

États financiers consolidés intermédiaires résumés de

**ARTIS REAL ESTATE
INVESTMENT TRUST**

Trimestres clos les 31 mars 2020 et 2019

(non audité)

(en dollars canadiens)

Bilans consolidés intermédiaires résumés

(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	31 mars 2020	31 décembre 2019
ACTIF			
Actifs non courants :			
Immeubles de placement	4	4 713 631 \$	4 618 719 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	4	114 726	102 590
Participations dans des coentreprises	5	202 408	186 610
Immobilisations corporelles		8 640	7 786
Billets à recevoir	6	97 899	93 832
		5 137 304	5 009 537
Actifs courants :			
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	4	71 354	221 915
Immeubles en stock		14 710	14 632
Dépôts sur immeubles de placement		1 376	—
Charges payées d'avance et autres actifs		8 573	10 533
Billets à recevoir	6	1 655	3 996
Débiteurs et autres sommes à recevoir	7	41 472	21 013
Trésorerie détenue en fiducie		8 000	5 938
Trésorerie		53 039	42 455
		200 179	320 482
Total de l'actif		5 337 483 \$	5 330 019 \$
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES			
Passifs non courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	8	941 264 \$	1 005 196 \$
Déventures de premier rang non garanties	9	—	249 372
Facilités de crédit	10	1 059 911	886 522
Autres passifs à long terme		2 020	1 000
		2 003 195	2 142 090
Passifs courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	8	497 776	396 152
Déventures de premier rang non garanties	9	249 506	199 959
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance		33 390	32 834
Créditeurs et autres passifs		100 294	88 231
		880 966	717 176
Total du passif		2 884 161	2 859 266
Capitaux propres		2 453 322	2 470 753
Engagements, éventualités et garanties	19		
Événements postérieurs à la date de clôture	23		
Total du passif et des capitaux propres		5 337 483 \$	5 330 019 \$

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	
		2020	31 mars 2019
Produits	13	118 541 \$	133 547 \$
Charges :			
Exploitation des immeubles		29 559	34 480
Impôts fonciers		19 830	20 589
Total des charges d'exploitation		49 389	55 069
Bénéfice d'exploitation net		69 152	78 478
Autres produits (charges) :			
Charges générales		(813)	(4 117)
Charges d'intérêts	14	(24 559)	(27 252)
Produits d'intérêts		1 496	441
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	5	983	2 657
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement	4	(141 435)	(18 527)
(Perte) profit de change		(1 102)	6 713
Perte liée à la juste valeur sur instruments dérivés	15	(14 821)	(12 345)
(Perte) bénéfice avant impôt sur le résultat		(111 099)	26 048
Charge d'impôt sur le résultat	16	(231)	(692)
(Perte nette) bénéfice net		(111 330)	25 356
Autres éléments de bénéfice global (de perte globale) pouvant être reclassés en résultat net au cours de périodes ultérieures :			
Profit (perte) de change latent(e)		112 454	(27 788)
Profit (perte) de change latent(e) sur les participations dans des coentreprises		13 073	(2 478)
Autres éléments de bénéfice global qui ne seront pas reclassés en résultat net au cours de périodes ultérieures :			
Profit latent lié aux réévaluations du montant net de l'obligation au titre des régimes de retraite		—	402
Autres éléments de bénéfice global (de perte globale)		125 527	(29 864)
Total du bénéfice global (de la perte globale)		14 197 \$	(4 508) \$
(Perte) bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – de base	11	(0,84) \$	0,13 \$
(Perte) bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – dilué(e)	11	(0,85)	0,13
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :			
De base	11	137 965 319	148 563 570
Dilué	11	139 194 612	148 563 570

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	Cumul des autres éléments de bénéfice global (de perte globale)	Surplus d'apport	Total des capitaux propres ordinaires	Total des capitaux propres privilégiés	Total
Capitaux propres au 31 décembre 2018	1 959 647 \$	143 169 \$	246 716 \$	11 632 \$	2 361 164 \$	376 881 \$	2 738 045 \$
Variations au cours de la période :							
Émission de parts ordinaires, déduction faite des frais d'émission	33	—	—	—	33	—	33
Parts acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités (note 11)	(70 965)	—	—	13 820	(57 145)	(2 040)	(59 185)
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 11)	(2 191)	—	—	365	(1 826)	(264)	(2 090)
Bénéfice net	—	25 356	—	—	25 356	—	25 356
Autres éléments de perte globale	—	—	(29 864)	—	(29 864)	—	(29 864)
Distributions	—	(23 386)	—	—	(23 386)	—	(23 386)
Capitaux propres au 31 mars 2019	1 886 524	145 139	216 852	25 817	2 274 332	374 577	2 648 909
Variations au cours de la période :							
Émission de parts ordinaires, déduction faite des frais d'émission (note 11)	1 043	—	—	—	1 043	—	1 043
Rachat de parts privilégiées (note 11)	—	—	—	(2 753)	(2 753)	(75 710)	(78 463)
Parts acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités (note 11)	(88 820)	—	—	10 209	(78 611)	(4 383)	(82 994)
Bénéfice net	—	97 381	—	—	97 381	—	97 381
Autres éléments de perte globale	—	—	(41 804)	—	(41 804)	—	(41 804)
Distributions	—	(73 319)	—	—	(73 319)	—	(73 319)
Capitaux propres au 31 décembre 2019	1 798 747	169 201	175 048	33 273	2 176 269	294 484	2 470 753
Variations au cours de la période :							
Émission de parts ordinaires, déduction faite des frais d'émission (note 11)	217	—	—	—	217	—	217
Parts acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités (note 11)	(8 753)	—	—	3 770	(4 983)	(598)	(5 581)
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 11)	(1 460)	—	—	708	(752)	(268)	(1 020)
Perte nette	—	(111 330)	—	—	(111 330)	—	(111 330)
Autres éléments de bénéfice global	—	—	125 527	—	125 527	—	125 527
Distributions	—	(25 244)	—	—	(25 244)	—	(25 244)
Capitaux propres au 31 mars 2020	1 788 751 \$	32 627 \$	300 575 \$	37 751 \$	2 159 704 \$	293 618 \$	2 453 322 \$

Se reporter aux notes annexes.

