

États financiers consolidés intermédiaires résumés de

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Trimestres clos les 31 mars 2024 et 2023 (non audité)

(en dollars canadiens)

Bilans consolidés intermédiaires résumés

(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	31 mars 2024	31 décembre 2023
ACTIF			
Actifs non courants :			
Immeubles de placement	4	2 335 001 \$	2 494 134 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	4	2 658	947
Placements mis en équivalence	5	185 594	260 246
Placements dans des parts privilégiées	6	152 616	144 084
Titres de capitaux propres	8	122 043	152 002
Immobilisations corporelles		4 163	4 348
Billets à recevoir	9	34 124	32 428
		2 836 199	3 088 189
Actifs courants :			
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	4	840 854	571 760
Charges payées d'avance et autres actifs		13 187	8 413
Billets à recevoir	9	8 615	14 742
Débiteurs et autres sommes à recevoir	10	15 999	15 960
Trésorerie détenue en fiducie		4 953	7 026
Trésorerie		30 625	28 940
		914 233	646 841
Total de l'actif		3 750 432 \$	3 735 030 \$
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES			
Passifs non courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	11	618 920 \$	637 089 \$
Débiteures de premier rang non garanties	12	199 697	199 630
Facilités de crédit	13	308 953	205 590
Passifs d'impôt différé	20	1 875	3 310
Autres passifs à long terme		2 029	1 612
		1 131 474	1 047 231
Passifs courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	11	288 267	274 659
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance		25 985	23 668
Créditeurs et autres passifs		83 884	84 566
Facilités de crédit	13	513 012	588 574
		911 148	971 467
Total du passif		2 042 622	2 018 698
Capitaux propres		1 707 810	1 716 332
Engagements, éventualités et garanties	24		
Événements postérieurs à la date de clôture	28		
Total du passif et des capitaux propres		3 750 432 \$	3 735 030 \$

Se reporter aux notes annexes.

États consolidés intermédiaires résumés du résultat net

(non audité)

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

	Note	Trimestres clos les	
		2024	31 mars 2023
Produits	16	80 420 \$	90 255 \$
Charges :			
Exploitation des immeubles		24 116	27 221
Impôts fonciers		12 747	14 973
Total des charges d'exploitation		36 863	42 194
Bénéfice d'exploitation net		43 557	48 061
Autres produits (charges) :			
Produits d'intérêts et autres produits	17	9 457	8 837
Produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres	8	1 974	4 083
Charges d'intérêts	18	(32 120)	(29 732)
Charges générales		(1 932)	(1 448)
Charges liées à l'examen stratégique		(350)	—
Charges liées aux titres de capitaux propres	8	(173)	(205)
Perte nette liée aux placements mis en équivalence	5	(22 506)	(13 457)
Perte liée à la juste valeur sur les immeubles de placement	4	(1 000)	(27 708)
Perte liée à la juste valeur des instruments financiers	19	(1 022)	(16 935)
(Perte) profit de change		(4 438)	1 856
Perte avant impôt sur le résultat		(8 553)	(26 648)
Économie d'impôt sur le résultat	20	1 432	3 887
Perte nette		(7 121)	(22 761)
Autres éléments (de perte globale) de bénéfice global pouvant être reclassés en résultat net au cours de périodes ultérieures :			
Profit (perte) de change latent		25 215	(811)
Profit (perte) de change latent sur les placements mis en équivalence		2 576	(99)
Variation nette des dérivés désignés à titre de couverture de flux de trésorerie à l'égard des placements mis en équivalence		1 272	—
Autres éléments de bénéfice global (de perte globale)		29 063	(910)
Total du bénéfice global (de la perte globale)		21 942 \$	(23 671) \$
Perte par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – de base	14	(0,10) \$	(0,22) \$
Perte par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – diluée	14	(0,10)	(0,23)
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :			
De base	14	107 907 667	115 396 136
Dilués	14	108 779 758	116 073 937

Se reporter aux notes annexes.

États consolidés intermédiaires résumés des variations des capitaux propres

(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	Apports de capital des porteurs de parts ordinaires	Bénéfices non distribués (déficit)	Cumul des autres éléments de bénéfice global	Surplus d'apport	Total des capitaux propres ordinaires	Total des capitaux propres privilégiés	Total
Capitaux propres au 31 décembre 2022	1 751 927 \$	(72 956) \$	256 589 \$	87 793 \$	2 023 353 \$	205 806 \$	2 229 159 \$
Variations au cours de la période :							
Émission de parts ordinaires, déduction faite des frais d'émission (note 14)	22	—	—	—	22	—	22
Parts acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités (note 14)	(20 591)	—	—	9 412	(11 179)	(1 032)	(12 211)
Parts acquises en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la clôture de la période (note 14)	—	—	—	10	10	(274)	(264)
Perte nette	—	(22 761)	—	—	(22 761)	—	(22 761)
Autres éléments de perte globale	—	—	(910)	—	(910)	—	(910)
Distributions	—	(20 302)	—	—	(20 302)	—	(20 302)
Capitaux propres au 31 mars 2023	1 731 358	(116 019)	255 679	97 215	1 968 233	204 500	2 172 733
Variations au cours de la période :							
Émission de parts ordinaires, déduction faite des frais d'émission (note 14)	91	—	—	—	91	—	91
Parts acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités (note 14)	(92 865)	—	—	53 471	(39 394)	(12 813)	(52 207)
Perte nette	—	(309 307)	—	—	(309 307)	—	(309 307)
Autres éléments de perte globale	—	—	(31 421)	—	(31 421)	—	(31 421)
Distributions	—	(63 557)	—	—	(63 557)	—	(63 557)
Capitaux propres au 31 décembre 2023	1 638 584	(488 883)	224 258	150 686	1 524 645	191 687	1 716 332
Variations au cours de la période :							
Émission de parts ordinaires, déduction faite des frais d'émission (note 14)	15	—	—	—	15	—	15
Parts acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités (note 14)	(15 677)	—	—	10 965	(4 712)	(5 462)	(10 174)
Parts acquises en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la clôture de la période (note 14)	(1 518)	—	—	794	(724)	(195)	(919)
Perte nette	—	(7 121)	—	—	(7 121)	—	(7 121)
Autres éléments de bénéfice global	—	—	29 063	—	29 063	—	29 063
Distributions	—	(19 386)	—	—	(19 386)	—	(19 386)
Capitaux propres au 31 mars 2024	1 621 404 \$	(515 390) \$	253 321 \$	162 445 \$	1 521 780 \$	186 030 \$	1 707 810 \$

Se reporter aux notes annexes.

