

États financiers consolidés de

**ARTIS REAL ESTATE  
INVESTMENT TRUST**

Exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

(en dollars canadiens)



## Responsabilité de la direction à l'égard des états financiers

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

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

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

« Samir Manji »

Samir Manji  
Président et chef de la direction  
Le 29 février 2024

« Jaclyn Koenig »

Jaclyn Koenig, CPA, CA  
Chef des services financiers  
Le 29 février 2024

## Rapport de l'auditeur indépendant

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

### Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés d'Artis Real Estate Investment Trust (la « Fiducie »), qui comprennent les bilans consolidés aux 31 décembre 2023 et 2022, et les états consolidés du résultat net et des variations des capitaux propres et les tableaux consolidés des flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, ainsi que les notes annexes, y compris les informations significatives sur les méthodes comptables (appelés collectivement les « états financiers »).

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de la Fiducie aux 31 décembre 2023 et 2022, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS).

### Fondement de l'opinion

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

### Question clés de l'audit

Les questions clés de l'audit sont les questions qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes dans notre audit des états financiers consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2023. Ces questions ont été traitées dans le contexte de notre audit des états financiers consolidés pris dans leur ensemble et aux fins de la formation de notre opinion sur ceux-ci, et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces questions.

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

#### *Description de l'élément clé de l'audit*

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

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

### ***Traitement de la question clé de l'audit***

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

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

### **Autres informations**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.
- Nous obtenons des éléments probants suffisants et appropriés concernant l'information financière des entités et activités de la Fiducie pour exprimer une opinion sur les états financiers. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit du groupe, et assumons l'entière responsabilité de notre opinion d'audit.

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

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

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

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

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

Comptables professionnels agréés  
Winnipeg (Manitoba)  
Le 29 février 2024

# Bilans consolidés

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	31 décembre 2023	31 décembre 2022
<b>ACTIF</b>			
Actifs non courants :			
Immeubles de placement	4	2 494 134 \$	3 156 206 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	4	947	191 552
Placements mis en équivalence	5	260 246	326 050
Placements dans des parts privilégiées	6	144 084	114 184
Titres de capitaux propres	8	152 002	316 768
Immobilisations corporelles		4 348	5 343
Billets à recevoir	9	32 428	37 702
		3 088 189	4 147 805
Actifs courants :			
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	4	571 760	335 813
Charges payées d'avance et autres actifs	10	8 413	12 161
Billets à recevoir	9	14 742	993
Débiteurs et autres sommes à recevoir	11	15 960	17 307
Trésorerie détenue en fiducie		7 026	10 666
Trésorerie		28 940	29 168
		646 841	406 108
<b>Total de l'actif</b>		<b>3 735 030 \$</b>	<b>4 553 913 \$</b>
<b>PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>			
Passifs non courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	12	637 089 \$	388 569 \$
Déventures de premier rang non garanties	13	199 630	199 368
Facilités de crédit	14	205 590	374 735
Passifs d'impôt différé	25	3 310	9 525
Autres passifs à long terme		1 612	1 866
		1 047 231	974 063
Passifs courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	12	274 659	476 129
Déventures de premier rang non garanties	13	—	249 723
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance		23 668	25 513
Créditeurs et autres passifs	15	84 566	72 902
Facilités de crédit	14	588 574	526 424
		971 467	1 350 691
<b>Total du passif</b>		<b>2 018 698</b>	<b>2 324 754</b>
<b>Capitaux propres</b>		<b>1 716 332</b>	<b>2 229 159</b>
Engagements, éventualités et garanties	31		
Événements postérieurs à la date de clôture	35		
<b>Total du passif et des capitaux propres</b>		<b>3 735 030 \$</b>	<b>4 553 913 \$</b>

Se reporter aux notes annexes.

# États consolidés du résultat net

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

	Note	Exercices clos les 31 décembre	
		2023	2022
Produits	19	335 837 \$	372 512 \$
Charges :			
Exploitation des immeubles		100 386	102 450
Impôts fonciers		51 434	60 082
Total des charges d'exploitation		151 820	162 532
Bénéfice d'exploitation net		184 017	209 980
Autres produits (charges) :			
Produits d'intérêts et autres produits	20	32 359	18 944
Produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres	8	12 365	10 710
Charges d'intérêts	21	(121 876)	(89 437)
Charges générales	22	(6 984)	(7 661)
Charges liées à l'examen stratégique	23	(207)	—
Charges liées aux titres de capitaux propres	8	(878)	(1 890)
(Perte nette) bénéfice net lié aux placements mis en équivalence	5	(57 385)	74 659
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement	4	(344 286)	(178 431)
Perte liée à la juste valeur des instruments financiers	24	(41 730)	(21 130)
Profit (perte) de change		6 932	(6 683)
(Perte) bénéfice avant impôt sur le résultat		(337 673)	9 061
Économie (charge) d'impôt sur le résultat	25	5 605	(14 355)
Perte nette		(332 068)	(5 294)
Autres éléments (de perte globale) de bénéfice global pouvant être reclassés en résultat net au cours de périodes ultérieures :			
(Perte) profit de change latent		(27 408)	102 923
(Perte) profit de change latent sur les placements mis en équivalence		(2 489)	7 908
Variation nette des dérivés désignés à titre de couverture de flux de trésorerie à l'égard des placements mis en équivalence		(2 434)	—
Autres éléments (de perte globale) de bénéfice global		(32 331)	110 831
Total (de la perte globale) du bénéfice global		(364 399) \$	105 537 \$
Perte par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – de base	16	(3,10) \$	(0,18) \$
Perte par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – diluée	16	(3,10)	(0,19)
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :			
De base	16	111 294 362	117 932 876
Dilué	16	111 294 362	118 469 587

Se reporter aux notes annexes.



# États consolidés des variations des capitaux propres

(en milliers de dollars canadiens)

	Apports de capital des porteurs de parts ordinaires	Bénéfices non distribués (déficit)	Cumul des autres éléments de bénéfice global	Surplus d'apport	Total des capitaux propres ordinaires	Total des capitaux propres privilégiés	Total
Capitaux propres au 31 décembre 2021	1 865 983 \$	86 666 \$	145 758 \$	68 725 \$	2 167 132 \$	288 221 \$	2 455 353 \$
Variations au cours de l'exercice :							
Émission de parts ordinaires, déduction faite des frais d'émission (note 16)	230	—	—	—	230	—	230
Rachat de parts privilégiées (note 16)	—	—	—	(3 866)	(3 866)	(77 342)	(81 208)
Parts acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités (note 16)	(123 195)	—	—	22 800	(100 395)	(4 969)	(105 364)
Parts acquises en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la clôture de l'exercice (note 16)	(325)	—	—	134	(191)	(104)	(295)
Perte nette	—	(5 294)	—	—	(5 294)	—	(5 294)
Autres éléments de bénéfice global	—	—	110 831	—	110 831	—	110 831
Distributions	—	(145 094)	—	—	(145 094)	—	(145 094)
Distributions sous forme de parts (note 16)	9 234	(9 234)	—	—	—	—	—
Capitaux propres au 31 décembre 2022	1 751 927	(72 956)	256 589	87 793	2 023 353	205 806	2 229 159
Variations au cours de l'exercice :							
Émission de parts ordinaires, déduction faite des frais d'émission (note 16)	113	—	—	—	113	—	113
Parts acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités (note 16)	(113 456)	—	—	62 893	(50 563)	(14 119)	(64 682)
Perte nette	—	(332 068)	—	—	(332 068)	—	(332 068)
Autres éléments de perte globale	—	—	(32 331)	—	(32 331)	—	(32 331)
Distributions	—	(83 859)	—	—	(83 859)	—	(83 859)
Capitaux propres au 31 décembre 2023	1 638 584 \$	(488 883) \$	224 258 \$	150 686 \$	1 524 645 \$	191 687 \$	1 716 332 \$

Se reporter aux notes annexes.

# Tableaux consolidés des flux de trésorerie

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	2023	Exercices clos les 31 décembre 2022
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) :			
Activités d'exploitation :			
Perte nette		(332 068) \$	(5 294) \$
Ajustements pour tenir compte des éléments suivants :			
Produits d'intérêts sur les placements dans des parts privilégiées à dividendes réinvestis	6	(29 900)	(14 184)
Produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres	8	(12 365)	(10 710)
(Perte nette) bénéfice net lié aux placements mis en équivalence	5	57 385	(74 659)
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement	4	344 286	178 431
Perte liée à la juste valeur des instruments financiers	24	41 730	21 130
(Profit) perte de change latent		(8 031)	9 415
Impôt différé		(6 206)	13 837
Autres éléments sans effet sur la trésorerie	26	26 075	26 840
Variations des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation	26	(944)	(4 062)
		79 962	140 744
Activités d'investissement :			
Acquisition d'immeubles de placement, déduction faite de la dette connexe	3	—	(3 276)
Produit de la cession d'immeubles de placement, déduction faite des coûts et de la dette connexe	3	222 016	340 735
Entrées d'immeubles de placement		(27 451)	(26 130)
Entrées d'immeubles de placement en cours d'aménagement		(31 921)	(63 855)
Entrées d'avantages incitatifs à la location et de commissions de location		(44 959)	(48 600)
Apports aux placements mis en équivalence		(600)	(120 640)
Distributions des placements mis en équivalence		4 346	4 166
Achat de placements dans des parts privilégiées		—	(100 000)
Achats de titres de capitaux propres		(1 125)	(336 261)
Produit de la cession de titres de capitaux propres, déduction faite des coûts		134 029	41 469
Distributions de bénéfices liés aux titres de capitaux propres		13 069	9 384
Entrées d'immobilisations corporelles		(376)	(21)
Émissions de billets à recevoir		(323)	(2 580)
Remboursements de capital sur les billets à recevoir		7 426	854
Dépôts sur les immeubles de placement détenus en vue de la vente		25 000	—
Variation de la trésorerie détenue en fiducie		(742)	15 766
		298 389	(288 989)
Activités de financement :			
Remboursements d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts		(193 135)	(191 148)
Avance sur emprunts hypothécaires et autres emprunts, déduction faite des coûts de financement		326 327	51 172
Émission de débentures de premier rang non garanties, déduction faite des coûts de financement	13	—	199 200
Remboursement de débentures de premier rang non garanties	13	(250 000)	—
Avance sur facilités de crédit renouvelables		641 292	897 221
Remboursement de facilités de crédit renouvelables, incluant les coûts de financement		(694 312)	(439 698)
Remboursement de facilités de crédit non renouvelables, incluant les coûts de financement		(50 180)	(200 284)
Remboursement d'obligations locatives		(320)	(305)
Rachat de parts ordinaires dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	16	(54 305)	(100 572)
Rachat de parts privilégiées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	16	(10 377)	(5 087)
Rachat de parts privilégiées	16	—	(81 208)
Distributions payées sur les parts ordinaires		(80 443)	(160 006)
Distributions payées sur les parts privilégiées		(12 736)	(15 856)
		(378 189)	(46 571)
(Perte) profit de change sur la trésorerie détenue en monnaie étrangère		(390)	2 510
Diminution de la trésorerie		(228)	(192 306)
Trésorerie au début de l'exercice		29 168	221 474
Trésorerie à la fin de l'exercice		28 940 \$	29 168 \$

Se reporter aux notes annexes.

# Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

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

## Note 1. Entreprise

---

Artis Real Estate Investment Trust (la « FPI ») est une fiducie de placement immobilier à capital fixe non constituée en société par actions établie en vertu des lois de la province du Manitoba et régie par ces lois. La FPI a été créée aux termes d'une déclaration de fiducie datée du 8 novembre 2004, dont la dernière modification et mise à jour a eu lieu le 19 décembre 2021 (la « déclaration de fiducie »). La vision de la FPI est la suivante : devenir une plateforme de gestion et de placement d'actifs immobiliers de premier ordre axée sur la croissance de la valeur liquidative par part et des distributions pour ses investisseurs par l'entremise de placements axés sur la valeur. La FPI détient, gère, loue et aménage des immeubles industriels, de bureaux, de commerce de détail et résidentiels au Canada et aux États-Unis et détient d'autres placements immobiliers. Le siège social de la FPI est situé au 600-220 Portage Avenue, Winnipeg (Manitoba) R3C 0A5.

Aux termes de la déclaration de fiducie, la FPI peut payer des distributions en trésorerie à ses porteurs de parts ordinaires. Les distributions annuelles (qui s'établissent actuellement à 0,60 \$ par part ordinaire) sont établies par le conseil des fiduciaires. Les distributions annuelles aux porteurs de parts privilégiées s'établissent à 1,7995 \$ par part de série E et à 1,74825 \$ par part de série I.

## Note 2. Informations significatives sur les méthodes comptables

---

### a) Déclaration de conformité :

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

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

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

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

### c) Périmètre de consolidation :

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

### d) Conversion des monnaies étrangères :

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

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

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

### e) Instruments financiers :

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

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

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

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

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

#### f) Immeubles de placement :

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

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

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

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

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

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

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

#### g) Immeubles de placement détenus en vue de la vente :

Les immeubles de placement sont classés comme détenus en vue de la vente au moment où l'actif est immédiatement disponible à la vente, où la direction s'est engagée à vendre et cherche activement un acheteur à un prix raisonnable selon la juste valeur actuelle de l'actif et où la vente est très probable et devrait se conclure dans moins de un an. Les immeubles de placement désignés comme détenus en vue de la vente continuent d'être évalués à la juste valeur et sont présentés séparément dans les bilans consolidés.

#### h) Participations dans des entreprises associées et des partenariats :

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

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

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

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

i) Comptabilisation des produits :

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

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

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

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

j) Rémunération fondée sur des parts :

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

k) Impôt sur le résultat :

La FPI est actuellement admissible en tant que fiducie de fonds commun de placement et de fiducie de placement immobilier (« FPI ») aux fins fiscales canadiennes. Selon l'actuelle législation fiscale, le bénéfice distribué annuellement par la FPI à ses porteurs de parts est porté en réduction de son bénéfice imposable. Comme les obligations fiscales liées aux distributions concernent les porteurs de parts individuels, aucune charge d'impôt sur le résultat n'est requise à l'égard de ces montants. La FPI entend distribuer la totalité de son bénéfice imposable à ses porteurs de parts, et aucun impôt exigible et différé n'est comptabilisé relativement aux immeubles de placement au Canada.

Les immeubles de la FPI aux États-Unis sont détenus par des filiales qui sont des fiducies de placement immobilier aux fins de l'impôt sur le résultat aux États-Unis. Ces filiales entendent distribuer au Canada l'intégralité de leur bénéfice imposable aux États-Unis et sont autorisées à déduire ces distributions aux fins de l'impôt sur le résultat aux États-Unis. En conséquence, la FPI ne comptabilise pas de charge d'impôt fédéral exigible aux États-Unis au titre du bénéfice imposable de ces filiales. Ces filiales américaines sont assujetties à certains impôts étatiques et se voient imposer des retenues d'impôt à la source de 21 % à 30 % sur leurs distributions au Canada. Toute retenue d'impôt à la source payée est comptabilisée au titre des distributions correspondantes.

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

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

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

## l) Résultat par part :

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

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

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

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

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

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

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

- Évaluation des immeubles de placement – La juste valeur des immeubles de placement représente une estimation du prix dont conviendraient des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale. Les estimations et les hypothèses critiques qui sous-tendent l'évaluation des immeubles de placement sont présentées à la note 4.
- Impôt sur le résultat – La FPI exerce ses activités au Canada et aux États-Unis, et elle est assujettie aux lois fiscales et aux conventions fiscales connexes dans chacun de ces territoires. Ces lois et conventions peuvent faire l'objet d'interprétations différentes de la part des autorités fiscales compétentes. Les estimations et hypothèses critiques qui sous-tendent la comptabilisation et l'évaluation de la charge d'impôt, des passifs d'impôt différé et des actifs d'impôt différé sont décrites à la note 2k) et à la note 25.
- Perte de valeur des placements dans des parts privilégiées et des billets à recevoir – Les estimations et hypothèses critiques qui sous-tendent les tests de dépréciation sont décrites à la note 2e) et à la note 33.
- Correction de valeur pour créances douteuses – Les estimations et hypothèses critiques qui sous-tendent l'évaluation de la correction de valeur pour créances douteuses sont présentées à la note 2e) et à la note 33.
- Juste valeur des instruments financiers – La juste valeur des instruments financiers est estimée selon le montant pour lequel un instrument pourrait être échangé, ou un passif réglé, entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale. Les estimations et hypothèses qui sous-tendent la juste valeur des instruments financiers sont présentées à la note 34.

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

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.

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. Bien que ces modifications n'aient donné lieu à aucun changement aux méthodes comptables elles-mêmes, elles ont néanmoins eu une incidence sur les informations sur les méthodes comptables présentées dans les états financiers consolidés. Les informations significatives sur les méthodes comptables présentées dans la présente note 2 ont été mises à jour afin d'être conformes aux modifications.

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

## o) Changements futurs de normes comptables :

En janvier 2020, l'IASB a publié des modifications d'IAS 1, *Présentation des états financiers*, afin de préciser les exigences concernant le classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants. Les modifications précisent que le classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants doit être fonction des droits qui existent à la fin de la période de présentation de l'information financière et que le classement n'est pas touché par les attentes quant à l'exercice du droit de l'entité de différer le règlement du passif, expliquent que les droits existent si les clauses restrictives sont respectées à la fin de la période de présentation de l'information financière et introduisent une définition de « règlement » pour préciser que par « règlement », on entend le transfert à l'autre partie d'éléments de trésorerie, d'instruments de capitaux propres, d'autres actifs ou de services. En octobre 2022, l'IASB a publié d'autres modifications à IAS 1 qui précisent que seules les clauses restrictives auxquelles une entité doit se conformer à la date de présentation de l'information financière ou avant celle-ci ont une incidence sur le classement d'un passif en tant que passif courant ou non courant et précisent des exigences supplémentaires en matière d'informations à fournir. Les modifications entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024 et doivent être appliquées rétroactivement. La FPI évalue actuellement l'incidence de ces modifications.

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

## Acquisitions :

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 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 de l'acquisition 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)
<hr/>	
Contrepartie en trésorerie	3 276 \$

Cessions :

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la FPI a cédé les immeubles suivants :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Catégorie d'actifs	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 commerces de détail
Gateway Power Centre	1	Grande Prairie (Alberta)	15 mai 2023	Immeubles de commerces de détail
Visions Building	1	Calgary (Alberta)	29 mai 2023	Immeubles de commerces de détail
Namao South	1	Edmonton (Alberta)	30 mai 2023	Immeubles de commerces 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 commerces 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
161 Inverness	1	Région du Grand Denver (Colorado)	17 novembre 2023	Immeubles de bureaux
Memorial Crossing	1	Calgary (Alberta)	29 novembre 2023	Immeubles industriels

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 222 016 \$. Parallèlement à la vente d'un immeuble de bureaux, la FPI a également reçu un billet à recevoir d'un montant de 13 619 \$, qui est garanti par l'immeuble vendu (note 9). Les actifs et les passifs liés à ces immeubles ont été décomptabilisés.

