

États financiers consolidés de

**ARTIS REAL ESTATE  
INVESTMENT TRUST**

Exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020

(en dollars canadiens)



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

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

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

« Samir Manji »

Samir Manji  
Président et chef de la direction  
Le 3 mars 2022

« Jaclyn Koenig »

Jaclyn Koenig, CPA, CA  
Chef des services financiers  
Le 3 mars 2022

## Rapport de l'auditeur indépendant

Aux porteurs de parts  
d'Artis Real Estate Investment Trust

### Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés d'Artis Real Estate Investment Trust (la « Fiducie »), qui comprennent les bilans consolidés aux 31 décembre 2021 et 2020, et les états consolidés du résultat net et des variations des capitaux propres et les tableaux consolidés des flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, ainsi que les notes annexes, y compris le résumé des principales méthodes comptables (appelés collectivement les « états financiers »).

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de la Fiducie aux 31 décembre 2021 et 2020, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS).

### Fondement de l'opinion

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

### Question clé de l'audit

Une question clé de l'audit est une question qui, selon notre jugement professionnel, a été la plus importante dans notre audit des états financiers consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2021. Cette question a été traitée dans le contexte de notre audit des états financiers consolidés pris dans leur ensemble et aux fins de la formation de notre opinion sur ceux-ci, et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur cette question.

### *Juste valeur des immeubles de placement – Se reporter aux notes 2 et 4 des états financiers*

#### *Description de la question clé de l'audit*

Les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur, et les variations de celle-ci sont comptabilisées en résultat net pour l'exercice considéré. La Fiducie détermine la juste valeur des immeubles de placement selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie ou la méthode de la capitalisation globale, ce qui exige qu'elle formule des hypothèses à l'égard des produits et des charges liés à la location, des taux d'actualisation et de capitalisation, des taux de capitalisation finaux futurs et de l'horizon de placement (en années).

Bien que plusieurs hypothèses soient nécessaires pour déterminer la juste valeur des immeubles de placement, les hypothèses auxquelles sont associés le degré de subjectivité le plus élevé et l'incidence la plus importante sur la juste valeur sont celles portant sur les produits de location futurs estimatifs, les taux d'actualisation et les taux de capitalisation finaux. L'audit de ces hypothèses a demandé un degré élevé de jugement de la part de l'auditeur, car l'incertitude de mesure relative aux estimations de la direction est importante. Il en a résulté un travail d'audit plus étendu et il a été nécessaire de faire appel à des spécialistes de la juste valeur.

#### *Traitement de la question clé de l'audit*

Les procédures d'audit liées aux produits locatifs futurs estimés, aux taux d'actualisation et aux taux de capitalisation finaux que nous avons utilisées pour déterminer la juste valeur des immeubles de placement ont notamment compris les procédures suivantes :

- Nous avons évalué le caractère raisonnable des produits locatifs futurs estimés par la direction en comparant les prévisions de la direction avec les résultats passés, avec les communications internes destinées à la direction et au conseil des fiduciaires, et avec l'information contractuelle, le cas échéant.
- Avec l'aide de spécialistes de la juste valeur, nous avons évalué le caractère raisonnable des estimations de la direction quant aux produits locatifs futurs, aux taux d'actualisation et aux taux de capitalisation finaux en tenant compte de récentes transactions sur le marché et de sondages portant sur le secteur d'activité.

#### **Autres informations**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Nous identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne.
- Nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Fiducie.
- Nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière.

- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Fiducie à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener la Fiducie à cesser son exploitation.
- Nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.
- Nous obtenons des éléments probants suffisants et appropriés concernant l'information financière des entités et activités de la Fiducie pour exprimer une opinion sur les états financiers. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit du groupe, et assumons l'entière responsabilité de notre opinion d'audit.

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

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

Parmi les questions communiquées aux responsables de la gouvernance, nous déterminons quelles ont été les plus importantes dans l'audit des états financiers consolidés de la période considérée : ce sont les questions clés de l'audit. Nous décrivons ces questions dans notre rapport de l'auditeur, sauf si des textes légaux ou réglementaires en empêchent la publication ou si, dans des circonstances extrêmement rares, nous déterminons que nous ne devrions pas communiquer une question dans notre rapport parce que l'on peut raisonnablement s'attendre à ce que les conséquences néfastes de la communication de cette question dépassent les avantages pour l'intérêt public.

L'associé responsable de la mission d'audit au terme de laquelle le présent rapport de l'auditeur indépendant est délivré est David Jordan Oakley.

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

Comptables professionnels agréés  
Winnipeg (Manitoba)  
Le 3 mars 2022

# Bilans consolidés

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	31 décembre 2021	31 décembre 2020
<b>ACTIF</b>			
Actifs non courants :			
Immeubles de placement	4	3 741 544 \$	4 325 121 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	4	195 161	132 243
Placements mis en équivalence	5	180 078	200 306
Placements dans des titres de capitaux propres		77 186	—
Immobilisations corporelles	6	6 411	7 481
Billets à recevoir	7	35 448	20 313
Loyers reportés à recevoir	10	122	778
		4 235 950	4 686 242
Actifs courants :			
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	4	62 904	74 483
Immeubles en stock	8	—	15 060
Dépôts sur immeubles de placement		—	1 203
Charges payées d'avance et autres actifs	9	7 979	7 307
Billets à recevoir	7	834	1 371
Débiteurs et autres sommes à recevoir	10	14 674	17 465
Trésorerie détenue en fiducie		32 209	22 007
Trésorerie		221 474	34 703
		340 074	173 599
<b>Total de l'actif</b>		<b>4 576 024 \$</b>	<b>4 859 841 \$</b>
<b>PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>			
Passifs non courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	11	783 129 \$	868 396 \$
Déventures de premier rang non garanties	12	249 346	248 999
Facilités de crédit	13	131 643	529 087
Autres passifs à long terme		2 005	1 823
		1 166 123	1 648 305
Passifs courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	11	301 910	405 126
Déventures de premier rang non garanties	12	—	249 920
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance		31 867	30 089
Créditeurs et autres passifs	14	121 161	97 130
Facilités de crédit	13	499 610	95 374
		954 548	877 639
<b>Total du passif</b>		<b>2 120 671</b>	<b>2 525 944</b>
<b>Capitaux propres</b>		<b>2 455 353</b>	<b>2 333 897</b>
Éventualités et garanties	28		
Événements postérieurs à la date de clôture	32		
<b>Total du passif et des capitaux propres</b>		<b>4 576 024 \$</b>	<b>4 859 841 \$</b>

Se reporter aux notes annexes.

# États consolidés du résultat net

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

	Note	Exercices clos les 31 décembre	
		2021	2020
<b>Produits :</b>			
Produits locatifs tirés des immeubles de placement	18	401 638 \$	458 917 \$
Ventes de copropriétés	18	17 861	—
<b>Total des produits</b>		<b>419 499</b>	<b>458 917</b>
<b>Charges :</b>			
Exploitation des immeubles		100 819	112 871
Impôts fonciers		64 857	76 771
Coûts des ventes d'unités en copropriété		16 038	—
<b>Total des charges d'exploitation</b>		<b>181 714</b>	<b>189 642</b>
<b>Bénéfice d'exploitation net</b>		<b>237 785</b>	<b>269 275</b>
<b>Autres produits (charges) :</b>			
Charges générales	19	(12 713)	(12 205)
Charges liées à la question soulevée par la procuration		—	(17 423)
Charges liées aux initiatives stratégiques		(18)	(4 029)
Charges d'intérêts	20	(69 648)	(86 106)
Produits d'intérêts		1 885	4 797
Produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres		898	—
Bénéfice net lié aux placements mis en équivalence	5	16 795	24 851
Profit (perte) lié à la juste valeur des immeubles de placement	4	197 511	(140 876)
(Perte) profit de change		(3 244)	530
Coûts de transaction	3	(11)	—
Profit (perte) lié à la juste valeur sur instruments financiers	21	21 224	(16 538)
<b>Bénéfice avant impôt sur le résultat</b>		<b>390 464</b>	<b>22 276</b>
<b>Charge d'impôt sur le résultat</b>	22	<b>(1 289)</b>	<b>(733)</b>
<b>Bénéfice net</b>		<b>389 175</b>	<b>21 543</b>
<b>Autres éléments de perte globale pouvant être reclassés en résultat net au cours d'exercices ultérieurs :</b>			
Perte de change latente		(774)	(25 498)
Perte de change latente sur les placements mis en équivalence		(699)	(2 319)
<b>Autres éléments de perte globale</b>		<b>(1 473)</b>	<b>(27 817)</b>
<b>Total du bénéfice global (de la perte globale)</b>		<b>387 702 \$</b>	<b>(6 274) \$</b>
Bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – de base	15	2,87 \$	0,03 \$
Bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – dilué	15	2,86	0,02
<b>Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :</b>			
De base	15	129 553 433	136 206 856
Dilué	15	130 025 917	136 606 921

Se reporter aux notes annexes.

# États consolidés des variations des capitaux propres

(en milliers de dollars canadiens)

	Apports de capital des porteurs de parts ordinaires	Bénéfices non distribués	Cumul des autres éléments de bénéfice global (de perte globale)	Surplus d'apport	Total des capitaux propres ordinaires	Total des capitaux propres privilégiés	Total
Capitaux propres au 31 décembre 2019	1 798 747 \$	169 201 \$	175 048 \$	33 273 \$	2 176 269 \$	294 484 \$	2 470 753 \$
Variations au cours de l'exercice :							
Émission de parts ordinaires, déduction faite des frais d'émission (note 15)	4 455	—	—	—	4 455	—	4 455
Parts acquises et annulées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités (note 15)	(48 601)	—	—	15 977	(32 624)	(2 617)	(35 241)
Parts acquises dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la clôture de l'exercice (note 15)	—	—	—	14	14	(65)	(51)
Bénéfice net	—	21 543	—	—	21 543	—	21 543
Autres éléments de perte globale	—	—	(27 817)	—	(27 817)	—	(27 817)
Distributions	—	(99 745)	—	—	(99 745)	—	(99 745)
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 l'exercice :							
Émission de parts ordinaires, déduction faite des frais d'émission (note 15)	428	—	—	—	428	—	428
Parts acquises et annulées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités (note 15)	(142 912)	—	—	19 274	(123 638)	(3 521)	(127 159)
Parts acquises dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la clôture de l'exercice (note 15)	(2 225)	—	—	187	(2 038)	(60)	(2 098)
Bénéfice net	—	389 175	—	—	389 175	—	389 175
Autres éléments de perte globale	—	—	(1 473)	—	(1 473)	—	(1 473)
Distributions	—	(137 417)	—	—	(137 417)	—	(137 417)
Distributions sous forme de parts (note 15)	256 091	(256 091)	—	—	—	—	—
Capitaux propres au 31 décembre 2021	1 865 983 \$	86 666 \$	145 758 \$	68 725 \$	2 167 132 \$	288 221 \$	2 455 353 \$

Se reporter aux notes annexes.