Tableaux consolidés intermédiaires résumés des flux de trésorerie

(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	Trimestres clos les	
		2020	31 mars 2019
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) :			
Activités d'exploitation :			
(Perte nette) bénéfice net		(111 330) \$	25 356 \$
Ajustements pour tenir compte des éléments suivants :			
Distributions provenant des coentreprises		962	1 079
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	5	(983)	(2 657)
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement	4	141 435	18 527
Perte liée à la juste valeur sur instruments dérivés	15	14 821	12 345
Perte (profit) de change latent(e)		1 871	(6 249)
Autres éléments sans effet sur la trésorerie	17	3 159	6 461
Variations des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation	17	(3 925)	6 576
		46 010	61 438
Activités d'investissement :			
Produit de la cession d'immeubles de placement, déduction faite des coûts et de la dette connexe	3	70 478	—
Produit de la cession d'un billet à recevoir	6	8 372	—
Entrées d'immeubles de placement		(5 581)	(4 447)
Entrées d'immeubles de placement en cours d'aménagement		(18 858)	(29 132)
Entrées d'avantages incitatifs à la location et de commissions de location		(17 916)	(12 476)
Entrées de coentreprises	5	(176)	(8 343)
Entrées d'immobilisations corporelles		(13)	(671)
Émissions de billets à recevoir		(10)	(2 103)
Remboursements de capital sur les billets à recevoir		656	1 112
Variation des dépôts sur immeubles de placement		(1 304)	32
Variation de la trésorerie détenue en fiducie		(1 847)	2 013
		33 801	(54 015)
Activités de financement :			
Remboursements d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts		(9 930)	(26 563)
Avance sur emprunts hypothécaires et autres emprunts, déduction faite des coûts de financement		(35)	79
Émission de débentures de premier rang non garanties, déduction faite des coûts de financement	9	—	248 904
Remboursement de débentures de premier rang non garanties	9	(200 000)	(200 000)
Avance sur facilités de crédit renouvelables		66 500	268 057
Remboursement de facilités de crédit renouvelables, incluant les coûts de financement		(97 721)	(227 195)
Avance sur facilités de crédit non renouvelables, déduction faite des coûts de financement		199 644	—
Remboursement d'obligations locatives		(59)	(14)
Rachat de parts ordinaires en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	11	(6 026)	(59 271)
Rachat de parts privilégiées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	11	(575)	(2 004)
Distributions payées sur les parts ordinaires		(18 934)	(18 204)
Distributions payées sur les parts privilégiées		(4 379)	(5 427)
		(71 515)	(21 638)
Profit (perte) de change sur la trésorerie détenue en monnaie étrangère		2 288	(760)
Augmentation (diminution) de la trésorerie		10 584	(14 975)
Trésorerie au début de la période		42 455	66 143
Trésorerie à la fin de la période		53 039 \$	51 168 \$

Se reporter aux notes annexes.

Notes annexes

Trimestre clos les 31 mars 2020 et 2019 (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 20 juillet 2016 (la « déclaration de fiducie »). La FPI a pour objectif de détenir, de gérer, de louer et, le cas échéant, d'aménager principalement des immeubles industriels ainsi que des immeubles de bureaux et de commerces de détail au Canada et aux États-Unis, et ce, directement ou indirectement. 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. Les distributions annuelles (qui s'établissent actuellement à 0,54 \$ par part ordinaire, à 1,4155 \$ par part de série A, à 1,3680 \$ par part de série E et à 1,50 \$ par part de série I) sont établies par le conseil des fiduciaires.

Note 2. Principales 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 2019, à l'exception des méthodes et des normes adoptées décrites dans la note 2 c). 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.

Ces états financiers consolidés intermédiaires résumés doivent être lus en parallèle avec les états financiers consolidés de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

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 2019. Aucune modification n'a été apportée aux estimations et aux jugements comptables critiques au cours du trimestre clos le 31 mars 2020.

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

En octobre 2018, l'IASB a publié des modifications portant sur la définition d'une entreprise dans IFRS 3, *Regroupements d'entreprises*, pour aider les entités à déterminer si un ensemble d'activités ou d'actifs acquis est un groupe d'actifs plutôt qu'une entreprise. Ces modifications clarifient les exigences minimales pour répondre à la définition d'une entreprise, suppriment l'évaluation de la capacité des intervenants du marché de remplacer les éléments manquants, ajoutent des indications pour aider les entités à apprécier si le processus acquis est substantiel, précisent les définitions d'une entreprise et d'une sortie et introduisent un test facultatif de concentration de la juste valeur. Les modifications s'appliquent aux regroupements d'entreprises dont la date d'acquisition est le 1^{er} janvier 2020 ou après. La FPI appliquera les modifications aux acquisitions conclues après le 1^{er} janvier 2020.

Note 3. Acquisitions et cessions d'immeubles de placement

Acquisitions :

Au cours des trimestres clos les 31 mars 2020 et 2019, la FPI n'a acquis aucun immeuble.

Cessions :

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2020, la FPI a cédé les immeubles suivants :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date de cession	Catégorie d'actifs
Centre 15 Building	1	Calgary (Alberta)	21 janvier 2020	Immeubles de bureaux
Portefeuille d'immeubles de bureaux de Calgary ¹	2	Calgary (Alberta)	30 janvier 2020	Immeubles de bureaux
800 5th Avenue	1	Calgary (Alberta)	31 janvier 2020	Immeubles de bureaux
1165 Kenaston Street	1	Ottawa (Ontario)	31 mars 2020	Immeubles de bureaux

1. La cession comprend une parcelle de terrain destinée à l'aménagement.

Le 24 janvier 2020, la FPI a fourni des terrains pour l'aménagement d'immeubles industriels situés dans la région du Grand Houston, au Texas, à Park 8Ninety IV en vertu d'une entente de coentreprise.

Au 31 mars 2020, la FPI avait reçu un montant de 70 478 \$ au titre du produit en trésorerie de la vente des immeubles susmentionnés, déduction faite des coûts et de la dette connexe. Après le 31 mars 2020, la FPI a reçu un montant de 19 938 \$ au titre du produit de la vente de l'immeuble situé au 1165 Kenaston Street, et une tranche de ce montant a servi au remboursement de l'emprunt hypothécaire connexe d'un montant de 8 636 \$. Parallèlement à la vente de l'immeuble situé au 800 5th Avenue, la FPI a également reçu un billet à recevoir d'un montant de 10 000 \$ garanti par l'immeuble (note 6). Les actifs et les passifs liés à ces immeubles ont été décomptabilisés.

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2019, la FPI n'a cédé aucun immeuble.

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 2020		
	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	4 618 719 \$	102 590 \$	221 915 \$
Entrées :			
Dépenses d'investissement	5 399	18 004	182
Intérêts inscrits à l'actif ¹	—	834	20
Commissions de location	3 573	136	64
Ajustements des loyers de manière linéaire	1 164	—	77
Entrées d'avantages incitatifs à la location, déduction faite de l'amortissement	8 277	253	(145)
Apport aux participations dans des coentreprises ²	—	(2 529)	—
Cessions	—	(135)	(130 745)
Profit de change	192 284	1 209	—
Perte liée à la juste valeur	(118 616)	(2 805)	(20 014)
Reclassement d'immeubles de placement en cours d'aménagement	2 831	(2 831)	—
Solde à la fin de la période	4 713 631 \$	114 726 \$	71 354 \$

1. Au cours du trimestre clos le 31 mars 2020, des intérêts ont été inscrits à l'actif relativement aux immeubles de placement en cours d'aménagement à un taux d'intérêt effectif moyen pondéré de 3,70 %.

