

États financiers consolidés de

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021

(en dollars canadiens)



Responsabilité de la direction à l'égard des états financiers

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

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

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

« Samir Manji »

Samir Manji
Président et chef de la direction
Le 28 février 2023

« Jaclyn Koenig »

Jaclyn Koenig, CPA, CA
Chef des services financiers
Le 28 février 2023

Rapport de l'auditeur indépendant

Aux porteurs de parts et au conseil des fiduciaires
d'Artis Real Estate Investment Trust

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés d'Artis Real Estate Investment Trust (la « Fiducie »), qui comprennent les bilans consolidés aux 31 décembre 2022 et 2021, et les états consolidés du résultat net et des variations des capitaux propres et les tableaux consolidés des flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, ainsi que les notes annexes, y compris le résumé des principales méthodes comptables (appelés collectivement les « états financiers »).

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de la Fiducie aux 31 décembre 2022 et 2021, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS).

Fondement de l'opinion

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

Question clés de l'audit

Les questions clés de l'audit sont les questions qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes dans notre audit des états financiers consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2022. Ces questions ont été traitées dans le contexte de notre audit des états financiers consolidés pris dans leur ensemble et aux fins de la formation de notre opinion sur ceux-ci, et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces questions.

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

Description de l'élément clé de l'audit

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

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

Traitement de la question clé de l'audit

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

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

Placement dans Iris Acquisition II LP — Se reporter aux notes 2 et 5 des états financiers

Description de l'élément clé de l'audit

La Fiducie a acquis 32,64 % 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 »). La Fiducie exerce une influence notable sur Iris et a comptabilisé sa participation dans une entreprise associée selon la méthode de la mise en équivalence. Dans le cadre de l'acquisition de Cominar, Iris a comptabilisé les actifs acquis et les passifs repris à la juste valeur, et la juste valeur des immeubles de placement présente la plus grande incertitude à l'égard des estimations. Comme le montant net des actifs acquis et des passifs repris excédait le prix d'achat, Iris a comptabilisé un profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses. La Fiducie a comptabilisé sa quote-part du profit dans son état consolidé du résultat net.

Bien que plusieurs estimations et hypothèses soient nécessaires pour déterminer la juste valeur des immeubles de placement, les hypothèses auxquelles sont associés le degré de subjectivité le plus élevé et qui ont l'incidence la plus importante sur la juste valeur et sur le profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses connexe sont celles portant sur les produits locatifs futurs estimés, les taux d'actualisation et les taux de capitalisation finaux. L'audit de ces hypothèses a demandé un degré élevé de jugement de la part de l'auditeur. Il en a résulté un travail d'audit plus étendu et il a été nécessaire de faire appel à des spécialistes de la juste valeur.

Traitement de la question clé de l'audit

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

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

Autres informations

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Nous identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne.
- Nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Fiducie.
- Nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière.
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Fiducie à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée.
- Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener la Fiducie à cesser son exploitation.
- Nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.
- Nous obtenons des éléments probants suffisants et appropriés concernant l'information financière des entités et activités de la Fiducie pour exprimer une opinion sur les états financiers. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit du groupe, et assumons l'entière responsabilité de notre opinion d'audit.

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

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

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

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

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

Comptables professionnels agréés
Winnipeg (Manitoba)
Le 28 février 2023

Bilans consolidés

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	31 décembre 2022	31 décembre 2021
ACTIF			
Actifs non courants :			
Immeubles de placement	4	3 156 206 \$	3 741 544 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	4	191 552	195 161
Placements mis en équivalence	5	326 050	180 078
Placements dans des parts privilégiées	5	114 184	—
Titres de capitaux propres	7	316 768	77 186
Immobilisations corporelles	8	5 343	6 411
Billets à recevoir	9	37 702	35 448
Loyers reportés à recevoir	11	—	122
		4 147 805	4 235 950
Actifs courants :			
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	4	335 813	62 904
Charges payées d'avance et autres actifs	10	12 161	7 979
Billets à recevoir	9	993	834
Débiteurs et autres sommes à recevoir	11	17 307	14 674
Trésorerie détenue en fiducie		10 666	32 209
Trésorerie		29 168	221 474
		406 108	340 074
Total de l'actif		4 553 913 \$	4 576 024 \$
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES			
Passifs non courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	12	388 569 \$	783 129 \$
Déventures de premier rang non garanties	13	199 368	249 346
Facilités de crédit	14	374 735	131 643
Passifs d'impôt différé	24	9 525	—
Autres passifs à long terme		1 866	2 005
		974 063	1 166 123
Passifs courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	12	476 129	301 910
Déventures de premier rang non garanties	13	249 723	—
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance		25 513	31 867
Créditeurs et autres passifs	15	72 902	121 161
Facilités de crédit	14	526 424	499 610
		1 350 691	954 548
Total du passif		2 324 754	2 120 671
Capitaux propres		2 229 159	2 455 353
Engagements, éventualités et garanties	30		
Événements postérieurs à la date de clôture	34		
Total du passif et des capitaux propres		4 553 913 \$	4 576 024 \$

Se reporter aux notes annexes.

États consolidés du résultat net

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

		Exercices clos les 31 décembre	
	Note	2022	2021
Produits :			
Produits locatifs tirés des immeubles de placement	19	372 512 \$	401 638 \$
Ventes de copropriétés	19	—	17 861
Total des produits		372 512	419 499
Charges :			
Exploitation des immeubles		102 450	100 819
Impôts fonciers		60 082	64 857
Coûts des ventes d'unités en copropriété		—	16 038
Total des charges d'exploitation		162 532	181 714
Bénéfice d'exploitation net		209 980	237 785
Autres produits (charges) :			
Produits d'intérêts et autres produits	20	18 944	1 885
Produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres	7	10 710	898
Charges d'intérêts	21	(89 437)	(69 648)
Charges générales	22	(7 661)	(12 527)
Charges liées aux titres de capitaux propres	7	(1 890)	(186)
Charges liées aux initiatives stratégiques		—	(18)
Coûts de transaction	3	—	(11)
Bénéfice net lié aux placements mis en équivalence	5	74 659	16 795
(Perte) profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	4	(178 431)	197 511
(Perte) profit lié à la juste valeur des instruments financiers	23	(21 130)	21 224
Perte de change		(6 683)	(3 244)
Bénéfice avant impôt sur le résultat		9 061	390 464
Charge d'impôt sur le résultat	24	(14 355)	(1 289)
(Perte nette) bénéfice net		(5 294)	389 175
Autres éléments de bénéfice global pouvant être reclassés en résultat net au cours de exercices ultérieurs :			
Profit (perte) de change latent		102 923	(774)
Profit (perte) de change latent sur les placements mis en équivalence		7 908	(699)
Autres éléments de bénéfice global (de perte globale)		110 831	(1 473)
Total du bénéfice global		105 537 \$	387 702 \$
(Perte) bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – de base	16	(0,18) \$	2,87 \$
(Perte) bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – dilué	16	(0,19)	2,86
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :			
De base	16	117 932 876	129 553 433
Dilué	16	118 469 587	130 025 917

Se reporter aux notes annexes.

États consolidés des variations des capitaux propres

(en milliers de dollars canadiens)

	Apports de capital des porteurs de parts ordinaires	Bénéfices non distribués (déficit)	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 l'exercice :							
Émission de parts ordinaires, déduction faite des frais d'émission (note 16)	428	—	—	—	428	—	428
Parts acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités (note 16)	(142 912)	—	—	19 274	(123 638)	(3 521)	(127 159)
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 16)	(2 225)	—	—	187	(2 038)	(60)	(2 098)
Bénéfice net	—	389 175	—	—	389 175	—	389 175
Autres éléments de perte globale	—	—	(1 473)	—	(1 473)	—	(1 473)
Distributions	—	(137 417)	—	—	(137 417)	—	(137 417)
Distributions sous forme de parts (note 16)	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 l'exercice :							
Émission de parts ordinaires, déduction faite des frais d'émission (note 16)	230	—	—	—	230	—	230
Rachat de parts privilégiées (note 16)	—	—	—	(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 16)	(123 195)	—	—	22 800	(100 395)	(4 969)	(105 364)
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 16)	(325)	—	—	134	(191)	(104)	(295)
Perte nette	—	(5 294)	—	—	(5 294)	—	(5 294)
Autres éléments de bénéfice global	—	—	110 831	—	110 831	—	110 831
Distributions	—	(145 094)	—	—	(145 094)	—	(145 094)
Distributions sous forme de parts (note 16)	9 234	(9 234)	—	—	—	—	—
Capitaux propres au 31 décembre 2022	1 751 927 \$	(72 956) \$	256 589 \$	87 793 \$	2 023 353 \$	205 806 \$	2 229 159 \$

Se reporter aux notes annexes.

Tableaux consolidés des flux de trésorerie

(en milliers de dollars canadiens)

