

États financiers consolidés de

**ARTIS REAL ESTATE  
INVESTMENT TRUST**

Exercices clos les 31 décembre 2020 et 2019

(en dollars canadiens)



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

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

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

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

« Samir Manji »

Samir Manji  
Chef de la direction par interim  
Le 2 mars 2021

« Jim Green »

Jim Green, CPA, CA  
Chef des services financiers  
Le 2 mars 2021

## Rapport de l'auditeur indépendant

Aux porteurs de parts d'Artis Real Estate Investment Trust

### Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés d'Artis Real Estate Investment Trust (la « Fiducie »), qui comprennent les bilans consolidés aux 31 décembre 2020 et 2019, et les états consolidés du résultat net et des variations des capitaux propres et les tableaux consolidés des flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, ainsi que les notes annexes, y compris le résumé des principales méthodes comptables (appelés collectivement les « états financiers »).

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de la Fiducie aux 31 décembre 2020 et 2019, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS).

### Fondement de l'opinion

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

### Questions clé de l'audit

Les questions clés de l'audit sont les questions qui, selon notre jugement professionnel, ont été des plus importantes dans notre audit des états financiers consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2020. Ces questions ont été traitées dans le contexte de notre audit des états financiers consolidés pris dans leur ensemble et aux fins de la formation de notre opinion sur ceux-ci, et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces questions.

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

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

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

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

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

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

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

### **Autres informations**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'associé responsable de la mission d'audit au terme de laquelle le présent rapport de l'auditeur indépendant est délivré est Haik (Haig) Vanlian.

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

Comptables professionnels agréés  
Winnipeg (Manitoba)  
Le 2 mars 2021

# Bilans consolidés

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	31 décembre 2020	31 décembre 2019
<b>ACTIF</b>			
Actifs non courants :			
Immeubles de placement	4	4 325 121 \$	4 618 719 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	4	132 243	102 590
Participations dans des coentreprises	5	200 306	186 610
Immobilisations corporelles	6	7 481	7 786
Billets à recevoir	7	20 313	93 832
Loyers reportés à recevoir	10	778	—
		4 686 242	5 009 537
Actifs courants :			
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	4	74 483	221 915
Immeubles en stock	8	15 060	14 632
Dépôts sur immeubles de placement		1 203	—
Charges payées d'avance et autres actifs	9	7 307	10 533
Billets à recevoir	7	1 371	3 996
Débiteurs et autres sommes à recevoir	10	17 465	21 013
Trésorerie détenue en fiducie		22 007	5 938
Trésorerie		34 703	42 455
		173 599	320 482
<b>Total de l'actif</b>		<b>4 859 841 \$</b>	<b>5 330 019 \$</b>
<b>PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>			
Passifs non courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	11	868 396 \$	1 005 196 \$
Débiteures de premier rang non garanties	12	248 999	249 372
Facilités de crédit	13	529 087	886 522
Autres passifs à long terme		1 823	1 000
		1 648 305	2 142 090
Passifs courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	11	405 126	396 152
Débiteures de premier rang non garanties	12	249 920	199 959
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance		30 089	32 834
Créditeurs et autres passifs	14	97 130	88 231
Facilités de crédit	13	95 374	—
		877 639	717 176
<b>Total du passif</b>		<b>2 525 944</b>	<b>2 859 266</b>
<b>Capitaux propres</b>		<b>2 333 897</b>	<b>2 470 753</b>
Engagements, éventualités et garanties	30		
Événements postérieurs à la date de clôture	34		
<b>Total du passif et des capitaux propres</b>		<b>4 859 841 \$</b>	<b>5 330 019 \$</b>

Se reporter aux notes annexes.

# États consolidés du résultat net

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

	Note	Exercices clos les 31 décembre	
		2020	2019
Produits	18	458 917 \$	521 660 \$
Charges :			
Exploitation des immeubles		112 871	130 099
Impôts fonciers		76 771	81 705
<b>Total des charges d'exploitation</b>		<b>189 642</b>	<b>211 804</b>
Bénéfice d'exploitation net		269 275	309 856
Autres produits (charges) :			
Charges générales	19	(12 205)	(14 452)
Charges liées à la question soulevée par la procuration	20	(17 423)	—
Charges liées aux initiatives stratégiques	21, 35	(4 029)	(1 358)
Charges d'intérêts	22	(86 106)	(108 809)
Produits d'intérêts		4 797	3 212
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	5	24 851	36 843
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement	4	(140 876)	(94 727)
Profit de change		530	10 668
Coûts de transaction		—	(301)
Perte liée à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	23	(16 538)	(16 379)
Bénéfice avant impôt sur le résultat		22 276	124 553
Charge d'impôt sur le résultat	24	(733)	(1 816)
Bénéfice net		21 543	122 737
Autres éléments de perte globale pouvant être reclassés en résultat net au cours de périodes ultérieures :			
Perte de change latente		(25 498)	(66 214)
Perte de change latente sur les participations dans des coentreprises		(2 319)	(6 125)
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
<b>Total de la perte globale</b>		<b>(27 817)</b>	<b>(71 668)</b>
<b>Total (de la perte globale) du bénéfice global</b>		<b>(6 274) \$</b>	<b>51 069 \$</b>
Bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – de base	15	0,03 \$	0,72 \$
Bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – dilué	15	0,02	0,72
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :			
De base	15	136 206 856	142 434 694
Dilué	15	136 606 921	142 434 694

Se reporter aux notes annexes.

# États consolidés des variations des capitaux propres

(en milliers de dollars canadiens)

	Apports de capital des porteurs de parts ordinaires	Bénéfices non distribués	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 l'exercice :							
Émission de parts ordinaires, déduction faite des frais d'émission (note 15)	1 076	—	—	—	1 076	—	1 076
Rachat de parts privilégiées (note 15)	—	—	—	(2 753)	(2 753)	(75 710)	(78 463)
Parts acquises et annulées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités (note 15)	(161 976)	—	—	24 394	(137 582)	(6 687)	(144 269)
Bénéfice net	—	122 737	—	—	122 737	—	122 737
Autres éléments de perte globale	—	—	(71 668)	—	(71 668)	—	(71 668)
Distributions	—	(96 705)	—	—	(96 705)	—	(96 705)
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 l'exercice :							
Émission de parts ordinaires, déduction faite des frais d'émission (note 15)	4 455	—	—	—	4 455	—	4 455
Parts acquises et annulées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités (note 15)	(48 601)	—	—	15 977	(32 624)	(2 617)	(35 241)
Parts acquises dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la clôture de l'exercice (note 15)	—	—	—	14	14	(65)	(51)
Bénéfice net	—	21 543	—	—	21 543	—	21 543
Autres éléments de perte globale	—	—	(27 817)	—	(27 817)	—	(27 817)
Distributions	—	(99 745)	—	—	(99 745)	—	(99 745)
Capitaux propres au 31 décembre 2020	1 754 601 \$	90 999 \$	147 231 \$	49 264	\$ 2 042 095	\$ 291 802	\$ 2 333 897

Se reporter aux notes annexes.



# Tableaux consolidés des flux de trésorerie

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	Exercices clos les 31 décembre	
		2020	2019
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) :			
Activités d'exploitation :			
Bénéfice net		21 543 \$	122 737 \$
Ajustements pour tenir compte des éléments suivants :			
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	5	(24 851)	(36 843)
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement	4	140 876	94 727
Perte liée à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	23	16 538	16 379
Profit de change latent		(367)	(10 820)
Autres éléments sans effet sur la trésorerie	25	22 486	25 880
Variations des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation	25	108	(11 940)
		176 333	200 120
Activités d'investissement :			
Acquisitions d'immeubles de placement, déduction faite de la dette connexe	3	—	(36 349)
Produit de la cession d'immeubles de placement, déduction faite des coûts et de la dette connexe	3	229 000	247 819
Produit de la cession d'un billet à recevoir	7	8 372	—
Entrées d'immeubles de placement		(28 931)	(45 766)
Entrées d'immeubles de placement en cours d'aménagement		(71 762)	(86 639)
Entrées d'avantages incitatifs à la location et de commissions de location		(57 536)	(60 553)
Entrées de coentreprises	5	(2 006)	(17 087)
Distributions provenant des coentreprises	35	25 603	3 730
Entrées d'immobilisations corporelles		(19)	(1 801)
Émissions de billets à recevoir		(57)	(8 074)
Remboursements de capital sur les billets à recevoir		80 818	9 650
Variation des dépôts sur immeubles de placement		(1 271)	2 165
Variation de la trésorerie détenue en fiducie		(16 256)	4 123
		165 955	11 218
Activités de financement :			
Remboursements d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts		(57 640)	(98 252)
Avance sur emprunts hypothécaires et autres emprunts, déduction faite des coûts de financement		56 879	14 650
Émission de débentures de premier rang non garanties, déduction faite des coûts de financement	12	248 916	248 946
Remboursement de débentures de premier rang non garanties	12	(200 000)	(200 000)
Avance sur facilités de crédit renouvelables		121 500	538 229
Remboursement de facilités de crédit renouvelables, incluant les coûts de financement		(586 221)	(415 653)
Avance sur facilités de crédit non renouvelables, déduction faite des coûts de financement		199 644	—
Remboursement d'obligations locatives		(212)	(91)
Rachat de parts ordinaires dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	15	(33 442)	(138 403)
Rachat de parts privilégiées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	15	(1 850)	(5 866)
Rachat de parts privilégiées	15	—	(78 463)
Distributions payées sur les parts ordinaires		(80 150)	(77 331)
Distributions payées sur les parts privilégiées		(17 425)	(20 589)
		(350 001)	(232 823)
Perte de change sur la trésorerie détenue en monnaie étrangère		(39)	(2 203)
Diminution de la trésorerie		(7 752)	(23 688)
Trésorerie au début de l'exercice		42 455	66 143
Trésorerie à la fin de l'exercice		34 703 \$	42 455 \$

Se reporter aux notes annexes.

# Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2020 et 2019

(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 0,5562 \$ 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 30 novembre 2020, la FPI a reconstitué son conseil de cinq nouveaux fiduciaires lorsqu'elle a conclu une entente de règlement avec Sandpiper Group visant le retrait d'une demande relative à l'assemblée des porteurs de parts reçue le 30 septembre 2020. Par la suite, la FPI a suspendu le plan de scission-distribution de la quasi-totalité de ses immeubles de commerces de détail au Canada annoncé le 8 septembre 2020.

## Note 2. Principales méthodes comptables

---

### a) Déclaration de conformité :

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

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

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

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

### c) Périmètre de consolidation :

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

Tous les actifs et passifs, capitaux propres, produits, charges et flux de trésorerie intersociétés liés aux transactions entre des entités de la FPI sont entièrement éliminés à la consolidation.

