

États financiers consolidés intermédiaires résumés de

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2020 et 2019
(non audité)

(en dollars canadiens)

Bilans consolidés intermédiaires résumés

(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	30 septembre 2020	31 décembre 2019
ACTIF			
Actifs non courants :			
Immeubles de placement	4	4 415 703 \$	4 618 719 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	4	129 630	102 590
Participations dans des coentreprises	5	176 897	186 610
Immobilisations corporelles		7 913	7 786
Billets à recevoir	6	17 651	93 832
Loyers reportés à recevoir	7	1 421	—
		4 749 215	5 009 537
Actifs courants :			
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	4	287 506	221 915
Immeubles en stock		14 894	14 632
Dépôts sur immeubles de placement		1 261	—
Charges payées d'avance et autres actifs		9 757	10 533
Billets à recevoir	6	1 720	3 996
Débiteurs et autres sommes à recevoir	7	16 951	21 013
Trésorerie détenue en fiducie	8	91 310	5 938
Trésorerie		35 198	42 455
		458 597	320 482
Total de l'actif		5 207 812 \$	5 330 019 \$
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES			
Passifs non courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	9	907 721 \$	1 005 196 \$
Débetures de premier rang non garanties	10	248 882	249 372
Facilités de crédit	11	775 381	886 522
Autres passifs à long terme		1 902	1 000
		1 933 886	2 142 090
Passifs courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	9	477 530	396 152
Débetures de premier rang non garanties	10	249 781	199 959
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance		33 176	32 834
Créditeurs et autres passifs		106 995	88 231
		867 482	717 176
Total du passif		2 801 368	2 859 266
Capitaux propres		2 406 444	2 470 753
Engagements, éventualités et garanties	20		
Événements postérieurs à la date de clôture	24		
Total du passif et des capitaux propres		5 207 812 \$	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 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
		2020	2019	2020	2019
Produits	14	113 328 \$	127 005 \$	345 907 \$	394 480 \$
Charges :					
Exploitation des immeubles		26 269	31 054	83 705	97 189
Impôts fonciers		19 042	20 227	57 894	62 556
Total des charges d'exploitation		45 311	51 281	141 599	159 745
Bénéfice d'exploitation net		68 017	75 724	204 308	234 735
Autres produits (charges) :					
Charges générales		(5 294)	(4 181)	(8 770)	(12 411)
Charges d'intérêts	15	(20 235)	(27 342)	(65 859)	(82 510)
Produits d'intérêts		1 302	516	4 169	1 467
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	5	529	21 525	7 127	23 491
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	4	1 261	(19 829)	(131 891)	(62 864)
(Perte) profit de change		(1 663)	(4 284)	(2 575)	5 864
Coûts de transaction		—	(80)	—	(217)
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	16	1 979	3 056	(16 803)	(16 484)
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat		45 896	45 105	(10 294)	91 071
Charge d'impôt sur le résultat	17	(197)	(473)	(587)	(1 211)
Bénéfice net (perte nette)		45 699	44 632	(10 881)	89 860
Autres éléments (de perte globale) de bénéfice global pouvant être reclassés en résultat net au cours de périodes ultérieures :					
(Perte) profit de change latent(e)		(27 239)	16 306	33 286	(40 130)
(Perte) profit de change latent(e) sur les participations dans des coentreprises		(3 210)	1 300	3 800	(3 429)
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		—	—	—	671
Autres éléments (de perte globale) de bénéfice global		(30 449)	17 606	37 086	(42 888)
Total du bénéfice global		15 250 \$	62 238 \$	26 205 \$	46 972 \$
Bénéfice (perte) par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – de base	12	0,30 \$	0,28 \$	(0,18) \$	0,52 \$
Bénéfice (perte) par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – dilué(e)	12	0,30	0,28	(0,20)	0,52
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :					
De base	12	135 701 170	140 395 912	136 477 583	143 950 097
Dilué	12	136 528 698	140 395 912	137 736 642	143 950 097

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 (note 12)	812	—	—	—	812	—	812
Rachat de parts privilégiées (note 12)	—	—	—	(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 12)	(161 976)	—	—	24 341	(137 635)	(6 206)	(143 841)
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 12)	—	—	—	9	9	(77)	(68)
Bénéfice net	—	89 860	—	—	89 860	—	89 860
Autres éléments de perte globale	—	—	(42 888)	—	(42 888)	—	(42 888)
Distributions	—	(71 459)	—	—	(71 459)	—	(71 459)
Capitaux propres au 30 septembre 2019	1 798 483	161 570	203 828	33 229	2 197 110	294 888	2 491 998
Variations au cours de la période :							
Émission de parts ordinaires, déduction faite des frais d'émission (note 12)	264	—	—	—	264	—	264
Parts acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités (note 12)	—	—	—	44	44	(404)	(360)
Bénéfice net	—	32 877	—	—	32 877	—	32 877
Autres éléments de perte globale	—	—	(28 780)	—	(28 780)	—	(28 780)
Distributions	—	(25 246)	—	—	(25 246)	—	(25 246)
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 12)	530	—	—	—	530	—	530
Parts acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités (note 12)	(30 176)	—	—	12 058	(18 118)	(2 331)	(20 449)
Perte nette	—	(10 881)	—	—	(10 881)	—	(10 881)
Autres éléments de bénéfice global	—	—	37 086	—	37 086	—	37 086
Distributions	—	(70 595)	—	—	(70 595)	—	(70 595)
Capitaux propres au 30 septembre 2020	1 769 101 \$	87 725 \$	212 134 \$	45 331 \$	2 114 291 \$	292 153 \$	2 406 444 \$

Se reporter aux notes annexes.

