

États financiers consolidés intermédiaires résumés de

**ARTIS REAL ESTATE
INVESTMENT TRUST**

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2022 et 2021
(non audité)

(en dollars canadiens)

Bilans consolidés intermédiaires résumés

(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	30 septembre 2022	31 décembre 2021
ACTIF			
Actifs non courants :			
Immeubles de placement	4	3 343 722 \$	3 741 544 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	4	195 911	195 161
Placements mis en équivalence	5	346 036	180 078
Placements dans des parts privilégiées	5	109 228	—
Titres de capitaux propres		269 908	77 186
Immobilisations corporelles		5 548	6 411
Billets à recevoir		36 715	35 448
Loyers reportés à recevoir	7	64	122
		4 307 132	4 235 950
Actifs courants :			
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	4	657 627	62 904
Charges payées d'avance et autres actifs		20 841	7 979
Billets à recevoir		1 144	834
Débiteurs et autres sommes à recevoir	7	16 731	14 674
Trésorerie détenue en fiducie		40 233	32 209
Trésorerie		136 795	221 474
		873 371	340 074
Total de l'actif		5 180 503 \$	4 576 024 \$
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES			
Passifs non courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	8	339 307 \$	783 129 \$
Déventures de premier rang non garanties	9	199 336	249 346
Facilités de crédit	10	—	131 643
Passifs d'impôt différé	16	15 842	—
Autres passifs à long terme		1 889	2 005
		556 374	1 166 123
Passifs courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	8	722 240	301 910
Déventures de premier rang non garanties	9	249 625	—
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance		33 925	31 867
Créditeurs et autres passifs		189 549	121 161
Facilités de crédit	10	973 190	499 610
		2 168 529	954 548
Total du passif		2 724 903	2 120 671
Capitaux propres		2 455 600	2 455 353
Éventualités et garanties	20		
Événements postérieurs à la date de clôture	24		
Total du passif et des capitaux propres		5 180 503 \$	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 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
		2022	2021	2022	2021
Produits :					
Produits locatifs tirés des immeubles de placement	13	94 114 \$	97 033 \$	278 410 \$	305 983 \$
Ventes de copropriétés	13	—	625	—	15 851
Total des produits		94 114	97 658	278 410	321 834
Charges :					
Exploitation des immeubles		25 300	25 158	74 847	74 393
Impôts fonciers		15 098	15 970	45 960	50 507
Coûts des ventes d'unités en copropriété		—	441	—	14 576
Total des charges d'exploitation		40 398	41 569	120 807	139 476
Bénéfice d'exploitation net		53 716	56 089	157 603	182 358
Autres produits (charges) :					
Charges générales		(1 675)	(2 374)	(7 034)	(9 071)
Charges liées aux initiatives stratégiques		—	—	—	(18)
Charges d'intérêts	14	(24 464)	(16 838)	(60 424)	(53 188)
Produits d'intérêts et autres produits		5 261	549	13 355	1 258
Produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres		3 095	334	6 270	346
(Perte nette) bénéfice net des placements mis en équivalence	5	(44 739)	7 310	102 855	13 519
(Perte) profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	4	(74 072)	(3 957)	(21 898)	188 264
(Perte) profit de change		(6 956)	2 054	(8 266)	(3 717)
Coûts de transaction	3	—	—	—	(11)
(Perte) profit lié à la juste valeur des instruments financiers	15	(15 544)	(3 222)	(39 205)	9 922
(Perte) bénéfice avant impôt sur le résultat		(105 378)	39 945	143 256	329 662
Économie (charge) d'impôt sur le résultat	16	10 928	(90)	(20 249)	(891)
(Perte nette) bénéfice net		(94 450)	39 855	123 007	328 771
Autres éléments de bénéfice global pouvant être reclassés en résultat net au cours de périodes ultérieures :					
Profit de change latent		96 570	38 257	121 053	6 096
Profit (perte) de change latent sur les placements mis en équivalence		6 747	3 233	9 136	(100)
Autres éléments de bénéfice global		103 317	41 490	130 189	5 996
Total du bénéfice global		8 867 \$	81 345 \$	253 196 \$	334 767 \$
(Perte) bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – de base	11	(0,85) \$	0,28 \$	0,93 \$	2,41 \$
(Perte) bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – dilué	11	(0,86)	0,28	0,91	2,40
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :					
De base	11	115 787 788	127 995 494	118 657 925	131 209 998
Dilué	11	116 419 658	128 090 902	119 226 937	131 642 236

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	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)	311	—	—	—	311	—	311
Parts acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités (note 11)	(127 910)	—	—	17 528	(110 382)	(2 535)	(112 917)
Parts acquises en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la clôture de la période (note 11)	(3 062)	—	—	378	(2 684)	(39)	(2 723)
Bénéfice net	—	328 771	—	—	328 771	—	328 771
Autres éléments de bénéfice global	—	—	5 996	—	5 996	—	5 996
Distributions	—	(70 575)	—	—	(70 575)	—	(70 575)
Capitaux propres au 30 septembre 2021	1 623 940	349 195	153 227	67 170	2 193 532	289 228	2 482 760
Variations au cours de la période :							
Émission de parts ordinaires, déduction faite des frais d'émission (note 11)	117	—	—	—	117	—	117
Parts acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités (note 11)	(11 940)	—	—	1 368	(10 572)	(947)	(11 519)
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	—	60 404	—	—	60 404	—	60 404
Autres éléments de perte globale	—	—	(7 469)	—	(7 469)	—	(7 469)
Distributions	—	(66 842)	—	—	(66 842)	—	(66 842)
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)	151	—	—	—	151	—	151
Rachat de parts privilégiées (note 11)	—	—	—	(3 866)	(3 866)	(77 342)	(81 208)
Parts acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités (note 11)	(117 675)	—	—	20 535	(97 140)	(3 773)	(100 913)
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)	—	—	—	1	1	(117)	(116)
Bénéfice net	—	123 007	—	—	123 007	—	123 007
Autres éléments de bénéfice global	—	—	130 189	—	130 189	—	130 189
Distributions	—	(70 863)	—	—	(70 863)	—	(70 863)
Capitaux propres au 30 septembre 2022	1 748 459 \$	138 810 \$	275 947 \$	85 395 \$	2 248 611 \$	206 989 \$	2 455 600 \$

Se reporter aux notes annexes.

