclassement d'immeubles de placement en cours d'aménagement	(99)	99	—
Reclassement d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	(818 123)	—	818 123
<b>Solde à la fin de la période</b>	<b>3 763 847 \$</b>	<b>175 031 \$</b>	<b>65 463 \$</b>

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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 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 <sup>1</sup>	—	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 <sup>2, 3</sup>	—	(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
<b>Solde à la fin de l'exercice</b>	<b>4 325 121 \$</b>	<b>132 243 \$</b>	<b>74 483 \$</b>

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 :

	Période de neuf mois close le 30 septembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
Dépenses d'investissement	45 822 \$	63 831 \$
Entrées d'avantages incitatifs à la location	792	4 118
	46 614 \$	67 949 \$

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2021, les dépenses d'investissement payées et comptabilisées à l'égard de Marwest comprenaient 44 139 \$ (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 1 549 \$ et des coûts liés à la main-d'œuvre de 3 357 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2021 (exercice clos le 31 décembre 2020 – 2 146 \$ et 4 997 \$, respectivement).

Au 30 septembre 2021, les immeubles de placement en cours d'aménagement comprenaient le projet d'aménagement du 300 Main d'une valeur comptable de 162 433 \$ (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 opportun ou aux taux prévus jusqu'à l'achèvement des travaux.

La FPI détenait un immeuble industriel et cinq immeubles de bureaux 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 septembre 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 28 227 \$ au 30 septembre 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 12 135 \$ au 30 septembre 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 septembre 2021, des immeubles de placement d'une juste valeur de 2 098 420 \$ (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 la période de neuf mois close le 30 septembre 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 692 939 \$ (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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 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 septembre 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 septembre 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 septembre 2021			31 décembre 2020		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
<b>Canada :</b>						
Taux d'actualisation	9,50 %	4,75 %	7,20 %	9,75 %	5,00 %	7,16 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	3,50 %	6,19 %	9,00 %	3,75 %	6,19 %
Taux de capitalisation	9,00 %	3,50 %	6,09 %	9,25 %	3,75 %	6,09 %
Horizon de placement (en années)	12,0	10,0	10,5	12,0	10,0	10,5
<b>États-Unis :</b>						
Taux d'actualisation	9,75 %	6,00 %	7,68 %	9,50 %	6,25 %	7,79 %
Taux de capitalisation final	8,50 %	4,75 %	6,66 %	8,50 %	5,25 %	6,78 %
Taux de capitalisation	8,00 %	4,50 %	6,53 %	8,00 %	5,00 %	6,63 %
Horizon de placement (en années)	12,0	10,0	10,4	11,0	10,0	10,3
<b>Total du portefeuille :</b>						
Taux d'actualisation	9,75 %	4,75 %	7,42 %	9,75 %	5,00 %	7,42 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	3,50 %	6,41 %	9,00 %	3,75 %	6,43 %
Taux de capitalisation	9,00 %	3,50 %	6,29 %	9,25 %	3,75 %	6,30 %
Horizon de placement (en années)	12,0	10,0	10,4	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 septembre 2021	31 décembre 2020
<b>Coentreprises :</b>			
Park 8Ninety II	Immeuble de placement	95 %	95 %
Park 8Ninety IV <sup>1</sup>	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 %
<b>Entreprise associée :</b>			
Park Lucero East	Immeuble de placement	10 %	— %
<b>Entreprises communes :</b>			
Cliveden Building	Immeuble de placement	50 %	50 %
Kincaid Building	Immeuble de placement	50 %	50 %

1. Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2021, la FPI a accru à 100 % sa participation dans cet immeuble. Se reporter à la note 3 pour plus d'information.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 2021, la FPI a fourni un apport de 11 429 \$ 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 39 306 \$.

La FPI pourrait être tenue responsable des obligations de certaines coentreprises, entreprises associées et entreprises communes. Au 30 septembre 2021, la quote-part des passifs hypothécaires revenant aux copropriétaires était de 28 309 \$ (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.

