

États financiers consolidés intermédiaires résumés de

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2023 et 2022
(non audité)

(en dollars canadiens)

Bilans consolidés intermédiaires résumés

(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	30 septembre 2023	31 décembre 2022
ACTIF			
Actifs non courants :			
Immeubles de placement	4	2 755 049 \$	3 156 206 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	4	203 212	191 552
Placements mis en équivalence	5	269 489	326 050
Placements dans des parts privilégiées	6	135 865	114 184
Titres de capitaux propres	8	133 774	316 768
Immobilisations corporelles		4 683	5 343
Billets à recevoir		21 298	37 702
		3 523 370	4 147 805
Actifs courants :			
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	4	269 372	335 813
Charges payées d'avance et autres actifs		13 159	12 161
Billets à recevoir		10 748	993
Débiteurs et autres sommes à recevoir	9	14 750	17 307
Trésorerie détenue en fiducie		5 562	10 666
Trésorerie		34 728	29 168
		348 319	406 108
Total de l'actif		3 871 689 \$	4 553 913 \$
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES			
Passifs non courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	10	779 579 \$	388 569 \$
Débtentures de premier rang non garanties	11	199 562	199 368
Facilités de crédit	12	567 104	374 735
Passifs d'impôt différé	19	327	9 525
Autres passifs à long terme		1 668	1 866
		1 548 240	974 063
Passifs courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	10	121 763	476 129
Débtentures de premier rang non garanties	11	—	249 723
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance		24 601	25 513
Créditeurs et autres passifs		69 495	72 902
Facilités de crédit	12	249 930	526 424
		465 789	1 350 691
Total du passif		2 014 029	2 324 754
Capitaux propres		1 857 660	2 229 159
Éventualités et garanties	23		
Événements postérieurs à la date de clôture	27		
Total du passif et des capitaux propres		3 871 689 \$	4 553 913 \$

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 30 septembre 2022	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre 2023	2022
Produits	15	80 412 \$	94 114 \$	254 945 \$	278 410 \$
Charges :					
Exploitation des immeubles		24 261	25 300	75 194	74 847
Impôts fonciers		12 414	15 098	41 086	45 960
Total des charges d'exploitation		36 675	40 398	116 280	120 807
Bénéfice d'exploitation net		43 737	53 716	138 665	157 603
Autres produits (charges) :					
Produits d'intérêts et autres produits	16	8 385	5 261	23 307	13 355
Produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres	8	2 620	3 095	9 864	6 270
Charges d'intérêts	17	(29 095)	(24 464)	(89 060)	(60 424)
Charges générales		(1 392)	(1 228)	(4 850)	(5 903)
Charges liées à l'examen stratégique		(179)	—	(179)	—
Charges liées aux titres de capitaux propres	8	(205)	(447)	(707)	(1 131)
(Perte nette) bénéfice net lié aux placements mis en équivalence	5	(49 728)	(44 739)	(55 581)	102 855
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement	4	(87 675)	(74 072)	(224 483)	(21 898)
Perte liée à la juste valeur des instruments financiers	18	(22 727)	(15 544)	(53 931)	(39 205)
(Perte) profit de change		(2 485)	(6 956)	3 052	(8 266)
(Perte) bénéfice avant impôt sur le résultat		(138 744)	(105 378)	(253 903)	143 256
Économie (charge) d'impôt sur le résultat	19	1 228	10 928	8 672	(20 249)
(Perte nette) bénéfice net		(137 516)	(94 450)	(245 231)	123 007
Autres éléments de bénéfice global (de perte globale) pouvant être reclassés en résultat net au cours de périodes ultérieures :					
Profit (perte) de change latent		24 535	96 570	(4 288)	121 053
Profit de change latent sur les placements mis en équivalence		2 735	6 747	161	9 136
Variation nette des dérivés désignés à titre de couverture de flux de trésorerie à l'égard des placements mis en équivalence		1 229	—	1 229	—
Autres éléments de bénéfice global (de perte globale)		28 499	103 317	(2 898)	130 189
Total (de la perte globale) du bénéfice global		(109 017) \$	8 867 \$	(248 129) \$	253 196 \$
(Perte) bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – de base	13	(1,29) \$	(0,85) \$	(2,26) \$	0,93 \$
(Perte) bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – dilué	13	(1,29)	(0,86)	(2,26)	0,91
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :					
De base	13	109 216 628	115 787 788	112 422 202	118 657 925
Dilué	13	109 216 628	116 419 658	112 682 756	119 226 937

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)	151	—	—	—	151	—	151
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)	(117 675)	—	—	20 535	(97 140)	(3 773)	(100 913)
Parts acquises en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la clôture de la période (note 13)	—	—	—	1	1	(117)	(116)
Bénéfice net	—	123 007	—	—	123 007	—	123 007
Autres éléments de bénéfice global	—	—	130 189	—	130 189	—	130 189
Distributions	—	(70 863)	—	—	(70 863)	—	(70 863)
Capitaux propres au 30 septembre 2022	1 748 459	138 810	275 947	85 395	2 248 611	206 989	2 455 600
Variations au cours de la période :							
Émission de parts ordinaires, déduction faite des frais d'émission (note 13)	79	—	—	—	79	—	79
Parts acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités (note 13)	(5 520)	—	—	2 264	(3 256)	(1 079)	(4 335)
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	—	(128 301)	—	—	(128 301)	—	(128 301)
Autres éléments de perte globale	—	—	(19 358)	—	(19 358)	—	(19 358)
Distributions	—	(74 231)	—	—	(74 231)	—	(74 231)
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)	88	—	—	—	88	—	88
Parts acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités (note 13)	(113 456)	—	—	62 444	(51 012)	(12 698)	(63 710)
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)	—	—	—	62	62	(215)	(153)
Perte nette	—	(245 231)	—	—	(245 231)	—	(245 231)
Autres éléments de perte globale	—	—	(2 898)	—	(2 898)	—	(2 898)
Distributions	—	(59 595)	—	—	(59 595)	—	(59 595)
Capitaux propres au 30 septembre 2023	1 638 559 \$	(377 782) \$	253 691 \$	150 299 \$	1 664 767 \$	192 893 \$	1 857 660 \$