### d) Conversion des monnaies étrangères :

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

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

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

e) Instruments financiers :

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

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

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

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

f) Immeubles de placement :

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

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

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

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

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

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

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

g) Partenariats :

Les partenariats sont des accords dans le cadre desquels les parties qui se partagent la propriété exercent un contrôle conjoint. Le contrôle conjoint représente le partage, en vertu d'un accord contractuel, du contrôle d'un accord, et il existe uniquement lorsque les décisions concernant les activités pertinentes nécessitent le consentement unanime des parties qui partagent le contrôle. La FPI comptabilise ses partenariats comme des coentreprises ou des entreprises communes.

Une coentreprise est un partenariat en vertu duquel la FPI détient un immeuble de placement conjointement avec une autre partie et a des droits sur l'actif net relativement à cet accord. Les coentreprises sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Le placement dans la coentreprise est initialement évalué au coût, au moment de l'acquisition, puis ajusté afin de tenir compte de la quote-part revenant à la FPI des modifications dans l'actif net, déduction faite des distributions reçues et de toute perte de valeur identifiée. La quote-part revenant à la FPI du résultat net tiré des placements dans les coentreprises est comptabilisée en résultat pour l'exercice considéré.

Une entreprise commune est un partenariat en vertu duquel la FPI détient un immeuble de placement conjointement avec une autre partie et a des droits sur les actifs et des obligations au titre des passifs relativement à cet accord. La FPI comptabilise ses entreprises communes en intégrant dans ses états financiers consolidés la quote-part proportionnelle des actifs, des passifs, des produits, des charges et des flux de trésorerie de l'entreprise commune.

h) Immeubles en stock :

Les projets d'immeubles en copropriété commerciale sont comptabilisés à titre d'immeubles en stock. Les immeubles en stock sont comptabilisés au moindre du coût, incluant les frais préalables à l'aménagement et les coûts d'emprunt comptabilisés à l'actif, et de la valeur de réalisation nette, que la FPI détermine au moyen du prix de vente estimé dans le cours normal des activités, diminué des coûts de vente estimatifs et des coûts d'achèvement de l'aménagement.

Les immeubles en stock font l'objet de tests de dépréciation à chaque date de clôture. Une perte de valeur est comptabilisée dans le bénéfice net lorsque la valeur comptable de l'actif est supérieure à sa valeur de réalisation nette.

Les transferts dans les immeubles en stock sont fondés sur un changement d'utilisation indiqué par le commencement d'activités d'aménagement et de dépenses connexes, en vue d'une vente, moment auquel un immeuble de placement est transféré dans les immeubles en stock.

i) Immobilisations corporelles :

Le mobilier, les agencements, le matériel de bureau et les logiciels sont comptabilisés au coût diminué du cumul de l'amortissement et sont amortis selon le mode linéaire sur leur durée d'utilité estimée entre cinq et dix ans. La durée d'utilité estimée, les valeurs résiduelles et le mode d'amortissement sont révisés à la fin de chaque exercice, et l'incidence de tout changement dans les estimations est comptabilisée de manière prospective.

À titre de preneur dans le cadre de contrats de location visant des espaces de bureaux, du matériel de bureau et des véhicules, la FPI comptabilise des actifs au titre de droits d'utilisation et les obligations locatives connexes à la date de début du contrat de location, sauf en ce qui concerne les contrats de location à court terme dont la durée est de 12 mois ou moins et les contrats de location dont le bien sous-jacent est de faible valeur. Les actifs au titre de droits d'utilisation comptabilisés sont amortis selon le mode linéaire sur la durée du contrat de location. Les obligations locatives connexes sont comprises dans les autres sommes à payer et passifs et les autres passifs à long terme.

j) Actifs détenus en vue de la vente et activités abandonnées :

Les actifs non courants, ou les groupes destinés à être cédés composés d'actifs et de passifs, sont classés comme détenus en vue de la vente au moment où l'actif ou le groupe destiné à être cédé est immédiatement disponible à la vente, où la direction s'est engagée à vendre et cherche activement un acheteur à un prix raisonnable selon la juste valeur actuelle de l'actif et où la vente est très probable et devrait se conclure dans moins de un an. Les immeubles de placement évalués selon le modèle de la juste valeur et détenus en vue de la vente continuent d'être évalués en fonction des directives contenues dans IAS 40, *Immeubles de placement*. Tous les autres actifs détenus en vue de la vente sont inscrits à la valeur comptable, ou à la juste valeur diminuée des coûts de la vente, selon le moins élevé des deux montants. Tout actif, qui est par la suite reclassé comme destiné à être détenu et utilisé, sauf pour un immeuble de placement évalué selon le modèle de la juste valeur, est évalué au moindre de la valeur recouvrable et de la valeur comptable qui aurait été comptabilisée si l'actif n'avait jamais été classé comme détenu en vue de la vente.

Un groupe destiné à être cédé est classé en tant qu'activité abandonnée si les conditions suivantes sont remplies : i) il s'agit d'une composante qui peut être distinguée sur le plan opérationnel et financier du reste des activités de la FPI; et ii) il représente une ligne d'activité ou une région géographique principale et distincte. Les résultats des activités liées aux groupes destinés à être cédés classés comme des activités abandonnées et détenus en vue de la vente sont présentés séparément dans les états consolidés du résultat net.

Une activité est classée comme abandonnée lorsque la FPI la cède ou lorsque l'activité satisfait aux critères pour être classée comme détenue en vue de la vente, si cela se produit en premier. Lorsqu'une activité est classée comme une activité abandonnée, l'état du résultat global comparatif est retraité comme si l'activité avait été abandonnée au début de la période comparative.

k) Trésorerie détenue en fiducie :

La trésorerie détenue en fiducie comprend la trésorerie en dépôt auprès d'institutions financières soumise à restrictions en vertu de conventions hypothécaires, de lettres de crédit et de retenues de garantie au titre de la construction. La trésorerie détenue en fiducie peut aussi comprendre des montants en trésorerie détenus en mains tierces en vertu d'ententes d'achat et de vente relativement à des acquisitions et des cessions d'immeubles de placement.

l) Provisions :

Une provision est comptabilisée si la FPI, par suite d'un événement passé, a une obligation actuelle juridique ou implicite qui peut être estimée de manière fiable et qu'il est probable qu'une sortie d'avantages économiques sera nécessaire pour régler cette obligation. Le montant comptabilisé à titre de provision est déterminé en actualisant les flux de trésorerie futurs estimés à un taux qui reflète les appréciations actuelles du marché de la valeur temps de l'argent et des risques spécifiques au passif. Les provisions sont réévaluées au moyen du taux d'actualisation en vigueur à chaque date du bilan. L'augmentation d'une provision qui reflète le passage du temps est comptabilisée à titre de charges d'intérêts.

Les obligations actuelles résultant de contrats déficitaires sont comptabilisées et évaluées comme des provisions. Un contrat est considéré comme déficitaire lorsque la FPI a conclu un contrat pour lequel les coûts inévitables pour satisfaire aux obligations contractuelles sont supérieurs aux avantages économiques attendus du contrat.

m) Comptabilisation des produits :

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

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

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

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

Les produits tirés de la vente d'unités commerciales en copropriété seront comptabilisés au moment précis où le contrôle du bien aura été transféré, généralement lorsque la possession passe à l'acheteur et que ce dernier a alors la capacité de décider de l'utilisation du bien et d'en obtenir la quasi-totalité des avantages. Les produits sont évalués au prix de transaction convenu en vertu des ententes de vente.

n) Avantages à long terme :

Les coûts des régimes de retraite à prestations définies de la FPI ont été comptabilisés en fonction d'évaluations, lesquelles s'appuient sur des techniques actuarielles, du montant des prestations acquises par les membres du personnel en contrepartie de leurs services durant la période considérée et les périodes antérieures. La valeur actualisée du passif au titre des prestations définies et du coût des services rendus au cours de la période est calculée par l'actualisation des prestations estimées au moyen de la méthode des unités de crédit projetées afin de déterminer la juste valeur des actifs du régime et le total des écarts actuariels, ainsi que leur proportion qui sera comptabilisée. Tous les régimes de retraite ont été liquidés en 2019 et aucun actif ni passif des régimes de retraite ne subsistait aux 31 décembre 2020 et 2019.

o) Rémunération fondée sur des parts :

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

Dans le cas des transactions dont le paiement est fondé sur des parts et qui sont réglées en instruments de capitaux propres sous forme d'options sur parts, la FPI évalue la charge de rémunération au moyen de la juste valeur à la date d'attribution et la comptabilise au cours de la période d'acquisition des droits.

p) Résultat par part :

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

q) Recours à des estimations et à des jugements :

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

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

*Incidence de la pandémie de COVID-19*

En mars 2020, l'épidémie de COVID-19 a été reconnue comme une pandémie par l'Organisation mondiale de la Santé. L'actuelle pandémie de COVID-19 a conduit les gouvernements à adopter des mesures d'urgence, notamment des restrictions de voyage, la distanciation physique, des restrictions sur le plan de la capacité et la fermeture temporaire d'entreprises non essentielles. Bien que les gouvernements aient assoupli les restrictions liées à la COVID-19 et que les entreprises aient commencé à redémarrer au milieu de 2020, certaines restrictions sont demeurées en place. En outre, la récente recrudescence de cas de COVID-19 a nécessité la réimposition de certaines restrictions et d'autres restrictions pourraient être nécessaires afin de freiner sa propagation. Ces mesures ont entraîné des perturbations 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, tout comme la mesure dans laquelle elle influera sur les activités, les résultats financiers et les ressources en capital de la FPI. Lors de la préparation des présents états financiers consolidés, la FPI a intégré l'incidence potentielle de la COVID-19 dans ses estimations et hypothèses qui influent sur la valeur comptable de ses actifs et de ses passifs et sur les montants présentés de ses résultats en utilisant la meilleure information disponible au 31 décembre 2020. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations. Les estimations et hypothèses qui sont le plus touchées par l'incertitude accrue provoquée par la pandémie de COVID-19 sont liées à l'évaluation des immeubles de placement, à la valeur comptable des participations dans des coentreprises et à l'estimation des pertes de crédit attendues au titre des débiteurs et des billets à recevoir.

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

- Comptabilisation des regroupements d'entreprises – La méthode comptable de la FPI relativement aux regroupements d'entreprises est présentée à la note 2 f). Le jugement appliqué vise à déterminer si les acquisitions d'immeubles constituent une acquisition d'entreprises ou d'actifs.
- Comptabilisation des avantages incitatifs à la location – La méthode comptable de la FPI relativement aux avantages incitatifs à la location est présentée à la note 2 f) et à la note 2 m). La FPI pose des jugements quant à la question de savoir si les avantages incitatifs à la location liés à un contrat de location accroissent ou non la valeur de l'immeuble loué, ce qui permet de déterminer si les montants seront comptabilisés à titre de dépenses d'investissement ou d'avantages incitatifs à la location qui réduisent les produits.
- Coût inscrit à l'actif des immeubles de placement en cours d'aménagement – La méthode comptable de la FPI relativement aux immeubles de placement en cours d'aménagement est présentée à la note 2 f). Le jugement appliqué vise à déterminer à quel moment les travaux sur un immeuble de placement en cours d'aménagement sont considérés comme achevés.
- Classement des contrats de location – La méthode comptable de la FPI relativement au classement des contrats de location en tant que bailleur est présentée à la note 2 m). La FPI émet un jugement visant à déterminer si certains contrats de location constituent des contrats de location simple ou des contrats de location-financement. La FPI a déterminé que tous ses contrats constituaient des contrats de location simple.
- Classement des propriétés à titre d'immeubles de placement ou d'immeubles occupés par son propriétaire – La méthode comptable de la FPI relativement au classement des immeubles dont une partie est détenue pour générer des produits locatifs et une autre partie est détenue pour être utilisée dans le processus de production ou de fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives est décrite à la note 2 f). Le jugement appliqué vise à déterminer si la partie de l'immeuble servant à la production ou la fourniture de biens ou de services ou utilisée à des fins administratives n'est pas significative par rapport à la partie détenue pour générer des produits locatifs.

