

États financiers consolidés intermédiaires résumés de

**ARTIS REAL ESTATE
INVESTMENT TRUST**

Trimestres clos les 31 mars 2022 et 2021
(non audité)

(en dollars canadiens)

Bilans consolidés intermédiaires résumés

(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	31 mars 2022	31 décembre 2021
ACTIF			
Actifs non courants :			
Immeubles de placement	4	3 731 252 \$	3 741 544 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	4	204 201	195 161
Placements mis en équivalence	5	424 501	180 078
Placements dans des parts privilégiées	5	100 000	—
Titres de capitaux propres		139 457	77 186
Immobilisations corporelles		6 108	6 411
Billets à recevoir		35 078	35 448
Loyers reportés à recevoir	7	129	122
		4 640 726	4 235 950
Actifs courants :			
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	4	59 667	62 904
Charges payées d'avance et autres actifs		12 886	7 979
Billets à recevoir		930	834
Débiteurs et autres sommes à recevoir	7	15 094	14 674
Trésorerie détenue en fiducie		33 035	32 209
Trésorerie		36 324	221 474
		157 936	340 074
Total de l'actif		4 798 662 \$	4 576 024 \$
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES			
Passifs non courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	8	748 977 \$	783 129 \$
Débiteures de premier rang non garanties	9	249 438	249 346
Facilités de crédit	10	158 539	131 643
Passifs d'impôt différé	16	27 756	—
Autres passifs à long terme		1 912	2 005
		1 186 622	1 166 123
Passifs courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	8	310 048	301 910
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance		33 314	31 867
Créditeurs et autres passifs		79 236	121 161
Facilités de crédit	10	601 693	499 610
		1 024 291	954 548
Total du passif		2 210 913	2 120 671
Capitaux propres		2 587 749	2 455 353
Éventualités et garanties	20		
Événements postérieurs à la date de clôture	24		
Total du passif et des capitaux propres		4 798 662 \$	4 576 024 \$

Se reporter aux notes annexes.

États consolidés intermédiaires résumés du résultat net

(non audité)

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

	Note	Trimestres clos les	
		2022	31 mars 2021
Produits :			
Produits locatifs tirés des immeubles de placement	13	93 241 \$	107 016 \$
Ventes de copropriétés	13	—	13 861
Total des produits		93 241	120 877
Charges :			
Exploitation des immeubles		25 990	25 587
Impôts fonciers		15 789	18 155
Coûts des ventes d'unités en copropriété		—	12 903
Total des charges d'exploitation		41 779	56 645
Bénéfice d'exploitation net		51 462	64 232
Autres produits (charges) :			
Charges générales		(3 190)	(3 552)
Charges liées aux initiatives stratégiques		—	(18)
Charges d'intérêts	14	(16 057)	(18 788)
Produits d'intérêts et autres produits		3 078	376
Produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres		1 006	—
Bénéfice net lié aux placements mis en équivalence	5	140 284	6 345
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	4	70 941	18 347
Profit (perte) de change		1 263	(2 055)
Coûts de transaction	3	—	(11)
Profit lié à la juste valeur sur instruments financiers	15	20 193	7 118
Bénéfice avant impôt sur le résultat		268 980	71 994
Charge d'impôt sur le résultat	16	(31 967)	(134)
Bénéfice net		237 013	71 860
Autres éléments de perte globale pouvant être reclassés en résultat net au cours de périodes ultérieures :			
Perte de change latente		(21 208)	(15 246)
Perte de change latente sur les placements mis en équivalence		(2 029)	(1 623)
Autres éléments de perte globale		(23 237)	(16 869)
Total du bénéfice global		213 776 \$	54 991 \$
Bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – de base	11	1,91 \$	0,50 \$
Bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – dilué	11	1,90	0,50
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :			
De base	11	121 888 430	134 106 836
Dilué	11	122 477 577	134 569 861

Se reporter aux notes annexes.

États consolidés intermédiaires résumés des variations des capitaux propres

(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	Apports de capital des porteurs de parts ordinaires	Bénéfices non distribués	Cumul des autres éléments de bénéfice global (de perte globale)	Surplus d'apport	Total des capitaux propres ordinaires	Total des capitaux propres privilégiés	Total
Capitaux propres au 31 décembre 2020	1 754 601 \$	90 999 \$	147 231 \$	49 264 \$	2 042 095 \$	291 802 \$	2 333 897 \$
Variations au cours de la période :							
Émission de parts ordinaires, déduction faite des frais d'émission (note 11)	155	—	—	—	155	—	155
Parts acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités (note 11)	(27 141)	—	—	4 923	(22 218)	(350)	(22 568)
Parts acquises en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la clôture de la période (note 11)	(2 042)	—	—	346	(1 696)	(147)	(1 843)
Bénéfice net	—	71 860	—	—	71 860	—	71 860
Autres éléments de perte globale	—	—	(16 869)	—	(16 869)	—	(16 869)
Distributions	—	(23 379)	—	—	(23 379)	—	(23 379)
Capitaux propres au 31 mars 2021	1 725 573	139 480	130 362	54 533	2 049 948	291 305	2 341 253
Variations au cours de la période :							
Émission de parts ordinaires, déduction faite des frais d'émission (note 11)	273	—	—	—	273	—	273
Parts acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités (note 11)	(113 729)	—	—	14 005	(99 724)	(3 024)	(102 748)
Parts acquises en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la clôture de l'exercice (note 11)	(2 225)	—	—	187	(2 038)	(60)	(2 098)
Bénéfice net	—	317 315	—	—	317 315	—	317 315
Autres éléments de bénéfice global	—	—	15 396	—	15 396	—	15 396
Distributions	—	(114 038)	—	—	(114 038)	—	(114 038)
Distributions sous forme de parts (note 11)	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
Variations au cours de la période :							
Émission de parts ordinaires, déduction faite des frais d'émission (note 11)	7	—	—	—	7	—	7
Parts acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités (note 11)	(64 160)	—	—	11 490	(52 670)	(1 167)	(53 837)
Parts acquises en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la clôture de la période (note 11)	—	—	—	—	—	(140)	(140)
Bénéfice net	—	237 013	—	—	237 013	—	237 013
Autres éléments de perte globale	—	—	(23 237)	—	(23 237)	—	(23 237)
Distributions	—	(27 410)	—	—	(27 410)	—	(27 410)
Capitaux propres au 31 mars 2022	1 801 830 \$	296 269 \$	122 521 \$	80 215 \$	2 300 835 \$	286 914 \$	2 587 749 \$

Se reporter aux notes annexes.

