

États financiers consolidés intermédiaires
résumés de

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Trimestres clos les 31 mars 2016 et 2015
(non audité)

Bilans consolidés intermédiaires résumés

(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

| | Note | 31 mars 2016 | 31 décembre 2015 |
|---|------|-----------------|---------------------|
| ACTIF | | | |
| Actifs non courants : | | | |
| Immeubles de placement | 4 | 4 861 601 \$ | 5 078 021 \$ |
| Immeubles de placement en cours d'aménagement | 4 | 29 396 | 26 892 |
| Participations dans des coentreprises | 12 | 170 218 | 173 066 |
| Biens et matériel | | 3 518 | 3 586 |
| Billets à recevoir | | 15 226 | 15 776 |
| | | 5 079 959 | 5 297 341 |
| Actifs courants : | | | |
| Immeubles de placement détenus en vue de la vente | 4 | 238 921 | 115 504 |
| Dépôts sur immeubles de placement | | 3 405 | 50 |
| Charges payées d'avance et autres actifs | | 8 136 | 7 872 |
| Billets à recevoir | | 2 723 | 2 744 |
| Débiteurs et autres débiteurs | | 14 260 | 11 757 |
| Trésorerie détenue en fiducie | | 7 534 | 8 605 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | | 88 602 | 66 449 |
| | | 363 581 | 212 981 |
| | | 5 443 540 \$ | 5 510 322 \$ |
| PASSIF ET CAPITAUX PROPRES | | | |
| Passifs non courants : | | | |
| Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer | 5 | 1 635 549 \$ | 1 703 553 \$ |
| Débiteures de premier rang non garanties | 6 | 199 658 | 199 631 |
| Débiteures convertibles | 7 | 201 228 | 209 140 |
| Autres passifs non courants | | 3 355 | 2 910 |
| | | 2 039 790 | 2 115 234 |
| Passifs courants : | | | |
| Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer | 5 | 539 027 | 494 766 |
| Dépôts de garantie et loyers payés d'avance | | 33 848 | 32 049 |
| Créditeurs et autres passifs | | 81 318 | 75 512 |
| Dettes bancaires | 8 | 239 000 | 225 000 |
| | | 893 193 | 827 327 |
| | | 2 932 983 | 2 942 561 |
| Capitaux propres | | 2 510 557 | 2 567 761 |
| Engagements, éventualités et garanties | 14 | | |
| Événements postérieurs à la date du bilan | 17 | | |
| | | 5 443 540 \$ | 5 510 322 \$ |

Se reporter aux notes annexes.

Comptes consolidés intermédiaires résumés de résultat

(non audité)

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

| | Note | Trimestres clos les 31 mars | |
|---|------|--------------------------------|-------------|
| | | 2016 | 2015 |
| Produits | | 132 994 \$ | 132 258 \$ |
| Charges : | | | |
| Exploitation des immeubles | | 28 764 | 28 678 |
| Impôts fonciers | | 22 244 | 20 481 |
| | | 51 008 | 49 159 |
| Bénéfice d'exploitation net | | 81 986 | 83 099 |
| Autres produits (charges) : | | | |
| Charges générales | | (3 638) | (2 862) |
| Charges d'intérêts | | (27 276) | (27 896) |
| Produits d'intérêts | | 298 | 363 |
| Bénéfice net (perte nette) lié(e) aux participations dans des coentreprises | 12 | 243 | (624) |
| Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement | 4 | (13 151) | (48 566) |
| Profit (perte) de change | | 6 154 | (10 547) |
| Coûts de transaction | | (39) | (435) |
| Perte sur instruments financiers | | (5 803) | (5 629) |
| Bénéfice net (perte nette) | | 38 774 | (13 097) |
| Autres éléments du résultat global pouvant être reclassés en résultat net au cours de périodes ultérieures : | | | |
| (Perte) profit de change latent(e) | | (53 610) | 58 487 |
| (Perte) profit de change latent(e) sur les participations dans des coentreprises | | (6 914) | 11 632 |
| Autres éléments du résultat global qui ne seront pas reclassés en résultat net au cours de périodes ultérieures : | | | |
| Profit (perte) latent(e) lié(e) aux réévaluations du montant net de l'obligation au titre des régimes de retraite | | 9 | (42) |
| | | (60 515) | 70 077 |
| Total (de la perte globale) du bénéfice global | | (21 741) \$ | 56 980 \$ |
| Bénéfice (perte) par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – de base | 9 d) | 0,25 \$ | (0,13) \$ |
| Bénéfice (perte) par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – dilué(e) | 9 d) | 0,24 \$ | (0,13) \$ |
| Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation : | | | |
| De base | 9 d) | 139 214 692 | 136 618 279 |
| Dilué | 9 d) | 145 144 293 | 136 618 279 |

Se reporter aux notes annexes.