Tableaux consolidés intermédiaires résumés des flux de trésorerie

(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
		2022	2021	2022	2021
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) :					
Activités d'exploitation :					
(Perte nette) bénéfice net		(94 450) \$	39 855 \$	123 007 \$	328 771 \$
Ajustements pour tenir compte des éléments suivants :					
Produits d'intérêts sur les placements dans des parts privilégiées à dividendes réinvestis	5	(4 740)	—	(9 228)	—
Produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres		(3 095)	(334)	(6 270)	(346)
Perte nette (bénéfice net) des placements mis en équivalence	5	44 739	(7 310)	(102 855)	(13 519)
Perte (profit) à la juste valeur des immeubles de placement	4	74 072	3 957	21 898	(188 264)
Perte (profit) à la juste valeur des instruments financiers	15	15 544	3 222	39 205	(9 922)
Perte (profit) de change latent(e)		9 944	(1 980)	11 254	3 780
Impôt différé		(10 869)	—	20 155	—
Autres éléments sans effet sur la trésorerie	17	6 346	6 525	20 124	19 828
Variations des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation	17	19 114	17 361	29 939	31 055
		56 605	61 296	147 229	171 383
Activités d'investissement :					
Acquisition d'immeubles de placement, déduction faite de la dette connexe	3	(3 276)	(2 954)	(3 276)	(5 339)
Produit de la cession d'immeubles de placement, déduction faite des coûts et de la dette connexe	3	11 054	757 917	120 973	802 083
Entrées d'immeubles de placement		(10 476)	(8 367)	(20 162)	(17 363)
Entrées d'immeubles de placement en cours d'aménagement		(15 741)	(20 549)	(52 545)	(52 225)
Entrées d'avantages incitatifs à la location et de commissions de location		(11 686)	(6 632)	(37 692)	(24 532)
Apports aux placements mis en équivalence		(11 588)	(580)	(110 469)	(11 429)
Distributions des placements mis en équivalence		819	1 565	3 432	39 679
Achat de placements dans des parts privilégiées		—	—	(100 000)	—
Achats de titres de capitaux propres		(70 025)	(44 527)	(293 799)	(50 872)
Produit de la cession de titres de capitaux propres, déduction faite des coûts		28 502	—	28 502	—
Distributions de bénéfices liés aux titres de capitaux propres		2 689	182	5 205	182
Entrées d'immobilisations corporelles		—	—	(21)	—
Émissions de billets à recevoir		(1 019)	(37)	(1 442)	(112)
Remboursements de capital sur les billets à recevoir		269	574	689	1 348
Variation des dépôts sur immeubles de placement		—	94	—	1 196
Variation de la trésorerie détenue en fiducie		(1 199)	(13 901)	(7 266)	(9 400)
		(81 677)	662 785	(467 871)	673 216
Activités de financement :					
Remboursements d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts		(50 347)	(67 833)	(100 487)	(271 323)
Avance sur emprunts hypothécaires et autres emprunts, déduction faite des coûts de financement		18 835	(344)	18 240	130 370
Émission de débetures de premier rang non garanties, déduction faite des coûts de financement	9	—	—	199 236	—
Remboursement de débetures de premier rang non garanties		—	—	—	(250 000)
Avance sur facilités de crédit renouvelables		175 883	17 500	683 542	414 880
Remboursement de facilités de crédit renouvelables, incluant les coûts de financement		(42 918)	(343 500)	(256 279)	(436 500)
Remboursement de facilités de crédit non renouvelables, incluant les coûts de financement		(39)	—	(100 254)	—
Remboursement d'obligations locatives		(77)	(80)	(228)	(209)
Rachat de parts ordinaires dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	11	—	(57 380)	(97 111)	(113 160)
Rachat de parts privilégiées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	11	(1 160)	(907)	(3 918)	(2 480)
Distributions payées sur les parts ordinaires		(17 368)	(19 253)	(98 070)	(57 608)
Distributions payées sur les parts privilégiées		(3 093)	(4 307)	(11 629)	(12 969)
		79 716	(476 104)	233 042	(598 999)
Profit de change sur la trésorerie détenue en monnaie étrangère		2 403	810	2 921	31
Augmentation (diminution) de la trésorerie		57 047	248 787	(84 679)	245 631
Trésorerie au début de la période		79 748	31 547	221 474	34 703
Trésorerie à la fin de la période		136 795 \$	280 334 \$	136 795 \$	280 334 \$

Se reporter aux notes annexes.

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 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 1,3680 \$ 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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 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*. Les modifications mettent à jour IFRS 3 pour remplacer la référence au Cadre de 1989 par une référence au Cadre conceptuel de 2018. 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 entre 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 :

Le 30 septembre 2022, la FPI a acquis une participation additionnelle de 5 % dans Park 8Ninety II, 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 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 dans la région des villes jumelles, au Minnesota.