Tableaux consolidés intermédiaires résumés des flux de trésorerie

(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	2024	Trimestres clos les 31 mars 2023
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) :			
Activités d'exploitation :			
Perte nette		(7 121) \$	(22 761) \$
Ajustements pour tenir compte des éléments suivants :			
Produits d'intérêts sur les placements dans des parts privilégiées à dividendes réinvestis	6	(8 532)	(8 446)
Produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres	8	(1 974)	(4 083)
Perte nette liée aux placements mis en équivalence	5	22 506	13 457
Perte liée à la juste valeur sur les immeubles de placement	4	1 000	27 708
Perte liée à la juste valeur des instruments financiers	19	1 022	16 935
Perte de change latente		4 470	118
Impôt différé		(1 443)	(3 961)
Autres éléments sans effet sur la trésorerie	21	7 481	6 438
Variations des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation	21	3 328	1 250
		20 737	26 655
Activités d'investissement :			
Acquisition d'immeubles de placement, déduction faite de la dette connexe	3	(5 400)	—
Produit de la cession d'immeubles de placement, déduction faite des coûts et de la dette connexe	3	13 710	13 529
Entrées d'immeubles de placement		(3 664)	(4 953)
Entrées d'immeubles de placement en cours d'aménagement		(4 206)	(7 741)
Entrées d'avantages incitatifs à la location et de commissions de location		(7 007)	(11 306)
Apports aux placements mis en équivalence		(48 335)	(468)
Distributions des placements mis en équivalence		817	974
Achats de titres de capitaux propres		(2 517)	—
Produit de la cession de titres de capitaux propres, déduction faite des coûts		28 498	39 238
Distributions de bénéfices liés aux titres de capitaux propres		2 234	4 325
Entrées d'immobilisations corporelles		(90)	—
Émissions de billets à recevoir		(181)	(87)
Remboursements de capital sur les billets à recevoir		10 265	6 378
Variation de la trésorerie détenue en fiducie		2 224	(1 228)
		(13 652)	38 661
Activités de financement :			
Remboursements d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts		(22 004)	(44 417)
Avance sur emprunts hypothécaires et autres emprunts, déduction faite des coûts de financement		24 380	59 054
Avance sur facilités de crédit renouvelables		88 952	131 662
Remboursement de facilités de crédit renouvelables, incluant les coûts de financement		(66 395)	(161 216)
Remboursement de facilités de crédit non renouvelables, incluant les coûts de financement		(108)	(180)
Remboursement d'obligations locatives		(82)	(78)
Rachat de parts ordinaires dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	14	(6 918)	(11 176)
Rachat de parts privilégiées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	14	(4 037)	(1 299)
Distributions payées sur les parts ordinaires		(16 193)	(26 546)
Distributions payées sur les parts privilégiées		(3 440)	(3 059)
		(5 845)	(57 255)
Profit (perte) de change sur la trésorerie détenue en monnaie étrangère		445	(17)
Augmentation de la trésorerie		1 685	8 044
Trésorerie au début de la période		28 940	29 168
Trésorerie à la fin de la période		30 625 \$	37 212 \$

Se reporter aux notes annexes.

Notes annexes

Trimestres clos les 31 mars 2024 et 2023 (non audité)

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

Note 1. Entreprise

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

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

Note 2. Informations significatives sur les méthodes comptables

a) Mode de présentation et d'évaluation :

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

Les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été préparés conformément aux mêmes méthodes comptables que celles utilisées dans les états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023, à l'exception des méthodes et des normes adoptées décrites dans la note 2c). La FPI n'a adopté par anticipation aucune norme, interprétation ou modification qui a été publiée, mais qui n'est pas encore entrée en vigueur. Les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été préparés sur la base de la continuité de l'exploitation et sont présentés en dollars canadiens arrondis au millier de dollars près, à moins d'indication contraire.

Les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés doivent être lus conjointement avec les états financiers consolidés de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

b) Recours à des estimations et à des jugements :

La préparation des états financiers consolidés intermédiaires résumés exige de la direction qu'elle fasse des estimations, qu'elle pose des hypothèses et qu'elle émette des jugements qui ont une incidence sur les montants déclarés des actifs et des passifs, sur les informations à fournir relativement aux actifs et aux passifs éventuels à la date des états financiers et sur les montants déclarés des produits et des charges de la période considérée. Les estimations et les jugements comptables critiques sont présentés à la note 2 des états financiers consolidés de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2023. Aucune modification n'a été apportée aux estimations et aux jugements comptables critiques au cours du trimestre clos le 31 mars 2024.

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

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

Note 3. Acquisitions et cessions d'immeubles de placement

Acquisitions :

Le 22 février 2024, 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. 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 V 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. Les actifs nets acquis se sont établis comme suit :

Immeubles de placement	5 310 \$
Autres éléments de l'actif net	90
<hr/>	
Contrepartie en trésorerie	5 400

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2023, la FPI n'a acquis aucun immeuble

Cessions :

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2024, la FPI a cédé les immeubles suivants :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date de cession	Catégorie d'actifs
Pembina Village Shopping Centre	1	Winnipeg (Manitoba)	5 janvier 2024	Immeubles de commerces de détail
500 Berry Street	1	Winnipeg (Manitoba)	11 janvier 2024	Immeubles industriels
CDI College Building	1	Winnipeg (Manitoba)	16 février 2024	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 13 710 \$. Parallèlement à la vente d'un immeuble de commerces de détail, la FPI a également reçu un billet à recevoir d'un montant de 5 000 \$, garanti par l'immeuble vendu (se reporter à la note 9). Les actifs et les passifs liés à ces immeubles ont été décomptabilisés.