États consolidés intermédiaires résumés des variations des capitaux propres

(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

| | Apports de capital des porteurs de parts ordinaires [note 9 a) ii)] | Composante capitaux propres des débetures convertibles | Bénéfices non distribués | Cumul des autres éléments du résultat global | Surplus d'apport | Total des capitaux propres ordinaires | Total des capitaux propres privilégiés | Total |
|---|---|--|--------------------------|--|------------------|---------------------------------------|--|--------------|
| Capitaux propres au 31 décembre 2014 | 1 780 674 \$ | 11 023 \$ | 514 299 \$ | 92 161 \$ | 5 225 \$ | 2 403 382 \$ | 325 623 \$ | 2 729 005 \$ |
| Variations au cours de la période : | | | | | | | | |
| Émission de parts, déduction faite des frais d'émission | 10 116 | — | — | — | (458) | 9 658 | — | 9 658 |
| Rémunération fondée sur des parts | — | — | — | — | 80 | 80 | — | 80 |
| Perte nette | — | — | (13 097) | — | — | (13 097) | — | (13 097) |
| Autres éléments du résultat global | — | — | — | 70 077 | — | 70 077 | — | 70 077 |
| Distributions | — | — | (41 863) | — | — | (41 863) | — | (41 863) |
| Capitaux propres au 31 mars 2015 | 1 790 790 | 11 023 | 459 339 | 162 238 | 4 847 | 2 428 237 | 325 623 | 2 753 860 |
| Variations au cours de la période : | | | | | | | | |
| Émission de parts, déduction faite des frais d'émission | 24 281 | — | — | — | (17) | 24 264 | — | 24 264 |
| Rémunération fondée sur des parts | — | — | — | — | 176 | 176 | — | 176 |
| Perte nette | — | — | (162 602) | — | — | (162 602) | — | (162 602) |
| Autres éléments du résultat global | — | — | — | 77 652 | — | 77 652 | — | 77 652 |
| Distributions | — | — | (125 589) | — | — | (125 589) | — | (125 589) |
| Capitaux propres au 31 décembre 2015 | 1 815 071 | 11 023 | 171 148 | 239 890 | 5 006 | 2 242 138 | 325 623 | 2 567 761 |
| Variations au cours de la période : | | | | | | | | |
| Émission de parts, déduction faite des frais d'émission | 7 660 | — | — | — | — | 7 660 | — | 7 660 |
| Rémunération fondée sur des parts | — | — | — | — | 79 | 79 | — | 79 |
| Bénéfice net | — | — | 38 774 | — | — | 38 774 | — | 38 774 |
| Autres éléments du résultat global | — | — | — | (60 515) | — | (60 515) | — | (60 515) |
| Distributions | — | — | (43 202) | — | — | (43 202) | — | (43 202) |
| Capitaux propres au 31 mars 2016 | 1 822 731 \$ | 11 023 \$ | 166 720 \$ | 179 375 \$ | 5 085 \$ | 2 184 934 \$ | 325 623 \$ | 2 510 557 \$ |

Se reporter aux notes annexes.

Tableaux consolidés intermédiaires résumés des flux de trésorerie

(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

| | Note | 2016 | Trimestres clos les 31 mars 2015 |
|--|------|-----------|--|
| Flux de trésorerie liés aux : | | | |
| Activités d'exploitation : | | | |
| Bénéfice net (perte nette) | | 38 774 \$ | (13 097) \$ |
| Distributions provenant des coentreprises | | 1 304 | — |
| Ajustements pour tenir compte des éléments sans effet de trésorerie : | | | |
| Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement | 4 | 13 151 | 48 566 |
| Amortissement des biens et du matériel | | 213 | 209 |
| (Bénéfice net) perte nette lié(e) aux participations dans des coentreprises | 12 | (243) | 624 |
| Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits | | 3 875 | 3 016 |
| Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net | | (550) | (413) |
| Désactualisation de la composante passif des débetures | | (199) | (172) |
| Ajustement des loyers de façon linéaire | 4 | (980) | (912) |
| (Profit) perte de change latent(e) | | (6 200) | 12 186 |
| Perte sur instruments financiers | | 5 803 | 5 629 |
| Charge liée à la rémunération fondée sur des parts | | 654 | 542 |
| Amortissement des coûts de financement compris dans les charges d'intérêts | | 770 | 767 |
| Autres avantages du personnel à long terme | | 476 | 395 |
| Variations des éléments hors trésorerie liés aux opérations | | (622) | 187 |
| | | 56 226 | 57 527 |
| Activités d'investissement : | | | |
| Ajouts aux immeubles de placement | 4 | (6 624) | (4 364) |
| Ajouts aux immeubles de placement en cours d'aménagement | 4 | (4 370) | (7 620) |
| Ajouts aux coentreprises | 12 | (6 506) | (13 300) |
| Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail | | (7 740) | (3 633) |
| Ajouts aux commissions de location | 4 | (4 597) | (2 695) |
| Remboursement de capital sur les billets à recevoir | | 475 | 448 |
| Ajouts aux biens et au matériel | | (145) | (305) |
| Variation des dépôts sur immeubles de placement | | (2 575) | (750) |
| Variation de la trésorerie détenue en fiducie | | 505 | (72) |
| | | (31 577) | (32 291) |
| Activités de financement : | | | |
| Émission de parts ordinaires, déduction faite des frais d'émission | | 7 660 | 9 658 |
| Variation de la dette bancaire | | 14 000 | 84 700 |
| Distributions payées sur les parts ordinaires | | (38 546) | (37 233) |
| Distributions payées sur les parts privilégiées | | (4 596) | (4 568) |
| Remboursements de capital sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts | | (14 808) | (15 164) |
| Remboursements d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts | | — | (19 987) |
| Avance sur emprunts hypothécaires et autres emprunts, déduction faite des coûts de financement | | 37 350 | 8 436 |
| | | 1 060 | 25 842 |
| (Perte) profit de change sur la trésorerie détenue en monnaie étrangère | | (3 556) | 1 448 |
| Augmentation de la trésorerie et des équivalents de trésorerie | | 22 153 | 52 526 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période | | 66 449 | 49 807 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période | | 88 602 \$ | 102 333 \$ |
| Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie : | | | |
| Intérêts versés | | 27 185 \$ | 27 174 \$ |
| Intérêts reçus | | 298 | 363 |

Se reporter aux notes annexes.

Notes annexes

Trimestres clos les 31 mars 2016 et 2015 (non audité)

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

Note 1. Entreprise

Artis Real Estate Investment Trust (la « FPI ») est une fiducie de placement immobilier à capital fixe non constituée en société par actions établie en vertu des lois de la province du Manitoba et régie par ces lois. La FPI a été créée aux termes d'une déclaration de fiducie datée du 8 novembre 2004, dont la dernière modification et mise à jour a eu lieu le 2 août 2012 (la « déclaration de fiducie »). La FPI a pour objectif de détenir, de gérer, de louer et, le cas échéant, d'aménager des immeubles de bureaux et de commerces de détail ainsi que des immeubles industriels au Canada et aux États-Unis, et ce, directement ou indirectement. Le siège social de la FPI est situé au 360 Main Street, bureau 300, Winnipeg, (Manitoba) R3C 3Z3.

