

États financiers consolidés intermédiaires résumés de

# **ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST**

Trimestres clos les 31 mars 2023 et 2022  
(non audité)

(en dollars canadiens)

# Bilans consolidés intermédiaires résumés

(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	31 mars 2023	31 décembre 2022
<b>ACTIF</b>			
Actifs non courants :			
Immeubles de placement	4	3 033 883 \$	3 156 206 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	4	243 936	191 552
Placements mis en équivalence	5	311 492	326 050
Placements dans des parts privilégiées	6	122 630	114 184
Titres de capitaux propres	8	262 510	316 768
Immobilisations corporelles		5 028	5 343
Billets à recevoir		21 426	37 702
		4 000 905	4 147 805
Actifs courants :			
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	4	377 904	335 813
Charges payées d'avance et autres actifs		12 945	12 161
Billets à recevoir		10 968	993
Débiteurs et autres sommes à recevoir	9	15 916	17 307
Trésorerie détenue en fiducie		11 656	10 666
Trésorerie		37 212	29 168
		466 601	406 108
<b>Total de l'actif</b>		<b>4 467 506 \$</b>	<b>4 553 913 \$</b>
<b>PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>			
Passifs non courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	10	365 039 \$	388 569 \$
Débtentures de premier rang non garanties	11	199 431	199 368
Facilités de crédit	12	721 735	374 735
Passifs d'impôt différé	19	5 564	9 525
Autres passifs à long terme		1 782	1 866
		1 293 551	974 063
Passifs courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	10	514 093	476 129
Débtentures de premier rang non garanties	11	249 819	249 723
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance		26 229	25 513
Créditeurs et autres passifs		61 131	72 902
Facilités de crédit	12	149 950	526 424
		1 001 222	1 350 691
<b>Total du passif</b>		<b>2 294 773</b>	<b>2 324 754</b>
<b>Capitaux propres</b>		<b>2 172 733</b>	<b>2 229 159</b>
Éventualités et garanties	23		
Événements postérieurs à la date de clôture	27		
<b>Total du passif et des capitaux propres</b>		<b>4 467 506 \$</b>	<b>4 553 913 \$</b>

Se reporter aux notes annexes.

# États consolidés intermédiaires résumés du résultat net

(non audité)

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

	Note	2023	Trimestres clos les 31 mars 2022
Produits :			
Produits locatifs tirés des immeubles de placement	15	90 255 \$	93 241 \$
Charges :			
Exploitation des immeubles		27 221	25 990
Impôts fonciers		14 973	15 789
<b>Total des charges d'exploitation</b>		<b>42 194</b>	<b>41 779</b>
<b>Bénéfice d'exploitation net</b>		<b>48 061</b>	<b>51 462</b>
Autres produits (charges) :			
Produits d'intérêts et autres produits	16	8 837	3 078
Produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres	8	4 083	1 006
Charges d'intérêts	17	(29 732)	(16 057)
Charges générales		(1 448)	(2 999)
Charges liées aux titres de capitaux propres	8	(205)	(191)
(Perte nette) bénéfice net lié aux placements mis en équivalence	5	(13 457)	140 284
(Perte) profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	4	(27 708)	70 941
(Perte) profit lié à la juste valeur des instruments financiers	18	(16 935)	20 193
Profit de change		1 856	1 263
<b>(Perte) bénéfice avant impôt sur le résultat</b>		<b>(26 648)</b>	<b>268 980</b>
<b>Économie (charge) d'impôt sur le résultat</b>	19	<b>3 887</b>	<b>(31 967)</b>
<b>(Perte nette) bénéfice net</b>		<b>(22 761)</b>	<b>237 013</b>
Autres éléments de perte globale pouvant être reclassés en résultat net au cours de périodes ultérieures :			
Perte de change latente		(811)	(21 208)
Perte de change latente sur les placements mis en équivalence		(99)	(2 029)
<b>Autres éléments de perte globale</b>		<b>(910)</b>	<b>(23 237)</b>
<b>Total (de la perte globale) du bénéfice global</b>		<b>(23 671) \$</b>	<b>213 776 \$</b>
(Perte) bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – de base	13	(0,22) \$	1,91 \$
(Perte) bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – dilué	13	(0,23)	1,90
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :			
De base	13	115 396 136	121 888 430
Dilué	13	116 073 937	122 477 577

Se reporter aux notes annexes.

# États consolidés intermédiaires résumés des variations des capitaux propres

(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	Apports de capital des porteurs de parts ordinaires	Bénéfices non distribués (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 2021	1 865 983 \$	86 666 \$	145 758 \$	68 725	\$ 2 167 132	\$ 288 221	\$ 2 455 353
Variations au cours de la période :							
Émission de parts ordinaires, déduction faite des frais d'émission (note 13)	7	—	—	—	7	—	7
Parts acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités (note 13)	(64 160)	—	—	11 490	(52 670)	(1 167)	(53 837)
Parts acquises en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la clôture de la période (note 13)	—	—	—	—	—	(140)	(140)
Bénéfice net	—	237 013	—	—	237 013	—	237 013
Autres éléments de perte globale	—	—	(23 237)	—	(23 237)	—	(23 237)
Distributions	—	(27 410)	—	—	(27 410)	—	(27 410)
Capitaux propres au 31 mars 2022	1 801 830	296 269	122 521	80 215	2 300 835	286 914	2 587 749
Variations au cours de la période :							
Émission de parts ordinaires, déduction faite des frais d'émission (note 13)	223	—	—	—	223	—	223
Rachat de parts privilégiées (note 13)	—	—	—	(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 13)	(59 035)	—	—	11 310	(47 725)	(3 662)	(51 387)
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 13)	(325)	—	—	134	(191)	(104)	(295)
Perte nette	—	(242 307)	—	—	(242 307)	—	(242 307)
Autres éléments de bénéfice global	—	—	134 068	—	134 068	—	134 068
Distributions	—	(117 684)	—	—	(117 684)	—	(117 684)
Distributions sous forme de parts (note 13)	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
Variations au cours de la période :							
Émission de parts ordinaires, déduction faite des frais d'émission (note 13)	22	—	—	—	22	—	22
Parts acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités (note 13)	(20 591)	—	—	9 412	(11 179)	(1 032)	(12 211)
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 13)	—	—	—	10	10	(274)	(264)
Perte nette	—	(22 761)	—	—	(22 761)	—	(22 761)
Autres éléments de perte globale	—	—	(910)	—	(910)	—	(910)
Distributions	—	(20 302)	—	—	(20 302)	—	(20 302)
Capitaux propres au 31 mars 2023	1 731 358 \$	(116 019) \$	255 679 \$	97 215	\$ 1 968 233	\$ 204 500	\$ 2 172 733

Se reporter aux notes annexes.