		Exercices clos les 31 décembre	
	Note	2022	2021
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) :			
Activités d'exploitation :			
(Perte nette) bénéfice net		(5 294) \$	389 175 \$
Ajustements pour tenir compte des éléments suivants :			
Produits d'intérêts sur les placements dans des parts privilégiées à dividendes réinvestis	5	(14 184)	—
Produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres	7	(10 710)	(898)
Bénéfice net lié aux placements mis en équivalence	5	(74 659)	(16 795)
Perte (profit) lié à la juste valeur des immeubles de placement	4	178 431	(197 511)
Perte (profit) lié à la juste valeur sur instruments financiers	23	21 130	(21 224)
Perte de change latente		9 415	3 388
Impôt différé		13 837	—
Autres éléments sans effet sur la trésorerie	25	26 840	27 307
Variations des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation	25	(4 062)	16 057
		140 744	199 499
Activités d'investissement :			
Acquisition d'immeubles de placement, déduction faite de la dette connexe	3	(3 276)	(5 339)
Produit de la cession d'immeubles de placement, déduction faite des coûts et de la dette connexe	3	340 735	791 725
Entrées d'immeubles de placement		(26 130)	(22 628)
Entrées d'immeubles de placement en cours d'aménagement		(63 855)	(66 532)
Entrées d'avantages incitatifs à la location et de commissions de location		(48 600)	(38 146)
Apports aux placements mis en équivalence		(120 640)	(11 690)
Distributions des placements mis en équivalence		4 166	41 476
Achat de placements dans des parts privilégiées	5	(100 000)	—
Achats de titres de capitaux propres		(336 261)	(71 576)
Produit de la cession de titres de capitaux propres, déduction faite des coûts		41 469	—
Distributions de bénéfices liés aux titres de capitaux propres		9 384	686
Entrées d'immobilisations corporelles		(21)	(5)
Émissions de billets à recevoir		(2 580)	(150)
Remboursements de capital sur les billets à recevoir		854	1 503
Variation des dépôts sur immeubles de placement		—	1 196
Variation de la trésorerie détenue en fiducie		15 766	(10 260)
		(288 989)	610 260
Activités de financement :			
Remboursements d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts		(191 148)	(278 051)
Avance sur emprunts hypothécaires et autres emprunts, déduction faite des coûts de financement		51 172	130 244
Émission de débentures de premier rang non garanties, déduction faite des coûts de financement	13	199 200	—
Remboursement de débentures de premier rang non garanties		—	(250 000)
Avance sur facilités de crédit renouvelables		897 221	438 820
Remboursement de facilités de crédit renouvelables, incluant les coûts de financement		(439 698)	(436 777)
Remboursement de facilités de crédit non renouvelables, incluant les coûts de financement		(200 284)	—
Remboursement d'obligations locatives		(305)	(288)
Émission d'actions privilégiées, déduction faite des frais d'émission		—	222
Rachat de parts ordinaires dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	16	(100 572)	(125 772)
Rachat de parts privilégiées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	16	(5 087)	(3 485)
Rachat de parts privilégiées	16	(81 208)	—
Distributions payées sur les parts ordinaires		(160 006)	(80 624)
Distributions payées sur les parts privilégiées		(15 856)	(17 263)
		(46 571)	(622 974)
Profit (perte) de change sur la trésorerie détenue en monnaie étrangère		2 510	(14)
(Diminution) augmentation de la trésorerie		(192 306)	186 771
Trésorerie au début de l'exercice		221 474	34 703
Trésorerie à la fin de l'exercice		29 168 \$	221 474 \$

Se reporter aux notes annexes.

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021

(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) Déclaration de conformité :

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

b) Mode de présentation et d'évaluation :

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

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

c) Périmètre de consolidation :

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

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

d) Conversion des monnaies étrangères :

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

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

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

e) Instruments financiers :

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

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

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

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

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

f) Immeubles de placement :

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

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

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

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

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

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

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

g) Participations dans des entreprises associées et des partenariats :

Une entreprise associée est une entité sur laquelle la FPI exerce une influence notable. L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions relatives aux politiques financières et opérationnelles d'une entité, sans toutefois exercer sur elle un contrôle ou un contrôle conjoint.

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

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

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

h) Immobilisations corporelles :

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

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

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

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

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

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

j) Trésorerie détenue en fiducie :

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

k) Provisions :

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

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

l) Comptabilisation des produits :

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

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

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

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

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

m) Rémunération fondée sur des parts :

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

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

n) Impôt sur le résultat

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 les obligations fiscales liées aux distributions concernent les porteurs de parts individuels, aucune charge d'impôt sur le résultat n'est requise à l'égard de ces montants. La FPI entend distribuer la totalité de son bénéfice imposable à ses porteurs de parts, et aucun impôt exigible et différé n'est comptabilisé relativement aux immeubles de placement au Canada.

Les immeubles de la FPI aux États-Unis sont détenus par des filiales 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.

Les filiales imposables de la FPI comptabilisent l'impôt sur le résultat comme suit :

Les actifs et les passifs d'impôt exigible sont évalués en fonction du montant que les filiales s'attendent à recevoir des autorités fiscales ou à payer à celles-ci en fonction des taux d'imposition et des lois adoptés ou quasi adoptés aux dates des bilans consolidés.

Des passifs d'impôt différé sont généralement comptabilisés pour toutes les différences temporaires imposables. Des passifs d'impôt différé sont comptabilisés pour les différences temporaires imposables liées à des participations dans des filiales et des entreprises associées et des participations dans des coentreprises, sauf dans les cas pour lesquels la FPI est en mesure de contrôler la résorption de la différence temporaire et il est probable que la différence temporaire ne se résorbera pas dans un avenir prévisible. Les passifs d'impôt différé sont évalués en appliquant le taux d'imposition approprié aux différences temporaires imposables entre la valeur comptable des actifs et des passifs et leur valeur fiscale respective. Le taux d'imposition approprié est déterminé en fonction des taux qui devraient s'appliquer à l'exercice et au territoire dans lequel les actifs devraient être réalisés ou les passifs réglés, en fonction des lois fiscales et des taux d'imposition adoptés ou quasi adoptés à la date de clôture. Des actifs d'impôt différé sont comptabilisés pour toutes les différences temporaires déductibles, pour le report en avant de crédits d'impôt non utilisés et pour les pertes fiscales non utilisées, dans la mesure où il est probable qu'un bénéfice imposable auquel les différences temporaires déductibles, les crédits d'impôt non utilisés et les pertes fiscales non utilisées pourront être imputés sera disponible.

o) Résultat par part :

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

p) Recours à des estimations et à des jugements :

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

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

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

- Comptabilisation des regroupements d'entreprises – La méthode comptable de la FPI relativement aux regroupements d'entreprises est présentée à la note 2f). Le jugement appliqué vise à déterminer si les acquisitions d'immeubles constituent une acquisition d'entreprises ou d'actifs.
- Comptabilisation des avantages incitatifs à la location – La méthode comptable de la FPI relativement aux avantages incitatifs à la location est présentée à la note 2f) et à la note 2l). Un jugement est exercé quant à la question de savoir si les avantages incitatifs à la location liés à un contrat de location accroissent ou non la valeur de l'immeuble loué, ce qui permet de déterminer si les montants seront comptabilisés à titre de dépenses d'investissement ou d'avantages incitatifs à la location qui réduisent les produits.
- Coût inscrit à l'actif des immeubles de placement en cours d'aménagement – La méthode comptable de la FPI relativement aux immeubles de placement en cours d'aménagement est présentée à la note 2f). Le jugement appliqué vise à déterminer à quel moment les travaux sur un immeuble de placement en cours d'aménagement sont considérés comme achevés.
- Classement des contrats de location – La méthode comptable de la FPI relativement au classement des contrats de location en tant que bailleur est présentée à la note 2l). Un jugement est exercé pour déterminer si certains contrats de location constituent des contrats de location simple ou des contrats de location-financement. La FPI a déterminé que tous ses contrats constituaient des contrats de location simple.
- Classement des propriétés à titre d'immeubles de placement ou d'immeubles occupés par son propriétaire – La méthode comptable de la FPI relativement au classement des immeubles dont une partie est détenue pour générer des produits locatifs et une autre partie est détenue pour être utilisée dans le processus de production ou de fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives est décrite à la note 2f). Le jugement appliqué vise à déterminer si la partie de l'immeuble servant à la production ou la fourniture de biens ou de services ou utilisée à des fins administratives n'est pas significative par rapport à la partie détenue pour générer des produits locatifs.
- Classement des partenariats – La méthode de comptabilisation des partenariats de la FPI est décrite à la note 2g). Le jugement appliqué vise à déterminer si les partenariats constituent des coentreprises ou des entreprises communes.

- Classement des participations dans des entreprises associées – La méthode comptable de la FPI relativement aux participations dans des entreprises associées est décrite à la note 2g). Un jugement est exercé pour évaluer le niveau d'influence de la FPI sur les entités émettrices en fonction de son pouvoir décisionnel à l'égard des activités d'exploitation, de financement et d'investissement, tel qu'il est précisé dans les modalités contractuelles du partenariat.

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

- Évaluation des immeubles de placement – La juste valeur des immeubles de placement représente une estimation du prix dont conviendraient des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale. Les estimations et les hypothèses critiques qui sous-tendent l'évaluation des immeubles de placement sont présentées à la note 4.
- Impôt sur le résultat – La FPI exerce ses activités au Canada et aux États-Unis, et elle est assujettie aux lois fiscales et aux conventions fiscales connexes dans chacun de ces territoires. Ces lois et conventions peuvent faire l'objet d'interprétations différentes de la part des autorités fiscales compétentes. Les estimations et hypothèses critiques qui sous-tendent la comptabilisation et l'évaluation de la charge d'impôt, des passifs d'impôt différé et des actifs d'impôt différé sont décrites à la note 2n) et à la note 24.
- Correction de valeur pour créances douteuses – Les estimations et hypothèses critiques qui sous-tendent l'évaluation de la correction de valeur pour créances douteuses sont présentées à la note 32.
- Juste valeur des instruments financiers – La juste valeur des instruments financiers est estimée selon le montant pour lequel un instrument pourrait être échangé, ou un passif réglé, entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale. Les estimations et hypothèses qui sous-tendent la juste valeur des instruments financiers sont présentées à la note 33.

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

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.

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, puisqu'aucun contrat déficitaire n'a été identifié pendant l'exercice.

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 l'exercice et n'ont pas d'incidence significative sur les états financiers consolidés.

r) Changements futurs de normes comptables :

En mai 2017, l'IASB a publié IFRS 17, *Contrats d'assurance*, qui établit les principes de comptabilisation, d'évaluation, de présentation et de communication de l'information relatifs aux contrats d'assurance. IFRS 17 a remplacé IFRS 4, *Contrats d'assurance*. En juin 2020, l'IASB a publié des modifications à IFRS 17 qui venaient entre autres modifier la date d'entrée en vigueur pour la faire passer à 2023. IFRS 17 s'applique à tous les types de contrats d'assurance, peu importe le type d'entité qui les émet, ainsi qu'à certaines garanties et à certains instruments financiers assortis d'éléments de participation discrétionnaire. Les modifications s'appliquent de façon rétrospective pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2023, et l'application anticipée est permise. La FPI ne s'attend pas à ce que l'adoption de cette norme ait une incidence significative sur ses états financiers consolidés.

En janvier 2020, l'IASB a publié des modifications d'IAS 1, *Présentation des états financiers*, afin de préciser les exigences concernant le classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants. Les modifications précisent que le classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants doit être fonction des droits qui existent à la fin de la période de présentation de l'information financière et que le classement n'est pas touché par les attentes quant à l'exercice du droit de l'entité de différer le règlement du passif, expliquent que les droits existent si les clauses restrictives sont respectées à la fin de la période de présentation de l'information financière et introduisent une définition de « règlement » pour préciser que par « règlement », on entend le transfert à l'autre partie d'éléments de trésorerie, d'instruments

de capitaux propres, d'autres actifs ou de services. En octobre 2022, l'IASB a publié d'autres modifications à IAS 1 qui précisent que seules les clauses restrictives auxquelles une entité doit se conformer à la date de présentation de l'information financière ou avant celle-ci ont une incidence sur le classement d'un passif en tant que passif courant ou non courant et précisent des exigences supplémentaires en matière d'informations à fournir. Les modifications entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2024 et doivent être appliquées rétroactivement. La FPI évalue actuellement l'incidence de ces modifications.