Aux termes de la déclaration de fiducie, la FPI peut payer des distributions en espèces à ses porteurs de parts. Les distributions annuelles (qui s'établissent actuellement à 1,08 \$ par part ordinaire, à 1,3125 \$ par part privilégiée de série A, à 1,3125 \$ US par part privilégiée de série C, à 1,1875 \$ par part privilégiée de série E et à 1,25 \$ par part privilégiée de série G) sont établies par le conseil des fiduciaires.

Note 2. Principales méthodes comptables

a) Base d'établissement et d'évaluation

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

Les états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été préparés conformément aux mêmes méthodes comptables que celles utilisées dans les états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2015, à l'exception des normes dont l'adoption est présentée à la note 2c). Les états financiers consolidés sont préparés sur une base de continuité d'exploitation et sont présentés en dollars canadiens arrondis au millier de dollars près, à moins d'indication contraire.

Ces états financiers consolidés intermédiaires résumés doivent être lus en parallèle avec les états financiers consolidés de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2015.

b) 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 estimations et les jugements comptables critiques sont présentés à la note 2 des états financiers consolidés de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2015. Aucune modification n'a été apportée aux estimations et aux jugements comptables critiques au cours du trimestre clos le 31 mars 2016.

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

En mai 2014, l'IASB a modifié IFRS 11, *Partenariats*. Cette modification clarifie la façon dont l'acquisition d'intérêts dans des entreprises communes est comptabilisée, et elle entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2016. Cette modification n'a eu aucune incidence significative sur les états financiers consolidés.

En mai 2014, l'IASB a modifié IAS 16, *Immobilisations corporelles*. Cette modification clarifie les modes acceptables d'amortissement et entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2016. Cette modification n'a eu aucune incidence significative sur les états financiers consolidés.

En décembre 2014, l'IASB a modifié IAS 1, *Présentation des états financiers*. Les modifications ont été apportées dans le cadre de l'initiative concernant les informations à fournir de l'IASB visant à clarifier les exigences relatives à la présentation et aux informations à fournir. Elles entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2016. Cette modification n'a eu aucune incidence significative sur les états financiers consolidés.

d) Modifications futures des méthodes comptables

En mai 2014, l'IASB a publié IFRS 15, *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients* (« IFRS 15 »). IFRS 15 présente un modèle unique en cinq étapes fondé sur des principes devant être appliqués à la comptabilisation des produits tirés de contrats avec des clients. IFRS 15 remplace IAS 11, *Contrats de construction*, IAS 18, *Produits des activités ordinaires*, IFRIC 13, *Programmes de fidélisation de la clientèle*, IFRIC 15, *Contrats de construction de biens immobiliers*, et SIC 31, *Produits des activités ordinaires – Opérations de troc impliquant des services de publicité*. IFRS 15 entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018. La FPI évalue actuellement l'incidence de cette nouvelle norme.

Une version révisée d'IFRS 9, *Instruments financiers* (« IFRS 9 »), a été publiée par l'IASB en juillet 2014 et remplacera IAS 39, *Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation* (« IAS 39 »). IFRS 9 établit les principes pour la comptabilisation, le classement et l'évaluation des actifs et des passifs financiers. IFRS 9 utilise une approche unique pour établir si un actif financier est évalué à son coût amorti ou à sa juste valeur, remplaçant ainsi les multiples choix de classement selon IAS 39. Cette approche est fondée sur la manière dont une entité gère ses instruments financiers et sur les caractéristiques des flux de trésorerie contractuels des actifs financiers. IFRS 9 conserve la plupart des exigences d'IAS 39 concernant les passifs financiers. La modification la plus importante est la suivante : lorsqu'une entité choisit d'évaluer un passif financier à la juste valeur, les profits ou les pertes découlant des variations du risque de crédit de l'instrument doivent être comptabilisés dans les autres éléments du résultat global. IFRS 9 entrera en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018. La FPI évalue actuellement l'incidence de cette nouvelle norme.

En janvier 2016, l'IASB a publié IFRS 16, *Contrats de location* (« IFRS 16 »), qui remplace IAS 17, *Contrats de location*, et IFRIC 4 – *Déterminer si un accord contient un contrat de location*. Le principal changement apporté par IFRS 16 consiste en un modèle unique de comptabilisation par le preneur, ce qui entraînera la comptabilisation, par le preneur, des contrats de location à l'état de la situation financière. IFRS 16 entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019. La FPI évalue actuellement l'incidence de cette nouvelle norme.

Note 3. Acquisitions et cessions d'immeubles de placement

Acquisitions :

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2016, la FPI n'a acquis aucun immeuble.

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2015, la FPI a acquis l'immeuble suivant :

| Immeuble | Nombre d'immeubles | Emplacement | Date d'acquisition | Type d'immeuble |
|-------------------------------------|--------------------|---------------------------------|--------------------|-----------------|
| The Point at Inverness ¹ | 1 | Région du Grand Denver (Color.) | 26 mars 2015 | Bureaux |

1. La FPI a acquis une participation de 50 % dans cette coentreprise.

Cessions :

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2016, la FPI n'a cédé aucun immeuble.

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2015, la FPI n'a cédé aucun immeuble.

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

| | Trimestre clos le 31 mars 2016 | | |
|---|-----------------------------------|--|--|
| | Immeubles de placement | Immeubles de placement en cours d'aménagement | Immeubles de placement détenus en vue de la vente |
| Solde au début de la période | 5 078 021 \$ | 26 892 \$ | 115 504 \$ |
| Ajouts : | | | |
| Dépenses d'investissement | 6 617 | 4 370 | 7 |
| Commissions de location | 4 597 | — | — |
| Reclassement des immeubles de placement en cours d'aménagement | 256 | (256) | — |
| Reclassement des immeubles de placement détenus en vue de la vente | (127 765) | — | 127 765 |
| Perte de change | (96 174) | (1 610) | — |
| Ajustements des loyers de façon linéaire | 943 | — | 37 |
| Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail, déduction faite de l'amortissement | 4 068 | — | (203) |
| Perte liée à la juste valeur | (8 962) | — | (4 189) |
| Solde à la fin de la période | 4 861 601 \$ | 29 396 \$ | 238 921 \$ |