# Tableaux consolidés intermédiaires résumés des flux de trésorerie

(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	2023	Trimestres clos les 31 mars 2022
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) :			
Activités d'exploitation :			
(Perte nette) bénéfice net		(22 761) \$	237 013 \$
Ajustements pour tenir compte des éléments suivants :			
Produits d'intérêts sur les placements dans des parts privilégiées à dividendes réinvestis	6	(8 446)	—
Produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres	8	(4 083)	(1 006)
Perte nette (bénéfice net) lié aux placements mis en équivalence	5	13 457	(140 284)
Perte (profit) lié à la juste valeur des immeubles de placement	4	27 708	(70 941)
Perte (profit) lié à la juste valeur sur instruments financiers	18	16 935	(20 193)
Perte (profit) de change latent		118	(1 221)
Impôt différé		(3 961)	32 070
Autres éléments sans effet sur la trésorerie	20	6 438	7 422
Variations des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation	20	1 250	(3 696)
		26 655	39 164
Activités d'investissement :			
Produit de la cession d'immeubles de placement, déduction faite des coûts et de la dette connexe	3	13 529	63 859
Entrées d'immeubles de placement		(4 953)	(2 887)
Entrées d'immeubles de placement en cours d'aménagement		(7 741)	(10 614)
Entrées d'avantages incitatifs à la location et de commissions de location		(11 306)	(10 299)
Apports aux placements mis en équivalence		(468)	(98 878)
Distributions des placements mis en équivalence		974	1 885
Achat de placements dans des parts privilégiées		—	(100 000)
Achats de titres de capitaux propres		—	(60 160)
Produit de la cession de titres de capitaux propres, déduction faite des coûts		39 238	—
Distributions de bénéfices liés aux titres de capitaux propres		4 325	851
Entrées d'immobilisations corporelles		—	(21)
Émissions de billets à recevoir		(87)	(138)
Remboursements de capital sur les billets à recevoir		6 378	273
Variation de la trésorerie détenue en fiducie		(1 228)	(165)
		38 661	(216 294)
Activités de financement :			
Remboursements d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts		(44 417)	(16 480)
Avance sur emprunts hypothécaires et autres emprunts, déduction faite des coûts de financement		59 054	(245)
Avance sur facilités de crédit renouvelables		131 662	275 000
Remboursement de facilités de crédit renouvelables, incluant les coûts de financement		(161 216)	(44 527)
Remboursement de facilités de crédit non renouvelables, incluant les coûts de financement		(180)	(100 065)
Remboursement d'obligations locatives		(78)	(75)
Rachat de parts ordinaires dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	13	(11 176)	(52 661)
Rachat de parts privilégiées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	13	(1 299)	(1 316)
Distributions payées sur les parts ordinaires		(26 546)	(62 943)
Distributions payées sur les parts privilégiées		(3 059)	(4 277)
		(57 255)	(7 589)
Perte de change sur la trésorerie détenue en monnaie étrangère		(17)	(431)
Augmentation (diminution) de la trésorerie		8 044	(185 150)
Trésorerie au début de la période		29 168	221 474
Trésorerie à la fin de la période		37 212 \$	36 324 \$

Se reporter aux notes annexes.

# Notes annexes

Trimestres clos les 31 mars 2023 et 2022 (non audité)

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

## Note 1. Entreprise

---

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

---

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

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

Les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été préparés conformément aux mêmes méthodes comptables que celles utilisées dans les états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022, à l'exception des méthodes et des normes adoptées décrites dans la note 2c). La FPI n'a adopté par anticipation aucune norme, interprétation ou modification qui a été publiée, mais qui n'est pas encore entrée en vigueur. Les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été préparés sur la base de la continuité de l'exploitation et sont présentés en dollars canadiens arrondis au millier de dollars près, à moins d'indication contraire.

Les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés doivent être lus conjointement avec les états financiers consolidés de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

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

La préparation des états financiers consolidés intermédiaires résumés exige de la direction qu'elle fasse des estimations, qu'elle pose des hypothèses et qu'elle émette des jugements qui ont une incidence sur les montants déclarés des actifs et des passifs, sur les informations à fournir relativement aux actifs et aux passifs éventuels à la date des états financiers et sur les montants déclarés des produits et des charges de la période considérée. Les estimations et les jugements comptables critiques sont présentés à la note 2 des états financiers consolidés de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2022. Aucune modification n'a été apportée aux estimations et aux jugements comptables critiques au cours du trimestre clos le 31 mars 2023.

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

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. Cette norme n'a eu aucune incidence sur les états financiers consolidés intermédiaires résumés.

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

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

**Note 3. Acquisitions et cessions d'immeubles de placement**

Acquisitions :

Au cours des trimestres clos les 31 mars 2023 et 2022, la FPI n'a acquis aucun immeuble.

Cessions :

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2023, la FPI a cédé l'immeuble suivant :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date de cession	Catégorie d'actifs
North 48 Commercial Centre	1	Saskatoon (Saskatchewan)	14 mars 2023	Immeubles de bureaux

Le produit en trésorerie reçu de la vente de l'immeuble susmentionné, déduction faite des coûts et de la dette connexe, s'est établi à 13 529 \$. Les actifs et les passifs liés à cet immeuble ont été décomptabilisés.

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

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

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

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

	Immeubles de placement	Immeubles de placement en cours d'aménagement	Immeubles de placement détenus en vue de la vente
			Trimestre clos le 31 mars 2023
Solde au début de la période	3 156 206 \$	191 552 \$	335 813 \$
Entrées :			
Dépenses d'investissement	4 050	4 362	—
Intérêts capitalisés <sup>1</sup>	—	686	—
Commissions de location	1 021	507	99
Ajustements des loyers de manière linéaire	222	—	325
Entrées d'avantages incitatifs à la location, déduction faite de l'amortissement	3 208	—	225
Cession	—	—	(13 529)
(Perte) profit de change	(1 159)	1	(158)
Perte (profit) lié à la juste valeur	(18 174)	262	(9 796)
Reclassement d'immeubles de placement en cours d'aménagement	(47 106)	47 106	—
Reclassement d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	(64 385)	(540)	64 925
Solde à la fin de la période	3 033 883 \$	243 936 \$	377 904 \$

1. Au cours du trimestre clos le 31 mars 2023, des intérêts ont été capitalisés relativement aux immeubles de placement en cours d'aménagement selon un taux d'intérêt effectif moyen pondéré de 6,48 %.

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	5 219	—	—
Reclassement de placements mis en équivalence <sup>1</sup>	98 930	—	—
Dépenses d'investissement	24 223	60 340	2 399
Intérêts capitalisés <sup>2</sup>	—	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.