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

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date de cession	Catégorie d'actifs
Portefeuille d'immeubles de bureaux Cancross	2	Région du Grand Toronto (Ontario)	20 janvier 2022	Immeubles de bureaux
2150-2180 Dunwin Drive	1	Région du Grand Toronto (Ontario)	10 mars 2022	Immeubles industriels
Meadowvale Office	1	Région du Grand Toronto (Ontario)	24 juin 2022	Immeubles de bureaux
Rocky Mountain Business Center	1	Région du Grand Denver (Colorado)	30 juin 2022	Immeubles industriels
New Brighton Office Center	1	Région des villes jumelles (Minnesota)	19 septembre 2022	Immeubles de bureaux
Portefeuille d'immeubles industriels du Minnesota I	17	Région des villes jumelles (Minnesota)	4 novembre 2022	Immeubles industriels
Hartford Corporate Plaza	1	New Hartford (New York)	15 novembre 2022	Immeubles de bureaux

Le produit en trésorerie reçu de la vente des immeubles susmentionnés, déduction faite des coûts et de la dette connexe, s'est établi à 340 735 \$. Les actifs et les passifs liés à ces immeubles ont été décomptabilisés.



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

	Exercice clos le 31 décembre 2023		
	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	3 156 206 \$	191 552 \$	335 813 \$
Entrées :			
Dépenses d'investissement	24 881	26 870	318
Intérêts capitalisés <sup>1</sup>	—	2 770	—
Commissions de location	5 112	1 851	165
Ajustements des loyers de manière linéaire	1 816	—	738
Entrées d'avantages incitatifs à la location, déduction faite de l'amortissement	11 199	984	795
Cessions	—	—	(310 921)
Perte de change	(36 809)	(501)	(1 712)
Perte liée à la juste valeur	(277 054)	(37 563)	(29 669)
Reclassement d'immeubles de placement en cours d'aménagement	156 285	(156 285)	—
Reclassement d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	(547 502)	(28 731)	576 233
<b>Solde à la fin de l'exercice</b>	<b>2 494 134 \$</b>	<b>947 \$</b>	<b>571 760 \$</b>

1. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, des intérêts ont été capitalisés relativement aux immeubles de placement en cours d'aménagement selon un taux d'intérêt effectif moyen pondéré de 6,87 %.

	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 <sup>1</sup>	98 930	—	—
Dépenses d'investissement	24 223	60 340	2 399
Intérêts capitalisés <sup>2</sup>	—	1 346	—
Commissions de location	8 434	258	3 363
Ajustements des loyers de manière linéaire	966	7	406
Entrées d'avantages incitatifs à la location, déduction faite de l'amortissement	8 277	1 740	1 123
Cessions	(18 412)	—	(486 517)
Profit de change	115 183	956	34 152
Perte liée à la juste valeur	(124 258)	(9 352)	(44 821)
Reclassement d'immeubles de placement en cours d'aménagement	5 888	(5 888)	—
Reclassement d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	(709 788)	(53 016)	762 804
<b>Solde à la fin de l'exercice</b>	<b>3 156 206 \$</b>	<b>191 552 \$</b>	<b>335 813 \$</b>

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

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

Au 31 décembre 2023, la FPI détenait deux immeubles industriels, dix immeubles de bureaux, 16 immeubles 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 134 895 \$ au 31 décembre 2023 (31 décembre 2022 – 72 018 \$). Ce solde est inclus dans les passifs courants, mais n'est pas comptabilisé au titre des immeubles de placement détenus en vue de la vente, car la FPI compte rembourser les emprunts hypothécaires à la cession des immeubles de placement connexes.

Au 31 décembre 2023, les immeubles de placement comprenaient des loyers à recevoir comptabilisés de manière linéaire d'un montant net de 47 834 \$ (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 12 981 \$ au 31 décembre 2023 (31 décembre 2022 – 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 31 décembre 2023, des immeubles de placement d'une juste valeur de 1 499 840 \$ (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 l'exercice clos le 31 décembre 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 788 506 \$ (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 des exercices clos les 31 décembre 2023 et 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.

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 34.

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

	31 décembre 2023			31 décembre 2022		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Canada :						
Taux d'actualisation	9,75 %	5,25 %	7,47 %	9,50 %	5,00 %	7,21 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	4,25 %	6,49 %	9,00 %	3,75 %	6,23 %
Taux de capitalisation	9,00 %	4,25 %	6,46 %	8,75 %	3,75 %	6,20 %
Horizon de placement (en années)	12,0	10,0	10,3	12,0	10,0	10,4
États-Unis :						
Taux d'actualisation	10,25 %	6,75 %	8,48 %	10,00 %	6,00 %	7,82 %
Taux de capitalisation final	8,75 %	6,00 %	7,52 %	8,25 %	5,25 %	6,79 %
Taux de capitalisation	9,00 %	5,50 %	7,49 %	8,25 %	5,00 %	6,66 %
Horizon de placement (en années)	11,0	10,0	10,4	12,0	10,0	10,4
Total du portefeuille :						
Taux d'actualisation	10,25 %	5,25 %	7,89 %	10,00 %	5,00 %	7,48 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	4,25 %	6,92 %	9,00 %	3,75 %	6,48 %
Taux de capitalisation	9,00 %	4,25 %	6,89 %	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.

Le tableau sur la sensibilité suivant présente l'incidence qu'aurait une variation de 0,25 % du taux de capitalisation moyen pondéré sur les immeubles de placement au 31 décembre 2023.

	Variation de la juste valeur si le taux de capitalisation augmentait de 0,25 %	Variation de la juste valeur si le taux de capitalisation diminuait de 0,25 %
Canada	(60 605) \$	65 873 \$
États-Unis	(49 098)	52 685
	(109 703) \$	118 558 \$

#### Note 5. Placements mis en équivalence

La FPI détient les placements mis en équivalence suivants :

Principale vocation	Emplacement	Participation		
		31 décembre 2023	31 décembre 2022	
<b>Entreprises associées :</b>				
Iris Acquisition II LP	Placement dans le Fonds de placement immobilier Cominar	Régions du Grand Montréal et de la ville de Québec (Québec)/région du Grand Ottawa (Ontario)	32,64 %	32,64 %
Park Lucero East	Immeubles de placement	Région du Grand Phoenix (Arizona)	10,00 %	10,00 %
<b>Coentreprises :</b>				
Park 8Ninety V	Immeubles de placement	Région du Grand Houston (Texas)	95,00 %	95,00 %
Corridor Park	Immeubles de placement	Région du Grand Houston (Texas)	90,00 %	90,00 %
Graham Portfolio	Immeubles de placement	Diverses villes, Alberta/C.-B./Sask.	75,00 %	75,00 %
The Point at Inverness	Immeubles de placement	Région du Grand Denver (Colorado)	50,00 %	50,00 %
ICE LP	Placement dans Iris Acquisition II LP	—	50,00 %	50,00 %
ICE II LP	Placement dans le gestionnaire d'actifs du Fonds de placement immobilier Cominar	—	50,00 %	50,00 %

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la FPI a fourni un apport de 600 \$ aux placements mis en équivalence visant les immeubles Corridor Park, Park Lucero East, The Point at Inverness et Park 8Ninety V.

Le 1<sup>er</sup> mars 2022, la FPI a fourni un apport de 112 000 \$ pour acquérir des parts de capitaux propres ordinaires d'Iris Acquisition II LP (« Iris »), une entité constituée en vue d'acquérir les parts en circulation du Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar ») pour une contrepartie en trésorerie de 11,75 \$ par part en vertu d'un plan d'arrangement. Dans le cadre de la contrepartie, la FPI a fourni à titre d'apport les parts de Cominar qu'elles détenaient déjà, dont la juste valeur était de 13 488 \$. Le placement de la FPI dans 32,64 % des parts de capitaux propres ordinaires en circulation d'Iris est considéré comme une participation dans une entreprise associée et évaluée selon la méthode de la mise en équivalence, puisque la FPI exerce une influence notable sur cette participation par l'entremise de sa représentation au conseil d'administration de Cominar et au conseil du commandité ultime d'Iris. De plus, la FPI a acquis des parts privilégiées de second rang d'Iris pour un montant de 100 000 \$ (se reporter à la note 6).

Dans le cadre de la participation dans Iris, la FPI, Sandpiper Asset Management Inc. (« Sandpiper ») et une société affiliée de Sandpiper ont formé deux coentreprises, ICE LP et ICE II LP. ICE LP détient une participation de 33,33 % dans le commandité ultime d'Iris et une participation dans Iris assortie de droits de participation au résultat. ICE II LP détient une participation de 33,33 % dans le gestionnaire d'actifs de Cominar. En vertu de l'entente de gestion d'actifs, le gestionnaire d'actifs reçoit des honoraires mensuels équivalant à 1/12 de 1,75 % de la valeur liquidative d'Iris. L'entente de gestion d'actifs a une durée initiale de six ans et un renouvellement automatique de un an par la suite. Les participations de 50 % de la FPI dans ICE LP et ICE II LP sont considérées comme des coentreprises et évaluées selon la méthode de la mise en équivalence, puisque la FPI exerce un contrôle conjoint sur ces entités. Sandpiper est une partie liée de la FPI (se reporter à la note 28).

La FPI pourrait être tenue responsable des obligations de certaines entreprises associées et coentreprises. Au 31 décembre 2023, la quote-part des passifs hypothécaires revenant aux copropriétaires était de 55 254 \$ (31 décembre 2022 – 49 982 \$). La direction a évalué que les actifs disponibles par l'intermédiaire de ses entreprises associées et de ses coentreprises sont suffisants pour satisfaire à ces obligations.