| | Exercice clos le 31 décembre 2015 | | |
|---|--------------------------------------|--|--|
| | 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 | 5 201 489 \$ | 81 682 \$ | — \$ |
| Ajouts : | | | |
| Acquisitions | 105 022 | — | — |
| Dépenses d'investissement | 24 711 | 33 297 | 54 |
| Commissions de location | 12 651 | 334 | 973 |
| Cessions | (52 977) | — | (86 310) |
| Reclassement des immeubles de placement en cours d'aménagement | 90 496 | (90 496) | — |
| Reclassement des immeubles de placement détenus en vue de la vente | (193 327) | — | 193 327 |
| Profit de change | 236 214 | 3 356 | 4 987 |
| Ajustements des loyers de façon linéaire | 2 830 | 30 | 110 |
| Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail, déduction faite de l'amortissement | 12 575 | (99) | 5 114 |
| Perte liée à la juste valeur | (361 663) | (1 212) | (2 751) |
| Solde à la fin de l'exercice | 5 078 021 \$ | 26 892 \$ | 115 504 \$ |

La FPI a reclassé un immeuble de bureaux, quatre immeubles de commerce de détail et un immeuble industriel dans les immeubles de placement détenus en vue de la vente et les a mis en vente auprès d'un courtier externe au 31 mars 2016. Le solde d'emprunt hypothécaire lié à ces immeubles totalisait 87 348 \$ au 31 mars 2016.

Au 31 mars 2016, des immeubles de placement d'une juste valeur de 4 201 714 \$ (4 203 603 \$ au 31 décembre 2015) étaient donnés en garantie aux termes de conventions hypothécaires.

La FPI obtient des évaluations externes pour certains immeubles représentant diverses régions et catégories d'actifs de son portefeuille. Au cours du trimestre clos le 31 mars 2016, des immeubles d'une valeur d'expertise de 58 800 \$ 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.

La FPI a déterminé 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, qui sont des méthodes d'évaluation généralement reconnues. Aucune modification n'a été apportée à la méthode d'évaluation interne de la FPI au cours du trimestre clos le 31 mars 2016.

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 16 b).

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

| | 31 mars 2016 | | | 31 décembre 2015 | | |
|----------------------------------|--------------|---------|------------------|------------------|---------|------------------|
| | Maximum | Minimum | Moyenne pondérée | Maximum | Minimum | Moyenne pondérée |
| Ouest canadien : | | | | | | |
| Taux d'actualisation | 9,50 % | 6,25 % | 7,66 % | 9,50 % | 6,25 % | 7,66 % |
| Taux de capitalisation final | 9,00 % | 4,50 % | 6,92 % | 9,00 % | 4,50 % | 6,94 % |
| Taux de capitalisation | 8,75 % | 4,50 % | 6,75 % | 8,75 % | 4,50 % | 6,76 % |
| Horizon de placement (en années) | 12,0 | 9,0 | 10,2 | 12,0 | 9,0 | 10,2 |
| Centre du Canada : | | | | | | |
| Taux d'actualisation | 9,00 % | 6,25 % | 7,71 % | 9,00 % | 6,25 % | 7,71 % |
| Taux de capitalisation final | 8,50 % | 5,75 % | 6,54 % | 8,50 % | 5,75 % | 6,59 % |
| Taux de capitalisation | 8,25 % | 5,75 % | 6,36 % | 8,25 % | 5,75 % | 6,38 % |
| Horizon de placement (en années) | 12,0 | 9,0 | 10,1 | 12,0 | 10,0 | 10,2 |
| Est du Canada : | | | | | | |
| Taux d'actualisation | 7,75 % | 6,50 % | 7,21 % | 7,75 % | 6,50 % | 7,21 % |
| Taux de capitalisation final | 7,00 % | 5,50 % | 6,43 % | 7,00 % | 5,50 % | 6,43 % |
| Taux de capitalisation | 7,00 % | 5,50 % | 6,32 % | 6,75 % | 5,50 % | 6,28 % |
| Horizon de placement (en années) | 12,0 | 10,0 | 10,4 | 12,0 | 10,0 | 10,4 |
| États-Unis : | | | | | | |
| Taux d'actualisation | 9,50 % | 7,00 % | 7,94 % | 9,50 % | 7,00 % | 7,95 % |
| Taux de capitalisation final | 9,00 % | 5,75 % | 6,97 % | 9,00 % | 5,75 % | 6,98 % |
| Taux de capitalisation | 8,75 % | 5,75 % | 6,68 % | 8,75 % | 5,75 % | 6,71 % |
| Horizon de placement (en années) | 20,0 | 10,0 | 11,3 | 20,0 | 10,0 | 11,3 |
| Global : | | | | | | |
| Taux d'actualisation | 9,50 % | 6,25 % | 7,68 % | 9,50 % | 6,25 % | 7,68 % |
| Taux de capitalisation final | 9,00 % | 4,50 % | 6,79 % | 9,00 % | 4,50 % | 6,81 % |
| Taux de capitalisation | 8,75 % | 4,50 % | 6,59 % | 8,75 % | 4,50 % | 6,60 % |
| Horizon de placement (en années) | 20,0 | 9,0 | 10,5 | 20,0 | 9,0 | 10,5 |

L'information présentée ci-dessus représente le portefeuille complet des immeubles de placement de la FPI, à l'exclusion des immeubles inclus dans les participations dans des coentreprises de la FPI.

Note 5. Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer

| | 31 mars 2016 | 31 décembre 2015 |
|--|-----------------|---------------------|
| Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer | 2 173 921 \$ | 2 196 837 \$ |
| Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché | 7 962 | 8 977 |
| Coûts de financement | (7 307) | (7 495) |
| | 2 174 576 | 2 198 319 |
| Tranche à court terme | 539 027 | 494 766 |
| Tranche à long terme | 1 635 549 \$ | 1 703 553 \$ |

La majorité des actifs de la FPI a été donnée en garantie aux termes de conventions hypothécaires et d'autres accords de garantie. Un pourcentage de 69,5 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI porte intérêt à des taux fixes, et 16,3 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI portent intérêt à des taux variables et font l'objet de swaps de taux d'intérêt. Le taux d'intérêt effectif moyen pondéré sur tous les emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer était de 3,93 %, et leur taux nominal moyen pondéré était de 3,85 % au 31 mars 2016 (3,96 % et 3,89 %, respectivement, au 31 décembre 2015). Les dates d'échéance de ces emprunts s'échelonnent du 1^{er} avril 2016 au 14 février 2032.