	30 septembre 2021			31 décembre 2020		
	Coentreprises	Entreprise associée	Total	Coentreprises	Entreprise associée	Total
<b>Actifs non courants :</b>						
Immeubles de placement	232 489 \$	— \$	232 489 \$	236 954 \$	— \$	236 954 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	40 164	3 196	43 360	14 466	—	14 466
<b>Actifs courants :</b>						
Immeuble de placement détenu en vue de la vente	—	—	—	60 819	—	60 819
Charges payées d'avance et autres actifs	146	50	196	172	—	172
Débiteurs et autres sommes à recevoir	233	7	240	819	—	819
Trésorerie détenue en fiducie	1 172	—	1 172	—	—	—
Trésorerie	5 975	6	5 981	14 241	—	14 241
<b>Total de l'actif</b>	<b>280 179</b>	<b>3 259</b>	<b>283 438</b>	<b>327 471</b>	<b>—</b>	<b>327 471</b>
<b>Passifs non courants :</b>						
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	45 782	—	45 782	49 832	—	49 832
<b>Passifs courants :</b>						
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	46 516	—	46 516	60 930	—	60 930
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	2 720	—	2 720	2 861	—	2 861
Créditeurs et autres passifs	8 822	660	9 482	13 542	—	13 542
<b>Total du passif</b>	<b>103 840</b>	<b>660</b>	<b>104 500</b>	<b>127 165</b>	<b>—</b>	<b>127 165</b>
<b>Placements mis en équivalence</b>	<b>176 339 \$</b>	<b>2 599 \$</b>	<b>178 938 \$</b>	<b>200 306 \$</b>	<b>— \$</b>	<b>200 306 \$</b>

	Trimestre clos le 30 septembre 2021			Trimestre clos le 30 septembre 2020		
	Coentreprises	Entreprise associée	Total	Coentreprises	Entreprise associée	Total
Produits	3 881 \$	— \$	3 881 \$	5 416 \$	— \$	5 416 \$
Charges :						
Exploitation des immeubles	896	—	896	1 035	—	1 035
Impôts fonciers	774	—	774	1 376	—	1 376
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>1 670</b>	<b>—</b>	<b>1 670</b>	<b>2 411</b>	<b>—</b>	<b>2 411</b>
Bénéfice d'exploitation net						
Autres produits (charges) :	2 211	—	2 211	3 005	—	3 005
Charges d'intérêts	(592)	—	(592)	(1 076)	—	(1 076)
Produits d'intérêts	—	—	—	1	—	1
Profit (perte) lié à la juste valeur des immeubles de placement	5 691	—	5 691	(1 401)	—	(1 401)
<b>Bénéfice net lié aux placements mis en équivalence</b>	<b>7 310 \$</b>	<b>— \$</b>	<b>7 310 \$</b>	<b>529 \$</b>	<b>— \$</b>	<b>529 \$</b>

	Période de neuf mois close le 30 septembre 2021			Période de neuf mois close le 30 septembre 2020		
	Coentreprises	Entreprise associée	Total	Coentreprises	Entreprise associée	Total
Produits	11 733 \$	2 \$	11 735 \$	16 295 \$	— \$	16 295 \$
Charges :						
Exploitation des immeubles	2 671	—	2 671	3 773	—	3 773
Impôts fonciers	2 419	—	2 419	3 730	—	3 730
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>5 090</b>	<b>—</b>	<b>5 090</b>	<b>7 503</b>	<b>—</b>	<b>7 503</b>
Bénéfice d'exploitation net	6 643	2	6 645	8 792	—	8 792
Autres produits (charges) :						
Charges d'intérêts	(1 965)	—	(1 965)	(3 626)	—	(3 626)
Produits d'intérêts	2	—	2	5	—	5
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	8 843	—	8 843	1 956	—	1 956
Charge d'impôt sur le résultat	(6)	—	(6)	—	—	—
<b>Bénéfice net lié aux placements mis en équivalence</b>	<b>13 517 \$</b>	<b>2 \$</b>	<b>13 519 \$</b>	<b>7 127 \$</b>	<b>— \$</b>	<b>7 127 \$</b>

#### Note 6. Immeubles en stock

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

	30 septembre 2021	31 décembre 2020
Solde au début de la période	15 060 \$	14 632 \$
Dépenses d'investissement	9	285
Intérêts capitalisés <sup>1</sup>	—	143
Vente d'unités en copropriété	(13 698)	—
<b>Solde à la fin de la période</b>	<b>1 371 \$</b>	<b>15 060 \$</b>

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 septembre 2021, 19 unités avaient été vendues pour une contrepartie totale de 15 851 \$, et deux unités étaient toujours en stock.