# Tableaux consolidés des flux de trésorerie

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	Exercices clos les 31 décembre	
		2021	2020
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) :			
Activités d'exploitation :			
Bénéfice net		389 175 \$	21 543 \$
Ajustements pour tenir compte des éléments suivants :			
Produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres		(898)	—
Bénéfice net lié aux placements mis en équivalence	5	(16 795)	(24 851)
(Profit) perte lié à la juste valeur des immeubles de placement	4	(197 511)	140 876
(Profit) perte lié à la juste valeur sur instruments financiers	21	(21 224)	16 538
Perte (profit) de change latent		3 388	(367)
Autres éléments sans effet sur la trésorerie	23	27 307	22 486
Variations des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation	23	18 844	108
		202 286	176 333
Activités d'investissement :			
Acquisition d'immeubles de placement, déduction faite de la dette connexe	3	(5 339)	—
Produit de la cession d'immeubles de placement, déduction faite des coûts et de la dette connexe	3	791 725	229 000
Produit de la cession d'un billet à recevoir		—	8 372
Entrées d'immeubles de placement		(21 562)	(28 931)
Entrées d'immeubles de placement en cours d'aménagement		(70 095)	(71 762)
Entrées d'avantages incitatifs à la location et de commissions de location		(38 146)	(57 536)
Apports aux placements mis en équivalence	5	(11 690)	(2 006)
Distributions des placements mis en équivalence		41 476	25 603
Achats de titres de capitaux propres		(71 866)	—
Distributions de bénéfices liés aux titres de capitaux propres		686	—
Entrées d'immobilisations corporelles		(5)	(19)
Émissions de billets à recevoir		(150)	(57)
Remboursements de capital sur les billets à recevoir		1 503	80 818
Variation des dépôts sur immeubles de placement		1 196	(1 271)
Variation de la trésorerie détenue en fiducie		(10 260)	(16 256)
		607 473	165 955
Activités de financement :			
Remboursements d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts		(278 051)	(57 640)
Avance sur emprunts hypothécaires et autres emprunts, déduction faite des coûts de financement		130 244	56 879
Émission de débentures de premier rang non garanties, déduction faite des coûts de financement	12	—	248 916
Remboursement de débentures de premier rang non garanties	12	(250 000)	(200 000)
Avance sur facilités de crédit renouvelables		438 820	121 500
Remboursement de facilités de crédit renouvelables, incluant les coûts de financement		(436 777)	(586 221)
Avance sur facilités de crédit non renouvelables, déduction faite des coûts de financement		—	199 644
Remboursement d'obligations locatives		(288)	(212)
Émission d'actions privilégiées, déduction faite des frais d'émission		222	—
Rachat de parts ordinaires dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	15	(125 772)	(33 442)
Rachat de parts privilégiées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	15	(3 485)	(1 850)
Distributions payées sur les parts ordinaires		(80 624)	(80 150)
Distributions payées sur les parts privilégiées		(17 263)	(17 425)
		(622 974)	(350 001)
Perte de change sur la trésorerie détenue en monnaie étrangère		(14)	(39)
Augmentation (diminution) de la trésorerie		186 771	(7 752)
Trésorerie au début de l'exercice		34 703	42 455
Trésorerie à la fin de l'exercice		221 474 \$	34 703 \$

Se reporter aux notes annexes.

# Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020

(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 19 décembre 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 ordinaires. Les distributions annuelles (qui s'établissent actuellement à 0,60 \$ par part ordinaire) sont établies par le conseil des fiduciaires. Les distributions annuelles aux porteurs de parts privilégiées s'établissent 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.

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'intermédiaire de placements immobiliers axés sur la valeur (le « plan de transformation de l'entreprise »).

## Note 2. Principales méthodes comptables

---

### a) Déclaration de conformité :

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

### b) Mode de présentation et d'évaluation :

Les états financiers consolidés ont été préparés sur la base de la continuité de l'exploitation et sont présentés en dollars canadiens arrondis au millier de dollars près, à moins d'indication contraire. Les méthodes comptables présentées ci-dessous ont été appliquées de manière cohérente à toutes les périodes présentées dans les états financiers consolidés, à moins d'indication contraire.

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

### c) Périmètre de consolidation :

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

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

### d) Conversion des monnaies étrangères :

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

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

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

e) Instruments financiers :

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

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

Les 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. La FPI classe et évalue ses placements dans des titres de capitaux propres à la juste valeur par le biais du résultat net. Les distributions de bénéfices liés aux titres de capitaux propres sont comptabilisées dans la période au cours de laquelle les distributions sont déclarées dans l'état consolidé du résultat net.

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

Les actifs financiers, autres que ceux qui sont classés à la juste valeur par le biais du résultat net, sont soumis à un test de dépréciation à la fin de chaque période de présentation de l'information financière au moyen du modèle des pertes de crédit attendues. Le modèle fondé sur les pertes de crédit attendues repose sur un montant objectif et fondé sur des pondérations probabilistes qui est déterminé par l'évaluation d'un intervalle de résultats possibles, la valeur temps de l'argent, les informations raisonnables et justifiables sur des événements passés, des circonstances actuelles et des prévisions de la conjoncture économique encore à venir, qu'il est possible, à la date de clôture, d'obtenir sans devoir engager des coûts ou des efforts déraisonnables. La FPI évalue la correction de valeur pour pertes au titre des billets à recevoir, des débiteurs et autres sommes à recevoir au montant des pertes de crédit attendues pour la durée de vie. Les billets à recevoir et les débiteurs et autres sommes à recevoir sont radiés lorsqu'il n'y a aucune perspective réaliste de recouvrement futur et que tous les biens affectés en garantie ont été réalisés.

f) Immeubles de placement :

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

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

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

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

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

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

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

#### g) Participations dans des entreprises associées et des partenariats :

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 ou un contrôle conjoint.

Les partenariats sont des accords dans le cadre desquels les parties qui se partagent la propriété exercent un contrôle conjoint. Le contrôle conjoint représente le partage, en vertu d'un accord contractuel, du contrôle d'un accord, et il existe uniquement lorsque les décisions concernant les activités pertinentes nécessitent le consentement unanime des parties qui partagent le contrôle. La FPI comptabilise ses partenariats comme des coentreprises ou des entreprises communes. Une coentreprise est un partenariat en vertu duquel la FPI détient un immeuble de placement conjointement avec une autre partie et a des droits sur l'actif net relativement à cet accord. Une entreprise commune est un partenariat en vertu duquel la FPI détient un immeuble de placement conjointement avec une autre partie et a des droits sur les actifs et des obligations au titre des passifs relativement à cet accord.

Les participations de la FPI dans des entreprises associées et des coentreprises sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Les placements mis en équivalence sont initialement évalués au coût, au moment de l'acquisition, puis ajustés afin de tenir compte de la quote-part revenant à la FPI des modifications dans l'actif net, déduction faite des distributions reçues et de toute perte de valeur identifiée. La quote-part revenant à la FPI du résultat net tiré des placements mis en équivalence est comptabilisée en résultat net pour la période considérée.

La FPI comptabilise ses entreprises communes en intégrant dans ses états financiers consolidés la quote-part proportionnelle des actifs, des passifs, des produits, des charges et des flux de trésorerie de l'entreprise commune.

#### h) Immeubles en stock :

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

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

#### i) Immobilisations corporelles :

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

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

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

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

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

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

## k) Trésorerie détenue en fiducie :

La trésorerie détenue en fiducie comprend la trésorerie en dépôt auprès d'institutions financières soumise à restrictions en vertu de conventions hypothécaires, de lettres de crédit et de retenues de garantie au titre de la construction. La trésorerie détenue en fiducie peut aussi comprendre des montants en trésorerie détenus en mains tierces en vertu d'ententes d'achat et de vente relativement à des acquisitions et des cessions d'immeubles de placement.

## l) Provisions :

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

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

## m) Comptabilisation des produits :

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

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

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

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

Les produits tirés de la vente d'unités commerciales en copropriété sont comptabilisés au moment précis où le contrôle du bien est transféré, généralement lorsque la possession passe à l'acheteur et que ce dernier a alors la capacité de décider de l'utilisation du bien et d'en obtenir la quasi-totalité des avantages. Les produits sont évalués au prix de transaction convenu en vertu des ententes de vente.

## n) Rémunération fondée sur des parts :

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

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

## o) Résultat par part :

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

## p) Recours à des estimations et à des jugements :

La préparation des états financiers consolidés exige de la direction qu'elle fasse des estimations, qu'elle pose des hypothèses et qu'elle émette des jugements qui ont une incidence sur les montants déclarés des actifs et des passifs, sur les informations à fournir relativement aux actifs et aux passifs éventuels à la date des états financiers et sur les montants déclarés des produits et des charges de la période considérée. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations.

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

Depuis que l'épidémie de COVID-19 a été déclarée comme une pandémie mondiale par l'Organisation mondiale de la Santé en mars 2020, les gouvernements ont adopté certaines mesures d'urgence, notamment des restrictions de voyage, la distanciation physique, des limites sur le plan de la capacité, la fermeture temporaire d'entreprises non essentielles et la vaccination obligatoire pour participer à certaines activités afin de freiner la propagation du virus. L'étendue de ces mesures peut varier à tout moment en fonction du nombre de nouveaux cas de COVID-19, des taux de vaccination et de l'apparition de nouveaux variants du virus. Ces mesures restrictives ont entraîné des perturbations importantes de l'activité économique dans les marchés où sont situés les immeubles de la FPI, tant au Canada qu'aux États-Unis. Les gouvernements ont réagi par des interventions monétaires et budgétaires importantes visant à stabiliser les conditions économiques.

Puisque la situation est en constante évolution, la durée et les répercussions de la pandémie de COVID-19 sont inconnues. Toute estimation de la durée et de la gravité potentielle des risques liés à la pandémie de COVID-19 fait l'objet d'une incertitude importante, tout comme la mesure dans laquelle elle influera sur les activités, les résultats financiers et les ressources en capital de la FPI. Lors de la préparation des présents états financiers consolidés, la FPI a intégré l'incidence potentielle de la COVID-19 dans ses estimations et hypothèses qui influent sur la valeur comptable de ses actifs et de ses passifs et sur les montants présentés de ses résultats en utilisant la meilleure information disponible au 31 décembre 2021. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations. Les estimations et hypothèses qui sont le plus touchées par l'incertitude accrue provoquée par la pandémie de COVID-19 sont liées à l'évaluation des immeubles de placement, à la valeur comptable des placements mis en équivalence et à l'estimation des pertes de crédit attendues au titre des débiteurs et des billets à recevoir.

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

- Comptabilisation des regroupements d'entreprises – La méthode comptable de la FPI relativement aux regroupements d'entreprises est présentée à la note 2f). Le jugement appliqué vise à déterminer si les acquisitions d'immeubles constituent une acquisition d'entreprises ou d'actifs.
- Comptabilisation des avantages incitatifs à la location – La méthode comptable de la FPI relativement aux avantages incitatifs à la location est présentée à la note 2f) et à la note 2m). Un jugement est exercé quant à la question de savoir si les avantages incitatifs à la location liés à un contrat de location accroissent ou non la valeur de l'immeuble loué, ce qui permet de déterminer si les montants seront comptabilisés à titre de dépenses d'investissement ou d'avantages incitatifs à la location qui réduisent les produits.
- Coût inscrit à l'actif des immeubles de placement en cours d'aménagement – La méthode comptable de la FPI relativement aux immeubles de placement en cours d'aménagement est présentée à la note 2f). Le jugement appliqué vise à déterminer à quel moment les travaux sur un immeuble de placement en cours d'aménagement sont considérés comme achevés.
- Classement des contrats de location – La méthode comptable de la FPI relativement au classement des contrats de location en tant que bailleur est présentée à la note 2m). Un jugement est exercé pour déterminer si certains contrats de location constituent des contrats de location simple ou des contrats de location-financement. La FPI a déterminé que tous ses contrats constituaient des contrats de location simple.