Les créanciers hypothécaires de la FPI imposent également diverses clauses restrictives financières. La FPI surveille ces clauses restrictives, qui sont principalement des ratios de couverture du service de la dette, et se conformait à ces exigences au 31 mars 2016.

Note 6. Débentures de premier rang non garanties

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

| Émission de débentures de premier rang non garanties | Date d'émission | Date d'échéance | Taux d'intérêt |
|---|---------------------------------|-----------------|----------------|
| Série A | 27 mars 2014, 10 septembre 2014 | 27 mars 2019 | 3,753 % |

| | Valeur nominale | Désactualisation non amortie | Coûts de financement non amortis | Valeur comptable | Tranche à court terme | Tranche à long terme |
|------------------|--------------------|---------------------------------|--|---------------------|--------------------------|-------------------------|
| 31 mars 2016 | 200 000 \$ | 629 \$ | (971) \$ | 199 658 \$ | — \$ | 199 658 \$ |
| 31 décembre 2015 | 200 000 | 678 | (1 047) | 199 631 | — | 199 631 |

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2016, la FPI a comptabilisé un montant de 49 \$ au titre de la désactualisation du passif et un montant de 76 \$ au titre de l'amortissement des coûts de financement (47 \$ et 73 \$, respectivement, en 2015).

Conformément à l'acte de fiducie supplémentaire régissant les débentures de premier rang non garanties de série A, la FPI doit respecter diverses clauses restrictives financières. Au 31 mars 2016, la FPI se conformait à ces exigences.

Note 7. Débentures convertibles

Les renseignements sur les débentures convertibles de la FPI en circulation se présentent comme suit :

| Émission de débentures convertibles rachetables | Date d'émission | Date d'échéance | Taux d'intérêt |
|---|-----------------|-----------------|----------------|
| Série F | 22 avril 2010 | 30 juin 2020 | 6,00 % |
| Série G | 21 avril 2011 | 30 juin 2018 | 5,75 % |

| Émission de débentures convertibles rachetables | Valeur nominale | Composante capitaux propres | Composante passif | Désactualisation | Valeur comptable | Tranche à court terme | Tranche à long terme |
|---|-----------------|-----------------------------|-------------------|------------------|------------------|-----------------------|----------------------|
| Série F | 86 170 \$ | 11 023 \$ | 84 841 \$ | 536 \$ | 85 377 \$ | — \$ | 85 377 \$ |
| Série G | 114 145 | — | 118 254 | (2 403) | 115 851 | — | 115 851 |
| 31 mars 2016 | 200 315 \$ | 11 023 \$ | 203 095 \$ | (1 867) \$ | 201 228 \$ | — \$ | 201 228 \$ |
| 31 décembre 2015 | 207 962 | 11 023 | 211 017 | (1 877) | 209 140 | — | 209 140 |

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2016, un montant de 150 \$ au titre de la désactualisation a été porté en réduction de la valeur comptable de la composante passif (125 \$ en 2015).

Note 8. Dette bancaire

La FPI détient deux facilités de crédit à terme renouvelables non garanties totalisant 300 000 \$, 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 d'acquisitions d'immeubles de placement et de l'émission de lettres de crédit. La FPI peut prélever des montants sur les facilités de crédit en dollars canadiens ou américains. Les facilités de crédit viendront à échéance le 15 décembre 2018. Les montants prélevés sur ces facilités portent intérêt au taux préférentiel majoré de 0,70 % ou au taux des acceptations bancaires majoré de 1,70 %. Au 31 mars 2016, la FPI avait prélevé un montant de 239 000 \$ sur ces facilités.

Aux fins des facilités de crédit, la FPI doit respecter diverses clauses restrictives financières. Au 31 mars 2016, la FPI se conformait à ces exigences.

Note 9. 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 2014 | 136 284 463 | 1 780 674 \$ |
| Options et parts assujetties à des restrictions exercées | 181 703 | 2 845 |
| Régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts | 2 398 320 | 31 552 |
| Solde au 31 décembre 2015 | 138 864 486 | 1 815 071 |
| Régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts | 668 221 | 7 660 |
| Solde au 31 mars 2016 | 139 532 707 | 1 822 731 \$ |

La FPI a un régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts aux termes duquel les porteurs de parts peuvent choisir de recevoir la totalité ou une partie de leurs distributions mensuelles régulières en parts de la FPI supplémentaires.

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 de parts privilégiées | Date d'émission | Nombre de parts en circulation | Produit brut | Taux de distribution annuel | Date de refixation du taux de distribution |
|-----------------------------|-------------------|--------------------------------|--------------|-----------------------------|--|
| Série A | 2 août 2012 | 3 450 000 | 86 250 \$ | 5,25 % | 30 septembre 2017 |
| Série C ¹ | 18 septembre 2012 | 3 000 000 | 75 000 \$ US | 5,25 % | 31 mars 2018 |
| Série E | 21 mars 2013 | 4 000 000 | 100 000 \$ | 4,75 % | 30 septembre 2018 |
| Série G | 29 juillet 2013 | 3 200 000 | 80 000 \$ | 5,00 % | 31 juillet 2019 |

1. Les parts privilégiées de série C sont libellées en dollars américains.

La FPI peut racheter les parts des séries A, C, E ou G à la date de refixation du taux de distribution respective et tous les cinq ans par la suite. Les porteurs de parts des séries A, C, E et G ont le droit de convertir leurs parts en parts des séries B, D, F et H, respectivement, à la date de refixation du taux de distribution et tous les cinq ans par la suite.