**Note 7. Débiteurs et autres sommes à recevoir**

	30 septembre 2021	31 décembre 2020
Loyers à recevoir	4 911 \$	5 660 \$
Loyers reportés à recevoir	1 328	4 901
Correction de valeur pour créances douteuses	(1 750)	(1 989)
Revenus de recouvrement courus	2 690	3 344
Autres sommes à recevoir	6 073	6 327
	13 252	18 243
Tranche non courante des loyers reportés à recevoir, déduction faite de la correction de valeur pour créances douteuses connexe de 12 \$ (31 décembre 2020 – 152 \$)	23	778
<b>Tranche courante</b>	<b>13 229 \$</b>	<b>17 465 \$</b>

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 98,7 % 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 septembre 2021	31 décembre 2020
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 125 638 \$	1 275 277 \$
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	1 831	2 423
Coûts de financement	(4 451)	(4 178)
	1 123 018	1 273 522
<b>Tranche courante</b>	<b>196 281</b>	<b>405 126</b>
<b>Tranche non courante</b>	<b>926 737 \$</b>	<b>868 396 \$</b>

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 septembre 2021, un pourcentage de 35,4 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI porte intérêt à des taux fixes (31 décembre 2020 – 31,8 %), et 39,0 % 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 3,28 % et leur taux nominal moyen pondéré était de 3,05 % au 30 septembre 2021 (31 décembre 2020 – 3,23 % et 3,03 %, respectivement). Les dates d'échéance de ces emprunts s'échelonnent du 31 décembre 2021 au 1<sup>er</sup> 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 12 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 \$	(748) \$	249 252 \$	— \$	249 252 \$
30 septembre 2021	250 000 \$	(748) \$	249 252 \$	— \$	249 252 \$
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 de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2021, la FPI a comptabilisé un montant de 91 \$ et de 333 \$ au titre de l'amortissement des coûts de financement (2020 – 151 \$ et 463 \$).

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 30 septembre 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 septembre 2021		31 décembre 2020			
	Capacité d'emprunt	Montant prélevé	Montant pouvant être prélevé <sup>1</sup>	Montant prélevé	Montant pouvant être prélevé <sup>1</sup>	Taux d'intérêt applicables <sup>2</sup>
Facilité renouvelable échéant le 14 décembre 2021	400 000 \$	— \$	400 000 \$	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	108 298	191 702	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		(549)		(1 156)		
<b>Total des facilités de crédit</b>	<b>1 200 000 \$</b>	<b>607 749 \$</b>	<b>591 702 \$</b>	<b>624 461 \$</b>	<b>574 383 \$</b>	
Tranche courante		499 690		95 374		
Tranche non courante		108 059 \$		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 septembre 2021, cette clause limitait la capacité d'emprunt totale sur les facilités de crédit renouvelables à 638 190 \$ (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 septembre 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	15 639	176
Parts différées rachetées	12 953	135
Parts acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(9 815 718)	(127 910)
Parts acquises en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la clôture de la période	(235 038)	(3 062)
<b>Solde au 30 septembre 2021</b>	<b>124 621 011</b>	<b>1 623 940 \$</b>

## 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	(46 500)	(59 192)	—	(105 692)
Parts acquises en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la clôture de la période	(200)	(1 400)	—	(1 600)
Nombre de parts en circulation au 30 septembre 2021	3 309 500	3 727 506	4 965 540	12 002 546

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	(1 107)	(1 428)	—	(2 535)
Parts acquises en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la clôture de la période	(5)	(34)	—	(39)
Valeur comptable au 30 septembre 2021	78 799 \$	89 961 \$	120 468 \$	289 228 \$
Valeur nominale au 30 septembre 2021	82 737 \$	93 188 \$	124 139 \$	300 064 \$
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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 2021, la FPI a acquis 10 050 756 parts ordinaires aux cours du marché totalisant 113 160 \$, ce qui s'est traduit par un surplus d'apport de 17 812 \$, soit l'excédent du capital déclaré sur le produit du rachat. Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2020, la FPI a aussi acquis 46 700 et 60 592 parts de séries A et E aux cours du marché totalisant 2 480 \$, 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		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre		30 septembre	
	2021	2020	2021	2020
Bénéfice net (perte nette)	39 855 \$	45 699 \$	328 771 \$	(10 881) \$
Ajustement pour tenir compte des distributions aux porteurs de parts privilégiées (note 12)	(4 307)	(4 350)	(12 966)	(13 073)
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts ordinaires	35 548	41 349	315 805	(23 954)
Ajustement pour tenir compte des parts assujetties à des restrictions	—	(84)	373	(1 782)
Ajustement pour tenir compte des parts différées	(146)	—	(464)	(1 927)
Bénéfice net (perte nette) dilué attribuable aux porteurs de parts ordinaires	35 402 \$	41 265 \$	315 714 \$	(27 663) \$