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 %.

Au 31 mars 2023, la FPI détenait 12 immeubles industriels, trois immeubles de bureaux, cinq immeubles de commerces de détail 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 ou conditionnelle (31 décembre 2022 – 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). Le solde d'emprunt hypothécaire lié à ces immeubles détenus en vue de la vente totalisait 107 552 \$ au 31 mars 2023 (31 décembre 2022 – 72 018 \$). 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 mars 2023, les immeubles de placement comprenaient des loyers à recevoir comptabilisés de manière linéaire d'un montant net de 49 329 \$ (31 décembre 2022 – 48 962 \$) 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 10 431 \$ au 31 mars 2023 (31 décembre 2022 – 10 420 \$). Les paiements de loyers exigés en vertu de ce contrat de location ont été entièrement réglés au moment de l'acquisition de l'immeuble.

Au 31 mars 2023, des immeubles de placement d'une juste valeur de 1 632 166 \$ (31 décembre 2022 – 1 649 162 \$) ont été donnés en garantie aux termes de conventions hypothécaires.

La FPI obtient des évaluations externes pour certains immeubles représentant diverses régions et catégories d'actifs de son portefeuille. Pour le trimestre clos le 31 mars 2023, 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 211 925 \$ (exercice clos le 31 décembre 2022 – 613 315 \$) 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 de 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 du trimestre clos le 31 mars 2023 et de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

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 mars 2023. 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 mars 2023 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 26.

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

	31 mars 2023			31 décembre 2022		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
<b>Canada :</b>						
Taux d'actualisation	9,50 %	5,00 %	7,18 %	9,50 %	5,00 %	7,21 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	3,75 %	6,19 %	9,00 %	3,75 %	6,23 %
Taux de capitalisation	8,75 %	3,75 %	6,20 %	8,75 %	3,75 %	6,20 %
Horizon de placement (en années)	12,0	10,0	10,4	12,0	10,0	10,4
<b>États-Unis :</b>						
Taux d'actualisation	10,00 %	6,00 %	7,88 %	10,00 %	6,00 %	7,82 %
Taux de capitalisation final	8,25 %	5,25 %	6,83 %	8,25 %	5,25 %	6,79 %
Taux de capitalisation	8,25 %	5,00 %	6,70 %	8,25 %	5,00 %	6,66 %
Horizon de placement (en années)	12,0	10,0	10,4	12,0	10,0	10,4
<b>Total du portefeuille :</b>						
Taux d'actualisation	10,00 %	5,00 %	7,49 %	10,00 %	5,00 %	7,48 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	3,75 %	6,48 %	9,00 %	3,75 %	6,48 %
Taux de capitalisation	8,75 %	3,75 %	6,42 %	8,75 %	3,75 %	6,40 %
Horizon de placement (en années)	12,0	10,0	10,4	12,0	10,0	10,4

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

#### Note 5. Placements mis en équivalence

La FPI détient les placements mis en équivalence suivants :

	Principale vocation	Emplacement	Participation	
			31 mars 2023	31 décembre 2022
<b>Entreprises associées :</b>				
Iris Acquisition II LP (« Iris »)	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 %	32,64 %
Park Lucero East	Immeubles de placement	Région du Grand Phoenix (Arizona)	10,00 %	10,00 %
<b>Coentreprises :</b>				
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 %	50,00 %
ICE II LP	Placement dans le gestionnaire d'actifs du Fonds de placement immobilier Cominar	—	50,00 %	50,00 %

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2023, la FPI a fourni un apport de 468 \$ aux placements mis en équivalence visant les immeubles Corridor Park, Park Lucero East, The Point at Inverness et Park 8Ninety V.

La FPI pourrait être tenue responsable des obligations de certaines entreprises associées et coentreprises. Au 31 mars 2023, la quote-part des passifs hypothécaires revenant aux copropriétaires était de 51 733 \$ (31 décembre 2022 – 49 982 \$). La direction a évalué que les actifs disponibles par l'intermédiaire de ses entreprises associées et de ses coentreprises sont suffisants pour satisfaire à ces obligations.

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

	31 mars 2023				31 décembre 2022			
	Iris	Autre entreprise associée	Coentreprises	Total	Iris	Autre entreprise associée	Coentreprises	Total
<b>Actifs non courants :</b>								
Immeubles de placement	697 119 \$	12 813 \$	233 350 \$	943 282 \$	666 538 \$	— \$	212 794 \$	879 332 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	—	—	—	—	—	12 452	—	12 452
Autres actifs non courants	9 021	—	327	9 348	7 611	—	823	8 434
<b>Actifs courants :</b>								
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	62 197	—	—	62 197	102 119	—	19 303	121 422
Autres actifs courants	16 879	80	4 870	21 829	20 055	50	7 019	27 124
<b>Total de l'actif</b>	<b>785 216</b>	<b>12 893</b>	<b>238 547</b>	<b>1 036 656</b>	<b>796 323</b>	<b>12 502</b>	<b>239 939</b>	<b>1 048 764</b>
<b>Passifs non courants :</b>								
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	457 569	4 455	60 678	522 702	435 007	4 255	59 159	498 421
<b>Passifs courants :</b>								
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	175 856	—	969	176 825	192 715	—	959	193 674
Autres passifs courants	20 909	287	4 441	25 637	22 416	178	8 025	30 619
<b>Total du passif</b>	<b>654 334</b>	<b>4 742</b>	<b>66 088</b>	<b>725 164</b>	<b>650 138</b>	<b>4 433</b>	<b>68 143</b>	<b>722 714</b>
<b>Quote-part de la FPI de l'actif net des placements mis en équivalence</b>	<b>130 882 \$</b>	<b>8 151 \$</b>	<b>172 459 \$</b>	<b>311 492 \$</b>	<b>146 185 \$</b>	<b>8 069 \$</b>	<b>171 796 \$</b>	<b>326 050 \$</b>