L'acquisition de la participation dans les immeubles Park 8Ninety II et 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 la date d'acquisition. L'actif net acquis, à l'exception des acquisitions de placements mis en équivalence, mais compte tenu de l'acquisition des terrains, s'est établi comme suit :

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre		30 septembre	
	2022	2021	2022	2021
Immeubles de placement	5 219 \$	2 954 \$	5 219 \$	5 823 \$
Dette à long terme, y compris les emprunts hypothécaires acquis supérieurs et inférieurs au marché, déduction faite des coûts de financement	(1 885)	—	(1 885)	(487)
Autres éléments (du passif) de l'actif net	(58)	—	(58)	3
	3 276	2 954	3 276	5 339
Contrepartie constituée des éléments suivants :				
Contrepartie en trésorerie	3 276	2 954	3 276	5 339
Contrepartie totale	3 276 \$	2 954 \$	3 276 \$	5 339 \$
Coûts de transaction passés en charges	— \$	— \$	— \$	11 \$

Cessions :

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, la FPI a cédé les immeubles suivants :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date de cession	Catégorie
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
Meadowvale Office	1	Région du Grand Toronto (Ontario)	24 juin 2022	Immeubles de bureaux
Rocky Mountain Business Center	1	Région du Grand Denver (Colorado)	30 juin 2022	Immeubles industriels
New Brighton Office Center	1	Région des villes jumelles (Minnesota)	19 septembre 2022	Immeubles de bureaux

Le produit en trésorerie reçu de la vente des immeubles susmentionnés, déduction faite des coûts et de la dette connexe, s'est établi à 120 973 \$. Les actifs et les passifs liés à ces immeubles ont été décomptabilisés.

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

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date de cession	Catégorie
Signal Centre ¹	—	Fort McMurray (Alberta)	12 avril 2021	Immeubles de commerce de détail
Portefeuille d'immeubles de commerces de détail Victoria Square	2	Regina (Saskatchewan)	15 avril 2021	Immeubles de commerce de détail
Fleet Street Crossing	1	Regina (Saskatchewan)	28 avril 2021	Immeubles de commerce 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 commerce de détail
Centre commercial West Landing	1	Regina (Saskatchewan)	1 ^{er} septembre 2021	Immeubles de commerce de détail

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

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

	Période de neuf mois close le 30 septembre 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 :			
Acquisitions (note 3)	5 219	—	—
Reclassement de placements mis en équivalence ¹	98 930	—	—
Dépenses d'investissement	17 959	51 968	2 203
Intérêts capitalisés ²	—	602	—
Commissions de location	7 032	181	1 960
Ajustements des loyers de manière linéaire	723	7	225
Entrées d'avantages incitatifs à la location, déduction faite de l'amortissement	7 554	871	990
Cessions	—	—	(153 929)
Profit de change	135 032	970	41 052
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur	11 208	392	(33 498)
Reclassement d'immeubles de placement en cours d'aménagement	5 888	(5 888)	—
Reclassement d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	(687 367)	(48 353)	735 720
Solde à la fin de la période	3 343 722 \$	195 911 \$	657 627 \$

1. Le 30 septembre 2022, la FPI a accru à 100 % sa participation dans l'immeuble Park 8Ninety II. Se reporter à la note 3 pour plus d'informations.

2. Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, des intérêts ont été capitalisés relativement aux immeubles de placement en cours d'aménagement selon un taux d'intérêt effectif moyen pondéré de 3,56 %.

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 30 septembre 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 195 253 \$ (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 30 septembre 2022, la FPI détenait 27 immeubles industriels, trois immeubles de bureaux, deux immeubles industriels en cours d'aménagement et deux parcelles de terrain destinées 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). Le solde d'emprunt hypothécaire lié à ces immeubles détenus en vue de la vente totalisait 196 433 \$ au 30 septembre 2022 (31 décembre 2021 – néant). Ce solde est inclus dans les passifs courants, mais n'est pas comptabilisé au titre des immeubles de placement détenus en vue de la vente, car la FPI compte rembourser les emprunts hypothécaires à la cession des immeubles de placement connexes.

Au 30 septembre 2022, les immeubles de placement comprenaient des loyers à recevoir comptabilisés de manière linéaire d'un montant net de 51 689 \$ (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 11 053 \$ au 30 septembre 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 30 septembre 2022, des immeubles de placement d'une juste valeur de 2 094 157 \$ (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 la période de neuf mois close le 30 septembre 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 521 248 \$ (exercice clos le 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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 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 a créé une incertitude importante liée aux estimations en ce qui a trait à la détermination de la juste valeur des immeubles de placement au 30 septembre 2022. La FPI a formulé des hypothèses concernant la durée et la gravité de la pandémie, 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 liée aux estimations, il existe un risque que les hypothèses utilisées pour déterminer la juste valeur au 30 septembre 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 :

	30 septembre 2022			31 décembre 2021		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Canada :						
Taux d'actualisation	9,50 %	4,75 %	7,06 %	9,50 %	4,75 %	7,11 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	3,50 %	6,02 %	9,00 %	3,50 %	6,09 %
Taux de capitalisation	8,75 %	3,50 %	5,99 %	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 %	5,75 %	7,58 %	9,75 %	6,00 %	7,65 %
Taux de capitalisation final	8,75 %	5,00 %	6,53 %	8,50 %	4,75 %	6,63 %
Taux de capitalisation	8,50 %	4,75 %	6,38 %	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 %	7,31 %	9,75 %	4,75 %	7,37 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	3,50 %	6,26 %	9,00 %	3,50 %	6,34 %
Taux de capitalisation	8,75 %	3,50 %	6,18 %	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	
			30 septembre 2022	31 décembre 2021
Entreprises associées :				
Iris Acquisition II LP	Placement dans le Fonds de placement immobilier Cominar	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 ¹	Immeubles de placement	Région du Grand Houston (Texas)	— %	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 du Fonds de placement immobilier Cominar	—	50,00 %	— %

1. Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, la FPI a accru à 100 % sa participation dans cet immeuble. Se reporter à la note 3 pour plus d'information.

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 les parts de Cominar qu'elles détenaient déjà, 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. Les distributions sur les parts privilégiées de second rang sont payées en trésorerie chaque trimestre ou, au gré d'Iris, sont réinvesties dans des parts privilégiées de second rang supplémentaires. Le placement de la FPI dans les parts privilégiées de second rang est classé à titre d'instrument financier évalué au coût amorti. Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, la FPI a tiré des produits de 10 757 \$ liés à son placement dans les parts privilégiées de second rang, dont une tranche de 1 529 \$ en trésorerie et 9 228 \$ sous forme de réinvestissement dans des parts privilégiées de second rang.

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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, la FPI a fourni un apport total de 5 \$ à ICE LP et à ICE II LP.