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

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

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

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

	Trimestre clos le 31 mars 2024		
	Immeubles de placement	Immeubles de placement en cours d'aménagement	Immeubles de placement détenus en vue de la vente
Solde au début de la période	2 494 134 \$	947 \$	571 760 \$
Entrées :			
Acquisition ¹	5 310	—	—
Reclassement de placements mis en équivalence ¹	100 867	—	—
Dépenses d'investissement	3 426	2 816	85
Intérêts capitalisés ²	—	12	—
Commissions de location	1 263	—	290
Ajustements des loyers de manière linéaire	394	—	(51)
Entrées d'avantages incitatifs à la location, déduction faite de l'amortissement	(1 392)	12	488
Cessions	—	—	(37 885)
Profit de change	35 170	15	1 852
(Perte) profit lié à la juste valeur	(2 364)	—	1 364
Reclassement d'immeubles de placement en cours d'aménagement	1 144	(1 144)	—
Reclassement d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	(302 951)	—	302 951
Solde à la fin de la période	2 335 001 \$	2 658 \$	840 854 \$

1. Le 22 février 2024, la FPI a accru à 100 % sa participation dans l'immeuble Park 8Ninety V. Se reporter à la note 3 pour plus d'informations.

2. Au cours du trimestre clos le 31 mars 2024, des intérêts ont été capitalisés relativement aux immeubles de placement en cours d'aménagement selon un taux d'intérêt effectif moyen pondéré de 7,14 %.

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 ¹	—	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
Solde à la fin de l'exercice	2 494 134 \$	947 \$	571 760 \$

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 %.

Au 31 mars 2024, la FPI détenait six immeubles industriels, huit 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 2023 – deux immeubles industriels, dix immeubles de bureaux, 16 immeubles de commerces de détail, un immeuble industriel et une parcelle de terrain destinée à l'aménagement). Le solde d'emprunt hypothécaire lié à ces immeubles détenus en vue de la vente totalisait 196 396 \$ au 31 mars 2024 (31 décembre 2023 – 134 895 \$). Ce solde est inclus dans les passifs courants, mais n'est pas comptabilisé au titre des immeubles de placement détenus en vue de la vente, car la FPI compte rembourser les emprunts hypothécaires à la cession des immeubles de placement connexes.

Au 31 mars 2024, les immeubles de placement comprenaient des loyers à recevoir comptabilisés de manière linéaire d'un montant net de 48 791 \$ (31 décembre 2023 – 47 834 \$) 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 12 032 \$ au 31 mars 2024 (31 décembre 2023 – 12 981 \$). Les paiements de loyers exigés en vertu de ce contrat de location ont été entièrement réglés au moment de l'acquisition de l'immeuble.

Au 31 mars 2024, des immeubles de placement d'une juste valeur de 1 506 972 \$ (31 décembre 2023 – 1 499 840 \$) ont été donnés en garantie aux termes de conventions hypothécaires.

La FPI obtient des évaluations externes pour certains immeubles représentant diverses régions et catégories d'actifs de son portefeuille. Pour le trimestre clos le 31 mars 2024, 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 88 634 \$ (exercice clos le 31 décembre 2023 – 788 506 \$) 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 du trimestre clos le 31 mars 2024 et de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

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 27.

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

	31 mars 2024			31 décembre 2023		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Canada :						
Taux d'actualisation	9,50 %	5,25 %	7,50 %	9,75 %	5,25 %	7,47 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	4,25 %	6,53 %	9,00 %	4,25 %	6,49 %
Taux de capitalisation	9,00 %	4,25 %	6,50 %	9,00 %	4,25 %	6,46 %
Horizon de placement (en années)	12,0	10,0	10,2	12,0	10,0	10,3
États-Unis :						
Taux d'actualisation	10,25 %	6,75 %	8,38 %	10,25 %	6,75 %	8,48 %
Taux de capitalisation final	8,75 %	6,00 %	7,41 %	8,75 %	6,00 %	7,52 %
Taux de capitalisation	9,25 %	5,50 %	7,37 %	9,00 %	5,50 %	7,49 %
Horizon de placement (en années)	12,0	10,0	10,5	11,0	10,0	10,4
Total du portefeuille :						
Taux d'actualisation	10,25 %	5,25 %	7,89 %	10,25 %	5,25 %	7,89 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	4,25 %	6,92 %	9,00 %	4,25 %	6,92 %
Taux de capitalisation	9,25 %	4,25 %	6,89 %	9,00 %	4,25 %	6,89 %
Horizon de placement (en années)	12,0	10,0	10,4	12,0	10,0	10,3

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

Note 5. Placements mis en équivalence

La FPI détient les placements mis en équivalence suivants :

	Principale vocation	Emplacement	Participation	
			31 mars 2024	31 décembre 2023
Entreprises associées :				
Iris Acquisition II LP	Placement dans le Fonds de placement immobilier Cominar	Régions du Grand Montréal et de la ville de Québec (Québec)/région du Grand Ottawa (Ontario)	32,64 %	32,64 %
Park Lucero East	Immeubles de placement	Région du Grand Phoenix (Arizona)	10,00 %	10,00 %
Coentreprises :				
Park 8Ninety V ¹	Immeubles de placement	Région du Grand Houston (Texas)	— %	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 %

1. Au cours du trimestre clos le 31 mars 2024, la FPI a accru à 100 % sa participation dans cet immeuble. Se reporter à la note 3 pour plus d'informations.

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2024, la FPI a fourni un apport de 48 335 \$ aux placements mis en équivalence visant les immeubles Park 8Ninety V, Corridor Park et The Point at Inverness. Ce montant comprend un montant de 39 001 \$ versé à Park 8Ninety V au titre du remboursement de l'emprunt hypothécaire dans la coentreprise avant l'acquisition de la participation additionnelle de 5 % (se reporter à la note 3).

La FPI pourrait être tenue responsable des obligations de certaines entreprises associées et coentreprises. Au 31 mars 2024, la quote-part des passifs hypothécaires revenant aux copropriétaires était de 54 223 \$ (31 décembre 2023 – 55 254 \$). La direction a évalué que les actifs disponibles par l'intermédiaire de ses entreprises associées et de ses coentreprises sont suffisants pour satisfaire à ces obligations.