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 30 septembre 2022	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre 2023	2022
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) :					
Activités d'exploitation :					
(Perte nette) bénéfice net		(137 516) \$	(94 450) \$	(245 231) \$	123 007 \$
Ajustements pour tenir compte des éléments suivants :					
Produits d'intérêts sur les placements dans des parts privilégiées à dividendes réinvestis	6	(7 731)	(4 740)	(21 681)	(9 228)
Produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres	8	(2 620)	(3 095)	(9 864)	(6 270)
Perte nette (bénéfice net) lié aux placements mis en équivalence	5	49 728	44 739	55 581	(102 855)
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement	4	87 675	74 072	224 483	21 898
Perte liée à la juste valeur sur instruments financiers	18	22 727	15 544	53 931	39 205
Perte (profit) de change latent		3 200	9 944	(464)	11 254
Impôt différé		(1 295)	(10 869)	(9 196)	20 155
Autres éléments sans effet sur la trésorerie	20	6 281	6 346	19 044	20 124
Variations des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation	20	7 606	2 704	6 111	6 799
		28 055	40 195	72 714	124 089
Activités d'investissement :					
Produit de la cession d'immeubles de placement, déduction faite des coûts et de la dette connexe	3	3 267	11 054	215 260	120 973
Entrées d'immeubles de placement		(7 630)	(11 272)	(17 378)	(20 091)
Entrées d'immeubles de placement en cours d'aménagement		(15 004)	(6 251)	(28 237)	(39 311)
Entrées d'avantages incitatifs à la location et de commissions de location		(14 869)	(11 686)	(34 966)	(37 692)
Apports aux placements mis en équivalence		(16)	(11 588)	(603)	(110 469)
Distributions des placements mis en équivalence		1 017	819	2 973	3 432
Achat de placements dans des parts privilégiées		—	—	—	(100 000)
Achats de titres de capitaux propres		(1 125)	(66 021)	(1 125)	(287 703)
Produit de la cession de titres de capitaux propres, déduction faite des coûts		14 359	28 502	134 030	28 502
Distributions de bénéfices liés aux titres de capitaux propres		2 685	2 689	10 568	5 205
Entrées d'immobilisations corporelles		—	—	(376)	(21)
Émissions de billets à recevoir		(40)	(1 019)	(222)	(1 442)
Remboursements de capital sur les billets à recevoir		222	269	7 252	689
Variation de la trésorerie détenue en fiducie		3 985	(763)	894	(6 803)
		(13 149)	(65 267)	288 070	(444 731)
Activités de financement :					
Remboursements d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts		(70 773)	(50 347)	(180 760)	(100 487)
Avance sur emprunts hypothécaires et autres emprunts, déduction faite des coûts de financement		38 413	18 835	293 422	18 240
Émission de débetures de premier rang non garanties, déduction faite des coûts de financement	11	—	—	—	199 236
Remboursement de débetures de premier rang non garanties	11	(250 000)	—	(250 000)	—
Avance sur facilités de crédit renouvelables		387 002	175 883	604 482	683 542
Remboursement de facilités de crédit renouvelables, incluant les coûts de financement		(86 206)	(42 918)	(639 002)	(256 279)
Remboursement de facilités de crédit non renouvelables, incluant les coûts de financement		—	(39)	(50 180)	(100 254)
Remboursement d'obligations locatives		(81)	(77)	(238)	(228)
Rachat de parts ordinaires dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	13	(11 749)	—	(54 305)	(97 111)
Rachat de parts privilégiées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	13	(2 666)	(1 160)	(9 558)	(3 918)
Distributions payées sur les parts ordinaires		(16 385)	(17 368)	(59 850)	(98 070)
Distributions payées sur les parts privilégiées		(3 218)	(3 093)	(9 223)	(11 629)
		(15 663)	79 716	(355 212)	233 042
Profit (perte) de change sur la trésorerie détenue en monnaie étrangère		486	2 403	(12)	2 921
Augmentation de la trésorerie		(271)	57 047	5 560	(84 679)
Trésorerie au début de la période		34 999	79 748	29 168	221 474
Trésorerie à la fin de la période		34 728 \$	136 795 \$	34 728 \$	136 795 \$

Se reporter aux notes annexes.

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 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 (se reporter à la note 13 pour connaître le taux de distribution en vigueur au 2 octobre 2023) et à 1,74825 \$ 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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 2023, la FPI n'a acquis aucun immeuble.

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.

L'acquisition de la participation dans Park 8Ninety II 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, s'est établi comme suit :

Immeubles de placement	5 219 \$
Dette à long terme, y compris les emprunts hypothécaires acquis supérieurs et inférieurs au marché, déduction faite des coûts de financement	(1 885)
Autres éléments du passif net	(58)
Contrepartie en trésorerie	3 276 \$

Cessions :

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2023, la FPI a cédé les immeubles suivants :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date de cession	Catégorie d'actifs
North 48 Commercial Centre	1	Saskatoon (Saskatchewan)	14 mars 2023	Immeubles de bureaux
Liberton Square	1	Région du Grand Edmonton (Alberta)	19 avril 2023	Immeubles de commerce de détail
Gateway Power Centre	1	Grande Prairie (Alberta)	15 mai 2023	Immeubles de commerce de détail
Visions Building	1	Calgary (Alberta)	29 mai 2023	Immeubles de commerce de détail
Namao South	1	Edmonton (Alberta)	30 mai 2023	Immeubles de commerce de détail
Clearwater Creek Distribution Center	1	Région des villes jumelles (Minnesota)	7 juin 2023	Immeubles industriels
Eagle Creek	1	Région des villes jumelles (Minnesota)	16 juin 2023	Immeubles industriels
St. Vital Square	1	Winnipeg (Manitoba)	16 juin 2023	Immeubles de commerce de détail
Portefeuille d'immeubles industriels du Minnesota II	6	Région des villes jumelles (Minnesota)	27 juin 2023	Immeubles industriels
EMC Building	1	Edmonton (Alberta)	29 septembre 2023	Immeubles de bureaux

Le 9 juin 2023, la FPI a cédé une parcelle de terrain destinée à l'aménagement d'immeubles de bureaux située à Madison, au Wisconsin.

Le produit en trésorerie reçu de la vente des immeubles susmentionnés, déduction faite des coûts et de la dette connexe, s'est établi à 215 260 \$. Les actifs et les passifs liés à ces immeubles ont été décomptabilisés.