De plus, au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, la FPI a fourni un apport de 11 952 \$ aux placements mis en équivalence visant les immeubles Park 8Ninety II, Corridor Park et Park 8Ninety V.

La FPI pourrait être tenue responsable des obligations de certaines entreprises associées et coentreprises. Au 30 septembre 2022, la quote-part des passifs hypothécaires revenant aux copropriétaires était de 59 539 \$ (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.

	30 septembre 2022				31 décembre 2021			
	Iris	Autre entreprise associée	Coentreprises	Total	Iris	Autre entreprise associée	Coentreprises	Total
Actifs non courants :								
Immeubles de placement	725 731 \$	— \$	219 296 \$	945 027 \$	— \$	— \$	233 635 \$	233 635 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	—	11 037	—	11 037	—	4 687	42 337	47 024
Placements mis en équivalence	4 203	—	575	4 778	—	—	—	—
Actifs courants :								
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	90 889	—	20 045	110 934	—	—	—	—
Autres actifs courants	28 586	589	3 516	32 691	—	29	4 501	4 530
Total de l'actif	849 409	11 626	243 432	1 104 467	—	4 716	280 473	285 189
Passifs non courants :								
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	438 458	4 077	55 854	498 389	—	715	47 544	48 259
Passifs courants :								
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	215 662	—	12 134	227 796	—	—	46 223	46 223
Autres passifs courants	26 049	503	5 694	32 246	—	1 171	9 458	10 629
Total du passif	680 169	4 580	73 682	758 431	—	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	169 240 \$	7 046 \$	169 750 \$	346 036 \$	— \$	2 830 \$	177 248 \$	180 078 \$

	Trimestre clos le 30 septembre 2022				Trimestre clos le 30 septembre 2021			
	Iris	Autre entreprise associée	Coentreprises	Total	Iris	Autre entreprise associée	Coentreprises	Total
Produits	26 636 \$	— \$	4 478 \$	31 114 \$	— \$	— \$	3 881 \$	3 881 \$
Charges d'exploitation	13 375	5	2 004	15 384	—	—	1 670	1 670
Bénéfice d'exploitation net	13 261	(5)	2 474	15 730	—	—	2 211	2 211
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(38 613)	3 958	(7 498)	(42 153)	—	—	5 691	5 691
Autres charges et produits, montant net	(17 281)	(39)	(996)	(18 316)	—	—	(592)	(592)
(Perte nette) bénéfice net lié(e) aux placements mis en équivalence	(42 633) \$	3 914 \$	(6 020) \$	(44 739) \$	— \$	— \$	7 310 \$	7 310 \$

	Période de neuf mois close le 30 septembre 2022				Période de neuf mois close le 30 septembre 2021			
	Iris	Autre entreprise associée	Coentreprises	Total	Iris	Autre entreprise associée	Coentreprises	Total
Produits	61 543 \$	— \$	12 899 \$	74 442 \$	— \$	2 \$	11 733 \$	11 735 \$
Charges d'exploitation	31 518	5	5 561	37 084	—	—	5 090	5 090
Bénéfice d'exploitation net	30 025	(5)	7 338	37 358	—	2	6 643	6 645
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(38 157)	3 958	32 451	(1 748)	—	—	8 843	8 843
Profits résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses	111 652	—	—	111 652	—	—	—	—
Autres charges et produits, montant net	(46 280)	(39)	(2 401)	(48 720)	—	—	(1 969)	(1 969)
Quote-part du bénéfice net revenant à la FPI	57 240	3 914	37 388	98 542	—	2	13 517	13 519
Incidence des différences temporaires d'Iris sur l'impôt différé ¹	4 313	—	—	4 313	—	—	—	—
Bénéfice net lié aux placements mis en équivalence	61 553 \$	3 914 \$	37 388 \$	102 855 \$	— \$	2 \$	13 517 \$	13 519 \$

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.

	30 septembre 2022
<i>Montants présentés à 100 % dans les états financiers d'Iris :</i>	
Actifs non courants	2 236 315 \$
Actifs courants	366 038
Passifs non courants	(1 343 314)
Passifs courants	(740 478)
Actif net	518 561
Pourcentage de la participation de la FPI	32,64 %
Quote-part de la FPI de l'actif net d'Iris	169 240 \$

	Trimestre clos le 30 septembre 2022	Pour la période allant du 1 ^{er} mars au 30 septembre 2022
<i>Montants présentés à 100 % dans les états financiers d'Iris :</i>		
Produits	81 605 \$	188 550 \$
Charges d'exploitation	(40 975)	(96 563)
Profits résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses	—	342 072
Autres (charges) produits	(171 244)	(254 824)
(Perte nette) bénéfice net	(130 614)	179 235
Pourcentage de la participation de la FPI	32,64 %	32,64 %
Quote-part (de la perte nette) du bénéfice net revenant à la FPI avant les ajustements	(42 633)	58 503
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 perte nette) du bénéfice net d'Iris revenant à la FPI	(42 633) \$	61 553 \$

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	
			30 septembre 2022	31 décembre 2021
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 30 septembre 2022, la quote-part des passifs hypothécaires revenant aux copropriétaires était de 4 188 \$ (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

	30 septembre 2022	31 décembre 2021
Loyers à recevoir	6 294 \$	5 578 \$
Loyers reportés à recevoir	280	955
Correction de valeur pour créances douteuses	(1 714)	(1 717)
Revenus de recouvrement courus	3 033	3 181
Autres sommes à recevoir	8 902	6 799
	16 795	14 796
Tranche non courante des loyers reportés à recevoir, déduction faite de la correction de valeur pour créances douteuses connexe de 40 \$ (31 décembre 2021 – 53 \$)	64	122
Tranche courante	16 731 \$	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

	30 septembre 2022	31 décembre 2021
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 064 129 \$	1 087 521 \$
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	1 027	1 604
Coûts de financement	(3 609)	(4 086)
	1 061 547	1 085 039
Tranche courante	722 240	301 910
Tranche non courante	339 307 \$	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. Certains immeubles de placement de la FPI ont été donnés en garantie aux termes de conventions hypothécaires et d'autres accords de garantie. Au 30 septembre 2022, un pourcentage de 31,2 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI porte intérêt à des taux fixes (31 décembre 2021 – 36,3 %), et 35,6 % 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 4,28 % et leur taux nominal moyen pondéré était de 3,99 % au 30 septembre 2022 (31 décembre 2021 – 3,31 % et 3,04 %, respectivement). Les dates d'échéance de ces emprunts s'échelonnent du 1^{er} octobre 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 venant à échéance dans les 12 mois à venir ou remboursables à vue en raison d'un manquement à une clause restrictive financière sont classés à titre de passifs courants.