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

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

Note 3. Acquisitions et cessions d'immeubles de placement

Acquisitions :

Le 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 des participations 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 :

	Exercices clos les 31 décembre	
	2022	2021
Immeubles de placement	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)	(487)
Autres éléments (du passif) de l'actif net	(58)	3
	3 276	5 339
Contrepartie constituée des éléments suivants :		
Contrepartie en trésorerie	3 276	5 339
Contrepartie totale	3 276 \$	5 339 \$
Coûts de transaction passés en charges	— \$	11 \$

Cessions :

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la FPI a cédé les immeubles suivants :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date de cession	Catégorie d'actifs
Portefeuille d'immeubles de bureaux				
Cancross	2	Région du Grand Toronto (Ontario)	20 janvier 2022	Immeubles de bureaux
2150-2180 Dunwin Drive	1	Région du Grand Toronto (Ontario)	10 mars 2022	Immeubles industriels
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
Portefeuille d'immeubles industriels du Minnesota I	17	Région des villes jumelles (Minnesota)	4 novembre 2022	Immeubles industriels
Hartford Corporate Plaza	1	New Hartford (New York)	15 novembre 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 340 735 \$. Les actifs et les passifs liés à ces immeubles ont été décomptabilisés.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, la FPI a cédé les immeubles suivants :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date de cession	Catégorie d'actifs
Signal Centre ¹	—	Fort McMurray (Alberta)	12 avril 2021	Immeubles de commerces de détail
Portefeuille d'immeubles de commerces de détail Victoria Square	2	Regina (Saskatchewan)	15 avril 2021	Immeubles de commerces de détail
Fleet Street Crossing	1	Regina (Saskatchewan)	28 avril 2021	Immeubles de commerces de détail
Sierra Place	1	Calgary (Alberta)	4 mai 2021	Immeubles de bureaux
Portefeuille d'immeubles industriels de la région du Grand Toronto	27	Région du Grand Toronto (Ontario)	15 juillet 2021 et 19 août 2021	Immeubles industriels
Portefeuille d'immeubles industriels King Edward	2	Winnipeg (Manitoba)	21 juillet 2021	Immeubles industriels
Portefeuille d'immeubles de commerces de détail East Landing	2	Regina (Saskatchewan)	23 août 2021	Immeubles de commerces de détail
Centre commercial West Landing	1	Regina (Saskatchewan)	1 ^{er} septembre 2021	Immeubles de commerces de détail
417 – 14th Street	1	Calgary (Alberta)	29 novembre 2021	Immeubles de bureaux
Canadian Centre	1	Calgary (Alberta)	16 décembre 2021	Immeubles de bureaux
Campana Place & Hillhurst Building	2	Calgary (Alberta)	17 décembre 2021	Immeubles de bureaux
Heritage Square	1	Calgary (Alberta)	22 décembre 2021	Immeubles de bureaux

1. Signal Centre comprenait deux parcelles de terrain comptant chacune deux immeubles. Le 12 avril 2021, la FPI a vendu l'une de ces parcelles.

Le produit en trésorerie reçu de la vente des immeubles susmentionnés, déduction faite des coûts et de la dette connexe, s'est établi à 791 725 \$. Parallèlement à la vente de trois immeubles de bureaux, la FPI a également reçu deux billets à recevoir d'un montant de 10 000 \$ et de 6 000 \$, qui sont garantis par les immeubles vendus (note 9). Les actifs et les passifs liés à ces immeubles ont été décomptabilisés.

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

	Exercice clos le 31 décembre 2022		
	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	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	24 223	60 340	2 399
Intérêts capitalisés ²	—	1 346	—
Commissions de location	8 434	258	3 363
Ajustements des loyers de manière linéaire	966	7	406
Entrées d'avantages incitatifs à la location, déduction faite de l'amortissement	8 277	1 740	1 123
Cessions	(18 412)	—	(486 517)
Profit de change	115 183	956	34 152
Perte liée à la juste valeur	(124 258)	(9 352)	(44 821)
Reclassement d'immeubles de placement en cours d'aménagement	5 888	(5 888)	—
Reclassement d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	(709 788)	(53 016)	762 804
Solde à la fin de l'exercice	3 156 206 \$	191 552 \$	335 813 \$

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 l'exercice clos le 31 décembre 2022, des intérêts ont été capitalisés relativement aux immeubles de placement en cours d'aménagement selon un taux d'intérêt effectif moyen pondéré de 4,60 %.

	Exercice clos le 31 décembre 2021		
	Immeubles de placement	Immeubles de placement en cours d'aménagement	Immeubles de placement détenus en vue de la vente
Solde au début de l'exercice	4 325 121 \$	132 243 \$	74 483 \$
Entrées :			
Acquisitions (note 3)	875	4 948	—
Reclassement de placements mis en équivalence 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(e) 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'informations.

2. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, des intérêts ont été capitalisés relativement aux immeubles de placement en cours d'aménagement selon un taux d'intérêt effectif moyen pondéré de 1,98 %.

3. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, la FPI a fourni un apport aux dépenses liées aux projets d'aménagement inscrites à l'actif de Park Lucero East, une entreprise associée comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence.

Au 31 décembre 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 190 845 \$ (31 décembre 2021 – 174 997 \$). L'estimation de la juste valeur des immeubles de placement en cours d'aménagement est assujettie à l'incertitude en raison des risques liés à l'aménagement, notamment le risque que les coûts de l'aménagement dépassent les estimations initiales, le risque que des retards au calendrier de la construction ou d'autres retards imprévus surviennent et le risque lié à la location en temps opportun ou aux taux prévus à l'achèvement des travaux.

Au 31 décembre 2022, la FPI détenait 10 immeubles industriels, quatre immeubles de bureaux, un immeuble de commerces de détail, 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 inconditionnelle (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 était de 72 018 \$ au 31 décembre 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 31 décembre 2022, les immeubles de placement comprenaient des loyers à recevoir comptabilisés de manière linéaire d'un montant net de 48 962 \$ (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 10 420 \$ au 31 décembre 2022 (31 décembre 2021 – 11 448 \$). Les paiements de loyers exigés en vertu de ce contrat de location ont été entièrement réglés au moment de l'acquisition de l'immeuble.

Au 31 décembre 2022, des immeubles de placement d'une juste valeur de 1 649 162 \$ (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 l'exercice clos le 31 décembre 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 615 315 \$ (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 selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie ou 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 des exercices clos les 31 décembre 2022 et 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.

Le contexte macroéconomique mondial actuel a créé une incertitude liée aux estimations en ce qui a trait à la détermination de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2022. La FPI a revu l'évaluation de ses immeubles en tenant compte de la difficulté à prévoir l'incidence de certains facteurs, notamment les pressions inflationnistes, la hausse des taux d'intérêt, les pénuries de main-d'œuvre et d'approvisionnement et la pandémie de COVID-19 en cours, sur les flux de trésorerie liés aux immeubles et les taux de capitalisation. En raison de cette incertitude liée aux estimations, il existe un risque que les hypothèses utilisées pour déterminer la juste valeur au 31 décembre 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 33.

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

	31 décembre 2022			31 décembre 2021		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Canada :						
Taux d'actualisation	9,50 %	5,00 %	7,21 %	9,50 %	4,75 %	7,11 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	3,75 %	6,23 %	9,00 %	3,50 %	6,09 %
Taux de capitalisation	8,75 %	3,75 %	6,20 %	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 %	6,00 %	7,82 %	9,75 %	6,00 %	7,65 %
Taux de capitalisation final	8,25 %	5,25 %	6,79 %	8,50 %	4,75 %	6,63 %
Taux de capitalisation	8,25 %	5,00 %	6,66 %	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 %	5,00 %	7,48 %	9,75 %	4,75 %	7,37 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	3,75 %	6,48 %	9,00 %	3,50 %	6,34 %
Taux de capitalisation	8,75 %	3,75 %	6,40 %	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.

Le tableau sur la sensibilité suivant présente l'incidence qu'aurait une variation de 0,25 % du taux de capitalisation moyen pondéré sur les immeubles de placement au 31 décembre 2022.

	Variation de la juste valeur si le taux de capitalisation augmentait de 0,25 %	Variation de la juste valeur si le taux de capitalisation diminuait de 0,25 %
Canada	(70 904) \$	77 337 \$
États-Unis	(70 384)	76 254
	(141 288) \$	153 591 \$

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

La FPI détient les placements mis en équivalence suivants :

			Participation	
	Principale vocation	Emplacement	31 décembre 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 %
Graham Portfolio	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 l'exercice clos le 31 décembre 2022, la FPI a accru à 100 % sa participation dans cet immeuble. Se reporter à la note 3 pour plus d'informations.

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 l'exercice clos le 31 décembre 2022, la FPI a tiré des produits de 15 713 \$ liés à son placement dans les parts privilégiées de second rang, dont une tranche de 1 529 \$ en trésorerie et 14 184 \$ 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 27). Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la FPI a fourni un apport total de 5 \$ à ICE LP et à ICE II LP.

De plus, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la FPI a fourni un apport de 22 123 \$ 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 31 décembre 2022, la quote-part des passifs hypothécaires revenant aux copropriétaires était de 49 982 \$ (31 décembre 2021 – 30 388 \$). La direction a évalué que les actifs disponibles par l'intermédiaire de ses entreprises associées et de ses coentreprises sont suffisants pour satisfaire à ces obligations.