- Classement des propriétés à titre d'immeubles de placement ou d'immeubles occupés par son propriétaire – La méthode comptable de la FPI relativement au classement des immeubles dont une partie est détenue pour générer des produits locatifs et une autre partie est détenue pour être utilisée dans le processus de production ou de fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives est décrite à la note 2f). Le jugement appliqué vise à déterminer si la partie de l'immeuble servant à la production ou la fourniture de biens ou de services ou utilisée à des fins administratives n'est pas significative par rapport à la partie détenue pour générer des produits locatifs.
- Classement des partenariats – La méthode de comptabilisation des partenariats de la FPI est décrite à la note 2g) et à la note 5. Le jugement appliqué vise à déterminer si les partenariats constituent des coentreprises ou des entreprises communes.
- Classement des participations dans des entreprises associées – La méthode comptable de la FPI relativement aux participations dans des entreprises associées est décrite à la note 2g) et à la note 5. Un jugement est exercé pour évaluer le niveau d'influence de la FPI sur les entités émettrices en fonction de son pouvoir décisionnel à l'égard des activités d'exploitation, de financement et d'investissement, tel qu'il est précisé dans les modalités contractuelles du partenariat.

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

- Évaluation des immeubles de placement – La juste valeur des immeubles de placement représente une estimation du prix dont conviendraient des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale. Les estimations et les hypothèses critiques qui sous-tendent l'évaluation des immeubles de placement sont présentées à la note 4.
- Évaluation des actifs et des passifs d'impôt différé – Les estimations et hypothèses critiques qui sous-tendent l'évaluation des actifs et des passifs d'impôt différé sont présentées à la note 22.
- Correction de valeur pour créances douteuses – Les estimations et hypothèses critiques qui sous-tendent l'évaluation de la correction de valeur pour créances douteuses sont présentées à la note 30.
- Juste valeur des instruments financiers – La juste valeur des instruments financiers est estimée selon le montant pour lequel un instrument pourrait être échangé, ou un passif réglé, entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale. Les estimations et hypothèses qui sous-tendent la juste valeur des instruments financiers sont présentées à la note 31.

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

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 aucune perte ne sera immédiatement comptabilisé.

Ces modifications n'ont eu aucune incidence sur les états financiers consolidés, sauf en ce qui a trait à la présentation d'informations supplémentaires à la note 30 concernant les instruments financiers dérivés et non dérivés touchés par la réforme des taux d'intérêt de référence, ainsi que d'un résumé des mesures prises par la FPI pour gérer les risques liés à la réforme. La FPI entend se prévaloir de la mesure de simplification prévue lorsqu'elle pourra être appliquée au cours de périodes futures.

r) Changements futurs de normes comptables :

En janvier 2020, l'IASB a publié des modifications d'IAS 1, *Présentation des états financiers*, afin de préciser les exigences concernant le classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants. Ces modifications précisent que le classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants est fondé sur les droits existants à la fin de la période de présentation de l'information financière, et que le classement n'est pas touché par le fait qu'une entité s'attende à exercer son droit de différer le règlement d'un passif; elles clarifient également que les droits existent si les clauses restrictives sont respectées à la fin de la période de présentation de l'information financière et elles établissent la définition de règlement pour préciser que, par règlement, on entend le transfert à l'autre partie d'éléments de trésorerie, d'instruments de capitaux propres, d'autres actifs ou de services. Les modifications s'appliquent de façon rétrospective pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, et l'application anticipée est permise. La FPI évalue actuellement l'incidence de ces modifications.

En mai 2020, l'IASB a publié des modifications d'IFRS 3, *Regroupements d'entreprises*. Ces modifications viennent mettre à jour IFRS 3 afin qu'elle renvoie au Cadre conceptuel de 2018 plutôt qu'à celui de 1989. Elles y ajoutent en outre une exigence, soit que pour des obligations qui entrent dans le champ d'application d'IAS 37, un acquéreur doit appliquer IAS 37 pour établir si, à la date d'acquisition, une obligation actuelle existe du fait d'événements passés. Pour ce qui est d'un droit ou d'une taxe qui entrerait dans le champ d'application d'IFRIC 21, *Droits ou taxes*, l'acquéreur applique IFRIC 21 pour établir si le fait générateur d'obligation qui crée un passif au titre d'un droit ou d'une taxe exigible s'est produit avant la date d'acquisition. Enfin, les modifications énoncent explicitement qu'un acquéreur ne comptabilise pas les actifs éventuels acquis dans le cadre d'un regroupement d'entreprises. Les modifications s'appliquent aux regroupements d'entreprises pour lesquels la date d'acquisition se situe à l'ouverture ou après l'ouverture de l'exercice ouvert à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022. La FPI ne s'attend pas à ce que l'adoption de ces modifications ait une incidence significative sur ses états financiers consolidés.

En mai 2020, l'IASB a publié des modifications d'IAS 37 afin de préciser les coûts qu'une entité doit prendre en compte pour déterminer si un contrat est déficitaire. Ces modifications se fondent sur une « approche par les coûts directement liés ». Les coûts directement liés à un contrat de fourniture de biens ou de services comprennent à la fois les coûts marginaux et une affectation des coûts directement liés à son exécution. Les frais généraux et administratifs ne sont pas directement liés à un contrat et ne sont pas pris en compte, sauf s'ils sont explicitement facturables à la contrepartie en vertu du contrat. Les modifications s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022. La FPI appliquera ces modifications aux contrats pour lesquels elle ne se sera pas encore acquittée de toutes ses obligations le 1<sup>er</sup> janvier 2022, soit lorsqu'elle appliquera les modifications pour la première fois. La FPI ne s'attend pas à ce que l'adoption de ces modifications ait une incidence significative sur ses états financiers consolidés.

Dans le cadre de son processus d'améliorations annuelles des normes IFRS – Cycle 2018-2020, l'IASB a publié une modification d'IFRS 9. Cette modification précise les frais qu'une entité inclut lorsqu'elle évalue si les conditions d'un nouveau passif financier ou d'un passif financier modifié sont substantiellement différentes de celles du passif financier initial. Ces frais comprennent uniquement ceux payés ou reçus entre l'emprunteur et le prêteur, y compris les frais payés ou reçus pour le compte de l'un ou de l'autre. Une entité applique la modification aux passifs financiers qui sont modifiés ou échangés à l'ouverture ou après l'ouverture de l'exercice au cours duquel elle apporte la modification pour la première fois. La modification s'applique pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, et l'adoption anticipée est permise. La FPI ne s'attend pas à ce que l'adoption de cette modification ait une incidence significative sur ses états financiers consolidés.

En février 2021, l'IASB a publié des modifications d'IAS 1, *Présentation des états financiers*, et à l'énoncé de pratiques en IFRS 2, *Porter des jugements sur l'importance relative*. Les modifications d'IAS 1 visent à remplacer toutes les occurrences de l'expression « principales méthodes comptables » par « méthodes comptables significatives ». Les méthodes comptables sont significatives si, lorsqu'on les prend en considération conjointement avec d'autres informations contenues dans les états financiers de l'entité, on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles influencent les décisions que les principaux utilisateurs des états financiers à usage général prennent en se fondant sur ces états financiers. L'IASB a également formulé des directives et des exemples visant à expliquer et à illustrer la mise en œuvre du processus d'évaluation du caractère significatif en quatre étapes, lequel est décrit dans l'énoncé de pratiques en IFRS 2. Les modifications d'IAS 1 entreront en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023. Leur application anticipée est permise, et elles doivent être appliquées de façon prospective. Les modifications apportées à l'énoncé de pratiques en IFRS 2 ne comportent pas de date d'entrée en vigueur ni d'exigences transitoires. La FPI ne s'attend pas à ce que l'adoption de ces modifications ait une incidence significative sur ses états financiers consolidés.

En février 2021, l'IASB a publié des modifications d'IAS 8, *Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs*, dans lesquelles il introduit une nouvelle définition des estimations comptables. En vertu de la nouvelle définition, les estimations comptables sont des montants des états financiers qui comportent une incertitude d'évaluation. Les modifications entreront en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, en ce qui a trait aux changements de méthodes comptables et aux changements d'estimations comptables survenus à compter du début de cette période, et l'adoption anticipée est permise. La FPI ne s'attend pas à ce que l'adoption de ces modifications ait une incidence significative sur ses états financiers consolidés.

### **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 l'exercice clos le 31 décembre 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 :

	Exercices clos les 31 décembre	
	2021	2020
Immeubles de placement (note 4)	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	—
	5 339	—
Contrepartie constituée des éléments suivants :		
Contrepartie en trésorerie	5 339	—
Contrepartie totale	5 339 \$	— \$
Coûts de transaction passés en charges	11 \$	— \$

Cessions :

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 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 industriel 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
417 – 14th Street	1	Calgary (Alberta)	29 novembre 2021	Immeubles de bureaux
Canadian Centre	1	Calgary (Alberta)	16 décembre 2021	Immeubles de bureaux
Campana Place & Hillhurst Building	2	Calgary (Alberta)	17 décembre 2021	Immeubles de bureaux
Heritage Square	1	Calgary (Alberta)	22 décembre 2021	Immeubles de bureaux

1. Signal Centre comprenait deux parcelles de terrain comptant chacune deux immeubles. 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 791 725 \$. Parallèlement à la vente de trois immeubles de bureaux, la FPI a également reçu deux billets à recevoir d'un montant de 10 000 \$ et de 6 000 \$, qui sont garantis par les immeubles vendus (note 7). Les actifs et les passifs liés à ces immeubles ont été décomptabilisés.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 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
Concorde Corporate Centre	2	Toronto (Ontario)	16 novembre 2020	Immeubles de bureaux
Delta Shoppers Mall	1	Région du Grand Vancouver (Colombie-Britannique)	18 novembre 2020	Commerces de détail
Shoppers Landmark Centre	1	Regina (Saskatchewan)	25 novembre 2020	Commerces de détail
Strathcona Shoppers Centre	1	Regina (Saskatchewan)	7 décembre 2020	Commerces de détail
ASM America Headquarters Building	1	Phoenix (Arizona)	10 décembre 2020	Immeubles de bureaux
1110 Pettigrew Avenue	1	Regina (Saskatchewan)	15 décembre 2020	Immeubles industriels

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

Le 24 janvier 2020, la FPI a fourni une parcelle de terrain à la coentreprise Park 8Ninety IV pour l'aménagement d'immeubles industriels, située dans la région du Grand Houston, au Texas. Le 20 octobre 2020, la FPI a fourni une autre parcelle de terrain à la coentreprise Park 8Ninety V pour l'aménagement d'immeubles industriels, située dans la région du Grand Houston, au Texas. La quote-part des parcelles de terrain revenant aux copropriétaires a été comptabilisée à titre de cession.