Tableaux consolidés intermédiaires résumés des flux de trésorerie

(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	2022	Trimestres clos les 31 mars 2021
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) :			
Activités d'exploitation :			
Bénéfice net		237 013 \$	71 860 \$
Ajustements pour tenir compte des éléments suivants :			
Produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres		(1 006)	—
Bénéfice net lié aux placements mis en équivalence	5	(140 284)	(6 345)
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	4	(70 941)	(18 347)
Profit lié à la juste valeur sur instruments financiers	15	(20 193)	(7 118)
(Profit) perte de change latent		(1 221)	1 972
Impôt différé		32 070	—
Autres éléments sans effet sur la trésorerie	17	7 422	6 853
Variations des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation	17	4 395	10 701
		47 255	59 576
Activités d'investissement :			
Acquisition d'immeubles de placement, déduction faite de la dette connexe	3	—	(391)
Produit de la cession d'immeubles de placement, déduction faite des coûts et de la dette connexe	3	63 859	(59)
Entrées d'immeubles de placement		(2 107)	(4 185)
Entrées d'immeubles de placement en cours d'aménagement		(13 231)	(14 141)
Entrées d'avantages incitatifs à la location et de commissions de location		(10 299)	(11 081)
Apports aux placements mis en équivalence		(98 878)	(6 634)
Distributions des placements mis en équivalence		1 885	36 989
Achat de placements dans des parts privilégiées		(100 000)	—
Achats de titres de capitaux propres		(65 703)	—
Distributions de bénéfices liés aux titres de capitaux propres		851	—
Entrées d'immobilisations corporelles		(21)	—
Émissions de billets à recevoir		(138)	(38)
Remboursements de capital sur les billets à recevoir		273	465
Variation des dépôts sur immeubles de placement		—	1 102
Variation de la trésorerie détenue en fiducie		(876)	(141)
		(224 385)	1 886
Activités de financement :			
Remboursements d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts		(16 480)	(55 012)
Avance sur emprunts hypothécaires et autres emprunts, déduction faite des coûts de financement		(245)	107 535
Remboursement de débetures de premier rang non garanties		—	(250 000)
Avance sur facilités de crédit renouvelables		275 000	283 000
Remboursement de facilités de crédit renouvelables, incluant les coûts de financement		(44 527)	(93 000)
Remboursement de facilités de crédit non renouvelables, incluant les coûts de financement		(100 065)	—
Remboursement d'obligations locatives		(75)	(55)
Rachat de parts ordinaires dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	11	(52 661)	(23 981)
Rachat de parts privilégiées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	11	(1 316)	(430)
Distributions payées sur les parts ordinaires		(62 943)	(18 634)
Distributions payées sur les parts privilégiées		(4 277)	(4 340)
		(7 589)	(54 917)
Perte de change sur la trésorerie détenue en monnaie étrangère		(431)	(316)
(Diminution) augmentation de la trésorerie		(185 150)	6 229
Trésorerie au début de la période		221 474	34 703
Trésorerie à la fin de la période		36 324 \$	40 932 \$

Se reporter aux notes annexes.

Notes annexes

Trimestres clos les 31 mars 2022 et 2021 (non audité)

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

Note 1. Entreprise

Artis Real Estate Investment Trust (la « FPI ») est une fiducie de placement immobilier à capital fixe non constituée en société par actions établie en vertu des lois de la province du Manitoba et régie par ces lois. La FPI a été créée aux termes d'une déclaration de fiducie datée du 8 novembre 2004, dont la dernière modification et mise à jour a eu lieu le 19 décembre 2021 (la « déclaration de fiducie »). La vision de la FPI est la suivante : devenir une plateforme de gestion et de placement d'actifs immobiliers de premier ordre axée sur la croissance de la valeur liquidative par part et des distributions pour ses investisseurs par l'entremise de placements axés sur la valeur. La FPI détient, gère, loue et aménage des immeubles industriels, de bureaux, de commerce de détail et résidentiels au Canada et aux États-Unis et détient d'autres placements immobiliers. 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.

Note 2. Principales méthodes comptables

a) Mode de présentation et d'évaluation :

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

Les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été préparés conformément aux mêmes méthodes comptables que celles utilisées dans les états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021, à l'exception des méthodes et des normes adoptées décrites dans la note 2 c). La FPI n'a adopté par anticipation aucune norme, interprétation ou modification qui a été publiée, mais qui n'est pas encore entrée en vigueur. Les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été préparés sur la base de la continuité de l'exploitation et sont présentés en dollars canadiens arrondis au millier de dollars près, à moins d'indication contraire.

Ces états financiers consolidés intermédiaires résumés doivent être lus en parallèle avec les états financiers consolidés de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

b) Recours à des estimations et à des jugements :

La préparation des états financiers consolidés intermédiaires résumés exige de la direction qu'elle fasse des estimations, qu'elle pose des hypothèses et qu'elle émette des jugements qui ont une incidence sur les montants déclarés des actifs et des passifs, sur les informations à fournir relativement aux actifs et aux passifs éventuels à la date des états financiers et sur les montants déclarés des produits et des charges de la période considérée. Les estimations et les jugements comptables critiques sont présentés à la note 2 des états financiers consolidés de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2021. Aucune modification n'a été apportée aux estimations et aux jugements comptables critiques au cours du trimestre clos le 31 mars 2022.

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

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. Ces modifications n'ont eu aucune incidence sur les états financiers consolidés intermédiaires résumés.

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. Ces modifications n'ont eu aucune incidence sur les états financiers consolidés intermédiaires résumés, puisqu'aucun contrat déficitaire n'a été identifié pendant la période.

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. Ces modifications ont été adoptées lors de l'évaluation des modalités des passifs financiers nouveaux et modifiés au cours de la période et n'ont pas d'incidence significative sur les états financiers consolidés intermédiaires résumés.

Note 3. Acquisitions et cessions d'immeubles de placement

Acquisitions :

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2022, la FPI n'a acquis aucun immeuble.

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.

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, s'est établi comme suit :

	Trimestres clos les	
	2022	31 mars 2021
Immeubles de placement	— \$	875 \$
Dette à long terme, y compris les emprunts hypothécaires acquis supérieurs et inférieurs au marché, déduction faite des coûts de financement	—	(487)
Autres éléments de l'actif net	—	3
	—	391
Contrepartie constituée des éléments suivants :		
Contrepartie en trésorerie	—	391
Contrepartie totale	— \$	391 \$
Coûts de transaction passés en charges	— \$	11 \$

Cessions :

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2022, la FPI a cédé les immeubles suivants :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date de cession	Catégorie d'actifs
Portefeuille d'immeubles de bureaux Cancross	2	Région du Grand Toronto (Ontario)	20 janvier 2022	Immeubles de bureaux
2150-2180 Dunwin Drive	1	Région du Grand Toronto (Ontario)	10 mars 2022	Immeubles industriels

Le produit en trésorerie reçu de la vente des immeubles susmentionnés, déduction faite des coûts et de la dette connexe, s'est établi à 63 859 \$. Les actifs et les passifs liés à ces immeubles ont été décomptabilisés.

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

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

	Trimestre clos le 31 mars 2022		
	Immeubles de placement	Immeubles de placement en cours d'aménagement	Immeubles de placement détenus en vue de la vente
Solde au début de la période	3 741 544 \$	195 161 \$	62 904 \$
Entrées :			
Dépenses d'investissement	2 107	13 191	—
Intérêts capitalisés ¹	—	40	—
Commissions de location	2 167	171	39
Ajustements des loyers de manière linéaire	292	—	(4)
Entrées d'avantages incitatifs à la location, déduction faite de l'amortissement	1 104	351	61
Cessions	—	—	(63 859)
Perte de change	(30 730)	(360)	—
Profit lié à la juste valeur	68 809	1 273	859
Reclassement d'immeubles de placement en cours d'aménagement	5 626	(5 626)	—
Reclassement d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	(59 667)	—	59 667
Solde à la fin de la période	3 731 252 \$	204 201 \$	59 667 \$

1. Au cours du trimestre clos le 31 mars 2022, des intérêts ont été capitalisés relativement aux immeubles de placement en cours d'aménagement selon un taux d'intérêt effectif moyen pondéré de 2,13 %.