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

	31 décembre 2022				31 décembre 2021			
	Iris	Autre entreprise associée	Coentreprises	Total	Iris	Autre entreprise associée	Coentreprises	Total
Actifs non courants :								
Immeubles de placement	666 538 \$	— \$	212 794 \$	879 332 \$	— \$	— \$	233 635 \$	233 635 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	—	12 452	—	12 452	—	4 687	42 337	47 024
Autres actifs non courants	7 611	—	823	8 434	—	—	—	—
Actifs courants :								
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	102 119	—	19 303	121 422	—	—	—	—
Autres actifs courants	20 055	50	7 019	27 124	—	29	4 501	4 530
Total de l'actif	796 323	12 502	239 939	1 048 764	—	4 716	280 473	285 189
Passifs non courants :								
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	435 007	4 255	59 159	498 421	—	715	47 544	48 259
Passifs courants :								
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	192 715	—	959	193 674	—	—	46 223	46 223
Autres passifs courants	22 416	178	8 025	30 619	—	1 171	9 458	10 629
Total du passif	650 138	4 433	68 143	722 714	—	1 886	103 225	105 111
Quote-part de la FPI de l'actif net des placements mis en équivalence	146 185 \$	8 069 \$	171 796 \$	326 050 \$	— \$	2 830 \$	177 248 \$	180 078 \$

	Exercice clos le 31 décembre 2022				Exercice clos le 31 décembre 2021			
	Iris	Autre entreprise associée	Coentreprises	Total	Iris	Autre entreprise associée	Coentreprises	Total
Produits	87 736 \$	— \$	16 262 \$	103 998 \$	— \$	2 \$	15 758 \$	15 760 \$
Charges d'exploitation	45 710	18	7 376	53 104	—	—	6 913	6 913
Bénéfice d'exploitation net	42 026	(18)	8 886	50 894	—	2	8 845	8 847
(Perte) profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	(53 683)	5 133	25 240	(23 310)	—	—	10 496	10 496
Profits résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses	111 652	—	—	111 652	—	—	—	—
Autres charges et produits, montant net	(65 810)	(112)	(2 968)	(68 890)	—	—	(2 548)	(2 548)
Quote-part du bénéfice net revenant à la FPI	34 185	5 003	31 158	70 346	—	2	16 793	16 795
Incidence des différences temporaires d'Iris sur l'impôt différé ¹	4 313	—	—	4 313	—	—	—	—
Bénéfice net lié aux placements mis en équivalence	38 498 \$	5 003 \$	31 158 \$	74 659 \$	— \$	2 \$	16 793 \$	16 795 \$

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

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

31 décembre
2022

Montants présentés à 100 % dans les états financiers d'Iris :

Actifs non courants	2 065 407 \$
Actifs courants	374 303
Passifs non courants	(1 332 743)
Passifs courants	(659 040)
Actif net	447 927
Pourcentage de la participation de la FPI	32,64 %
Quote-part de la FPI de l'actif net d'Iris	146 185 \$

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

Montants présentés à 100 % dans les états financiers d'Iris :

Produits	268 796 \$
Charges d'exploitation	(140 047)
Profits résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses	342 072
Autres (charges) produits	(362 220)
Bénéfice net	108 601
Pourcentage de la participation de la FPI	32,64 %
Quote-part du bénéfice net revenant à la FPI avant les ajustements	35 448
Ajustements :	
Frais d'émission de titres de capitaux propres déduits des capitaux propres	(1 263)
Incidence des différences temporaires d'Iris sur l'impôt différé ¹	4 313
Quote-part de la FPI de l'actif net d'Iris	38 498 \$

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 :

			Participation	
Immeuble	Emplacement	Principale vocation	31 décembre 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 sa quote-part proportionnelle des actifs, des passifs, des produits, des charges et des flux de trésorerie de l'entreprise commune.

La FPI pourrait être tenue responsable des obligations de certaines entreprises communes. Au 31 décembre 2022, la quote-part des passifs hypothécaires revenant aux copropriétaires était de 4 097 \$ (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. Titres de capitaux propres

La FPI investit dans des titres de capitaux propres d'entités immobilières canadiennes cotées en Bourse. Les titres de capitaux propres sont évalués à la juste valeur au moyen des cours du marché sur des marchés actifs.

	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Solde au début de l'exercice	77 186 \$	— \$
Achats	335 971	71 866
Cessions	(41 469)	—
Reclassés aux placements mis en équivalence (note 5)	(13 488)	—
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur (note 23)	(41 432)	5 320
Solde à la fin de l'exercice	316 768 \$	77 186 \$

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, la FPI a reçu des produits tirés des distributions de 10 710 \$ (2021 – 898 \$) et a engagé des commissions, des honoraires liés aux services et des honoraires professionnels de 1 890 \$ (2021 – 186 \$), incluant les honoraires liés aux services versés à Sandpiper (note 27).

Note 8. Immobilisations corporelles

	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Mobilier et agencements de bureau	12 327 \$	12 236 \$
Matériel de bureau et logiciels	1 461	1 432
Actifs au titre de droits d'utilisation	2 140	2 018
Amortissement cumulé	(10 585)	(9 275)
	5 343 \$	6 411 \$

Note 9. Billets à recevoir

	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Billet à recevoir, venant à échéance en janvier 2024, portant intérêt au taux de 5,00 % par année, remboursable en versements mensuels (intérêts uniquement) jusqu'à l'échéance, garanti par un immeuble de bureaux	10 033 \$	10 000 \$
Billet à recevoir, venant à échéance en janvier 2028, portant intérêt au taux effectif de 3,086 % par année, remboursable en versements mensuels (intérêts uniquement) jusqu'à l'échéance, garanti par un immeuble de bureaux	10 321	10 000
Billet à recevoir, venant à échéance en janvier 2024, portant intérêt au taux de 4,00 % par année, remboursable en versements mensuels (intérêts uniquement) jusqu'à l'échéance, garanti par deux immeubles de bureaux	6 020	6 000
Billet à recevoir d'un locataire, venant à échéance en novembre 2031, portant intérêt au taux de 8,50 % par année, remboursable en versements mensuels combinés de 68 \$ (50 \$ US)	5 094	5 111
Billet à recevoir, venant à échéance en novembre 2024, portant intérêt au taux de 4,00 % par année, dont le capital et les intérêts courus sont exigibles à l'échéance, garanti par une parcelle de terrain	3 610	3 249
Autres billets à recevoir	3 617	1 922
	38 695	36 282
Tranche courante	993	834
Tranche non courante	37 702 \$	35 448 \$

Note 10. Charges payées d'avance et autres actifs

	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Assurance payée d'avance	1 958 \$	3 937 \$
Impôts fonciers payés d'avance	356	755
Frais d'acquisition, de cession et d'aménagement payés d'avance	634	735
Instruments dérivés (note 33)	5 885	1 029
Autres charges payées d'avance	3 328	1 523
	12 161 \$	7 979 \$

Note 11. Débiteurs et autres sommes à recevoir

	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Loyers à recevoir	5 229 \$	5 578 \$
Loyers reportés à recevoir	238	955
Correction de valeur pour créances douteuses	(2 187)	(1 717)
Revenus de recouvrement courus	3 470	3 181
Autres sommes à recevoir	10 557	6 799
	17 307	14 796
Tranche non courante des loyers reportés à recevoir, déduction faite de la correction de valeur pour créances douteuses connexe de néant (31 décembre 2021 – 53 \$)	—	122
Tranche courante	17 307 \$	14 674 \$

Se reporter à la note 32 pour une analyse plus poussée du risque de crédit et de la correction de valeur pour créances douteuses.

Note 12. Emprunts hypothécaires et autres emprunts

	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	866 736 \$	1 087 521 \$
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	782	1 604
Coûts de financement	(2 820)	(4 086)
	864 698	1 085 039
Tranche courante	476 129	301 910
Tranche non courante	388 569 \$	783 129 \$

Certains immeubles de placement de la FPI ont été donnés en garantie aux termes de conventions hypothécaires et d'autres accords de garantie. Au 31 décembre 2022, 38,6 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI portaient intérêt à des taux fixes (31 décembre 2021 – 36,3 %), et 25,1 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI portaient intérêt à des taux variables et faisaient 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 4,84 % et leur taux nominal moyen pondéré était de 4,46 % au 31 décembre 2022 (31 décembre 2021 – 3,31 % et 3,04 %, respectivement). Les dates d'échéance de ces emprunts s'échelonnent du 13 janvier 2023 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 13. 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 \$	(277) \$	249 723 \$	249 723 \$	— \$
Série E	200 000	(632)	199 368	—	199 368
31 décembre 2022	450 000 \$	(909) \$	449 091 \$	249 723 \$	199 368 \$
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 de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la FPI a comptabilisé un montant de 545 \$ au titre de l'amortissement des coûts de financement (2021 – 427 \$).

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 maintenir un ratio du BAIIA consolidé sur les charges d'intérêts consolidées d'au moins 1,65, un ratio de la dette consolidée sur le total de l'actif d'au plus 65 % et des capitaux propres ajustés d'un minimum de 300 000 \$. Aux 31 décembre 2022 et 2021, la FPI se conformait à ces exigences.

Note 14. Facilités de crédit

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

	31 décembre 2022			31 décembre 2021			
	Capacité d'emprunt	Montant prélevé	Montant pouvant être prélevé ¹	Montant prélevé	Montant pouvant être prélevé ¹		Taux d'intérêt applicables
Facilités renouvelables							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 % ²
échéant le 14 décembre 2024	400 000	\$ 375 346	\$ 24 654	\$ —	\$ 400 000	\$	
Facilité renouvelable échéant le 29 avril 2023	300 000	226 588	73 412	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} février 2023	50 000	50 000	—	150 000	—		Taux des acceptations bancaires majoré de 1,70 % ou taux préférentiel majoré de 0,70 %
Facilité non renouvelable échéant le 6 février 2023	100 000	100 000	—	200 000	—		Taux des acceptations bancaires majoré de 1,60 % ou taux préférentiel majoré de 0,60 %
Facilité non renouvelable échéant le 18 juillet 2023	150 000	150 000	—	150 000	—		Taux des acceptations bancaires majoré de 1,70 % ou taux préférentiel majoré de 0,70 %
Coûts de financement		(775)		(598)			
Total des facilités de crédit	1 000 000	\$ 901 159	\$ 98 066	\$ 631 253	\$ 568 149	\$	
Tranche courante		526 424		499 610			
Tranche non courante		374 735	\$	131 643	\$		

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

2. En vertu de la modification du 1^{er} décembre 2022, les parties ont convenu de mettre en œuvre une nouvelle modification au plus tard le 28 février 2023 afin de prévoir l'abandon du taux LIBOR et de remplacer la disponibilité des avances au taux LIBOR par des avances fondées sur le Secured Overnight Financing Rate [se reporter à la note 31a)].

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 1^{er} décembre 2022, les facilités de crédit à terme renouvelables ont été modifiées afin de proroger la date d'échéance de la première tranche de 400 000 \$ des facilités, laquelle est passée du 14 décembre 2022 au 14 décembre 2024.