	Trimestre clos le 31 mars 2023				Trimestre clos le 31 mars 2022			
	Iris	Autre entreprise associée	Coentreprises	Total	Iris	Autre entreprise associée	Coentreprises	Total
<b>Produits</b>	<b>25 449 \$</b>	<b>18 \$</b>	<b>3 604 \$</b>	<b>29 071 \$</b>	<b>8 675 \$</b>	<b>— \$</b>	<b>4 002 \$</b>	<b>12 677 \$</b>
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>13 982</b>	<b>9</b>	<b>1 687</b>	<b>15 678</b>	<b>4 742</b>	<b>—</b>	<b>1 745</b>	<b>6 487</b>
<b>Bénéfice d'exploitation net</b>	<b>11 467</b>	<b>9</b>	<b>1 917</b>	<b>13 393</b>	<b>3 933</b>	<b>—</b>	<b>2 257</b>	<b>6 190</b>
(Perte) profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	(2 365)	96	578	(1 691)	(416)	—	31 172	30 756
Profits résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses	—	—	—	—	111 652	—	—	111 652
<b>Autres charges et produits, montant net</b>	<b>(24 406)</b>	<b>(83)</b>	<b>(670)</b>	<b>(25 159)</b>	<b>(11 865)</b>	<b>—</b>	<b>(762)</b>	<b>(12 627)</b>
<b>Quote-part (de la perte nette) du bénéfice net revenant à la FPI</b>	<b>(15 304)</b>	<b>22</b>	<b>1 825</b>	<b>(13 457)</b>	<b>103 304</b>	<b>—</b>	<b>32 667</b>	<b>135 971</b>
<b>Incidence des différences temporaires d'Iris sur l'impôt différé<sup>1</sup></b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>4 313</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>4 313</b>
<b>(Perte nette) bénéfice net lié aux placements mis en équivalence</b>	<b>(15 304) \$</b>	<b>22 \$</b>	<b>1 825 \$</b>	<b>(13 457) \$</b>	<b>107 617 \$</b>	<b>— \$</b>	<b>32 667 \$</b>	<b>140 284 \$</b>

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 (la perte nette) le bénéfice net d'Iris.

	31 mars 2023	31 décembre 2022
<i>Montants présentés à 100 % dans les états financiers d'Iris :</i>		
Actifs non courants	2 163 416 \$	2 065 407 \$
Actifs courants	242 269	374 303
Passifs non courants	(1 401 867)	(1 332 743)
Passifs courants	(602 776)	(659 040)
Actif net	401 042	447 927
Pourcentage de la participation de la FPI	32,64 %	32,64 %
Quote-part de la FPI de l'actif net d'Iris	130 882 \$	146 185 \$

	Trimestre clos le 31 mars 2023	Période allant du 1 <sup>er</sup> mars au 31 mars 2022 <sup>1</sup>
<i>Montants présentés à 100 % dans les états financiers d'Iris :</i>		
Produits	77 970 \$	26 578 \$
Charges d'exploitation	(42 837)	(14 531)
Profits résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses	—	342 072
Autres charges	(82 018)	(33 756)
(Perte nette) bénéfice net	(46 885)	320 363
Pourcentage de la participation de la FPI	32,64 %	32,64 %
Quote-part (de la perte nette) du bénéfice net revenant à la FPI avant les ajustements	(15 304)	104 567
Ajustements :		
Frais d'émission de titres de capitaux propres déduits des capitaux propres	—	(1 263)
Incidence des différences temporaires d'Iris sur l'impôt différé <sup>2</sup>	—	4 313
Quote-part (de la perte nette) du bénéfice net d'Iris revenant à la FPI	(15 304) \$	107 617 \$

1. La FPI a acquis des parts de capitaux propres ordinaires d'Iris le 1<sup>er</sup> mars 2022.

2. 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. Placements privilégiés

Le tableau suivant présente les placements de la FPI dans les parts privilégiées de second rang d'Iris.

	Trimestre clos le 31 mars 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
Solde au début de la période	114 184 \$	— \$
Apports	—	100 000
Parts reçues à titre de rendement réinvesti par l'entremise de distributions	8 446	14 184
Solde à la fin de la période	122 630 \$	114 184 \$

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2023, la FPI a tiré des produits de 8 446 \$ liés à ses placements en parts privilégiées, notamment sous forme de réinvestissement dans des parts privilégiées de second rang (2022 – produits de 1 529 \$ versés en trésorerie).

**Note 7. Entreprises communes**

La FPI détient des participations dans les entreprises communes suivantes :

Immeuble	Emplacement	Principale vocation	Participation	
			31 mars 2023	31 décembre 2022
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 mars 2023, la quote-part des passifs hypothécaires revenant aux copropriétaires était de 4 012 \$ (31 décembre 2022 – 4 097 \$). La direction a évalué que les actifs disponibles par l'intermédiaire de ses entreprises communes sont suffisants pour satisfaire à ces obligations.

**Note 8. 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.

	Trimestre clos le 31 mars 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
Solde au début de la période	316 768 \$	77 186 \$
Achats	—	335 971
Cessions	(39 238)	(41 469)
Reclassés aux placements mis en équivalence	—	(13 488)
Perte liée à la juste valeur (note 18)	(15 020)	(41 432)
Solde à la fin de la période	262 510 \$	316 768 \$

Pour le trimestre clos le 31 mars 2023, la FPI a reçu des produits tirés des distributions de 4 083 \$ (2022 – 1 006 \$) et a engagé des commissions, des honoraires liés aux services et des honoraires professionnels de 205 \$ (2022 – 191 \$), incluant les honoraires liés aux services versés à Sandpiper (note 21).

**Note 9. Débiteurs et autres sommes à recevoir**

	31 mars 2023	31 décembre 2022
Loyers à recevoir	5 955 \$	5 229 \$
Loyers reportés à recevoir	220	238
Correction de valeur pour créances douteuses	(1 806)	(2 187)
Revenus de recouvrement courus	4 618	3 470
Autres sommes à recevoir	6 929	10 557
	15 916 \$	17 307 \$

Se reporter à la note 25 pour une analyse plus poussée du risque de crédit et de la correction de valeur pour créances douteuses.

**Note 10. Emprunts hypothécaires et autres emprunts**

	31 mars 2023	31 décembre 2022
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	881 767 \$	866 736 \$
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	548	782
Coûts de financement	(3 183)	(2 820)
	879 132	864 698
Tranche courante	514 093	476 129
Tranche non courante	365 039 \$	388 569 \$

Certains immeubles de placement de la FPI ont été donnés en garantie aux termes de conventions hypothécaires et d'autres accords de garantie. Au 31 mars 2023, 37,6 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI portaient intérêt à des taux fixes (31 décembre 2022 – 38,6 %), et 22,2 % 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 2022 – 25,1 %). Le taux d'intérêt effectif moyen pondéré sur tous les emprunts hypothécaires et autres emprunts était de 5,24 % et leur taux nominal moyen pondéré était de 4,86 % au 31 mars 2023 (31 décembre 2022 – 4,84 % et 4,46 %, respectivement). Les dates d'échéance de ces emprunts s'échelonnent du 1<sup>er</sup> avril 2023 au 1<sup>er</sup> juin 2031.

Les créanciers hypothécaires de la FPI imposent également diverses clauses restrictives financières. La FPI surveille ces clauses restrictives, qui sont principalement des ratios de couverture du service de la dette. Les emprunts hypothécaires et autres emprunts venant à échéance dans les 12 mois à venir ou remboursables à vue en raison d'un manquement à une clause restrictive financière sont classés à titre de passifs courants.