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

Parts ordinaires de base	127 995 494	135 701 170	131 209 998	136 477 583
Incidence des titres ayant un effet dilutif :				
Parts assujetties à des restrictions	—	827 528	353 199	751 032
Parts différées	95 408	—	79 039	508 027
Parts ordinaires diluées	128 090 902	136 528 698	131 642 236	137 736 642
Bénéfice net (perte nette) par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires :				
De base	0,28 \$	0,30 \$	2,41 \$	(0,18) \$
Dilué	0,28	0,30	2,40	(0,20)

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 le trimestre clos le 30 septembre 2021, les parts assujetties à des restrictions avaient un effet antidilutif pour un nombre total de 396 774 parts. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2021, aucune part n'a eu un effet antidilutif. Pour le trimestre clos le 30 septembre 2020, les parts différées avaient un effet antidilutif pour un nombre total de 525 814 parts. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 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 30 septembre 2021		Trimestre clos le 30 septembre 2020	
	Total des distributions	Distributions par part	Total des distributions	Distributions par part
Porteurs de parts ordinaires	18 967 \$	0,15 \$	18 320 \$	0,14 \$
Porteurs de parts privilégiées de série A	1 170	0,35	1 189	0,35
Porteurs de parts privilégiées de série E	1 275	0,34	1 299	0,34
Porteurs de parts privilégiées de série I	1 862	0,38	1 862	0,38
	Période de neuf mois close le 30 septembre 2021		Période de neuf mois close le 30 septembre 2020	
	Total des distributions	Distributions par part	Total des distributions	Distributions par part
Porteurs de parts ordinaires	57 609 \$	0,44 \$	55 254 \$	0,41 \$
Porteurs de parts privilégiées de série A	3 532	1,06	3 574	1,06
Porteurs de parts privilégiées de série E	3 851	1,03	3 904	1,03
Porteurs de parts privilégiées de série I	5 583	1,13	5 595	1,13

**Note 13. Produits**

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2021	2020	2021	2020
Loyers de base	62 757 \$	73 024 \$	198 817 \$	223 574 \$
Recouvrements de coûts d'exploitation et d'impôts fonciers	36 623	42 249	112 730	126 851
Stationnement et autres produits	2 685	2 962	9 390	9 926
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	(6 084)	(6 390)	(18 827)	(18 430)
Ajustements des loyers de manière linéaire	885	1 095	3 102	3 388
Revenus liés à la résiliation de contrats de location	167	388	771	598
Produits locatifs tirés des immeubles de placement	97 033	113 328	305 983	345 907
Ventes de copropriétés	625	—	15 851	—
	97 658 \$	113 328 \$	321 834 \$	345 907 \$

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

**Note 14. Charges d'intérêts**

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2021	2020	2021	2020
Intérêts sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts	8 791 \$	10 755 \$	28 125 \$	35 328 \$
Intérêts sur les débetures de premier rang non garanties	2 396	2 646	8 446	7 923
Intérêts sur les facilités de crédit	5 078	6 090	14 680	20 399
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	(217)	(187)	(583)	(569)
Amortissement des coûts de financement	790	931	2 520	2 778
	16 838 \$	20 235 \$	53 188 \$	65 859 \$

**Note 15. (Perte) profit lié à la juste valeur sur instruments financiers**

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

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	2021	30 septembre 2020	2021	30 septembre 2020
Swaps de taux d'intérêt	2 622 \$	404 \$	10 258 \$	(20 951) \$
Contrats de change	(5 222)	1 575	305	4 585
Autres dérivés	(24)	—	(97)	(437)
Titres de capitaux propres	(598)	—	(544)	—
	(3 222) \$	1 979 \$	9 922 \$	(16 803) \$

**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		Périodes de neuf mois closes les	
	2021	30 septembre 2020	2021	30 septembre 2020
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	6 084 \$	6 390 \$	18 827 \$	18 430 \$
Ajustements des loyers de manière linéaire	(885)	(1 095)	(3 102)	(3 388)
Amortissement des immobilisations corporelles	348	344	1 019	1 025
Rémunération fondée sur des parts	405	1 012	1 147	(1 294)
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	(217)	(187)	(583)	(569)
Amortissement des coûts de financement compris dans les charges d'intérêts	790	931	2 520	2 778
	6 525 \$	7 395 \$	19 828 \$	16 982 \$