2. Le 24 janvier 2020, la FPI a fourni un apport sous forme de terrain en cours d'aménagement au projet Park 8Ninety IV, en vertu d'une entente de coentreprise.

	Exercice clos le 31 décembre 2019		
	Immeubles de placement	Immeubles de placement en cours d'aménagement	Immeubles de placement détenus en vue de la vente
Solde au début de l'exercice	4 941 825 \$	119 604 \$	320 465 \$
Entrées :			
Acquisitions	71 635	—	—
Reclassement de participations dans des coentreprises ¹	66 765	—	—
Dépenses d'investissement	42 116	82 994	3 650
Intérêts inscrits à l'actif ²	—	3 740	—
Commissions de location	14 415	1 168	1 158
Ajustements des loyers de manière linéaire	5 446	—	631
Entrées d'avantages incitatifs à la location, déduction faite de l'amortissement	16 133	2 762	1 532
Cessions	(162 475)	—	(385 289)
Perte de change	(106 548)	(1 964)	(1 812)
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur	19 400	2 601	(116 728)
Reclassement d'immeubles de placement en cours d'aménagement	95 827	(95 827)	—
Reclassement d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	(385 820)	(12 488)	398 308
Solde à la fin de l'exercice	4 618 719 \$	102 590 \$	221 915 \$

1. Le 16 mai 2019, la FPI a accru à 100 % sa participation dans l'immeuble Park 8Ninety I

2. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, des intérêts ont été inscrits à l'actif relativement aux immeubles de placement en cours d'aménagement à un taux d'intérêt effectif moyen pondéré de 3,81 %.

La FPI détenait deux immeubles de bureaux et un immeuble de commerces de détail classés dans les immeubles de placement détenus en vue de la vente et les a mis en vente auprès de courtiers externes au 31 mars 2020 (31 décembre 2019 – sept immeubles de bureaux, un immeuble de commerces de détail 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 27 057 \$ au 31 mars 2020 (31 décembre 2019 – 66 587 \$). 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 ou faire en sorte que l'acheteur les reprenne à la cession des immeubles de placement connexes.

Les immeubles de placement comprennent des actifs au titre de droits d'utilisation détenus en vertu de contrats de location dont la juste valeur totalisait 13 982 \$ au 31 mars 2020 (31 décembre 2019 – 13 997 \$). 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 2020, des immeubles de placement d'une juste valeur de 3 068 438 \$ (31 décembre 2019 – 3 031 195 \$) étaient 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 2020, des immeubles (y compris la participation de la FPI dans des immeubles détenus en vertu d'ententes de coentreprise) d'une valeur d'expertise de 226 750 \$ (trimestre clos le 31 mars 2019 – 161 997 \$) 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 à l'aide de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie ou de 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 2020 et de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

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.

Les mesures d'urgence adoptées par les gouvernements en réponse à la pandémie de COVID-19, notamment les restrictions de voyage, la distanciation physique et la fermeture temporaire d'entreprises non essentielles, ont créé une incertitude importante relativement aux estimations en ce qui a trait à la détermination de la juste valeur des immeubles de placement au 31 mars 2020. Il n'y a pas eu de transaction de marché récemment observée pour soutenir les changements des taux d'actualisation et de capitalisation, ainsi que des loyers du marché. En outre, la FPI a formulé des hypothèses concernant la durée et la gravité de ces mesures d'urgence ainsi que la durée de la reprise économique ultérieure pour estimer le montant et le calendrier des flux de trésorerie futurs générés par les immeubles de placement, qu'elle a utilisées dans la détermination de la juste valeur. En raison de cette incertitude importante liée aux estimations, il existe un risque que les hypothèses utilisées pour déterminer la juste valeur au 31 mars 2020 soient modifiées à mesure que de nouvelles informations seront disponibles, ce qui entraînerait un ajustement significatif de la juste valeur des immeubles de placement au cours des périodes de présentation de l'information financière futures.

Selon la hiérarchie des justes valeurs, la juste valeur des immeubles de placement de la FPI se classe au niveau 3, comme il est décrit à la note 22.

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

	31 mars 2020			31 décembre 2019		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Canada :						
Taux d'actualisation	9,50 %	5,00 %	7,28 %	9,50 %	5,00 %	7,38 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	3,75 %	6,25 %	9,00 %	3,75 %	6,34 %
Taux de capitalisation	9,00 %	3,75 %	6,12 %	9,00 %	3,75 %	6,23 %
Horizon de placement (en années)	12,0	10,0	10,4	11,0	10,0	10,3
États-Unis :						
Taux d'actualisation	9,00 %	6,25 %	7,86 %	9,00 %	6,25 %	7,86 %
Taux de capitalisation final	8,00 %	5,25 %	6,85 %	8,00 %	5,25 %	6,86 %
Taux de capitalisation	8,00 %	5,00 %	6,73 %	8,00 %	5,00 %	6,73 %
Horizon de placement (en années)	11,0	10,0	10,3	12,0	10,0	10,4
Total du portefeuille :						
Taux d'actualisation	9,50 %	5,00 %	7,50 %	9,50 %	5,00 %	7,55 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	3,75 %	6,48 %	9,00 %	3,75 %	6,53 %
Taux de capitalisation	9,00 %	3,75 %	6,35 %	9,00 %	3,75 %	6,41 %
Horizon de placement (en années)	12,0	10,0	10,3	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 inclus dans les participations dans des coentreprises de la FPI.

Note 5. Partenariats

La FPI détient des participations dans les partenariats suivants :

Immeuble	Principale vocation	Type de partenariat	Participation	
			31 mars 2020	31 décembre 2019
Park 8Ninety II	Immeuble de placement	Coentreprise	95 %	95 %
Park 8Ninety IV	Immeuble de placement	Coentreprise	95 %	95 %
Corridor Park	Immeuble de placement	Coentreprise	90 %	90 %
Millwright Building	Immeuble de placement	Coentreprise	80 %	80 %
Tower Business Center	Immeuble de placement	Coentreprise	80 %	80 %
Portefeuille Graham	Immeuble de placement	Coentreprise	75 %	75 %
The Point at Inverness	Immeuble de placement	Coentreprise	50 %	50 %
Cliveden Building	Immeuble de placement	Entreprise commune	50 %	50 %
Kincaid Building	Immeuble de placement	Entreprise commune	50 %	50 %

La FPI a déterminé que les immeubles de placement susmentionnés constituaient des partenariats, étant donné que les décisions concernant les activités pertinentes nécessitent le consentement unanime des parties qui partagent le contrôle. La FPI a déterminé le type de partenariat en fonction de la structure de détention de chaque immeuble de placement.

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2020, la FPI a fourni un apport de 176 \$ dans le cadre des ententes de coentreprise visant les immeubles Tower Business Center, Park 8Ninety II et Park 8Ninety IV. En outre, la FPI a fourni un apport sous forme de terrain en cours d'aménagement d'une valeur de 2 529 \$ au projet Park 8Ninety IV, en vertu d'une entente de coentreprise.