Le 9 novembre 2020, la FPI a cédé une parcelle de terrain destinée à l'aménagement d'immeubles de bureaux située dans la région des villes jumelles, au Minnesota.

Le produit en trésorerie reçu de la vente des immeubles susmentionnés, déduction faite des coûts et de la dette connexe, s'est établi à 229 000 \$. Parallèlement à la vente d'un immeuble de bureaux et d'une parcelle de terrain destinée à l'aménagement d'immeubles de bureaux, la FPI a également reçu des billets à recevoir d'un montant de 10 000 \$ et de 3 192 \$ (2 450 \$ US), respectivement, qui sont garantis par l'immeuble ou par une partie du terrain destiné à l'aménagement vendu (note 7). Les actifs et les passifs liés à ces immeubles ont été décomptabilisés.

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

	Exercice clos le 31 décembre 2021		
	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	4 325 121 \$	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	21 117	69 008	445
Intérêts capitalisés <sup>2</sup>	—	1 087	—
Commissions de location	8 721	1 006	78
Ajustements des loyers de manière linéaire	3 445	—	(40)
Entrées d'avantages incitatifs à la location, déduction faite de l'amortissement	1 210	2 579	(213)
Apport aux placements mis en équivalence <sup>3</sup>	—	(906)	—
Cessions	—	—	(851 772)
(Perte) profit de change	(7 938)	203	(244)
Profit (perte) lié à la juste valeur	225 192	(14 892)	(12 789)
Reclassement d'immeubles de placement en cours d'aménagement	115	(115)	—
Reclassement d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	(852 956)	—	852 956
<b>Solde à la fin de l'exercice</b>	<b>3 741 544 \$</b>	<b>195 161 \$</b>	<b>62 904 \$</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 l'exercice clos le 31 décembre 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 l'exercice clos le 31 décembre 2021, la FPI a fourni un apport aux dépenses liées aux projets d'aménagement inscrites à l'actif de 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, une 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, une coentreprise.

Au 31 décembre 2021, les immeubles de placement en cours d'aménagement comprenaient le 300 Main, un projet d'aménagement résidentiel et commercial d'une juste valeur de 174 997 \$ (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 à l'achèvement des travaux.

La FPI détenait un immeuble industriel et deux 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 inconditionnelle au 31 décembre 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 était de néant au 31 décembre 2021 (31 décembre 2020 – 16 133 \$).

Au 31 décembre 2021, les immeubles de placement comprenaient des loyers à recevoir comptabilisés de manière linéaire d'un montant net de 48 916 \$ (31 décembre 2020 – 48 854 \$) découlant de la comptabilisation de produits locatifs de manière linéaire sur la durée des contrats de location.

Les immeubles de placement comprennent des actifs au titre de droits d'utilisation détenus en vertu de contrats de location dont la juste valeur totalisait 11 448 \$ au 31 décembre 2021 (31 décembre 2020 – 12 955 \$). Les paiements de loyers exigés en vertu de ce contrat de location ont été entièrement réglés au moment de l'acquisition de l'immeuble.

Au 31 décembre 2021, des immeubles de placement d'une juste valeur de 2 096 861 \$ (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 l'exercice clos le 31 décembre 2021, des immeubles (y compris la participation de la FPI dans des immeubles détenus dans les placements mis en équivalence) d'une valeur d'expertise de 775 751 \$ (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'occupation, des frais de gestion et des réserves pour réparations structurales. La valeur capitalisée qui en découle est par la suite ajustée, au besoin, pour tenir compte des coûts afin de stabiliser le bénéfice net et les dépenses d'investissement non recouvrables. Aucune modification n'a été apportée à la méthode d'évaluation interne de la FPI au cours des exercices clos les 31 décembre 2021 et 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.

L'incidence de la pandémie de COVID-19 et les mesures connexes adoptées par les gouvernements, notamment les restrictions de voyage, la distanciation physique, les limites sur le plan de la capacité et la fermeture temporaire d'entreprises non essentielles, ont créé une incertitude importante relativement aux estimations en ce qui a trait à la détermination de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2021. La durée et l'étendue de ces mesures dépendent grandement des développements futurs, notamment l'émergence de nouveaux variants du virus et les mesures nécessaires pour le freiner ou gérer son incidence. La FPI a formulé des hypothèses concernant la durée et la gravité de ces mesures gouvernementales ainsi que la durée de la reprise économique ultérieure pour estimer le montant et le calendrier des flux de trésorerie futurs générés par les immeubles de placement, qu'elle a utilisées dans la détermination de la juste valeur. En raison de cette incertitude importante liée aux estimations, il existe un risque que les hypothèses utilisées pour déterminer la juste valeur au 31 décembre 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 31.

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

	31 décembre 2021			31 décembre 2020		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
<b>Canada :</b>						
Taux d'actualisation	9,50 %	4,75 %	7,11 %	9,75 %	5,00 %	7,16 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	3,50 %	6,09 %	9,00 %	3,75 %	6,19 %
Taux de capitalisation	8,75 %	3,50 %	6,00 %	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 %	7,65 %	9,50 %	6,25 %	7,79 %
Taux de capitalisation final	8,50 %	4,75 %	6,63 %	8,50 %	5,25 %	6,78 %
Taux de capitalisation	8,00 %	4,50 %	6,49 %	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 %	7,37 %	9,75 %	5,00 %	7,42 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	3,50 %	6,34 %	9,00 %	3,75 %	6,43 %
Taux de capitalisation	8,75 %	3,50 %	6,22 %	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.

Le tableau sur la sensibilité suivant présente l'incidence qu'aurait une variation de 0,25 % du taux de capitalisation moyen pondéré sur les immeubles de placement au 31 décembre 2021.

	Variation de la juste valeur si le taux de capitalisation augmentait de 0,25 %	Variation de la juste valeur si le taux de capitalisation diminuait de 0,25 %
Canada	(77 613) \$	84 792 \$
États-Unis	(79 362)	86 009
	(156 975) \$	170 801 \$

#### Note 5. Placements mis en équivalence et entreprises communes

La FPI détient des participations dans ce qui suit :

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

1. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 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 l'exercice clos le 31 décembre 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 destinée à l'aménagement d'un immeuble industriel, et la quote-part du prix d'achat revenant à la FPI s'est chiffrée à 1 229 \$.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, la FPI a fourni un apport de 11 690 \$ 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 39 360 \$.

La FPI pourrait être tenue responsable des obligations de certaines coentreprises, entreprises associées et entreprises communes. Au 31 décembre 2021, la quote-part des passifs hypothécaires revenant aux copropriétaires était de 34 920 \$ (31 décembre 2020 – 34 299 \$). La direction a évalué que les actifs disponibles par l'intermédiaire de ses coentreprises, de ses entreprises associées et de ses entreprises communes sont suffisants pour satisfaire à ces obligations.

Le tableau suivant présente un résumé de l'information financière relative aux participations de la FPI dans ses placements mis en équivalence.

	31 décembre 2021			31 décembre 2020		
	Coentreprises	Entreprise associée	Total	Coentreprises	Entreprise associée	Total
<b>Actifs non courants :</b>						
Immeubles de placement	233 635 \$	— \$	233 635 \$	236 954 \$	— \$	236 954 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	42 337	4 687	47 024	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	280	—	280	172	—	172
Débiteurs et autres sommes à recevoir	347	7	354	819	—	819
Trésorerie	3 874	22	3 896	14 241	—	14 241
<b>Total de l'actif</b>	<b>280 473</b>	<b>4 716</b>	<b>285 189</b>	<b>327 471</b>	<b>—</b>	<b>327 471</b>
<b>Passifs non courants :</b>						
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	47 544	715	48 259	49 832	—	49 832
<b>Passifs courants :</b>						
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	46 223	—	46 223	60 930	—	60 930
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	2 253	—	2 253	2 861	—	2 861
Créditeurs et autres passifs	7 205	1 171	8 376	13 542	—	13 542
<b>Total du passif</b>	<b>103 225</b>	<b>1 886</b>	<b>105 111</b>	<b>127 165</b>	<b>—</b>	<b>127 165</b>
<b>Placements mis en équivalence</b>	<b>177 248 \$</b>	<b>2 830 \$</b>	<b>180 078 \$</b>	<b>200 306 \$</b>	<b>— \$</b>	<b>200 306 \$</b>

	Exercice clos le 31 décembre 2021			Exercice clos le 31 décembre 2020		
	Coentreprises	Entreprise associée	Total	Coentreprises	Entreprise associée	Total
Produits	15 758 \$	2 \$	15 760 \$	20 785 \$	— \$	20 785 \$
Charges :						
Exploitation des immeubles	3 635	—	3 635	4 457	—	4 457
Impôts fonciers	3 278	—	3 278	5 190	—	5 190
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>6 913</b>	<b>—</b>	<b>6 913</b>	<b>9 647</b>	<b>—</b>	<b>9 647</b>
Bénéfice d'exploitation net	8 845	2	8 847	11 138	—	11 138
Autres produits (charges) :						
Charges d'intérêts	(2 546)	—	(2 546)	(4 561)	—	(4 561)
Produits d'intérêts	4	—	4	17	—	17
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	10 496	—	10 496	18 257	—	18 257
Charge d'impôt	(6)	—	(6)	—	—	—
Bénéfice net lié aux placements mis en équivalence	16 793 \$	2 \$	16 795 \$	24 851 \$	— \$	24 851 \$

#### Note 6. Immobilisations corporelles

	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Mobilier et agencements de bureau	12 236 \$	12 242 \$
Matériel de bureau et logiciels	1 432	1 428
Actifs au titre de droits d'utilisation	2 018	1 726
Amortissement cumulé	(9 275)	(7 915)
	<b>6 411 \$</b>	<b>7 481 \$</b>

**Note 7. Billets à recevoir**

	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Billet à recevoir, venant à échéance en janvier 2024, portant intérêt au taux de 5,00 % par année, remboursable en versements mensuels (intérêts uniquement) jusqu'à l'échéance, garanti par un immeuble de bureaux	10 000 \$	10 000 \$
Billet à recevoir, venant à échéance en janvier 2028, portant intérêt au taux effectif de 3,086 % par année, remboursable en versements mensuels (intérêts uniquement) jusqu'à l'échéance, garanti par un immeuble de bureaux	10 000	—
Billet à recevoir, venant à échéance en janvier 2024, portant intérêt au taux de 4,00 % par année, remboursable en versements mensuels (intérêts uniquement) jusqu'à l'échéance, garanti par deux immeubles de bureaux	6 000	—
Billet à recevoir d'un locataire, venant à échéance en novembre 2031, portant intérêt au taux de 8,50 % par année, remboursable en versements mensuels combinés de 64 \$ (50 \$ US)	5 111	5 450
Billet à recevoir, venant à échéance en novembre 2024, portant intérêt au taux de 4,00 % par année, dont le capital et les intérêts courus sont exigibles à l'échéance, garanti par une parcelle de terrain	3 249	3 137
<b>Autres billets à recevoir</b>	<b>1 922</b>	<b>3 097</b>
	<b>36 282</b>	<b>21 684</b>
<b>Tranche courante</b>	<b>834</b>	<b>1 371</b>
<b>Tranche non courante</b>	<b>35 448 \$</b>	<b>20 313 \$</b>

**Note 8. Immeubles en stock**

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

	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Solde au début de l'exercice	15 060 \$	14 632 \$
Dépenses d'investissement	9	285
Intérêts capitalisés <sup>1</sup>	—	143
Vente d'unités en copropriété	(15 069)	—
<b>Solde à la fin de l'exercice</b>	<b>— \$</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 31 décembre 2021, toutes les unités en copropriété avaient été vendues pour une contrepartie totale de 17 861 \$.