Note 9. Débentures de premier rang non garanties

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

Émission de débentures de premier rang non garanties	Date d'émission	Date d'échéance	Taux d'intérêt applicable		
Série D	18 septembre 2020	18 septembre 2023	3,824 %		
Série E	29 avril 2022	29 avril 2025	5,600 %		

	Valeur nominale	Coûts de financement non amortis	Valeur comptable	Tranche courante	Tranche non courante
Série D	250 000 \$	(375) \$	249 625 \$	249 625 \$	— \$
Série E	200 000	(664)	199 336	—	199 336
30 septembre 2022	450 000 \$	(1 039) \$	448 961 \$	249 625 \$	199 336 \$
31 décembre 2021	250 000	(654)	249 346	—	249 346

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 29 avril 2022, la FPI a émis des débentures de premier rang non garanties de série E à 5,600 % pour un produit brut de 200 000 \$. Les intérêts sont versés sur une base semestrielle le 29 octobre et le 29 avril 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.

Au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022, la FPI a comptabilisé un montant de 155 \$ et 381 \$, respectivement, au titre de l'amortissement des coûts de financement (2021 – 91 \$ et 333 \$).

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 aux actes de fiducie supplémentaires régissant les débentures de premier rang non garanties de série D et de série E, la FPI doit respecter diverses clauses restrictives financières. Au 30 septembre 2022, la FPI se conformait à ces exigences.

Note 10. Facilités de crédit

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

	30 septembre 2022			31 décembre 2021			Taux d'intérêt applicables
	Capacité d'emprunt	Montant prélevé	Montant pouvant être prélevé ¹	Montant prélevé	Montant pouvant être prélevé ¹		
Facilités renouvelables échéant le 14 décembre 2022	400 000 \$	339 219 \$	60 781 \$	— \$	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	234 251	65 749	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 1 ^{er} décembre 2022	150 000	150 000	—	150 000	—		Taux des acceptations bancaires majoré de 1,60 % ou taux préférentiel majoré de 0,60 % ²
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 % ³
Facilité non renouvelable échéant le 18 juillet 2023	150 000	150 000	—	150 000	—		Taux des acceptations bancaires majoré de 1,70 % ou taux préférentiel majoré de 0,70 % ⁴
Coûts de financement		(280)		(598)			
Total des facilités de crédit	1 100 000 \$	973 190 \$	126 530 \$	631 253 \$	568 149 \$		
Tranche courante		973 190		499 610			
Tranche non courante		— \$		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 30 septembre 2022, la capacité d'emprunt totale sur les facilités de crédit renouvelables était limitée à 684 161 \$ (31 décembre 2021 – limite à 635 313 \$).

2. Avant la modification, la facilité de crédit non renouvelable qui est arrivée à échéance le 6 juillet 2022 avait un taux d'intérêt applicable de 3,57 % en vertu d'un swap de taux d'intérêt.

3. 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.

4. Avant la modification, la facilité de crédit non renouvelable qui est arrivée à échéance le 18 juillet 2022 avait un taux d'intérêt applicable de 3,50 % en vertu d'un swap de taux d'intérêt.

Les facilités de crédit à terme renouvelables non garanties d'un montant total de 700 000 \$ 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 4 février 2022, la FPI a remboursé une tranche de 100 000 \$ de la facilité de crédit non renouvelable d'un montant de 200 000 \$ qui est arrivée à échéance à cette date, et elle a conclu une convention modifiée visant le solde résiduel de 100 000 \$, dont l'échéance est le 6 février 2023. Le 31 mai, le 27 juin et le 8 août 2022, la FPI a conclu des conventions modifiées visant le report des dates d'échéance des deux autres facilités de crédit à terme non renouvelables non garanties, d'un montant total de 300 000 \$, au 1^{er} décembre 2022 et au 18 juillet 2023. 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.

Aux fins des facilités de crédit, la FPI doit respecter diverses clauses restrictives financières. Au 30 septembre 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	12 494	151
Parts acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(7 769 208)	(117 675)
Solde au 30 septembre 2022	115 787 822	1 748 459 \$

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	(47 300)	(71 800)	(37 700)	(156 800)
Parts acquises en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la clôture de la période	—	(2 300)	(2 500)	(4 800)
Parts privilégiées rachetées	(3 248 300)	—	—	(3 248 300)
Nombre de parts en circulation au 30 septembre 2022	—	3 625 410	4 925 340	8 550 750

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 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	(1 126)	(1 733)	(914)	(3 773)
Parts acquises en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la clôture de la période	—	(56)	(61)	(117)
Parts privilégiées rachetées	(77 342)	—	—	(77 342)
Valeur comptable au 30 septembre 2022	— \$	87 496 \$	119 493 \$	206 989 \$
Valeur nominale au 30 septembre 2022	— \$	90 635 \$	123 134 \$	213 769 \$
Valeur nominale au 31 décembre 2021	82 390	92 488	124 139	299 017

Le 30 septembre 2022, la FPI a racheté la totalité de ses 3 248 300 parts de série A en circulation, d'une valeur nominale totale de 81 208 \$. Le montant du rachat a été versé après le 30 septembre 2022.

La FPI peut racheter les parts de séries 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 E et I ont le droit de convertir leurs parts en parts de séries 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 E et I ont égalité de rang entre elles et avec les parts de séries F et J en circulation, en lesquelles elles peuvent être converties, et ont priorité de rang sur les parts ordinaires.