- Classement des partenariats – La méthode de comptabilisation des partenariats de la FPI est décrite à la note 2 g) et à la note 5. Le jugement appliqué vise à déterminer si les partenariats constituent des coentreprises ou des entreprises communes.
- Information sur les transactions entre parties liées – La FPI exerce son jugement pour déterminer si les entités avec lesquelles elle a conclu des transactions constituent des parties liées en vertu d'IAS 24, *Information relative aux parties liées*. La FPI présente les transactions conclues avec les parties liées et les principaux dirigeants aux notes 27 et 28.

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

- Évaluation des immeubles de placement – La juste valeur des immeubles de placement représente une estimation du prix dont conviendraient des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale. Les estimations et les hypothèses critiques qui sous-tendent l'évaluation des immeubles de placement sont présentées à la note 4.
- Évaluation des actifs et des passifs d'impôt différé – Les estimations et hypothèses critiques qui sous-tendent l'évaluation des actifs et des passifs d'impôt différé sont présentées à la note 24.
- Correction de valeur pour créances douteuses – Les estimations et hypothèses critiques qui sous-tendent l'évaluation de la correction de valeur pour créances douteuses sont présentées à la note 32.
- Juste valeur des instruments financiers – La juste valeur des instruments financiers est estimée selon le montant pour lequel un instrument pourrait être échangé, ou un passif réglé, entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale. Les estimations et hypothèses qui sous-tendent la juste valeur des instruments financiers sont présentées à la note 33.

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

Les modifications portant sur la définition d'une entreprise dans IFRS 3, *Regroupements d'entreprises*, aident 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 sont appliquées de façon prospective à tous les regroupements d'entreprises et les acquisitions d'actifs pour lesquels la date d'acquisition est le 1<sup>er</sup> janvier 2020 ou après.

Les modifications d'IAS 1 et d'IAS 8 harmonisent la définition du terme « significatif » dans les normes et en clarifient certains aspects. Selon la nouvelle définition, une information est significative si on peut raisonnablement s'attendre à ce que son omission, son inexactitude ou son obscurcissement influence les décisions que les principaux utilisateurs des états financiers à usage général prennent en se fondant sur l'information financière que fournissent ces états financiers au sujet d'une entité comptable donnée. L'adoption de ces modifications à la définition du terme « significatif » n'a pas eu d'incidence importante sur les états financiers consolidés de la FPI.

s) Changements futurs de normes comptables :

En janvier 2020, l'IASB a publié des modifications d'IAS 1, *Présentation des états financiers*, afin de préciser les exigences concernant le classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants. Ces modifications précisent que le classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants est fondé sur les droits existants à la fin de la période de présentation de l'information financière, et que le classement n'est pas touché par le fait qu'une entité s'attende à exercer son droit de différer le règlement d'un passif; elles clarifient également que les droits existent si les clauses restrictives sont respectées à la fin de la période de présentation de l'information financière et elles établissent la définition de règlement pour préciser que, par règlement, on entend le transfert à l'autre partie d'éléments de trésorerie, d'instruments de capitaux propres, d'autres actifs ou de services. Les modifications s'appliquent de façon rétrospective pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, et l'application anticipée est permise. La FPI ne s'attend pas à ce que l'adoption de ces modifications ait une incidence significative sur ses états financiers consolidés.

En mai 2020, l'IASB a publié des modifications d'IFRS 3, *Regroupements d'entreprises*. Ces modifications viennent mettre à jour IFRS 3 afin qu'elle renvoie au Cadre conceptuel de 2018 plutôt qu'à celui de 1989. Elles y ajoutent en outre une exigence, soit que pour des obligations qui entrent dans le champ d'application d'IAS 37, un acquéreur doit appliquer IAS 37 pour établir si, à la date d'acquisition, une obligation actuelle existe du fait d'événements passés. Pour ce qui est d'un droit ou d'une taxe qui entrerait dans le champ d'application d'IFRIC 21, *Droits ou taxes*, l'acquéreur applique IFRIC 21 pour établir si le fait générateur d'obligation qui crée un passif au titre d'un droit ou d'une taxe exigible s'est produit avant la date d'acquisition. Enfin, les modifications énoncent explicitement qu'un acquéreur ne comptabilise pas les actifs éventuels acquis dans le cadre d'un regroupement d'entreprises. Les modifications s'appliquent aux regroupements d'entreprises pour lesquels la date d'acquisition se situe à l'ouverture ou après l'ouverture de l'exercice ouvert à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022. La FPI ne s'attend pas à ce que l'adoption de ces modifications ait une incidence significative sur ses états financiers consolidés.

En mai 2020, l'IASB a publié des modifications d'IAS 37 afin de préciser les coûts qu'une entité doit prendre en compte pour déterminer si un contrat est déficitaire. Ces modifications se fondent sur une « approche par les coûts directement liés ». Les coûts directement liés à un contrat de fourniture de biens ou de services comprennent à la fois les coûts marginaux et une affectation des coûts directement liés à son exécution. Les frais généraux et administratifs ne sont pas directement liés à un contrat et ne sont pas pris en compte, sauf s'ils sont explicitement facturables à la contrepartie en vertu du contrat. Les modifications s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022. La FPI appliquera ces modifications aux contrats pour lesquels elle ne se sera pas encore acquittée de toutes ses obligations le 1<sup>er</sup> janvier 2022, soit lorsqu'elle appliquera les modifications pour la première fois. La FPI ne s'attend pas à ce que l'adoption de ces modifications ait une incidence significative sur ses états financiers consolidés.

En août 2020, l'IASB a publié le document intitulé *Réforme des taux d'intérêt de référence – phase 2 (modifications d'IFRS 9, d'IAS 39, d'IFRS 7, d'IFRS 4 et d'IFRS 16)*. Les modifications sont destinées à répondre aux questions qui pourraient toucher l'information financière à la suite de la réforme d'un taux d'intérêt de référence, notamment l'incidence de son remplacement par un autre taux d'intérêt de référence. Ces modifications comprennent certains allègements et informations à fournir supplémentaires. En ce qui concerne les instruments financiers au coût amorti, les modifications prévoient une mesure de simplification selon laquelle si un changement des flux de trésorerie contractuels découle de la réforme des taux interbancaires offerts (« TIO ») et se produit sur une base économiquement équivalente, ce changement sera comptabilisé sous forme de révision du taux d'intérêt effectif, et aucun profit ni perte ne sera immédiatement comptabilisé. Les modifications s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021. L'adoption anticipée est permise. La FPI évalue actuellement l'incidence de ces modifications sur ses instruments financiers fondés sur les TIO.

Dans le cadre de son processus d'améliorations annuelles des normes IFRS – Cycle 2018-2020, l'IASB a publié une modification d'IFRS 9. Cette modification précise les frais qu'une entité inclut lorsqu'elle évalue si les conditions d'un nouveau passif financier ou d'un passif financier modifié sont substantiellement différentes de celles du passif financier initial. Ces frais comprennent uniquement ceux payés ou reçus entre l'emprunteur et le prêteur, y compris les frais payés ou reçus pour le compte de l'un ou de l'autre. Une entité applique la modification aux passifs financiers qui sont modifiés ou échangés à l'ouverture ou après l'ouverture de l'exercice au cours duquel elle apporte la modification pour la première fois. La modification s'applique pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, et l'adoption anticipée est permise. La FPI ne s'attend pas à ce que l'adoption de cette modification ait une incidence significative sur ses états financiers consolidés.

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

Acquisitions :

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, la FPI n'a acquis aucun immeuble.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la FPI a fait l'acquisition de l'immeuble suivant :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date d'acquisition	Catégorie d'actifs
Boulder Lakes Business Park II	1	Région des villes jumelles (Minnesota)	25 octobre 2019	Immeubles de bureaux

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.

Le 1<sup>er</sup> novembre 2019, la FPI a acquis une parcelle de terrain industriel destinée à l'aménagement adjacente à un immeuble industriel existant situé dans la région du Grand Houston, au Texas.



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 :

	Exercices clos les 31 décembre	
	2020	2019
Immeubles de placement (note 4)	— \$	71 635 \$
Dette à long terme, y compris les emprunts hypothécaires acquis supérieurs et inférieurs au marché, déduction faite des coûts de financement	—	(34 109)
Autres éléments du passif net	—	(71)
	—	37 455
Contrepartie constituée des éléments suivants :		
Contrepartie en trésorerie	—	36 349
Profits résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses	—	1 106
Contrepartie totale	— \$	37 455 \$
Coûts de transaction passés en charges	— \$	301 \$

Cessions :

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 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 <sup>1</sup>	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
Concorde Corporate Centre	2	Toronto (Ontario)	16 novembre 2020	Immeubles de bureaux
Delta Shoppers Mall	1	Région du Grand Vancouver (Colombie-Britannique)	18 novembre 2020	Commerces de détail
Shoppers Landmark Centre	1	Regina (Saskatchewan)	25 novembre 2020	Commerces de détail
Strathcona Shoppers Centre	1	Regina (Saskatchewan)	7 décembre 2020	Commerces de détail
ASM America Headquarters Building	1	Phoenix (Arizona)	10 décembre 2020	Immeubles de bureaux
1110 Pettigrew Avenue	1	Regina (Saskatchewan)	15 décembre 2020	Immeubles industriels

1. Ces cessions comprennent également une parcelle de terrain destinée à l'aménagement.

Le 24 janvier 2020, la FPI a fourni une parcelle de terrain pour l'aménagement d'immeubles industriels située dans la région du Grand Houston, au Texas, en vertu de l'entente de coentreprise Park 8Ninety IV. Le 20 octobre 2020, la FPI a fourni une autre parcelle de terrain pour l'aménagement d'immeubles industriels située dans la région du Grand Houston, au Texas, en vertu de l'entente de coentreprise Park 8Ninety V. La quote-part des parcelles de terrain revenant aux copropriétaires est comptabilisée à titre de cession.

Le 9 novembre 2020, la FPI a cédé une parcelle de terrain destinée à l'aménagement d'immeubles de bureaux située dans la région des villes jumelles, au Minnesota.