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

	31 décembre 2023				31 décembre 2022			
	Iris	Autre entreprise associée	Coentreprises	Total	Iris	Autre entreprise associée	Coentreprises	Total
<b>Actifs non courants :</b>								
Immeubles de placement	641 906 \$	11 181 \$	228 928 \$	882 015 \$	666 538 \$	— \$	212 794 \$	879 332 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	—	—	—	—	—	12 452	—	12 452
Autres actifs non courants	16 845	—	1 073	17 918	7 611	—	823	8 434
<b>Actifs courants :</b>								
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	14 738	—	—	14 738	102 119	—	19 303	121 422
Autres actifs courants	9 133	317	8 251	17 701	20 055	50	7 019	27 124
<b>Total de l'actif</b>	<b>682 622</b>	<b>11 498</b>	<b>238 252</b>	<b>932 372</b>	<b>796 323</b>	<b>12 502</b>	<b>239 939</b>	<b>1 048 764</b>
<b>Passifs non courants :</b>								
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	491 946	—	26 852	518 798	435 007	4 255	59 159	498 421
<b>Passifs courants :</b>								
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	78 158	4 864	39 236	122 258	192 715	—	959	193 674
Autres passifs courants	24 250	184	6 636	31 070	22 416	178	8 025	30 619
<b>Total du passif</b>	<b>594 354</b>	<b>5 048</b>	<b>72 724</b>	<b>672 126</b>	<b>650 138</b>	<b>4 433</b>	<b>68 143</b>	<b>722 714</b>
Quote-part de la FPI de l'actif net des placements mis en équivalence	88 268 \$	6 450 \$	165 528 \$	260 246 \$	146 185 \$	8 069 \$	171 796 \$	326 050 \$

	Exercice clos le 31 décembre 2023				Exercice clos le 31 décembre 2022			
	Iris	Autre entreprise associée	Coentreprises	Total	Iris	Autre entreprise associée	Coentreprises	Total
Produits	92 441 \$	541 \$	18 619 \$	111 601 \$	87 736 \$	— \$	16 262 \$	103 998 \$
Charges d'exploitation	48 983	123	7 533	56 639	45 710	18	7 376	53 104
Bénéfice d'exploitation net	43 458	418	11 086	54 962	42 026	(18)	8 886	50 894
(Perte) profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	(9 713)	(1 578)	(8 238)	(19 529)	(53 683)	5 133	25 240	(23 310)
Profits résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses	—	—	—	—	111 652	—	—	111 652
Autres charges et produits, montant net	(89 229)	(385)	(3 204)	(92 818)	(65 810)	(112)	(2 968)	(68 890)
Quote-part (de la perte nette) du bénéfice net revenant à la FPI	(55 484)	(1 545)	(356)	(57 385)	34 185	5 003	31 158	70 346
Incidence des différences temporaires d'Iris sur l'impôt différé <sup>1</sup>	—	—	—	—	4 313	—	—	4 313
<b>(Perte nette) bénéfice net lié aux placements mis en équivalence</b>	<b>(55 484) \$</b>	<b>(1 545) \$</b>	<b>(356) \$</b>	<b>(57 385) \$</b>	<b>38 498 \$</b>	<b>5 003 \$</b>	<b>31 158 \$</b>	<b>74 659 \$</b>

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

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

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
<i>Montants présentés à 100 % dans les états financiers d'Iris :</i>		
Actifs non courants	2 018 233 \$	2 065 407 \$
Actifs courants	73 131	374 303
Passifs non courants	(1 507 188)	(1 332 743)
Passifs courants	(313 696)	(659 040)
Actif net	270 480	447 927
Pourcentage de la participation de la FPI	32,64 %	32,64 %
Quote-part de la FPI de l'actif net d'Iris	88 268 \$	146 185 \$

	Exercice clos le 31 décembre 2023	Pour la période allant du 1 <sup>er</sup> mars au 31 décembre 2022
<i>Montants présentés à 100 % dans les états financiers d'Iris :</i>		
Produits	283 217 \$	268 796 \$
Charges d'exploitation	(150 070)	(140 047)
Profits résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses	—	342 072
Autres charges et produits, montant net	(303 134)	(362 220)
(Perte nette) bénéfice net	(169 987)	108 601
Pourcentage de la participation de la FPI	32,64 %	32,64 %
Quote-part (de la perte nette) du bénéfice net revenant à la FPI avant les ajustements	(55 484)	35 448
Ajustements :		
Frais d'émission de titres de capitaux propres déduits des capitaux propres	—	(1 263)
Incidence des différences temporaires d'Iris sur l'impôt différé <sup>1</sup>	—	4 313
Quote-part de la FPI (de la perte nette) du bénéfice net d'Iris	(55 484) \$	38 498 \$

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

## Note 6. Placements dans des parts privilégiées

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

	31 décembre 2023	Exercices clos les 31 décembre 2022
Solde au début de l'exercice	114 184 \$	— \$
Apports	—	100 000
Parts reçues à titre de rendement réinvesti par l'entremise de distributions	29 900	14 184
Solde à la fin de l'exercice	144 084 \$	114 184 \$

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la FPI a tiré des produits de 29 900 \$ liés à ses placements en parts privilégiées, notamment sous forme de réinvestissement dans des parts privilégiées de second rang (2022 – montant de 15 713 \$ en trésorerie et en parts) (note 20).

**Note 7. Entreprises communes**

La FPI détient des participations dans les entreprises communes suivantes :

Immeuble	Emplacement	Principale vocation	Participation	
			31 décembre 2023	31 décembre 2022
Cliveden Building	Région du Grand Vancouver (Colombie-Britannique)	Immeubles de placement	50,00 %	50,00 %
Kincaid Building	Région du Grand Vancouver (Colombie-Britannique)	Immeubles de placement	50,00 %	50,00 %

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

La FPI pourrait être tenue responsable des obligations de certaines entreprises communes. Au 31 décembre 2023, la quote-part des passifs hypothécaires revenant aux copropriétaires était de 3 769 \$ (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.

	31 décembre 2023	Exercices clos les 31 décembre 2022
Solde au début de l'exercice	316 768 \$	77 186 \$
Achats	1 125	335 971
Cessions	(134 029)	(41 469)
Reclassés aux placements mis en équivalence (note 5)	—	(13 488)
Perte liée à la juste valeur (note 24)	(31 862)	(41 432)
<b>Solde à la fin de l'exercice</b>	<b>152 002 \$</b>	<b>316 768 \$</b>

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, la FPI a reçu des produits tirés des distributions de 12 365 \$ (2022 – 10 710 \$) et a engagé des commissions, des honoraires liés aux services et des honoraires professionnels de 878 \$ (2022 – 1 890 \$), incluant les honoraires liés aux services versés à Sandpiper (note 28).

**Note 9. Billets à recevoir**

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Billet à recevoir, venant à échéance en novembre 2028, portant intérêt au taux effectif de 8,967 % par année, remboursable en versements mensuels (intérêts uniquement) jusqu'à l'échéance, garanti par un immeuble de bureaux	13 283 \$	— \$
Billet à recevoir, venant à échéance en janvier 2028, portant intérêt au taux effectif de 3,086 % par année, remboursable en versements mensuels (intérêts uniquement) jusqu'à l'échéance, garanti par un immeuble de bureaux	10 312	10 321
Billet à recevoir, venant à échéance en janvier 2024, portant intérêt au taux de 5,00 % par année, remboursable en versements mensuels (intérêts uniquement) jusqu'à l'échéance, garanti par un immeuble de bureaux <sup>1</sup>	10 033	10 033
Billet à recevoir d'un locataire, venant à échéance en novembre 2031, portant intérêt au taux de 8,50 % par année, remboursable en versements mensuels combinés de 66 \$ (50 \$ US)	4 584	5 094
Billet à recevoir, venant à échéance en novembre 2024, portant intérêt au taux de 4,00 % par année, dont le capital et les intérêts courus sont exigibles à l'échéance, garanti par une parcelle de terrain	3 666	3 610
Billet à recevoir, portant intérêt au taux de 4,00 % par année, remboursable en versements mensuels (intérêts uniquement) jusqu'à l'échéance, garanti par deux immeubles de bureaux, entièrement remboursé en janvier 2023	—	6 020
<b>Autres billets à recevoir</b>	<b>5 292</b>	<b>3 617</b>
	47 170	38 695
<b>Tranche courante</b>	<b>14 742</b>	<b>993</b>
<b>Tranche non courante</b>	<b>32 428 \$</b>	<b>37 702 \$</b>

1. Le billet a été entièrement remboursé à son arrivée à échéance après le 31 décembre 2023.

**Note 10. Charges payées d'avance et autres actifs**

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Assurance payée d'avance	2 473 \$	1 958 \$
Impôts fonciers payés d'avance	431	356
Frais d'acquisition, de cession et d'aménagement payés d'avance	1 379	634
Instruments dérivés (note 34)	1 429	5 885
Autres charges payées d'avance	2 701	3 328
	8 413 \$	12 161 \$

**Note 11. Débiteurs et autres sommes à recevoir**

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Loyers à recevoir	5 017 \$	5 229 \$
Loyers reportés à recevoir	194	238
Correction de valeur pour créances douteuses	(2 102)	(2 187)
Revenus de recouvrement courus	3 141	3 470
Autres sommes à recevoir	9 710	10 557
	15 960 \$	17 307 \$

Se reporter à la note 33 pour une analyse plus poussée du risque de crédit et de la correction de valeur pour créances douteuses.

**Note 12. Emprunts hypothécaires et autres emprunts**

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	916 321 \$	866 736 \$
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	—	782
Coûts de financement	(4 573)	(2 820)
	911 748	864 698
Tranche courante	274 659	476 129
Tranche non courante	637 089 \$	388 569 \$

Certains immeubles de placement de la FPI ont été donnés en garantie aux termes de conventions hypothécaires et d'autres accords de garantie. Au 31 décembre 2023, 29,1 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI portaient intérêt à des taux fixes (31 décembre 2022 – 38,6 %), et 26,9 % 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 6,17 % au 31 décembre 2023 (31 décembre 2022 – 4,84 % et 4,46 %, respectivement). Les dates d'échéance de ces emprunts s'échelonnent du 2 janvier 2024 au 1<sup>er</sup> juin 2031.