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

	31 mars 2024				31 décembre 2023			
	Iris	Autre entreprise associée	Coentreprises	Total	Iris	Autre entreprise associée	Coentreprises	Total
Actifs non courants :								
Immeubles de placement	642 302 \$	11 444 \$	131 330 \$	785 076 \$	641 906 \$	11 181 \$	228 928 \$	882 015 \$
Autres actifs non courants	19 384	—	336	19 720	16 845	—	1 073	17 918
Actifs courants :								
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	14 738	—	—	14 738	14 738	—	—	14 738
Autres actifs courants	11 479	449	3 698	15 626	9 133	317	8 251	17 701
Total de l'actif	687 903	11 893	135 364	835 160	682 622	11 498	238 252	932 372
Passifs non courants :								
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	495 057	—	26 516	521 573	491 946	—	26 852	518 798
Passifs courants :								
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	92 807	4 988	1 254	99 049	78 158	4 864	39 236	122 258
Autres passifs courants	25 344	225	3 375	28 944	24 250	184	6 636	31 070
Total du passif	613 208	5 213	31 145	649 566	594 354	5 048	72 724	672 126
Quote-part de la FPI de l'actif net des placements mis en équivalence	74 695 \$	6 680 \$	104 219 \$	185 594 \$	88 268 \$	6 450 \$	165 528 \$	260 246 \$

	Trimestre clos le 31 mars 2024				Trimestre clos le 31 mars 2023			
	Iris	Autre entreprise associée	Coentreprises	Total	Iris	Autre entreprise associée	Coentreprises	Total
Produits	20 461 \$	230 \$	4 289 \$	24 980 \$	25 449 \$	18 \$	3 604 \$	29 071 \$
Charges d'exploitation	11 465	33	1 711	13 209	13 982	9	1 687	15 678
Bénéfice d'exploitation net	8 996	197	2 578	11 771	11 467	9	1 917	13 393
(Perte) profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	(3 531)	(30)	(9 828)	(13 389)	(2 365)	96	578	(1 691)
Autres charges et produits, montant net	(20 309)	(88)	(491)	(20 888)	(24 406)	(83)	(670)	(25 159)
(Perte nette) bénéfice net lié aux placements mis en équivalence	(14 844) \$	79 \$	(7 741) \$	(22 506) \$	(15 304) \$	22 \$	1 825 \$	(13 457) \$

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 d'Iris.

	31 mars 2024	31 décembre 2023
<i>Montants présentés à 100 % dans les états financiers d'Iris :</i>		
Actifs non courants	2 027 225 \$	2 018 233 \$
Actifs courants	80 321	73 131
Passifs non courants	(1 516 721)	(1 507 188)
Passifs courants	(361 926)	(313 696)
Actif net	228 899	270 480
Pourcentage de la participation de la FPI	32,64 %	32,64 %
Quote-part de la FPI de l'actif net d'Iris	74 695 \$	88 268 \$

Trimestres clos les
31 mars 2024 31 mars 2023

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

Produits	62 686 \$	77 970 \$
Charges d'exploitation	(35 127)	(42 837)
Autres charges et produits, montant net	(73 037)	(82 018)
Perte nette	(45 478)	(46 885)
Pourcentage de la participation de la FPI	32,64 %	32,64 %
Quote-part de la FPI de la perte nette d'Iris	(14 844) \$	(15 304) \$

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.

	Trimestre clos le 31 mars 2024	Exercice clos le 31 décembre 2023
Solde au début de la période	144 084 \$	114 184 \$
Parts reçues à titre de rendement réinvesti par l'entremise de distributions	8 532	29 900
Solde à la fin de la période	152 616 \$	144 084 \$

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2024, la FPI a tiré des produits de 8 532 \$ (2023 – 8 446 \$) liés à ses placements en parts privilégiées, notamment sous forme de réinvestissement dans des parts privilégiées de second rang (note 17).

Note 7. Entreprises communes

La FPI détient des participations dans les entreprises communes suivantes :

Immeuble	Emplacement	Principale vocation	Participation	
			31 mars 2024	31 décembre 2023
Cliveden Building	Région du Grand Vancouver (Colombie-Britannique)	Immeubles de placement	50,00 %	50,00 %
Kincaid Building	Région du Grand Vancouver (Colombie-Britannique)	Immeubles de placement	50,00 %	50,00 %

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

La FPI pourrait être tenue responsable des obligations de certaines entreprises communes. Au 31 mars 2024, la quote-part des passifs hypothécaires revenant aux copropriétaires était de 3 686 \$ (31 décembre 2023 – 3 769 \$). La direction a évalué que les actifs disponibles par l'intermédiaire de ses entreprises communes sont suffisants pour satisfaire à ces obligations.

Note 8. Titres de capitaux propres

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

	Trimestre clos le 31 mars 2024	Exercice clos le 31 décembre 2023
Solde au début de la période	152 002 \$	316 768 \$
Achats	3 016	1 125
Cessions	(28 498)	(134 029)
Perte liée à la juste valeur (note 19)	(4 477)	(31 862)
Solde à la fin de la période	122 043 \$	152 002 \$

Pour le trimestre clos le 31 mars 2024, la FPI a reçu des produits tirés des distributions de 1 974 \$ (2023 – 4 083 \$) et a engagé des commissions, des honoraires liés aux services et des honoraires professionnels de 173 \$ (2023 – 205 \$), incluant les honoraires liés aux services versés à Sandpiper (note 22).

Note 9. Billets à recevoir

	31 mars 2024	31 décembre 2023
Billet à recevoir, venant à échéance en novembre 2028, portant intérêt au taux effectif de 8,967 % par année, remboursable en versements trimestriels (intérêts uniquement) jusqu'à l'échéance, garanti par un immeuble de bureaux	13 719 \$	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	10 317	10 312
Billet à recevoir, portant intérêt au taux de 5,00 % par année, garanti par un immeuble de bureaux, entièrement remboursé en janvier 2024	—	10 033
Billet à recevoir, venant à échéance en janvier 2027, portant intérêt au taux effectif de 8,00 % par année, remboursable en versements mensuels (intérêts uniquement) jusqu'à l'échéance, garanti par un immeuble de commerces de détail	5 029	—
Billet à recevoir d'un locataire, venant à échéance en novembre 2031, portant intérêt au taux de 8,50 % par année, remboursable en versements mensuels combinés de 68 \$ (50 \$ US)	4 591	4 584
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	3 793	3 666
Autres billets à recevoir	5 290	5 292
	42 739	47 170
Tranche courante	8 615	14 742
Tranche non courante	34 124 \$	32 428 \$

Note 10. Débiteurs et autres sommes à recevoir

	31 mars 2024	31 décembre 2023
Loyers à recevoir	5 012 \$	5 017 \$
Loyers reportés à recevoir	193	194
Correction de valeur pour créances douteuses	(1 830)	(2 102)
Revenus de recouvrement courus	3 540	3 141
Autres sommes à recevoir	9 084	9 710
	15 999 \$	15 960 \$

Se reporter à la note 26 pour une analyse plus poussée du risque de crédit et de la correction de valeur pour créances douteuses.