	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	875	4 948	—
Reclassement de placements mis en équivalence ¹	16 642	—	—
Dépenses d'investissement	21 117	69 008	445
Intérêts capitalisés ²	—	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 ³	—	(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
Solde à la fin de l'exercice	3 741 544 \$	195 161 \$	62 904 \$

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.

Au 31 mars 2022, les immeubles de placement en cours d'aménagement comprenaient le 300 Main, un projet d'aménagement résidentiel et commercial d'une juste valeur de 178 446 \$ (31 décembre 2021 – 174 997 \$). 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.

Au 31 mars 2022, la FPI détenait un immeuble industriel, un immeuble de bureaux et une parcelle de terrain destinée à l'aménagement classés dans les immeubles de placement détenus en vue de la vente qui étaient activement commercialisés en vue de la vente ou étaient visés par des ententes de vente conditionnelle (31 décembre 2021 – un immeuble industriel et deux immeubles de bureaux).

Au 31 mars 2022, les immeubles de placement comprenaient des loyers à recevoir comptabilisés de manière linéaire d'un montant net de 48 550 \$ (31 décembre 2021 – 48 916 \$) 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 11 593 \$ au 31 mars 2022 (31 décembre 2021 – 11 448 \$). Les paiements de loyers exigés en vertu de ce contrat de location ont été entièrement réglés au moment de l'acquisition de l'immeuble.

Au 31 mars 2022, des immeubles de placement d'une juste valeur de 2 105 704 \$ (31 décembre 2021 – 2 096 861 \$) ont été donnés en garantie aux termes de conventions hypothécaires.

La FPI obtient des évaluations externes pour certains immeubles représentant diverses régions et catégories d'actifs de son portefeuille. Pour le trimestre clos le 31 mars 2022, des immeubles (y compris la participation de la FPI dans des immeubles détenus dans des placements mis en équivalence, excluant ceux détenus par l'entremise d'Iris Acquisition II LP d'une valeur d'expertise de 208 900 \$ (31 décembre 2021 – 775 751 \$) ont été évalués par des évaluateurs externes qualifiés. La FPI a recours à des hypothèses et à des techniques d'évaluation comparables à celles utilisées par les évaluateurs externes pour ses évaluations internes. Les évaluations internes sont réalisées par l'équipe d'évaluation de la FPI, qui relève directement du chef des services financiers. Les processus d'évaluation et leurs résultats font l'objet d'une revue trimestrielle par la direction.

La FPI détermine la juste valeur des immeubles de placement à l'aide de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie ou de la méthode de la capitalisation globale. En vertu de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie, les flux de trésorerie futurs prévus sont actualisés au moyen d'un taux approprié fondé sur le risque lié à chaque immeuble. Les flux de trésorerie futurs prévus pour chaque immeuble de placement sont fondés, sans toutefois s'y limiter, sur les produits tirés des contrats de location en cours, les charges prévues et réelles ainsi que les hypothèses concernant les produits tirés de contrats de location futurs. La FPI a recours, entre autres, à un historique de location, à des rapports sur le marché, aux profils des locataires et aux évaluations des bâtiments pour déterminer les hypothèses les plus appropriées. Les taux d'actualisation et de capitalisation sont estimés à l'aide d'études de marché, d'évaluations disponibles et de données de marché comparables. En vertu de la méthode de la capitalisation globale, le bénéfice net pour la première année est stabilisé et capitalisé à un taux approprié pour chaque immeuble de placement. Le bénéfice net stabilisé inclut des provisions au titre de l'inoccupation, des frais de gestion et des réserves pour réparations structurales. La valeur capitalisée qui en découle est par la suite ajustée, au besoin, pour tenir compte des coûts afin de stabiliser le bénéfice net et les dépenses d'investissement non recouvrables. Aucune modification n'a été apportée à la méthode d'évaluation interne de la FPI au cours du trimestre clos le 31 mars 2022 et de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

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 mars 2022. 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 la 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 mars 2022 soient modifiées à mesure que de nouvelles informations seront disponibles, ce qui entraînerait un ajustement significatif de la juste valeur des immeubles de placement au cours des périodes de présentation de l'information financière futures.

Selon la hiérarchie des justes valeurs, la juste valeur des immeubles de placement de la FPI se classe au niveau 3, comme il est décrit à la note 23. La FPI a eu recours aux taux et aux horizons de placement suivants pour évaluer la juste valeur des immeubles de placement :

	31 mars 2022			31 décembre 2021		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Canada :						
Taux d'actualisation	9,50 %	4,75 %	7,05 %	9,50 %	4,75 %	7,11 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	3,50 %	6,03 %	9,00 %	3,50 %	6,09 %
Taux de capitalisation	8,75 %	3,50 %	5,97 %	8,75 %	3,50 %	6,00 %
Horizon de placement (en années)	12,0	10,0	10,4	12,0	10,0	10,5
États-Unis :						
Taux d'actualisation	10,00 %	5,00 %	7,42 %	9,75 %	6,00 %	7,65 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	4,00 %	6,40 %	8,50 %	4,75 %	6,63 %
Taux de capitalisation	8,75 %	3,75 %	6,24 %	8,00 %	4,50 %	6,49 %
Horizon de placement (en années)	12,0	10,0	10,4	12,0	10,0	10,4
Total du portefeuille :						
Taux d'actualisation	10,00 %	4,75 %	7,23 %	9,75 %	4,75 %	7,37 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	3,50 %	6,21 %	9,00 %	3,50 %	6,34 %
Taux de capitalisation	8,75 %	3,50 %	6,10 %	8,75 %	3,50 %	6,22 %
Horizon de placement (en années)	12,0	10,0	10,4	12,0	10,0	10,4

L'information présentée ci-dessus représente le portefeuille complet des immeubles de placement de la FPI, à l'exclusion des immeubles détenus dans ses placements mis en équivalence.