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

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date de cession	Catégorie 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	Immeuble de bureaux

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

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

	Période de neuf mois close le 30 septembre 2023		
	Immeubles de placement	Immeubles de placement en cours d'aménagement	Immeubles de placement détenus en vue de la vente
Solde au début de la période	3 156 206 \$	191 552 \$	335 813 \$
Entrées :			
Dépenses d'investissement	18 444	24 784	13
Intérêts capitalisés ¹	—	2 399	—
Commissions de location	4 110	1 304	125
Ajustements des loyers de manière linéaire	1 264	—	781
Entrées d'avantages incitatifs à la location, déduction faite de l'amortissement	9 104	943	1 223
Cessions	—	—	(290 548)
Perte de change	(3 599)	(456)	(1 346)
Perte liée à la juste valeur	(179 582)	(37 024)	(7 877)
Reclassement d'immeubles de placement en cours d'aménagement	(47 106)	47 106	—
Reclassement d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	(203 792)	(27 396)	231 188
Solde à la fin de la période	2 755 049 \$	203 212 \$	269 372 \$

1. Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2023, des intérêts ont été capitalisés relativement aux immeubles de placement en cours d'aménagement selon un taux d'intérêt effectif moyen pondéré de 6,84 %.

	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 de renseignements.

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 30 septembre 2023, la FPI détenait deux immeubles industriels, 11 immeubles de bureaux, un immeuble de commerces de détail, un parc de stationnement et une parcelle de terrain destinée à l'aménagement classés dans les immeubles de placement détenus en vue de la vente qui étaient activement commercialisés en vue de la vente ou étaient visés par des ententes de vente inconditionnelle ou conditionnelle (31 décembre 2022 – dix 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 39 211 \$ au 30 septembre 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 30 septembre 2023, les immeubles de placement comprenaient des loyers à recevoir comptabilisés de manière linéaire d'un montant net de 48 048 \$ (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 détenus en vue de la vente comprennent des actifs au titre de droits d'utilisation détenus en vertu de contrats de location dont la juste valeur totalisait 12 970 \$ au 30 septembre 2023 (31 décembre 2022 – montant de 10 420 \$ inclus dans les immeubles de placement). Les paiements de loyers exigés en vertu de ce contrat de location ont été entièrement réglés au moment de l'acquisition de l'immeuble.

Au 30 septembre 2023, des immeubles de placement d'une juste valeur de 1 577 627 \$ (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 la période de neuf mois close le 30 septembre 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 483 688 \$ (exercice clos le 31 décembre 2022 – 615 315 \$) 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 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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 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 30 septembre 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 et les pénuries de main-d'œuvre et d'approvisionnement, 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 30 septembre 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 :

	30 septembre 2023			31 décembre 2022		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Canada :						
Taux d'actualisation	10,00 %	5,25 %	7,35 %	9,50 %	5,00 %	7,21 %
Taux de capitalisation final	9,50 %	4,00 %	6,38 %	9,00 %	3,75 %	6,23 %
Taux de capitalisation	9,50 %	4,00 %	6,36 %	8,75 %	3,75 %	6,20 %
Horizon de placement (en années)	12,0	10,0	10,4	12,0	10,0	10,4
États-Unis :						
Taux d'actualisation	10,00 %	6,50 %	8,21 %	10,00 %	6,00 %	7,82 %
Taux de capitalisation final	8,50 %	5,75 %	7,24 %	8,25 %	5,25 %	6,79 %
Taux de capitalisation	9,00 %	5,25 %	7,19 %	8,25 %	5,00 %	6,66 %
Horizon de placement (en années)	11,0	10,0	10,3	12,0	10,0	10,4
Total du portefeuille :						
Taux d'actualisation	10,00 %	5,25 %	7,72 %	10,00 %	5,00 %	7,48 %
Taux de capitalisation final	9,50 %	4,00 %	6,75 %	9,00 %	3,75 %	6,48 %
Taux de capitalisation	9,50 %	4,00 %	6,72 %	8,75 %	3,75 %	6,40 %
Horizon de placement (en années)	12,0	10,0	10,3	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	
			30 septembre 2023	31 décembre 2022
Entreprises associées :				
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 %
Coentreprises :				
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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 2023, la FPI a fourni un apport de 603 \$ 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 30 septembre 2023, la quote-part des passifs hypothécaires revenant aux copropriétaires était de 56 377 \$ (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.

	30 septembre 2023				31 décembre 2022			
	Iris	Autre entreprise associée	Coentreprises	Total	Iris	Autre entreprise associée	Coentreprises	Total
Actifs non courants :								
Immeubles de placement	619 778 \$	12 058 \$	253 914 \$	885 750 \$	666 538 \$	— \$	212 794 \$	879 332 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	—	—	—	—	—	12 452	—	12 452
Autres actifs non courants	14 454	—	824	15 278	7 611	—	823	8 434
Actifs courants :								
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	22 646	—	—	22 646	102 119	—	19 303	121 422
Autres actifs courants	12 371	156	6 943	19 470	20 055	50	7 019	27 124
Total de l'actif	669 249	12 214	261 681	943 144	796 323	12 502	239 939	1 048 764
Passifs non courants :								
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	521 318	—	27 168	548 486	435 007	4 255	59 159	498 421
Passifs courants :								
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	51 884	4 967	40 014	96 865	192 715	—	959	193 674
Autres passifs courants	22 441	140	5 723	28 304	22 416	178	8 025	30 619
Total du passif	595 643	5 107	72 905	673 655	650 138	4 433	68 143	722 714
Quote-part de la FPI de l'actif net des placements mis en équivalence	73 606 \$	7 107 \$	188 776 \$	269 489 \$	146 185 \$	8 069 \$	171 796 \$	326 050 \$

	Trimestre clos le 30 septembre 2023				Trimestre clos le 30 septembre 2022			
	Iris	Autre entreprise associée	Coentreprises	Total	Iris	Autre entreprise associée	Coentreprises	Total
Produits	22 189 \$	175 \$	5 080 \$	27 444 \$	26 636 \$	— \$	4 478 \$	31 114 \$
Charges d'exploitation	11 444	74	1 785	13 303	13 375	5	2 004	15 384
Bénéfice d'exploitation net	10 745	101	3 295	14 141	13 261	(5)	2 474	15 730
(Perte) profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	(30 949)	(454)	(7 334)	(38 737)	(38 613)	3 958	(7 498)	(42 153)
Autres charges et produits, montant net	(24 143)	(102)	(887)	(25 132)	(17 281)	(39)	(996)	(18 316)
(Perte nette) bénéfice net lié aux placements mis en équivalence	(44 347) \$	(455) \$	(4 926) \$	(49 728) \$	(42 633) \$	3 914 \$	(6 020) \$	(44 739) \$