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

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	2021	30 septembre 2020	2021	30 septembre 2020
Immeubles en stock	385 \$	(125) \$	13 687 \$	(262) \$
Charges payées d'avance et autres actifs	7 209	(1 028)	1 383	1 349
Débiteurs et autres sommes à recevoir	(716)	1 678	5 160	2 755
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	1 525	(1 204)	129	(12)
Créditeurs et autres passifs	8 958	11 174	10 696	309
	17 361 \$	10 495 \$	31 055 \$	4 139 \$

## c) Autres renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie :

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	2021	30 septembre 2020	2021	30 septembre 2020
Intérêts versés	18 599 \$	22 571 \$	58 414 \$	71 342 \$
Intérêts reçus	549	1 303	1 258	4 176
Impôt sur le résultat payé	765	380	1 099	916

**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<sup>er</sup> 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		Périodes de neuf mois closes les	
	2021	30 septembre 2020	2021	30 septembre 2020
Honoraires liés à la licence de partage d'espace	31 \$	— \$	52 \$	— \$
Honoraires liés aux services	34	—	35	—
	65 \$	— \$	87 \$	— \$

Les montants à payer à Sandpiper s'élevaient à 34 \$ au 30 septembre 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 débiteurs de premier rang non garantis 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 septembre 2021

	Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des placements mis en équivalence	Total
<b>Produits :</b>					
Produits locatifs tirés des immeubles de placement	48 410 \$	52 508 \$	(4) \$	(3 881) \$	97 033 \$
Ventes de copropriétés	625	—	—	—	625
<b>Total des produits</b>	<b>49 035</b>	<b>52 508</b>	<b>(4)</b>	<b>(3 881)</b>	<b>97 658</b>
<b>Charges :</b>					
Exploitation des immeubles	13 197	12 857	—	(896)	25 158
Impôts fonciers	7 225	9 519	—	(774)	15 970
Coûts des ventes de copropriétés	441	—	—	—	441
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>20 863</b>	<b>22 376</b>	<b>—</b>	<b>(1 670)</b>	<b>41 569</b>
<b>Bénéfice d'exploitation net</b>	<b>28 172</b>	<b>30 132</b>	<b>(4)</b>	<b>(2 211)</b>	<b>56 089</b>
<b>Autres produits (charges) :</b>					
Charges générales	—	—	(2 374)	—	(2 374)
Charges liées aux initiatives stratégiques	—	—	—	—	—
Charges d'intérêts	(4 181)	(5 409)	(7 840)	592	(16 838)
Produits d'intérêts	9	138	402	—	549
Produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres	—	—	334	—	334
Bénéfice net lié aux placements mis en équivalence	—	—	—	7 310	7 310
Profit (perte) lié à la juste valeur des immeubles de placement	5 648	(3 914)	—	(5 691)	(3 957)
Profit de change	—	—	2 054	—	2 054
Coûts de transaction	—	—	—	—	—
Perte liée à la juste valeur sur instruments financiers	—	—	(3 222)	—	(3 222)
<b>Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat</b>	<b>29 648</b>	<b>20 947</b>	<b>(10 650)</b>	<b>—</b>	<b>39 945</b>
<b>Charge d'impôt sur le résultat</b>	<b>—</b>	<b>(90)</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>(90)</b>
<b>Bénéfice net (perte nette)</b>	<b>29 648 \$</b>	<b>20 857 \$</b>	<b>(10 650) \$</b>	<b>— \$</b>	<b>39 855 \$</b>
Acquisition d'immeubles de placement	— \$	2 954 \$	— \$	— \$	2 954 \$
Entrées d'immeubles de placement, d'immeubles de placement en cours d'aménagement et d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	19 920	15 589	—	(6 593)	28 916
Entrées d'avantages incitatifs à la location	2 099	3 896	—	(632)	5 363
Entrées de commissions de location	211	1 116	—	(58)	1 269