La FPI pourrait être tenue responsable des obligations de certains partenariats. Au 31 mars 2020, la quote-part des passifs hypothécaires revenant aux copropriétaires était de 44 373 \$ (31 décembre 2019 – 40 816 \$). La direction est d'avis que les actifs disponibles par l'intermédiaire de ses partenariats 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 ententes de coentreprise.

	31 mars 2020	31 décembre 2019
Actifs non courants :		
Immeubles de placement	327 722 \$	306 051 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	10 661	—
Actifs courants :		
Charges payées d'avance et autres actifs	186	86
Débiteurs et autres sommes à recevoir	1 384	1 281
Trésorerie	12 621	9 207
Total de l'actif	352 574	316 625
Passifs non courants :		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	108 641	93 977
Passifs courants :		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	31 978	27 598
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	2 826	3 483
Créditeurs et autres passifs	6 721	4 957
Total du passif	150 166	130 015
Participations dans des coentreprises	202 408 \$	186 610 \$
	2020	31 mars 2019
Produits	5 286 \$	5 042 \$
Charges :		
Exploitation des immeubles	1 381	1 311
Impôts fonciers	1 164	1 077
Total des charges d'exploitation	2 545	2 388
Bénéfice d'exploitation net	2 741	2 654
Autres produits (charges) :		
Charges d'intérêts	(1 348)	(1 193)
Produits d'intérêts	3	2
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(413)	1 194
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	983 \$	2 657 \$

Note 6. Billets à recevoir

	31 mars 2020	31 décembre 2019
Billet à recevoir, venant à échéance en juillet 2022, portant intérêt au taux de 5,05 % par année, remboursable en versements mensuels (intérêts uniquement) jusqu'à l'échéance, garanti par un immeuble de bureaux	79 000 \$	79 000 \$
Billet à recevoir, venant à échéance janvier 2024, portant intérêt au taux de 5,00 % par année, remboursable en versements mensuels (intérêts uniquement) jusqu'à l'échéance, garanti par un immeuble de bureaux	10 000	—
Billet à recevoir d'un locataire, venant à échéance en mai 2023, portant intérêt au taux de 5,89 % par année, remboursable en divers versements mensuels du capital et des intérêts ¹	—	8 554
Billet à recevoir d'un locataire, venant à échéance en novembre 2031, portant intérêt à 8,50 % par année, remboursable en versements mensuels de 50 \$ US (capital et intérêts)	6 318	5 856
Autres billets à recevoir	4 236	4 418
	99 554	97 828
Tranche courante	1 655	3 996
Tranche non courante	97 899 \$	93 832 \$

1. Le solde impayé de 8 372 \$ de ce billet à recevoir a été vendu dans le cadre de la cession du portefeuille d'immeubles de bureaux de Calgary. Se reporter à la note 3 pour plus d'information.

Note 7. Débiteurs et autres sommes à recevoir

	31 mars 2020	31 décembre 2019
Loyers à recevoir	10 787 \$	8 108 \$
Correction de valeur pour créances douteuses	(543)	(406)
Revenus de recouvrement courus	3 886	5 352
Autres sommes à recevoir	27 342	7 959
	41 472 \$	21 013 \$

Au 31 mars 2020, les autres sommes à recevoir comprenaient le produit de 19 938 \$ lié à la vente de l'immeuble situé au 1165 Kenaston Street et reçu après la fin de la période. Se reporter aux notes 3 et 23 pour plus d'information.

Note 8. Emprunts hypothécaires et autres emprunts

	31 mars 2020	31 décembre 2019
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 440 856 \$	1 403 401 \$
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	3 267	3 170
Coûts de financement	(5 083)	(5 223)
	1 439 040	1 401 348
Tranche courante	497 776	396 152
Tranche non courante	941 264 \$	1 005 196 \$

La majorité des 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 2020, 31,4 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI porte intérêt à des taux fixes (31 décembre 2019 – 32,1 %), et 32,3 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI portent intérêt à des taux variables et font l'objet de swaps de taux d'intérêt (31 décembre 2019 – 27,1 %). Le taux d'intérêt effectif moyen pondéré sur tous les emprunts hypothécaires et autres emprunts était de 3,66 % et leur taux nominal moyen pondéré était de 3,47 % au 31 mars 2020 (31 décembre 2019 – 3,94 % et 3,77 %, respectivement). Les dates d'échéance de ces emprunts s'échelonnent du 1^{er} avril 2020 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, et se conformait à ces exigences au 31 mars 2020.

Note 9. Débentures de premier rang non garanties

Le 22 février 2019, en vertu du prospectus préalable de base simplifié du 23 août 2018, la FPI a émis des débentures de premier rang non garanties de série C à 3,674 %, pour un produit brut de 250 000 \$. Les intérêts sont versés sur une base semestrielle le 22 février et le 22 août de chaque année. Ces débentures ne peuvent être rachetées par la FPI avant leur échéance et ont égalité de rang avec toutes les autres dettes de la FPI.

Le 27 mars 2019, à la date d'échéance, la FPI a remboursé la valeur nominale des débentures de premier rang non garanties de série A à 3,753 %, d'un montant de 200 000 \$.

Le 7 février 2020, à la date d'échéance, la FPI a remboursé la valeur nominale des débentures de premier rang non garanties de série B d'un montant de 200 000 \$.

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.

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 C	22 février 2019	22 février 2021	3,674 %	

	Valeur nominale	Coûts de financement non amortis	Valeur comptable	Tranche courante	Tranche non courante
Série C	250 000	(494)	249 506	249 506	—
31 mars 2020	250 000 \$	(494) \$	249 506 \$	249 506 \$	— \$
31 décembre 2019	450 000	(669)	449 331	199 959	249 372

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2020, la FPI a comptabilisé un montant de 175 \$ au titre de l'amortissement des coûts de financement (2019 – un montant de 51 \$ au titre de la désactualisation de la composante passif et un montant de 234 \$ au titre de l'amortissement des coûts de financement).

Conformément à l'acte de fiducie supplémentaire régissant les débentures de premier rang non garanties de série C, la FPI doit respecter diverses clauses restrictives financières. Au 31 mars 2020, la FPI se conformait à ces exigences.

Note 10. Facilités de crédit

La FPI a conclu des facilités de crédit à terme renouvelables non garanties d'un montant total de 700 000 \$ qui 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.

En février 2020, la FPI a conclu une facilité de crédit à terme non renouvelable et non garantie d'un montant de 200 000 \$ et d'une durée de deux ans. En 2017, la FPI a conclu deux facilités de crédit à terme non renouvelables et non garanties de cinq ans d'un montant total de 300 000 \$. 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 tableau suivant présente les facilités de crédit non garanties de la FPI.