	Période de neuf mois close le 30 septembre 2023				Période de neuf mois close le 30 septembre 2022			
	Iris	Autre entreprise associée	Coentreprises	Total	Iris	Autre entreprise associée	Coentreprises	Total
Produits	71 625 \$	260 \$	13 300 \$	85 185 \$	61 543 \$	— \$	12 899 \$	74 442 \$
Charges d'exploitation	37 766	92	5 293	43 151	31 518	5	5 561	37 084
Bénéfice d'exploitation net	33 859	168	8 007	42 034	30 025	(5)	7 338	37 358
(Perte) profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	(39 908)	(935)	13 572	(27 271)	(38 157)	3 958	32 451	(1 748)
Profits résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses	—	—	—	—	111 652	—	—	111 652
Autres charges et produits, montant net	(67 758)	(278)	(2 308)	(70 344)	(46 280)	(39)	(2 401)	(48 720)
Quote-part (de la perte nette) du bénéfice net revenant à la FPI	(73 807)	(1 045)	19 271	(55 581)	57 240	3 914	37 388	98 542
Incidence des différences temporaires d'Iris sur l'impôt différé ¹	—	—	—	—	4 313	—	—	4 313
(Perte nette) bénéfice net lié aux placements mis en équivalence	(73 807) \$	(1 045) \$	19 271 \$	(55 581) \$	61 553 \$	3 914 \$	37 388 \$	102 855 \$

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.

	30 septembre 2023	31 décembre 2022
<i>Montants présentés à 100 % dans les états financiers d'Iris :</i>		
Actifs non courants	1 943 114 \$	2 065 407 \$
Actifs courants	107 280	374 303
Passifs non courants	(1 597 172)	(1 332 743)
Passifs courants	(227 655)	(659 040)
Actif net	225 567	447 927
Pourcentage de la participation de la FPI	32,64 %	32,64 %
Quote-part de la FPI de l'actif net d'Iris	73 606 \$	146 185 \$

	30 septembre 2023	Trimestres clos les 30 septembre 2022	Période de neuf mois close le 30 septembre 2023	Période allant du 1 ^{er} mars au 30 septembre 2022 ¹
<i>Montants présentés à 100 % dans les états financiers d'Iris :</i>				
Produits	67 979 \$	81 605 \$	219 440 \$	188 550 \$
Charges d'exploitation	(35 062)	(40 975)	(115 704)	(96 563)
Profits résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses	—	—	—	342 072
Autres charges et produits, montant net	(168 783)	(171 244)	(329 860)	(254 824)
(Perte nette) bénéfice net	(135 866)	(130 614)	(226 124)	179 235
Pourcentage de la participation de la FPI	32,64 %	32,64 %	32,64 %	32,64 %
Quote-part (de la perte nette) du bénéfice net revenant à la FPI avant les ajustements	(44 347)	(42 633)	(73 807)	58 503
Ajustements :				
Frais d'émission de titres de capitaux propres déduits des capitaux propres	—	—	—	(1 263)
Incidence des différences temporaires d'Iris sur l'impôt différé ²	—	—	—	4 313
Quote-part (de la perte nette) du bénéfice net d'Iris revenant à la FPI	(44 347) \$	(42 633) \$	(73 807) \$	61 553 \$

1. La FPI a acquis des parts de capitaux propres ordinaires d'Iris le 1^{er} 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.

	Période de neuf mois close le 30 septembre 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	21 681	14 184
Solde à la fin de la période	135 865 \$	114 184 \$

Au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2023, la FPI a tiré des produits de 7 731 \$ et de 21 681 \$ liés à ses placements en parts privilégiées, notamment sous forme de réinvestissement dans des parts privilégiées de second rang (trimestre et période de neuf mois clos le 30 septembre 2022 – montant de 4 740 \$ en parts et montant de 10 757 \$ en trésorerie et en parts).

Note 7. Entreprises communes

La FPI détient des participations dans les entreprises communes suivantes :

Immeuble	Emplacement	Principale vocation	Participation	
			30 septembre 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 30 septembre 2023, la quote-part des passifs hypothécaires revenant aux copropriétaires était de 3 850 \$ (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.

	Période de neuf mois close le 30 septembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
Solde au début de la période	316 768 \$	77 186 \$
Achats	1 125	335 971
Cessions	(134 030)	(41 469)
Reclassés aux placements mis en équivalence	—	(13 488)
Perte liée à la juste valeur (note 18)	(50 089)	(41 432)
Solde à la fin de la période	133 774 \$	316 768 \$

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2023, la FPI a reçu des produits tirés des distributions de 2 620 \$ et de 9 864 \$ (2022 – 3 095 \$ et 6 270 \$) et a engagé des commissions, des honoraires liés aux services et des honoraires professionnels de 205 \$ et de 707 \$ (2022 – 447 \$ et 1 131 \$), incluant les honoraires liés aux services versés à Sandpiper (note 21).

Note 9. Débiteurs et autres sommes à recevoir

	30 septembre 2023	31 décembre 2022
Loyers à recevoir	5 477 \$	5 229 \$
Loyers reportés à recevoir	187	238
Correction de valeur pour créances douteuses	(1 973)	(2 187)
Revenus de recouvrement courus	3 465	3 470
Autres sommes à recevoir	7 594	10 557
	14 750	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

	30 septembre 2023	31 décembre 2022
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	905 630 \$	866 736 \$
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	83	782
Coûts de financement	(4 371)	(2 820)
	901 342	864 698
Tranche courante	121 763	476 129
Tranche non courante	779 579 \$	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 30 septembre 2023, 30,7 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI portaient intérêt à des taux fixes (31 décembre 2022 – 38,6 %), et 4,9 % 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 6,63 % et leur taux nominal moyen pondéré était de 6,20 % au 30 septembre 2023 (31 décembre 2022 – 4,84 % et 4,46 %, respectivement). Les dates d'échéance de ces emprunts s'échelonnent du 1^{er} octobre 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 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 E	29 avril 2022	29 avril 2025	5,600 %		
	Valeur nominale	Coûts de financement non amortis	Valeur comptable	Tranche courante	Tranche non courante
Série E	200 000 \$	(438) \$	199 562 \$	— \$	199 562 \$
30 septembre 2023	200 000 \$	(438) \$	199 562 \$	— \$	199 562 \$
31 décembre 2022	450 000	(909)	449 091	249 723	199 368

Le 18 septembre 2023, à la date d'échéance, la FPI a remboursé la valeur nominale des débentures de premier rang non garanties de série D à 3,824 % d'un montant de 250 000 \$.