Trimestre clos le 30 septembre 2020

	Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des placements mis en équivalence	Total
<b>Produits :</b>					
Produits locatifs tirés des immeubles de placement	60 343 \$	58 232 \$	169 \$	(5 416) \$	113 328 \$
Ventes de copropriétés	—	—	—	—	—
<b>Total des produits</b>	<b>60 343</b>	<b>58 232</b>	<b>169</b>	<b>(5 416)</b>	<b>113 328</b>
<b>Charges :</b>					
Exploitation des immeubles	14 602	12 702	—	(1 035)	26 269
Impôts fonciers	9 993	10 425	—	(1 376)	19 042
Coûts des ventes de copropriétés	—	—	—	—	—
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>24 595</b>	<b>23 127</b>	<b>—</b>	<b>(2 411)</b>	<b>45 311</b>
<b>Bénéfice d'exploitation net</b>	<b>35 748</b>	<b>35 105</b>	<b>169</b>	<b>(3 005)</b>	<b>68 017</b>
<b>Autres produits (charges) :</b>					
Charges générales	—	—	(3 190)	—	(3 190)
Charges liées aux initiatives stratégiques	—	—	(2 104)	—	(2 104)
Charges d'intérêts	(4 547)	(7 544)	(9 220)	1 076	(20 235)
Produits d'intérêts	2	160	1 141	(1)	1 302
Produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres	—	—	—	—	—
Bénéfice net lié aux placements mis en équivalence	—	—	—	529	529
Profit (perte) lié à la juste valeur des immeubles de placement	2 254	(2 394)	—	1 401	1 261
Perte de change	—	—	(1 663)	—	(1 663)
Coûts de transaction	—	—	—	—	—
Profit lié à la juste valeur sur instruments financiers	—	—	1 979	—	1 979
<b>Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat</b>	<b>33 457</b>	<b>25 327</b>	<b>(12 888)</b>	<b>—</b>	<b>45 896</b>
<b>Charge d'impôt sur le résultat</b>	<b>—</b>	<b>(197)</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>(197)</b>
<b>Bénéfice net (perte nette)</b>	<b>33 457 \$</b>	<b>25 130 \$</b>	<b>(12 888) \$</b>	<b>— \$</b>	<b>45 699 \$</b>
<b>Entrées d'immeubles de placement, d'immeubles de placement en cours d'aménagement et d'immeubles de placement détenus en vue de la vente</b>					
Entrées d'avantages incitatifs à la location	20 500 \$	9 565 \$	— \$	(6 451) \$	23 614 \$
Entrées de commissions de location	4 068	5 456	—	(595)	8 929
	475	3 094	—	(403)	3 166

Période de neuf mois close le 30 septembre 2021

	Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des placements mis en équivalence	Total
Produits :					
Produits locatifs tirés des immeubles de placement	158 300	\$ 159 323	\$ 95	(11 735)	\$ 305 983
Ventes de copropriétés	15 851	—	—	—	15 851
<b>Total des produits</b>	<b>174 151</b>	<b>159 323</b>	<b>95</b>	<b>(11 735)</b>	<b>321 834</b>
Charges :					
Exploitation des immeubles	39 707	37 357	—	(2 671)	74 393
Impôts fonciers	24 293	28 633	—	(2 419)	50 507
Coûts des ventes de copropriétés	14 576	—	—	—	14 576
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>78 576</b>	<b>65 990</b>	<b>—</b>	<b>(5 090)</b>	<b>139 476</b>
<b>Bénéfice d'exploitation net</b>	<b>95 575</b>	<b>93 333</b>	<b>95</b>	<b>(6 645)</b>	<b>182 358</b>
Autres produits (charges) :					
Charges générales	—	—	(9 071)	—	(9 071)
Charges liées aux initiatives stratégiques	—	—	(18)	—	(18)
Charges d'intérêts	(12 866)	(17 972)	(24 315)	1 965	(53 188)
Produits d'intérêts	47	421	792	(2)	1 258
Produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres	—	—	346	—	346
Bénéfice net lié aux placements mis en équivalence	—	—	—	13 519	13 519
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	184 428	12 679	—	(8 843)	188 264
Perte de change	—	—	(3 717)	—	(3 717)
Coûts de transaction	—	(11)	—	—	(11)
Profit lié à la juste valeur sur instruments financiers	—	—	9 922	—	9 922
<b>Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat</b>	<b>267 184</b>	<b>88 450</b>	<b>(25 966)</b>	<b>(6)</b>	<b>329 662</b>
<b>Charge d'impôt sur le résultat</b>	<b>—</b>	<b>(897)</b>	<b>—</b>	<b>6</b>	<b>(891)</b>
<b>Bénéfice net (perte nette)</b>	<b>267 184</b>	<b>\$ 87 553</b>	<b>(25 966)</b>	<b>\$ —</b>	<b>\$ 328 771</b>
Acquisitions d'immeubles de placement	—	\$ 5 823	—	—	\$ 5 823
Entrées d'immeubles de placement, d'immeubles de placement en cours d'aménagement et d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	51 266	44 508	—	(27 273)	68 501
Entrées d'avantages incitatifs à la location	10 321	10 910	—	(1 796)	19 435
Entrées de commissions de location	2 219	3 382	—	(504)	5 097