**Note 9. Charges payées d'avance et autres actifs**

	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Assurance payée d'avance	3 937 \$	3 948 \$
Impôts fonciers payés d'avance	755	993
Frais d'acquisition, de cession et d'aménagement payés d'avance	735	749
Instruments dérivés (note 31)	1 029	—
<b>Autres charges payées d'avance</b>	<b>1 523</b>	<b>1 617</b>
	<b>7 979 \$</b>	<b>7 307 \$</b>

**Note 10. Débiteurs et autres sommes à recevoir**

	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Loyers à recevoir	5 578 \$	5 660 \$
Loyers reportés à recevoir	955	4 901
Correction de valeur pour créances douteuses	(1 717)	(1 989)
Revenus de recouvrement courus	3 181	3 344
Autres sommes à recevoir	6 799	6 327
	14 796	18 243
Tranche non courante des loyers reportés à recevoir, déduction faite de la correction de valeur pour créances douteuses connexe de 53 \$ (31 décembre 2020 – 152 \$)	122	778
Tranche courante	14 674 \$	17 465 \$

En raison des restrictions sur le plan de la capacité et des fermetures temporaires de certaines entreprises non essentielles imposées par le gouvernement durant la pandémie de COVID-19, plusieurs de nos locataires ont dû réduire leurs activités. Les loyers reportés à recevoir représentent les loyers reportés de certains locataires admissibles.

Se reporter à la note 30 pour une analyse plus poussée du risque de crédit et de la correction de valeur pour créances douteuses.

**Note 11. Emprunts hypothécaires et autres emprunts**

	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 087 521 \$	1 275 277 \$
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	1 604	2 423
Coûts de financement	(4 086)	(4 178)
	1 085 039	1 273 522
Tranche courante	301 910	405 126
Tranche non courante	783 129 \$	868 396 \$

Certains immeubles de placement de la FPI ont été donnés en garantie aux termes de conventions hypothécaires et d'autres accords de garantie. Au 31 décembre 2021, un pourcentage de 36,3 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI porte intérêt à des taux fixes (31 décembre 2020 – 31,8 %), et 37,5 % 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 3,31 % et leur taux nominal moyen pondéré était de 3,04 % au 31 décembre 2021 (31 décembre 2020 – 3,23 % et 3,03 %, respectivement). Les dates d'échéance de ces emprunts s'échelonnent du 23 janvier 2022 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 qui arrivent à échéance dans les douze prochains mois ou qui sont payables à vue en raison du non-respect d'une clause restrictive financière sont classés dans les passifs courants.

**Note 12. 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 \$	(654) \$	249 346 \$	— \$	249 346 \$
31 décembre 2021	250 000 \$	(654) \$	249 346 \$	— \$	249 346 \$
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 de l'exercice clos le 31 décembre 2021, un montant de 427 \$ (2020 – 672 \$) a été comptabilisé au titre de l'amortissement des coûts de financement.

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 maintenir un ratio du BAIIA consolidé sur les charges d'intérêts consolidées d'au moins 1,65, un ratio de la dette consolidée sur le total de l'actif d'au plus 65 % et des capitaux propres ajustés d'un minimum de 300 000 \$. Aux 31 décembre 2021 et 2020, la FPI se conformait à ces exigences.

**Note 13. Facilités de crédit**

La FPI a conclu des facilités de crédit à terme renouvelables non garanties d'un montant total de 700 000 \$ qui peuvent servir aux fins de l'exploitation générale de l'entreprise et du fonds de roulement, ainsi qu'aux fins du financement à court terme des acquisitions d'immeubles de placement et de l'émission de lettres de crédit. La FPI peut prélever des montants sur les facilités de crédit en dollars canadiens ou américains. Le 15 novembre 2021, les facilités de crédit à terme renouvelables ont été modifiées afin de reporter la date d'échéance de la première tranche de 400 000 \$ des facilités, laquelle est passée du 14 décembre 2021 au 14 décembre 2022.

En 2020, la FPI a conclu une facilité de crédit à terme non renouvelable et non garantie d'un montant de 200 000 \$ et d'une durée de deux ans. En 2017, la FPI a conclu deux facilités de crédit à terme non renouvelables et non garanties d'un montant total de 300 000 \$ et d'une durée de cinq ans. Toutes les facilités de crédit non renouvelables peuvent servir aux fins de l'exploitation générale de l'entreprise et du fonds de roulement, ainsi qu'aux fins de l'acquisition d'immeubles et du financement de projets d'aménagement.

Le tableau suivant présente les facilités de crédit non garanties de la FPI.

	31 décembre 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>
Facilités renouvelables échéant le 14 décembre 2022	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	131 851	168 149	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		(598)		(1 156)		
Total des facilités de crédit	1 200 000 \$	631 253 \$	568 149 \$	624 461 \$	574 383 \$	
Tranche courante		499 610		95 374		
Tranche non courante		131 643 \$		529 087 \$		

1. En vertu des facilités de crédit renouvelables, la FPI doit maintenir un ratio minimum de la valeur des biens immobiliers non grevés par rapport à la dette non garantie consolidée de 1,4. Au 31 décembre 2021, cette clause limitait la capacité d'emprunt totale sur les facilités de crédit renouvelables à 635 313 \$ (31 décembre 2020 – limite de 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 maintenir un ratio de la dette consolidée par rapport à la valeur comptable brute consolidée d'au plus 65 %, un ratio de la dette garantie consolidée par rapport à la valeur comptable brute consolidée d'au plus 50 %, un ratio minimum du BAIIA consolidé par rapport au service de la dette de 1,4, des capitaux propres qui ne sont pas en deçà de la somme de 1 700 000 \$ et de 75 % du produit net de tout placement de titres effectué ultérieurement à la date à laquelle les facilités de crédit ont été conclues, un ratio minimum de la valeur des biens immobiliers non grevés par rapport à la dette non garantie consolidée de 1,4, et un ratio minimum du BAIIA consolidé par rapport aux charges d'intérêts consolidées de 1,65. Aux 31 décembre 2021 et 2020, la FPI se conformait à ces exigences.

#### Note 14. Crédoeurs et autres passifs

	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Crédoeurs et charges à payer	36 752 \$	35 407 \$
Distributions à payer	47 016	7 485
Intérêts courus	6 454	10 132
Impôts fonciers à payer	10 193	11 563
Versements des locataires à payer	7 314	5 458
Instruments dérivés (note 31)	7 689	22 792
Passif lié aux paiements fondés sur des parts réglés en trésorerie	4 533	2 958
Autres sommes à payer et passifs	1 210	1 335
	121 161 \$	97 130 \$

**Note 15. Capitaux propres**

## a) Parts ordinaires :

## i) Autorisées :

Aux termes de la déclaration de fiducie, la FPI peut émettre un nombre illimité de parts ordinaires, dont chacune représente un intérêt indivis égal dans toutes les distributions de la FPI, ainsi que dans l'actif net de celle-ci advenant sa dissolution ou sa liquidation. Toutes les parts sont regroupées en une seule catégorie et sont assorties de droits et de privilèges égaux.

## ii) Émises et en circulation :

	Nombre de parts	Montant
Solde au 31 décembre 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	26 172	293
Parts différées rachetées	12 953	135
Parts acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(10 967 022)	(142 912)
Parts acquises en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la clôture de l'exercice	(170 742)	(2 225)
Distribution spéciale sous forme de parts <sup>1</sup> (note 17)	—	256 091
Solde au 31 décembre 2021	123 544 536	1 865 983 \$

1. Les parts ordinaires émises dans le cadre de la distribution spéciale déclarée le 31 décembre 2021 ont été consolidées de sorte que chaque porteur de parts détienne le même nombre de parts après la consolidation qu'avant la distribution spéciale sans effet sur la trésorerie.

## 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	(59 600)	(87 088)	—	(146 688)
Parts acquises en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la clôture de l'exercice	(1 000)	(1 500)	—	(2 500)
Nombre de parts en circulation au 31 décembre 2021	3 295 600	3 699 510	4 965 540	11 960 650

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	(1 419)	(2 102)	—	(3 521)
Parts acquises en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la clôture de l'exercice	(24)	(36)	—	(60)
Valeur comptable au 31 décembre 2021	78 468 \$	89 285 \$	120 468 \$	288 221 \$
Valeur nominale au 31 décembre 2021	82 390 \$	92 488 \$	124 139 \$	299 017 \$
Valeur nominale au 31 décembre 2020	83 905	94 702	124 139	302 746

i) Série A :

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

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

ii) Série E :

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

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

iii) Série I :

Le 31 janvier 2018, la FPI a émis 5 000 000 de parts de fiducie privilégiées à taux de distribution cumulative minimum refixé de série I (les « parts de série I ») pour un produit brut totalisant 125 000 \$. Les parts de série I donnent droit à une distribution cumulative de 6,00 % par année, payable trimestriellement, lorsqu'elle est déclarée par le conseil des fiduciaires de la FPI, pour la période initiale de cinq ans prenant fin le 30 avril 2023. Le taux de distribution sera refixé le 30 avril 2023 et tous les cinq ans par la suite, au taux le plus élevé entre : i) le taux des obligations à cinq ans du gouvernement du Canada en vigueur à ce moment, majoré de 3,93 % et ii) 6,00 %.

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

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

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

Le 15 décembre 2021, 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 3 décembre 2021.

	Flottant	10 % du flottant
Parts ordinaires	87 881 761	8 788 176
Séries de parts privilégiées :		
Série A	3 300 400	330 040
Série E	3 707 734	370 773
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 2022, soit la date à laquelle la FPI aura racheté le nombre maximal de parts permis en vertu de l'offre. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, la FPI a acquis 11 137 764 parts ordinaires aux cours du marché totalisant 125 772 \$, ce qui s'est traduit par un surplus d'apport de 19 365 \$, soit l'excédent du capital déclaré sur le produit du rachat. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, la FPI a aussi acquis 60 600 et 88 588 parts de séries A et E, respectivement, aux cours du marché totalisant 3 485 \$, ce qui s'est traduit par un surplus d'apport de 96 \$, 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) Prospectus préalable de base simplifié :

La FPI a déposé un 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. Au 31 décembre 2021, la FPI n'avait pas émis de titres en vertu de ce prospectus préalable de base simplifié.

e) Nombre moyen pondéré de parts ordinaires :

	Exercices clos les	
	2021	31 décembre 2020
Bénéfice net	389 175 \$	21 543 \$
Ajustement pour tenir compte des distributions aux porteurs de parts privilégiées (note 17)	(17 260)	(17 420)
Bénéfice net attribuable aux porteurs de parts ordinaires	371 915	4 123
Ajustement pour tenir compte des parts assujetties à des restrictions	511	(374)
Ajustement pour tenir compte des parts différées	(574)	(346)
Bénéfice net dilué attribuable aux porteurs de parts ordinaires	371 852 \$	3 403 \$

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

Parts ordinaires – de base	129 553 433	136 206 856
Incidence des titres ayant un effet dilutif :		
Parts assujetties à des restrictions	366 757	320 049
Parts différées	105 727	80 016
Parts ordinaires – dilué	130 025 917	136 606 921
Bénéfice net par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires :		
De base	2,87 \$	0,03 \$
Dilué	2,86	0,02

Le calcul du bénéfice net dilué par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires tient compte des parts assujetties à des restrictions et des parts différées lorsque ces instruments ont un effet dilutif. Pour les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020, aucune part n'a eu un effet antidilutif.