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

**Note 13. Débentures de premier rang non garanties**

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

Émission de débentures de premier rang non garanties	Date d'émission	Date d'échéance	Taux d'intérêt applicable
Série 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 \$	(370) \$	199 630 \$	— \$	199 630 \$
31 décembre 2023	200 000 \$	(370) \$	199 630 \$	— \$	199 630 \$
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 débetures 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 débetures 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 débetures peuvent être rachetées au gré de la FPI, à un prix correspondant au montant le plus élevé entre : i) le prix selon le rendement des obligations du Canada (tel qu'il est défini dans l'acte de fiducie supplémentaire) et ii) la valeur nominale. Les débetures ont égalité de rang avec toutes les autres dettes de la FPI.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la FPI a comptabilisé un montant de 539 \$ au titre de l'amortissement des coûts de financement (2022 – 545 \$).

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

Conformément à l'acte de fiducie supplémentaire régissant les débetures de premier rang non garanties de série E, la FPI doit maintenir un ratio du BAIIA consolidé sur les charges d'intérêts consolidées d'au moins 1,65, un ratio de la dette consolidée sur le total de l'actif d'au plus 65 % et des capitaux propres ajustés d'un minimum de 300 000 \$. Aux 31 décembre 2023 et 2022, la FPI se conformait à ces exigences.

#### Note 14. Facilités de crédit

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

	31 décembre 2023			31 décembre 2022			
	Capacité d'emprunt	Montant prélevé	Montant pouvant être prélevé <sup>1</sup>	Montant prélevé	Montant pouvant être prélevé		Taux d'intérêt applicables
Facilités renouvelables échéant le 14 décembre 2024	400 000 \$	338 873 \$	61 127 \$	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 au taux de base américain majoré de 0,70 %
Facilité renouvelable échéant le 29 avril 2025	280 000	205 808	74 192	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 au 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		(517)		(775)			
Total des facilités de crédit	930 000 \$	794 164 \$	135 319 \$	901 159 \$	98 066 \$		
Tranche courante		588 574		526 424			
Tranche non courante		205 590 \$		374 735 \$			

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



Les facilités de crédit à terme renouvelables non garanties d'un montant total de 680 000 \$ peuvent servir aux fins de l'exploitation générale de l'entreprise et du fonds de roulement, ainsi qu'aux fins du financement à court terme des acquisitions d'immeubles de placement et de l'émission de lettres de crédit. La FPI peut prélever des montants sur les facilités de crédit en dollars canadiens ou américains. Le 28 février 2023, les facilités de crédit à terme renouvelables ont été modifiées afin de réduire la deuxième tranche des facilités de 300 000 \$ à 280 000 \$ et de reporter la date d'échéance au 29 avril 2025. Le taux d'intérêt sur les avances à terme libellées en dollars américains pour toutes les facilités de crédit renouvelables a été modifié afin de passer du taux LIBOR majoré de 1,70 % au taux SOFR ajusté majoré de 1,70 %. De plus, l'entente modifiée et mise à jour prévoit que le taux CORRA constituera le taux de remplacement de référence canadien pour les avances à terme libellées en dollars canadiens lorsque la publication du taux CDOR cessera le 28 juin 2024.

Toutes les facilités de crédit non renouvelables peuvent servir aux fins de l'exploitation générale de l'entreprise et du fonds de roulement, ainsi qu'aux fins de l'acquisition d'immeubles et du financement de projets d'aménagement. Le 31 janvier 2023, la FPI a conclu 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 maintenir un ratio de la dette consolidée par rapport à la valeur comptable brute consolidée d'au plus 65 %, un ratio de la dette garantie consolidée par rapport à la valeur comptable brute consolidée d'au plus 50 %, un ratio minimum du BAIIA consolidé par rapport au service de la dette de 1,4, des capitaux propres qui ne sont pas en deçà de la somme de 1 700 000 \$ et de 75 % du produit net de tout placement de titres effectué ultérieurement à la date à laquelle les facilités de crédit ont été conclues, un ratio minimum de la valeur des biens immobiliers non grevés par rapport à la dette non garantie consolidée de 1,4, et un ratio minimum du BAIIA consolidé par rapport aux charges d'intérêts consolidées de 1,65. Aux 31 décembre 2023 et 2022, la FPI se conformait à ces exigences.

#### Note 15. Crédoiteurs et autres passifs

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Créditeurs et charges à payer	18 735 \$	29 473 \$
Distributions à payer	6 928	16 247
Intérêts courus	7 262	7 935
Impôts fonciers à payer	12 221	10 163
Versements des locataires à payer	4 071	4 449
Instruments dérivés (note 34)	5 717	—
Passif lié aux paiements fondés sur des parts réglés en trésorerie	3 590	3 540
Dépôts sur les immeubles de placement détenus en vue de la vente	25 000	—
Autres sommes à payer et passifs	1 042	1 095
	<b>84 566 \$</b>	<b>72 902 \$</b>

#### Note 16. Capitaux propres

##### a) Parts ordinaires :

##### i) Autorisées :

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

##### ii) Émises et en circulation :

	Nombre de parts	Montant
Solde au 31 décembre 2021	123 544 536	1 865 983 \$
Parts assujetties à des restrictions rachetées	20 974	230
Parts acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(8 134 776)	(123 195)
Parts acquises en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la clôture de l'exercice	(21 500)	(325)
Distribution spéciale sous forme de parts <sup>1</sup> (note 18)	—	9 234
Solde au 31 décembre 2022	115 409 234	1 751 927
Parts assujetties à des restrictions rachetées	15 506	113
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 31 décembre 2023	<b>107 950 866</b>	<b>1 638 584 \$</b>

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	—	(357 101)	(226 700)	(583 801)
Nombre de parts en circulation au 31 décembre 2023	—	3 248 009	4 670 040	7 918 049

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 %	7,198 %	6,993 %	
Date de refixation du taux de distribution	—	30 septembre 2028	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	—	(8 618)	(5 501)	(14 119)
Valeur comptable au 31 décembre 2023	— \$	78 388 \$	113 299 \$	191 687 \$
Valeur nominale au 31 décembre 2023	— \$	81 200 \$	116 751 \$	197 951 \$
Valeur nominale au 31 décembre 2022	—	90 128	122 419	212 547

## i) Série A :

Le 2 août et le 10 août 2012, la FPI a émis un total de 3 450 000 parts de fiducie privilégiées à taux de distribution cumulative refixé de série A (les « parts de série A ») pour un produit brut totalisant 86 250 \$. Les parts de série A ont donné droit à une distribution cumulative de 5,25 % par année, payable trimestriellement, lorsqu'elle a été déclarée par le conseil des fiduciaires de la FPI, le cas échéant, au cours de la période initiale close le 30 septembre 2017. Le taux de distribution a été refixé le 30 septembre 2017 et majoré à 5,662 %. Le 30 septembre 2022, la FPI a racheté la totalité de ses 3 248 300 parts de série A en circulation, d'une valeur nominale totale de 81 208 \$.

## ii) Série E :

Le 21 mars 2013, la FPI a émis 4 000 000 de parts de fiducie privilégiées à taux de distribution cumulative refixé de série E (les « parts de série E ») pour un produit brut totalisant 100 000 \$. Les parts de série E donnaient droit à une distribution cumulative de 4,75 % par année, payable trimestriellement, lorsqu'elle est déclarée par le conseil des fiduciaires de la FPI, le cas échéant, au cours de la période initiale close le 30 septembre 2018. Le taux de distribution a été refixé le 30 septembre 2018 et majoré à 5,472 %, et refixé à nouveau le 30 septembre 2023 et majoré à 7,198 %. Le taux de distribution sera également refixé le 30 septembre 2028, puis tous les cinq ans par la suite, à un taux équivalant au rendement des obligations à cinq ans du gouvernement du Canada à ce moment, majoré de 3,30 %.

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

## iii) Série I :

Le 31 janvier 2018, la FPI a émis 5 000 000 de parts de fiducie privilégiées à taux de distribution cumulative minimum refixé de série I (les « parts de série I ») pour un produit brut totalisant 125 000 \$. Les parts de série I donnent droit à une distribution cumulative de 6,00 % par année, payable trimestriellement, lorsqu'elle est déclarée par le conseil des fiduciaires de la FPI, pour la période initiale de cinq ans prenant fin le 30 avril 2023. Le taux de distribution a été refixé le 30 avril 2023 et majoré à 6,993 %, et il sera refixé à nouveau le 30 avril 2028 et tous les cinq ans par la suite, au taux le plus élevé entre : i) le taux des obligations à cinq ans du gouvernement du Canada en vigueur à ce moment, majoré de 3,93 % et ii) 6,00 %.

La FPI peut racheter les parts de série I le 30 avril 2028, puis le 30 avril tous les cinq ans par la suite. Les porteurs de parts de série I ont le droit de convertir leurs parts de série I en parts privilégiées de série J (les « parts de série J »), sous réserve de certaines conditions, le 30 avril 2028, puis le 30 avril tous les cinq ans par la suite. Chaque trimestre, les parts de série J donnent droit à des distributions préférentielles cumulatives à taux variable. Les porteurs de parts de série J ont le droit de convertir leurs parts de série J en parts de série I le 30 avril 2033, puis le 30 avril tous les cinq ans par la suite.

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

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

Le 15 décembre 2023, 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 2023.