Le produit en trésorerie de la vente des immeubles susmentionnés, déduction faite des coûts et de la dette connexe, s'est établi à 229 000 \$. Parallèlement à la vente de l'immeuble situé au 800 5th Avenue et de la parcelle de terrain destinée à l'aménagement d'immeubles de bureaux, la FPI a également reçu des billets à recevoir d'un montant de 10 000 \$ et de 3 192 \$ (2 450 \$ US), respectivement, qui sont garantis par l'immeuble ou par une partie du terrain destiné à l'aménagement vendu (note 7). Les actifs et les passifs liés à ces immeubles ont été décomptabilisés.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 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 <sup>1</sup>	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
Portefeuille 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
Portefeuille d'immeubles de commerces de détail d'Estevan	2	Estevan (Saskatchewan)	30 octobre 2019	Commerces de détail
495 Richmond Road	1	Ottawa (Ontario)	27 novembre 2019	Immeubles de bureaux
Centre 70 Building	1	Calgary (Alberta)	16 décembre 2019	Immeubles de bureaux
Portefeuille d'immeubles de commerces de détail du Minnesota <sup>1</sup>	6	Région des villes jumelles (Minnesota)	19 décembre 2019	Commerces de détail

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 247 819 \$. 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 en totalité le 30 septembre 2020 (note 7). Les actifs et les passifs liés à ces immeubles ont été décomptabilisés.

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

	Exercice clos le 31 décembre 2020		
	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	4 618 719 \$	102 590 \$	221 915 \$
Entrées :			
Dépenses d'investissement	28 388	69 082	543
Intérêts inscrits à l'actif <sup>1</sup>	—	2 646	34
Commissions de location	11 724	663	79
Ajustements des loyers de manière linéaire	4 735	—	188
Entrées d'avantages incitatifs à la location, déduction faite de l'amortissement	18 411	1 206	599
Apport aux participations dans des coentreprises <sup>2, 3</sup>	—	(14 761)	—
Cessions	(400)	(747)	(351 201)
(Perte) profit de change	(39 462)	44	(2 272)
Perte liée à la juste valeur	(110 037)	(3 265)	(27 574)
Reclassement d'immeubles de placement en cours d'aménagement	23 660	(23 660)	—
Reclassement d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	(230 617)	(1 555)	232 172
<b>Solde à la fin de l'exercice</b>	<b>4 325 121 \$</b>	<b>132 243 \$</b>	<b>74 483 \$</b>

1. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, des intérêts ont été inscrits à l'actif relativement aux immeubles de placement en cours d'aménagement selon un taux d'intérêt effectif moyen pondéré de 2,59 %.

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.

3. Le 20 octobre 2020, la FPI a fourni un apport sous forme de terrain en cours d'aménagement au projet Park 8Ninety V, 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 (note 3)	71 635	—	—
Reclassement de participations dans des coentreprises <sup>1</sup>	66 765	—	—
Dépenses d'investissement	42 116	82 994	3 650
Intérêts inscrits à l'actif <sup>2</sup>	—	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 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
<b>Solde à la fin de l'exercice</b>	<b>4 618 719 \$</b>	<b>102 590 \$</b>	<b>221 915 \$</b>

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 selon un taux d'intérêt effectif moyen pondéré de 3,81 %.

Marwest Construction Ltd. (« Marwest ») est un important fournisseur avec lequel nous avons conclu des contrats relativement à des projets d'investissement et à des avantages incitatifs à la location. L'ancien président et chef de la direction de la FPI (dont le départ à la retraite a pris effet le 31 décembre 2020) est l'unique administrateur (et non un actionnaire véritable) d'une société qui détient une participation ne donnant pas le contrôle dans Marwest.

Les coûts payés et comptabilisés à l'égard de Marwest comprennent ce qui suit :

	Exercices clos les 31 décembre	
	2020	2019
Dépenses d'investissement	63 831 \$	65 832 \$
Entrées d'avantages incitatifs à la location	4 118	5 775
	<b>67 949 \$</b>	<b>71 607 \$</b>

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, les dépenses d'investissement payées et comptabilisées à l'égard de Marwest comprenaient 54 846 \$ (2019 – 53 140 \$) en ce qui a trait aux projets d'aménagement résidentiel et commercial du 300 Main et du 330 Main situés à Winnipeg, au Manitoba. Les coûts payés et comptabilisés à l'égard de Marwest comprenaient des honoraires liés à la gestion de la construction de 2 146 \$ et des coûts liés à la main-d'œuvre de 4 997 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 (2019 – 2 765 \$ et 3 457 \$, respectivement).

Au 31 décembre 2020, les immeubles de placement en cours d'aménagement comprenaient des coûts inscrits à l'actif de 130 291 \$ (31 décembre 2019 – 74 842 \$) en ce qui a trait au projet d'aménagement du 300 Main. L'estimation de la valeur recouvrable des immeubles de placement en cours d'aménagement est assujettie à l'incertitude en raison des risques liés à l'aménagement, notamment le risque que les coûts de l'aménagement dépassent les estimations initiales, le risque que des retards au calendrier de la construction ou d'autres retards imprévus surviennent et le risque lié à la location en temps opportun ou aux taux prévus jusqu'à l'achèvement des travaux.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, la FPI a reclassé un immeuble de commerces de détail et un projet de densification relatif à un immeuble de commerces de détail qui étaient auparavant classés dans la catégorie des immeubles de placement en cours d'aménagement, vers celle des immeubles de placement.

La FPI détenait deux immeubles de bureaux et deux immeubles 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 ou les a inclus dans des ententes de vente inconditionnelles au 31 décembre 2020 (31 décembre 2019 – sept immeubles de commerces de détail, un immeuble de bureaux 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 16 133 \$ au 31 décembre 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.

Au 31 décembre 2020, les immeubles de placement comprenaient des loyers à recevoir comptabilisés de manière linéaire d'un montant net de 48 854 \$ (31 décembre 2019 – 47 933 \$) découlant de la comptabilisation de produits locatifs de manière linéaire sur la durée des contrats de location.

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 12 955 \$ au 31 décembre 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 décembre 2020, des immeubles de placement d'une juste valeur de 2 645 834 \$ (31 décembre 2019 – 3 031 195 \$) ont été donnés en garantie aux termes de conventions hypothécaires.

La FPI obtient des évaluations externes pour certains immeubles représentant diverses régions et catégories d'actifs de son portefeuille. Pour l'exercice clos le 31 décembre 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 916 550 \$ (31 décembre 2019 – 563 870 \$) 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 des exercices clos les 31 décembre 2020 et 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 décembre 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 31 décembre 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 33.

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

	31 décembre 2020			31 décembre 2019		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Canada :						
Taux d'actualisation	9,75 %	5,00 %	7,16 %	9,50 %	5,00 %	7,38 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	3,75 %	6,19 %	9,00 %	3,75 %	6,34 %
Taux de capitalisation	9,25 %	3,75 %	6,09 %	9,00 %	3,75 %	6,23 %
Horizon de placement (en années)	12,0	10,0	10,5	11,0	10,0	10,3
États-Unis :						
Taux d'actualisation	9,50 %	6,25 %	7,79 %	9,00 %	6,25 %	7,86 %
Taux de capitalisation final	8,50 %	5,25 %	6,78 %	8,00 %	5,25 %	6,86 %
Taux de capitalisation	8,00 %	5,00 %	6,63 %	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	9,75 %	5,00 %	7,42 %	9,50 %	5,00 %	7,55 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	3,75 %	6,43 %	9,00 %	3,75 %	6,53 %
Taux de capitalisation	9,25 %	3,75 %	6,30 %	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.

Le tableau sur la sensibilité suivant présente l'incidence qu'aurait une variation de 0,25 % du taux de capitalisation moyen pondéré sur les immeubles de placement au 31 décembre 2020.

	Variation de la juste valeur si le taux de capitalisation augmentait de 0,25 %	Variation de la juste valeur si le taux de capitalisation diminuait de 0,25 %
Canada	(96 236) \$	105 109 \$
États-Unis	(74 679)	80 699
	(170 915) \$	185 808 \$

## Note 5. Partenariats

La FPI détient des participations dans les partenariats suivants :

Immeuble	Principale vocation	Type de partenariat	Participation	
			31 décembre 2020	31 décembre 2019
Park 8Ninety II	Immeuble de placement	Coentreprise	95 %	95 %
Park 8Ninety IV	Immeuble de placement	Coentreprise	95 %	95 %
Park 8Ninety V	Immeuble de placement	Coentreprise	95 %	— %
Corridor Park	Immeuble de placement	Coentreprise	90 %	90 %
Millwright Building	Immeuble de placement	Coentreprise	— %	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 l'exercice clos le 31 décembre 2020, la FPI a conclu une nouvelle entente de coentreprise relativement à l'immeuble Park 8Ninety V, un projet d'aménagement d'immeubles industriels situé dans la région du Grand Houston, au Texas.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, la FPI a fourni un apport de 2 006 \$ dans le cadre des ententes de coentreprise visant les immeubles Park 8Ninety IV, Park 8Ninety V, Corridor Park et Millwright Building et Tower Business Center. En outre, la FPI a fourni un apport sous forme de terrain en cours d'aménagement d'une valeur de 2 529 \$ et de 12 232 \$ aux projets Park 8Ninety IV et Park 8Ninety V, respectivement, en vertu d'ententes de coentreprise.

Le 25 août 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 31 décembre 2020, la quote-part des passifs hypothécaires revenant aux copropriétaires était de 34 299 \$ (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 décembre 2020	31 décembre 2019
Actifs non courants :		
Immeubles de placement	236 954 \$	306 051 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	14 466	—
Actifs courants :		
Immeuble de placement détenu en vue de la vente	60 819	—
Charges payées d'avance et autres actifs	172	86
Débiteurs et autres sommes à recevoir	819	1 281
Trésorerie	14 241	9 207
<b>Total de l'actif</b>	<b>327 471</b>	<b>316 625</b>
Passifs non courants :		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	49 832	93 977
Passifs courants :		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	60 930	27 598
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	2 861	3 483
Créditeurs et autres passifs	13 542	4 957
<b>Total du passif</b>	<b>127 165</b>	<b>130 015</b>
<b>Participations dans des coentreprises</b>	<b>200 306 \$</b>	<b>186 610 \$</b>
	Exercices clos les 31 décembre	
	2020	2019
Produits	20 785 \$	17 958 \$
Charges :		
Exploitation des immeubles	4 457	4 938
Impôts fonciers	5 190	3 513
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>9 647</b>	<b>8 451</b>
Bénéfice d'exploitation net	11 138	9 507
Autres produits (charges) :		
Charges d'intérêts	(4 561)	(4 372)
Produits d'intérêts	17	7
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	18 257	31 701
<b>Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises</b>	<b>24 851 \$</b>	<b>36 843 \$</b>

**Note 6. Immobilisations corporelles**

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Mobilier et agencements de bureau	12 242 \$	12 262 \$
Matériel de bureau et logiciels	1 428	1 423
Actifs au titre de droits d'utilisation	1 726	611
Amortissement cumulé	(7 915)	(6 510)
	<b>7 481 \$</b>	<b>7 786 \$</b>

**Note 7. Billets à recevoir**

	31 décembre 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 <sup>1</sup>	— \$	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 <sup>2</sup>	—	8 554
Billet à recevoir d'un locataire, venant à échéance en novembre 2031, portant intérêt au taux de 8,50 % par année, remboursable en versements mensuels de 64 \$ (50 \$ US)	5 450	5 856
Billet à recevoir, venant à échéance en novembre 2024, portant intérêt au taux de 4,00 % par année, dont le capital et les intérêts courus sont exigibles à l'échéance, garanti par une parcelle de terrain	3 137	—
Autres billets à recevoir	3 097	4 418
	<b>21 684</b>	<b>97 828</b>
Tranche courante	1 371	3 996
Tranche non courante	<b>20 313 \$</b>	<b>93 832 \$</b>

1. Ce billet à recevoir a été remboursé le 30 septembre 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 8. Immeubles en stock**

Les variations des immeubles en stock de la FPI se présentent comme suit :

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Solde au début de l'exercice	14 632 \$	11 227 \$
Dépenses d'investissement	285	3 268
Intérêts inscrits à l'actif <sup>1</sup>	143	137
Solde à la fin de l'exercice	<b>15 060 \$</b>	<b>14 632 \$</b>

1. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, des intérêts ont été inscrits à l'actif selon un taux d'intérêt effectif moyen pondéré de 2,62 % (2019 – 3,80 %).