Tableaux consolidés intermédiaires résumés des flux de trésorerie

(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
		2020	2019	2020	2019
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) :					
Activités d'exploitation :					
Bénéfice net (perte nette)		45 699 \$	44 632 \$	(10 881) \$	89 860 \$
Ajustements pour tenir compte des éléments suivants :					
Distributions provenant des coentreprises		20 969	623	23 756	2 317
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	5	(529)	(21 525)	(7 127)	(23 491)
(Profit) perte lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement		(1 261)	19 829	131 891	62 864
(Profit) perte lié(e) à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	16	(1 979)	(3 056)	16 803	16 484
Perte (profit) de change latent(e)		1 377	4 128	3 061	(6 062)
Autres éléments sans effet sur la trésorerie	18	7 395	6 747	16 982	20 082
Variations des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation	18	10 495	(1 105)	4 139	(4 675)
		82 166	50 273	178 624	157 379
Activités d'investissement :					
Acquisitions d'immeubles de placement, déduction faite de la dette connexe	3	—	(3 800)	—	(8 940)
Produit de la cession d'immeubles de placement, déduction faite des coûts et de la dette connexe	3	213	57 666	82 081	185 154
Produit de la cession d'un billet à recevoir	6	—	—	8 372	—
Entrées d'immeubles de placement		(6 697)	(11 251)	(20 332)	(30 226)
Entrées d'immeubles de placement en cours d'aménagement		(17 534)	(19 814)	(51 738)	(71 025)
Entrées d'avantages incitatifs à la location et de commissions de location		(12 095)	(14 232)	(41 615)	(45 901)
Entrées de coentreprises	5	(299)	(2 785)	(587)	(16 052)
Entrées d'immobilisations corporelles		—	(238)	(13)	(1 716)
Émissions de billets à recevoir		(9)	(361)	(30)	(7 949)
Remboursements de capital sur les billets à recevoir		79 343	4 835	80 342	8 806
Variation des dépôts sur immeubles de placement		33	(1 089)	(1 271)	(1 057)
Variation de la trésorerie détenue en fiducie		(82 146)	(4 098)	(85 306)	(1 666)
		(39 191)	4 833	(30 097)	9 428
Activités de financement :					
Remboursements d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts		(9 398)	(21 866)	(48 552)	(60 208)
Avance sur emprunts hypothécaires et autres emprunts, déduction faite des coûts de financement		(382)	(32)	48 755	42
Émission de débentures de premier rang non garanties, déduction faite des coûts de financement	9	248 869	—	248 869	248 946
Remboursement de débentures de premier rang non garanties	9	—	—	(200 000)	(200 000)
Avance sur facilités de crédit renouvelables		12 500	146 302	91 500	492 109
Remboursement de facilités de crédit renouvelables, incluant les coûts de financement		(265 000)	(73 029)	(407 721)	(357 633)
Avance sur facilités de crédit non renouvelables, déduction faite des coûts de financement		—	—	199 644	—
Remboursement d'obligations locatives		(51)	(24)	(157)	(57)
Rachat de parts ordinaires en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	12	—	(37 747)	(18 868)	(138 403)
Rachat de parts privilégiées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	12	—	(1 778)	(1 581)	(5 506)
Rachat de parts privilégiées	12	—	(78 463)	—	(78 463)
Distributions payées sur les parts ordinaires		(18 283)	(18 959)	(55 556)	(56 471)
Distributions payées sur les parts privilégiées		(4 350)	(5 371)	(13 079)	(16 205)
		(36 095)	(90 967)	(156 746)	(171 849)
(Perte) profit de change sur la trésorerie détenue en monnaie étrangère		(439)	795	962	(1 570)
Augmentation (diminution) de la trésorerie		6 441	(35 066)	(7 257)	(6 612)
Trésorerie au début de la période		28 757	94 597	42 455	66 143
Trésorerie à la fin de la période		35 198 \$	59 531 \$	35 198 \$	59 531 \$

Se reporter aux notes annexes.

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 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 15 avril 2020 (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.

Le 8 septembre 2020, la FPI a annoncé que le conseil des fiduciaires a approuvé un plan visant la scission-distribution de la quasi-totalité de ses immeubles de commerce de détail au Canada afin de créer une nouvelle fiducie de placement immobilier dans le secteur du commerce de détail (« Artis Retail REIT »).

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. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2020, la FPI n'a relevé aucune transaction entre parties liées nécessitant la présentation d'informations dans les états financiers consolidés intermédiaires. Aucune modification n'a été apportée aux estimations et aux jugements comptables critiques au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 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 le 1^{er} janvier 2020 ou après.

Note 3. Acquisitions et cessions d'immeubles de placement

Acquisitions :

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2020, la FPI n'a acquis aucun immeuble.

Le 15 mai 2019, la FPI a acquis une participation additionnelle de 15 % dans l'immeuble Centre 70 Building, un immeuble de bureaux situé à Calgary, en Alberta, pour une contrepartie totale de 3 023 \$. Avant la date d'acquisition, la FPI détenait 85 % de cet immeuble de placement, qui était classé dans les coentreprises et dont elle comptabilisait sa quote-part des actifs, des passifs, des produits, des charges et des flux de trésorerie dans ses états financiers consolidés. 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 inscrit un profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses de 1 106 \$.

Le 16 mai 2019, la FPI a acquis une participation additionnelle de 5 % dans Park 8Ninety I, un immeuble industriel situé dans la région du Grand Houston, au Texas, pour une contrepartie totale de 6 261 \$. 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.

Le 8 août 2019, la FPI a acquis un parc de stationnement en surface connexe à un immeuble de bureaux existant à Winnipeg, au Manitoba.