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

Au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2023, la FPI a comptabilisé un montant de 151 \$ et de 471 \$ au titre de l'amortissement des coûts de financement (2022 – 155 \$ et 381 \$).

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

Conformément à l'acte de fiducie supplémentaire régissant les débentures de premier rang non garanties de série E, la FPI doit respecter diverses clauses restrictives financières. Au 30 septembre 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.

	30 septembre 2023		31 décembre 2022			
	Capacité d'emprunt	Montant prélevé	Montant pouvant être prélevé ¹	Montant prélevé	Montant pouvant être prélevé	Taux d'intérêt applicables
Facilités renouvelables échéant le 14 décembre 2024	400 000 \$	338 788 \$	61 212 \$	375 346 \$	24 654 \$	Taux des acceptations bancaires majoré de 1,70 % ou taux préférentiel majoré de 0,70 % ou taux SOFR ajusté majoré de 1,70 % ou taux de base américain majoré de 0,70 %
Facilité renouvelable échéant le 29 avril 2025	280 000	228 920	51 080	226 588	73 412	Taux des acceptations bancaires majoré de 1,70 % ou taux préférentiel majoré de 0,70 % ou taux SOFR ajusté majoré de 1,70 % ou taux de base américain majoré de 0,70 %
Facilité non renouvelable arrivée à échéance le 3 avril 2023	—	—	—	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		(674)		(775)		
Total des facilités de crédit	930 000 \$	817 034 \$	112 292 \$	901 159 \$	98 066 \$	
Tranche courante		249 930		526 424		
Tranche non courante		567 104 \$		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 30 septembre 2023, cette clause restrictive 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 une convention modifiée afin de reporter la date d'échéance de la facilité de crédit non renouvelable de 100 000 \$ au 6 février 2024. 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. Le 3 avril 2023, la facilité de crédit non renouvelable de 50 000 \$ a été entièrement remboursée à l'échéance.

Aux fins des facilités de crédit, la FPI doit respecter diverses clauses restrictives financières. Au 30 septembre 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 ¹	—	9 234
Solde au 31 décembre 2022	115 409 234	1 751 927
Parts assujetties à des restrictions rachetées	11 583	88
Parts acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(7 473 874)	(113 456)
Solde au 30 septembre 2023	107 946 943	1 638 559 \$

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	—	(338 600)	(186 500)	(525 100)
Parts acquises en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la clôture de la période	—	(5 400)	(3 500)	(8 900)
Nombre de parts en circulation au 30 septembre 2023	—	3 261 110	4 706 740	7 967 850

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 %	6,993 % ¹	
Date de refixation du taux de distribution	—	30 septembre 2023	30 avril 2028	
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	—	(8 172)	(4 526)	(12 698)
Parts acquises en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la clôture de la période	—	(130)	(85)	(215)
Valeur comptable au 30 septembre 2023	— \$	78 704 \$	114 189 \$	192 893 \$
Valeur nominale au 30 septembre 2023	— \$	81 528 \$	117 668 \$	199 196 \$
Valeur nominale au 31 décembre 2022	—	90 128	122 419	212 547

1. Le 1^{er} mai 2023, le taux de distribution annuel des parts de série I a été refixé à 6,993 % pour une période de cinq ans se terminant le 30 avril 2028. Avant le 1^{er} mai 2023, le taux de distribution annuel était de 6,000 %.

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.

Le 19 septembre 2023, la FPI a annoncé que toutes les parts de série E demeureront émises et en circulation après le 30 septembre 2023, et que le taux de distribution annuel sera refixé et majoré à 7,198 % pour une période de cinq ans commençant le 2 octobre 2023.

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

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

Le 15 décembre 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 la période de neuf mois close le 30 septembre 2023, la FPI a acquis 7 473 874 parts ordinaires aux cours du marché totalisant 54 305 \$, ce qui s'est traduit par un surplus d'apport de 59 151 \$, soit l'excédent du capital déclaré sur le produit du rachat. Au 30 septembre 2023, la FPI avait racheté le nombre maximal de parts ordinaires permis en vertu de l'offre. Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2023, la FPI a aussi acquis 344 000 et 190 000 parts de séries E et I, respectivement, aux cours du marché totalisant 9 558 \$, ce qui s'est traduit par un surplus d'apport de 3 355 \$, 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 30 septembre 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 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2023	2022	2023	2022
(Perte nette) bénéfice net	(137 516) \$	(94 450) \$	(245 231) \$	123 007 \$
Ajustement pour tenir compte des distributions aux porteurs de parts privilégiées (note 14)	(3 162)	(4 243)	(9 354)	(12 779)
(Perte nette) bénéfice net attribuable aux porteurs de parts ordinaires	(140 678)	(98 693)	(254 585)	110 228
Ajustement pour tenir compte des parts assujetties à des restrictions	—	(461)	—	(337)
Ajustement pour tenir compte des parts différées	—	(558)	(635)	(953)
(Perte nette) bénéfice net attribuable aux porteurs de parts ordinaires – dilué	(140 678) \$	(99 712) \$	(255 220) \$	108 938 \$

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

Parts ordinaires – de base	109 216 628	115 787 788	112 422 202	118 657 925
Incidence des titres ayant un effet dilutif :				
Parts assujetties à des restrictions	—	450 989	—	401 654
Parts différées	—	180 881	260 554	167 358
Parts ordinaires – dilué	109 216 628	116 419 658	112 682 756	119 226 937
(Perte nette) bénéfice net par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires :				
De base	(1,29) \$	(0,85) \$	(2,26) \$	0,93 \$
Dilué	(1,29)	(0,86)	(2,26)	0,91