Les parts des séries A, C, E et G ont égalité de rang entre elles et avec les parts des séries B, D, F et H en circulation, en lesquelles elles peuvent être converties, et ont priorité de rang sur les parts de fiducie.

c) Prospectus préalable de base simplifié

Le 17 juillet 2014, la FPI a publié un prospectus préalable de base simplifié. La FPI pourrait, à l'occasion, pendant la période de 25 mois de validité de ce prospectus préalable de base simplifié, offrir et émettre les titres suivants jusqu'à concurrence d'un prix d'offre initial maximal de 2 000 000 \$: i) des parts de fiducie de la FPI; ii) des parts de fiducie privilégiées, pouvant être émises en séries; iii) des titres de créance qui pourront prendre la forme de débentures, de billets ou d'autres types de titres de créance et qui pourront être émis en séries; iv) des bons de souscription de parts et v) des reçus de souscription visant l'achat de titres de fiducie. Au 31 mars 2016, la FPI avait émis des débentures de premier rang non garanties aux termes de un placement, pour un montant de 75 000 \$ en vertu de ce prospectus préalable de base simplifié.

d) Nombre moyen pondéré de parts ordinaires

| | Trimestre clos les 31 mars | |
|---|-------------------------------|--------------------|
| | 2016 | 2015 |
| Bénéfice net (perte nette) | 38 774 \$ | (13 097) \$ |
| Ajustement pour tenir compte des distributions aux porteurs de parts privilégiées (note 10) | (4 596) | (4 568) |
| Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts ordinaires | 34 178 | (17 665) |
| Ajustement pour tenir compte des débetures convertibles | 1 327 | — |
| Ajustement pour tenir compte des parts assujetties à des restrictions | 40 | — |
| Bénéfice net (perte nette) dilué(e) attribuable aux porteurs de parts ordinaires | 35 545 \$ | (17 665) \$ |

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

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Parts ordinaires de base | 139 214 692 | 136 618 279 |
| Incidence des titres ayant un effet dilutif : | | |
| Débetures convertibles | 5 559 355 | — |
| Parts assujetties à des restrictions | 370 246 | — |
| Parts ordinaires diluées | 145 144 293 | 136 618 279 |
| Bénéfice net (perte nette) par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires : | | |
| De base | 0,25 \$ | (0,13) \$ |
| Dilué | 0,24 \$ | (0,13) \$ |

Le calcul du bénéfice net (de la perte nette) dilué(e) par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires tient compte des options sur parts, des débetures convertibles, des parts assujetties à des restrictions et des parts différées lorsque ces instruments ont un effet dilutif. Pour le trimestre clos le 31 mars 2016, les options sur parts, les débetures convertibles de série G et les parts différées avaient un effet antidilutif. Pour le trimestre clos le 31 mars 2015, tous ces instruments avaient un effet antidilutif.

Note 10. Distributions aux porteurs de parts

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

| | Trimestre clos le 31 mars 2016 | | Trimestre clos le 31 mars 2015 | |
|---|-----------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|---------------------------|
| | Total des distributions | Distributions par part | Total des distributions | Distributions par part |
| Porteurs de parts ordinaires | 37 614 \$ | 0,27 | 36 916 | 0,27 \$ |
| Porteurs de parts privilégiées de série A | 1 132 | 0,33 | 1 132 | 0,33 |
| Porteurs de parts privilégiées de série C | 1 276 | 0,43 | 1 248 | 0,42 |
| Porteurs de parts privilégiées de série E | 1 188 | 0,30 | 1 188 | 0,30 |
| Porteurs de parts privilégiées de série G | 1 000 | 0,31 | 1 000 | 0,31 |

Note 11. Transactions entre parties liées

La FPI peut attribuer des droits fondés sur des parts aux fiduciaires, aux dirigeants, aux employés et aux conseillers.

Les autres transactions entre parties liées se détaillent comme suit :

| | Trimestres clos les | |
|--|---------------------|-----------------|
| | 2016 | 31 mars 2015 |
| Frais de gestion des immeubles | 82 \$ | 82 \$ |
| Commissions de location inscrites à l'actif | 9 | 21 |
| Frais de gestion de projets inscrites à l'actif | 37 | — |
| Frais liés aux améliorations apportées à des bâtiments inscrites à l'actif | 3 676 | 2 765 |
| Frais liés aux projets d'aménagement inscrites à l'actif | 471 | 2 245 |
| Mesures incitatives à la prise à bail inscrites à l'actif | 318 | 40 |
| Mobilier et agencements de bureau inscrites à l'actif | 79 | 154 |
| Frais de consultation liés à l'évaluation des impôts fonciers | 490 | 355 |
| Produits locatifs | (72) | (42) |

Aux termes de conventions de gestion d'immeubles conclues avec Marwest Management Canada Ltd. (« Marwest Management »), une société liée à certains fiduciaires et dirigeants de la FPI, la FPI a engagé des frais de gestion d'immeubles, des commissions de location et des frais de gestion de projets pour trois propriétés qui lui appartiennent. Le montant à payer au 31 mars 2016 s'élevait à 29 \$ (44 \$ au 31 décembre 2015).

La FPI a engagé des coûts liés aux améliorations apportées à des bâtiments, aux projets d'aménagement et aux mesures incitatives à la prise à bail, qu'elle a payés à Marwest Construction Ltd. (« Marwest Construction ») et à Marwest Development Corporation, des sociétés liées à certains fiduciaires et dirigeants de la FPI. Le montant à payer au 31 mars 2016 s'élevait à 3 184 \$ (1 724 \$ au 31 décembre 2015).

La FPI a engagé des frais liés au mobilier et aux agencements de bureau, qu'elle a payés à Marwest Construction. Le montant à payer au 31 mars 2016 était de néant (néant au 31 décembre 2015).

La FPI a engagé des frais de consultation liés à l'évaluation des impôts fonciers, qu'elle a versés à Fairtax Realty Advocates, une société contrôlée par des membres de la famille immédiate d'un des principaux dirigeants. Le montant à payer au 31 mars 2016 était de néant (194 \$ au 31 décembre 2015).

La FPI perçoit des loyers relatifs à des bureaux auprès de Marwest Management et de Fairtax Realty Advocates.