Ces acquisitions ont été comptabilisées selon la méthode de l'acquisition, et les résultats d'exploitation ont été inclus dans les comptes de la FPI à compter de leur date d'acquisition respective. L'actif net acquis, à l'exception des acquisitions des coentreprises, s'est établi comme suit :

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre		30 septembre	
	2020	2019	2020	2019
Immeubles de placement	— \$	3 800 \$	— \$	11 443 \$
Dette à long terme, y compris les emprunts hypothécaires acquis supérieurs et inférieurs au marché, déduction faite des coûts de financement	—	—	—	(1 326)
Autres éléments du passif net	—	—	—	(71)
	—	3 800	—	10 046
Contrepartie constituée des éléments suivants :				
Contrepartie en trésorerie	—	3 800	—	8 940
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses	—	—	—	1 106
Contrepartie totale	— \$	3 800 \$	— \$	10 046 \$
Coûts de transaction passés en charges	— \$	80 \$	— \$	217 \$

Cessions :

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 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.

Le produit en trésorerie de la vente des immeubles susmentionnés, déduction faite des coûts et de la dette connexe, s'est établi à 82 081 \$. 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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 2019, la FPI a cédé les immeubles suivants :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date de cession	Catégorie d'actifs
169 Inverness Drive West I et II ¹	1	Région du Grand Denver (Colorado)	9 avril 2019	Immeubles de bureaux
Reenders Square	1	Winnipeg (Manitoba)	21 mai 2019	Commerces de détail
Britannia Building	1	Calgary (Alberta)	22 mai 2019	Immeubles de bureaux
Portfeuille Nanaimo	4	Nanaimo (C.-B.)	17 juin 2019	Immeubles de bureaux et commerces de détail
1700 Broadway	1	Région du Grand Denver (Colorado)	27 juin 2019	Immeubles de bureaux
GSA Professional Office Building	1	Région du Grand Phoenix (Arizona)	26 juillet 2019	Immeubles de bureaux
415 Yonge Street	1	Région du Grand Toronto (Ontario)	27 septembre 2019	Immeubles de bureaux

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

Le produit en trésorerie de la vente des immeubles susmentionnés, déduction faite des coûts et de la dette connexe, s'est établi à 185 154 \$. Parallèlement à la vente de l'immeuble situé au 415 Yonge Street, la FPI a également reçu un billet à recevoir d'un montant de 79 000 \$ garanti par l'immeuble qui a été remboursé le 30 septembre 2020 (note 6). Les actifs et les passifs liés à ces immeubles ont été décomptabilisés.

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

	Période de neuf mois close le 30 septembre 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	20 223	49 609	109
Intérêts inscrits à l'actif ¹	—	2 096	34
Commissions de location	8 214	136	71
Ajustements des loyers de manière linéaire	3 265	—	123
Entrées d'avantages incitatifs à la location, déduction faite de l'amortissement	13 788	1 206	(230)
Apport aux participations dans des coentreprises ²	—	(2 529)	—
Cessions	(213)	(135)	(130 833)
Profit (perte) de change	56 734	391	(553)
Perte liée à la juste valeur	(100 740)	(3 265)	(27 886)
Reclassement d'immeubles de placement en cours d'aménagement	18 914	(18 914)	—
Reclassement d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	(223 201)	(1 555)	224 756
Solde à la fin de la période	4 415 703 \$	129 630 \$	287 506 \$

1. Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 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 2,70 %.

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. Se reporter à la note 3 pour plus d'information.

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 %.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2020, la FPI a reclassé un immeuble de commerces de détail et un projet de densification relatif à un immeuble de commerces de détail de la catégorie des immeubles de placement en cours d'aménagement vers celle des immeubles de placement.

La FPI détenait un immeuble industriel, cinq immeubles de bureaux, quatre immeubles de commerces de détail et une parcelle de terrain destinée à l'aménagement classés dans les immeubles de placement détenus en vue de la vente qui étaient mis en vente auprès de courtiers externes ou étaient visés par des ententes de vente inconditionnelle au 30 septembre 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 88 153 \$ au 30 septembre 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 13 797 \$ au 30 septembre 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 30 septembre 2020, des immeubles de placement d'une juste valeur de 2 917 875 \$ (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 et la période de neuf mois clos le 30 septembre 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 302 787 \$ et de 700 102 \$ respectivement (trimestre et période de neuf mois clos le 30 septembre 2019 – 151 154 \$ et 473 641 \$ respectivement) 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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 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 30 septembre 2020. 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 30 septembre 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 23.

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

	30 septembre 2020			31 décembre 2019		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Canada :						
Taux d'actualisation	9,75 %	5,00 %	7,24 %	9,50 %	5,00 %	7,38 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	3,75 %	6,23 %	9,00 %	3,75 %	6,34 %
Taux de capitalisation	9,25 %	3,75 %	6,11 %	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	9,50 %	6,25 %	7,82 %	9,00 %	6,25 %	7,86 %
Taux de capitalisation final	8,50 %	5,25 %	6,83 %	8,00 %	5,25 %	6,86 %
Taux de capitalisation	8,00 %	5,00 %	6,68 %	8,00 %	5,00 %	6,73 %
Horizon de placement (en années)	12,0	10,0	10,4	12,0	10,0	10,4
Total du portefeuille :						
Taux d'actualisation	9,75 %	5,00 %	7,47 %	9,50 %	5,00 %	7,55 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	3,75 %	6,46 %	9,00 %	3,75 %	6,53 %
Taux de capitalisation	9,25 %	3,75 %	6,33 %	9,00 %	3,75 %	6,41 %
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 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	
			30 septembre 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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 2020, la FPI a fourni un apport de 587 \$ dans le cadre des ententes de coentreprise visant les immeubles Tower Business Center, Park 8Ninety II, Park 8Ninety IV et Millwright Building. 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.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2020, la coentreprise Millwright Building a cédé son immeuble de placement, et la quote-part du produit revenant à la FPI, déduction faite des coûts et de la dette connexe, s'est établie à 21 415 \$.