Note 5. Placements mis en équivalence et placements dans des parts privilégiées

La FPI détient les placements mis en équivalence suivants :

	Principale vocation	Emplacement	Participation	
			31 mars 2022	31 décembre 2021
Entreprises associées :				
Iris Acquisition II LP	Placement dans Fonds de placement immobilier Cominar Investment Trust	Régions du Grand Montréal et de la ville de Québec (Québec)/région du Grand Ottawa (Ontario)	32,64 %	— %
Park Lucero East	Immeubles de placement	Région du Grand Phoenix (Arizona)	10,00 %	10,00 %
Coentreprises :				
Park 8Ninety II	Immeubles de placement	Région du Grand Houston (Texas)	95,00 %	95,00 %
Park 8Ninety V	Immeubles de placement	Région du Grand Houston (Texas)	95,00 %	95,00 %
Corridor Park	Immeubles de placement	Région du Grand Houston (Texas)	90,00 %	90,00 %
Portefeuille Graham	Immeubles de placement	Diverses villes, Alberta/C.-B./Sask.	75,00 %	75,00 %
The Point at Inverness	Immeubles de placement	Région du Grand Denver (Colorado)	50,00 %	50,00 %
ICE LP	Placement dans Iris Acquisition II LP	—	50,00 %	— %
ICE II LP	Placement dans le gestionnaire d'actifs de Cominar Real Estate Investment Trust	—	50,00 %	— %

Le 1^{er} mars 2022, la FPI a fourni un apport de 112 000 \$ pour acquérir des parts de capitaux propres ordinaires d'Iris Acquisition II LP (« Iris »), une entité constituée en vue d'acquérir les parts en circulation du Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar ») pour une contrepartie en trésorerie de 11,75 \$ par part en vertu d'un plan d'arrangement. Dans le cadre de la contrepartie, la FPI a fourni à titre d'apport ses parts de Cominar détenues antérieurement, dont la juste valeur était de 13 488 \$. Le placement de la FPI dans 32,64 % des parts de capitaux propres ordinaires en circulation d'Iris est considéré comme une participation dans une entreprise associée et évaluée selon la méthode de la mise en équivalence, puisque la FPI exerce une influence notable sur cette participation par l'entremise de sa représentation au conseil d'administration de Cominar et au conseil du commandité ultime d'Iris. De plus, la FPI a acquis des parts privilégiées de second rang d'Iris pour un montant de 100 000 \$. Les parts privilégiées de second rang ont un taux de rendement de 18,00 % par année; elles sont rachetables par Iris en tout temps et seront rachetables par la FPI à compter du 1^{er} mars 2025. Le placement de la FPI dans les parts privilégiées de second rang est classé à titre d'instrument financier évalué au coût amorti.

Dans le cadre de la participation dans Iris, la FPI, Sandpiper Asset Management Inc. (« Sandpiper ») et une société affiliée de Sandpiper ont formé deux coentreprises, ICE LP et ICE II LP. ICE LP détient une participation de 33,33 % dans le commandité ultime d'Iris et une participation dans Iris assortie de droits de participation au résultat. ICE II LP détient une participation de 33,33 % dans le gestionnaire d'actifs de Cominar. En vertu de l'entente de gestion d'actifs, le gestionnaire d'actifs reçoit des honoraires mensuels équivalant à 1/12 de 1,75 % de la valeur liquidative d'Iris. L'entente de gestion d'actifs a une durée initiale de six ans et un renouvellement automatique de un an par la suite. Les participations de 50 % de la FPI dans ICE LP et ICE II LP sont considérées comme des coentreprises et évaluées selon la méthode de la mise en équivalence, puisque la FPI exerce un contrôle conjoint sur ces entités. Sandpiper est une partie liée de la FPI (se reporter à la note 18). Au cours du trimestre clos le 31 mars 2022, la FPI a fourni un apport total de 5 \$ à ICE LP et à ICE II LP.

De plus, au cours du trimestre clos le 31 mars 2022, la FPI a fourni un apport de 361 \$ aux placements mis en équivalence visant les immeubles Corridor Park, Park 8Ninety V et Park 8Ninety II.

La FPI pourrait être tenue responsable des obligations de certaines entreprises associées et coentreprises. Au 31 mars 2022, la quote-part des passifs hypothécaires revenant aux copropriétaires était de 40 694 \$ (31 décembre 2021 – 30 388 \$). La direction a évalué que les actifs disponibles par l'intermédiaire de ses entreprises associées et de ses coentreprises sont suffisants pour satisfaire à ces obligations.

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

	31 mars 2022				31 décembre 2021			
	Iris	Autre entreprise associée	Coentreprises	Total	Iris	Autre entreprise associée	Coentreprises	Total
Actifs non courants :								
Immeubles de placement	856 798 \$	— \$	305 082	\$ 1 161 880 \$	— \$	— \$	233 635 \$	233 635 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	10	5 541	—	5 551	—	4 687	42 337	47 024
Participation dans des coentreprises	5 989	—	—	5 989	—	—	—	—
Actifs courants :								
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	6 202	—	—	6 202	—	—	—	—
Autres actifs courants	41 715	30	3 513	45 258	—	29	4 501	4 530
Total de l'actif	910 714	5 571	308 595	1 224 880	—	4 716	280 473	285 189
Passifs non courants :								
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	481 582	1 880	51 335	534 797	—	715	47 544	48 259
Passifs courants :								
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	180 512	—	45 525	226 037	—	—	46 223	46 223
Autres passifs courants	33 316	929	5 300	39 545	—	1 171	9 458	10 629
Total du passif	695 410	2 809	102 160	800 379	—	1 886	103 225	105 111
Quote-part de la FPI de l'actif net des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	215 304 \$	2 762 \$	206 435 \$	424 501 \$	— \$	2 830 \$	177 248 \$	180 078 \$

	Trimestre clos le 31 mars 2022				Trimestre clos le 31 mars 2021			
	Iris	Autre entreprise associée	Coentreprises	Total	Iris	Autre entreprise associée	Coentreprises	Total
Produits	8 675 \$	— \$	4 002 \$	12 677 \$	— \$	— \$	4 157 \$	4 157 \$
Charges d'exploitation	4 742	—	1 745	6 487	—	—	1 767	1 767
Bénéfice d'exploitation net	3 933	—	2 257	6 190	—	—	2 390	2 390
(Perte) profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	(416)	—	31 172	30 756	—	—	4 672	4 672
Profits résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses	111 652	—	—	111 652	—	—	—	—
Autres (charges) produits	(11 865)	—	(762)	(12 627)	—	—	(717)	(717)
Quote-part du bénéfice net revenant à la FPI	103 304	—	32 667	135 971	—	—	6 345	6 345
Incidence des différences temporaires d'Iris sur l'impôt différé ¹	4 313	—	—	4 313	—	—	—	—
Bénéfice net lié aux placements mis en équivalence	107 617 \$	— \$	32 667 \$	140 284 \$	— \$	— \$	6 345 \$	6 345 \$

1. Le placement de la FPI dans Iris est effectué par l'entremise d'une filiale imposable. Cet ajustement reflète l'incidence estimative sur l'impôt différé, principalement attribuable aux différences temporaires liées aux coûts de transaction et aux ajustements de la juste valeur.

Iris est une entreprise associée significative de la FPI. Le tableau suivant présente un sommaire de l'information financière d'Iris sur une base de 100 %, ainsi que des rapprochements avec la valeur comptable de la quote-part revenant à la FPI de son placement dans Iris et avec le bénéfice net d'Iris.