	Flottant	10 % du flottant
Parts ordinaires	70 212 966	7 021 296
Séries de parts privilégiées :		
Série E	3 243 009	324 300
Série I	4 575 540	457 554

Les rachats seront effectués au cours du marché par l'entremise de la TSX ou de systèmes de négociation canadiens parallèles, et toutes les parts ordinaires et les parts privilégiées acquises par la FPI dans le cadre de cette offre seront annulées. Cette offre demeurera en vigueur jusqu'à la plus rapprochée des deux dates suivantes, soit le 18 décembre 2024, soit la date à laquelle la FPI aura racheté le nombre maximal de parts permis en vertu de l'offre. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 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 cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la FPI a aussi acquis 357 101 et 226 700 parts de séries E et I, respectivement, aux cours du marché totalisant 10 377 \$, ce qui s'est traduit par un surplus d'apport de 3 742 \$, 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) Nombre moyen pondéré de parts ordinaires :

	Exercices clos les 31 décembre	
	2023	2022
Perte nette	(332 068) \$	(5 294) \$
Ajustement pour tenir compte des distributions aux porteurs de parts privilégiées (note 18)	(13 025)	(15 856)
Perte nette attribuable aux porteurs de parts ordinaires	(345 093)	(21 150)
Ajustement pour tenir compte des parts assujetties à des restrictions	—	(484)
Ajustement pour tenir compte des parts différées	—	(1 241)
Perte nette attribuable aux porteurs de parts ordinaires – diluée	(345 093) \$	(22 875) \$

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

Parts ordinaires – de base	111 294 362	117 932 876
Incidence des titres ayant un effet dilutif :		
Parts assujetties à des restrictions	—	356 076
Parts différées	—	180 635
<b>Parts ordinaires – dilué</b>	<b>111 294 362</b>	<b>118 469 587</b>
Perte nette par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires :		
De base	(3,10) \$	(0,18) \$
Diluée	(3,10)	(0,19)

Le calcul de la perte nette par part diluée 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 l'exercice clos le 31 décembre 2023, les parts assujetties à des restrictions et les parts différées avaient un effet antidilutif, pour un nombre total de 683 559 parts. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, aucune part n'a eu un effet antidilutif.

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

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

##### a) Parts assujetties à des restrictions :

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, la charge liée à la rémunération fondée sur des parts relative aux parts assujetties à des restrictions en circulation aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres s'est élevée à 828 \$ (2022 – 1 168 \$). Les droits des parts assujetties à des restrictions sont acquis à compter du troisième anniversaire de la date d'attribution. Les parts assujetties à des restrictions donnent lieu, au cours de la période d'acquisition, à l'accumulation de parts assujetties à des restrictions additionnelles qui sont créditées une fois que les parts assujetties à des restrictions sont rachetées. Chaque part assujettie à des restrictions est évaluée au cours de clôture des parts ordinaires de la FPI à la date de clôture.

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

	Exercices clos les 31 décembre	
	2023	2022
	Nombre de parts	Nombre de parts
Solde au début de l'exercice	440 617	462 891
Attribuées	170 430	185 600
Cumulées	39 736	31 457
Rachetées	(151 760)	(208 063)
Expirées	(21 946)	(31 268)
<b>Solde à la fin de l'exercice</b>	<b>477 077</b>	<b>440 617</b>
<b>Parts assujetties à des restrictions dont les droits étaient acquis à la fin de l'exercice</b>	<b>9 314</b>	<b>20 702</b>

##### b) Parts différées :

La charge au titre de la rémunération fondée sur des parts qui est liée aux parts différées en circulation en vertu du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres s'est élevée à 221 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 (2022 – 245 \$). Les parts différées peuvent uniquement être attribuées aux fiduciaires de la FPI, et les droits relatifs à ces parts deviennent acquis immédiatement. Les parts différées peuvent être rachetées au cours d'une période donnée lorsqu'un fiduciaire cesse d'être fiduciaire. Les parts différées donnent lieu à l'accumulation de parts différées supplémentaire après la date d'attribution. Chaque part différée est évaluée au cours de clôture des parts ordinaires de la FPI à la date de clôture.

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

	Exercices clos les 31 décembre	
	2023	2022
	Nombre de parts	Nombre de parts
Solde au début de l'exercice	203 430	133 552
Attribuées	97 817	57 244
Cumulées	21 977	12 634
Solde à la fin de l'exercice	323 224	203 430
Parts différées dont les droits étaient acquis à la fin de l'exercice	323 224	203 430

#### Note 18. Distributions aux porteurs de parts

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

	Exercice clos le 31 décembre 2023		Exercice clos le 31 décembre 2022	
	Total des distributions	Distributions par part	Total des distributions	Distributions par part
Porteurs de parts ordinaires	66 433 \$	0,60 \$	70 372 \$	0,60 \$
Distribution spéciale à payer en trésorerie	—	—	9 234	0,08
Distribution spéciale à payer en parts	—	—	9 234	0,08
	66 433	0,60	88 840	0,76
Porteurs de parts privilégiées de série A	—	—	3 461	1,06
Porteurs de parts privilégiées de série E	4 930	1,48	4 973	1,37
Porteurs de parts privilégiées de série I	8 095	1,67	7 422	1,50

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

#### Note 19. Produits

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

	Exercices clos les 31 décembre	
	2023	2022
Loyers de base	219 930 \$	241 234 \$
Recouvrements de coûts d'exploitation et d'impôts fonciers	126 040	137 782
Stationnement et autres produits	10 789	10 025
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	(24 595)	(25 405)
Ajustements des loyers de manière linéaire	2 554	1 379
Revenus liés à la résiliation de contrats de location	1 119	7 497
Produits locatifs tirés des immeubles de placement	335 837 \$	372 512 \$

Se reporter à la note 30 pour une ventilation des produits par secteur géographique à présenter.

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

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Un an ou moins	188 945 \$	226 816 \$
De un an à deux ans	175 409	207 145
De deux à trois ans	147 561	186 235
De trois à quatre ans	124 132	154 818
De quatre à cinq ans	102 203	129 051
Plus de cinq ans	328 223	448 926
	1 066 473 \$	1 352 991 \$

#### Note 20. Produits d'intérêts et autres produits

	Exercices clos les 31 décembre	
	2023	2022
Intérêts sur les parts privilégiées de second rang d'Iris (note 6)	29 900 \$	15 713 \$
Intérêts sur les billets à recevoir	1 613	1 738
Autres	846	1 493
	32 359 \$	18 944 \$

#### Note 21. Charges d'intérêts

	Exercices clos les 31 décembre	
	2023	2022
Intérêts sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts	48 959 \$	36 175 \$
Intérêts sur les débetures de premier rang non garanties	17 976	17 130
Intérêts sur les facilités de crédit	52 318	33 851
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	(778)	(896)
Amortissement des coûts de financement	3 401	3 177
	121 876 \$	89 437 \$

#### Note 22. Charges générales

	Exercices clos les 31 décembre	
	2023	2022
Frais comptables, frais juridiques et frais de consultation	2 022 \$	1 774 \$
Frais de société ouverte <sup>1</sup>	967	1 116
Salaires et avantages <sup>2</sup>	2 071	2 722
Amortissement des immobilisations corporelles	1 226	1 254
Frais généraux et administratifs	698	795
	6 984 \$	7 661 \$

1. Comprend les coûts liés à la présentation d'information en tant que société ouverte, les coûts liés aux communications avec les investisseurs et les honoraires et charges des fiduciaires. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, les honoraires des fiduciaires comprennent un profit lié à la juste valeur sur la rémunération fondée sur des parts de 579 \$ (2022 – profit lié à la juste valeur de 577 \$).

2. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, les salaires et les avantages comprennent un profit lié à la juste valeur sur la rémunération fondée sur des parts de 854 \$ (2022 – profit lié à la juste valeur de 484 \$).

#### Note 23. Charges liées à l'examen stratégique

Le 2 août 2023, le conseil des fiduciaires d'Artis a mis sur pied un comité spécial (le « comité spécial ») afin d'amorcer un processus d'examen stratégique visant à examiner et évaluer des options stratégiques qui pourraient permettre à la FPI de dégager de la valeur et de maximiser celle-ci pour les porteurs de parts. Les charges liées à l'examen stratégique, y compris les frais juridiques et de services-conseils, se sont établies à 207 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

**Note 24. Perte liée à la juste valeur des instruments financiers**

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

	Exercices clos les 31 décembre	
	2023	2022
Swaps de taux d'intérêt	(9 865) \$	19 525 \$
Autres dérivés	(3)	777
Titres de capitaux propres (note 8)	(31 862)	(41 432)
	(41 730) \$	(21 130) \$

**Note 25. Impôt sur le résultat**

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

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

Les règles relatives aux EIPD ne s'appliquent pas aux FPI qui satisfont aux conditions prescrites relativement à la nature de leurs actifs et de leurs produits (les « conditions relatives aux FPI »). La FPI a passé en revue les règles relatives aux EIPD et a évalué leur interprétation et leur application à l'égard de ses actifs et de ses produits. Bien qu'il existe des incertitudes quant à l'interprétation et à l'application des règles relatives aux EIPD, la FPI est d'avis qu'elle satisfaisait aux conditions relatives aux FPI tout au long des exercices clos les 31 décembre 2023 et 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 exigible se composait comme suit :

	Exercices clos les 31 décembre	
	2023	2022
Charge d'impôt exigible	(601) \$	(735) \$
Économie (charge) d'impôt différé	6 206	(13 620)
Économie (charge) d'impôt sur le résultat	5 605 \$	(14 355) \$

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

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Placement mis en équivalence	2 993 \$	9 323 \$
Immobilisations corporelles	287	183
Autres	30	19
Passifs d'impôt différé	3 310 \$	9 525 \$

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

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Solde au début de l'exercice	9 525 \$	201 \$
Charge (économie) d'impôt différé comptabilisée en résultat net	(6 206)	13 620
Économie d'impôt différé comptabilisée en résultat à l'égard des placements en titres de capitaux propres (note 5)	—	(4 313)
Écart de change sur le solde d'impôt différé	(9)	17
Solde à la fin de l'exercice	3 310 \$	9 525 \$

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

Le tableau suivant présente un rapprochement de l'impôt sur le résultat prévu en fonction du taux d'imposition prévu par la loi au Canada et de la charge d'impôt comptabilisée pour les exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022.