	31 mars 2020		31 décembre 2019			
	Capacité d'emprunt	Montant prélevé	Montant pouvant être prélevé	Montant prélevé	Montant pouvant être prélevé	Taux d'intérêt applicables ¹
Facilité renouvelable échéant le 14 décembre 2021	400 000 \$	345 670 \$	54 330 \$	341 117 \$	58 883 \$	Taux des acceptations bancaires majoré de 1,70 % ou taux préférentiel majoré de 0,70 % ou taux LIBOR majoré de 1,70 % ou taux de base américain majoré de 0,70 %
Facilité renouvelable échéant le 29 avril 2023	300 000	216 000	84 000	246 994	53 006	Taux des acceptations bancaires majoré de 1,70 % ou taux préférentiel majoré de 0,70 % ou taux LIBOR majoré de 1,70 % ou taux de base américain majoré de 0,70 %
Facilité non renouvelable échéant le 6 juillet 2022	150 000	150 000	—	150 000	—	3,57 %
Facilité non renouvelable échéant le 18 juillet 2022	150 000	150 000	—	150 000	—	3,50 %
Facilité non renouvelable échéant le 4 février 2022	200 000	200 000	—	—	—	Taux des acceptations bancaires majoré de 1,60 % ou taux préférentiel majoré de 0,60 %
Coûts de financement		(1 759)		(1 589)		
Total des facilités de crédit	1 200 000 \$	1 059 911 \$	138 330 \$	886 522 \$	111 889 \$	

1. La FPI a conclu des swaps de taux d'intérêt sur les facilités de crédit non renouvelables échéant le 6 juillet et le 18 juillet 2022.

Aux fins des facilités de crédit, la FPI doit respecter diverses clauses restrictives financières. Au 31 mars 2020, la FPI se conformait à ces exigences.

Note 11. 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 2018	150 282 829	1 959 647 \$
Parts assujetties à des restrictions rachetées	51 981	606
Parts différées rachetées	39 546	470
Parts acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(12 417 833)	(161 976)
Solde au 31 décembre 2019	137 956 523	1 798 747
Parts assujetties à des restrictions rachetées	9 587	112
Parts différées rachetées	9 011	105
Parts acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(671 334)	(8 753)
Parts acquises en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la clôture de la période	(111 934)	(1 460)
Solde au 31 mars 2020	137 191 853	1 788 751 \$

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 G	Série I	Total
Nombre de parts en circulation au 31 décembre 2018	3 445 400	3 996 200	3 196 200	5 000 000	15 637 800
Parts acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(58 100)	(162 300)	(57 700)	—	(278 100)
Parts privilégiées rachetées	—	—	(3 138 500)	—	(3 138 500)
Nombre de parts en circulation au 31 décembre 2019	3 387 300	3 833 900	—	5 000 000	12 221 200
Parts acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(7 100)	(8 931)	—	(8 740)	(24 771)
Parts acquises en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la clôture de la période	(3 000)	(6 877)	—	(1 300)	(11 177)
Nombre de parts en circulation au 31 mars 2020	3 377 200	3 818 092	—	4 989 960	12 185 252

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

	Série A	Série E	Série G	Série I	Total
Taux de distribution annuel	5,662 %	5,472 %	5,000 %	6,000 %	
Date de refixation du taux de distribution	30 septembre 2022	30 septembre 2023	—	30 avril 2023	
Valeur comptable au 31 décembre 2018	82 034 \$	96 445 \$	77 098 \$	121 304 \$	376 881 \$
Parts acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(1 383)	(3 916)	(1 388)	—	(6 687)
Parts privilégiées rachetées	—	—	(75 710)	—	(75 710)
Valeur comptable au 31 décembre 2019	80 651	92 529	—	121 304	294 484
Parts acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(169)	(217)	—	(212)	(598)
Parts acquises en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la clôture de la période	(71)	(166)	—	(31)	(268)
Valeur comptable au 31 mars 2020	80 411 \$	92 146 \$	— \$	121 061 \$	293 618 \$
Valeur nominale au 31 mars 2020	84 430 \$	95 452 \$	— \$	124 749 \$	304 631 \$
Valeur nominale au 31 décembre 2019	84 683	95 847	—	125 000	305 530

La FPI peut racheter les parts de séries A, E ou 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 A, E ou I ont le droit de convertir leurs parts en parts de séries B, 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 A, E et I ont égalité de rang entre elles et avec les parts de séries B, 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 13 décembre 2019, 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 5 décembre 2019.

	Flottant	10 % du flottant
Parts ordinaires	119 019 978	11 901 997
Séries de parts privilégiées :		
Série A	3 387 300	338 730
Série E	3 835 700	383 570
Série I	4 900 000	490 000

Les rachats seront effectués au cours du marché par l'entremise de la TSX et toutes les parts ordinaires et les parts privilégiées acquises par la FPI en vertu de cette offre seront annulées. Cette offre demeurera en vigueur jusqu'à la plus rapprochée des deux dates suivantes, soit le 16 décembre 2020, 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 2020, la FPI a acquis 783 268 parts ordinaires aux cours du marché totalisant 6 026 \$, ce qui s'est traduit par un surplus d'apport de 4 187 \$, soit l'excédent du capital déclaré sur le produit du rachat. Au cours du trimestre clos le 31 mars 2020, la FPI a également acquis 10 100, 15 808 et 10 040 parts de séries A, E et G, respectivement, au cours du marché totalisant 575 \$, ce qui s'est traduit par un surplus d'apport de 291 \$, soit l'excédent du capital déclaré sur le produit du rachat.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la FPI a acquis 12 417 833 parts ordinaires aux cours du marché totalisant 138 403 \$, ce qui s'est traduit par un surplus d'apport de 23 573 \$, soit l'excédent du capital déclaré sur le produit du rachat. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la FPI a aussi acquis 58 100, 162 300 et 57 700 parts de séries A, E et G, respectivement, aux cours du marché totalisant 5 866 \$, ce qui s'est traduit par un surplus d'apport de 821 \$, soit l'excédent du capital déclaré sur le produit du rachat.

d) Prospectus préalable de base simplifié :

Le 23 août 2018, la FPI a publié un prospectus préalable de base simplifié. La FPI pourrait, à l'occasion, pendant la période de 25 mois de validité de ce prospectus préalable de base simplifié, offrir et émettre les titres suivants jusqu'à concurrence d'une valeur maximale de 1 000 000 \$: i) des parts ordinaires de la FPI; ii) des parts privilégiées, pouvant être émises en séries; iii) des titres de créance, qui pourront prendre la forme de débentures, de billets ou d'autres types de titres de créance et qui pourront être émis en séries; iv) des bons de souscription de parts; et v) des reçus de souscription visant l'achat de titres de fiducie. Au 31 mars 2020, la FPI a émis des débentures de premier rang non garanties dans le cadre d'un placement de 250 000 \$ en vertu de ce prospectus préalable de base simplifié.

e) Nombre moyen pondéré de parts ordinaires :