Les immeubles en stock comprennent un immeuble industriel en cours de conversion en unités en copropriété commerciale. Les immeubles en stock ont généré un bénéfice d'exploitation net de 296 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 (2019 – 284 \$).

**Note 9. Charges payées d'avance et autres actifs**

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Assurance payée d'avance	3 948 \$	3 499 \$
Impôts fonciers payés d'avance	993	1 029
Frais d'acquisition, de cession et d'aménagement payés d'avance	749	1 176
Instruments dérivés (note 33)	—	1 303
Autres charges payées d'avance	1 617	3 526
	<b>7 307 \$</b>	<b>10 533 \$</b>

**Note 10. Débiteurs et autres sommes à recevoir**

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Loyers à recevoir	5 660 \$	8 108 \$
Loyers reportés à recevoir	4 901	—
Correction de valeur pour créances douteuses	(1 989)	(406)
Revenus de recouvrement courus	3 344	5 352
Autres sommes à recevoir	6 327	7 959
	<b>18 243</b>	<b>21 013</b>
Tranche non courante des loyers reportés à recevoir (déduction faite de la correction de valeur pour créances douteuses connexe de 152 \$)	778	—
Tranche courante	<b>17 465 \$</b>	<b>21 013 \$</b>

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 les modalités de remboursement se terminent au plus tard le 31 décembre 2022.

Se reporter à la note 32 pour une analyse plus poussée du risque de crédit et de la correction de valeur pour créances douteuses.

**Note 11. Emprunts hypothécaires et autres emprunts**

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 275 277 \$	1 403 401 \$
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	2 423	3 170
Coûts de financement	(4 178)	(5 223)
	<b>1 273 522</b>	<b>1 401 348</b>
Tranche courante	405 126	396 152
Tranche non courante	<b>868 396 \$</b>	<b>1 005 196 \$</b>

Certains immeubles de placement de la FPI ont été donnés en garantie aux termes de conventions hypothécaires et d'autres accords de garantie. Au 31 décembre 2020, un pourcentage de 31,8 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI porte intérêt à des taux fixes (31 décembre 2019 – 32,1 %), et 37,1 % 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 3,23 % et leur taux nominal moyen pondéré était de 3,03 % au 31 décembre 2020 (31 décembre 2019 – 3,94 % et 3,77 %, respectivement). Les dates d'échéance de ces emprunts s'échelonnent du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 1<sup>er</sup> juin 2031.



Les créanciers hypothécaires de la FPI imposent également diverses clauses restrictives financières. La FPI surveille ces clauses restrictives, qui sont principalement des ratios de couverture du service de la dette. Les emprunts hypothécaires et autres emprunts 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 12. Débentures de premier rang non garanties

Le 22 février 2019, 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.

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 \$ à la date d'échéance, le 27 mars 2019, et elle a remboursé la valeur nominale des débentures de premier rang non garanties de série B d'un montant de 200 000 \$ à la date d'échéance, le 7 février 2020.

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.

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 %		
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 \$	(80) \$	249 920 \$	249 920 \$	— \$
Série D	250 000	(1 001)	248 999	—	248 999
31 décembre 2020	500 000 \$	(1 081) \$	498 919 \$	249 920 \$	248 999 \$
31 décembre 2019	450 000	(669)	449 331	199 959	249 372

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, la FPI a comptabilisé un montant de 672 \$ 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 901 \$ au titre de l'amortissement des coûts de financement).

Conformément aux actes de fiducie supplémentaires régissant les débentures de premier rang non garanties de série C et de série D, la FPI doit maintenir un ratio du BAIIA consolidé sur les charges d'intérêts consolidées d'au moins 1,65, un ratio de la dette consolidée sur le total de l'actif d'au plus 65 % et des capitaux propres ajustés d'un minimum de 300 000 \$. Aux 31 décembre 2020 et 2019, la FPI se conformait à ces exigences.

#### Note 13. 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 d'un montant total de 300 000 \$ et d'une durée de cinq ans. 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 décembre 2020		31 décembre 2019			
	Capacité d'emprunt	Montant prélevé	Montant pouvant être prélevé <sup>1</sup>	Montant prélevé	Montant pouvant être prélevé <sup>1</sup>	Taux d'intérêt applicables <sup>2</sup>
Facilité renouvelable échéant le 14 décembre 2021	400 000 \$	95 617 \$	304 383 \$	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	30 000	270 000	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		(1 156)		(1 589)		
Tranche courante	1 200 000 \$	624 461 \$	574 383 \$	886 522 \$	111 889 \$	
Tranche non courante		95 374		—		
<b>Total des facilités de crédit</b>		<b>529 087 \$</b>		<b>886 522 \$</b>		

1. En vertu des facilités de crédit renouvelables, la FPI doit maintenir un ratio minimum de la valeur des biens immobiliers non grevés par rapport à la dette non garantie consolidée de 1,4. Au 31 décembre 2020, cette clause limite la capacité d'emprunt totale sur les facilités de crédit renouvelables à 388 163 \$ (31 décembre 2019 – 656 650 \$).
2. 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 maintenir un ratio de la dette consolidée par rapport à la valeur comptable brute consolidée d'au plus 65 %, un ratio de la dette garantie consolidée par rapport à la valeur comptable brute consolidée d'au plus 50 %, un ratio minimum du BAIIA consolidé par rapport au service de la dette de 1,4, des capitaux propres qui ne sont pas en deçà de la somme de 1 700 000 \$ et de 75 % du produit net de tout placement de titres effectué ultérieurement à la date à laquelle les facilités de crédit ont été conclues, un ratio minimum de la valeur des biens immobiliers non grevés par rapport à la dette non garantie consolidée de 1,4, et un ratio minimum du BAIIA consolidé par rapport aux charges d'intérêts consolidées de 1,65. Aux 31 décembre 2020 et 2019, la FPI se conformait à ces exigences.

#### Note 14. Crédoiteurs et autres passifs

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Créditeurs et charges à payer	35 407 \$	39 018 \$
Distributions à payer	7 485	7 458
Intérêts courus	10 132	8 694
Impôts fonciers à payer	11 563	11 136
Versements des locataires à payer	5 458	2 939
Instruments dérivés (note 33)	22 792	8 187
Passif lié aux paiements fondés sur des parts réglés en trésorerie	2 958	9 205
Autres sommes à payer et passifs	1 335	1 594
	<b>97 130 \$</b>	<b>88 231 \$</b>

**Note 15. 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	229 675	2 454
Parts différées rachetées	184 693	2 001
Parts acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(3 727 716)	(48 601)
Solde au 31 décembre 2020	134 643 175 \$	1 754 601 \$

## 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	(29 600)	(44 578)	—	(34 460)	(108 638)
Parts acquises en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la clôture de l'exercice	(1 500)	(1 224)	—	—	(2 724)
Nombre de parts en circulation au 31 décembre 2020	3 356 200	3 788 098	—	4 965 540	12 109 838

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	(705)	(1 076)	—	(836)	(2 617)
Parts acquises en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la clôture de l'exercice	(35)	(30)	—	—	(65)
Valeur comptable au 31 décembre 2020	79 911 \$	91 423 \$	— \$	120 468 \$	291 802 \$
Valeur nominale au 31 décembre 2020	83 905 \$	94 702 \$	— \$	124 139 \$	302 746 \$
Valeur nominale au 31 décembre 2019	84 683	95 847	—	125 000	305 530

i) Série A :

Le 2 août et le 10 août 2012, la FPI a émis un total de 3 450 000 parts de fiducie privilégiées à taux de distribution cumulative refixé de série A (les « parts de série A ») pour un produit brut totalisant 86 250 \$. Les parts de série A ont donné droit à une distribution cumulative de 5,25 % par année, payable trimestriellement, lorsqu'elle a été déclarée par le conseil des fiduciaires de la FPI, le cas échéant, au cours de la période initiale close le 30 septembre 2017. Le taux de distribution a été refixé le 30 septembre 2017 et majoré à 5,662 %, et il sera refixé le 30 septembre 2022, puis tous les cinq ans par la suite, à un taux équivalant au rendement des obligations à cinq ans du gouvernement du Canada à ce moment, majoré de 4,06 %.

La FPI peut racheter les parts de série A le 30 septembre 2022, puis le 30 septembre tous les cinq ans par la suite. Les porteurs de parts de série A ont le droit de convertir leurs parts de série A en parts privilégiées de série B (les « parts de série B »), sous réserve de certaines conditions, le 30 septembre 2022, puis le 30 septembre tous les cinq ans par la suite. Chaque trimestre, les parts de série B donnent droit à des distributions préférentielles cumulatives à taux variable, au gré du conseil des fiduciaires. Les porteurs de parts de série B ont le droit de convertir leurs parts de série B en parts de série A le 30 septembre 2027, puis le 30 septembre tous les cinq ans par la suite.

ii) Série E :

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

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

## iii) Série G :

Le 29 juillet 2013, la FPI a émis 3 200 000 parts de fiducie privilégiées à taux de distribution cumulative refixé de série G (les « parts de série G ») pour un produit brut totalisant 80 000 \$. Cette émission comprend 200 000 parts de série G émises à l'exercice partiel de l'option des preneurs fermes. Les parts de série G donnaient droit à une distribution cumulative de 5,00 % par année, payable trimestriellement, lorsqu'elle est déclarée par le conseil des fiduciaires de la FPI, le cas échéant, au cours de la période initiale close le 31 juillet 2019. Le 31 juillet 2019, la FPI a racheté la totalité de ses 3 138 500 parts de série G en circulation, d'une valeur nominale totale de 78 463 \$.