	Exercices clos les 31 décembre	
	2023	2022
(Perte) bénéfice avant impôt sur le résultat	(337 673) \$	9 061 \$
À déduire :		
Bénéfice distribué et non assujéti à l'impôt sur le résultat	304 791	38 917
(Perte) bénéfice assujéti à l'impôt sur le résultat des sociétés constituant des filiales	(32 882)	47 978
Taux d'imposition prévu par la loi <sup>1</sup>	50,67 %	50,67 %
Impôt calculé en fonction du taux d'imposition prévu par la loi	(16 661)	24 310
Augmentation (diminution) découlant des éléments suivants :		
Incidence du taux d'imposition différent aux États-Unis	(598)	(494)
Perte (profit) non imposable	12 370	(10 419)
Autres éléments	(716)	958
<b>(Économie) charge d'impôt sur le résultat</b>	<b>(5 605) \$</b>	<b>14 355 \$</b>

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

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, des retenues d'impôt d'un montant de 4 401 \$ (2022 – 49 632 \$) ont été versées aux autorités fiscales et incluses dans les distributions relativement aux distributions sur le résultat versées par les filiales américaines de la FPI à l'entité mère canadienne.

#### Note 26. Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie

a) Autres éléments sans effet sur la trésorerie :

	Exercices clos les 31 décembre	
	2023	2022
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	24 595 \$	25 405 \$
Ajustements des loyers de manière linéaire	(2 554)	(1 379)
Amortissement des immobilisations corporelles	1 226	1 254
Rémunération fondée sur des parts	185	(721)
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	(778)	(896)
Amortissement des coûts de financement compris dans les charges d'intérêts	3 401	3 177
	26 075 \$	26 840 \$

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

	Exercices clos les 31 décembre	
	2023	2022
Charges payées d'avance et autres actifs	(1 034) \$	1 569 \$
Débiteurs et autres sommes à recevoir	400	(1 801)
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	(1 501)	(7 908)
Créditeurs et autres passifs	1 191	4 078
	(944) \$	(4 062) \$



c) Autres renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie :

	Exercices clos les 31 décembre	
	2023	2022
Intérêts versés	122 287 \$	88 415 \$
Intérêts reçus	2 343	3 256
Impôt sur le résultat payé	504	736

#### Note 27. Filiales

Les principales filiales de la FPI sont présentées ci-dessous :

Nom de l'entité	Pays	Participation	
		31 décembre 2023	31 décembre 2022
AX L.P.	Canada	100,00 %	100,00 %
AX Property Management L.P.	Canada	100,00 %	100,00 %
Winnipeg Square Leaseco, Inc.	Canada	100,00 %	100,00 %
AX QC Ltd.	Canada	100,00 %	100,00 %
Artis US Holdings, Inc.	États-Unis	100,00 %	100,00 %
Artis US Holdings II, LLC	États-Unis	100,00 %	100,00 %
Artis US Holdings III, LLC	États-Unis	100,00 %	100,00 %
Artis US Holdings IV, LLC	États-Unis	100,00 %	100,00 %
AX US Management L.P. (auparavant, AX US Management, Inc.)	États-Unis	100,00 %	100,00 %

#### Note 28. 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 prenait effet le 17 mai 2021, et elle demeure en vigueur jusqu'à sa résiliation par l'une ou l'autre des parties sur préavis écrit de 60 jours ou dans d'autres circonstances précises.

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

	Exercices clos les 31 décembre	
	2023	2022
Coûts liés à la licence de partage d'espace	127 \$	124 \$
Honoraires liés aux services	1 064	1 231
	1 191 \$	1 355 \$

Les montants à payer à Sandpiper s'élevaient à 171 \$ au 31 décembre 2023 (31 décembre 2022 – 446 \$).

Au 31 décembre 2023, la FPI avait un solde à payer à ICE II LP de 987 \$ (31 décembre 2022 – 738 \$).

**Note 29. Principaux dirigeants**

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

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

	Exercices clos les 31 décembre	
	2023	2022
Avantages à court terme	4 672 \$	6 347 \$
Rémunération fondée sur des parts	823	1 413
	5 495 \$	7 760 \$

## a) Avantages à court terme :

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

## b) Rémunération fondée sur des parts :

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

**Note 30. 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 déventures 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 des instruments financiers, n'ont pas été attribués à ces secteurs. En outre, les placements de la FPI dans Iris Acquisition II LP, ICE LP et ICE II LP (les « entités d'Iris » – se reporter à la note 5) sont examinés séparément par la haute direction et évalués en fonction des distributions reçues. Par conséquent, les placements dans les entités d'Iris ne sont pas attribués aux secteurs.

Exercice clos le 31 décembre 2023

	Canada	États-Unis	FPI <sup>1</sup>	Ajustement lié à des immeubles de placement mis en équivalence <sup>2</sup>	Total
Produits	163 505 \$	191 487 \$	5 \$	(19 160) \$	335 837 \$
Charges :					
Exploitation des immeubles	51 466	53 293	—	(4 373)	100 386
Impôts fonciers	24 613	30 104	—	(3 283)	51 434
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>76 079</b>	<b>83 397</b>	<b>—</b>	<b>(7 656)</b>	<b>151 820</b>
Bénéfice d'exploitation net	87 426	108 090	5	(11 504)	184 017
Autres produits (charges) :					
Produits d'intérêts et autres produits	112	567	31 724	(44)	32 359
Produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres	—	—	12 365	—	12 365
Charges d'intérêts	(17 943)	(36 601)	(71 936)	4 604	(121 876)
Charges générales	—	—	(7 000)	16	(6 984)
Charges liées à l'examen stratégique	—	—	(207)	—	(207)
Charges liées aux titres de capitaux propres	—	—	(878)	—	(878)
Perte nette liée aux placements mis en équivalence	—	—	(54 497)	(2 888)	(57 385)
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement	(104 692)	(249 410)	—	9 816	(344 286)
Perte liée à la juste valeur des instruments financiers	—	—	(41 730)	—	(41 730)
Profit de change	—	—	6 932	—	6 932
Perte avant impôt sur le résultat	(35 097)	(177 354)	(125 222)	—	(337 673)
(Charge) économie d'impôt sur le résultat	—	(725)	6 330	—	5 605
<b>Perte nette</b>	<b>(35 097) \$</b>	<b>(178 079) \$</b>	<b>(118 892) \$</b>	<b>— \$</b>	<b>(332 068) \$</b>
Entrées d'immeubles de placement, d'immeubles de placement en cours d'aménagement et d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	29 595 \$	23 185 \$	— \$	(711) \$	52 069 \$
Entrées d'avantages incitatifs à la location	6 151	33 409	—	(2 291)	37 269
Entrées de commissions de location	1 366	11 002	—	(5 240)	7 128

31 décembre 2023

	Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des immeubles de placement mis en équivalence <sup>2</sup>	Total
Total de l'actif	1 677 136 \$	1 694 198 \$	440 481 \$	(76 785) \$	3 735 030 \$
Total du passif	487 100	563 064	1 045 303	(76 769)	2 018 698

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

2. L'ajustement concerne la quote-part revenant à la FPI des produits, des charges, des actifs et des passifs des immeubles de placement détenus dans des placements mis en équivalence, excluant les entités d'Iris.

Exercice clos le 31 décembre 2022

	Canada	États-Unis	FPI <sup>1</sup>	Ajustement lié à des immeubles de placement mis en équivalence <sup>2</sup>	Total
Produits	170 821 \$	217 856 \$	97 \$	(16 262) \$	372 512 \$
Charges :					
Exploitation des immeubles	51 162	55 260	—	(3 972)	102 450
Impôts fonciers	26 605	36 899	—	(3 422)	60 082
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>77 767</b>	<b>92 159</b>	<b>—</b>	<b>(7 394)</b>	<b>162 532</b>
Bénéfice d'exploitation net	93 054	125 697	97	(8 868)	209 980
Autres produits (charges) :					
Produits d'intérêts et autres produits	40	531	18 387	(14)	18 944
Produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres	—	—	10 710	—	10 710
Charges d'intérêts	(13 880)	(26 792)	(52 665)	3 900	(89 437)
Charges générales	—	—	(7 661)	—	(7 661)
Charges liées aux titres de capitaux propres	—	—	(1 890)	—	(1 890)
Bénéfice net lié aux placements mis en équivalence	—	—	39 321	35 338	74 659
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement	(59 418)	(88 640)	—	(30 373)	(178 431)
Perte liée à la juste valeur des instruments financiers	—	—	(21 130)	—	(21 130)
Perte de change	—	—	(6 683)	—	(6 683)
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	19 796	10 796	(21 514)	(17)	9 061
Charge d'impôt sur le résultat	—	(736)	(13 636)	17	(14 355)
<b>Bénéfice net (perte nette)</b>	<b>19 796 \$</b>	<b>10 060 \$</b>	<b>(35 150) \$</b>	<b>— \$</b>	<b>(5 294) \$</b>
Acquisitions d'immeubles de placement	— \$	5 219 \$	— \$	— \$	5 219 \$
Entrées d'immeubles de placement, d'immeubles de placement en cours d'aménagement et d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	41 482	63 183	—	(17 703)	86 962
Entrées d'avantages incitatifs à la location	6 375	31 529	—	(1 359)	36 545
Entrées de commissions de location	1 521	12 470	—	(1 936)	12 055

31 décembre 2022

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

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

2. L'ajustement concerne la quote-part revenant à la FPI des produits, des charges, des actifs et des passifs des immeubles de placement détenus dans des placements mis en équivalence, excluant les entités d'Iris.

### Note 31. Engagements, éventualités et garanties

#### a) Ententes de vente inconditionnelle :

La FPI a conclu une entente inconditionnelle visant la vente d'un portefeuille composé de huit immeubles de commerces de détail situés à Calgary, en Alberta, et à Winnipeg, au Manitoba, pour un prix de vente de 222 000 \$. La transaction devrait se conclure au deuxième trimestre de 2024.

En outre, la FPI a conclu des ententes inconditionnelles visant la vente de trois immeubles de bureaux situés à Winnipeg, au Manitoba, dans la région du Grand Toronto, en Ontario, et dans la région du Grand Vancouver, en Colombie-Britannique, ainsi que d'un immeuble industriel situé dans la région du Grand Houston, au Texas, pour des prix de vente totalisant 185 483 \$. Les transactions devraient se conclure aux premier et deuxième trimestres de 2024.