Toutes les facilités de crédit non renouvelables peuvent servir aux fins de l'exploitation générale de l'entreprise et du fonds de roulement, ainsi qu'aux fins de l'acquisition d'immeubles et du financement de projets d'aménagement. Le 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 à l'égard des deux autres facilités de crédit à terme non renouvelables non garanties d'un montant total de 300 000 \$ et les dates d'échéance ont été prorogées au 1^{er} décembre 2022 et au 18 juillet 2023. Le 1^{er} décembre 2022, la FPI a conclu une autre convention modifiée en vue de rembourser une tranche de 50 000 \$ de la facilité de crédit non renouvelable de 150 000 \$ qui est arrivée à échéance à cette date et de proroger les dates d'échéance du solde résiduel. Un remboursement additionnel de 50 000 \$ a été effectué le 30 décembre 2022, et le solde de 50 000 \$ est arrivé à échéance le 1^{er} février 2023. Se reporter à la note 34 pour obtenir de plus amples renseignements sur les conventions modifiées après le 31 décembre 2022.

Aux fins des facilités de crédit, la FPI doit maintenir un ratio de la dette consolidée par rapport à la valeur comptable brute consolidée d'au plus 65 %, un ratio de la dette garantie consolidée par rapport à la valeur comptable brute consolidée d'au plus 50 %, un ratio minimum du BAIIA consolidé par rapport au service de la dette de 1,4, des capitaux propres qui ne sont pas en deçà de la somme de 1 700 000 \$ et de 75 % du produit net de tout placement de titres effectué ultérieurement à la date à laquelle les facilités de crédit ont été conclues, un ratio minimum de la valeur des biens immobiliers non grevés par rapport à la dette non garantie consolidée de 1,4, et un ratio minimum du BAIIA consolidé par rapport aux charges d'intérêts consolidées de 1,65. Aux 31 décembre 2022 et 2021, la FPI se conformait à ces exigences.

Note 15. Créditeurs et autres passifs

	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Créditeurs et charges à payer	29 473 \$	36 752 \$
Distributions à payer	16 247	47 016
Intérêts courus	7 935	6 454
Impôts fonciers à payer	10 163	10 193
Versements des locataires à payer	4 449	7 314
Instruments dérivés (note 33)	—	7 689
Passif lié aux paiements fondés sur des parts réglés en trésorerie	3 540	4 533
Autres sommes à payer et passifs	1 095	1 210
	72 902 \$	121 161 \$

Note 16. 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 (note 18)	—	256 091
Solde au 31 décembre 2021	123 544 536	1 865 983
Parts assujetties à des restrictions rachetées	20 974	230
Parts acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(8 134 776)	(123 195)
Parts acquises en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la clôture de l'exercice	(21 500)	(325)
Distribution spéciale sous forme de parts ¹ (note 18)	—	9 234
Solde au 31 décembre 2022	115 409 234	1 751 927 \$

1. Les parts ordinaires émises dans le cadre de la distribution spéciale déclarée les 31 décembre 2022 et 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)	(92 200)	(66 700)	(206 200)
Parts acquises en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la clôture de l'exercice	—	(2 200)	(2 100)	(4 300)
Parts privilégiées rachetées	(3 248 300)	—	—	(3 248 300)
Nombre de parts en circulation au 31 décembre 2022	—	3 605 110	4 896 740	8 501 850

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)	(2 226)	(1 617)	(4 969)
Parts acquises en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la clôture de l'exercice	—	(53)	(51)	(104)
Parts privilégiées rachetées	(77 342)	—	—	(77 342)
Valeur comptable au 31 décembre 2022	— \$	87 006 \$	118 800 \$	205 806 \$
Valeur nominale au 31 décembre 2022	— \$	90 128 \$	122 419 \$	212 547 \$
Valeur nominale au 31 décembre 2021	82 390	92 488	124 139	299 017

i) Série A :

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

ii) Série E :

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

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

iii) Série I :

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

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

Les parts de séries 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 de fiducie.

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

Le 15 décembre 2022, 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 6 décembre 2022.

	Flottant	10 % du flottant
Parts ordinaires	78 609 420	7 860 942
Séries de parts privilégiées :		
Série E	3 610 010	361 001
Série I	4 805 340	480 534

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 18 décembre 2023, soit la date à laquelle la FPI aura racheté le nombre maximal de parts permis en vertu de l'offre. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la FPI a acquis 8 156 276 parts ordinaires aux cours du marché totalisant 100 572 \$, ce qui s'est traduit par un surplus d'apport de 22 948 \$, soit l'excédent du capital déclaré sur le produit du rachat. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la FPI a aussi acquis 47 300, 94 400 et 68 800 parts de séries A, E et I, respectivement, aux cours du marché totalisant 5 087 \$, ce qui s'est traduit par une réduction du surplus d'apport de 14 \$, 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 débentures, de billets ou d'autres types de titres de créance et qui pourront être émis en séries; iv) des bons de souscription de parts; et v) des reçus de souscription visant l'achat de titres de fiducie. Au 31 décembre 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 :

	Exercices clos les 31 décembre	
	2022	2021
Bénéfice net	(5 294) \$	389 175 \$
Ajustement pour tenir compte des distributions aux porteurs de parts privilégiées (note 18)	(15 856)	(17 260)
(Perte nette) bénéfice net attribuable aux porteurs de parts ordinaires	(21 150)	371 915
Ajustement pour tenir compte des parts assujetties à des restrictions	(484)	511
Ajustement pour tenir compte des parts différées	(1 241)	(574)
(Perte nette) bénéfice net attribuable aux porteurs de parts ordinaires – dilué	(22 875) \$	371 852 \$

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

Parts ordinaires – de base	117 932 876	129 553 433
Incidence des titres ayant un effet dilutif :		
Parts assujetties à des restrictions	356 076	366 757
Parts différées	180 635	105 727
Parts ordinaires – dilué	118 469 587	130 025 917
(Perte nette) bénéfice net par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires :		
De base	(0,18) \$	2,87 \$
Dilué	(0,19)	2,86

Le calcul du bénéfice net (de la perte nette) dilué par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires tient compte des parts assujetties à des restrictions et des parts différées lorsque ces instruments ont un effet dilutif. Pour les exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021, aucune part n'a eu un effet antidilutif.

Note 17. Régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres

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

a) Parts assujetties à des restrictions :

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, la charge liée à la rémunération fondée sur des parts relative aux parts assujetties à des restrictions en circulation aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres s'est élevée à 1 168 \$ (2021 – 2 915 \$). Les droits des parts assujetties à des restrictions sont acquis à compter du troisième anniversaire de la date d'attribution. Les parts assujetties à des restrictions donnent lieu, au cours de la période d'acquisition, à l'accumulation de parts assujetties à des restrictions additionnelles qui sont créditées une fois que les parts assujetties à des restrictions sont rachetées. Chaque part assujettie à des restrictions est évaluée au cours de clôture des parts ordinaires de la FPI à la date de clôture.

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

	Exercices clos les 31 décembre	
	2022	2021
	Nombre de parts	Nombre de parts
Solde au début de l'exercice	462 891	404 937
Attribuées	185 600	153 915
Cumulées	31 457	97 404
Rachetées	(208 063)	(172 412)
Expirées	(31 268)	(20 953)
Solde à la fin de l'exercice	440 617	462 891
Parts assujetties à des restrictions dont les droits étaient acquis à la fin de l'exercice	20 702	12 068

b) Parts différées :

La charge au titre de la rémunération fondée sur des parts qui est liée aux parts différées en circulation en vertu du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres s'est élevée à 245 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 (2021 – 442 \$). Les parts différées peuvent uniquement être attribuées aux fiduciaires de la FPI, et les droits relatifs à ces parts deviennent acquis immédiatement. Les parts différées peuvent être rachetées au cours d'une période donnée lorsqu'un fiduciaire cesse d'être fiduciaire. Les parts différées donnent lieu à l'accumulation de parts différées supplémentaire après la date d'attribution. Chaque part différée est évaluée au cours de clôture des parts ordinaires de la FPI à la date de clôture.

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

	Exercices clos les 31 décembre	
	2022	2021
	Nombre de parts	Nombre de parts
Solde au début de l'exercice	133 552	92 908
Attribuées	57 244	60 474
Cumulées	12 634	27 112
Rachetées	—	(46 942)
Solde à la fin de l'exercice	203 430	133 552
Parts différées dont les droits étaient acquis à la fin de l'exercice	203 430	133 552

c) Options sur parts :

Aux 31 décembre 2022 et 2021, aucune option sur part n'avait été attribuée en vertu du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres de la FPI.

d) Parts payables par versements :

Aux 31 décembre 2022 et 2021, aucune part payable par versements n'avait été attribuée en vertu du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres de la FPI.

Note 18. Distributions aux porteurs de parts

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

	Exercice clos le 31 décembre 2022		Exercice clos le 31 décembre 2021	
	Total des distributions	Distributions par part	Total des distributions	Distributions par part
Porteurs de parts ordinaires				
Distributions mensuelles payées et payables en trésorerie	70 372 \$	0,60 \$	76 250 \$	0,59 \$
Distribution spéciale à payer en trésorerie	9 234	0,08	39 589	0,32
Distribution spéciale à payer en parts	9 234	0,08	256 091	2,07
	88 840	0,76	371 930	2,98
Porteurs de parts privilégiées de série A	3 461	1,06	4 699	1,42
Porteurs de parts privilégiées de série E	4 973	1,37	5 116	1,37
Porteurs de parts privilégiées de série I	7 422	1,50	7 445	1,50

En décembre 2022, le conseil des fiduciaires a déclaré une distribution spéciale de 0,16 \$ par part ordinaire, qui se compose d'un montant de 0,08 \$ par part ordinaire à payer en trésorerie et d'un montant de 0,08 \$ par part ordinaire à payer en parts ordinaires. En décembre 2021, le conseil des fiduciaires a déclaré une distribution spéciale de 2,39 \$ par part ordinaire, qui se compose d'un montant de 0,32 \$ par part ordinaire à payer en trésorerie et d'un montant de 2,07 \$ par part ordinaire à payer en parts ordinaires. Les distributions spéciales étaient à payer les 31 décembre 2022 et 2021 aux porteurs de parts inscrits à la fermeture des bureaux les 31 décembre 2022 et 2021, respectivement. Les distributions spéciales visaient principalement à distribuer aux porteurs de parts ordinaires une partie du gain en capital réalisé par la FPI relativement aux transactions conclues au cours des exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021. Immédiatement après l'émission de parts ordinaires les 31 décembre 2022 et 2021, les parts ordinaires ont été consolidées de sorte que chaque porteur de parts détienne, après la consolidation, le même nombre de parts qu'avant la distribution spéciale sans effet sur la trésorerie. Au 31 décembre 2022, la distribution spéciale déclarée en parts ordinaires de 9 234 \$ (2021 – 256 091 \$) était comptabilisée à titre d'apport en capital.