La FPI pourrait être tenue responsable des obligations de certains partenariats. Au 30 septembre 2020, la quote-part des passifs hypothécaires revenant aux copropriétaires était de 35 307 \$ (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.

	30 septembre 2020	31 décembre 2019
Actifs non courants :		
Immeubles de placement	288 723 \$	306 051 \$
Actifs courants :		
Charges payées d'avance et autres actifs	131	86
Débiteurs et autres sommes à recevoir	959	1 281
Trésorerie	12 569	9 207
Total de l'actif	302 382	316 625
Passifs non courants :		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	73 866	93 977
Passifs courants :		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	38 478	27 598
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	2 791	3 483
Créditeurs et autres passifs	10 350	4 957
Total du passif	125 485	130 015
Participations dans des coentreprises	176 897 \$	186 610 \$

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	2020	30 septembre 2019	2020	30 septembre 2019
Produits	5 416 \$	3 803 \$	16 295 \$	13 160 \$
Charges :				
Exploitation des immeubles	1 035	1 058	3 773	3 561
Impôts fonciers	1 376	762	3 730	2 800
Total des charges d'exploitation	2 411	1 820	7 503	6 361
Bénéfice d'exploitation net	3 005	1 983	8 792	6 799
Autres produits (charges) :				
Charges d'intérêts	(1 076)	(1 096)	(3 626)	(3 266)
Produits d'intérêts	1	2	5	5
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(1 401)	20 636	1 956	19 953
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	529 \$	21 525 \$	7 127 \$	23 491 \$

Note 6. Billets à recevoir

	30 septembre 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 ¹	— \$	79 000 \$
Billet à recevoir, venant à échéance en janvier 2024, portant intérêt au taux de 5,00 % par année, remboursable en versements mensuels (intérêts uniquement) jusqu'à l'échéance, garanti par un immeuble de bureaux	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 ²	—	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)	5 788	5 856
Autres billets à recevoir	3 583	4 418
	19 371	97 828
Tranche courante	1 720	3 996
Tranche non courante	17 651 \$	93 832 \$

1. Ce billet à recevoir a été entièrement remboursé le 30 septembre 2020. Le produit était détenu en fiducie au 30 septembre 2020, et a été remis à la FPI le 1^{er} octobre 2020.

2. 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

	30 septembre 2020	31 décembre 2019
Loyers à recevoir	7 838 \$	8 108 \$
Loyers reportés à recevoir	5 520	—
Correction de valeur pour créances douteuses	(2 173)	(406)
Revenus de recouvrement courus	2 208	5 352
Autres sommes à recevoir	4 979	7 959
	<u>18 372</u>	<u>21 013</u>
Tranche non courante des loyers reportés à recevoir (déduction faite de la correction de valeur pour créances douteuses de 304 \$)	1 421	—
Tranche courante	<u>16 951 \$</u>	<u>21 013 \$</u>

En raison de la pandémie de COVID-19 et des mesures d'urgence connexes adoptées par les gouvernements, certains locataires ont dû temporairement réduire leurs activités ou fermer leur entreprise, les locataires du secteur du commerce de détail ayant été particulièrement touchés. Les loyers reportés à recevoir représentent les loyers reportés de certains locataires admissibles, dont 83 % des modalités de remboursement se terminent au plus tard le 31 décembre 2021. Se reporter à la note 22 pour une analyse plus poussée du risque de crédit et de la correction de valeur pour créances douteuses.

Note 8. Trésorerie détenue en fiducie

Au 30 septembre 2020, la trésorerie détenue en fiducie comprenait le produit du remboursement d'un billet à recevoir (note 6), y compris les intérêts courus, d'un montant de 79 328 \$.

Note 9. Emprunts hypothécaires et autres emprunts

	30 septembre 2020	31 décembre 2019
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 387 496 \$	1 403 401 \$
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	2 696	3 170
Coûts de financement	(4 941)	(5 223)
	<u>1 385 251</u>	<u>1 401 348</u>
Tranche courante	<u>477 530</u>	<u>396 152</u>
Tranche non courante	<u>907 721 \$</u>	<u>1 005 196 \$</u>

Certains immeubles de placement de la FPI ont été donnés en garantie aux termes de conventions hypothécaires et d'autres accords de garantie. Au 30 septembre 2020, 32,6 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI portent intérêt à des taux fixes (31 décembre 2019 – 32,1 %), et 29,8 % 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 3,19 % et leur taux nominal moyen pondéré était de 2,99 % au 30 septembre 2020 (31 décembre 2019 – 3,94 % et 3,77 %, respectivement). Les dates d'échéance de ces emprunts s'échelonnent du 1^{er} octobre 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. Les emprunts hypothécaires et autres emprunts qui arrivent à échéance dans les douze prochains mois ou qui sont payables à vue en raison du non-respect d'une clause restrictive financière sont classés dans les passifs courants.

Note 10. Débentures de premier rang non garanties

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

Le 22 février 2019, la FPI a émis des débetures 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 débetures ne peuvent être rachetées par la FPI avant leur échéance et ont égalité de rang avec toutes les autres dettes de la FPI.

La FPI a remboursé la valeur nominale des débetures de premier rang non garanties de série B d'un montant de 200 000 \$ à la date d'échéance, le 7 février 2020, et a remboursé la valeur nominale des débetures de premier rang non garanties de série A à 3,753 %, d'un montant de 200 000 \$ à la date d'échéance, le 27 mars 2019.