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 ¹	3 300 400	330 040
Série E	3 707 734	370 773
Série I	4 865 540	486 554

1. Le 30 septembre 2022, la FPI a racheté la totalité de ses 3 248 300 parts de série A en circulation.

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 la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, la FPI a acquis 7 769 208 parts ordinaires aux cours du marché totalisant 97 111 \$, ce qui s'est traduit par un surplus d'apport de 20 564 \$, soit l'excédent du capital déclaré sur le produit du rachat. Au 30 septembre 2022, la FPI avait racheté le nombre maximal de parts ordinaires permis en vertu des modalités applicables de l'offre. Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, la FPI a aussi acquis 47 300, 74 100 et 40 200 parts de séries A, E et I aux cours du marché totalisant 3 918 \$, ce qui s'est traduit par une réduction du surplus d'apport de 28 \$, 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 30 septembre 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		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre		30 septembre	
	2022	2021	2022	2021
(Perte nette) bénéfice net	(94 450) \$	39 855 \$	123 007 \$	328 771 \$
Ajustement pour tenir compte des distributions aux porteurs de parts privilégiées (note 12)	(4 243)	(4 307)	(12 779)	(12 966)
(Perte nette) bénéfice net attribuable aux porteurs de parts ordinaires	(98 693)	35 548	110 228	315 805
Ajustement pour tenir compte des parts assujetties à des restrictions	(461)	—	(337)	373
Ajustement pour tenir compte des parts différées	(558)	(146)	(953)	(464)
(Perte nette) bénéfice net attribuable aux porteurs de parts ordinaires – dilué	(99 712) \$	35 402 \$	108 938 \$	315 714 \$
Le nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation se présente comme suit :				
Parts ordinaires – de base	115 787 788	127 995 494	118 657 925	131 209 998
Incidence des titres ayant un effet dilutif :				
Parts assujetties à des restrictions	450 989	—	401 654	353 199
Parts différées	180 881	95 408	167 358	79 039
Parts ordinaires – dilué	116 419 658	128 090 902	119 226 937	131 642 236
(Perte nette) bénéfice net par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires :				
De base	(0,85) \$	0,28 \$	0,93 \$	2,41 \$
Dilué	(0,86)	0,28	0,91	2,40

Le calcul du bénéfice net (de la perte nette) dilué par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires tient compte des parts assujetties à des restrictions et des parts différées lorsque ces instruments ont un effet dilutif. Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022, aucune part n'a eu un effet antidilutif. Pour le trimestre clos le 30 septembre 2021, les parts assujetties à des restrictions avaient un effet antidilutif pour un nombre total de 396 774 parts. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2021, aucune part n'a eu un effet antidilutif.

Note 12. Distributions aux porteurs de parts

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

	Trimestre clos le 30 septembre 2022		Trimestre clos le 30 septembre 2021	
	Total des distributions	Distributions par part	Total des distributions	Distributions par part
Porteurs de parts ordinaires	17 368 \$	0,15 \$	18 967 \$	0,15 \$
Porteurs de parts privilégiées de série A	1 149	0,35	1 170	0,35
Porteurs de parts privilégiées de série E	1 240	0,34	1 275	0,34
Porteurs de parts privilégiées de série I	1 854	0,38	1 862	0,38

	Période de neuf mois close le 30 septembre 2022		Période de neuf mois close le 30 septembre 2021	
	Total des distributions	Distributions par part	Total des distributions	Distributions par part
Porteurs de parts ordinaires	53 021 \$	0,45 \$	57 609 \$	0,44 \$
Porteurs de parts privilégiées de série A	3 461	1,06	3 532	1,06
Porteurs de parts privilégiées de série E	3 740	1,03	3 851	1,03
Porteurs de parts privilégiées de série I	5 578	1,13	5 583	1,13

Note 13. Produits

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2022	2021	2022	2021
Loyers de base	61 333 \$	62 757 \$	180 731 \$	198 817 \$
Recouvrements de coûts d'exploitation et d'impôts fonciers	34 319	36 623	103 121	112 730
Stationnement et autres produits	2 372	2 685	7 284	9 390
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	(6 269)	(6 084)	(19 104)	(18 827)
Ajustements des loyers de manière linéaire	424	885	955	3 102
Revenus liés à la résiliation de contrats de location	1 935	167	5 423	771
Produits locatifs tirés des immeubles de placement	94 114	97 033	278 410	305 983
Ventes de copropriétés	—	625	—	15 851
	94 114 \$	97 658 \$	278 410 \$	321 834 \$

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

Note 14. Charges d'intérêts

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2022	2021	2022	2021
Intérêts sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts	9 277 \$	8 791 \$	26 214 \$	28 125 \$
Intérêts sur les débetures de premier rang non garanties	5 211	2 396	11 874	8 446
Intérêts sur les facilités de crédit	9 339	5 078	20 608	14 680
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	(225)	(217)	(662)	(583)
Amortissement des coûts de financement	862	790	2 390	2 520
	24 464 \$	16 838 \$	60 424 \$	53 188 \$

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

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

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	2022	30 septembre 2021	2022	30 septembre 2021
Swaps de taux d'intérêt	4 209 \$	2 622 \$	19 242 \$	10 258 \$
Contrats de change	—	(5 222)	—	305
Autres dérivés	266	(24)	641	(97)
Titres de capitaux propres	(20 019)	(598)	(59 088)	(544)
	(15 544) \$	(3 222) \$	(39 205) \$	9 922 \$

Note 16. Impôt sur le résultat

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	2022	30 septembre 2021	2022	30 septembre 2021
(Économie) charge d'impôt exigible	(44) \$	80 \$	314 \$	896 \$
(Économie) charge d'impôt différé, montant net	(10 884)	10	19 935	(5)
(Économie) charge d'impôt sur le résultat	(10 928) \$	90 \$	20 249 \$	891 \$