## 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.

## c) Garanties :

Au 31 décembre 2023, la FPI a garanti certaines dettes reprises par des acquéreurs relativement à la cession de deux immeubles (31 décembre 2022 – deux immeubles). Ces garanties demeureront en vigueur jusqu'à ce que la dette soit modifiée, refinancée ou éteinte. Le risque de crédit survient en cas de défaut sur le remboursement de la dette de la part des acquéreurs, puisqu'elle est garantie par la FPI. Le risque de crédit est atténué, puisque la FPI a un recours en vertu de ces garanties en cas de défaut des acquéreurs. Dans un tel cas, la FPI aurait un droit sur les immeubles sous-jacents. Au 31 décembre 2023, le montant estimatif de la dette assujettie aux garanties était de 54 741 \$ (31 décembre 2022 – 41 639 \$) et la durée moyenne pondérée résiduelle estimative était de 2,9 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.

**Note 32. Gestion du capital**

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

La déclaration de fiducie de la FPI lui permet de contracter des dettes pourvu que, compte tenu de la dette contractée ou reprise (comme le définit la déclaration de fiducie), le montant de cette dette n'excède pas 70 % de la valeur comptable brute du total de l'actif de la FPI. Au 31 décembre 2023, le ratio de la dette sur la valeur comptable brute était de 50,9 % (31 décembre 2022 – 48,5 %), ce qui cadre avec les objectifs de la FPI. La valeur comptable brute est définie comme étant la valeur comptable consolidée des actifs de la FPI, plus le montant des amortissements cumulés des immobilisations corporelles. Le total de la dette comprend les emprunts hypothécaires et autres emprunts, les débetures, le passif lié aux actions privilégiées et les facilités de crédit. Au 31 décembre 2023, la FPI respectait l'exigence de la déclaration de fiducie.

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

	Note	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	12	911 748 \$	864 698 \$
Débetures de premier rang non garanties	13	199 630	449 091
Facilités de crédit	14	794 164	901 159
Total de la dette		1 905 542	2 214 948
Capitaux propres		1 716 332	2 229 159
		3 621 874 \$	4 444 107 \$

**Note 33. 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 tranche des financements par emprunt de la FPI est à taux fixe ou encore est à taux variable et assortie de swaps de taux d'intérêt. En outre, la direction compare la durée moyenne pondérée restante de la dette à long terme à la durée moyenne résiduelle des contrats de location. Au 31 décembre 2023, la FPI avait une dette à taux variable, incluant des facilités de crédit, de 1 444 236 \$ (31 décembre 2022 – 1 434 072 \$). Au 31 décembre 2023, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 246 897 \$ de la dette à taux variable, y compris des swaps sur ses facilités de crédit (31 décembre 2022 – 217 136 \$).

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

	Incidence sur les charges d'intérêts
Dette à taux variable	11 973 \$
Dette à taux fixe échéant dans moins de un an	435
	12 408 \$

La FPI a des dettes à taux variable liées au taux offert en dollars canadiens (le « taux CDOR ») ou au taux des acceptations bancaires, lesquels sont assujettis à la réforme des taux de référence. Le taux offert en dollars canadiens (le « taux CDOR ») est un taux de référence pour les emprunts au taux des acceptations bancaires libellés en dollars canadiens qui est administré par Refinitive Benchmark Services (UK) Limited (« RBSL »). En mai 2022, RBSL a publié un avis stipulant que le calcul et la publication de toutes les échéances du taux CDOR prendront fin après le 28 juin 2024. Des clauses de repli permettant de faire passer le taux de référence du taux CDOR au taux de référence alternatif CORRA ont été incorporées dans les ententes d'emprunt pertinentes.

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 1,3467 pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, et au taux de change de clôture de 1,3226 au 31 décembre 2023, aurait donné lieu à une diminution de la perte nette de 30 461 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2023. Une dépréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au dollar canadien aurait donné lieu à une augmentation d'environ 102 411 \$ des autres éléments de perte globale pour l'exercice clos le 31 décembre 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 612 \$ sont incluses dans les charges d'exploitation des immeubles pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 (2022 – 1 189 \$).

Le tableau suivant présente le classement chronologique des créances.

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
En souffrance – de 0 jour à 30 jours	1 993 \$	1 778 \$
En souffrance – de 31 à 90 jours	316	517
En souffrance – plus de 91 jours	2 708	2 934
	5 017 \$	5 229 \$

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

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Solde au début de l'exercice	2 187 \$	1 717 \$
Charges additionnelles comptabilisées	1 006	1 452
Reprise de charges précédentes	(395)	(264)
Montants radiés	(685)	(746)
(Profit) perte de change	(11)	28
<b>Solde à la fin de l'exercice</b>	<b>2 102 \$</b>	<b>2 187 \$</b>

La FPI est également exposée au risque de crédit à titre de détentrice de billets à recevoir et de placements dans des parts privilégiées. La direction atténue ce risque en procédant à des vérifications de la solvabilité des émetteurs et aux vérifications diligentes s'y rapportant, et en obtenant des garanties suffisantes, au besoin, pour atténuer le risque de perte financière découlant des manquements. En outre, la direction surveille les remboursements continus et elle évalue les conditions de marché susceptibles d'affecter la capacité de remboursement des émetteurs.

c) Risque de liquidité :

Le risque de liquidité représente le risque que la FPI ne soit pas en mesure de respecter ses obligations financières au fur et à mesure qu'elles deviennent exigibles. La FPI gère le risque de liquidité en maintenant un solde adéquat de trésorerie et en s'assurant de disposer de facilités de crédit appropriées. En outre, la FPI surveille et révisé constamment les flux de trésorerie réels et prévus.

Le tableau qui suit présente les échéances estimatives des passifs financiers de la FPI au 31 décembre 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	84 334 \$	84 334 \$	— \$	— \$	— \$
Obligations locatives	916	232	290	310	84
Facilités de crédit	794 681	588 873	205 808	—	—
Débetures de premier rang non garanties	200 000	—	200 000	—	—
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	916 321	275 348	497 404	115 079	28 490
	<b>1 996 252 \$</b>	<b>948 787 \$</b>	<b>903 502 \$</b>	<b>115 389 \$</b>	<b>28 574 \$</b>

Après le 31 décembre 2023, la facilité de crédit non renouvelable de 100 000 \$ venant à échéance le 6 février 2024 a été prorogée jusqu'au 6 février 2026.

**Note 34. Évaluations à la juste valeur**

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

Aucun transfert d'actifs ou de passifs d'un niveau de la hiérarchie à un autre n'a été effectué au cours des exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022.

		31 décembre 2023		31 décembre 2022	
	Hiérarchie des justes valeurs	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
<b>Actif :</b>					
Immeubles de placement	Niveau 3	2 494 134 \$	2 494 134 \$	3 156 206 \$	3 156 206 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	Niveau 3	947	947	191 552	191 552
Placements dans des parts privilégiées	Niveau 2	144 084	136 421	114 184	113 239
Titres de capitaux propres	Niveau 1	152 002	152 002	316 768	316 768
Billets à recevoir	Niveau 2	47 170	46 233	38 695	36 212
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	Niveau 3	571 760	571 760	335 813	335 813
Instruments dérivés	Niveau 2	1 429	1 429	5 885	5 885
		3 411 526	3 402 926	4 159 103	4 155 675
<b>Passif :</b>					
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	Niveau 2	911 748	904 835	864 698	842 138
Débitures de premier rang non garanties	Niveau 2	199 630	196 141	449 091	436 609
Facilités de crédit	Niveau 2	794 164	794 681	901 159	901 934
Instruments dérivés	Niveau 2	5 717	5 717	—	—
		1 911 259	1 901 374	2 214 948	2 180 681
		1 500 267 \$	1 501 552 \$	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 débiteurs 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 35. Événements postérieurs à la date de clôture**

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

- La FPI a reçu le remboursement intégral d'un billet à recevoir d'un montant de 10 000 \$.
- La FPI a cédé un immeuble industriel, un immeuble de bureaux et un immeuble de commerces de détail, tous situés à Winnipeg, au Manitoba, pour un prix de vente total de 38 395 \$.
- La FPI a acquis une participation additionnelle de 5 % dans Park 8Ninety V, un immeuble industriel situé dans la région du Grand Houston, au Texas, pour une contrepartie totale de 12 325 \$ (9 132 \$ US). Avant la date d'acquisition, la FPI détenait 95 % de cet immeuble de placement, qui était classé dans les coentreprises.
- La FPI a conclu une entente modifiée en vue de reporter la date d'échéance de la facilité de crédit non renouvelable de 100 000 \$ au 6 février 2026, au taux d'intérêt CORRA ajusté majoré de 1,70 % ou au taux préférentiel majoré de 0,70 %.
- La FPI a remboursé un solde net de 46 000 \$ et a prélevé un montant de 53 988 \$ (40 000 \$ US) sur ses facilités de crédit à terme renouvelables.
- La FPI a obtenu un nouveau financement hypothécaire d'un montant de 24 300 \$ relativement à deux immeubles de commerces de détail qui n'étaient pas grevés de charges auparavant.



- La FPI a remboursé un emprunt hypothécaire lié à un immeuble industriel d'un montant de 40 890 \$ (30 296 \$ US) et un emprunt hypothécaire lié à un immeuble de commerces de détail d'un montant de 10 274 \$.
- La FPI a acheté des titres de capitaux propres pour 1 745 \$ et vendu des titres de capitaux propres pour un produit net de 27 252 \$.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie mensuelle de 0,05 \$ par part ordinaire pour les mois de janvier et de février 2024.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie trimestrielle de 0,4370625 \$ par part de série I pour le trimestre clos le 31 janvier 2024.

**Note 36. Approbation des états financiers**

---

Les présents états financiers consolidés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires, et leur date d'autorisation de publication est le 29 février 2024.