Note 19. Produits

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

	Exercices clos les 31 décembre	
	2022	2021
Loyers de base	241 234 \$	259 461 \$
Recouvrements de coûts d'exploitation et d'impôts fonciers	137 782	148 678
Stationnement et autres produits	10 025	11 984
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	(25 405)	(24 765)
Ajustements des loyers de manière linéaire	1 379	3 405
Revenus liés à la résiliation de contrats de location	7 497	2 875
Produits locatifs tirés des immeubles de placement	372 512	401 638
Ventes de copropriétés	—	17 861
	372 512 \$	419 499 \$

Se reporter à la note 29 pour une ventilation des produits par secteur géographique à présenter.

La FPI loue des immeubles industriels, des immeubles de bureaux et des immeubles de commerce de détail à des locataires en vertu de contrats de location simple. Les engagements minimaux au titre des loyers liés aux contrats de location simple non résiliables sur leur durée restante se présentaient comme suit :

	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Un an ou moins	226 816 \$	243 363 \$
De un an à deux ans	207 145	216 381
De deux à trois ans	186 235	190 052
De trois à quatre ans	154 818	155 783
De quatre à cinq ans	129 051	127 128
Plus de cinq ans	448 926	468 143
	1 352 991 \$	1 400 850 \$

Note 20. Produits d'intérêts et autres produits

	Exercices clos les 31 décembre	
	2022	2021
Intérêts sur les parts privilégiées de second rang d'Iris (note 5)	15 713 \$	— \$
Intérêts sur les billets à recevoir	1 738	1 190
Autres	1 493	695
	18 944 \$	1 885 \$

Note 21. Charges d'intérêts

	Exercices clos les 31 décembre	
	2022	2021
Intérêts sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts	36 175 \$	36 751 \$
Intérêts sur les débetures de premier rang non garanties	17 130	10 876
Intérêts sur les facilités de crédit	33 851	19 486
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	(896)	(799)
Amortissement des coûts de financement	3 177	3 334
	89 437 \$	69 648 \$

Note 22. Charges générales

	Exercices clos les 31 décembre	
	2022	2021
Frais comptables, frais juridiques et frais de consultation	1 774	3 262
Frais de société ouverte ¹	1 116	1 837
Salaires et avantages ²	2 722	4 999
Amortissement des immobilisations corporelles	1 254	1 362
Frais généraux et administratifs	795	1 067
	7 661 \$	12 527 \$

1. Comprend les coûts liés à la présentation d'information en tant que société ouverte, les coûts liés aux communications avec les investisseurs et les honoraires et charges des fiduciaires. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, les honoraires des fiduciaires comprennent un profit lié à la juste valeur sur la rémunération fondée sur des parts de 577 \$ (2021 – perte liée à la juste valeur de 131 \$).
2. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, les salaires et les avantages comprennent un profit lié à la juste valeur sur la rémunération fondée sur des parts de 484 \$ (2021 – perte liée à la juste valeur de 511 \$).

Note 23. (Perte) profit lié à la juste valeur des instruments financiers

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

	Exercices clos les 31 décembre	
	2022	2021
Swaps de taux d'intérêt	19 525 \$	15 966 \$
Contrats de change	—	305
Autres dérivés	777	(367)
Titres de capitaux propres (note 7)	(41 432)	5 320
	(21 130) \$	21 224 \$

Note 24. Impôt sur le résultat

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

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

Les règles relatives aux EIPD ne s'appliquent pas aux FPI qui satisfont aux conditions prescrites relativement à la nature de leurs actifs et de leurs produits (les « conditions relatives aux FPI »). La FPI a passé en revue les règles relatives aux EIPD et a évalué leur interprétation et leur application à l'égard de ses actifs et de ses produits. Bien qu'il existe des incertitudes quant à l'interprétation et à l'application des règles relatives aux EIPD, la FPI est d'avis qu'elle satisfaisait aux conditions relatives aux FPI tout au long des exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021.

La FPI est assujettie à l'impôt sur le résultat des sociétés au Canada et aux États-Unis par l'entremise de sa filiale canadienne, qui détient le placement dans Iris, et de sa filiale de gestion américaine.

La charge d'impôt exigible se composait comme suit :

	Exercices clos les 31 décembre	
	2022	2021
Charge d'impôt exigible	735 \$	1 332 \$
(Économie) charge d'impôt différé, montant net	13 620	(43)
Charge d'impôt sur le résultat	14 355 \$	1 289 \$

Les incidences fiscales des différences temporaires donnant lieu à des passifs d'impôt différé sont présentées ci-dessous.

	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Placement mis en équivalence	9 323 \$	— \$
Immobilisations corporelles	183	186
Autres	19	15
Passifs d'impôt différé ¹	9 525 \$	201 \$

1. Le solde des passifs d'impôt différé au 31 décembre 2021 a été inclus dans les créiteurs et autres passifs aux fins de la présentation des états financiers en 2021.

Les variations des passifs d'impôt différé s'établissent comme suit :

	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Solde au début de l'exercice	201 \$	245 \$
Charge (économie) d'impôt différé comptabilisée en résultat net	13 620	(43)
Économie d'impôt différé comptabilisée en résultat à l'égard des placements en titres de capitaux propres (note 5)	(4 313)	—
Écart de change sur le solde d'impôt différé	17	(1)
Solde à la fin de l'exercice	9 525 \$	201 \$

Des passifs d'impôt différé n'ont pas été comptabilisés à l'égard des différences temporaires liées aux placements de la FPI dans les filiales américaines qui sont des FPI aux fins de l'impôt sur le résultat aux États-Unis. Ces différences temporaires sont principalement constituées des écarts entre la valeur comptable et la valeur fiscale des immeubles de placement aux États-Unis.

Le tableau suivant présente un rapprochement de l'impôt sur le résultat prévu en fonction du taux d'imposition prévu par la loi au Canada et de la charge d'impôt comptabilisée pour les exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021.

	Exercices clos les 31 décembre	
	2022	2021
Bénéfice avant impôt sur le résultat	9 061 \$	390 464 \$
À déduire :		
Bénéfice distribué et non assujéti à l'impôt sur le résultat	38 917	(386 876)
Bénéfice assujéti à l'impôt sur le résultat des sociétés constituant des filiales	47 978	3 588
Taux d'imposition prévu par la loi ¹	50,67 %	50,67 %
Impôt calculé en fonction du taux d'imposition prévu par la loi	24 310	1 818
Augmentation (diminution) découlant des éléments suivants :		
Incidence du taux d'imposition différent aux États-Unis	(494)	(1 127)
Profit non imposable	(10 419)	—
Autres éléments	958	598
Charge d'impôt sur le résultat	14 355 \$	1 289 \$

1. Le taux d'imposition prévu par la loi comprend un impôt en main remboursable au titre de dividendes (IMRTD) de 30,67 %, qui s'applique au bénéfice de la filiale imposable qui détient le placement dans Iris (note 5). Cet impôt sur le résultat est remboursable au taux de 38,33 % lorsque des dividendes imposables sont versés.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, des retenues d'impôt d'un montant de 49 632 \$ ont été versées aux autorités fiscales et incluses dans les distributions relativement aux distributions sur le résultat versées par les filiales américaines de la FPI à l'entité mère canadienne. L'avantage lié aux retenues d'impôt payées est attribué aux porteurs de parts sous forme de crédits d'impôt étranger.

Note 25. Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie

a) Autres éléments sans effet sur la trésorerie :

	Exercices clos les 31 décembre	
	2022	2021
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	25 405 \$	24 765 \$
Ajustements des loyers de manière linéaire	(1 379)	(3 405)
Amortissement des immobilisations corporelles	1 254	1 362
Rémunération fondée sur des parts	(721)	2 050
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	(896)	(799)
Amortissement des coûts de financement compris dans les charges d'intérêts	3 177	3 334
	26 840 \$	27 307 \$

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

	Exercices clos les 31 décembre	
	2022	2021
Immeubles en stock	— \$	15 058 \$
Charges payées d'avance et autres actifs	1 569	428
Débiteurs et autres sommes à recevoir	(1 801)	3 650
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	(7 908)	1 878
Créditeurs et autres passifs	4 078	(4 957)
	(4 062) \$	16 057 \$

c) Autres renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie :

	Exercices clos les 31 décembre	
	2022	2021
Intérêts versés	88 415 \$	71 563 \$
Intérêts reçus	3 256	1 734
Impôt sur le résultat payé	736	1 437

Note 26. Filiales

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

Nom de l'entité	Pays	Participation	
		31 décembre 2022	31 décembre 2021
Artis General Partner Ltd.	Canada	100,00 %	100,00 %
AX L.P.	Canada	100,00 %	100,00 %
Artis Property Management General Partner Ltd.	Canada	100,00 %	100,00 %
AX Property Management L.P.	Canada	100,00 %	100,00 %
Winnipeg Square Leaseco, Inc.	Canada	100,00 %	100,00 %
AX QC Ltd.	Canada	100,00 %	100,00 %
AR GL General Partner Ltd.	Canada	75,00 %	75,00 %
AR GL Limited Partnership	Canada	75,00 %	75,00 %
ICE LP	Canada	50,00 %	— %
ICE II LP	Canada	50,00 %	— %
IRIS Acquisition II LP	Canada	32,64 %	— %
Artis US Holdings, Inc.	États-Unis	100,00 %	100,00 %
Artis US Holdings II GP, Inc.	États-Unis	100,00 %	100,00 %
Artis US Holdings II, LLC	États-Unis	100,00 %	100,00 %
Artis US Holdings II L.P.	États-Unis	100,00 %	100,00 %
Artis US Holdings III GP, Inc.	États-Unis	100,00 %	100,00 %
Artis US Holdings III, LLC	États-Unis	100,00 %	100,00 %
Artis US Holdings III L.P.	États-Unis	100,00 %	100,00 %
Artis US Holdings IV GP, Inc.	États-Unis	100,00 %	100,00 %
Artis US Holdings IV, LLC	États-Unis	100,00 %	100,00 %
Artis US Holdings IV L.P.	États-Unis	100,00 %	100,00 %
AX US Management, Inc.	États-Unis	100,00 %	100,00 %
Park 8Ninety Phase II, LP ¹	États-Unis	100,00 %	95,00 %
Park 8Ninety Phase V, LP	États-Unis	95,00 %	95,00 %
Artis/Core Park West Land, Ltd.	États-Unis	90,00 %	90,00 %
Tower Business Center L.P.	États-Unis	80,00 %	80,00 %
ARTIS HRA Inverness Point GP, LLC	États-Unis	50,00 %	50,00 %
ARTIS HRA Inverness Point, LP	États-Unis	50,00 %	50,00 %
USCIF Artis Park Lucero Venture LP	États-Unis	10,00 %	10,00 %

1. Le 30 septembre 2022, la FPI a accru à 100 % sa participation dans cet immeuble. Depuis le 30 septembre 2022, la FPI ne présente plus ses participations dans cet immeuble à titre de coentreprise. Se reporter à la note 3 pour plus d'informations.