Note 11. Emprunts hypothécaires et autres emprunts

	31 mars 2024	31 décembre 2023
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	911 255 \$	916 321 \$
Coûts de financement	(4 068)	(4 573)
	907 187	911 748
Tranche courante	288 267	274 659
Tranche non courante	618 920 \$	637 089 \$

Certains immeubles de placement de la FPI ont été donnés en garantie aux termes de conventions hypothécaires et d'autres accords de garantie. Au 31 mars 2024, 29,8 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI portaient intérêt à des taux fixes (31 décembre 2023 – 29,1 %), et 27,2 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI portaient intérêt à des taux variables et faisaient l'objet de swaps de taux d'intérêt (31 décembre 2023 – 26,9 %). Le taux d'intérêt effectif moyen pondéré sur tous les emprunts hypothécaires et autres emprunts était de 6,71 % et leur taux nominal moyen pondéré était de 6,24 % au 31 mars 2024 (31 décembre 2023 – 6,63 % et 6,17 %, respectivement). Les dates d'échéance de ces emprunts s'échelonnent du 27 avril 2024 au 1^{er} juin 2031.

Les créanciers hypothécaires de la FPI imposent également diverses clauses restrictives financières. La FPI surveille ces clauses restrictives, qui sont principalement des ratios de couverture du service de la dette. Au 31 mars 2024, la FPI se conformait à ces exigences.

Note 12. 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	échéant le 29 avril 2025	5,600 %		
	Valeur nominale	Coûts de financement non amortis	Valeur comptable	Tranche courante	Tranche non courante
Série E	200 000 \$	(303) \$	199 697 \$	— \$	199 697 \$
31 mars 2024	200 000 \$	(303) \$	199 697 \$	— \$	199 697 \$
31 décembre 2023	200 000	(370)	199 630	—	199 630

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

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2024, la FPI a comptabilisé un montant de 67 \$ au titre de l'amortissement des coûts de financement (2023 – 159 \$).

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

Conformément à l'acte de fiducie supplémentaire régissant les débentures de premier rang non garanties de série E, la FPI doit respecter diverses clauses restrictives financières. Au 31 mars 2024, la FPI se conformait à ces exigences.

Note 13. Facilités de crédit

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

	31 mars 2024			31 décembre 2023			
	Capacité d'emprunt	Montant prélevé	Montant pouvant être prélevé ¹	Montant prélevé	Montant pouvant être prélevé		Taux d'intérêt applicables
Facilités renouvelables échéant le 14 décembre 2024	400 000	\$ 313 270	\$ 86 730	\$ 338 873	\$ 61 127		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	259 180	20 820	205 808	74 192		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 échéant le 6 février 2026	100 000	100 000	—	100 000	—		Taux CORRA ajusté 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		(485)		(517)			
Total des facilités de crédit	930 000	\$ 821 965	\$ 107 550	\$ 794 164	\$ 135 319		
Tranche courante		513 012		588 574			
Tranche non courante		308 953		205 590			

1. En vertu des facilités de crédit renouvelables, la FPI doit maintenir un ratio minimum de la valeur des biens immobiliers non grevés par rapport à la dette non garantie consolidée de 1,4. Au 31 mars 2024, 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. Les facilités de crédit à terme renouvelables modifiées et mises à jour prévoient 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. Le taux CDOR est un taux de référence pour les emprunts au taux des acceptations bancaires libellées en dollars canadiens.

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 6 février 2024, 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 (dont une tranche de 50 000 \$ devant être remboursée le 6 février 2025 ou avant), au taux d'intérêt correspondant au taux CORRA ajusté majoré de 1,70 % ou au taux préférentiel majoré de 0,70 %. La facilité de crédit non renouvelable de 150 000 \$ modifiée prévoit que le taux CORRA constituera le taux de remplacement de référence canadien pour les avances à terme libellées en dollars canadiens lorsque la publication du taux CDOR cessera le 28 juin 2024.

Aux fins des facilités de crédit, la FPI doit respecter diverses clauses restrictives financières. Au 31 mars 2024, la FPI se conformait à ces exigences.

Note 14. 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 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	107 950 866	1 638 584
Parts assujetties à des restrictions rachetées	2 286	15
Parts acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(1 032 824)	(15 677)
Parts acquises en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la clôture de la période	(100 000)	(1 518)
Solde au 31 mars 2024	106 820 328	1 621 404 \$

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 E	Série I	Total
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
Parts acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(138 400)	(87 484)	(225 884)
Parts acquises en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la clôture de la période	(3 800)	(4 228)	(8 028)
Nombre de parts en circulation au 31 mars 2024	3 105 809	4 578 328	7 684 137

La valeur comptable des parts privilégiées de la FPI en circulation se présente comme suit :

	Série E	Série I	Total
Taux de distribution annuel	7,198 %	6,993 %	
Date de refixation du taux de distribution	30 septembre 2028	30 avril 2028	
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
Parts acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(3 340)	(2 122)	(5 462)
Parts acquises en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la clôture de la période	(92)	(103)	(195)
Valeur comptable au 31 mars 2024	74 956 \$	111 074 \$	186 030 \$
Valeur nominale au 31 mars 2024	77 645 \$	114 458 \$	192 103 \$
Valeur nominale au 31 décembre 2023	81 200	116 751	197 951

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

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

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 du trimestre clos le 31 mars 2024, la FPI a acquis 1 132 824 parts ordinaires aux cours du marché totalisant 6 918 \$, ce qui s'est traduit par un surplus d'apport de 10 277 \$, soit l'excédent du capital déclaré sur le produit du rachat. Au cours du trimestre clos le 31 mars 2023, la FPI a aussi acquis 142 200 et 91 712 parts de séries E et I, respectivement, aux cours du marché totalisant 4 037 \$, ce qui s'est traduit par un surplus d'apport de 1 620 \$, soit l'excédent du capital déclaré sur le produit du rachat.