	31 mars 2022
<i>Montants présentés à 100 % dans les états financiers d'Iris :</i>	
Actifs non courants	2 643 375 \$
Actifs courants	146 805
Passifs non courants	(1 475 438)
Passifs courants	(655 053)
Actif net	659 689
Pourcentage de la participation de la FPI	32,64 %
Quote-part de la FPI de l'actif net d'Iris	215 304 \$

	Pour la période allant du 1 ^{er} mars au 31 mars 2022
--	--

<i>Montants présentés à 100 % dans les états financiers d'Iris :</i>	
Produits	26 578 \$
Charges d'exploitation	(14 531)
Profits résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses	342 072
Autres (charges) produits	(33 756)
Bénéfice net	320 363
Pourcentage de la participation de la FPI	32,64 %
Quote-part du bénéfice net revenant à la FPI avant les ajustements	104 567
Ajustements :	
Frais d'émission de titres de capitaux propres déduits des capitaux propres	(1 263)
Incidence des différences temporaires d'Iris sur l'impôt différé ¹	4 313
Quote-part de la FPI du bénéfice net d'Iris	107 617 \$

1. Le placement de la FPI dans Iris est effectué par l'entremise d'une filiale imposable. Cet ajustement reflète l'incidence estimative sur l'impôt différé, principalement attribuable aux différences temporaires liées aux coûts de transaction et aux ajustements de la juste valeur.

Note 6. Entreprises communes

La FPI détient des participations dans les entreprises communes suivantes :

Immeuble	Emplacement	Principale vocation	Participation	
			31 mars 2022	31 décembre 2021
Entreprises communes :				
Cliveden Building	Région du Grand Vancouver (Colombie-Britannique)	Immeubles de placement	50,00 %	50,00 %
Kincaid Building	Région du Grand Vancouver (Colombie-Britannique)	Immeubles de placement	50,00 %	50,00 %

La FPI intègre dans les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés sa quote-part proportionnelle des actifs, des passifs, des produits, des charges et des flux de trésorerie de l'entreprise commune.

La FPI pourrait être tenue responsable des obligations de certaines entreprises communes. Au 31 mars 2022, la quote-part des passifs hypothécaires revenant aux copropriétaires était de 4 410 \$ (31 décembre 2021 – 4 532 \$). La direction a évalué que les actifs disponibles par l'intermédiaire de ses entreprises communes sont suffisants pour satisfaire à ces obligations.

Note 7. Débiteurs et autres sommes à recevoir

	31 mars 2022	31 décembre 2021
Loyers à recevoir	4 625 \$	5 578 \$
Loyers reportés à recevoir	437	955
Correction de valeur pour créances douteuses	(1 631)	(1 717)
Revenus de recouvrement courus	4 601	3 181
Autres sommes à recevoir	7 191	6 799
	15 223	14 796
Tranche non courante des loyers reportés à recevoir, déduction faite de la correction de valeur pour créances douteuses connexe de 45 \$ (31 décembre 2021 – 53 \$)	129	122
Tranche courante	15 094 \$	14 674 \$

Se reporter à la note 22 pour une analyse plus poussée du risque de crédit et de la correction de valeur pour créances douteuses.

Note 8. Emprunts hypothécaires et autres emprunts

	31 mars 2022	31 décembre 2021
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 061 518 \$	1 087 521 \$
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	1 366	1 604
Coûts de financement	(3 859)	(4 086)
	1 059 025	1 085 039
Tranche courante	310 048	301 910
Tranche non courante	748 977 \$	783 129 \$

Certains immeubles de placement de la FPI ont été donnés en garantie aux termes de conventions hypothécaires et d'autres accords de garantie. Au 31 mars 2022, un pourcentage de 36,8 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI porte intérêt à des taux fixes (31 décembre 2021 – 36,3 %), et 37,8 % 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 2021 – 37,5 %). Le taux d'intérêt effectif moyen pondéré sur tous les emprunts hypothécaires et autres emprunts était de 3,32 % et leur taux nominal moyen pondéré était de 3,11 % au 31 mars 2022 (31 décembre 2021 – 3,31 % et 3,04 %, respectivement). Les dates d'échéance de ces emprunts s'échelonnent du 1^{er} mai 2022 au 1^{er} juin 2031.

Les créanciers hypothécaires de la FPI imposent également diverses clauses restrictives financières. La FPI surveille ces clauses restrictives, qui sont principalement des ratios de couverture du service de la dette. Les emprunts hypothécaires et autres emprunts 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 9. Débentures de premier rang non garanties

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

Émission de débentures de premier rang non garanties	Date d'émission	Date d'échéance	Taux d'intérêt applicable		
Série D	18 septembre 2020	18 septembre 2023	3,824 %		
	Valeur nominale	Coûts de financement non amortis	Valeur comptable	Tranche courante	Tranche non courante
Série D	250 000 \$	(562) \$	249 438 \$	— \$	249 438 \$
31 mars 2022	250 000 \$	(562) \$	249 438 \$	— \$	249 438 \$
31 décembre 2021	250 000	(654)	249 346	—	249 346

Le 18 septembre 2020, la FPI a émis des débetures 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 débetures 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 débetures ont égalité de rang avec toutes les autres dettes de la FPI.

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2022, la FPI a comptabilisé un montant de 92 \$ au titre de l'amortissement des coûts de financement (2021 – 152 \$).

Les charges d'intérêts sur les débetures de premier rang non garanties sont calculées au moyen de l'application du taux d'intérêt effectif à l'encours de la composante passif. L'écart entre les versements d'intérêts réels en trésorerie et les charges d'intérêts correspond à une désactualisation de la composante passif.

Conformément à l'acte de fiducie supplémentaire régissant les débetures de premier rang non garanties de série D, la FPI doit respecter diverses clauses restrictives financières. Au 31 mars 2022, la FPI se conformait à ces exigences.

Note 10. Facilités de crédit

La FPI a conclu des facilités de crédit à terme renouvelables non garanties d'un montant total de 700 000 \$ qui peuvent servir aux fins de l'exploitation générale de l'entreprise et du fonds de roulement, ainsi qu'aux fins du financement à court terme des acquisitions d'immeubles de placement et de l'émission de lettres de crédit. La FPI peut prélever des montants sur les facilités de crédit en dollars canadiens ou américains.

La FPI a remboursé une tranche de 100 000 \$ de la facilité de crédit non renouvelable à son échéance le 4 février 2022, et elle a conclu une convention modifiée visant le solde résiduel de 100 000 \$, dont l'échéance est le 6 février 2023. En 2017, la FPI a conclu deux facilités de crédit à terme non renouvelables et non garanties d'un montant total de 300 000 \$ et d'une durée de cinq ans. Toutes les facilités de crédit non renouvelables peuvent servir aux fins de l'exploitation générale de l'entreprise et du fonds de roulement, ainsi qu'aux fins de l'acquisition d'immeubles et du financement de projets d'aménagement.