30 septembre 2021

	Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des placements mis en équivalence	Total
<b>Total de l'actif</b>	<b>2 039 259</b>	<b>\$ 2 319 400</b>	<b>\$ 339 005</b>	<b>(104 500)</b>	<b>\$ 4 593 164</b>
<b>Total du passif</b>	<b>519 767</b>	<b>803 553</b>	<b>891 584</b>	<b>(104 500)</b>	<b>2 110 404</b>

Période de neuf mois close le 30 septembre 2020

	Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des placements mis en équivalence	Total
Produits :					
Produits locatifs tirés des immeubles de placement	183 367 \$	178 574 \$	261 \$	(16 295) \$	345 907 \$
Ventes de copropriétés	—	—	—	—	—
<b>Total des produits</b>	<b>183 367</b>	<b>178 574</b>	<b>261</b>	<b>(16 295)</b>	<b>345 907</b>
Charges :					
Exploitation des immeubles	47 734	39 744	—	(3 773)	83 705
Impôts fonciers	30 459	31 165	—	(3 730)	57 894
Coûts des ventes de copropriétés	—	—	—	—	—
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>78 193</b>	<b>70 909</b>	<b>—</b>	<b>(7 503)</b>	<b>141 599</b>
<b>Bénéfice d'exploitation net</b>	<b>105 174</b>	<b>107 665</b>	<b>261</b>	<b>(8 792)</b>	<b>204 308</b>
Autres produits (charges) :					
Charges générales	—	—	(5 551)	—	(5 551)
Charges liées aux initiatives stratégiques	—	—	(3 219)	—	(3 219)
Charges d'intérêts	(14 488)	(25 239)	(29 758)	3 626	(65 859)
Produits d'intérêts	140	547	3 487	(5)	4 169
Produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres	—	—	—	—	—
Bénéfice net lié aux placements mis en équivalence	—	—	—	7 127	7 127
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement	(122 004)	(7 931)	—	(1 956)	(131 891)
Perte de change	—	—	(2 575)	—	(2 575)
Coûts de transaction	—	—	—	—	—
Perte liée à la juste valeur sur instruments financiers	—	—	(16 803)	—	(16 803)
<b>(Perte) bénéfice avant impôt sur le résultat</b>	<b>(31 178)</b>	<b>75 042</b>	<b>(54 158)</b>	<b>—</b>	<b>(10 294)</b>
<b>Charge d'impôt sur le résultat</b>	<b>—</b>	<b>(587)</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>(587)</b>
<b>(Perte nette) bénéfice net</b>	<b>(31 178) \$</b>	<b>74 455 \$</b>	<b>(54 158) \$</b>	<b>— \$</b>	<b>(10 881) \$</b>
Entrées d'immeubles de placement, d'immeubles de placement en cours d'aménagement et d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	56 657 \$	31 735 \$	— \$	(18 451) \$	69 941 \$
Entrées d'avantages incitatifs à la location	13 512	24 878	—	(5 196)	33 194
Entrées de commissions de location	1 665	8 781	—	(2 025)	8 421

31 décembre 2020

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

**Note 20. Éventualités et garanties**

## a) Lettres de crédit :

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

## b) Éventualités :

La FPI pourrait être tenue responsable d'obligations d'un montant de 5 871 \$ (31 décembre 2020 – néant) qui ont été fournies à l'appui de projets 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.

## c) Garanties :

Au 30 septembre 2021, la FPI a garanti certaines dettes reprises par des acquéreurs relativement à la cession de deux 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 septembre 2021, le montant estimatif de la dette assujettie aux garanties était de 44 061 \$ (31 décembre 2020 – 53 811 \$) et la durée moyenne pondérée résiduelle estimative était de 1,7 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 septembre 2021, le ratio de la dette sur la valeur comptable brute était de 43,0 % (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 septembre 2021	31 décembre 2020
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	8	1 123 018 \$	1 273 522 \$
Débetures de premier rang non garanties	9	249 252	498 919
Facilités de crédit	10	607 749	624 461
<b>Total de la dette</b>		<b>1 980 019</b>	<b>2 396 902</b>
<b>Capitaux propres</b>		<b>2 482 760</b>	<b>2 333 897</b>
		<b>4 462 779 \$</b>	<b>4 730 799 \$</b>

## 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 septembre 2021, la FPI avait une dette à taux variable, incluant des facilités de crédit et des débentures, de 1 335 356 \$ (31 décembre 2020 – 1 495 281 \$). Au 30 septembre 2021, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 939 112 \$ 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 et une partie des montants prélevés sur les facilités de crédit sont libellés en dollars américains, ce qui lui procure une couverture naturelle.