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.

d) Nombre moyen pondéré de parts ordinaires :

	Trimestres clos les	
	2024	31 mars 2023
Perte nette	(7 121) \$	(22 761) \$
Ajustement pour tenir compte des distributions aux porteurs de parts privilégiées (note 15)	(3 244)	(3 059)
Perte nette attribuable aux porteurs de parts ordinaires	(10 365)	(25 820)
Ajustement pour tenir compte des parts assujetties à des restrictions	(184)	(322)
Ajustement pour tenir compte des parts différées	(85)	(323)
Perte nette attribuable aux porteurs de parts ordinaires – diluée	(10 634) \$	(26 465) \$

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

Parts ordinaires – de base	107 907 667	115 396 136
Incidence des titres ayant un effet dilutif :		
Parts assujetties à des restrictions	510 650	450 388
Parts différées	361 441	227 413
Parts ordinaires – dilué	108 779 758	116 073 937
Perte nette par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires :		
De base	(0,10) \$	(0,22) \$
Diluée	(0,10)	(0,23)

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 les trimestres clos les 31 mars 2024 et 2023, aucune part n'a eu un effet antidilutif.

Note 15. Distributions aux porteurs de parts

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

	Trimestre clos le 31 mars 2024		Trimestre clos le 31 mars 2023	
	Total des distributions	Distributions par part	Total des distributions	Distributions par part
Porteurs de parts ordinaires	16 142 \$	0,15 \$	17 243 \$	0,15 \$
Porteurs de parts privilégiées de série E	1 399	0,45	1 226	0,34
Porteurs de parts privilégiées de série I	1 845	0,44	1 833	0,38

Note 16. Produits

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

	Trimestres clos les 31 mars	
	2024	2023
Loyers de base	53 446 \$	58 197 \$
Recouvrements de coûts d'exploitation et d'impôts fonciers	30 159	35 014
Stationnement et autres produits	2 668	2 552
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	(6 389)	(6 246)
Ajustements des loyers de manière linéaire	343	547
Revenus liés à la résiliation de contrats de location	193	191
Produits locatifs tirés des immeubles de placement	80 420 \$	90 255 \$

Se reporter à la note 23 pour une ventilation des produits par secteur géographique à présenter.

Note 17. Produits d'intérêts et autres produits

	Trimestres clos les 31 mars	
	2024	2023
Intérêts sur les parts privilégiées de second rang d'Iris (note 6)	8 532 \$	8 446 \$
Intérêts sur les billets à recevoir	698	373
Autres	227	18
	9 457 \$	8 837 \$

Note 18. Charges d'intérêts

	Trimestres clos les 31 mars	
	2024	2023
Intérêts sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts	14 346 \$	10 243 \$
Intérêts sur les débetures de premier rang non garanties	2 785	5 138
Intérêts sur les facilités de crédit	14 176	13 721
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	—	(233)
Amortissement des coûts de financement	813	863
	32 120 \$	29 732 \$

Note 19. Perte liée à la juste valeur des instruments financiers

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

	Trimestres clos les 31 mars	
	2024	2023
Swaps de taux d'intérêt	3 455 \$	(1 592) \$
Autres dérivés	—	(323)
Titres de capitaux propres (note 8)	(4 477)	(15 020)
	(1 022) \$	(16 935) \$

Note 20. Impôt sur le résultat

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

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

Les règles relatives aux EIPD ne s'appliquent pas aux FPI qui satisfont aux conditions prescrites relativement à la nature de leurs actifs et de leurs produits (les « conditions relatives aux FPI »). La FPI a passé en revue les règles relatives aux EIPD et a évalué leur interprétation et leur application à l'égard de ses actifs et de ses produits. Bien qu'il existe des incertitudes quant à l'interprétation et à l'application des règles relatives aux EIPD, la FPI est d'avis qu'elle satisfaisait aux conditions relatives aux FPI tout au long du trimestre clos le 31 mars 2024 et de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

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 :

	Trimestres clos les 31 mars	
	2024	2023
Charge d'impôt exigible	(11) \$	(74) \$
Économie d'impôt différé	1 443	3 961
Économie d'impôt sur le résultat	1 432 \$	3 887 \$

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

	31 mars 2024	31 décembre 2023
Placement mis en équivalence	1 495 \$	2 993 \$
Immobilisations corporelles	285	287
Autres	95	30
Passifs d'impôt différé	1 875 \$	3 310 \$

Note 21. Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie

a) Autres éléments sans effet sur la trésorerie :

	Trimestres clos les 31 mars	
	2024	2023
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	6 389 \$	6 246 \$
Ajustements des loyers de manière linéaire	(343)	(547)
Amortissement des immobilisations corporelles	302	314
Rémunération fondée sur des parts	320	(205)
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	—	(233)
Amortissement des coûts de financement compris dans les charges d'intérêts	813	863
	7 481 \$	6 438 \$

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

	Trimestres clos les 31 mars	
	2024	2023
Charges payées d'avance et autres actifs	(5 046) \$	(2 394) \$
Débiteurs et autres sommes à recevoir	1 759	1 151
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	1 959	730
Créditeurs et autres passifs	4 656	1 763
	3 328 \$	1 250 \$

c) Autres renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie :

	Trimestres clos les 31 mars	
	2024	2023
Intérêts versés	28 855 \$	28 156 \$
Intérêts reçus	748	353
Impôt sur le résultat reçu	(21)	(38)

Note 22. 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 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 est entrée en vigueur le 17 mai 2021 et le demeurera jusqu'à sa résiliation par l'une ou l'autre des parties sur préavis écrit de 60 jours ou dans d'autres circonstances précises.

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

	Trimestres clos les 31 mars	
	2024	2023
Coûts liés à la licence de partage d'espace	32 \$	31 \$
Honoraires liés aux services	170	415
	202 \$	446 \$

Les montants à payer à Sandpiper s'élevaient à 170 \$ au 31 mars 2024 (31 décembre 2023 – 171 \$).