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

	31 mars 2022		31 décembre 2021			
	Capacité d'emprunt	Montant prélevé	Montant pouvant être prélevé ¹	Montant prélevé	Montant pouvant être prélevé ¹	Taux d'intérêt applicables ²
Facilités renouvelables échéant le 14 décembre 2022	400 000 \$	202 000 \$	198 000 \$	— \$	400 000 \$	Taux des acceptations bancaires majoré de 1,70 % ou taux préférentiel majoré de 0,70 % ou taux LIBOR majoré de 1,70 % ou au taux de base américain majoré de 0,70 %
Facilité renouvelable échéant le 29 avril 2023	300 000	158 715	141 285	131 851	168 149	Taux des acceptations bancaires majoré de 1,70 % ou taux préférentiel majoré de 0,70 % ou taux LIBOR majoré de 1,70 % ou au taux de base américain majoré de 0,70 %
Facilité non renouvelable échéant le 6 février 2023	100 000	100 000	—	200 000	—	Taux des acceptations bancaires majoré de 1,60 % ou taux préférentiel majoré de 0,60 %
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		(483)		(598)		
Total des facilités de crédit	1 100 000 \$	760 232 \$	339 285 \$	631 253 \$	568 149 \$	
Tranche courante		601 693		499 610		
Tranche non courante		158 539 \$		131 643 \$		

1. En vertu des facilités de crédit renouvelables, la FPI doit maintenir un ratio minimum de la valeur des biens immobiliers non grevés par rapport à la dette non garantie consolidée de 1,4. Au 31 mars 2022, la capacité d'emprunt totale sur les facilités de crédit renouvelables n'était pas limitée par cette clause (31 décembre 2021 – limite de 635 313 \$).

2. La FPI a conclu des swaps de taux d'intérêt sur les facilités de crédit non renouvelables échéant le 6 juillet 2022 et le 18 juillet 2022. Avant la modification, la facilité de crédit non renouvelable qui est arrivée à échéance le 4 février 2022 avait un taux d'intérêt applicable de 2,22 % en vertu d'un swap de taux d'intérêt.

Aux fins des facilités de crédit, la FPI doit respecter diverses clauses restrictives financières. Au 31 mars 2022, la FPI se conformait à ces exigences.

Note 11. Capitaux propres

a) Parts ordinaires :

i) Autorisées :

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

ii) Émises et en circulation :

	Nombre de parts	Montant
Solde au 31 décembre 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 ¹	—	256 091
Solde au 31 décembre 2021	123 544 536	1 865 983
Parts assujetties à des restrictions rachetées	561	7
Parts acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(4 225 353)	(64 160)
Solde au 31 mars 2022	119 319 744	1 801 830 \$

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 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
Parts acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(18 100)	(30 500)	—	(48 600)
Parts acquises en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la clôture de la période	(1 300)	(4 500)	—	(5 800)
Nombre de parts en circulation au 31 mars 2022	3 276 200	3 664 510	4 965 540	11 906 250

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 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
Parts acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(431)	(736)	—	(1 167)
Parts acquises en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la clôture de la période	(31)	(109)	—	(140)
Valeur comptable au 31 mars 2022	78 006 \$	88 440 \$	120 468 \$	286 914 \$
Valeur nominale au 31 mars 2022	81 880 \$	91 576 \$	124 139 \$	297 595 \$
Valeur nominale au 31 décembre 2021	82 390	92 488	124 139	299 017

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

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

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

Le 15 décembre 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 du trimestre clos le 31 mars 2022, la FPI a acquis 4 225 353 parts ordinaires aux cours du marché totalisant 52 661 \$, ce qui s'est traduit par un surplus d'apport de 11 499 \$, soit l'excédent du capital déclaré sur le produit du rachat. Au cours du trimestre clos le 31 mars 2022, la FPI a aussi acquis 19 400 et 35 000 parts de séries A et E aux cours du marché totalisant 1 316 \$, ce qui s'est traduit par une réduction du surplus d'apport de 9 \$, soit l'excédent du produit du rachat sur le capital déclaré.

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.

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 débetures, 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 mars 2022, la FPI n'avait pas émis de titres en vertu de ce prospectus préalable de base simplifié.

e) Nombre moyen pondéré de parts ordinaires :

	Trimestres clos les	
	2022	31 mars 2021
Bénéfice net	237 013 \$	71 860 \$
Ajustement pour tenir compte des distributions aux porteurs de parts privilégiées (note 12)	(4 277)	(4 337)
Bénéfice net attribuable aux porteurs de parts ordinaires	232 736	67 523
Ajustement pour tenir compte des parts assujetties à des restrictions	336	53
Ajustement pour tenir compte des parts différées	4	(178)
Bénéfice net dilué attribuable aux porteurs de parts ordinaires	233 076 \$	67 398 \$

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

Parts ordinaires – de base	121 888 430	134 106 836
Incidence des titres ayant un effet dilutif :		
Parts assujetties à des restrictions	439 224	403 124
Parts différées	149 923	59 901
Parts ordinaires – dilué	122 477 577	134 569 861
Bénéfice net par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires :		
De base	1,91 \$	0,50 \$
Dilué	1,90	0,50

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 trimestres clos les 31 mars 2022 et 2021, aucune part n'a eu un effet antidilutif.

Note 12. Distributions aux porteurs de parts

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

	Trimestre clos le 31 mars 2022		Trimestre clos le 31 mars 2021	
	Total des distributions	Distributions par part	Total des distributions	Distributions par part
Porteurs de parts ordinaires	18 071 \$	0,15 \$	19 042 \$	0,14 \$
Porteurs de parts privilégiées de série A	1 160	0,35	1 186	0,35
Porteurs de parts privilégiées de série E	1 255	0,34	1 292	0,34
Porteurs de parts privilégiées de série I	1 862	0,38	1 859	0,38

Note 13. Produits

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

	Trimestres clos les 31 mars	
	2022	2021
Loyers de base	59 380 \$	69 369 \$
Recouvrements de coûts d'exploitation et d'impôts fonciers	35 719	40 033
Stationnement et autres produits	2 459	2 621
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	(6 406)	(6 323)
Ajustements des loyers de manière linéaire	288	1 039
Revenus liés à la résiliation de contrats de location	1 801	277
Produits locatifs tirés des immeubles de placement	93 241	107 016
Ventes de copropriétés	—	13 861
	93 241 \$	120 877 \$

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

Note 14. Charges d'intérêts

	Trimestres clos les 31 mars	
	2022	2021
Intérêts sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts	8 311 \$	9 791 \$
Intérêts sur les débetures de premier rang non garanties	2 371	3 686
Intérêts sur les facilités de crédit	4 866	4 565
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	(218)	(181)
Amortissement des coûts de financement	727	927
	16 057 \$	18 788 \$

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

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

	Trimestres clos les 31 mars	
	2022	2021
Swaps de taux d'intérêt	10 535 \$	5 079 \$
Contrats de change	—	2 039
Autres dérivés	(397)	—
Titres de capitaux propres	10 055	—
	20 193 \$	7 118 \$

Note 16. Impôt sur le résultat

	Trimestres clos les 31 mars	
	2022	2021
Charge d'impôt exigible	94 \$	130 \$
Charge d'impôt différé, montant net	31 873	4
Charge d'impôt sur le résultat	31 967 \$	134 \$

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.

Le placement de la FPI dans Iris est détenu par l'entremise d'une filiale imposable. Au cours du trimestre clos le 31 mars 2022, la FPI a comptabilisé un passif d'impôt différé de 27 756 \$, principalement en raison du profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses et des coûts de transaction liés à l'acquisition de Cominar par Iris (se reporter à la note 5).