Ces transactions ont lieu dans le cours normal des activités et sont évaluées à la valeur d'échange, laquelle correspond au montant de la contrepartie, conformément à ce qui a été établi et convenu par les parties liées.

Note 12. Partenariats

La FPI détenait des participations dans les partenariats suivants :

| Immeuble | Principale vocation | Type de partenariat | Participation | |
|------------------------------|-----------------------|---------------------|---------------|------------------|
| | | | 31 mars 2016 | 31 décembre 2015 |
| Park 8Ninety I | Immeuble de placement | Coentreprise | 95 % | 95 % |
| Corridor Park | Immeuble de placement | Coentreprise | 90 % | 90 % |
| Park Lucero I | Immeuble de placement | Coentreprise | 90 % | 90 % |
| Park Lucero II | Immeuble de placement | Coentreprise | 90 % | 90 % |
| 1700 Broadway | Immeuble de placement | Coentreprise | 50 % | 50 % |
| Centrepoint | Immeuble de placement | Coentreprise | 50 % | 50 % |
| Hudson's Bay Centre | Immeuble de placement | Coentreprise | 50 % | 50 % |
| The Point at Inverness | Immeuble de placement | Coentreprise | 50 % | 50 % |
| Portfeuille Graham | Immeuble de placement | Coentreprise | 75 % | 75 % |
| Centre 70 Building | Immeuble de placement | Entreprise commune | 85 % | 85 % |
| Whistler Hilton Retail Plaza | Immeuble de placement | Entreprise commune | 85 % | 85 % |
| Westbank Hub Centre North | Immeuble de placement | Entreprise commune | 75 % | 75 % |
| Westbank Hub Shopping Centre | Immeuble de placement | Entreprise commune | 75 % | 75 % |
| 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.

La FPI a fourni un apport de 6 506 \$ au cours du trimestre clos le 31 mars 2016 dans le cadre des ententes de coentreprise visant les immeubles Park Lucero I, Park Lucero II, Hudson's Bay Centre et Park 8Ninety I.

La FPI est responsable, de façon conditionnelle, des obligations de certains partenariats. Au 31 mars 2016, la quote-part des passifs hypothécaires revenant aux copropriétaires était de 114 019 \$ (118 080 \$ au 31 décembre 2015). La direction est d'avis que les actifs disponibles par l'intermédiaire de ses partenariats sont suffisants pour satisfaire à ces obligations.

Le tableau suivant présente un résumé de l'information financière relative aux participations de la FPI dans ses ententes de coentreprise :

| | 31 mars 2016 | 31 décembre 2015 |
|--|-------------------|---------------------|
| Actifs non courants : | | |
| Immeubles de placement | 276 584 \$ | 246 144 \$ |
| Immeubles de placement en cours d'aménagement | 28 994 | 61 465 |
| Actifs courants : | | |
| Charges payées d'avance et autres actifs | 468 | 351 |
| Débiteurs et autres débiteurs | 653 | 1 069 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 4 554 | 4 995 |
| | 311 253 | 314 024 |
| Passifs non courants : | | |
| Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer | 110 578 | 112 535 |
| Passifs courants : | | |
| Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer | 19 813 | 19 663 |
| Dépôts de garantie et loyers payés d'avance | 1 539 | 1 424 |
| Créditeurs et autres passifs | 9 105 | 7 336 |
| | 141 035 | 140 958 |
| Participations dans des coentreprises | 170 218 \$ | 173 066 \$ |
| | | |
| | | Trimestres clos les |
| | 2016 | 31 mars 2015 |
| Produits | 6 059 \$ | 2 488 \$ |
| Charges : | | |
| Exploitation des immeubles | 1 673 | 772 |
| Impôts fonciers | 1 076 | 283 |
| | 2 749 | 1 055 |
| Bénéfice d'exploitation net | 3 310 | 1 433 |
| Autres produits (charges) : | | |
| Charges d'intérêts | (1 097) | (371) |
| Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement | (1 970) | (1 686) |
| Bénéfice net (perte nette) lié(e) aux participations dans des coentreprises | 243 \$ | (624) \$ |

Note 13. Informations sectorielles

La FPI possède et exploite différents immeubles au Canada et aux États-Unis. Ces immeubles sont gérés et présentés à l'interne en fonction de leur secteur géographique. L'Ouest canadien comprend la Colombie-Britannique et l'Alberta, le centre du Canada comprend la Saskatchewan et le Manitoba, et l'est du Canada fait référence à l'Ontario. Les informations sectorielles comprennent les coentreprises de la FPI présentées selon la méthode de la consolidation proportionnelle. Les charges de la FPI ainsi que les intérêts se rapportant aux débentures n'ont pas été attribués à ces secteurs.