Au 31 mars 2024, la FPI avait un solde à payer à ICE II LP de 83 \$ (31 décembre 2023 – 987 \$).

Note 23. Informations sectorielles

La FPI possède et exploite des immeubles au Canada et aux États-Unis, par l'entremise de participations directes ou de placements mis en équivalence. Ces immeubles sont gérés et présentés à l'interne en fonction du pays dans lequel ils sont situés. Les informations sectorielles pour le Canada et les États-Unis présentées ci-dessous comprennent la quote-part revenant à la FPI des produits, des charges, des actifs et des passifs des immeubles de placement détenus dans des placements mis en équivalence qui ont été établis afin d'aménager et d'exploiter des immeubles de placement précis. Les autres produits (charges) de la FPI, y compris les charges d'intérêts se rapportant aux débetures de premier rang non garanties et aux facilités de crédit, les produits d'intérêts liés aux billets à recevoir qui ne sont pas liés aux immeubles de placement détenus, les produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres et le profit (la perte) lié à la juste valeur 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.

Trimestre clos le 31 mars 2024					
	Canada	États-Unis	FPI ¹	Ajustement lié à des immeubles de placement mis en équivalence ²	Total
Produits	38 936 \$	45 988 \$	15 \$	(4 519) \$	80 420 \$
Charges :					
Exploitation des immeubles	12 591	12 548	—	(1 023)	24 116
Impôts fonciers	5 975	7 493	—	(721)	12 747
Total des charges d'exploitation	18 566	20 041	—	(1 744)	36 863
Bénéfice d'exploitation net	20 370	25 947	15	(2 775)	43 557
Autres produits (charges) :					
Produits d'intérêts et autres produits	32	186	9 252	(13)	9 457
Produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres	—	—	1 974	—	1 974
Charges d'intérêts	(6 095)	(9 624)	(17 243)	842	(32 120)
Charges générales	—	—	(1 932)	—	(1 932)
Charges liées à l'examen stratégique	—	—	(350)	—	(350)
Charges liées aux titres de capitaux propres	—	—	(173)	—	(173)
Perte nette liée aux placements mis en équivalence	—	—	(14 594)	(7 912)	(22 506)
Perte liée à la juste valeur sur les immeubles de placement	(7 631)	(3 227)	—	9 858	(1 000)
Perte liée à la juste valeur des instruments financiers	—	—	(1 022)	—	(1 022)
Perte de change	—	—	(4 438)	—	(4 438)
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	6 676	13 282	(28 511)	—	(8 553)
(Charge) économie d'impôt sur le résultat	—	(66)	1 498	—	1 432
Bénéfice net (perte nette)	6 676 \$	13 216 \$	(27 013) \$	— \$	(7 121) \$
Entrées d'immeubles de placement, d'immeubles de placement en cours d'aménagement et d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	4 488 \$	10 812 \$	— \$	(8 973) \$	6 327 \$
Entrées d'avantages incitatifs à la location	1 914	4 359	—	(819)	5 454
Entrées de commissions de location	323	1 292	—	(62)	1 553

31 mars 2024

	Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des immeubles de placement mis en équivalence ²	Total
Total de l'actif	1 638 819 \$	1 745 975 \$	401 913 \$	(36 275) \$	3 750 432 \$
Total du passif	478 865	526 180	1 073 836	(36 259)	2 042 622

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.

Trimestre clos le 31 mars 2023

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

31 décembre 2023

	Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des immeubles de placement mis en équivalence ²	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.

Note 24. Engagements, éventualités et garanties

a) Ententes de vente inconditionnelle :

La FPI a conclu une entente inconditionnelle visant la vente d'un portefeuille composé de sept immeubles de commerces de détail situés à Calgary, en Alberta, et à Winnipeg, au Manitoba, pour un prix de vente de 184 400 \$. La transaction devrait se conclure au deuxième trimestre de 2024.

En outre, la FPI a conclu des ententes inconditionnelles visant la vente d'un immeuble industriel situé dans la région du Grand Houston, au Texas, et une parcelle de terrain située à Winnipeg, au Manitoba, pour des prix de vente totalisant 53 848 \$. Les transactions devraient se conclure au deuxième trimestre de 2024.

b) Événualités :

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

c) Garanties :

Au 31 mars 2024, la FPI a garanti certaines dettes reprises par des acquéreurs relativement à la cession de deux immeubles (31 décembre 2023 – deux immeubles). Ces garanties demeureront en vigueur jusqu'à ce que la dette soit modifiée, refinancée ou éteinte. Le risque de crédit survient en cas de défaut sur le remboursement de la dette de la part des acquéreurs, puisqu'elle est garantie par la FPI. Le risque de crédit est atténué, puisque la FPI a un recours en vertu de ces garanties en cas de défaut des acquéreurs. Dans un tel cas, la FPI aurait un droit sur les immeubles sous-jacents. Au 31 mars 2024, le montant estimatif de la dette assujettie aux garanties était de 54 266 \$ (31 décembre 2023 – 54 741 \$) et la durée moyenne pondérée résiduelle estimative était de 2,7 ans (31 décembre 2023 – 2,9 ans). La direction a évalué la juste valeur estimative des participations des emprunteurs dans les biens sous-jacents par rapport aux soldes des prêts hypothécaires et au risque de défaillance des emprunteurs et a déterminé qu'aucune provision ne doit être comptabilisée dans les états financiers consolidés intermédiaires résumés.

Note 25. Gestion du capital

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

La déclaration de fiducie de la FPI lui permet de contracter des dettes pourvu que, compte tenu de la dette contractée ou reprise (comme le définit la déclaration de fiducie), le montant de cette dette n'excède pas 70 % de la valeur comptable brute du total de l'actif de la FPI. Au 31 mars 2024, le ratio de la dette sur la valeur comptable brute était de 51,3 % (31 décembre 2023 – 50,9 %), ce qui cadre avec les objectifs de la FPI. La valeur comptable brute est définie comme étant la valeur comptable consolidée des actifs de la FPI, plus le montant des amortissements cumulés des immobilisations corporelles. Le total de la dette comprend les emprunts hypothécaires et autres emprunts, les débetures, le passif lié aux actions privilégiées et les facilités de crédit. Au 31 mars 2024, la FPI respectait l'exigence de la déclaration de fiducie.