	Trimestres clos les	
	2020	31 mars 2019
(Perte nette) bénéfice net	(111 330) \$	25 356 \$
Ajustement pour tenir compte des distributions aux porteurs de parts privilégiées (note 12)	(4 379)	(5 434)
(Perte nette) bénéfice net attribuable aux porteurs de parts ordinaires	(115 709)	19 922
Ajustement pour tenir compte des parts assujetties à des restrictions	(1 290)	—
Ajustement pour tenir compte des parts différées	(1 907)	—
(Perte nette) bénéfice net dilué(e) attribuable aux porteurs de parts ordinaires	(118 906) \$	19 922 \$

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

Parts ordinaires de base	137 965 319	148 563 570
Incidence des titres ayant un effet dilutif :		
Parts assujetties à des restrictions	745 365	—
Parts différées	483 928	—
Parts ordinaires diluées	139 194 612	148 563 570
(Perte nette) bénéfice net par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires :		
De base	(0,84) \$	0,13 \$
Dilué(e)	(0,85)	0,13

Le calcul du bénéfice net dilué par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires tient compte des parts assujetties à des restrictions et des parts différées lorsque ces instruments ont un effet dilutif. Pour le trimestre clos le 31 mars 2020, aucune part n'a eu un effet antidilutif. Pour le trimestre clos le 31 mars 2019, les parts assujetties à des restrictions et les parts différées avaient un effet antidilutif, pour un nombre total de 653 403 parts.

Note 12. Distributions aux porteurs de parts

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

	Trimestre clos le		Trimestre clos le	
	31 mars 2020		31 mars 2019	
	Total des distributions	Distributions par part	Total des distributions	Distributions par part
Porteurs de parts ordinaires	18 596 \$	0,14 \$	19 818 \$	0,14 \$
Porteurs de parts privilégiées de série A	1 196	0,35	1 209	0,35
Porteurs de parts privilégiées de série E	1 308	0,34	1 357	0,34
Porteurs de parts privilégiées de série G	—	—	993	0,31
Porteurs de parts privilégiées de série I	1 875	0,38	1 875	0,38

Note 13. Produits

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

	Trimestres clos les	
	2020	31 mars 2019
Loyers de base	75 255 \$	81 992 \$
Recouvrements de coûts d'exploitation et d'impôts fonciers	43 848	49 980
Stationnement et autres produits	3 884	5 479
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	(5 758)	(5 465)
Ajustements des loyers de manière linéaire	1 241	1 513
Revenus liés à la résiliation de contrats de location	71	48
	118 541 \$	133 547 \$

Se reporter à la note 18 pour une ventilation des produits par secteur géographique à présenter.

Note 14. Charges d'intérêts

	Trimestres clos les	
	2020	31 mars 2019
Intérêts sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts	13 026 \$	16 456 \$
Intérêts sur les débetures de premier rang non garanties	2 981	4 419
Intérêts sur les facilités de crédit	7 832	5 503
Amortissement net des ajustements à la juste valeur relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	(188)	(29)
Amortissement des coûts de financement	908	954
Désactualisation de la composante passif des débetures	—	(51)
	24 559 \$	27 252 \$

Note 15. Perte liée à la juste valeur sur instruments dérivés

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

	Trimestres clos les	
	2020	31 mars 2019
Swaps de taux d'intérêt	(18 169) \$	(8 485) \$
Contrats de change	3 348	(4 245)
Autres dérivés	—	385
	(14 821) \$	(12 345) \$

Note 16 Impôt sur le résultat

a) Impôt canadien :

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 la FPI entend distribuer la totalité de son bénéfice imposable à ses porteurs de parts, la FPI ne comptabilise pas de charge d'impôt exigible au titre de l'impôt sur le revenu canadien.

b) Impôt américain :

Les immeubles de la FPI aux États-Unis sont détenus par des filiales américaines 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 30 % à 35 % sur leurs distributions au Canada. Toute retenue d'impôt à la source payée est comptabilisée au titre des distributions correspondantes.

La FPI est assujettie aux impôts étatiques et fédéral aux États-Unis en ce qui a trait au bénéfice imposable de sa filiale de gestion américaine.

Note 17. Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie

a) Autres éléments sans effet sur la trésorerie :

	Trimestres clos les	
	2020	31 mars 2019
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	5 758 \$	5 465 \$
Ajustements des loyers de manière linéaire	(1 241)	(1 513)
Amortissement des immobilisations corporelles	338	270
Rémunération fondée sur des parts	(2 416)	1 066
Autres avantages du personnel à long terme	—	299
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	(188)	(29)
Amortissement des coûts de financement compris dans les charges d'intérêts	908	954
Désactualisation de la composante passif des débiteures	—	(51)
	3 159 \$	6 461 \$

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

	Trimestres clos les	
	2020	31 mars 2019
Immeubles en stock	(78) \$	(741) \$
Charges payées d'avance et autres actifs	1 606	(109)
Débiteurs et autres sommes à recevoir	(7)	(736)
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	(818)	654
Créditeurs et autres passifs	(4 628)	7 508
	(3 925) \$	6 576 \$

c) Autres renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie :

	Trimestres clos les	
	2020	31 mars 2019
Intérêts versés	29 344 \$	29 739 \$
Intérêts reçus	1 137	443
Impôt sur le résultat reçu	2	5

Note 18. Informations sectorielles

La FPI possède et exploite différents immeubles au Canada et aux États-Unis. Ces immeubles sont gérés et présentés à l'interne en fonction du pays dans lequel ils sont situés. Les informations sectorielles comprennent les coentreprises de la FPI, présentées selon la méthode de la consolidation proportionnelle. Les charges de la FPI, y compris les intérêts se rapportant aux débetures et aux facilités de crédit, n'ont pas été attribuées à ces secteurs.

Trimestre clos le 31 mars 2020

	Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des coentreprises	Total
Produits	64 281 \$	59 519 \$	27 \$	(5 286) \$	118 541 \$
Charges :					
Exploitation des immeubles	17 167	13 773	—	(1 381)	29 559
Impôts fonciers	10 909	10 085	—	(1 164)	19 830
	28 076	23 858	—	(2 545)	49 389
Bénéfice d'exploitation net	36 205	35 661	27	(2 741)	69 152
Autres produits (charges) :					
Charges générales	—	—	(813)	—	(813)
Charges d'intérêts	(5 281)	(9 332)	(11 294)	1 348	(24 559)
Produits d'intérêts	93	218	1 188	(3)	1 496
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	—	—	—	983	983
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement	(122 969)	(18 879)	—	413	(141 435)
Perte de change	—	—	(1 102)	—	(1 102)
Perte liée à la juste valeur sur instruments dérivés	—	—	(14 821)	—	(14 821)
(Perte) bénéfice avant impôt sur le résultat	(91 952)	7 668	(26 815)	—	(111 099)
Charge d'impôt sur le résultat	—	(231)	—	—	(231)
(Perte nette) bénéfice net	(91 952) \$	7 437 \$	(26 815) \$	— \$	(111 330) \$
Entrées d'immeubles de placement, d'immeubles de placement en cours d'aménagement et d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	20 024 \$	9 686 \$	— \$	(6 125) \$	23 585 \$
Entrées d'avantages incitatifs à la location	4 482	11 442	—	(1 781)	14 143
Entrées de commissions de location	1 355	3 064	—	(646)	3 773
					31 mars 2020
	Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des coentreprises	Total
Total de l'actif	2 750 608 \$	2 589 267 \$	147 774 \$	(150 166) \$	5 337 483 \$
Total du passif	600 398	1 079 809	1 354 120	(150 166)	2 884 161