Note 27. 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 :

	Exercices clos les 31 décembre	
	2022	2021
Coûts liés à la licence de partage d'espace	124 \$	83 \$
Honoraires liés aux services	1 231	111
	1 355 \$	194 \$

Les montants à payer à Sandpiper s'élevaient à 446 \$ au 31 décembre 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 31 décembre 2022, la FPI avait un solde à payer à ICE II LP de 738 \$.

Note 28. Principaux dirigeants

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

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

	Exercices clos les 31 décembre	
	2022	2021
Avantages à court terme	6 347 \$	7 387 \$
Rémunération fondée sur des parts	1 413	1 571
	7 760 \$	8 958 \$

a) Avantages à court terme :

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

b) Rémunération fondée sur des parts :

Se reporter à la note 17 pour de plus amples renseignements sur le régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres de la FPI.

Note 29. 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 autres produits (charges) de la FPI, y compris les charges d'intérêts se rapportant aux débetures de premier rang non garanties et aux facilités de crédit, les produits d'intérêts liés aux billets à recevoir qui ne sont pas liés aux immeubles de placement détenus, 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. En outre, 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.

Exercice clos le 31 décembre 2022

	Canada	États-Unis	FPI ¹	Ajustement lié à des immeubles de placement mis en équivalence ²	Total
Produits :					
Produits locatifs tirés des immeubles de placement	170 821 \$	217 856 \$	97 \$	(16 262) \$	372 512 \$
Ventes de copropriétés	—	—	—	—	—
Total des produits	170 821	217 856	97	(16 262)	372 512
Charges :					
Exploitation des immeubles	51 162	55 260	—	(3 972)	102 450
Impôts fonciers	26 605	36 899	—	(3 422)	60 082
Coûts des ventes d'unités en copropriété	—	—	—	—	—
Total des charges d'exploitation	77 767	92 159	—	(7 394)	162 532
Bénéfice d'exploitation net	93 054	125 697	97	(8 868)	209 980
Autres produits (charges) :					
Produits d'intérêts et autres produits	40	531	18 387	(14)	18 944
Produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres	—	—	10 710	—	10 710
Charges d'intérêts	(13 880)	(26 792)	(52 665)	3 900	(89 437)
Charges générales	—	—	(7 661)	—	(7 661)
Charges liées aux titres de capitaux propres	—	—	(1 890)	—	(1 890)
Bénéfice net lié aux placements mis en équivalence	—	—	39 321	35 338	74 659
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement	(59 418)	(88 640)	—	(30 373)	(178 431)
Perte liée à la juste valeur sur instruments financiers	—	—	(21 130)	—	(21 130)
Perte de change	—	—	(6 683)	—	(6 683)
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	19 796	10 796	(21 514)	(17)	9 061
Charge d'impôt sur le résultat	—	(736)	(13 636)	17	(14 355)
Bénéfice net (perte nette)	19 796 \$	10 060 \$	(35 150) \$	— \$	(5 294) \$
Acquisitions 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	41 482	63 183	—	(17 703)	86 962
Entrées d'avantages incitatifs à la location	6 375	31 529	—	(1 359)	36 545
Entrées de commissions de location	1 521	12 470	—	(1 936)	12 055

31 décembre 2022

	Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des immeubles de placement mis en équivalence ²	Total
Total de l'actif	1 897 378	\$ 2 098 827	\$ 629 546	(71 838) \$	\$ 4 553 913
Total du passif	372 166	634 781	1 389 645	(71 838)	2 324 754

1. Comprend les charges du siège social, les intérêts liés aux débentures de premier rang non garanties et aux facilités de crédit, les produits tirés des distributions sur les titres de capitaux propres, le profit (la perte) lié(e) à la juste valeur des instruments financiers et les produits provenant des entités d'Iris qui ne sont pas attribués aux secteurs.
2. 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.

Exercice clos le 31 décembre 2021

	Canada	États-Unis	FPI ¹	Ajustement lié à des immeubles de placement mis en équivalence ²	Total
Produits :					
Produits locatifs tirés des immeubles de placement	204 799 \$	212 496 \$	103 \$	(15 760) \$	401 638 \$
Ventes de copropriétés	17 861	—	—	—	17 861
Total des produits	222 660	212 496	103	(15 760)	419 499
Charges :					
Exploitation des immeubles	53 844	50 610	—	(3 635)	100 819
Impôts fonciers	30 760	37 375	—	(3 278)	64 857
Coûts des ventes d'unités en copropriété	16 038	—	—	—	16 038
Total des charges d'exploitation	100 642	87 985	—	(6 913)	181 714
Bénéfice d'exploitation net	122 018	124 511	103	(8 847)	237 785
Autres produits (charges) :					
Produits d'intérêts et autres produits	62	558	1 269	(4)	1 885
Produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres	—	—	898	—	898
Charges d'intérêts	(16 916)	(23 316)	(31 962)	2 546	(69 648)
Charges générales	—	—	(12 527)	—	(12 527)
Charges liées aux titres de capitaux propres	—	—	(186)	—	(186)
Charges liées aux initiatives stratégiques	—	—	(18)	—	(18)
Coûts de transaction	—	(11)	—	—	(11)
Bénéfice net lié aux placements mis en équivalence	—	—	—	16 795	16 795
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	184 883	23 124	—	(10 496)	197 511
Profit lié à la juste valeur sur instruments financiers	—	—	21 224	—	21 224
Perte de change	—	—	(3 244)	—	(3 244)
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	290 047	124 866	(24 443)	(6)	390 464
Charge d'impôt sur le résultat	—	(1 295)	—	6	(1 289)
Bénéfice net (perte nette)	290 047 \$	123 571 \$	(24 443) \$	— \$	389 175 \$
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	66 055	55 174	—	(30 659)	90 570
Entrées d'avantages incitatifs à la location	14 808	15 814	—	(2 281)	28 341
Entrées de commissions de location	2 552	7 779	—	(526)	9 805

31 décembre 2021

	Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des immeubles de placement mis en équivalence ²	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. Comprend les charges du siège social, les intérêts liés aux débetures de premier rang non garanties et aux facilités de crédit, les produits tirés des distributions sur les titres de capitaux propres, le profit (la perte) lié(e) à la juste valeur des instruments financiers et les produits provenant des entités d'Iris qui ne sont pas attribués aux secteurs.
2. 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 30. Engagements, éventualités et garanties

a) Entente de vente inconditionnelle :

La FPI a conclu une entente visant la vente d'un portefeuille composé de six immeubles industriels situés dans la région des villes jumelles, au Minnesota, pour un prix de vente de 101 343 \$ (74 825 \$ US), dont la clôture est prévue en mars 2023.

b) Lettres de crédit :

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

c) Événements :

La FPI pourrait être tenue responsable d'obligations d'un montant de 4 288 \$ (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.

d) Garanties :

Au 31 décembre 2022, la FPI a garanti certaines dettes reprises par des acquéreurs relativement à la cession de deux immeubles (31 décembre 2021 – deux immeubles). Ces garanties demeureront en vigueur jusqu'à ce que la dette soit modifiée, refinancée ou éteinte. Le risque de crédit survient en cas de défaut sur le remboursement de la dette de la part des acquéreurs, puisqu'elle est garantie par la FPI. Le risque de crédit est atténué, puisque la FPI a un recours en vertu de ces garanties en cas de défaut des acquéreurs. Dans un tel cas, la FPI aurait un droit sur les immeubles sous-jacents. Au 31 décembre 2022, le montant estimatif de la dette assujettie aux garanties était de 41 639 \$ (31 décembre 2021 – 43 586 \$) et la durée moyenne pondérée résiduelle estimative était de 0,4 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.

Note 31. Gestion du capital

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

La déclaration de fiducie de la FPI lui permet de contracter des dettes pourvu que, compte tenu de la dette contractée ou reprise (comme le définit la déclaration de fiducie), le montant de cette dette n'excède pas 70 % de la valeur comptable brute du total de l'actif de la FPI. Au 31 décembre 2022, le ratio de la dette sur la valeur comptable brute était de 48,5 % (31 décembre 2021 – 42,9 %), ce qui cadre avec les objectifs de la FPI. La valeur comptable brute est définie comme étant la valeur comptable consolidée des actifs de la FPI, plus le montant des amortissements cumulés des immobilisations corporelles. Le total de la dette comprend les emprunts hypothécaires et autres emprunts, les débentures, le passif lié aux actions privilégiées et les facilités de crédit. Au 31 décembre 2022, la FPI respectait l'exigence de la déclaration de fiducie.

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

	Note	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	12	864 698 \$	1 085 039 \$
Débentures de premier rang non garanties	13	449 091	249 346
Facilités de crédit	14	901 159	631 253
Total de la dette		2 214 948	1 965 638
Capitaux propres		2 229 159	2 455 353
		4 444 107 \$	4 420 991 \$

Note 32. 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 31 décembre 2022, la FPI avait une dette à taux variable, incluant des facilités de crédit, de 1 434 072 \$ (31 décembre 2021 – 1 324 662 \$). Au 31 décembre 2022, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 217 136 \$ de la dette à taux variable, y compris des swaps sur ses facilités de crédit (31 décembre 2021 – 907 516 \$).

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

	Incidence sur les charges d'intérêts
Dette à taux variable	8 416 \$
Dette à taux fixe échéant dans moins de un an	5 544
	13 960 \$

La FPI a des dettes à taux variable et des swaps de taux d'intérêt liés au LIBOR libellé en dollars américains et au taux des acceptations bancaires, lesquels sont assujettis à la réforme des taux de référence.

La Financial Conduct Authority (la « FCA ») a confirmé que le LIBOR libellé en dollars américains à 1, 3, 6 et 12 mois cessera d'être fourni par toute entité après le 30 juin 2023. En 2022, la FPI a apporté des modifications à la plupart des instruments financiers liés au LIBOR afin de remplacer le taux de référence LIBOR libellé en dollars américains par un taux de référence alternatif, soit le Secured Overnight Financing Rate (le « SOFR »), ou d'inclure des clauses de repli appropriées ayant le même effet lorsque le LIBOR libellé en dollars américains cesse d'être offert. Les autres instruments financiers liés au LIBOR arriveront à échéance avant le 30 juin 2023, tandis que les autres instruments financiers seront transférés vers le taux alternatif avant le 30 juin 2023.