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

	Note	31 mars 2024	31 décembre 2023
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	11	907 187 \$	911 748 \$
Débetures de premier rang non garanties	12	199 697	199 630
Facilités de crédit	13	821 965	794 164
Total de la dette		1 928 849	1 905 542
Capitaux propres		1 707 810	1 716 332
		3 636 659 \$	3 621 874 \$

Note 26. Gestion du risque

Dans le cours normal des activités, la FPI est exposée à un certain nombre de risques découlant de ses instruments financiers. Les principaux risques et les mesures prises pour les gérer sont présentés ci-dessous.

a) Risque de marché :

i) Risque de taux d'intérêt :

La FPI est exposée au risque de taux d'intérêt sur ses emprunts. La déclaration de fiducie limite le ratio d'endettement de la FPI à 70 % de la valeur comptable brute du total de l'actif de la FPI. La FPI surveille également le montant de la dette à taux variable. Une partie des financements par emprunt de la FPI sont à taux fixe ou encore sont à taux variable et assortis de swaps de taux d'intérêt. En outre, la direction compare la durée moyenne pondérée restante de la dette à long terme à la durée moyenne résiduelle des contrats de location. Au 31 mars 2024, la FPI avait une dette à taux variable, incluant des facilités de crédit, de 1 462 526 \$ (31 décembre 2023 – 1 444 236 \$). Au 31 mars 2024, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 247 630 \$ de la dette à taux variable (31 décembre 2023 – 246 897 \$).

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 1,3501 pour le trimestre clos le 31 mars 2024, et au taux de change de clôture de 1,3550 au 31 mars 2024, aurait donné lieu à une diminution de la perte nette de 13 865 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2024. Une dépréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au dollar canadien aurait donné lieu à une diminution d'environ 86 573 \$ des autres éléments de bénéfice global pour le trimestre clos le 31 mars 2024. 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, des immeubles de commerces au détail et des immeubles résidentiels, 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 100 \$ sont incluses dans les charges d'exploitation des immeubles pour le trimestre clos le 31 mars 2024 (2023 – 3 \$).

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

c) Risque de liquidité :

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

Le tableau qui suit présente les échéances estimatives des passifs financiers de la FPI au 31 mars 2024, incluant les créiteurs 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	83 696 \$	83 696 \$	— \$	— \$	— \$
Obligations locatives	834	188	289	315	42
Facilités de crédit	822 450	513 270	309 180	—	—
Débetures de premier rang non garanties	200 000	—	200 000	—	—
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	911 255	279 320	486 059	133 361	12 515
	2 018 235 \$	876 474 \$	995 528 \$	133 676 \$	12 557 \$

Note 27. Évaluations à la juste valeur

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

Aucun transfert d'actifs ou de passifs d'un niveau de la hiérarchie à un autre n'a été effectué au cours du trimestre clos le 31 mars 2024 et de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

		31 mars 2024		31 décembre 2023	
	Hiérarchie des justes valeurs	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Actif :					
Immeubles de placement	Niveau 3	2 335 001 \$	2 335 001 \$	2 494 134 \$	2 494 134 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	Niveau 3	2 658	2 658	947	947
Placements dans des parts privilégiées	Niveau 2	152 616	144 846	144 084	136 421
Titres de capitaux propres	Niveau 1	122 043	122 043	152 002	152 002
Billets à recevoir	Niveau 2	42 739	40 912	47 170	46 233
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	Niveau 3	840 854	840 854	571 760	571 760
Instruments dérivés	Niveau 2	1 100	1 100	1 429	1 429
		3 497 011	3 487 414	3 411 526	3 402 926
Passif :					
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	Niveau 2	907 187	893 929	911 748	904 835
Débetures de premier rang non garanties	Niveau 2	199 697	196 697	199 630	196 141
Facilités de crédit	Niveau 2	821 965	822 450	794 164	794 681
Instruments dérivés	Niveau 2	1 899	1 899	5 717	5 717
		1 930 748	1 914 975	1 911 259	1 901 374
		1 566 263 \$	1 572 439 \$	1 500 267 \$	1 501 552 \$

La juste valeur des débiteurs et autres sommes à recevoir, de la trésorerie détenue en fiducie, de la trésorerie et des créiteurs et autres passifs de la FPI se rapproche de leur valeur comptable en raison de l'échéance relativement courte de ces instruments financiers.

La juste valeur des placements dans des titres de capitaux propres a été déterminée en fonction des prix cotés à la principale bourse sur laquelle les titres sont principalement négociés.

La juste valeur des placements dans des parts privilégiées, des billets à recevoir, des instruments dérivés, des emprunts hypothécaires et autres emprunts, des débetures 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 28. Événements postérieurs à la date de clôture

Les événements suivants se sont produits après le 31 mars 2024 :

- La FPI a cédé cinq immeubles de bureaux situés en Colombie-Britannique, au Manitoba, en Ontario et au Wisconsin pour un prix de vente total de 135 940 \$.
- La FPI a conclu une entente inconditionnelle visant la vente d'un portefeuille composé de cinq immeubles industriels dans la région du Grand Houston, au Texas, pour un prix de vente de 320 245 \$ (234 200 \$ US), dont la clôture est prévue au deuxième trimestre de 2024.
- La FPI a remboursé un solde net de 103 000 \$ et de 8 204 \$ (6 000 \$ US) sur ses facilités de crédit à terme renouvelables.
- La FPI a acquis des titres de capitaux propres pour un montant de 6 984 \$.
- La FPI a racheté, dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, 793 000 parts ordinaires à un prix moyen pondéré de 6,39 \$, 66 600 parts de série E à un prix moyen pondéré de 17,58 \$ et 13 324 parts de série I à un prix moyen pondéré de 17,87 \$.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie mensuelle de 0,05 \$ par part ordinaire pour le mois d'avril 2024.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie trimestrielle de 0,4370625 \$ par part de série I pour la période de trois mois close le 30 avril 2024.

Note 29. Approbation des états financiers

Les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires, et leur date d'autorisation de publication est le 2 mai 2024.