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

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

##### a) Parts assujetties à des restrictions :

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, la charge liée à la rémunération fondée sur des parts relative aux parts assujetties à des restrictions en circulation aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres s'est élevée à 2 915 \$ (2020 – 4 579 \$, y compris un montant de 2 123 \$ lié à l'accélération de l'acquisition des droits relatifs aux parts assujetties à des restrictions dans le cadre du règlement à l'égard des hauts dirigeants relativement à la question soulevée par la procuration [note 26]). Les droits des parts assujetties à des restrictions sont acquis à compter du troisième anniversaire de la date d'attribution. Les parts assujetties à des restrictions donnent lieu, au cours de la période d'acquisition, à l'accumulation de parts assujetties à des restrictions additionnelles qui sont créditées une fois que les parts assujetties à des restrictions sont rachetées. Chaque part assujettie à des restrictions est évaluée au cours de clôture des parts ordinaires de la FPI à la date de clôture.

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

	Exercices clos les	
	2021	31 décembre 2020
	Parts	Parts
Solde au début de l'exercice	404 937	694 034
Attribuées	153 915	262 303
Cumulées	97 404	43 877
Rachetées	(172 412)	(582 764)
Expirées	(20 953)	(12 513)
<b>Solde à la fin de l'exercice</b>	<b>462 891</b>	<b>404 937</b>
<b>Parts assujetties à des restrictions dont les droits étaient acquis à la fin de l'exercice</b>	<b>12 068</b>	<b>14 291</b>

##### b) Parts différées :

La charge au titre de la rémunération fondée sur des parts qui est liée aux parts différées en circulation en vertu du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres s'est élevée à 442 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 (2020 – 399 \$). Les parts différées peuvent uniquement être attribuées aux fiduciaires de la FPI, et les droits relatifs à ces parts deviennent acquis immédiatement. Les parts différées peuvent être rachetées au cours d'une période donnée lorsqu'un fiduciaire cesse d'être fiduciaire. Les parts différées donnent lieu à l'accumulation de parts différées supplémentaire après la date d'attribution. Chaque part différée est évaluée au cours de clôture des parts ordinaires de la FPI à la date de clôture.

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

	Exercices clos les	
	2021	31 décembre 2020
	Parts	Parts
Solde au début de l'exercice	92 908	472 451
Attribuées	60 474	60 914
Cumulées	27 112	28 050
Rachetées	(46 942)	(468 507)
<b>Solde à la fin de l'exercice</b>	<b>133 552</b>	<b>92 908</b>
<b>Parts différées dont les droits étaient acquis à la fin de l'exercice</b>	<b>133 552</b>	<b>92 908</b>

## c) Options sur parts :

Aux 31 décembre 2021 et 2020, aucune option sur part n'avait été attribuée en vertu du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres de la FPI.

## d) Parts payables par versements :

Aux 31 décembre 2021 et 2020, aucune part payable par versements n'avait été attribuée en vertu du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres de la FPI.

**Note 17. Distributions aux porteurs de parts**

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

	Exercice clos le 31 décembre 2021		Exercice clos le 31 décembre 2020	
	Total des distributions	Distributions par part	Total des distributions	Distributions par part
<b>Porteurs de parts ordinaires</b>				
Distributions mensuelles payées et payables en trésorerie	76 250 \$	0,59 \$	73 654 \$	0,54 \$
Distribution spéciale à payer en trésorerie	39 589	0,32	—	—
Distribution spéciale à payer en parts	256 091	2,07	—	—
	371 930	2,98	73 654	0,54
<b>Porteurs de parts privilégiées de série A</b>				
Porteurs de parts privilégiées de série A	4 699	1,42	4 763	1,42
<b>Porteurs de parts privilégiées de série E</b>				
Porteurs de parts privilégiées de série E	5 116	1,37	5 200	1,37
<b>Porteurs de parts privilégiées de série I</b>				
Porteurs de parts privilégiées de série I	7 445	1,50	7 457	1,50

Le conseil des fiduciaires a déclaré une distribution spéciale de 2,39 \$ par part ordinaire, qui se compose d'un montant de 0,32 \$ par part ordinaire à payer en trésorerie et d'un montant de 2,07 \$ par part ordinaire à payer en parts ordinaires. La distribution spéciale était à payer le 31 décembre 2021 aux porteurs de parts inscrits à la fermeture des bureaux le 31 décembre 2021. La distribution spéciale visait principalement à distribuer aux porteurs de parts ordinaires une partie du gain en capital réalisé par la FPI relativement aux transactions conclues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021. Immédiatement après l'émission de parts ordinaires le 31 décembre 2021, les parts ordinaires ont été consolidées de sorte que chaque porteur de parts détienne, après la consolidation, le même nombre de parts qu'avant la distribution spéciale sans effet sur la trésorerie. Au 31 décembre 2021, la distribution spéciale déclarée en parts ordinaires de 256 091 \$ était comptabilisée à titre d'apport en capital.

**Note 18. Produits**

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

	Exercices clos les 31 décembre	
	2021	2020
Loyers de base	259 461 \$	294 851 \$
Recouvrements de coûts d'exploitation et d'impôts fonciers	148 678	170 553
Stationnement et autres produits	11 984	12 741
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	(24 765)	(24 854)
Ajustements des loyers de manière linéaire	3 405	4 923
Revenus liés à la résiliation de contrats de location	2 875	703
Produits locatifs tirés des immeubles de placement	401 638	458 917
Ventes de copropriétés	17 861	—
	419 499 \$	458 917 \$

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

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

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

	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Un an ou moins	253 355 \$	293 096 \$
De un an à deux ans	226 499	260 653
De deux à trois ans	199 755	233 099
De trois à quatre ans	165 380	196 447
De quatre à cinq ans	136 935	159 376
Plus de cinq ans	529 669	635 042
	<b>1 511 593 \$</b>	<b>1 777 713 \$</b>

#### Note 19. Charges générales

	Exercices clos les 31 décembre	
	2021	2020
Frais comptables, frais juridiques et frais de consultation	3 262	3 316
Frais de société ouverte	1 396	1 367
Rémunération fondée sur des parts	3 357	2 855
Salaires et avantages	2 083	1 940
Amortissement des immobilisations corporelles	1 362	1 422
Frais généraux et administratifs	1 253	1 305
	<b>12 713 \$</b>	<b>12 205 \$</b>

#### Note 20. Charges d'intérêts

	Exercices clos les 31 décembre	
	2021	2020
Intérêts sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts	36 751 \$	45 492 \$
Intérêts sur les débetures de premier rang non garanties	10 876	12 639
Intérêts sur les facilités de crédit	19 486	24 983
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	(799)	(752)
Amortissement des coûts de financement	3 334	3 744
	<b>69 648 \$</b>	<b>86 106 \$</b>

#### Note 21. Profit (perte) lié à la juste valeur sur instruments financiers

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

	Exercices clos les 31 décembre	
	2021	2020
Swaps de taux d'intérêt	15 966 \$	(18 388) \$
Contrats de change	305	2 257
Autres dérivés	(367)	(407)
Titres de capitaux propres	5 320	—
	<b>21 224 \$</b>	<b>(16 538) \$</b>

**Note 22. Impôt sur le résultat**

## a) Impôt canadien :

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

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

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

Les règles relatives aux EIPD ne s'appliquent pas aux FPI qui satisfont aux conditions prescrites relativement à la nature de leurs actifs et de leurs produits (les « conditions relatives aux FPI »). La FPI a passé en revue les règles relatives aux EIPD et a évalué leur interprétation et leur application à l'égard de ses actifs et de ses produits. Bien qu'il existe des incertitudes quant à l'interprétation et à l'application des règles relatives aux EIPD, la FPI est d'avis qu'elle satisfaisait aux conditions relatives aux FPI tout au long des exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020. Par conséquent, la FPI ne comptabilise pas d'actifs ou de passifs d'impôt différé aux fins de l'impôt sur le revenu canadien.

## b) Impôt américain :

Les immeubles de la FPI aux États-Unis sont détenus par des filiales américaines qui sont des fiducies de placement immobilier aux fins de l'impôt sur le résultat aux États-Unis. Ces filiales entendent distribuer au Canada l'intégralité de leur bénéfice imposable aux États-Unis et sont autorisées à déduire ces distributions aux fins de l'impôt sur le résultat aux États-Unis. En conséquence, la FPI ne comptabilise pas de charge d'impôt fédéral exigible aux États-Unis au titre du bénéfice imposable de ces filiales. Ces filiales américaines sont assujetties à certains impôts étatiques et se voient imposer des retenues d'impôt à la source de 21 % à 30 % 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 23. Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie**

## a) Autres éléments sans effet sur la trésorerie :

	Exercices clos les 31 décembre	
	2021	2020
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	24 765 \$	24 854 \$
Ajustements des loyers de manière linéaire	(3 405)	(4 923)
Amortissement des immobilisations corporelles	1 362	1 422
Rémunération fondée sur des parts	2 050	(1 859)
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	(799)	(752)
Amortissement des coûts de financement compris dans les charges d'intérêts	3 334	3 744
	27 307 \$	22 486 \$

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

	Exercices clos les 31 décembre	
	2021	2020
Immeubles en stock	15 058 \$	(428) \$
Charges payées d'avance et autres actifs	428	1 633
Débiteurs et autres sommes à recevoir	3 650	2 597
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	1 878	(2 367)
Créditeurs et autres passifs	(2 170)	(1 327)
	18 844 \$	108 \$

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

	Exercices clos les	
	2021	31 décembre 2020
Intérêts versés	71 563 \$	87 189 \$
Intérêts reçus	1 734	4 811
Impôt sur le résultat payé	1 437	1 216

**Note 24. Filiales**

Les filiales, les coentreprises et les entreprises associées de la FPI, excluant les nus-fiduciaires, sont présentées ci-dessous :