## iv) Série I :

Le 31 janvier 2018, dans le cadre du prospectus préalable de base simplifié daté du 8 août 2016, la FPI a émis 5 000 000 de parts de fiducie privilégiées à taux de distribution cumulative minimum refixé de série I (les « parts de série I ») pour un produit brut totalisant 125 000 \$. Les parts de série I donnent droit à une distribution cumulative de 6,00 % par année, payable trimestriellement, lorsqu'elle est déclarée par le conseil des fiduciaires de la FPI, pour la période initiale de cinq ans prenant fin le 30 avril 2023. Le taux de distribution sera refixé le 30 avril 2023 et tous les cinq ans par la suite, au taux le plus élevé entre i) le taux des obligations à cinq ans du gouvernement du Canada en vigueur à ce moment, majoré de 3,93 % et ii) 6,00 %.

La FPI peut racheter les parts de série I le 30 avril 2023, puis le 30 avril tous les cinq ans par la suite. Les porteurs de parts de série I ont le droit de convertir leurs parts de série I en parts privilégiées de série J (les « parts de série J »), sous réserve de certaines conditions, le 30 avril 2023, puis le 30 avril tous les cinq ans par la suite. Chaque trimestre, les parts de série J donnent droit à des distributions préférentielles cumulatives à taux variable, au gré du conseil des fiduciaires. Les porteurs de parts de série J ont le droit de convertir leurs parts de série J en parts de série I le 30 avril 2028, puis le 30 avril 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 15 décembre 2020, 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 7 décembre 2020.

	Flottant	10 % du flottant
Parts ordinaires	101 603 961	10 160 396
Séries de parts privilégiées :		
Série A	3 361 200	336 120
Série E	3 797 730	379 773
Série I	4 865 540	486 554

Les rachats seront effectués au cours du marché par l'entremise de la TSX ou de systèmes de négociation canadiens parallèles, et toutes les parts ordinaires et les parts privilégiées acquises par la FPI dans le cadre de cette offre seront annulées. Cette offre demeurera en vigueur jusqu'à la plus rapprochée des deux dates suivantes, soit le 16 décembre 2021, soit la date à laquelle la FPI aura racheté le nombre maximal de parts permis en vertu de l'offre. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, la FPI a acquis 3 727 716 parts ordinaires aux cours du marché totalisant 33 442 \$, ce qui s'est traduit par un surplus d'apport de 15 159 \$, soit l'excédent du capital déclaré sur le produit du rachat. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, la FPI a aussi acquis 31 100, 45 802 et 34 460 parts de séries A, E et I, respectivement, aux cours du marché totalisant 1 850 \$, ce qui s'est traduit par un surplus d'apport de 832 \$, 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 :

	Exercices clos les	
	2020	31 décembre 2019
Bénéfice net	21 543 \$	122 737 \$
Ajustement pour tenir compte des distributions aux porteurs de parts privilégiées (note 17)	(17 420)	(19 936)
Bénéfice net attribuable aux porteurs de parts ordinaires	4 123	102 801
Ajustement pour tenir compte des parts assujetties à des restrictions	(374)	—
Ajustement pour tenir compte des parts différées	(346)	—
<b>Bénéfice net dilué attribuable aux porteurs de parts ordinaires</b>	<b>3 403 \$</b>	<b>102 801 \$</b>

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

Parts ordinaires de base	136 206 856	142 434 694
Incidence des titres ayant un effet dilutif :		
Parts assujetties à des restrictions	320 049	—
Parts différées	80 016	—
<b>Parts ordinaires diluées</b>	<b>136 606 921</b>	<b>142 434 694</b>
Bénéfice net par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires :		
De base	0,03 \$	0,72 \$
Dilué	0,02	0,72

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 l'exercice clos le 31 décembre 2020, aucune part n'a eu un effet antidilutif. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, les parts assujetties à des restrictions et les parts différées avaient un effet antidilutif, pour un nombre total de 535 557 parts et de 280 942 parts, respectivement.

#### **Note 16. Régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres**

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

a) Parts assujetties à des restrictions :

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, la charge liée à la rémunération fondée sur des parts relative aux parts assujetties à des restrictions en circulation aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres s'est élevée à 4 579 \$ (2019 – 2 981 \$), y compris un montant de 2 123 \$ lié à l'accélération de l'acquisition des droits relatifs aux parts assujetties à des restrictions dans le cadre du règlement à l'égard des hauts dirigeants relativement à la question soulevée par la procuration (note 20). Les droits des parts assujetties à des restrictions sont acquis à compter du troisième anniversaire de la date d'attribution. Les parts assujetties à des restrictions donnent lieu, au cours de la période d'acquisition, à l'accumulation de parts assujetties à des restrictions additionnelles qui sont créditées une fois que les parts assujetties à des restrictions sont rachetées. Chaque part assujettie à des restrictions est évaluée au cours de clôture des parts ordinaires de la FPI à la date de clôture.

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

	Exercices clos les 31 décembre	
	2020	2019
	Parts	Parts
Solde au début de l'exercice	694 034	546 573
Attribuées	262 303	287 195
Cumulées	43 877	26 356
Rachetées	(582 764)	(145 129)
Expirées	(12 513)	(20 961)
<b>Solde à la fin de l'exercice</b>	<b>404 937</b>	<b>694 034</b>
<b>Parts assujetties à des restrictions dont les droits étaient acquis à la fin de l'exercice</b>	<b>14 291</b>	<b>19 130</b>

b) Parts différées :

La charge au titre de la rémunération fondée sur des parts qui est liée aux parts différées en circulation en vertu du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres s'est élevée à 399 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 (2019 – 1 282 \$). Les parts différées peuvent uniquement être attribuées aux fiduciaires de la FPI, et les droits relatifs à ces parts deviennent acquis immédiatement. Les parts différées peuvent être rachetées au cours d'une période donnée lorsqu'un fiduciaire cesse d'être fiduciaire. Les parts différées donnent lieu à l'accumulation de parts différées supplémentaire après la date d'attribution. Chaque part différée est évaluée au cours de clôture des parts ordinaires de la FPI à la date de clôture.

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

	Exercices clos les 31 décembre	
	2020	2019
	Parts	Parts
Solde au début de l'exercice	472 451	92 673
Attribuées	60 914	409 128
Cumulées	28 050	12 594
Rachetées	(468 507)	(41 944)
<b>Solde à la fin de l'exercice</b>	<b>92 908</b>	<b>472 451</b>
<b>Parts différées dont les droits étaient acquis à la fin de l'exercice</b>	<b>92 908</b>	<b>472 451</b>

c) Options sur parts :

Aux 31 décembre 2020 et 2019, aucune option sur part n'avait été attribuée en vertu du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres de la FPI.

d) Parts payables par versements :

Aux 31 décembre 2020 et 2019, aucune part payable par versements n'avait été attribuée en vertu du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres de la FPI.

**Note 17. Distributions aux porteurs de parts**

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

	Exercice clos le 31 décembre 2020		Exercice clos le 31 décembre 2019	
	Total des distributions	Distributions par part	Total des distributions	Distributions par part
Porteurs de parts ordinaires	73 654 \$	0,54 \$	76 396 \$	0,54 \$
Porteurs de parts privilégiées de série A	4 763	1,42	4 806	1,42
Porteurs de parts privilégiées de série E	5 200	1,37	5 329	1,37
Porteurs de parts privilégiées de série G	—	—	2 301	0,73
Porteurs de parts privilégiées de série I	7 457	1,50	7 500	1,50

**Note 18. Produits**

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

	Exercices clos les 31 décembre	
	2020	2019
Loyers de base	294 851 \$	322 554 \$
Recouvrements de coûts d'exploitation et d'impôts fonciers	170 553	194 579
Stationnement et autres produits	12 741	20 736
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	(24 854)	(23 385)
Ajustements des loyers de manière linéaire	4 923	6 077
Revenus liés à la résiliation de contrats de location	703	1 099
	458 917 \$	521 660 \$

Se reporter à la note 29 pour une ventilation des produits par secteur géographique à présenter.

La FPI loue des immeubles de bureaux, de commerces de détail et industriels à des locataires en vertu de contrats de location simple.

Les engagements minimaux au titre des loyers liés aux contrats de location simple non résiliables (y compris les contrats de location détenus dans les participations dans des coentreprises de la FPI) sur leur durée restante se présentaient comme suit :

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Un an ou moins	293 096 \$	315 977 \$
De un an à deux ans	260 653	286 806
De deux à trois ans	233 099	243 841
De trois à quatre ans	196 447	209 760
De quatre à cinq ans	159 376	170 768
Plus de cinq ans	635 042	670 120
	1 777 713 \$	1 897 272 \$



**Note 19. Charges générales**

	Exercices clos les 31 décembre	
	2020	2019
Frais comptables, frais juridiques et frais de consultation	3 316	3 396
Frais de société ouverte	1 367	1 545
Rémunération fondée sur des parts	2 855	4 264
Salaires et avantages	1 940	2 688
Amortissement des immobilisations corporelles	1 422	1 130
Frais généraux et d'administration	1 305	1 429
	12 205 \$	14 452 \$

**Note 20. Charges liées à la question soulevée par la procuration**

Le 30 septembre 2020, la FPI a reçu une réquisition d'un porteur de parts aux termes de laquelle il souhaitait que la FPI convoque une assemblée extraordinaire des porteurs de parts afin de reconstituer le conseil et de nommer cinq nouveaux fiduciaires. Le 30 novembre 2020, la FPI a conclu une entente avec Sandpiper Group visant le retrait de ladite demande et du litige en cours. Dans le cadre de la question soulevée par la procuration, la FPI a engagé des charges de 17 423 \$, y compris des frais juridiques et de services-conseils et des coûts liés au règlement à l'égard des hauts dirigeants (notes 16, 27 et 28).

**Note 21. Charges liées aux initiatives stratégiques**

En 2019, le conseil des fiduciaires a mis en œuvre un processus officiel d'examen stratégique afin d'explorer des occasions de maximisation de la valeur pour la FPI. Dans le cadre de cet examen stratégique, la FPI a cédé des immeubles de placement secondaires, a racheté des parts en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités et elle a embauché des conseillers financiers et juridiques indépendants afin de passer en revue diverses options stratégiques. Pour 2020 et 2019, les charges liées aux initiatives stratégiques comprennent des frais juridiques et de services-conseils de 4 029 \$ et de 1 358 \$, respectivement.

**Note 22. Charges d'intérêts**

	Exercices clos les 31 décembre	
	2020	2019
Intérêts sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts	45 492 \$	62 445 \$
Intérêts sur les débetures de premier rang non garanties	12 639	16 352
Intérêts sur les facilités de crédit	24 983	26 640
Amortissement net des ajustements de la juste valeur relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	(752)	(434)
Amortissement des coûts de financement	3 744	3 857
Désactualisation de la composante passif des débetures	—	(51)
	86 106 \$	108 809 \$

**Note 23. Perte liée à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations**

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

	Exercices clos les 31 décembre	
	2020	2019
Swaps de taux d'intérêt	(18 388) \$	(11 892) \$
Contrats de change	2 257	(5 978)
Autres dérivés	(407)	385
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses <sup>1</sup>	—	1 106
	(16 538) \$	(16 379) \$

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 l'exercice clos le 31 décembre 2019. Se reporter à la note 3 pour plus d'information.