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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, la FPI a comptabilisé un passif d'impôt différé de 15 842 \$, 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 et de l'incidence fiscale de la quote-part de la perte nette d'Iris revenant à la FPI (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		Périodes de neuf mois closes les	
	2022	30 septembre 2021	2022	30 septembre 2021
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	6 269 \$	6 084 \$	19 104 \$	18 827 \$
Ajustements des loyers de manière linéaire	(424)	(885)	(955)	(3 102)
Amortissement des immobilisations corporelles	314	348	942	1 019
Rémunération fondée sur des parts	(450)	405	(695)	1 147
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	(225)	(217)	(662)	(583)
Amortissement des coûts de financement compris dans les charges d'intérêts	862	790	2 390	2 520
	6 346 \$	6 525 \$	20 124 \$	19 828 \$

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

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	2022	30 septembre 2021	2022	30 septembre 2021
Immeubles en stock	— \$	385 \$	— \$	13 687 \$
Charges payées d'avance et autres actifs	1 930	7 209	496	1 383
Débiteurs et autres sommes à recevoir	(1 755)	(716)	(1 454)	5 160
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	(2 046)	1 525	236	129
Créditeurs et autres passifs	20 985	8 958	30 661	10 696
	19 114 \$	17 361 \$	29 939 \$	31 055 \$

c) Autres renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie :

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	2022	30 septembre 2021	2022	30 septembre 2021
Intérêts versés	26 126 \$	18 599 \$	57 914 \$	58 414 \$
Intérêts reçus	544	549	2 741	1 258
Impôt sur le résultat (reçu) payé	(5)	765	432	1 099

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		Périodes de neuf mois closes les	
	2022	30 septembre 2021	2022	30 septembre 2021
Coûts liés à la licence de partage d'espace	31 \$	31 \$	93 \$	52 \$
Honoraires liés aux services	375	34	785	35
	406 \$	65 \$	878 \$	87 \$

Les montants à payer à Sandpiper s'élevaient à 375 \$ au 30 septembre 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). Au 30 septembre 2022, la FPI avait un solde à payer à ICE II LP de 489 \$.

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, ICE LP et ICE II LP (les « entités d'Iris » – 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 les entités d'Iris ne sont pas attribués aux secteurs. De plus, les autres produits (charges) de la FPI, y compris les intérêts se rapportant aux débiteures 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 30 septembre 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	42 516 \$	56 073 \$	3 \$	(4 478) \$	94 114 \$
Ventes de copropriétés	—	—	—	—	—
Total des produits	42 516	56 073	3	(4 478)	94 114
Charges :					
Exploitation des immeubles	12 236	14 124	—	(1 060)	25 300
Impôts fonciers	6 772	9 275	—	(949)	15 098
Coûts des ventes d'unités en copropriété	—	—	—	—	—
Total des charges d'exploitation	19 008	23 399	—	(2 009)	40 398
Bénéfice d'exploitation net	23 508	32 674	3	(2 469)	53 716
Autres produits (charges) :					
Charges générales	—	—	(1 675)	—	(1 675)
Charges liées aux initiatives stratégiques	—	—	—	—	—
Charges d'intérêts	(3 256)	(7 474)	(15 023)	1 289	(24 464)
Produits d'intérêts et autres produits	11	134	5 120	(4)	5 261
Produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres	—	—	3 095	—	3 095
Perte nette liée aux placements mis en équivalence	—	—	(42 383)	(2 356)	(44 739)
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement	(11 525)	(66 087)	—	3 540	(74 072)
Perte de change	—	—	(6 956)	—	(6 956)
Coûts de transaction	—	—	—	—	—
Perte liée à la juste valeur sur instruments financiers	—	—	(15 544)	—	(15 544)
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	8 738	(40 753)	(73 363)	—	(105 378)
Économie d'impôt sur le résultat	—	70	10 858	—	10 928
Bénéfice net (perte nette)	8 738 \$	(40 683) \$	(62 505) \$	— \$	(94 450) \$
Acquisition d'immeubles de placement	— \$	5 219 \$	— \$	— \$	5 219 \$
Entrées d'immeubles de placement, d'immeubles de placement en cours d'aménagement et d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	10 139	29 974	—	(14 255)	25 858
Entrées d'avantages incitatifs à la location	1 808	6 001	—	102	7 911
Entrées de commissions de location	510	3 892	—	(627)	3 775

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 les entités d'Iris.

Trimestre clos le 30 septembre 2021

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

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 les entités d'Iris.

Période de neuf mois close le 30 septembre 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	127 739 \$	163 509 \$	61 \$	(12 899) \$	278 410 \$
Ventes de copropriétés	—	—	—	—	—
Total des produits	127 739	163 509	61	(12 899)	278 410
Charges :					
Exploitation des immeubles	37 100	40 774	—	(3 027)	74 847
Impôts fonciers	19 852	28 647	—	(2 539)	45 960
Coûts des ventes d'unités en copropriété	—	—	—	—	—
Total des charges d'exploitation	56 952	69 421	—	(5 566)	120 807
Bénéfice d'exploitation net	70 787	94 088	61	(7 333)	157 603
Autres produits (charges) :					
Charges générales	—	—	(7 034)	—	(7 034)
Charges liées aux initiatives stratégiques	—	—	—	—	—
Charges d'intérêts	(10 595)	(19 101)	(33 733)	3 005	(60 424)
Produits d'intérêts et autres produits	24	399	12 939	(7)	13 355
Produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres	—	—	6 270	—	6 270
Bénéfice net lié aux placements mis en équivalence	—	—	62 128	40 727	102 855
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	32 358	(17 847)	—	(36 409)	(21 898)
Perte de change	—	—	(8 266)	—	(8 266)
Coûts de transaction	—	—	—	—	—
Perte liée à la juste valeur sur instruments financiers	—	—	(39 205)	—	(39 205)
Bénéfice avant impôt sur le résultat	92 574	57 539	(6 840)	(17)	143 256
Charge d'impôt sur le résultat	—	(354)	(19 912)	17	(20 249)
Bénéfice net (perte nette)	92 574 \$	57 185 \$	(26 752) \$	— \$	123 007 \$
Acquisition d'immeubles de placement	— \$	5 219 \$	— \$	— \$	5 219 \$
Entrées d'immeubles de placement, d'immeubles de placement en cours d'aménagement et d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	33 571	55 578	—	(17 019)	72 130
Entrées d'avantages incitatifs à la location	5 399	24 031	—	(911)	28 519
Entrées de commissions de location	1 254	9 007	—	(1 088)	9 173

30 septembre 2022

	Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des immeubles de placement mis en équivalence ¹	Total
Total de l'actif	1 992 126 \$	2 542 803 \$	723 347 \$	(77 773) \$	5 180 503 \$
Total du passif	410 583	829 420	1 562 673	(77 773)	2 724 903

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 les entités d'Iris.