#### Note 11. 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 \$	(181) \$	249 819 \$	249 819 \$	— \$
Série E	200 000	(569)	199 431	—	199 431
31 mars 2023	450 000 \$	(750) \$	449 250 \$	249 819 \$	199 431 \$
31 décembre 2022	450 000	(909)	449 091	249 723	199 368

Le 18 septembre 2020, la FPI a émis des débentures de premier rang non garanties de série D à 3,824 % pour un produit brut de 250 000 \$. Les intérêts sont versés sur une base semestrielle le 18 septembre et le 18 mars de chaque année. Ces débentures peuvent être rachetées au gré de la FPI, à un prix correspondant au montant le plus élevé entre : i) le prix selon le rendement des obligations du Canada (tel qu'il est défini dans l'acte de fiducie supplémentaire) et ii) la valeur nominale. Les débentures ont égalité de rang avec toutes les autres dettes de la FPI.

Le 29 avril 2022, la FPI a émis des débentures de premier rang non garanties de série E à 5,600 % pour un produit brut de 200 000 \$. Les intérêts sont versés sur une base semestrielle le 29 octobre et le 29 avril de chaque année. Ces débentures peuvent être rachetées au gré de la FPI, à un prix correspondant au montant le plus élevé entre : i) le prix selon le rendement des obligations du Canada (tel qu'il est défini dans l'acte de fiducie supplémentaire) et ii) la valeur nominale. Les débentures ont égalité de rang avec toutes les autres dettes de la FPI.

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2023, la FPI a comptabilisé un montant de 159 \$ au titre de l'amortissement des coûts de financement (2022 – 92 \$).

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

Conformément aux actes de fiducie supplémentaires régissant les débentures de premier rang non garanties de série D et de série E, la FPI doit respecter diverses clauses restrictives financières. Au 31 mars 2023, la FPI se conformait à ces exigences.

**Note 12. Facilités de crédit**

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

	31 mars 2023			31 décembre 2022			Taux d'intérêt applicables
	Capacité d'emprunt	Montant prélevé	Montant pouvant être prélevé <sup>1</sup>	Montant prélevé	Montant pouvant être prélevé <sup>1</sup>		
Facilités renouvelables échéant le 14 décembre 2024	400 000 \$	325 339 \$	74 661 \$	375 346 \$	24 654 \$	Taux des acceptations bancaires majoré de 1,70 % ou taux préférentiel majoré de 0,70 % ou au taux de base américain majoré de 0,70 %	
Facilité renouvelable échéant le 29 avril 2025	280 000	247 363	32 637	226 588	73 412	Taux des acceptations bancaires majoré de 1,70 % ou taux préférentiel majoré de 0,70 % ou au taux de base américain majoré de 0,70 %	
Facilité non renouvelable échéant le 3 avril 2023	50 000	50 000	—	50 000	—	Taux des acceptations bancaires majoré de 1,70 % ou taux préférentiel majoré de 0,70 %	
Facilité non renouvelable échéant le 6 février 2024	100 000	100 000	—	100 000	—	Taux des acceptations bancaires majoré de 1,70 % ou taux préférentiel majoré de 0,70 %	
Facilité non renouvelable échéant le 18 juillet 2024	150 000	150 000	—	150 000	—	Taux des acceptations bancaires majoré de 1,70 % ou taux préférentiel majoré de 0,70 %	
Coûts de financement		(1 017)		(775)			
Total des facilités de crédit	980 000 \$	871 685 \$	107 298 \$	901 159 \$	98 066 \$		
Tranche courante		149 950		526 424			
Tranche non courante		721 735 \$		374 735 \$			

1. En vertu des facilités de crédit renouvelables, la FPI doit maintenir un ratio minimum de la valeur des biens immobiliers non grevés par rapport à la dette non garantie consolidée de 1,4. Au 31 mars 2023, cette clause ne limitait pas la capacité d'emprunt totale sur les facilités de crédit renouvelables.

Les facilités de crédit à terme renouvelables non garanties d'un montant total de 680 000 \$ 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 28 février 2023, les facilités de crédit à terme renouvelables ont été modifiées afin de réduire la deuxième tranche des facilités de 300 000 \$ à 280 000 \$ et de reporter la date d'échéance au 29 avril 2025. Le taux d'intérêt sur les avances à terme libellées en dollars américains pour toutes les facilités de crédit renouvelables a été modifié afin de passer du taux LIBOR majoré de 1,70 % au taux SOFR ajusté majoré de 1,70 %. 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 le 28 juin 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 31 janvier 2023, la FPI a conclu des conventions modifiées afin de reporter les dates d'échéance de la facilité de crédit non renouvelable de 50 000 \$ et de la facilité de crédit non renouvelable de 100 000 \$ au 3 avril 2023 et au 6 février 2024, respectivement. Le 28 février 2023, la FPI a conclu une autre convention modifiée afin de reporter la date d'échéance de la facilité de crédit non renouvelable de 150 000 \$ au 18 juillet 2024 et de faire du taux CORRA le taux de remplacement de référence canadien pour toutes les avances à terme libellées en dollars canadiens lorsque la publication du taux CDOR cessera le 28 juin 2024.

Aux fins des facilités de crédit, la FPI doit respecter diverses clauses restrictives financières. Au 31 mars 2023, la FPI se conformait à ces exigences.

**Note 13. 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 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 <sup>1</sup>	—	9 234
Solde au 31 décembre 2022	115 409 234	1 751 927
Parts assujetties à des restrictions rachetées	2 392	22
Parts acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(1 356 296)	(20 591)
Solde au 31 mars 2023	114 055 330	1 731 358 \$

1. Les parts ordinaires émises dans le cadre de la distribution spéciale déclarée le 31 décembre 2022 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 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
Parts acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	—	(17 000)	(25 600)	(42 600)
Parts acquises en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la clôture de la période	—	(4 700)	(6 600)	(11 300)
Nombre de parts en circulation au 31 mars 2023	—	3 583 410	4 864 540	8 447 950

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 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
Parts acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	—	(410)	(622)	(1 032)
Parts acquises en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la clôture de la période	—	(114)	(160)	(274)
Valeur comptable au 31 mars 2023	— \$	86 482 \$	118 018 \$	204 500 \$
Valeur nominale au 31 mars 2023	— \$	89 585 \$	121 614 \$	211 199 \$
Valeur nominale au 31 décembre 2022	—	90 128	122 419	212 547

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

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

Le 31 mars 2023, la FPI a annoncé qu'elle ne comptait pas exercer son droit de racheter en totalité ou en partie les parts de série I en circulation le 30 avril 2023 (se reporter à la note 27).