**Note 24 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.

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

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

Les règles relatives aux EIPD ne s'appliquent pas aux FPI qui satisfont aux conditions prescrites relativement à la nature de leurs actifs et de leurs produits (les « conditions relatives aux FPI »). La FPI a passé en revue les règles relatives aux EIPD et a évalué leur interprétation et leur application à l'égard de ses actifs et de ses produits. Bien qu'il existe des incertitudes quant à l'interprétation et à l'application des règles relatives aux EIPD, la FPI est d'avis qu'elle satisfaisait aux conditions relatives aux FPI tout au long des exercices clos les 31 décembre 2020 et 2019. Par conséquent, la FPI ne comptabilise pas d'actifs ou de passifs d'impôt différé aux fins 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 25. Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie**

## a) Autres éléments sans effet sur la trésorerie :

	Exercices clos les 31 décembre	
	2020	2019
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	24 854 \$	23 385 \$
Ajustements des loyers de manière linéaire	(4 923)	(6 077)
Amortissement des immobilisations corporelles	1 422	1 130
Rémunération fondée sur des parts	(1 859)	3 182
Autres avantages du personnel à long terme	—	888
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	(752)	(434)
Amortissement des coûts de financement compris dans les charges d'intérêts	3 744	3 857
Désactualisation de la composante passif des déventures	—	(51)
	<b>22 486 \$</b>	<b>25 880 \$</b>

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

	Exercices clos les 31 décembre	
	2020	2019
Immeubles en stock	(428) \$	(3 405) \$
Charges payées d'avance et autres actifs	1 633	(1 497)
Débiteurs et autres sommes à recevoir	2 597	(1 335)
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	(2 367)	(2 225)
Créditeurs et autres passifs	(1 327)	(3 478)
	<b>108 \$</b>	<b>(11 940) \$</b>

## c) Autres renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie :

	Exercices clos les 31 décembre	
	2020	2019
Intérêts versés	87 189 \$	114 500 \$
Intérêts reçus	4 811	3 220
Impôt sur le résultat payé	1 216	995

**Note 26. Filiales**

Les filiales de la FPI, y compris les partenariats mais excluant les nus-fiduciaires, sont présentées ci-dessous.

Nom de l'entité	Pays	Participation	
		31 décembre 2020	31 décembre 2019
Artis General Partner Ltd.	Canada	100 %	100 %
AX L.P.	Canada	100 %	100 %
Artis Property Management General Partner Ltd.	Canada	100 %	100 %
AX Property Management L.P.	Canada	100 %	100 %
Winnipeg Square Leaseco, Inc.	Canada	100 %	100 %
AR GL General Partner Ltd.	Canada	75 %	75 %
AR GL Limited Partnership	Canada	75 %	75 %
Artis US Holdings, Inc.	États-Unis	100 %	100 %
Artis US Holdings II GP, Inc.	États-Unis	100 %	100 %
Artis US Holdings II, LLC	États-Unis	100 %	100 %
Artis US Holdings II L.P.	États-Unis	100 %	100 %
Artis US Holdings III GP, Inc.	États-Unis	100 %	100 %
Artis US Holdings III, LLC	États-Unis	100 %	100 %
Artis US Holdings III L.P.	États-Unis	100 %	100 %
AX US Management, Inc.	États-Unis	100 %	100 %
Park 8Ninety Phase II, LP	États-Unis	95 %	95 %
Park 8Ninety Phase IV, LP	États-Unis	95 %	95 %
Park 8Ninety Phase V, LP	États-Unis	95 %	— %
Artis/Core Park West Land, Ltd.	États-Unis	90 %	90 %
Tower Business Center L.P.	États-Unis	80 %	80 %
Artis/Ryan Millwright, LP	États-Unis	80 %	80 %
ARTIS HRA Inverness Point GP, LLC	États-Unis	50 %	50 %
ARTIS HRA Inverness Point, LP	États-Unis	50 %	50 %

**Note 27. Transactions entre parties liées**

Outre la rémunération des fiduciaires et des principaux dirigeants présentée à la note 28, la FPI a conclu les transactions entre parties liées qui suivent.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, les charges liées à la question soulevée par la procuration (note 20) comprenaient les remboursements de frais juridiques, de services-conseils et d'autres frais remboursables engagés par Sandpiper Asset Management Inc. et par RFA Capital Partners Inc. pour des montants de 1 383 \$ et de 42 \$, respectivement, dans le cadre de l'entente de règlement conclue entre la FPI et Sandpiper Group. Sandpiper Asset Management Inc. est une partie liée de la FPI du fait qu'elle est une société sous le contrôle conjoint d'un fiduciaire, et RFA Capital Partners Inc. est une partie liée de la FPI du fait qu'elle est une société contrôlée par un autre fiduciaire.

**Note 28. Principaux dirigeants**

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

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

	Exercices clos les	
	2020	31 décembre 2019
Règlements liés à des départs à la retraite	12 719 \$	— \$
Avantages à court terme	9 775	8 128
Avantages postérieurs à l'emploi	—	1 199
Autres avantages à long terme	—	379
Rémunération fondée sur des parts	1 961	3 060
	24 455 \$	12 766 \$

a) Règlements liés à des départs à la retraite :

Par suite de la résolution de la question soulevée par la procuration (se reporter à la note 20), le départ à la retraite du président et chef de la direction a pris effet le 31 décembre 2020 et le départ à la retraite du chef des services financiers aura lieu après l'assemblée annuelle des porteurs de parts de 2021. En raison de ces départs à la retraite, la FPI a comptabilisé des charges liées au règlement à l'égard des hauts dirigeants de 12 719 \$ en 2020, lesquelles sont comprises dans les charges liées à la question soulevée par la procuration. Ces charges incluaient le remboursement de frais juridiques d'un montant total de 69 \$.

b) Avantages à court terme :

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

c) Avantages postérieurs à l'emploi et autres avantages à long terme :

La FPI offrait des régimes à prestations définies procurant des prestations de retraite et avait des obligations au titre des prestations de retraite futures versées à certains principaux dirigeants. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la FPI a réglé les régimes à prestations définies et les obligations au titre des prestations de retraite.

d) Rémunération fondée sur des parts :

Se reporter à la note 16 pour de plus amples renseignements sur le régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres de la FPI.

**Note 29. Informations sectorielles**

La FPI possède et exploite des 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 déventures de premier rang non garanties et aux facilités de crédit ainsi que le profit (la perte) lié à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations, n'ont pas été attribués à ces secteurs.

Exercice clos le 31 décembre 2020

	Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des coentreprises	Total
Produits	243 370 \$	236 026 \$	306 \$	(20 785) \$	458 917 \$
Charges :					
Exploitation des immeubles	65 276	52 052	—	(4 457)	112 871
Impôts fonciers	39 748	42 213	—	(5 190)	76 771
	105 024	94 265	—	(9 647)	189 642
Bénéfice d'exploitation net	138 346	141 761	306	(11 138)	269 275
Autres produits (charges) :					
Charges générales	—	—	(12 205)	—	(12 205)
Charges liées à la question soulevée par la procuration	—	—	(17 423)	—	(17 423)
Charges liées aux initiatives stratégiques	—	—	(4 029)	—	(4 029)
Charges d'intérêts	(18 638)	(32 438)	(39 591)	4 561	(86 106)
Produits d'intérêts	164	974	3 676	(17)	4 797
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	—	—	—	24 851	24 851
(Perte) profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	(125 443)	2 824	—	(18 257)	(140 876)
Profit de change	—	—	530	—	530
Coûts de transaction	—	—	—	—	—
Perte liée à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	—	—	(16 538)	—	(16 538)
(Perte) bénéfice avant impôt sur le résultat	(5 571)	113 121	(85 247)	—	22 276
Charge d'impôt sur le résultat	—	(733)	—	—	(733)
(Perte nette) bénéfice net	(5 571) \$	112 388 \$	(85 274) \$	— \$	21 543 \$
Entrées d'immeubles de placement, d'immeubles de placement en cours d'aménagement et d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	75 477 \$	45 028 \$	— \$	(22 492) \$	98 013 \$
Entrées d'avantages incitatifs à la location	17 479	33 307	—	(5 716)	45 070
Entrées de commissions de location	2 613	12 305	—	(2 452)	12 466

31 décembre 2020

	Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des coentreprises	Total
Total de l'actif	2 638 216 \$	2 317 975 \$	30 815 \$	(127 165) \$	4 859 841 \$
Total du passif	521 907	962 922	1 168 280	(127 165)	2 525 944

Exercice clos le 31 décembre 2019

	Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des coentreprises	Total
Produits	289 050 \$	250 257 \$	311 \$	(17 958) \$	521 660 \$
Charges :					
Exploitation des immeubles	74 587	60 450	—	(4 938)	130 099
Impôts fonciers	44 442	40 776	—	(3 513)	81 705
	119 029	101 226	—	(8 451)	211 804
Bénéfice d'exploitation net	170 021	149 031	311	(9 507)	309 856
Autres produits (charges) :					
Charges générales	—	—	(14 452)	—	(14 452)
Charges liées aux initiatives stratégiques	—	—	(1 358)	—	(1 358)
Charges d'intérêts	(24 782)	(43 500)	(44 899)	4 372	(108 809)
Produits d'intérêts	747	526	1 946	(7)	3 212
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	—	—	—	36 843	36 843
Profit (perte) lié à la juste valeur des immeubles de placement	4 811	(67 837)	—	(31 701)	(94 727)
Profit de change	—	—	10 668	—	10 668
Coûts de transaction	(120)	(181)	—	—	(301)
Profit (perte) lié à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	1 106	—	(17 485)	—	(16 379)
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	151 783	38 039	(65 269)	—	124 553
Charge d'impôt sur le résultat	—	(1 816)	—	—	(1 816)
Bénéfice net (perte nette)	151 783 \$	36 223 \$	(65 269) \$	— \$	122 737 \$
Acquisitions d'immeubles de placement	7 929 \$	63 706 \$	— \$	— \$	71 635 \$
Entrées d'immeubles de placement, d'immeubles de placement en cours d'aménagement et d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	82 932	89 817	—	(43 989)	128 760
Entrées d'avantages incitatifs à la location	19 267	29 892	—	(5 347)	43 812
Entrées de commissions de location	6 310	14 069	—	(3 638)	16 741

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 30. Engagements, éventualités et garanties**

## a) Ententes de vente inconditionnelle :

La FPI a conclu une entente de vente inconditionnelle visant deux immeubles de commerces de détail situés à Regina, en Saskatchewan, pour un prix de vente de 45 000 \$. Les transactions devraient se conclure en avril 2021.