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 17. Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie

a) Autres éléments sans effet sur la trésorerie :

	Trimestres clos les 31 mars	
	2022	2021
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	6 406 \$	6 323 \$
Ajustements des loyers de manière linéaire	(288)	(1 039)
Amortissement des immobilisations corporelles	314	327
Rémunération fondée sur des parts	481	496
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	(218)	(181)
Amortissement des coûts de financement compris dans les charges d'intérêts	727	927
	7 422 \$	6 853 \$

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

	Trimestres clos les 31 mars	
	2022	2021
Immeubles en stock	— \$	12 135 \$
Charges payées d'avance et autres actifs	710	(818)
Débiteurs et autres sommes à recevoir	(343)	905
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	1 736	3 336
Créditeurs et autres passifs	2 292	(4 857)
	<u>4 395 \$</u>	<u>10 701 \$</u>

c) Autres renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie :

	Trimestres clos les 31 mars	
	2022	2021
Intérêts versés	18 686 \$	24 205 \$
Intérêts reçus	424	376
Impôt sur le résultat payé	192	39

Note 18. Transactions entre parties liées

Sandpiper est une partie liée de la FPI du fait qu'elle est une société sous le contrôle conjoint du président et chef de la direction de la FPI.

Avec prise d'effet le 1^{er} mai 2021, la FPI a conclu un contrat de licence de partage d'espace avec Sandpiper visant l'utilisation de certains locaux pour bureaux moyennant des 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 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.

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

	Trimestres clos les 31 mars	
	2022	2021
Coûts liés à la licence de partage d'espace	31 \$	— \$
Honoraires liés aux services	120	—
	<u>151 \$</u>	<u>— \$</u>

Les montants à payer à Sandpiper s'élevaient à 120 \$ au 31 mars 2022 (31 décembre 2021 – 76 \$).

Dans le cadre de la participation dans Iris, le 1^{er} mars 2022, la FPI a formé deux coentreprises, ICE LP et ICE II LP, avec Sandpiper et une société affiliée de Sandpiper (se reporter à la note 5).

Note 19. Informations sectorielles

La FPI possède et exploite des immeubles au Canada et aux États-Unis, par l'entremise de participations directes ou de placements mis en équivalence. Ces immeubles sont gérés et présentés à l'interne en fonction du pays dans lequel ils sont situés. Les informations sectorielles pour le Canada et les États-Unis présentées ci-dessous comprennent la quote-part revenant à la FPI des produits, des charges, des actifs et des passifs des immeubles de placement détenus dans des placements mis en équivalence qui ont été établis afin d'aménager et d'exploiter des immeubles de placement précis. Les placements de la FPI dans Iris Acquisition II LP (se reporter à la note 5) sont examinés séparément par la haute direction et évalués en fonction des distributions reçues. Par conséquent, les placements dans Iris ne sont pas attribués aux secteurs. De plus, les autres produits (charges) de la FPI, y compris les intérêts se rapportant aux débetures 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.

	Trimestre clos le 31 mars 2022				
	Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des immeubles de placement mis en équivalence ¹	Total
Produits :					
Produits locatifs tirés des immeubles de placement	43 813 \$	53 428 \$	2 \$	(4 002) \$	93 241 \$
Ventes de copropriétés	—	—	—	—	—
Total des produits	43 813	53 428	2	(4 002)	93 241
Charges :					
Exploitation des immeubles	13 345	13 606	—	(961)	25 990
Impôts fonciers	6 982	9 591	—	(784)	15 789
Coûts des ventes d'unités en copropriété	—	—	—	—	—
Total des charges d'exploitation	20 327	23 197	—	(1 745)	41 779
Bénéfice d'exploitation net	23 486	30 231	2	(2 257)	51 462
Autres produits (charges) :					
Charges générales	—	—	(3 190)	—	(3 190)
Charges liées aux initiatives stratégiques	—	—	—	—	—
Charges d'intérêts	(3 755)	(5 458)	(7 607)	763	(16 057)
Produits d'intérêts et autres produits	5	134	2 940	(1)	3 078
Produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres	—	—	1 006	—	1 006
Bénéfice net lié aux placements mis en équivalence	—	—	107 617	32 667	140 284
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	22 838	79 275	—	(31 172)	70 941
Profit de change	—	—	1 263	—	1 263
Coûts de transaction	—	—	—	—	—
Profit lié à la juste valeur sur instruments financiers	—	—	20 193	—	20 193
Bénéfice avant impôt sur le résultat	42 574	104 182	122 224	—	268 980
Charge d'impôt sur le résultat	—	(160)	(31 807)	—	(31 967)
Bénéfice net	42 574 \$	104 022 \$	90 417 \$	— \$	237 013 \$
Acquisitions d'immeubles de placement	— \$	— \$	— \$	— \$	— \$
Entrées d'immeubles de placement, d'immeubles de placement en cours d'aménagement et d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	9 545	6 760	—	(1 007)	15 298
Entrées d'avantages incitatifs à la location	2 707	5 770	—	(555)	7 922
Entrées de commissions de location	342	2 259	—	(224)	2 377
					31 mars 2022
	Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des immeubles de placement mis en équivalence ¹	Total
Total de l'actif	1 987 696 \$	2 393 496 \$	522 439 \$	(104 969) \$	4 798 662 \$
Total du passif	475 969	777 359	1 062 554	(104 969)	2 210 913

1. L'ajustement concerne la quote-part revenant à la FPI des produits, des charges, des actifs et des passifs des immeubles de placement détenus dans des placements mis en équivalence, excluant Iris Acquisition II LP.

Trimestre clos le 31 mars 2022

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

31 décembre 2021

	Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des immeubles de placement mis en équivalence ¹	Total
Total de l'actif	2 026 027 \$	2 334 821 \$	320 287 \$	(105 111) \$	4 576 024 \$
Total du passif	483 242	792 076	950 464	(105 111)	2 120 671

1. L'ajustement concerne la quote-part revenant à la FPI des produits, des charges, des actifs et des passifs des immeubles de placement détenus dans des placements mis en équivalence, excluant Iris Acquisition II LP.

Note 20. Éventualités et garanties

a) Lettres de crédit :

Au 31 mars 2022, la FPI avait émis des lettres de crédit d'un montant de 63 \$ (31 décembre 2021 – 75 \$).

b) Éventualités :

La FPI pourrait être tenue responsable d'obligations d'un montant de 5 758 \$ (31 décembre 2021 – 5 842 \$) qui ont été fournies à l'appui de projets d'aménagement d'immeubles industriels.

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

c) Garanties :

Au 31 mars 2022, la FPI a garanti certaines dettes reprises par des acquéreurs relativement à la cession de deux immeubles (31 décembre 2021 – deux immeubles). Ces garanties demeureront en vigueur jusqu'à ce que la dette soit modifiée, refinancée ou éteinte. Le risque de crédit survient en cas de défaut sur le remboursement de la dette de la part des acquéreurs, puisqu'elle est garantie par la FPI. Le risque de crédit est atténué, puisque la FPI a un recours en vertu de ces garanties en cas de défaut des acquéreurs. Dans un tel cas, la FPI aurait un droit sur les immeubles sous-jacents. Au 31 mars 2022, le montant estimatif de la dette assujettie aux garanties était de 43 106 \$ (31 décembre 2021 – 43 586 \$) et la durée moyenne pondérée résiduelle estimative était de 1,2 an (31 décembre 2021 – 1,4 an). 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 intermédiaires résumés.