Trimestre clos le 31 mars 2019

	Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des coentreprises	Total
Produits	74 874 \$	63 676 \$	39 \$	(5 042) \$	133 547 \$
Charges :					
Exploitation des immeubles	19 698	16 093	—	(1 311)	34 480
Impôts fonciers	11 615	10 051	—	(1 077)	20 589
	31 313	26 144	—	(2 388)	55 069
Bénéfice d'exploitation net	43 561	37 532	39	(2 654)	78 478
Autres produits (charges) :					
Charges générales	—	—	(4 117)	—	(4 117)
Charges d'intérêts	(6 404)	(11 677)	(10 364)	1 193	(27 252)
Produits d'intérêts	190	57	196	(2)	441
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	—	—	—	2 657	2 657
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement	(3 627)	(13 706)	—	(1 194)	(18 527)
Profit de change	—	—	6 713	—	6 713
Perte liée à la juste valeur sur instruments dérivés	—	—	(12 345)	—	(12 345)
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	33 720	12 206	(19 878)	—	26 048
Charge d'impôt sur le résultat	—	(692)	—	—	(692)
Bénéfice net (perte nette)	33 720 \$	11 514 \$	(19 878) \$	— \$	25 356 \$
Entrées d'immeubles de placement, d'immeubles de placement en cours d'aménagement et d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	15 213 \$	38 845 \$	— \$	(21 696) \$	32 362 \$
Entrées d'avantages incitatifs à la location	5 646	3 692	—	217	9 555
Entrées de commissions de location	1 636	1 401	—	(116)	2 921

31 décembre 2019

	Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des coentreprises	Total
Total de l'actif	2 987 331 \$	2 360 066 \$	112 637 \$	(130 015) \$	5 330 019 \$
Total du passif	640 100	979 670	1 369 511	(130 015)	2 859 266

Note 19. Engagements, éventualités et garanties

a) Entente d'achat inconditionnelle :

La FPI a conclu une entente d'achat inconditionnelle visant une parcelle de terrain destinée à l'aménagement adjacente à des immeubles industriels existants dans la région du Grand Phoenix, en Arizona, pour un prix d'achat de 9 700 \$ US. La transaction devrait se conclure en janvier 2021.

b) Lettres de crédit :

Au 31 mars 2020, la FPI avait émis des lettres de crédit d'un montant de 3 574 \$ (31 décembre 2019 – 3 574 \$).

c) 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 la fiducie. Selon l'information disponible, l'issue de ces passifs éventuels est incertaine et ne répond pas aux exigences voulant que ces passifs éventuels soient constatés dans les états financiers consolidés à titre de passifs.

d) Garanties :

Au 31 mars 2020, la FPI a garanti certaines dettes reprises par des acquéreurs relativement à la cession de trois immeubles (31 décembre 2019 – trois 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 2020, le montant estimatif de la dette assujettie aux garanties était de 55 479 \$ (31 décembre 2019 – 56 025 \$) et la durée moyenne pondérée résiduelle estimative était de 2,9 ans (31 décembre 2019 – 3,1 ans). Aucun passif excédant la juste valeur des garanties n'a été comptabilisé dans les états financiers consolidés, puisque la juste valeur estimative des participations des emprunteurs dans les immeubles sous-jacents excède les emprunts hypothécaires à payer pour lesquels la FPI a fourni les garanties.

Note 20. Gestion du capital

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

La déclaration de fiducie de la FPI lui permet de contracter des dettes pourvu que, compte tenu de la dette contractée ou reprise (comme le définit la déclaration de fiducie), le montant de cette dette n'excède pas 70 % de la valeur comptable brute du total de l'actif de la FPI. Aux termes de la déclaration de fiducie, la valeur comptable brute est définie comme la valeur comptable consolidée des actifs de la FPI, plus le montant des amortissements cumulés comptabilisés dans les livres et registres de la FPI, plus le montant de tout passif d'impôt différé découlant d'acquisitions indirectes, calculés conformément aux principes comptables généralement reconnus. Au 31 mars 2020, le ratio de la dette sur la valeur comptable brute était de 51,4 % (31 décembre 2019 – 51,3 %), ce qui est conforme à l'exigence de la déclaration de fiducie et cadre avec les objectifs de la FPI.

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

	Note	31 mars 2020	31 décembre 2019
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	8	1 439 040 \$	1 401 348 \$
Débentures de premier rang non garanties	9	249 506	449 331
Facilités de crédit	10	1 059 911	886 522
Total de la dette		2 748 457	2 737 201
Capitaux propres		2 453 322	2 470 753
		5 201 779 \$	5 207 954 \$

Note 21. Gestion du risque

En mars 2020, l'épidémie de COVID-19 a été reconnue comme une pandémie par l'Organisation mondiale de la Santé. La pandémie de COVID-19 a conduit les gouvernements à adopter des mesures d'urgence, notamment des restrictions de voyage, la distanciation physique et la fermeture temporaire d'entreprises non essentielles. Ces mesures ont entraîné une perturbation de l'activité économique dans les marchés où sont situés les immeubles de la FPI, tant au Canada qu'aux États-Unis.

Puisque la situation est en constante évolution, la durée et les répercussions de la pandémie de COVID-19 sont inconnues. Toute estimation de la durée et de la gravité potentielle des risques liés à la COVID-19 fait l'objet d'une incertitude importante. Les marchés des actions et des capitaux ont également connu une volatilité et une faiblesse importantes. La mesure dans laquelle la pandémie de COVID-19 pourrait avoir une incidence défavorable sur les activités, les résultats financiers et les ressources en capital de la FPI et son incidence sur l'évaluation des risques suivants font également l'objet d'une incertitude importante. Se reporter à la note 23 pour une analyse plus poussée relative à la COVID-19.

Dans le cours normal des activités, la FPI est exposée à un certain nombre de risques qui peuvent influencer sur la performance d'exploitation. Les principaux risques et les mesures prises pour les gérer sont présentés ci-dessous.

a) Risque de marché :

i) Risque de taux d'intérêt :

La FPI est exposée au risque de taux d'intérêt sur ses emprunts. La déclaration de fiducie limite le ratio d'endettement de la FPI à 70 % de la valeur comptable brute du total de l'actif de la FPI. La FPI surveille également le montant de la dette à taux variable. La majorité des financements par emprunt de la FPI sont à taux fixe ou encore sont à taux variables 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 2020, la FPI avait une dette à taux variable, incluant des facilités de crédit et des débetures, de 2 049 973 \$ (31 décembre 2019 – 2 041 647 \$). Au 31 mars 2020, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 765 670 \$ de la dette à taux variable, y compris des swaps sur ses facilités de crédit et sur ses débetures (31 décembre 2019 – 880 729 \$).