Nom de l'entité	Pays	Participation	
		31 décembre 2021	31 décembre 2020
Artis General Partner Ltd.	Canada	100 %	100 %
AX L.P.	Canada	100 %	100 %
Artis Property Management General Partner Ltd.	Canada	100 %	100 %
AX Property Management L.P.	Canada	100 %	100 %
Winnipeg Square Leaseco, Inc.	Canada	100 %	100 %
AR GL General Partner Ltd.	Canada	75 %	75 %
AR GL Limited Partnership	Canada	75 %	75 %
Artis US Holdings, Inc.	États-Unis	100 %	100 %
Artis US Holdings II GP, Inc.	États-Unis	100 %	100 %
Artis US Holdings II, LLC	États-Unis	100 %	100 %
Artis US Holdings II L.P.	États-Unis	100 %	100 %
Artis US Holdings III GP, Inc.	États-Unis	100 %	100 %
Artis US Holdings III, LLC	États-Unis	100 %	100 %
Artis US Holdings III L.P.	États-Unis	100 %	100 %
Artis US Holdings IV GP, Inc.	États-Unis	100 %	— %
Artis US Holdings IV, LLC	États-Unis	100 %	— %
Artis US Holdings IV L.P.	États-Unis	100 %	— %
AX US Management, Inc.	États-Unis	100 %	100 %
Park 8Ninety Phase II, LP	États-Unis	95 %	95 %
Park 8Ninety Phase IV, LP	États-Unis	100 %	95 %
Park 8Ninety Phase V, LP	États-Unis	95 %	95 %
Artis/Core Park West Land, Ltd.	États-Unis	90 %	90 %
Tower Business Center L.P.	États-Unis	80 %	80 %
Artis/Ryan Millwright, LP <sup>1</sup>	États-Unis	— %	80 %
ARTIS HRA Inverness Point GP, LLC	États-Unis	50 %	50 %
ARTIS HRA Inverness Point, LP	États-Unis	50 %	50 %
USCIF Artis Park Lucero Venture LP	États-Unis	10 %	— %

1. Cette coentreprise a été dissoute au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

**Note 25. Transactions entre parties liées**

Outre la rémunération des fiduciaires et des principaux dirigeants présentée à la note 26, la FPI a conclu les transactions entre parties liées qui suivent :

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 frais 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, la FPI a conclu une convention de services avec Sandpiper afin de fournir certains services à l'appui de la stratégie de la FPI, en vertu du plan de transformation de l'entreprise, visant l'acquisition de participations dans des entités immobilières cotées en bourse. Les frais 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 par la suite, 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 :

	Exercices clos les 31 décembre	
	2021	2020
Coûts liés à la licence de partage d'espace	83 \$	— \$
Honoraires liés aux services	111	—
	194 \$	— \$

Les montants à payer à Sandpiper s'élevaient à 76 \$ au 31 décembre 2021 (31 décembre 2020 – néant).

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, les charges liées à la question soulevée par la procuration comprenaient les remboursements de frais juridiques, de services-conseils et d'autres frais remboursables engagés par Sandpiper et par RFA Capital Partners Inc. pour des montants de 1 383 \$ et de 42 \$, respectivement, dans le cadre de l'entente de règlement conclue entre la FPI et Sandpiper Group. RFA Capital Partners Inc. est une partie liée de la FPI du fait qu'elle est une société contrôlée par un fiduciaire.

#### Note 26. Principaux dirigeants

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

La rémunération des fiduciaires et des principaux dirigeants est présentée ci-dessous :

	Exercices clos les 31 décembre	
	2021	2020
Avantages à court terme	7 387 \$	9 775 \$
Rémunération fondée sur des parts	1 571	1 961
Règlements liés à des départs à la retraite	—	12 719
	8 958 \$	24 455 \$

a) Avantages à court terme :

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

b) Rémunération fondée sur des parts :

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

c) Règlements liés à des départs à la retraite :

En 2020, dans le cadre du règlement de la question soulevée par la procuration et du départ à la retraite subséquent de l'ancien président et chef de la direction et de l'ancien chef des finances, la FPI a comptabilisé des charges relatives au règlement des départs à la retraite des membres de la haute direction de 12 719 \$, qui ont été incluses dans les charges liées à une question soulevée par la procuration dans les états consolidés du résultat net.

## Note 27. 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 garanties et aux facilités de crédit ainsi que les produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres et le profit (la perte) lié à la juste valeur sur instruments financiers, n'ont pas été attribués à ces secteurs.

Exercice clos le 31 décembre 2021					
	Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des placements mis en équivalence	Total
<b>Produits :</b>					
Produits locatifs tirés des immeubles de placement	204 799 \$	212 496 \$	103 \$	(15 760) \$	401 638 \$
Ventes de copropriétés	17 861	—	—	—	17 861
<b>Total des produits</b>	<b>222 660</b>	<b>212 496</b>	<b>103</b>	<b>(15 760)</b>	<b>419 499</b>
<b>Charges :</b>					
Exploitation des immeubles	53 844	50 610	—	(3 635)	100 819
Impôts fonciers	30 760	37 375	—	(3 278)	64 857
Coûts des ventes de copropriétés	16 038	—	—	—	16 038
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>100 642</b>	<b>87 985</b>	<b>—</b>	<b>(6 913)</b>	<b>181 714</b>
<b>Bénéfice d'exploitation net</b>	<b>122 018</b>	<b>124 511</b>	<b>103</b>	<b>(8 847)</b>	<b>237 785</b>
<b>Autres produits (charges) :</b>					
Charges générales	—	—	(12 713)	—	(12 713)
Charges liées à une question soulevée par la procuration	—	—	—	—	—
Charges liées aux initiatives stratégiques	—	—	(18)	—	(18)
Charges d'intérêts	(16 916)	(23 316)	(31 962)	2 546	(69 648)
Produits d'intérêts	62	558	1 269	(4)	1 885
Produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres	—	—	898	—	898
Bénéfice net lié aux placements mis en équivalence	—	—	—	16 795	16 795
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	184 883	23 124	—	(10 496)	197 511
Perte de change	—	—	(3 244)	—	(3 244)
Coûts de transaction	—	(11)	—	—	(11)
Profit lié à la juste valeur sur instruments financiers	—	—	21 224	—	21 224
<b>Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat</b>	<b>290 047</b>	<b>124 866</b>	<b>(24 443)</b>	<b>(6)</b>	<b>390 464</b>
<b>Charge d'impôt sur le résultat</b>	<b>—</b>	<b>(1 295)</b>	<b>—</b>	<b>6</b>	<b>(1 289)</b>
<b>Bénéfice net (perte nette)</b>	<b>290 047 \$</b>	<b>123 571 \$</b>	<b>(24 443) \$</b>	<b>— \$</b>	<b>389 175 \$</b>
<b>Acquisitions d'immeubles de placement</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	66 055	55 174	—	(30 659)	90 570
Entrées d'avantages incitatifs à la location	14 808	15 814	—	(2 281)	28 341
Entrées de commissions de location	2 552	7 779	—	(526)	9 805
31 décembre 2021					
	Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des placements mis en équivalence	Total
<b>Total de l'actif</b>	<b>2 026 027 \$</b>	<b>2 334 821 \$</b>	<b>320 287 \$</b>	<b>(105 111) \$</b>	<b>4 576 024 \$</b>
<b>Total du passif</b>	<b>483 242</b>	<b>792 076</b>	<b>950 464</b>	<b>(105 111)</b>	<b>2 120 671</b>

Exercice clos le 31 décembre 2020

	Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des placements mis en équivalence	Total
<b>Produits :</b>					
Produits locatifs tirés des immeubles de placement	243 370	\$ 236 026	\$ 306	(20 785)	\$ 458 917
Ventes de copropriétés	—	—	—	—	—
<b>Total des produits</b>	<b>243 370</b>	<b>236 026</b>	<b>306</b>	<b>(20 785)</b>	<b>458 917</b>
<b>Charges :</b>					
Exploitation des immeubles	65 276	52 052	—	(4 457)	112 871
Impôts fonciers	39 748	42 213	—	(5 190)	76 771
Coûts des ventes de copropriétés	—	—	—	—	—
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>105 024</b>	<b>94 265</b>	<b>—</b>	<b>(9 647)</b>	<b>189 642</b>
<b>Bénéfice d'exploitation net</b>	<b>138 346</b>	<b>141 761</b>	<b>306</b>	<b>(11 138)</b>	<b>269 275</b>
<b>Autres produits (charges) :</b>					
Charges générales	—	—	(12 205)	—	(12 205)
Charges liées à une question soulevée par la procuration	—	—	(17 423)	—	(17 423)
Charges liées aux initiatives stratégiques	—	—	(4 029)	—	(4 029)
Charges d'intérêts	(18 638)	(32 438)	(39 591)	4 561	(86 106)
Produits d'intérêts	164	974	3 676	(17)	4 797
Produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres	—	—	—	—	—
Bénéfice net lié aux placements mis en équivalence	—	—	—	24 851	24 851
(Perte) profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	(125 443)	2 824	—	(18 257)	(140 876)
Profit de change	—	—	530	—	530
Coûts de transaction	—	—	—	—	—
Perte liée à la juste valeur sur instruments financiers	—	—	(16 538)	—	(16 538)
<b>(Perte) bénéfice avant impôt sur le résultat</b>	<b>(5 571)</b>	<b>113 121</b>	<b>(85 274)</b>	<b>—</b>	<b>22 276</b>
<b>Charge d'impôt sur le résultat</b>	<b>—</b>	<b>(733)</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>(733)</b>
<b>(Perte nette) bénéfice net</b>	<b>(5 571) \$</b>	<b>112 388 \$</b>	<b>(85 274) \$</b>	<b>— \$</b>	<b>21 543 \$</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>	<b>75 477 \$</b>	<b>45 028 \$</b>	<b>— \$</b>	<b>(22 492) \$</b>	<b>98 013 \$</b>
<b>Entrées d'avantages incitatifs à la location</b>	<b>17 479</b>	<b>33 307</b>	<b>—</b>	<b>(5 716)</b>	<b>45 070</b>
<b>Entrées de commissions de location</b>	<b>2 613</b>	<b>12 305</b>	<b>—</b>	<b>(2 452)</b>	<b>12 466</b>

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 28. Éventualités et garanties**

## a) Lettres de crédit :

Au 31 décembre 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 5 842 \$ (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.

## c) Garanties :

Au 31 décembre 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 31 décembre 2021, le montant estimatif de la dette assujettie aux garanties était de 43 586 \$ (31 décembre 2020 – 53 811 \$) et la durée moyenne pondérée résiduelle estimative était de 1,4 an (31 décembre 2020 – 2,1 ans). La direction a évalué la juste valeur estimative des participations des emprunteurs dans les biens sous-jacents par rapport aux soldes des prêts hypothécaires et au risque de défaillance des emprunteurs et a déterminé qu'aucune provision ne doit être comptabilisée dans les états financiers consolidés.

**Note 29. Gestion du capital**

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

La déclaration de fiducie de la FPI lui permet de contracter des dettes pourvu que, compte tenu de la dette contractée ou reprise (comme le définit la déclaration de fiducie), le montant de cette dette n'excède pas 70 % de la valeur comptable brute du total de l'actif de la FPI. Aux termes de la déclaration de fiducie, la valeur comptable brute est définie comme la valeur comptable consolidée des actifs de la FPI, plus le montant des amortissements cumulés comptabilisés dans les livres et registres de la FPI, plus le montant de tout passif d'impôt différé découlant d'acquisitions indirectes, calculés conformément aux principes comptables généralement reconnus. Au 31 décembre 2021, le ratio de la dette sur la valeur comptable brute était de 42,9 % (31 décembre 2020 – 49,3 %), ce qui est conforme à l'exigence de la déclaration de fiducie et cadre avec les objectifs de la FPI.