Le taux offert en dollars canadiens (le « taux CDOR ») est un taux de référence pour les emprunts au taux des acceptations bancaires libellés en dollars canadiens qui est administré par Refinitive Benchmark Services (UK) Limited (RBSL). En mai 2022, RBSL a publié un avis stipulant que le calcul et la publication de toutes les échéances du taux CDOR prendront fin après le 28 juin 2024. Le Groupe de travail sur le taux de référence complémentaire pour le marché canadien recommande la transition au taux des opérations de pension à un jour (le « taux CORRA ») à titre de taux de référence financier clé pour les dérivés et les titres canadiens. La FPI surveille la transition, et elle a l'intention de négocier avec les contreparties afin d'intégrer au besoin des clauses de repli dans ses ententes d'emprunt.

Au 31 décembre 2022, la dette à taux variable et les swaps de taux d'intérêt de la FPI liés au LIBOR libellé en dollars américains et au taux CDOR se présentaient comme suit :

	31 décembre 2022	
	LIBOR libellé en dollars américains	Taux CDOR
	Échéant après le 30 juin 2023	Échéant après le 28 juin 2024
Actifs financiers		
Swaps de taux d'intérêt ¹	5 157 \$	— \$
Passifs financiers :		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts ²	90 420 \$	— \$
Facilités de crédit ²	75 846	299 500
	166 266 \$	299 500 \$

1. Les swaps de taux d'intérêt sont présentés à la juste valeur au 31 décembre 2022.

2. Les montants présentés des emprunts hypothécaires et autres emprunts et les facilités de crédit correspondent aux soldes impayés au 31 décembre 2022.

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 1,3030 pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, et au taux de change de clôture de 1,3544 au 31 décembre 2022, aurait donné lieu à une diminution de la perte nette de 31 375 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2022. Une dépréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au dollar canadien aurait donné lieu à une diminution d'environ 129 098 \$ des autres éléments de bénéfice global pour l'exercice clos le 31 décembre 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 cinq 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.

Des pertes de crédit attendues de 1 189 \$ sont incluses dans les charges d'exploitation des immeubles pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 (2021 – 574 \$).

Le tableau suivant présente le classement chronologique des créances.

	31 décembre 2022	31 décembre 2021
En souffrance – de 0 jour à 30 jours	1 778 \$	2 630 \$
En souffrance – de 31 à 90 jours	517	623
En souffrance – plus de 91 jours	2 934	2 325
	5 229	5 578

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

	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Solde au début de l'exercice	1 717 \$	1 989 \$
Charges additionnelles comptabilisées	1 452	1 393
Reprise de charges précédentes	(264)	(819)
Montants radiés	(746)	(852)
Perte de change	28	6
Solde à la fin de l'exercice	2 187 \$	1 717 \$

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 révisé constamment les flux de trésorerie réels et prévus.

Le tableau qui suit présente les échéances estimatives des passifs financiers de la FPI au 31 décembre 2022, incluant les créditeurs et autres passifs, les obligations locatives, les facilités de crédit, les débentures de premier rang non garanties et les emprunts hypothécaires et autres emprunts. Toutes les débentures sont présentées à leur valeur nominale.

	Total	Moins de 1 an	De 1 an à 3 ans	De 4 à 5 ans	Après 5 ans
Créditeurs et autres passifs	72 581 \$	72 581 \$	— \$	— \$	— \$
Obligations locatives	1 237	321	380	293	243
Facilités de crédit	901 934	526 588	375 346	—	—
Débentures de premier rang non garanties	450 000	250 000	200 000	—	—
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	866 736	555 451	135 962	103 678	71 645
	2 292 488 \$	1 404 941 \$	711 688 \$	103 971 \$	71 888 \$

Après le 31 décembre 2022, la facilité de crédit non renouvelable de 100 000 \$ venant à échéance le 6 février 2023 a été prorogée jusqu'au 6 février 2024, la facilité de crédit non renouvelable de 150 000 \$ venant à échéance le 18 juillet 2023 a été prorogée jusqu'au 18 juillet 2024 et la facilité de crédit renouvelable de 300 000 \$ venant à échéance le 29 avril 2023 a été remplacée par une facilité de crédit renouvelable de 280 000 \$ venant à échéance le 29 avril 2025 (se reporter à la note 34).

Note 33. Évaluations à la juste valeur

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

Aucun transfert d'actifs ou de passifs d'un niveau de la hiérarchie à un autre n'a été effectué au cours des exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021.

		31 décembre 2022		31 décembre 2021	
	Hiérarchie des justes valeurs	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Actif :					
Immeubles de placement	Niveau 3	3 156 206 \$	3 156 206 \$	3 741 544 \$	3 741 544 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	Niveau 3	191 552	191 552	195 161	195 161
Placements dans des parts privilégiées	Niveau 2	114 184	113 239	—	—
Titres de capitaux propres	Niveau 1	316 768	316 768	77 186	77 186
Billets à recevoir	Niveau 2	38 695	36 212	36 282	36 473
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	Niveau 3	335 813	335 813	62 904	62 904
Instruments dérivés	Niveau 2	5 885	5 885	1 029	1 029
		4 159 103	4 155 675	4 114 106	4 114 297
Passif :					
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	Niveau 2	864 698	842 138	1 085 039	1 088 737
Débentures de premier rang non garanties	Niveau 2	449 091	436 609	249 346	254 346
Facilités de crédit	Niveau 2	901 159	901 934	631 253	631 851
Instruments dérivés	Niveau 2	—	—	7 689	7 689
		2 214 948	2 180 681	1 973 327	1 982 623
		1 944 155 \$	1 974 994 \$	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 créditeurs et autres passifs de la FPI se rapproche de leur valeur comptable en raison de l'échéance relativement courte de ces instruments financiers.

La juste valeur des placements dans des titres de capitaux propres a été déterminée en fonction 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 débentures 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 34. Événements postérieurs à la date de clôture

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

- La FPI a reçu le remboursement intégral d'un billet à recevoir d'un montant de 6 000 \$.
- La FPI a conclu une entente de vente inconditionnelle visant un immeuble de bureaux situé dans la région de Saskatoon, en Saskatchewan, pour un prix de vente de 14 550 \$. La transaction devrait se conclure en mars 2023.
- La FPI a conclu une entente modifiée en vue de proroger la date d'échéance de la facilité de crédit non renouvelable de 50 000 \$ au 3 avril 2023, au taux d'intérêt des acceptations bancaires majoré de 1,70 % ou au taux préférentiel majoré de 0,70 %.
- La FPI a conclu une entente modifiée en vue de proroger la date d'échéance de la facilité de crédit non renouvelable de 100 000 \$ au 6 février 2024, au taux d'intérêt des acceptations bancaires majoré de 1,70 % ou au taux préférentiel majoré de 0,70 %.
- La FPI a conclu une entente modifiée en vue de proroger la date d'échéance de la facilité de crédit non renouvelable de 150 000 \$ au 18 juillet 2024, au taux d'intérêt des acceptations bancaires majoré de 1,70 % ou au taux préférentiel majoré de 0,70 %. L'entente modifiée prévoit que le taux CORRA constituera le taux de remplacement de référence canadien pour les avances à terme libellées en dollars canadiens lorsque la publication du taux CDOR cessera.
- La FPI a conclu une entente modifiée et mise à jour visant à réduire la facilité de crédit renouvelable de 300 000 \$ à 280 000 \$ et à proroger la date d'échéance du 29 avril 2023 au 29 avril 2025. L'entente modifiée et mise à jour vient modifier le taux d'intérêt sur les avances à terme libellées en dollars américains pour toutes les facilités de crédit renouvelables afin de le faire passer au taux SOFR majoré de 1,70 %, en prévision de la cessation de la publication du taux LIBOR. De plus, l'entente modifiée et mise à jour prévoit que le taux CORRA constituera le taux de remplacement de référence canadien pour les avances à terme libellées en dollars canadiens lorsque la publication du taux CDOR cessera.
- La FPI a remboursé un solde net de 1 000 \$ ainsi qu'un solde net de 16 122 \$ (12 000 \$ US) sur ses facilités de crédit à terme renouvelables.
- La FPI a remboursé des emprunts hypothécaires d'un montant de 38 745 \$ (28 867 \$ US) et a reçu un nouveau financement hypothécaire d'un montant de 49 661 \$ (37 000 \$ US).
- La FPI a racheté, dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, 10 900 parts ordinaires à un prix moyen pondéré de 9,00 \$, 13 700 parts de série E à un prix moyen pondéré de 23,52 \$ et 18 700 parts de série I à un prix moyen pondéré de 24,87 \$.
- La FPI a vendu des titres de capitaux propres pour un produit net total de 19 477 \$.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie mensuelle de 0,05 \$ par part ordinaire pour les mois de janvier et de février 2023.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie trimestrielle de 0,3750 \$ par part de série I pour le trimestre clos le 31 janvier 2023.

Note 35. Chiffres comparatifs

Certains chiffres comparatifs des états consolidés du résultat net et ceux figurant à la note 29 sur les informations sectorielles pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 ont été reclassés afin que leur présentation soit conforme à celle qui a été adoptée dans les états financiers pour l'exercice clos le 31 décembre 2022. Les charges liées aux titres de capitaux propres, auparavant comprises dans les charges générales pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, sont maintenant présentées dans un poste distinct des états consolidés du résultat net ainsi que dans les informations sectorielles. Ce reclassement vise à fournir de plus amples renseignements sur les résultats d'exploitation de la FPI.

Certains chiffres comparatifs des tableaux consolidés des flux de trésorerie pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 ont été reclassés afin que leur présentation soit conforme à celle qui a été adoptée dans les états financiers pour l'exercice clos le 31 décembre 2022. Les variations des soldes à payer liées aux entrées d'immeubles de placement, aux entrées d'immeubles de placement en cours d'aménagement et aux achats de titres de capitaux propres, qui étaient auparavant incluses dans les variations des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation, sont maintenant incluses dans les postes respectifs des tableaux consolidés des flux de trésorerie. Ces reclassements visent à mieux représenter les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation et des activités d'investissement.

Note 36. Approbation des états financiers

Les présents états financiers consolidés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires, et leur date d'autorisation de publication est le 28 février 2023.