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 le trimestre clos le 30 septembre 2023, les parts assujetties à des restrictions et les parts différées avaient un effet antidilutif pour un nombre total de 767 685 parts. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2023, les parts assujetties à des restrictions avaient un effet antidilutif pour un nombre total de 437 958 parts. Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 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 30 septembre 2023		Trimestre clos le 30 septembre 2022	
	Total des distributions	Distributions par part	Total des distributions	Distributions par part
Porteurs de parts ordinaires	16 293 \$	0,15 \$	17 368 \$	0,15 \$
Porteurs de parts privilégiées de série A	—	—	1 149	0,35
Porteurs de parts privilégiées de série E	1 117	0,34	1 240	0,34
Porteurs de parts privilégiées de série I	2 045	0,44	1 854	0,38
	Période de neuf mois close le 30 septembre 2023		Période de neuf mois close le 30 septembre 2022	
	Total des distributions	Distributions par part	Total des distributions	Distributions par part
Porteurs de parts ordinaires	50 241 \$	0,45 \$	53 021 \$	0,45 \$
Porteurs de parts privilégiées de série A	—	—	3 461	1,06
Porteurs de parts privilégiées de série E	3 470	1,03	3 740	1,03
Porteurs de parts privilégiées de série I	5 884	1,23	5 578	1,13

Note 15. Produits

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2023	2022	2023	2022
Loyers de base	52 329 \$	61 333 \$	165 997 \$	180 731 \$
Recouvrements de coûts d'exploitation et d'impôts fonciers	30 300	34 319	96 484	103 121
Stationnement et autres produits	2 747	2 372	8 245	7 284
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	(6 026)	(6 269)	(18 418)	(19 104)
Ajustements des loyers de manière linéaire	714	424	2 045	955
Revenus liés à la résiliation de contrats de location	348	1 935	592	5 423
Produits locatifs tirés des immeubles de placement	80 412 \$	94 114 \$	254 945 \$	278 410 \$

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 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2023	2022	2023	2022
Intérêts sur les parts privilégiées de second rang d'Iris (note 6)	7 731 \$	4 740 \$	21 681 \$	10 757 \$
Intérêts sur les billets à recevoir	376	432	1 114	1 304
Autres	278	89	512	1 294
	8 385 \$	5 261 \$	23 307 \$	13 355 \$

Note 17. Charges d'intérêts

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois clos les 30 septembre	
	2023	2022	2023	2022
Intérêts sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts	12 880 \$	9 277 \$	34 683 \$	26 214 \$
Intérêts sur les débetures de premier rang non garanties	4 882	5 211	15 161	11 874
Intérêts sur les facilités de crédit	10 698	9 339	37 306	20 608
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	(230)	(225)	(694)	(662)
Amortissement des coûts de financement	865	862	2 604	2 390
	29 095 \$	24 464 \$	89 060 \$	60 424 \$

Note 18. Perte liée à la juste valeur sur instruments financiers

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2023	2022	2023	2022
Swaps de taux d'intérêt	(1 069) \$	4 209 \$	(3 550) \$	19 242 \$
Autres dérivés	197	266	(292)	641
Titres de capitaux propres (note 8)	(21 855)	(20 019)	(50 089)	(59 088)
	(22 727) \$	(15 544) \$	(53 931) \$	(39 205) \$

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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 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 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2023	2022	2023	2022
(Charge) économie d'impôt exigible	(67) \$	44 \$	(524) \$	(314) \$
Économie (charge) d'impôt différé, montant net	1 295	10 884	9 196	(19 935)
Économie (charge) d'impôt sur le résultat	1 228 \$	10 928 \$	8 672 \$	(20 249) \$

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

	30 septembre 2023	31 décembre 2022
Placement mis en équivalence	— \$	9 323 \$
Immobilisations corporelles	304	183
Autres	23	19
Passifs d'impôt différé	327 \$	9 525 \$

Note 20. Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie

a) Autres éléments sans effet sur la trésorerie :

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2023	2022	2023	2022
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	6 026 \$	6 269 \$	18 418 \$	19 104 \$
Ajustements des loyers de manière linéaire	(714)	(424)	(2 045)	(955)
Amortissement des immobilisations corporelles	314	314	915	942
Rémunération fondée sur des parts	20	(450)	(154)	(695)
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	(230)	(225)	(694)	(662)
Amortissement des coûts de financement compris dans les charges d'intérêts	865	862	2 604	2 390
	6 281 \$	6 346 \$	19 044 \$	20 124 \$

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2023	2022	2023	2022
Charges payées d'avance et autres actifs	2 873 \$	1 930 \$	(5 047) \$	496 \$
Débiteurs et autres sommes à recevoir	2 515	(1 755)	1 851	(1 454)
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	338	(2 046)	(886)	236
Créditeurs et autres passifs	1 880	4 575	10 193	7 521
	7 606 \$	2 704 \$	6 111 \$	6 799 \$

c) Autres renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie :

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2023	2022	2023	2022
Intérêts versés	29 535 \$	26 126 \$	87 248 \$	57 914 \$
Intérêts reçus	614	544	1 554	2 741
Impôt sur le résultat payé (reçu)	252	(5)	563	432

Note 21. Transactions entre parties liées

Sandpiper Asset Management Inc. (« Sandpiper ») est une partie liée de la FPI du fait qu'elle est une société sous le contrôle conjoint du président et chef de la direction de la FPI.

La FPI a conclu un contrat de licence de partage d'espace avec Sandpiper visant l'utilisation de certains locaux pour bureaux. Le contrat 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 :

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2023	2022	2023	2022
Coûts liés à la licence de partage d'espace	32 \$	31 \$	95 \$	93 \$
Honoraires liés aux services	204	375	892	785
	236 \$	406 \$	987 \$	878 \$

Les montants à payer à Sandpiper s'élevaient à 204 \$ au 30 septembre 2023 (31 décembre 2022 – 446 \$).