Période de neuf mois close le 30 septembre 2021

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

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 les entités d'Iris.

Note 20. Éventualités et garanties

a) Lettres de crédit :

Au 30 septembre 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 4 340 \$ (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 30 septembre 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 30 septembre 2022, le montant estimatif de la dette assujettie aux garanties était de 42 133 \$ (31 décembre 2021 – 43 586 \$) et la durée moyenne pondérée résiduelle estimative était de 0,7 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 débetures de premier rang non garanties, les facilités de crédit et les capitaux propres.

La déclaration de fiducie de la FPI lui permet de contracter des dettes pourvu que, compte tenu de la dette contractée ou reprise (comme le définit la déclaration de fiducie), le montant de cette dette n'excède pas 70 % de la valeur comptable brute du total de l'actif de la FPI. Au 30 septembre 2022, le ratio de la dette sur la valeur comptable brute était de 47,9 % (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 débetures, le passif lié aux actions privilégiées et les facilités de crédit. Au 30 septembre 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	30 septembre 2022	31 décembre 2021
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	8	1 061 547 \$	1 085 039 \$
Débetures de premier rang non garanties	9	448 961	249 346
Facilités de crédit	10	973 190	631 253
Total de la dette		2 483 698	1 965 638
Capitaux propres		2 455 600	2 455 353
		4 939 298 \$	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 variable et assortis de swaps de taux d'intérêt. En outre, la direction compare la durée moyenne pondérée restante de la dette à long terme à la durée moyenne résiduelle des contrats de location. Au 30 septembre 2022, la FPI avait une dette à taux variable, incluant des facilités de crédit, de 1 705 513 \$ (31 décembre 2021 – 1 324 662 \$). Au 30 septembre 2022, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 379 178 \$ 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 1,3186 et 1,2874 pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022, et au taux de change de clôture de 1,3707 au 30 septembre 2022, aurait donné lieu à une diminution de la perte nette d'environ 18 382 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2022 et à une augmentation du bénéfice net de 14 775 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2022. Une dépréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au dollar canadien aurait donné lieu à une diminution d'environ 128 009 \$ et 120 561 \$ des autres éléments de bénéfice global pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 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 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. 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 293 \$ et 628 \$ sont incluses dans les charges d'exploitation des immeubles pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022 (trimestre et période de neuf mois clos le 30 septembre 2021 – 160 \$ et 386 \$).

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 30 septembre 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	189 279 \$	189 279 \$	— \$	— \$	— \$
Obligations locatives	1 198	270	353	292	283
Facilités de crédit	973 470	973 470	—	—	—
Débiteures de premier rang non garanties	450 000	250 000	200 000	—	—
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 064 129	548 601	311 228	153 759	50 541
	2 678 076 \$	1 961 620 \$	511 581 \$	154 051 \$	50 824 \$

Note 23. Évaluations à la juste valeur

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

Aucun transfert d'actifs ou de passifs d'un niveau de la hiérarchie à un autre n'a été effectué au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2022 et de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

	30 septembre 2022			31 décembre 2021	
	Hiérarchie des justes valeurs	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Actif :					
Immeubles de placement	Niveau 3	3 343 722 \$	3 343 722 \$	3 741 544 \$	3 741 544 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	Niveau 3	195 911	195 911	195 161	195 161
Placements dans des parts privilégiées	Niveau 2	109 228	107 903	—	—
Titres de capitaux propres	Niveau 1	269 908	269 908	77 186	77 186
Billets à recevoir	Niveau 2	37 859	35 450	36 282	36 473
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	Niveau 3	657 627	657 627	62 904	62 904
Instruments dérivés	Niveau 2	13 298	13 298	1 029	1 029
		4 627 553	4 623 819	4 114 106	4 114 297
Passif :					
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	Niveau 2	1 061 547	1 039 983	1 085 039	1 088 737
Débiteures de premier rang non garanties	Niveau 2	448 961	438 975	249 346	254 346
Facilités de crédit	Niveau 2	973 190	973 470	631 253	631 851
Instruments dérivés	Niveau 2	217	217	7 689	7 689
		2 483 915	2 452 645	1 973 327	1 982 623
		2 143 638 \$	2 171 174 \$	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 30 septembre 2022 :

- La FPI a conclu une entente de vente inconditionnelle visant un portefeuille composé de six immeubles industriels situés dans la région des villes jumelles, au Minnesota, pour un montant de 102 510 \$ (74 825 \$ US).
- La FPI a remboursé un montant total de 14 317 \$ et de 15 468 \$ (11 290 \$ US) sur ses emprunts hypothécaires.
- La FPI a prélevé un montant net de 41 000 \$ et de 28 770 \$ (21 000 \$ US) 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, 7 900 parts de série E à un prix moyen pondéré de 23,20 \$ et 10 900 parts de série I à un prix moyen pondéré de 24,63 \$.
- La FPI a acquis des titres de capitaux propres pour un coût total de 28 299 \$.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie mensuelle de 0,05 \$ par part ordinaire pour le mois d'octobre 2022.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie trimestrielle de 0,3750 \$ par part de série I pour le trimestre clos le 31 octobre 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 3 novembre 2022.