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

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

Émission de débetures 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 %		
Série D	18 septembre 2020	18 septembre 2023	3,824 %		

	Valeur nominale	Coûts de financement non amortis	Valeur comptable	Tranche courante	Tranche non courante
Série C	250 000 \$	(219) \$	249 781 \$	249 781 \$	— \$
Série D	250 000	(1 118)	248 882	—	248 882
30 septembre 2020	500 000 \$	(1 337) \$	498 663 \$	249 781 \$	248 882 \$
31 décembre 2019	450 000	(669)	449 331	199 959	249 372

Au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2020, la FPI a comptabilisé un montant de 151 \$ et de 463 \$ au titre de l'amortissement des coûts de financement (2019 – néant et un montant de 51 \$ au titre de la désactualisation de la composante passif et un montant de 222 \$ et de 667 \$ au titre de l'amortissement des coûts de financement).

Conformément aux actes de fiducie supplémentaires régissant les débetures de premier rang non garanties de série C et de série D, la FPI doit respecter diverses clauses restrictives financières. Au 30 septembre 2020, la FPI se conformait à ces exigences.

Note 11. 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.

Le 6 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.

	30 septembre 2020			31 décembre 2019		Taux d'intérêt applicables ¹
	Capacité d'emprunt	Montant prélevé	Montant pouvant être prélevé	Montant prélevé	Montant pouvant être prélevé	
Facilité renouvelable échéant le 14 décembre 2021	400 000 \$	185 739 \$	214 261 \$	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	91 000	209 000	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 4 février 2022	200 000	200 000	—	—	—	2,22 %
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 %
Coûts de financement		(1 358)		(1 589)		
Total des facilités de crédit	1 200 000 \$	775 381 \$	423 261 \$	886 522 \$	111 889 \$	

1. La FPI a conclu des swaps de taux d'intérêt sur les facilités de crédit non renouvelables.

Aux fins des facilités de crédit, la FPI doit respecter diverses clauses restrictives financières. Au 30 septembre 2020, la FPI se conformait à ces exigences.

Note 12. 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	37 990	336
Parts différées rachetées	21 218	194
Parts acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(2 314 410)	(30 176)
Solde au 30 septembre 2020	135 701 321	1 769 101 \$

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	(26 100)	(36 170)	—	(34 460)	(96 730)
Nombre de parts en circulation au 30 septembre 2020	3 361 200	3 797 730	—	4 965 540	12 124 470

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	(621)	(874)	—	(836)	(2 331)
Valeur comptable au 30 septembre 2020	80 030 \$	91 655 \$	— \$	120 468 \$	292 153 \$
Valeur nominale au 30 septembre 2020	84 030 \$	94 943 \$	— \$	124 139 \$	303 112 \$
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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 2020, la FPI a acquis 2 314 410 parts ordinaires aux cours du marché totalisant 18 868 \$, ce qui s'est traduit par un surplus d'apport de 11 308 \$, soit l'excédent du capital déclaré sur le produit du rachat. Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2020, la FPI a également acquis 26 100, 36 170 et 34 460 parts de séries A, E et I, respectivement, au cours du marché totalisant 1 581 \$, ce qui s'est traduit par un surplus d'apport de 750 \$, 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) Nombre moyen pondéré de parts ordinaires :

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre		30 septembre	
	2020	2019	2020	2019
Bénéfice net (perte nette)	45 699 \$	44 632 \$	(10 881) \$	89 860 \$
Ajustement pour tenir compte des distributions aux porteurs de parts privilégiées (note 13)	(4 350)	(4 713)	(13 073)	(15 552)
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts ordinaires	41 349	39 919	(23 954)	74 308
Ajustement pour tenir compte des parts assujetties à des restrictions	(84)	—	(1 782)	—
Ajustement pour tenir compte des parts différées	—	—	(1 927)	—
Bénéfice net (perte nette) dilué(e) attribuable aux porteurs de parts ordinaires	41 265 \$	39 919 \$	(27 663) \$	74 308 \$

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

Parts ordinaires de base	135 701 170	140 395 912	136 477 583	143 950 097
Incidence des titres ayant un effet dilutif :				
Parts assujetties à des restrictions	827 528	—	751 032	—
Parts différées	—	—	508 027	—
Parts ordinaires diluées	136 528 698	140 395 912	137 736 642	143 950 097
Bénéfice net (perte nette) par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires :				
De base	0,30 \$	0,28 \$	(0,18) \$	0,52 \$
Dilué(e)	0,30	0,28	(0,20)	0,52

Le calcul du bénéfice net (de la perte nette) dilué(e) par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires tient compte des parts assujetties à des restrictions et des parts différées lorsque ces instruments ont un effet dilutif. Pour le trimestre clos le 30 septembre 2020, les parts différées avaient un effet antidilutif, pour un nombre total de 525 814 parts. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2020, aucune part n'a eu un effet antidilutif. Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2019, les parts assujetties à des restrictions et les parts différées avaient un effet antidilutif, pour un nombre total de 1 134 020 parts et de 766 505 parts, respectivement.

Note 13. Distributions aux porteurs de parts

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

	Trimestre clos le 30 septembre 2020		Trimestre clos le 30 septembre 2019	
	Total des distributions	Distributions par part	Total des distributions	Distributions par part
Porteurs de parts ordinaires	18 320 \$	0,14 \$	18 821 \$	0,14 \$
Porteurs de parts privilégiées de série A	1 189	0,35	1 198	0,35
Porteurs de parts privilégiées de série E	1 299	0,34	1 317	0,34
Porteurs de parts privilégiées de série G	—	—	323	0,10
Porteurs de parts privilégiées de série I	1 862	0,38	1 875	0,38

	Période de neuf mois close le 30 septembre 2020		Période de neuf mois close le 30 septembre 2019	
	Total des distributions	Distributions par part	Total des distributions	Distributions par part
Porteurs de parts ordinaires	55 254 \$	0,41 \$	57 774 \$	0,41 \$
Porteurs de parts privilégiées de série A	3 574	1,06	3 607	1,06
Porteurs de parts privilégiées de série E	3 904	1,03	4 019	1,03
Porteurs de parts privilégiées de série G	—	—	2 301	0,73
Porteurs de parts privilégiées de série I	5 595	1,13	5 625	1,13

Note 14. Produits

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2020	2019	2020	2019
Loyers de base	73 024 \$	80 193 \$	223 574 \$	245 926 \$
Recouvrements de coûts d'exploitation et d'impôts fonciers	42 249	46 591	126 851	144 738
Stationnement et autres produits	2 962	4 422	9 926	15 506
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	(6 390)	(5 835)	(18 430)	(17 131)
Ajustements des loyers de manière linéaire	1 095	1 574	3 388	4 498
Revenus liés à la résiliation de contrats de location	388	60	598	943
	113 328 \$	127 005 \$	345 907 \$	394 480 \$

Se reporter à la note 19 pour une ventilation des produits par secteur géographique à présenter.