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 du trimestre clos le 31 mars 2023, la FPI a acquis 1 356 296 parts ordinaires aux cours du marché totalisant 11 176 \$, ce qui s'est traduit par un surplus d'apport de 9 415 \$, soit l'excédent du capital déclaré sur le produit du rachat. Au cours du trimestre clos le 31 mars 2023, la FPI a aussi acquis 21 700 et 32 200 parts de séries E et I, respectivement, aux cours du marché totalisant 1 299 \$, ce qui s'est traduit par un surplus d'apport de 7 \$, soit l'excédent du capital déclaré sur le produit du rachat.

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.

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 mars 2023, la FPI n'avait pas émis de titres en vertu de ce prospectus préalable de base simplifié.

e) Nombre moyen pondéré de parts ordinaires :

	Trimestres clos les 31 mars	
	2023	2022
(Perte nette) bénéfice net	(22 761) \$	237 013 \$
Ajustement pour tenir compte des distributions aux porteurs de parts privilégiées (note 14)	(3 059)	(4 277)
(Perte nette) bénéfice net attribuable aux porteurs de parts ordinaires	(25 820)	232 736
Ajustement pour tenir compte des parts assujetties à des restrictions	(322)	336
Ajustement pour tenir compte des parts différées	(323)	4
<b>(Perte nette) bénéfice net attribuable aux porteurs de parts ordinaires – dilué</b>	<b>(26 465) \$</b>	<b>233 076 \$</b>

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

Parts ordinaires – de base	115 396 136	121 888 430
Incidence des titres ayant un effet dilutif :		
Parts assujetties à des restrictions	450 388	439 224
Parts différées	227 413	149 923
<b>Parts ordinaires – dilué</b>	<b>116 073 937</b>	<b>122 477 577</b>
(Perte nette) bénéfice net par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires :		
De base	(0,22) \$	1,91 \$
Dilué	(0,23)	1,90

Le calcul (de la perte nette) du bénéfice net dilué par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires tient compte des parts assujetties à des restrictions et des parts différées lorsque ces instruments ont un effet dilutif. Pour les trimestres clos les 31 mars 2023 et 2022, aucune part n'a eu un effet antidilutif.

**Note 14. Distributions aux porteurs de parts**

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

	Trimestre clos le 31 mars 2023		Trimestre clos le 31 mars 2022	
	Total des distributions	Distributions par part	Total des distributions	Distributions par part
Porteurs de parts ordinaires	17 243 \$	0,15 \$	18 071 \$	0,15 \$
Porteurs de parts privilégiées de série A	—	—	1 160	0,35
Porteurs de parts privilégiées de série E	1 226	0,34	1 255	0,34
Porteurs de parts privilégiées de série I	1 833	0,38	1 862	0,38

**Note 15. Produits**

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

	Trimestres clos les 31 mars	
	2023	2022
Loyers de base	58 197 \$	59 380 \$
Recouvrements de coûts d'exploitation et d'impôts fonciers	35 014	35 719
Stationnement et autres produits	2 552	2 459
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	(6 246)	(6 406)
Ajustements des loyers de manière linéaire	547	288
Revenus liés à la résiliation de contrats de location	191	1 801
<b>Produits locatifs tirés des immeubles de placement</b>	<b>90 255 \$</b>	<b>93 241 \$</b>

Se reporter à la note 22 pour une ventilation des produits par secteur géographique à présenter.

**Note 16. Produits d'intérêts et autres produits**

		Trimestres clos les 31 mars 2022
	2023	
Intérêts sur les parts privilégiées de second rang d'Iris (note 6)	8 446 \$	1 529 \$
Intérêts sur les billets à recevoir	373	442
Autres	18	1 107
	<b>8 837 \$</b>	<b>3 078 \$</b>

**Note 17. Charges d'intérêts**

		Trimestres clos les 31 mars 2022
	2023	
Intérêts sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts	10 243 \$	8 311 \$
Intérêts sur les débetures de premier rang non garanties	5 138	2 371
Intérêts sur les facilités de crédit	13 721	4 866
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	(233)	(218)
Amortissement des coûts de financement	863	727
	<b>29 732 \$</b>	<b>16 057 \$</b>

**Note 18. (Perte) profit lié à la juste valeur sur instruments financiers**

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

		Trimestres clos les 31 mars 2022
	2023	
Swaps de taux d'intérêt	(1 592) \$	10 535 \$
Autres dérivés	(323)	(397)
Titres de capitaux propres (note 8)	(15 020)	10 055
	<b>(16 935) \$</b>	<b>20 193 \$</b>

**Note 19. 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 du trimestre clos le 31 mars 2023 et de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

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.

L'économie (la charge) d'impôt sur le résultat se composait comme suit :

	Trimestres clos les	
	2023	31 mars 2022
Charge d'impôt exigible	(74) \$	(94) \$
Économie (charge) d'impôt différé, montant net	3 961	(31 873)
<b>Économie (charge) d'impôt sur le résultat</b>	<b>3 887 \$</b>	<b>(31 967) \$</b>

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

	31 mars 2023	31 décembre 2022
Placement mis en équivalence	5 329 \$	9 323 \$
Immobilisations corporelles	179	183
Autres	56	19
<b>Passifs d'impôt différé</b>	<b>5 564 \$</b>	<b>9 525 \$</b>

#### Note 20. Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie

a) Autres éléments sans effet sur la trésorerie :

	Trimestres clos les	
	2023	31 mars 2022
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	6 246 \$	6 406 \$
Ajustements des loyers de manière linéaire	(547)	(288)
Amortissement des immobilisations corporelles	314	314
Rémunération fondée sur des parts	(205)	481
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	(233)	(218)
Amortissement des coûts de financement compris dans les charges d'intérêts	863	727
	6 438 \$	7 422 \$

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

	Trimestres clos les	
	2023	31 mars 2022
Charges payées d'avance et autres actifs	(2 394) \$	710 \$
Débiteurs et autres sommes à recevoir	1 151	(343)
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	730	1 736
Créditeurs et autres passifs	1 763	(5 799)
	1 250 \$	(3 696) \$

c) Autres renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie :

	Trimestres clos les	
	2023	31 mars 2022
Intérêts versés	28 156 \$	17 599 \$
Intérêts reçus	353	424
Impôt sur le résultat (reçu) payé	(38)	192

#### Note 21. 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.

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 se terminant le 30 avril 2023, 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.

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 a pris effet le 17 mai 2021 et 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 :

	2023	Trimestres clos les 31 mars 2022
Coûts liés à la licence de partage d'espace	31 \$	31 \$
Honoraires liés aux services	415	120
	446 \$	151 \$

Les montants à payer à Sandpiper s'élevaient à 415 \$ au 31 mars 2023 (31 décembre 2022 – 446 \$).