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 sont libellés en dollars américains, ce qui procure à la fiducie une couverture naturelle.

Une dépréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au taux de change moyen du dollar canadien de 1,3564 pour le trimestre clos le 31 mars 2020, et au taux de change de clôture de 1,4187 au 31 mars 2020, aurait donné lieu à une diminution de la perte nette d'environ 11 253 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2020. Une dépréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au dollar canadien aurait donné lieu à une diminution d'environ 105 318 \$ des autres éléments de bénéfice global pour le trimestre clos le 31 mars 2020. 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.

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 dépôts sur les immeubles de placement et les billets à recevoir.

À titre de propriétaire de biens immobiliers, la FPI est exposée à un risque de crédit du fait que les locataires pourraient ne pas être en mesure de payer les loyers contractuels. La direction atténue ce risque en procédant à des vérifications appropriées de la solvabilité des locataires importants et aux vérifications diligentes s'y rapportant. Le portefeuille d'immeubles de la FPI comprend plusieurs catégories d'actifs, dont des immeubles de bureaux, des immeubles de commerces de détail et des immeubles industriels, qui sont répartis dans diverses régions géographiques, soit dans cinq provinces canadiennes et six États américains. Une perte de valeur des débiteurs et autres sommes à recevoir de 146 \$ est incluse dans les charges d'exploitation des immeubles pour le trimestre clos le 31 mars 2020 (trimestre clos le 31 mars 2019 – 159 \$). La qualité du crédit des débiteurs et autres sommes à recevoir est considérée comme adéquate.

La FPI est également exposée au risque de crédit à titre de détentrice de billets à recevoir. La direction atténue ce risque en procédant à des vérifications de la solvabilité des emprunteurs 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.

c) Risque de liquidité :

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

Le tableau qui suit présente les échéances estimatives des passifs financiers de la FPI au 31 mars 2020, incluant les créiteurs et autres passifs, les facilités de crédit, les débiteures de premier rang non garanties et les emprunts hypothécaires et autres emprunts. Toutes les débiteures convertibles sont présentées à leur valeur nominale.

	Total	Moins de 1 an	De 1 an à 3 ans	De 4 à 5 ans	Après 5 ans
Créiteurs et autres passifs	100 294 \$	100 294 \$	— \$	— \$	— \$
Facilités de crédit	1 061 670	—	845 670	216 000	—
Débiteures de premier rang non garanties	250 000	250 000	—	—	—
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 440 856	489 070	440 786	495 600	15 400
	2 852 820 \$	839 364 \$	1 286 456 \$	711 600 \$	15 400 \$

Note 22. 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 2020.

		31 mars 2020		31 décembre 2019	
	Hiérarchie des justes valeurs	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Actif :					
Immeubles de placement	Niveau 3	4 713 631 \$	4 713 631 \$	4 618 719 \$	4 618 719 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	Niveau 3	114 726	114 726	102 590	102 590
Billets à recevoir	Niveau 2	99 554	101 143	97 828	98 485
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	Niveau 3	71 354	71 354	221 915	221 915
Instruments dérivés	Niveau 2	810	810	1 303	1 303
		5 000 075	5 001 664	5 042 355	5 043 012
Passif :					
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	Niveau 2	1 439 040	1 444 765	1 401 348	1 412 899
Débiteures de premier rang non garanties	Niveau 2	249 506	250 212	449 331	453 086
Facilités de crédit	Niveau 2	1 059 911	1 061 670	886 522	888 111
Instruments dérivés	Niveau 2	23 222	23 222	8 187	8 187
		2 771 679	2 779 869	2 745 388	2 762 283
		2 228 396 \$	2 221 795 \$	2 296 967 \$	2 280 729 \$

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 billets à recevoir, des instruments dérivés, des emprunts hypothécaires et autres emprunts, des débiteures de premier rang non garanties et des facilités de crédit a été établie au moyen de l'actualisation des flux de trésorerie de ces instruments financiers en fonction des taux du marché en vigueur à la fin de la période qui s'appliqueraient à des instruments assortis de modalités et de risques de crédit similaires.

Les instruments dérivés sont principalement constitués de swaps de taux d'intérêt et de change. La FPI a conclu des swaps de taux d'intérêt sur un certain nombre d'emprunts hypothécaires et sur certaines des facilités de crédit non renouvelables. Ces swaps ne sont pas désignés comme relation de couverture.

Note 23. Événements postérieurs à la date de clôture

Les événements suivants se sont produits après le 31 mars 2020 :

- La durée et les répercussions de la pandémie de COVID-19 sont inconnues à l'heure actuelle. Les gouvernements réagissent à la situation au moyen d'interventions importantes destinées à stabiliser les conditions économiques, mais l'efficacité de ces interventions demeure inconnue. La FPI suit de près la situation relative à la COVID-19 et prend des mesures pour atténuer les risques pour ses activités, ses résultats financiers et ses ressources en capital. La FPI continue de travailler avec certains locataires qui ont besoin d'aide pour reporter une partie de leur loyer de base pour les mois d'avril et mai 2020, et elle a conclu un accord de remboursement du montant à une date ultérieure, sans intérêts. Bien que l'incidence globale de la pandémie de COVID-19 ne soit pas connue pour le moment, la FPI prévoit que les actifs d'immeubles de commerces de détail seront les plus touchés. Il est impossible d'estimer de manière fiable la durée ou l'effet de ces événements et l'incidence sur les résultats financiers de la FPI dans les périodes futures, y compris la capacité de la FPI à percevoir des loyers auprès des locataires et l'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement.
- La FPI a remboursé un emprunt hypothécaire à taux fixe venant à échéance d'un montant de 19 711 \$.
- La FPI a reçu un produit de 19 938 \$ lié à la vente de l'immeuble situé au 1165 Kenaston Street et a remboursé l'emprunt hypothécaire à taux fixe d'un montant de 8 636 \$.
- La FPI a reçu un financement plus élevé lors du renouvellement d'un emprunt hypothécaire venant à échéance d'un montant de 23 793 \$ US.
- La FPI a acquis, en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, 1 455 142 parts ordinaires à un prix moyen pondéré de 8,46 \$, 16 000 parts de série A à un prix moyen pondéré de 15,43 \$, 20 362 parts de série E à un prix moyen pondéré de 14,37 \$ et 24 420 parts de série E à un prix moyen pondéré de 19,13 \$.
- La FPI a remboursé des soldes nets de 20 000 \$ et de 900 \$ US sur ses facilités de crédit à terme renouvelables.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie mensuelle de 0,045 \$ par part ordinaire pour le mois d'avril 2020.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie trimestrielle de 0,3750 \$ par part de série I pour la période de trois mois close le 30 avril 2020.

Note 24. 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 7 mai 2020.