Note 21. Gestion du capital

Les objectifs de la FPI en matière de gestion du capital consistent à préserver sa capacité de poursuivre ses activités de façon continue et de générer des rendements suffisants pour offrir aux porteurs de parts des distributions en trésorerie stables. La FPI définit le capital comme les emprunts hypothécaires et autres emprunts, les 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. Au 31 mars 2022, le ratio de la dette sur la valeur comptable brute était de 43,0 % (31 décembre 2021 – 42,9 %), ce qui cadre avec les objectifs de la FPI. La valeur comptable brute est définie comme étant la valeur comptable consolidée des actifs de la FPI, plus le montant des amortissements cumulés des immobilisations corporelles. Le total de la dette comprend les emprunts hypothécaires et autres emprunts, les débentures, le passif lié aux actions privilégiées et les facilités de crédit. Au 31 mars 2022, la FPI respectait l'exigence de la déclaration de fiducie.

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

	Note	31 mars 2022	31 décembre 2021
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	8	1 059 025 \$	1 085 039 \$
Débentures de premier rang non garanties	9	249 438	249 346
Facilités de crédit	10	760 232	631 253
Total de la dette		2 068 695	1 965 638
Capitaux propres		2 587 749	2 455 353
		4 656 444 \$	4 420 991 \$

Note 22. Gestion du risque

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

a) Risque de marché :

i) Risque de taux d'intérêt :

La FPI est exposée au risque de taux d'intérêt sur ses emprunts. La déclaration de fiducie limite le ratio d'endettement de la FPI à 70 % de la valeur comptable brute du total de l'actif de la FPI. La FPI surveille également le montant de la dette à taux variable. La majorité des financements par emprunt de la FPI sont à taux fixe ou encore sont à taux variables et assortis de swaps de taux d'intérêt. En outre, la direction compare la durée moyenne pondérée restante de la dette à long terme à la durée moyenne résiduelle des contrats de location. Au 31 mars 2022, la FPI avait une dette à taux variable, incluant des facilités de crédit, de 1 431 908 \$ (31 décembre 2021 – 1 324 662 \$). Au 31 mars 2022, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 700 914 \$ de la dette à taux variable, y compris des swaps sur ses facilités de crédit (31 décembre 2021 – 907 516 \$).

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 1,2660 pour le trimestre clos le 31 mars 2022, et au taux de change de clôture de 1,2496 au 31 mars 2022, aurait donné lieu à une diminution du bénéfice net d'environ 684 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2022. Une dépréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au dollar canadien aurait donné lieu à une diminution d'environ 120 981 \$ des autres éléments de bénéfice global pour le trimestre clos le 31 mars 2022. 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, les billets à recevoir et les placements dans des parts privilégiées.

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 16 \$ sont incluses dans les charges d'exploitation des immeubles pour le trimestre clos le 31 mars 2022 (2021 – 135 \$).

La FPI est également exposée au risque de crédit à titre de détentrice de billets à recevoir et de placements dans des parts privilégiées. La direction atténue ce risque en procédant à des vérifications de la solvabilité des émetteurs 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 émetteurs.

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 révise constamment les flux de trésorerie réels et prévus.

Le tableau qui suit présente les échéances estimatives des passifs financiers de la FPI au 31 mars 2022, incluant les créiteurs 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
Créiteurs et autres passifs	78 924 \$	78 924 \$	— \$	— \$	— \$
Obligations locatives	1 348	312	388	289	359
Facilités de crédit	760 715	602 000	158 715	—	—
Débiteures de premier rang non garanties	250 000	—	250 000	—	—
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 061 518	310 927	472 752	194 411	83 428
	2 152 505 \$	992 163 \$	881 855 \$	194 700 \$	83 787 \$

Note 23. Évaluations à la juste valeur

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

Aucun transfert d'actifs ou de passifs d'un niveau de la hiérarchie à un autre n'a été effectué au cours du trimestre clos le 31 mars 2022 et de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

		31 mars 2022		31 décembre 2021	
	Hiérarchie des justes valeurs	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Actif :					
Immeubles de placement	Niveau 3	3 731 252 \$	3 731 252 \$	3 741 544 \$	3 741 544 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	Niveau 3	204 201	204 201	195 161	195 161
Placements dans des parts privilégiées	Niveau 2	100 000	99 493	—	—
Titres de capitaux propres	Niveau 1	139 457	139 457	77 186	77 186
Billets à recevoir	Niveau 2	36 008	34 870	36 282	36 473
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	Niveau 3	59 667	59 667	62 904	62 904
Instruments dérivés	Niveau 2	6 775	6 775	1 029	1 029
		4 277 360	4 275 715	4 114 106	4 114 297
Passif :					
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	Niveau 2	1 059 025	1 049 745	1 085 039	1 088 737
Débiteures de premier rang non garanties	Niveau 2	249 438	248 280	249 346	254 346
Facilités de crédit	Niveau 2	760 232	760 715	631 253	631 851
Instruments dérivés	Niveau 2	3 347	3 347	7 689	7 689
		2 072 042	2 062 087	1 973 327	1 982 623
		2 205 318 \$	2 213 628 \$	2 140 779 \$	2 131 674 \$

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

La juste valeur des placements dans des titres de capitaux propres a été déterminée en fonction des prix cotés à la principale bourse sur laquelle les titres sont principalement négociés.

La juste valeur des placements dans des parts privilégiées, des billets à recevoir, des instruments dérivés, des emprunts hypothécaires et autres emprunts, des débiteures de premier rang non garanties et des facilités de crédit a été établie au moyen de l'actualisation des flux de trésorerie de ces instruments financiers en fonction des taux du marché en vigueur à la fin de la période qui s'appliqueraient à des instruments assortis de modalités et de risques de crédit similaires.

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

Note 24. Événements postérieurs à la date de clôture

Les événements suivants se sont produits après le 31 mars 2022 :

- La FPI a émis des débetures de premier rang non garanties de série E d'une durée de trois ans pour un produit brut de 200 000 \$ portant intérêt au taux annuel de 5,60 % et arrivant à échéance le 29 avril 2025.
- La FPI a remboursé trois emprunts hypothécaires venant à échéance d'un montant total de 26 980 \$.
- La FPI a remboursé un montant net de 30 000 \$ sur ses facilités de crédit à terme renouvelables.
- La FPI a acquis, en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, 347 284 parts ordinaires à un prix moyen pondéré de 12,65 \$, 7 900 parts de série A à un prix moyen pondéré de 24,83 \$, 5 400 parts de série E à un prix moyen pondéré de 23,76 \$ et 1 500 parts de série I à un prix moyen pondéré de 24,82 \$.
- La FPI a acquis des titres de capitaux propres pour un coût total de 94 994 \$.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie mensuelle de 0,05 \$ par part ordinaire pour le mois d'avril 2022.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie trimestrielle de 0,3750 \$ par part de série I pour le trimestre clos le 30 avril 2022.

Note 25. Approbation des états financiers

Les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires, et leur date d'autorisation de publication est le 5 mai 2022.