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. Au 30 septembre 2023, la FPI avait un solde à payer à ICE II LP de 738 \$ (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 débiteures 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 30 septembre 2023

	Canada	États-Unis	FPI ¹	Ajustement lié à des immeubles de placement mis en équivalence ²	Total
Produits	38 660 \$	46 945 \$	62 \$	(5 255) \$	80 412 \$
Charges :					
Exploitation des immeubles	11 795	13 623	—	(1 157)	24 261
Impôts fonciers	5 844	7 272	—	(702)	12 414
Total des charges d'exploitation	17 639	20 895	—	(1 859)	36 675
Bénéfice d'exploitation net	21 021	26 050	62	(3 396)	43 737
Autres produits (charges) :					
Produits d'intérêts et autres produits	36	139	8 221	(11)	8 385
Produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres	—	—	2 620	—	2 620
Charges d'intérêts	(5 046)	(9 314)	(15 985)	1 250	(29 095)
Charges générales	—	—	(1 392)	—	(1 392)
Charges liées à l'examen stratégique	—	—	(179)	—	(179)
Charges liées aux titres de capitaux propres	—	—	(205)	—	(205)
(Perte nette) bénéfice net lié aux placements mis en équivalence	—	—	(44 097)	(5 631)	(49 728)
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement	(36 998)	(58 465)	—	7 788	(87 675)
Perte liée à la juste valeur sur instruments financiers	—	—	(22 727)	—	(22 727)
Perte de change	—	—	(2 485)	—	(2 485)
Perte avant impôt sur le résultat	(20 987)	(41 590)	(76 167)	—	(138 744)
(Charge) économie d'impôt sur le résultat	—	(195)	1 423	—	1 228
Perte nette	(20 987) \$	(41 785) \$	(74 744) \$	— \$	(137 516) \$
Entrées d'immeubles de placement, d'immeubles de placement en cours d'aménagement et d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	12 210 \$	10 796 \$	— \$	(69) \$	22 937 \$
Entrées d'avantages incitatifs à la location	2 379	11 402	—	(217)	13 564
Entrées de commissions de location	178	1 274	—	(147)	1 305

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 30 septembre 2022

	Canada	États-Unis	FPI ¹	Ajustement lié à des immeubles de placement mis en équivalence ²	Total
Produits	42 516 \$	56 073 \$	3 \$	(4 478) \$	94 114 \$
Charges :					
Exploitation des immeubles	12 236	14 124	—	(1 060)	25 300
Impôts fonciers	6 772	9 275	—	(949)	15 098
Total des charges d'exploitation	19 008	23 399	—	(2 009)	40 398
Bénéfice d'exploitation net	23 508	32 674	3	(2 469)	53 716
Autres produits (charges) :					
Produits d'intérêts et autres produits	11	134	5 120	(4)	5 261
Produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres	—	—	3 095	—	3 095
Charges d'intérêts	(3 256)	(7 474)	(15 023)	1 289	(24 464)
Charges générales	—	—	(1 228)	—	(1 228)
Charges liées aux titres de capitaux propres	—	—	(447)	—	(447)
Perte nette liée aux placements mis en équivalence	—	—	(42 383)	(2 356)	(44 739)
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement	(11 525)	(66 087)	—	3 540	(74 072)
Perte liée à la juste valeur sur instruments financiers	—	—	(15 544)	—	(15 544)
Perte de change	—	—	(6 956)	—	(6 956)
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	8 738	(40 753)	(73 363)	—	(105 378)
Économie d'impôt sur le résultat	—	70	10 858	—	10 928
Bénéfice net (perte nette)	8 738 \$	(40 683) \$	(62 505) \$	— \$	(94 450) \$
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	10 139	29 974	—	(14 255)	25 858
Entrées d'avantages incitatifs à la location	1 808	6 001	—	102	7 911
Entrées de commissions de location	510	3 892	—	(627)	3 775

1. Comprend les charges générales, 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 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.

Période de neuf mois close le 30 septembre 2023

	Canada	États-Unis	FPI ¹	Ajustement lié à des immeubles de placement mis en équivalence ²	Total
Produits	123 061	\$ 145 431	\$ 13	(13 560)	\$ 254 945
Charges :					
Exploitation des immeubles	37 956	40 511	—	(3 273)	75 194
Impôts fonciers	18 988	24 210	—	(2 112)	41 086
Total des charges d'exploitation	56 944	64 721	—	(5 385)	116 280
Bénéfice d'exploitation net	66 117	80 710	13	(8 175)	138 665
Autres produits (charges) :					
Produits d'intérêts et autres produits	78	432	22 829	(32)	23 307
Produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres	—	—	9 864	—	9 864
Charges d'intérêts	(12 002)	(26 609)	(53 805)	3 356	(89 060)
Charges générales	—	—	(4 850)	—	(4 850)
Charges liées à l'examen stratégique	—	—	(179)	—	(179)
Charges liées aux titres de capitaux propres	—	—	(707)	—	(707)
Perte nette liée aux placements mis en équivalence	—	—	(73 069)	17 488	(55 581)
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement	(63 388)	(148 458)	—	(12 637)	(224 483)
Perte liée à la juste valeur sur instruments financiers	—	—	(53 931)	—	(53 931)
Profit de change	—	—	3 052	—	3 052
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	(9 195)	(93 925)	(150 783)	—	(253 903)
(Charge) économie d'impôt sur le résultat	—	(651)	9 323	—	8 672
Bénéfice net (perte nette)	(9 195)	(94 576)	(141 460)	—	(245 231)
Entrées d'immeubles de placement, d'immeubles de placement en cours d'aménagement et d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	24 832	\$ 19 534	\$ —	(1 125)	\$ 43 241
Entrées d'avantages incitatifs à la location	5 380	26 129	—	(2 082)	29 427
Entrées de commissions de location	958	9 764	—	(5 183)	5 539

30 septembre 2023

	Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des immeubles de placement mis en équivalence ²	Total
Total de l'actif	1 719 754	\$ 1 841 633	\$ 387 576	(77 274)	\$ 3 871 689
Total du passif	473 438	581 568	1 036 297	(77 274)	2 014 029

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.