Une dépréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au taux de change moyen du dollar canadien de 1,2603 et de 1,2485 pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2021, et au taux de change de clôture de 1,2741 au 30 septembre 2021, aurait donné lieu à une augmentation du bénéfice net d'environ 6 685 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2021 et de 2 519 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2021. Une dépréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au dollar canadien aurait donné lieu à une diminution des autres éléments de bénéfice global d'environ 119 219 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2021 et de 115 053 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 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 160 \$ et de 386 \$ sont incluses dans les charges d'exploitation des immeubles pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2021 [trimestre et période de neuf mois clos le 30 septembre 2020 – (reprise de pertes) pertes de crédit de (721) \$ et 2 231 \$].

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 septembre 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	98 062 \$	98 062 \$	— \$	— \$	— \$
Obligations locatives	1 503	309	476	283	435
Facilités de crédit	608 298	500 000	108 298	—	—
Débetures de premier rang non garanties	250 000	—	250 000	—	—
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 125 638	197 133	558 253	285 066	85 186
	2 083 501 \$	795 504 \$	917 027 \$	285 349 \$	85 621 \$

**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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 2021 et de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

		30 septembre 2021		31 décembre 2020	
	Hiérarchie des justes valeurs	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
<b>Actif :</b>					
Immeubles de placement	Niveau 3	3 763 847 \$	3 763 847 \$	4 325 121 \$	4 325 121 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	Niveau 3	175 031	175 031	132 243	132 243
Placements dans des titres de capitaux propres	Niveau 1	50 328	50 328	—	—
Billets à recevoir	Niveau 2	20 450	20 814	21 684	22 269
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	Niveau 3	65 463	65 463	74 483	74 483
		4 075 119	4 075 483	4 553 531	4 554 116
<b>Passif :</b>					
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	Niveau 2	1 123 018	1 128 783	1 273 522	1 278 649
Débetures de premier rang non garanties	Niveau 2	249 252	256 919	498 919	507 251
Facilités de crédit	Niveau 2	607 749	608 298	624 461	625 617
Instruments dérivés	Niveau 2	12 103	12 103	22 792	22 792
		1 992 122	2 006 103	2 419 694	2 434 309
		2 082 997 \$	2 069 380 \$	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 d'un risque 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 septembre 2021 :

- La FPI a conclu des ententes de vente inconditionnelle visant deux unités commerciales en copropriété pour un prix de vente total de 2 010 \$. Les transactions devraient se conclure au quatrième trimestre de 2021.
- La FPI a annoncé que le consortium dirigé par Propriété immobilière Canderel inc. avait, par l'intermédiaire d'une entité nouvellement constituée, conclu une entente en vue d'acquérir le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar ») pour une contrepartie de 11,75 \$ en trésorerie par part (la « transaction relative à Cominar »). La FPI s'est engagée à fournir un montant total allant jusqu'à 214 135 \$ de la structure du capital de la transaction relative à Cominar, y compris un montant de 100 000 \$ en parts privilégiées de second rang et un montant de 114 135 \$ en parts ordinaires. La transaction relative à Cominar devrait se conclure au premier trimestre de 2022 et est assujettie à l'approbation des porteurs de parts de Cominar et des tribunaux, aux approbations réglementaires requises et aux conditions de clôture habituelles.
- La FPI a déposé un nouveau prospectus préalable de base simplifié le 18 octobre 2021. La FPI peut, à l'occasion, pendant la période de 25 mois au cours de laquelle le prospectus préalable de base simplifié demeure valide, offrir et émettre les titres suivants jusqu'à concurrence d'un montant de 1 000 000 \$ : i) des parts ordinaires de la FPI; ii) des parts privilégiées, pouvant être émises en séries; iii) des titres de créance, qui pourront prendre la forme de débentures, de billets ou d'autres types de titres de créance et qui pourront être émis en séries; iv) des bons de souscription de parts; et v) des reçus de souscription visant l'achat de titres de fiducie.
- La FPI a acquis, dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, 68 040 parts ordinaires à un prix moyen pondéré de 11,40 \$, 4 700 parts de série A à un prix moyen pondéré de 24,74 \$ et 14 372 parts de série E à un prix moyen pondéré de 23,80 \$.
- La FPI a acquis des titres de capitaux propres pour un coût total de 6 492 \$.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie mensuelle de 0,05 \$ par part ordinaire pour le mois d'octobre 2021.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie trimestrielle de 0,3750 \$ par part de série I pour le trimestre clos le 31 octobre 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 3 novembre 2021.