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

	Note	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	11	1 085 039 \$	1 273 522 \$
Débentures de premier rang non garanties	12	249 346	498 919
Facilités de crédit	13	631 253	624 461
Total de la dette		1 965 638	2 396 902
Capitaux propres		2 455 353	2 333 897
		4 420 991 \$	4 730 799 \$

### Note 30. Gestion du risque

Dans le cours normal des activités, la FPI est exposée à un certain nombre de risques découlant de ses instruments financiers. Les principaux risques et les mesures prises pour les gérer sont présentés ci-dessous.

a) Risque de marché :

i) Risque de taux d'intérêt :

La FPI est exposée au risque de taux d'intérêt sur ses emprunts. La déclaration de fiducie limite le ratio d'endettement de la FPI à 70 % de la valeur comptable brute du total de l'actif de la FPI. La FPI surveille également le montant de la dette à taux variable. La majorité des financements par emprunt de la FPI sont à taux fixe ou encore sont à taux variables et assortis de swaps de taux d'intérêt. En outre, la direction compare la durée moyenne pondérée restante de la dette à long terme à la durée moyenne résiduelle des contrats de location. Au 31 décembre 2021, la FPI avait une dette à taux variable, incluant des facilités de crédit, de 1 324 662 \$ (31 décembre 2020 – 1 495 281 \$). Au 31 décembre 2021, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 907 516 \$ de la dette à taux variable, y compris des swaps sur ses facilités de crédit (31 décembre 2020 – 973 405 \$).

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

	Incidence sur les charges d'intérêts
Dette à taux variable	4 171 \$
Dette à taux fixe échéant dans moins de un an	6 649
	10 820 \$

Une partie de la dette à taux variable et des swaps de taux d'intérêt de la FPI est liée au LIBOR libellé en dollars américains, lequel est assujéti à la réforme des taux de référence. La Financial Conduct Authority (la « FCA ») a confirmé que le LIBOR libellé en dollars américains à 1, 3, 6 et 12 mois cessera d'être fourni par toute entité immédiatement 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 modification apportée à la convention relative aux facilités de crédit à terme renouvelables en novembre 2021 (note 13) comprend des clauses de substitution qui renvoient au taux de référence alternatif et à l'événement déclencheur lors duquel ces clauses entreront en vigueur. En ce qui a trait aux autres instruments financiers liés au LIBOR, la FPI a entrepris des discussions avec des contreparties liées à sa dette et à ses swaps à l'égard des modifications visant à inclure des clauses de substitution, au besoin. 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.

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

	31 décembre 2021
Actifs financiers	
Swaps de taux d'intérêt <sup>1</sup>	1 029 \$
Passifs financiers :	
Emprunts hypothécaires et autres emprunts <sup>2</sup>	628 155 \$
Facilités de crédit <sup>2</sup>	131 851
Swaps de taux d'intérêt <sup>1</sup>	4 005
	764 011 \$

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

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

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 1,2565 pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, et au taux de change de clôture de 1,2678 au 31 décembre 2021, aurait donné lieu à une augmentation du bénéfice net d'environ 476 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2021. Une dépréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au dollar canadien aurait donné lieu à une diminution d'environ 115 479 \$ des autres éléments de bénéfice global pour l'exercice clos le 31 décembre 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.

iii) Autre risque de prix :

La juste valeur des placements dans des titres de capitaux propres varie en raison des fluctuations des cours du marché des placements. Les cours du marché sont assujettis à des fluctuations et, par conséquent, le montant réalisé au cours des périodes ultérieures peut différer de la valeur de marché présentée, et les montants réalisés à la cession d'un titre peuvent être touchés par la quantité de titres vendus. De plus, la corrélation entre la valeur intrinsèque du titre et les fluctuations du cours du marché peut être nulle. La FPI gère son risque actions en limitant la taille de ces placements par rapport au total de son actif.

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 574 \$ sont incluses dans les charges d'exploitation des immeubles pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 (2020 – 2 693 \$).

Le tableau suivant présente le classement chronologique des créances.

	31 décembre 2021	31 décembre 2020
En souffrance – de 0 jour à 30 jours	2 630 \$	2 074 \$
En souffrance – de 31 à 90 jours	623	596
En souffrance – plus de 91 jours	2 325	2 990
	5 578	5 660
Correction de valeur pour créances douteuses	(1 538)	(1 444)
	4 040 \$	4 216 \$

Le tableau suivant présente les modalités de remboursement des créances différées.

	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Un an au plus	780 \$	3 971 \$
De un an à deux ans	112	930
De deux à trois ans	63	—
	955	4 901
Correction de valeur pour créances douteuses	(179)	(545)
	776 \$	4 356 \$

Le tableau suivant présente les variations de la correction de valeur pour créances douteuses de la FPI.

	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Solde au début de l'exercice	1 989 \$	406 \$
Charges additionnelles comptabilisées	1 393	2 860
Reprise de charges précédentes	(819)	(167)
Montants radiés	(852)	(1 081)
Perte (profit) de change	6	(29)
Solde à la fin de l'exercice	1 717 \$	1 989 \$

La FPI est également exposée au risque de crédit à titre de détentrice de billets à recevoir. La direction atténue ce risque en procédant à des vérifications de la solvabilité des emprunteurs et aux vérifications diligentes s'y rapportant, et en obtenant des garanties suffisantes, au besoin, pour atténuer le risque de perte financière découlant des manquements. En outre, la direction surveille les remboursements continus et elle évalue les conditions de marché susceptibles d'affecter la capacité de remboursement des débiteurs.

c) Risque de liquidité :

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

Le tableau qui suit présente les échéances estimatives des passifs financiers de la FPI au 31 décembre 2021, incluant les créditeurs et autres passifs, les obligations locatives, les facilités de crédit, les débiteures de premier rang non garanties et les emprunts hypothécaires et autres emprunts. Toutes les débiteures sont présentées à leur valeur nominale.

	Total	Moins de 1 an	De 1 an à 3 ans	De 4 à 5 ans	Après 5 ans
Créditeurs et autres passifs	120 854 \$	120 854 \$	— \$	— \$	— \$
Obligations locatives	1 423	307	434	285	397
Facilités de crédit	631 851	500 000	131 851	—	—
Débiteures de premier rang non garanties	250 000	—	250 000	—	—
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 087 521	302 810	500 175	200 226	84 310
	2 091 649 \$	923 971 \$	882 460 \$	200 511 \$	84 707 \$

### Note 31. Évaluations à la juste valeur

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

Aucun transfert d'actifs ou de passifs d'un niveau de la hiérarchie à un autre n'a été effectué au cours des exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020.

		31 décembre 2021		31 décembre 2020	
	Hiérarchie des justes valeurs	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
<b>Actif :</b>					
Immeubles de placement	Niveau 3	3 741 544 \$	3 741 544 \$	4 325 121 \$	4 325 121 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	Niveau 3	195 161	195 161	132 243	132 243
Placements dans des titres de capitaux propres	Niveau 1	77 186	77 186	—	—
Billets à recevoir	Niveau 2	36 282	36 473	21 684	22 269
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	Niveau 3	62 904	62 904	74 483	74 483
Instruments dérivés	Niveau 2	1 029	1 029	—	—
		4 114 106	4 114 297	4 553 531	4 554 116
<b>Passif :</b>					
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	Niveau 2	1 085 039	1 088 737	1 273 522	1 278 649
Débitures de premier rang non garanties	Niveau 2	249 346	254 346	498 919	507 251
Facilités de crédit	Niveau 2	631 253	631 851	624 461	625 617
Instruments dérivés	Niveau 2	7 689	7 689	22 792	22 792
		1 973 327	1 982 623	2 419 694	2 434 309
		2 140 779 \$	2 131 674 \$	2 133 837 \$	2 119 807 \$

La juste valeur des débiteurs et autres sommes à recevoir, de la trésorerie détenue en fiducie, de la trésorerie et des créditeurs et autres passifs de la FPI se rapproche de leur valeur comptable en raison de l'échéance relativement courte de ces instruments financiers.

La juste valeur des 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 débiteurs 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 32. Événements postérieurs à la date de clôture

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

- La FPI a pris part à un consortium qui a acquis la totalité des parts en circulation de Cominar Real Estate Investment Trust (« Cominar ») pour une contrepartie en trésorerie de 11,75 \$ par part en vertu d'un plan d'arrangement (la « transaction relative à Cominar »). Également en vertu du plan d'arrangement, certains des immeubles de bureaux, de commerces de détail et industriels de Cominar ont été acquis par d'autres parties qui ne font pas partie du consortium. La FPI a fourni un apport de 212 000 \$, dont une tranche de 112 000 \$ pour l'acquisition de parts de capitaux propres ordinaires (ce qui représente environ 32,64 % du total des parts de capitaux propres ordinaires de l'entité nouvellement constituée) et une tranche de 100 000 \$ pour l'acquisition de parts privilégiées de second rang assorties d'un taux de distribution de 18,0 % par année. Dans le cadre de la contrepartie, la FPI a fourni à titre d'apport ses parts existantes de Cominar, dont la juste valeur était de 13 419 \$ au 31 décembre 2021. La transaction relative à Cominar a été conclue le 1<sup>er</sup> mars 2022.
- La FPI a cédé un portefeuille composé de deux immeubles de bureaux situés dans la région du Grand Toronto, en Ontario, pour un prix de vente de 35 500 \$.
- La FPI a conclu une entente de vente inconditionnelle visant un immeuble industriel situé dans la région du Grand Toronto, en Ontario, pour un prix de vente de 29 200 \$. La transaction devrait se conclure en mars 2022.
- La FPI a prélevé un montant net de 244 000 \$ et a remboursé un solde net de 12 716 \$ (10 000 \$ US) sur ses facilités de crédit à terme renouvelables.

- La FPI a remboursé une tranche de 100 000 \$ de la facilité de crédit non renouvelable qui est arrivée à échéance le 4 février 2022 et a conclu une convention modifiée visant le solde résiduel de 100 000 \$, portant intérêt au taux des acceptations bancaires majoré de 1,60 % ou au taux préférentiel majoré de 0,60 % et arrivant à échéance le 6 février 2023.
- La FPI a remboursé un emprunt hypothécaire lié à un immeuble industriel d'un montant de 9 845 \$ (7 803 \$ US).
- La FPI a racheté, dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, 3 583 882 parts ordinaires à un prix moyen pondéré de 12,37 \$, 16 400 parts de série A à un prix moyen pondéré de 24,82 \$ et 19 300 parts de série E à un prix moyen pondéré de 24,03 \$.
- La FPI a acquis des titres de capitaux propres pour un coût total de 48 638 \$.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie mensuelle de 0,05 \$ par part ordinaire pour les mois de janvier et de février 2022.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie trimestrielle de 0,3750 \$ par part de série I pour le trimestre clos le 31 janvier 2022.

### **Note 33. Approbation des états financiers**

---

Les présents états financiers consolidés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires, et leur date d'autorisation de publication est le 3 mars 2022.