Note 15. Charges d'intérêts

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	2020	30 septembre 2019	2020	30 septembre 2019
Intérêts sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts	10 755 \$	15 270 \$	35 328 \$	48 362 \$
Intérêts sur les débetures de premier rang non garanties	2 646	4 009	7 923	12 376
Intérêts sur les facilités de crédit	6 090	7 292	20 399	19 175
Amortissement net des ajustements à la juste valeur relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	(187)	(185)	(569)	(249)
Amortissement des coûts de financement	931	956	2 778	2 897
Désactualisation de la composante passif des débetures	—	—	—	(51)
	20 235 \$	27 342 \$	65 859 \$	82 510 \$

Note 16. Profit (perte) lié(e) à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations

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

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	2020	30 septembre 2019	2020	30 septembre 2019
Swaps de taux d'intérêt	404 \$	(190) \$	(20 951) \$	(15 429) \$
Contrats de change	1 575	3 246	4 585	(2 546)
Autres dérivés	—	—	(437)	385
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses ¹	—	—	—	1 106
	1 979 \$	3 056 \$	(16 803) \$	(16 484) \$

1. La FPI a enregistré un profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses au titre de l'acquisition par étapes de l'immeuble Centre 70 Building au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2019. Se reporter à la note 3 pour plus d'information.

Note 17. 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 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 18. Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie

a) Autres éléments sans effet sur la trésorerie :

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	2020	30 septembre 2019	2020	30 septembre 2019
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	6 390 \$	5 835 \$	18 430 \$	17 131 \$
Ajustements des loyers de manière linéaire	(1 095)	(1 574)	(3 388)	(4 498)
Amortissement des immobilisations corporelles	344	271	1 025	829
Rémunération fondée sur des parts	1 012	1 428	(1 294)	3 135
Autres avantages du personnel à long terme	—	16	—	888
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	(187)	(185)	(569)	(249)
Amortissement des coûts de financement compris dans les charges d'intérêts	931	956	2 778	2 897
Désactualisation de la composante passif des débetures	—	—	—	(51)
	7 395 \$	6 747 \$	16 982 \$	20 082 \$

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

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	2020	30 septembre 2019	2020	30 septembre 2019
Immeubles en stock	(125) \$	(909) \$	(262) \$	(2 516) \$
Charges payées d'avance et autres actifs	(1 028)	(1 941)	1 349	(847)
Débiteurs et autres sommes à recevoir	1 678	3 567	2 755	2 139
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	(1 204)	(1 594)	(12)	264
Créditeurs et autres passifs	11 174	(228)	309	(3 715)
	10 495 \$	(1 105) \$	4 139 \$	(4 675) \$

c) Autres renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie :

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	2020	30 septembre 2019	2020	30 septembre 2019
Intérêts versés	22 571 \$	30 820 \$	71 342 \$	88 332 \$
Intérêts reçus	1 303	518	4 176	1 473
Impôt sur le résultat payé (reçu)	380	(10)	916	731

Note 19. 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 produits (charges) de la FPI, y compris les intérêts se rapportant aux débetures de premier rang non garanties et aux facilités de crédit et le profit (la perte) lié(e) à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations, n'ont pas été attribués à ces secteurs.

Trimestre clos le 30 septembre 2020

	Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des coentreprises	Total
Produits	60 343 \$	58 232 \$	169 \$	(5 416) \$	113 328 \$
Charges :					
Exploitation des immeubles	14 602	12 702	—	(1 035)	26 269
Impôts fonciers	9 993	10 425	—	(1 376)	19 042
	24 595	23 127	—	(2 411)	45 311
Bénéfice d'exploitation net	35 748	35 105	169	(3 005)	68 017
Autres produits (charges) :					
Charges générales	—	—	(5 294)	—	(5 294)
Charges d'intérêts	(4 547)	(7 544)	(9 220)	1 076	(20 235)
Produits d'intérêts	2	160	1 141	(1)	1 302
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	—	—	—	529	529
Bénéfice (perte) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	2 254	(2 394)	—	1 401	1 261
Perte de change	—	—	(1 663)	—	(1 663)
Profit lié à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	—	—	1 979	—	1 979
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	33 457	25 327	(12 888)	—	45 896
Charge d'impôt sur le résultat	—	(197)	—	—	(197)
Bénéfice net (perte nette)	33 457 \$	25 130 \$	(12 888) \$	— \$	45 699 \$
Entrées d'immeubles de placement, d'immeubles de placement en cours d'aménagement et d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	20 500 \$	9 565 \$	— \$	(6 451) \$	23 614 \$
Entrées d'avantages incitatifs à la location	4 068	5 456	—	(595)	8 929
Entrées de commissions de location	475	3 094	—	(403)	3 166