Dans le cadre de la participation dans Iris, le 1<sup>er</sup> mars 2022, la FPI a formé deux coentreprises, ICE LP et ICE II LP, avec Sandpiper et une société affiliée de Sandpiper. Au 31 mars 2023, la FPI avait un solde à payer à ICE II LP de 240 \$ (31 décembre 2022 – 738 \$).

## Note 22. 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.

	Trimestre clos le 31 mars 2023				
	Canada	États-Unis	FPI <sup>1</sup>	Ajustement lié à des immeubles de placement mis en équivalence <sup>2</sup>	Total
<b>Produits :</b>					
Produits locatifs tirés des immeubles de placement	43 407 \$	50 435 \$	35 \$	(3 622) \$	90 255 \$
<b>Charges :</b>					
Exploitation des immeubles	13 592	14 621	—	(992)	27 221
Impôts fonciers	7 068	8 609	—	(704)	14 973
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>20 660</b>	<b>23 230</b>	<b>—</b>	<b>(1 696)</b>	<b>42 194</b>
<b>Bénéfice d'exploitation net</b>	<b>22 747</b>	<b>27 205</b>	<b>35</b>	<b>(1 926)</b>	<b>48 061</b>
<b>Autres produits (charges) :</b>					
Produits d'intérêts et autres produits	22	145	8 921	(251)	8 837
Produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres	—	—	4 083	—	4 083
Charges d'intérêts	(2 998)	(8 391)	(19 347)	1 004	(29 732)
Charges générales	—	—	(1 448)	—	(1 448)
Charges liées aux titres de capitaux propres	—	—	(205)	—	(205)
(Perte nette) bénéfice net lié aux placements mis en équivalence	—	—	(15 304)	1 847	(13 457)
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement	(7 062)	(19 972)	—	(674)	(27 708)
Perte liée à la juste valeur sur instruments financiers	—	—	(16 935)	—	(16 935)
Profit de change	—	—	1 856	—	1 856
<b>Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat</b>	<b>12 709</b>	<b>(1 013)</b>	<b>(38 344)</b>	<b>—</b>	<b>(26 648)</b>
<b>(Charge) économie d'impôt sur le résultat</b>	<b>—</b>	<b>(106)</b>	<b>3 993</b>	<b>—</b>	<b>3 887</b>
<b>Bénéfice net (perte nette)</b>	<b>12 709 \$</b>	<b>(1 119) \$</b>	<b>(34 351) \$</b>	<b>— \$</b>	<b>(22 761) \$</b>
<b>Entrées d'immeubles de placement, d'immeubles de placement en cours d'aménagement et d'immeubles de placement détenus en vue de la vente</b>	<b>6 521 \$</b>	<b>2 646 \$</b>	<b>— \$</b>	<b>(755) \$</b>	<b>8 412 \$</b>
Entrées d'avantages incitatifs à la location	1 386	8 486	—	(193)	9 679
Entrées de commissions de location	437	1 338	—	(148)	1 627

31 mars 2023

	Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des immeubles de placement mis en équivalence <sup>2</sup>	Total
Total de l'actif	1 886 732	\$ 2 086 296	\$ 565 068	\$ (70 590)	\$ 4 467 506
Total du passif	369 043	650 097	1 346 223	(70 590)	2 294 773

1. Comprend les charges générales, les intérêts liés aux débiteures 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 à la juste valeur des instruments financiers et les produits (pertes) 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.

Trimestre clos le 31 mars 2022

	Canada	États-Unis	FPI <sup>1</sup>	Ajustement lié à des immeubles de placement mis en équivalence <sup>2</sup>	Total
Produits :					
Produits locatifs tirés des immeubles de placement	43 813	\$ 53 428	\$ 2	\$ (4 002)	\$ 93 241
Charges :					
Exploitation des immeubles	13 345	13 606	—	(961)	25 990
Impôts fonciers	6 982	9 591	—	(784)	15 789
Total des charges d'exploitation	20 327	23 197	—	(1 745)	41 779
Bénéfice d'exploitation net	23 486	30 231	2	(2 257)	51 462
Autres produits (charges) :					
Produits d'intérêts et autres produits	5	134	2 940	(1)	3 078
Produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres	—	—	1 006	—	1 006
Charges d'intérêts	(3 755)	(5 458)	(7 607)	763	(16 057)
Charges générales	—	—	(2 999)	—	(2 999)
Charges liées aux titres de capitaux propres	—	—	(191)	—	(191)
Bénéfice net lié aux placements mis en équivalence	—	—	107 617	32 667	140 284
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	22 838	79 275	—	(31 172)	70 941
Profit lié à la juste valeur sur instruments financiers	—	—	20 193	—	20 193
Profit de change	—	—	1 263	—	1 263
Bénéfice avant impôt sur le résultat	42 574	104 182	122 224	—	268 980
Charge d'impôt sur le résultat	—	(160)	(31 807)	—	(31 967)
Bénéfice net	42 574	\$ 104 022	\$ 90 417	\$ —	\$ 237 013
Entrées d'immeubles de placement, d'immeubles de placement en cours d'aménagement et d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	9 545	\$ 6 760	\$ —	\$ (1 007)	\$ 15 298
Entrées d'avantages incitatifs à la location	2 707	5 770	—	(555)	7 922
Entrées de commissions de location	342	2 259	—	(224)	2 377

31 décembre 2022

	Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des immeubles de placement mis en équivalence <sup>2</sup>	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 débiteures 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 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 23. Éventualités et garanties

#### a) Lettres de crédit :

Au 31 mars 2023, la FPI avait émis des lettres de crédit d'un montant de 63 \$ (31 décembre 2022 – 63 \$).

## b) Éventualités :

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

## c) Garanties :

Au 31 mars 2023, la FPI a garanti certaines dettes reprises par des acquéreurs relativement à la cession de deux immeubles (31 décembre 2022 – deux immeubles). Ces garanties demeureront en vigueur jusqu'à ce que la dette soit modifiée, refinancée ou éteinte. Le risque de crédit survient en cas de défaut sur le remboursement de la dette de la part des acquéreurs, puisqu'elle est garantie par la FPI. Le risque de crédit est atténué, puisque la FPI a un recours en vertu de ces garanties en cas de défaut des acquéreurs. Dans un tel cas, la FPI aurait un droit sur les immeubles sous-jacents. Au 31 mars 2023, le montant estimatif de la dette assujettie aux garanties était de 41 141 \$ (31 décembre 2022 – 41 639 \$) et la durée moyenne pondérée résiduelle estimative était de 0,2 an (31 décembre 2022 – 0,4 an). La direction a évalué la juste valeur estimative des participations des emprunteurs dans les biens sous-jacents par rapport aux soldes des prêts hypothécaires et au risque de défaillance des emprunteurs et a déterminé qu'aucune provision ne doit être comptabilisée dans les états financiers consolidés intermédiaires résumés.