## b) Lettres de crédit :

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

## c) Éventualités :

La FPI effectue une évaluation des procédures et réclamations de nature juridique et fiscale qui ont eu lieu ou pourraient avoir lieu en raison des activités continues de 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 décembre 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 décembre 2020, le montant estimatif de la dette assujettie aux garanties était de 53 811 \$ (31 décembre 2019 – 56 025 \$) et la durée moyenne pondérée résiduelle estimative était de 2,1 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 31. 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 décembre 2020, le ratio de la dette sur la valeur comptable brute était de 49,3 % (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 décembre 2020	31 décembre 2019
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	11	1 273 522 \$	1 401 348 \$
Débentures de premier rang non garanties	12	498 919	449 331
Facilités de crédit	13	624 461	886 522
Total de la dette		2 396 902	2 737 201
Capitaux propres		2 333 897	2 470 753
		4 730 799 \$	5 207 954 \$

**Note 32. Gestion du risque**

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

## a) Risque de marché :

## i) Risque de taux d'intérêt :

La FPI est exposée au risque de taux d'intérêt sur ses emprunts. La déclaration de fiducie limite le ratio d'endettement de la FPI à 70 % de la valeur comptable brute du total de l'actif de la FPI. La FPI surveille également le montant de la dette à taux variable. 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 décembre 2020, la FPI avait une dette à taux variable, incluant des facilités de crédit et des débentures, de 1 495 281 \$ (31 décembre 2019 – 2 041 647 \$). Au 31 décembre 2020, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 973 405 \$ de la dette à taux variable, y compris des swaps sur ses facilités de crédit et sur ses débentures (31 décembre 2019 – 880 729 \$).



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

	Incidence sur les charges d'intérêts
Dette à taux variable	5 219 \$
Dette à taux fixe échéant dans moins de un an	4 126
	9 345 \$

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 1,3375 pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, et au taux de change de clôture de 1,2732 au 31 décembre 2020, aurait donné lieu à une augmentation du bénéfice net d'environ 5 780 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2020. Une dépréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au dollar canadien aurait donné lieu à une augmentation d'environ 104 485 \$ des autres éléments de perte globale pour l'exercice clos le 31 décembre 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.

iii) Autre risque de prix :

La FPI conclut de temps à autre des transactions sur dérivés à l'égard d'éléments non financiers, principalement des contrats liés au gaz naturel et à l'électricité, en vue de gérer le risque de prix associé aux fluctuations de ces marchandises.

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.

La FPI évalue la correction de valeur pour pertes au titre des loyers à recevoir au montant des pertes de crédit attendues pour la durée de vie. Pour déterminer les pertes de crédit attendues, la FPI tient compte des attentes quant aux défauts de paiement futurs et aux réductions de loyers en fonction de l'historique de paiement, des communications avec les locataires et des conditions économiques, ainsi que de l'incidence de la COVID-19 sur la capacité de payer des locataires. Dans le cadre de cette évaluation, la FPI examine les profils de risque des locataires compte tenu de l'incidence des restrictions liées à la COVID-19 imposées par divers ordres de gouvernement sur les activités des locataires. Les locataires du secteur du commerce de détail sont les plus affectés par les restrictions imposées par les gouvernements. Afin de soutenir les locataires ayant subi l'incidence négative de la pandémie, nous avons donné l'option à certains locataires admissibles de reporter une partie de leur loyer et de rembourser ce montant reporté à une date ultérieure convenue.

Des pertes de crédit attendues de 2 693 \$ sont incluses dans les charges d'exploitation des immeubles pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 (2019 – 589 \$).

Le tableau suivant présente le classement chronologique des créances.

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
En souffrance – de 0 jour à 30 jours	2 074 \$	5 110 \$
En souffrance – de 31 à 90 jours	596	935
En souffrance – plus de 91 jours	2 990	2 063
	5 660	8 108
Correction de valeur pour créances douteuses	(1 444)	(406)
	4 216 \$	7 702 \$

Le tableau suivant présente les modalités de remboursement des créances différées.

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Un an au plus	3 971 \$	— \$
De un an à deux ans	930	—
	4 901	—
Correction de valeur pour créances douteuses	(545)	—
	4 356 \$	— \$

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

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Solde au début de l'exercice	406 \$	471 \$
Charges additionnelles comptabilisées	2 860	744
Reprise de charges précédentes	(167)	(155)
Montants radiés	(1 081)	(640)
Perte de change	(29)	(14)
Solde à la fin de l'exercice	1 989 \$	406 \$

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. En outre, la direction surveille les remboursements continus et elle évalue les conditions de marché susceptibles d'affecter la capacité de remboursement des débiteurs.

c) Risque de liquidité :

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

Le tableau qui suit présente les échéances estimatives des passifs financiers de la FPI au 31 décembre 2020, incluant les créditeurs et autres passifs, les obligations locatives, 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
Créditeurs et autres passifs	96 924 \$	96 924 \$	— \$	— \$	— \$
Obligations locatives	1 419	206	369	311	533
Facilités de crédit	625 617	95 617	530 000	—	—
Débiteures de premier rang non garanties	500 000	250 000	250 000	—	—
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 275 277	405 949	631 849	172 323	65 156
	2 499 237 \$	848 696 \$	1 412 218 \$	172 634 \$	65 689 \$

### Note 33. Évaluations à la juste valeur

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

Aucun transfert d'actifs ou de passifs d'un niveau de la hiérarchie à un autre n'a été effectué au cours des exercices clos les 31 décembre 2020 et 2019.

		31 décembre 2020		31 décembre 2019	
	Hiérarchie des justes valeurs	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Actif :					
Immeubles de placement	Niveau 3	4 325 121 \$	4 325 121 \$	4 618 719 \$	4 618 719 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	Niveau 3	132 243	132 243	102 590	102 590
Billets à recevoir	Niveau 2	21 684	22 269	97 828	98 485
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	Niveau 3	74 483	74 483	221 915	221 915
Instruments dérivés	Niveau 2	—	—	1 303	1 303
		4 553 531	4 554 116	5 042 355	5 043 012
Passif :					
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	Niveau 2	1 273 522	1 278 649	1 401 348	1 412 899
Débiteures de premier rang non garanties	Niveau 2	498 919	507 251	449 331	453 086
Facilités de crédit	Niveau 2	624 461	625 617	886 522	888 111
Instruments dérivés	Niveau 2	22 792	22 792	8 187	8 187
		2 419 694	2 434 309	2 745 388	2 762 283
		2 133 837 \$	2 119 807 \$	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 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 ses facilités de crédit non renouvelables. Ces swaps ne sont pas désignés comme relation de couverture.

**Note 34. Événements postérieurs à la date de clôture**

---

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

- La société en commandite Park Lucero East a acheté une parcelle de terrain destinée à l'aménagement dans la région du Grand Phoenix, en Arizona. Le prix d'achat en fonction de la participation de 10 % de la FPI s'est chiffré à 1 234 \$ (970 \$ US).
- La FPI a acquis une participation additionnelle de 5 % dans Park 8Ninety IV, un immeuble industriel situé dans la région du Grand Houston, au Texas, pour une contrepartie totale de 1 921 \$ (1 510 \$ US). Avant la date d'acquisition, la FPI détenait 95 % de cet immeuble de placement, qui était classé dans les coentreprises.
- La FPI a cédé l'immeuble Tower Business Center, un immeuble industriel situé dans la région du Grand Denver, au Colorado, qu'elle détenait en vertu d'une de ses ententes de coentreprise. Le prix d'achat en fonction de la participation de la FPI s'est chiffré à 67 508 \$ (53 160 \$ US), et une tranche du produit a servi à rembourser l'emprunt hypothécaire impayé dont le montant s'élevait à 21 224 \$ (16 713 \$ US) en fonction de la participation de la FPI.
- Une société d'immeuble en copropriété a été inscrite en ce qui a trait à l'immeuble industriel classé dans les immeubles en stock (se reporter à la note 8) et la FPI a conclu la vente d'un certain nombre d'unités en copropriété pour un prix de vente total de 9 425 \$.
- La FPI a conclu une entente de vente inconditionnelle visant une partie d'un immeuble de commerces de détail situé à Fort McMurray, en Alberta, pour un prix de 4 600 \$. La transaction devrait se conclure en avril 2021.
- La FPI a remboursé un emprunt hypothécaire venant à échéance lié à un immeuble de bureaux pour un montant de 12 978 \$, a remboursé un emprunt hypothécaire venant à échéance lié à un immeuble de commerces de détail pour un montant de 5 405 \$, a remboursé un emprunt hypothécaire venant à échéance lié à un portefeuille d'immeubles industriels pour un montant de 9 354 \$ (7 366 \$ US) et a remboursé un emprunt hypothécaire lié à un immeuble industriel qu'elle détenait en vertu d'une entente de coentreprise en fonction de la participation de la FPI d'un montant de 9 365 \$ (7 360 \$ US).
- La FPI a obtenu un nouveau financement hypothécaire d'un montant de 81 000 \$ relativement à trois immeubles de commerces de détail qui n'étaient pas grevés de charges auparavant.
- La FPI a obtenu un nouveau financement hypothécaire d'un montant de 20 000 \$ relativement à un immeuble de commerces de détail et a remboursé l'emprunt hypothécaire existant d'un montant de 10 944 \$.
- La FPI a fait un versement d'intérêts pour les débetures de premier rang non garanties de série C d'un montant de 4 593 \$ pour le semestre clos le 22 février 2021 et a remboursé le solde en capital à l'échéance d'un montant de 250 000 \$.
- La FPI a remboursé un montant net de 30 000 \$ et a prélevé un montant net de 202 551 \$ (159 500 \$ US) sur ses facilités de crédit à terme renouvelables.
- La FPI a acquis, dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, 1 064 346 parts ordinaires à un prix moyen pondéré de 10,68 \$, 3 700 parts de série A à un prix moyen pondéré de 19,51 \$ et 6 624 parts de série E à un prix moyen pondéré de 18,81 \$.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie mensuelle de 0,04635 \$ par part ordinaire pour les mois de janvier et de février 2021.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie trimestrielle de 0,3750 \$ par part de série I pour le trimestre clos le 31 janvier 2021.

**Note 35. Chiffres comparatifs**

---

Certains chiffres comparatifs des états consolidés du résultat net, des tableaux consolidés des flux de trésorerie et ceux figurant à la note 29 sur les informations sectorielles pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 ont été reclassés afin que leur présentation soit conforme à celle qui a été adoptée dans les états financiers pour l'exercice clos le 31 décembre 2020. Les charges liées aux initiatives stratégiques, auparavant comprises dans les charges générales pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, sont maintenant présentées dans un poste distinct des états consolidés du résultat net ainsi que dans les informations sectorielles. Ce reclassement vise à fournir de plus amples renseignements sur les résultats d'exploitation de la FPI. Les distributions provenant des coentreprises, auparavant présentées dans les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation, sont maintenant présentées dans les flux de trésorerie provenant des activités d'investissement dans les tableaux consolidés des flux de trésorerie. Ce reclassement vise à mieux refléter la nature des flux de trésorerie.

**Note 36. Approbation des états financiers**

---

Les présents états financiers consolidés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires, et leur date d'autorisation de publication est le 2 mars 2021.