Trimestre clos le 30 septembre 2019

	Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des coentreprises	Total
Produits	70 680 \$	59 980 \$	148 \$	(3 803) \$	127 005 \$
Charges :					
Exploitation des immeubles	17 286	14 826	—	(1 058)	31 054
Impôts fonciers	10 893	10 096	—	(762)	20 227
	28 179	24 922	—	(1 820)	51 281
Bénéfice d'exploitation net	42 501	35 058	148	(1 983)	75 724
Autres produits (charges) :					
Charges générales	—	—	(4 181)	—	(4 181)
Charges d'intérêts	(6 280)	(10 373)	(11 785)	1 096	(27 342)
Produits d'intérêts	188	160	170	(2)	516
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	—	—	—	21 525	21 525
Bénéfice (perte) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	14 284	(13 477)	—	(20 636)	(19 829)
Perte de change	—	—	(4 284)	—	(4 284)
Coûts de transaction	(87)	7	—	—	(80)
Profit lié à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	—	—	3 056	—	3 056
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	50 606	11 375	(16 876)	—	45 105
Charge d'impôt sur le résultat	—	(473)	—	—	(473)
Bénéfice net (perte nette)	50 606 \$	10 902 \$	(16 876) \$	— \$	44 632 \$
Acquisitions d'immeubles de placement	3 800 \$	— \$	— \$	— \$	3 800 \$
Entrées d'immeubles de placement, d'immeubles de placement en cours d'aménagement et d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	22 363	11 986	—	(3 976)	30 373
Entrées d'avantages incitatifs à la location	5 677	5 747	—	(1 684)	9 740
Entrées de commissions de location	1 252	4 292	—	(1 052)	4 492

Période de neuf mois close le 30 septembre 2020

	Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des coentreprises	Total
Produits	183 367 \$	178 574 \$	261 \$	(16 295) \$	345 907 \$
Charges :					
Exploitation des immeubles	47 734	39 744	—	(3 773)	83 705
Impôts fonciers	30 459	31 165	—	(3 730)	57 894
	78 193	70 909	—	(7 503)	141 599
Bénéfice d'exploitation net	105 174	107 665	261	(8 792)	204 308
Autres produits (charges) :					
Charges générales	—	—	(8 770)	—	(8 770)
Charges d'intérêts	(14 488)	(25 239)	(29 758)	3 626	(65 859)
Produits d'intérêts	140	547	3 487	(5)	4 169
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	—	—	—	7 127	7 127
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement	(122 004)	(7 931)	—	(1 956)	(131 891)
Perte de change	—	—	(2 575)	—	(2 575)
Perte liée à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	—	—	(16 803)	—	(16 803)
(Perte) bénéfice avant impôt sur le résultat	(31 178)	75 042	(54 158)	—	(10 294)
Charge d'impôt sur le résultat	—	(587)	—	—	(587)
(Perte nette) bénéfice net	(31 178) \$	74 455 \$	(54 158) \$	— \$	(10 881) \$
Entrées d'immeubles de placement, d'immeubles de placement en cours d'aménagement et d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	56 657 \$	31 735 \$	— \$	(18 451) \$	69 941 \$
Entrées d'avantages incitatifs à la location	13 512	24 878	—	(5 196)	33 194
Entrées de commissions de location	1 665	8 781	—	(2 025)	8 421

30 septembre 2020

	Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des coentreprises	Total
Total de l'actif	2 790 209 \$	2 431 300 \$	111 788 \$	(125 485) \$	5 207 812 \$
Total du passif	583 444	1 021 066	1 322 343	(125 485)	2 801 368

Période de neuf mois close le 30 septembre 2019

	Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des coentreprises	Total
Produits	218 487 \$	188 933 \$	220 \$	(13 160) \$	394 480 \$
Charges :					
Exploitation des immeubles	54 728	46 022	—	(3 561)	97 189
Impôts fonciers	34 359	30 997	—	(2 800)	62 556
	89 087	77 019	—	(6 361)	159 745
Bénéfice d'exploitation net	129 400	111 914	220	(6 799)	234 735
Autres produits (charges) :					
Charges générales	—	—	(12 411)	—	(12 411)
Charges d'intérêts	(19 033)	(33 788)	(32 955)	3 266	(82 510)
Produits d'intérêts	569	314	589	(5)	1 467
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	—	—	—	23 491	23 491
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	11 715	(54 626)	—	(19 953)	(62 864)
Profit de change	—	—	5 864	—	5 864
Coûts de transaction	(120)	(97)	—	—	(217)
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	1 106	—	(17 590)	—	(16 484)
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	123 637	23 717	(56 283)	—	91 071
Charge d'impôt sur le résultat	—	(1 211)	—	—	(1 211)
Bénéfice net (perte nette)	123 637 \$	22 506 \$	(56 283) \$	— \$	89 860 \$
Acquisitions d'immeubles de placement	7 929 \$	3 514 \$	— \$	— \$	11 443 \$
Entrées d'immeubles de placement, d'immeubles de placement en cours d'aménagement et d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	58 137	83 515	—	(43 286)	98 366
Entrées d'avantages incitatifs à la location	15 210	21 667	—	(3 137)	33 740
Entrées de commissions de location	4 263	9 188	—	(1 290)	12 161

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 20. Engagements, éventualités et garanties

a) Ententes d'achat et de vente inconditionnelles :

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.

La FPI a également conclu des ententes de vente inconditionnelle à l'égard de deux immeubles de bureaux situés à Toronto, en Ontario, pour un prix de vente total de 114 000 \$, et à l'égard d'une parcelle de terrain destinée à l'aménagement située dans la région des villes jumelles, au Minnesota, pour un prix de vente de 5 500 \$ US. Ces transactions devraient se conclure en novembre 2020.

b) Lettres de crédit :

Au 30 septembre 2020, la FPI avait émis des lettres de crédit d'un montant de 3 574 \$ (31 décembre 2019 – 3 574 \$).

c) Événements :

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 30 septembre 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 30 septembre 2020, le montant estimatif de la dette assujettie aux garanties était de 54 372 \$ (31 décembre 2019 – 56 025 \$) et la durée moyenne pondérée résiduelle estimative était de 2,4 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 21. 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 débiteures 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 30 septembre 2020, le ratio de la dette sur la valeur comptable brute était de 51,0 % (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	30 septembre 2020	31 décembre 2019
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	9	1 385 251 \$	1 401 348 \$
Débiteures de premier rang non garanties	10	498 663	449 331
Facilités de crédit	11	775 381	886 522
Total de la dette		2 659 295	2 737 201
Capitaux propres		2 406 444	2 470 753
		5 065 739 \$	5 207 954 \$

Note 22. 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 pandémie de 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.