**Note 24. Gestion du capital**

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

La déclaration de fiducie de la FPI lui permet de contracter des dettes pourvu que, compte tenu de la dette contractée ou reprise (comme le définit la déclaration de fiducie), le montant de cette dette n'excède pas 70 % de la valeur comptable brute du total de l'actif de la FPI. Au 31 mars 2023, le ratio de la dette sur la valeur comptable brute était de 49,1 % (31 décembre 2022 – 48,5 %), ce qui cadre avec les objectifs de la FPI. La valeur comptable brute est définie comme étant la valeur comptable consolidée des actifs de la FPI, plus le montant des amortissements cumulés des immobilisations corporelles. Le total de la dette comprend les emprunts hypothécaires et autres emprunts, les débetures, le passif lié aux actions privilégiées et les facilités de crédit. Au 31 mars 2023, la FPI respectait l'exigence de la déclaration de fiducie.

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

	Note	31 mars 2023	31 décembre 2022
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	10	879 132 \$	864 698 \$
Débetures de premier rang non garanties	11	449 250	449 091
Facilités de crédit	12	871 685	901 159
Total de la dette		2 200 067	2 214 948
Capitaux propres		2 172 733	2 229 159
		4 372 800 \$	4 444 107 \$

**Note 25. 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 mars 2023, la FPI avait une dette à taux variable, incluant des facilités de crédit, de 1 422 901 \$ (31 décembre 2022 – 1 434 072 \$). Au 31 mars 2023, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 195 908 \$ de la dette à taux variable (31 décembre 2022 – 217 136 \$).

## 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 1,3559 pour le trimestre clos le 31 mars 2023, et au taux de change de clôture de 1,3533 au 31 mars 2023, aurait donné lieu à une diminution de la perte nette de 14 305 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2023. Une dépréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au dollar canadien aurait donné lieu à une augmentation d'environ 105 938 \$ des autres éléments de perte globale pour le trimestre clos le 31 mars 2023. 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 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 3 \$ sont incluses dans les charges d'exploitation des immeubles pour le trimestre clos le 31 mars 2023 (2022 – 16 \$).

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 mars 2023, incluant les créiteurs 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
Créiteurs et autres passifs	60 806 \$	60 806 \$	— \$	— \$	— \$
Obligations locatives	1 159	325	331	297	206
Facilités de crédit	872 702	150 000	722 702	—	—
Débentures de premier rang non garanties	450 000	250 000	200 000	—	—
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	881 767	493 326	278 976	79 929	29 536
	2 266 434 \$	954 457 \$	1 202 009 \$	80 226 \$	29 742 \$

**Note 26. Évaluations à la juste valeur**

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

Aucun transfert d'actifs ou de passifs d'un niveau de la hiérarchie à un autre n'a été effectué au cours du trimestre clos le 31 mars 2023 et de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

		31 mars 2023		31 décembre 2022	
	Hiérarchie des justes valeurs	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
<b>Actif :</b>					
Immeubles de placement	Niveau 3	3 033 883 \$	3 033 883 \$	3 156 206 \$	3 156 206 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	Niveau 3	243 936	243 936	191 552	191 552
Placements dans des parts privilégiées	Niveau 2	122 630	116 608	114 184	113 239
Titres de capitaux propres	Niveau 1	262 510	262 510	316 768	316 768
Billets à recevoir	Niveau 2	32 394	30 342	38 695	36 212
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	Niveau 3	377 904	377 904	335 813	335 813
Instruments dérivés	Niveau 2	4 304	4 304	5 885	5 885
		4 077 561	4 069 487	4 159 103	4 155 675
<b>Passif :</b>					
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	Niveau 2	879 132	859 892	864 698	842 138
Débitures de premier rang non garanties	Niveau 2	449 250	442 830	449 091	436 609
Facilités de crédit	Niveau 2	871 685	872 702	901 159	901 934
Instruments dérivés	Niveau 2	320	320	—	—
		2 200 387	2 175 744	2 214 948	2 180 681
		1 877 174 \$	1 893 743 \$	1 944 155 \$	1 974 994 \$

La juste valeur des débiteurs et autres sommes à recevoir, de la trésorerie détenue en fiducie, de la trésorerie et des crédateurs 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 débiteurs de premier rang non garantis 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. Ces swaps ne sont pas désignés comme relation de couverture.

#### Note 27. Événements postérieurs à la date de clôture

Les événements suivants se sont produits après le 31 mars 2023 :

- La FPI a cédé un immeuble de commerces de détail situé à Edmonton, en Alberta, pour un prix de vente de 8 000 \$.
- La FPI a conclu des ententes de vente inconditionnelle visant trois immeubles de commerces de détail situés en Alberta pour un prix de vente total de 71 550 \$. Les transactions devraient se conclure en mai 2023. La FPI a également conclu une autre entente de vente inconditionnelle visant un immeuble industriel situé au Minnesota pour un prix de vente de 38 977 \$ (28 900 \$ US). La transaction devrait se conclure en juin 2023.
- La FPI a remboursé un emprunt hypothécaire venant à échéance sur un immeuble de commerces de détail d'un montant de 16 583 \$.
- La FPI a obtenu une majoration au renouvellement de deux emprunts hypothécaires venant à échéance d'un montant total de 10 002 \$.
- Le taux de distribution annuel des parts de série I a été refixé et majoré à 6,993 % pour une période de cinq ans commençant le 1<sup>er</sup> mai 2023. Aucune part de série I n'a été convertie en part de série J, et par conséquent, toutes les parts de série I demeurent émises et en circulation.
- La FPI a remboursé la facilité de crédit non renouvelable d'un montant de 50 000 \$ à son échéance le 3 avril 2023.
- La FPI a prélevé un montant net de 32 000 \$ sur ses facilités de crédit à terme renouvelables.
- La FPI a racheté, dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, 1 898 072 parts ordinaires à un prix moyen pondéré de 7,17 \$, 23 000 parts de série E à un prix moyen pondéré de 17,32 \$ et 24 500 parts de série I à un prix moyen pondéré de 19,97 \$.
- La FPI a vendu des titres de capitaux propres pour un produit net total de 34 824 \$.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie mensuelle de 0,05 \$ par part ordinaire pour le mois d'avril 2023.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie trimestrielle de 0,3750 \$ par part de série I pour la période de trois mois close le 30 avril 2023.

#### Note 28. Approbation des états financiers

Les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires, et leur date d'autorisation de publication est le 11 mai 2023.