Période de neuf mois close le 30 septembre 2022

	Canada	États-Unis	FPI ¹	Ajustement lié à des immeubles de placement mis en équivalence ²	Total
Produits	127 739 \$	163 509 \$	61 \$	(12 899) \$	278 410 \$
Charges :					
Exploitation des immeubles	37 100	40 774	—	(3 027)	74 847
Impôts fonciers	19 852	28 647	—	(2 539)	45 960
Total des charges d'exploitation	56 952	69 421	—	(5 566)	120 807
Bénéfice d'exploitation net	70 787	94 088	61	(7 333)	157 603
Autres produits (charges) :					
Produits d'intérêts et autres produits	24	399	12 939	(7)	13 355
Produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres	—	—	6 270	—	6 270
Charges d'intérêts	(10 595)	(19 101)	(33 733)	3 005	(60 424)
Charges générales	—	—	(5 903)	—	(5 903)
Charges liées aux titres de capitaux propres	—	—	(1 131)	—	(1 131)
Bénéfice net lié aux placements mis en équivalence	—	—	62 128	40 727	102 855
Profit (perte) lié à la juste valeur des immeubles de placement	32 358	(17 847)	—	(36 409)	(21 898)
Perte liée à la juste valeur sur instruments financiers	—	—	(39 205)	—	(39 205)
Perte de change	—	—	(8 266)	—	(8 266)
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	92 574	57 539	(6 840)	(17)	143 256
Charge d'impôt sur le résultat	—	(354)	(19 912)	17	(20 249)
Bénéfice net (perte nette)	92 574 \$	57 185 \$	(26 752) \$	— \$	123 007 \$
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	33 571	55 578	—	(17 019)	72 130
Entrées d'avantages incitatifs à la location	5 399	24 031	—	(911)	28 519
Entrées de commissions de location	1 254	9 007	—	(1 088)	9 173

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 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.

Note 23. Éventualités et garanties

a) Lettres de crédit :

Au 30 septembre 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 30 septembre 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 30 septembre 2023, le montant estimatif de la dette assujettie aux garanties était de 55 213 \$ (31 décembre 2022 – 41 639 \$) et la durée moyenne pondérée résiduelle estimative était de 3,2 ans (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 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 30 septembre 2023, le ratio de la dette sur la valeur comptable brute était de 49,4 % (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 débentures, le passif lié aux actions privilégiées et les facilités de crédit. Au 30 septembre 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	30 septembre 2023	31 décembre 2022
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	10	901 342 \$	864 698 \$
Débentures de premier rang non garanties	11	199 562	449 091
Facilités de crédit	12	817 034	901 159
Total de la dette		1 917 938	2 214 948
Capitaux propres		1 857 660	2 229 159
		3 775 598 \$	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. Une partie des financements par emprunt de la FPI sont à taux fixe ou encore sont à taux variable et assortis de swaps de taux d'intérêt. En outre, la direction compare la durée moyenne pondérée restante de la dette à long terme à la durée moyenne résiduelle des contrats de location. Au 30 septembre 2023, la FPI avait une dette à taux variable, incluant des facilités de crédit, de 1 445 075 \$ (31 décembre 2022 – 1 434 072 \$). Au 30 septembre 2023, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 44 685 \$ 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 1,3460 et de 1,3443 pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2023, et au taux de change de clôture de 1,3520 au 30 septembre 2023, aurait donné lieu à une diminution de la perte nette de 18 540 \$ et de 24 178 \$ pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2023. Une dépréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au dollar canadien aurait donné lieu à une diminution d'environ 97 311 \$ et 102 949 \$ des autres éléments de bénéfice global pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 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 278 \$ et de 434 \$ sont incluses dans les charges d'exploitation des immeubles pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2023 (2022 – 293 \$ et 628 \$).

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 30 septembre 2023, incluant les créditeurs et autres passifs, les obligations locatives, les facilités de crédit, les débetures de premier rang non garanties et les emprunts hypothécaires et autres emprunts. Toutes les débetures 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	69 216 \$	69 216 \$	— \$	— \$	— \$
Obligations locatives	999	279	291	304	125
Facilités de crédit	817 708	250 000	567 708	—	—
Débetures de premier rang non garanties	200 000	—	200 000	—	—
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	905 630	235 784	568 765	72 239	28 842
	1 993 553 \$	555 279 \$	1 336 764 \$	72 543 \$	28 967 \$

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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 2023 et de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

		30 septembre 2023		31 décembre 2022	
	Hiérarchie des justes valeurs	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Actif :					
Immeubles de placement	Niveau 3	2 755 049 \$	2 755 049 \$	3 156 206 \$	3 156 206 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	Niveau 3	203 212	203 212	191 552	191 552
Placements dans des parts privilégiées	Niveau 2	135 865	126 836	114 184	113 239
Titres de capitaux propres	Niveau 1	133 774	133 774	316 768	316 768
Billets à recevoir	Niveau 2	32 046	29 624	38 695	36 212
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	Niveau 3	269 372	269 372	335 813	335 813
Instruments dérivés	Niveau 2	2 064	2 064	5 885	5 885
		3 531 382	3 519 931	4 159 103	4 155 675
Passif :					
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	Niveau 2	901 342	888 942	864 698	842 138
Débiteures de premier rang non garanties	Niveau 2	199 562	191 528	449 091	436 609
Facilités de crédit	Niveau 2	817 034	817 708	901 159	901 934
Instruments dérivés	Niveau 2	291	291	—	—
		1 918 229	1 898 469	2 214 948	2 180 681
		1 613 153 \$	1 621 462 \$	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 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 débiteures de premier rang non garanties et des facilités de crédit a été établie au moyen de l'actualisation des flux de trésorerie de ces instruments financiers en fonction des taux du marché en vigueur à la fin de la période qui s'appliqueraient à des instruments assortis de modalités et de risques de crédit similaires.

Les instruments dérivés sont principalement constitués de swaps de taux d'intérêt. La FPI a conclu des swaps de taux d'intérêt sur un certain nombre d'emprunts hypothécaires. 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 30 septembre 2023 :

- La FPI a conclu des ententes inconditionnelles visant la vente d'un immeuble industriel, de deux immeubles de bureaux et d'un immeuble de commerces de détail situés à Winnipeg, au Manitoba, d'un immeuble de bureaux situé dans la région du Grand Toronto, en Ontario, ainsi que d'un immeuble de bureaux situé dans la région du Grand Denver, au Colorado, pour un prix de vente totalisant 109 289 \$. Les transactions devraient se conclure au quatrième trimestre de 2023 et au premier trimestre de 2024.
- La FPI a prélevé un montant net de 20 000 \$ 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, 13 101 parts de série E à un prix moyen pondéré de 16,82 \$ et 12 700 parts de série I à un prix moyen pondéré de 16,73 \$. La FPI a racheté le nombre maximal de parts de série E permis en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie mensuelle de 0,05 \$ par part ordinaire pour le mois d'octobre 2023.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie trimestrielle de 0,4370625 \$ par part de série I pour la période de trois mois close le 31 octobre 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 2 novembre 2023.