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 30 septembre 2020, la FPI avait une dette à taux variable, incluant des facilités de crédit et des débentures, de 1 712 257 \$ (31 décembre 2019 – 2 041 647 \$). Au 30 septembre 2020, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 913 094 \$ de la dette à taux variable, y compris des swaps sur ses facilités de crédit et sur ses débentures (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 1,3300 et de 1,3555 pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2020, et au taux de change de clôture de 1,3339 au 30 septembre 2020, aurait donné lieu à une augmentation du bénéfice net d'environ 12 883 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2020, et à une diminution de la perte nette d'environ 12 671 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2020. Une dépréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au dollar canadien aurait donné lieu à une diminution d'environ 105 417 \$ et 105 205 \$, respectivement, des autres éléments de bénéfice global pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 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 industriels, des immeubles de bureaux et des immeubles de commerces de détail, qui sont répartis dans diverses régions géographiques, soit dans cinq provinces canadiennes et six États américains. Les locataires du secteur du commerce de détail ont été les plus affectés par la pandémie de COVID-19. Afin de soutenir les locataires ayant subi l'incidence négative de la pandémie, les loyers de certains locataires admissibles ont été reportés, et 83 % des modalités de remboursement se terminent au plus tard le 31 décembre 2021. Des (recouvrements) pertes de crédit attendu(e)s de (721) \$ et de 2 231 \$ sont incluses dans les charges d'exploitation des immeubles pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2020 (trimestre et période de neuf mois clos le 30 septembre 2019 – 82 \$ et 430 \$). Pour déterminer les pertes de crédit attendues, la FPI tient compte des attentes quant aux défauts de paiement futurs en fonction de l'historique de paiement, des communications avec les locataires et des conditions économiques.

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 30 septembre 2020, incluant les créditeurs et autres passifs, les facilités de crédit, les débentures de premier rang non garanties et les emprunts hypothécaires et autres emprunts. Toutes les débentures 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
Créditeurs et autres passifs	106 995 \$	106 995 \$	— \$	— \$	— \$
Facilités de crédit	776 739	—	776 739	—	—
Débentures de premier rang non garanties	500 000	250 000	250 000	—	—
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 387 496	464 793	561 970	312 746	47 987
	2 771 230 \$	821 788 \$	1 588 709 \$	312 746 \$	47 987 \$

Note 23. Évaluations à la juste valeur

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

Aucun transfert d'actifs ou de passifs d'un niveau de la hiérarchie à un autre n'a été effectué au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2020.

		30 septembre 2020		31 décembre 2019	
	Hiérarchie des justes valeurs	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Actif :					
Immeubles de placement	Niveau 3	4 415 703 \$	4 415 703 \$	4 618 719 \$	4 618 719 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	Niveau 3	129 630	129 630	102 590	102 590
Billets à recevoir	Niveau 2	19 371	19 838	97 828	98 485
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	Niveau 3	287 506	287 506	221 915	221 915
Instruments dérivés	Niveau 2	1 951	1 951	1 303	1 303
		4 854 161	4 854 628	5 042 355	5 043 012
Passif :					
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	Niveau 2	1 385 251	1 387 779	1 401 348	1 412 899
Débentures de premier rang non garanties	Niveau 2	498 663	501 642	449 331	453 086
Facilités de crédit	Niveau 2	775 381	776 739	886 522	888 111
Instruments dérivés	Niveau 2	25 588	25 588	8 187	8 187
		2 684 883	2 691 748	2 745 388	2 762 283
		2 169 278 \$	2 162 880 \$	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 créditeurs et autres passifs de la FPI se rapproche de leur valeur comptable en raison de l'échéance relativement courte de ces instruments financiers.

La juste valeur des billets à recevoir, des instruments dérivés, des emprunts hypothécaires et autres emprunts, des débentures 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 les facilités de crédit non renouvelables. Ces swaps ne sont pas désignés comme relation de couverture.

Note 24. Événements postérieurs à la date de clôture

Les événements suivants se sont produits après le 30 septembre 2020 :

- La trésorerie détenue en fiducie provenant du remboursement d'un billet à recevoir (y compris les intérêts courus) d'un montant de 79 328 \$ a été remise à la FPI.
- La FPI a conclu des ententes de vente inconditionnelles visant des immeubles de commerce de détail dans la région du Grand Vancouver, en Colombie-Britannique, et à Regina, en Saskatchewan, pour des prix respectifs de 34 280 \$ et de 16 000 \$. Les transactions devraient se conclure en novembre 2020.
- La FPI a conclu une nouvelle entente de coentreprise, Park 8Ninety V, un projet d'aménagement d'immeubles industriels situé dans la région du Grand Houston, au Texas. La FPI détient une participation de 95 % dans cette entente de coentreprise.
- La FPI a remboursé des montants nets de 66 000 \$ et de 300 \$ US sur ses facilités de crédit à terme renouvelables.
- La FPI a acquis, en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, 200 301 parts ordinaires à un prix moyen pondéré de 8,36 \$.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie mensuelle de 0,045 \$ par part ordinaire pour le mois d'octobre 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 octobre 2020.

Note 25. 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 5 novembre 2020.