Trimestre clos le 31 mars 2016

| | Ouest canadien | Centre du Canada | Est du Canada | États-Unis | FPI | Ajustement lié aux coentreprises | Total |
|--|-------------------|---------------------|------------------|--------------|------------|--|--------------|
| Produits | 52 652 \$ | 27 197 \$ | 15 360 \$ | 43 792 \$ | 52 \$ | (6 059) \$ | 132 994 \$ |
| Charges : | | | | | | | |
| Exploitation des immeubles | 10 734 | 6 459 | 3 685 | 9 559 | — | (1 673) | 28 764 |
| Impôts fonciers | 8 045 | 4 398 | 2 644 | 8 233 | — | (1 076) | 22 244 |
| | 18 779 | 10 857 | 6 329 | 17 792 | — | (2 749) | 51 008 |
| Bénéfice d'exploitation net | 33 873 | 16 340 | 9 031 | 26 000 | 52 | (3 310) | 81 986 |
| Autres produits (charges) : | | | | | | | |
| Charges générales | — | — | — | — | (3 638) | — | (3 638) |
| Charges d'intérêts | (8 834) | (3 862) | (2 598) | (6 910) | (6 169) | 1 097 | (27 276) |
| Produits d'intérêts | 254 | 7 | 6 | 3 | 28 | — | 298 |
| Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises | — | — | — | — | — | 243 | 243 |
| (Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement | (6 837) | (1 992) | 321 | (6 613) | — | 1 970 | (13 151) |
| Profit de change | — | — | — | — | 6 154 | — | 6 154 |
| Coûts de transaction | — | — | — | (39) | — | — | (39) |
| Perte sur instruments financiers | — | — | — | — | (5 803) | — | (5 803) |
| Bénéfice net (perte nette) | 18 456 \$ | 10 493 \$ | 6 760 \$ | 12 441 \$ | (9 376) \$ | — \$ | 38 774 \$ |
| Acquisition d'immeubles de placement | — \$ | — \$ | — \$ | — \$ | — \$ | — \$ | — \$ |
| Ajouts aux immeubles de placement et aux immeubles de placement en cours d'aménagement | 4 062 | 2 502 | 615 | 15 885 | — | (12 070) | 10 994 |
| Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail | 3 663 | 2 646 | 544 | 1 744 | — | (857) | 7 740 |
| Ajouts aux commissions de location | 1 194 | 714 | 221 | 2 563 | — | (95) | 4 597 |
| 31 mars 2016 | | | | | | | |
| | Ouest canadien | Centre du Canada | Est du Canada | États-Unis | FPI | Ajustement lié aux coentreprises | Total |
| Total de l'actif | 2 126 008 \$ | 1 080 785 \$ | 608 604 \$ | 1 705 547 \$ | 63 631 \$ | (141 035) \$ | 5 443 540 \$ |
| Total du passif | 920 590 | 400 355 | 269 006 | 803 466 | 680 601 | (141 035) | 2 932 983 |

Trimestre clos le 31 mars 2015

| | Ouest canadien | Centre du Canada | Est du Canada | États-Unis | FPI | Ajustement lié aux coentreprises | Total |
|--|-------------------|---------------------|------------------|------------|-------------|--|-------------|
| Produits | 56 756 \$ | 24 909 \$ | 15 684 \$ | 37 358 \$ | 39 \$ | (2 488) \$ | 132 258 \$ |
| Charges : | | | | | | | |
| Exploitation des immeubles | 11 191 | 6 452 | 3 928 | 7 879 | — | (772) | 28 678 |
| Impôts fonciers | 7 592 | 3 631 | 2 653 | 6 888 | — | (283) | 20 481 |
| | 18 783 | 10 083 | 6 581 | 14 767 | — | (1 055) | 49 159 |
| Bénéfice d'exploitation net | 37 973 | 14 826 | 9 103 | 22 591 | 39 | (1 433) | 83 099 |
| Autres produits (charges) : | | | | | | | |
| Charges générales | — | — | — | — | (2 862) | — | (2 862) |
| Charges d'intérêts | (10 511) | (4 174) | (2 865) | (5 878) | (4 839) | 371 | (27 896) |
| Produits d'intérêts | 288 | 12 | 9 | 14 | 40 | — | 363 |
| Perte nette liée aux participations dans des coentreprises | — | — | — | — | — | (624) | (624) |
| (Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement | (49 340) | (4 445) | 4 099 | (566) | — | 1 686 | (48 566) |
| Perte de change | — | — | — | — | (10 547) | — | (10 547) |
| Coûts de transaction | (33) | — | — | (402) | — | — | (435) |
| Perte sur instruments financiers | — | — | — | — | (5 629) | — | (5 629) |
| (Perte nette) bénéfice net | (21 623) \$ | 6 219 \$ | 10 346 \$ | 15 759 \$ | (23 798) \$ | — \$ | (13 097) \$ |
| Acquisition d'immeubles de placement | — \$ | — \$ | — \$ | — \$ | — \$ | — \$ | — \$ |
| Ajouts aux immeubles de placement et aux immeubles de placement en cours d'aménagement | 3 564 | 5 136 | 2 756 | 9 558 | — | (9 030) | 11 984 |
| Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail | 1 560 | 710 | 313 | 1 546 | — | (496) | 3 633 |
| Ajouts aux commissions de location | 1 243 | 573 | 193 | 733 | — | (47) | 2 695 |

31 décembre 2015

| | Ouest canadien | Centre du Canada | Est du Canada | États-Unis | FPI | Ajustement lié aux coentreprises | Total |
|------------------|-------------------|---------------------|------------------|--------------|-----------|--|--------------|
| Total de l'actif | 2 124 465 \$ | 1 075 915 \$ | 607 600 \$ | 1 802 299 \$ | 41 001 \$ | (140 958) \$ | 5 510 322 \$ |
| Total du passif | 913 406 | 393 655 | 256 991 | 852 604 | 666 863 | (140 958) | 2 942 561 |

Note 14. Engagements, éventualités et garanties

a) Lettres de crédit

Au 31 mars 2016, la FPI avait émis des lettres de crédit d'un montant de 840 \$ (844 \$ au 31 décembre 2015).

b) Événualités

La FPI effectue une évaluation des procédures et réclamations de nature juridique et fiscale qui ont eu lieu ou pourraient avoir lieu en raison des activités continues de 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.

c) Garanties

AX L.P. a garanti certaines dettes reprises par des acquéreurs relativement à la cession de deux immeubles. Ces garanties demeureront en vigueur jusqu'à ce que la dette soit modifiée, refinancée ou éteinte. Le risque de crédit survient en cas de défaut sur le remboursement de la dette de la part des acquéreurs, puisqu'elle est garantie par la FPI. Le risque de crédit est atténué, puisque la FPI a un recours en vertu de ces garanties en cas de défaut des acquéreurs. Dans un tel cas, la FPI aurait un droit sur les immeubles sous-jacents. Au 31 mars 2016, le montant estimatif de la dette assujettie aux garanties était de 9 291 \$ (9 337 \$ au 31 décembre 2015) et la durée moyenne pondérée résiduelle estimative était de 1,1 an (1,3 an au 31 décembre 2015). Aucun passif excédant la juste valeur des garanties n'a été comptabilisé dans les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés, 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 15. 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 les autres emprunts, les débentures de premier rang non garanties, les débentures convertibles, la dette bancaire 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 de l'amortissement cumulé comptabilisé dans les livres et registres de la FPI, plus le montant de tout passif d'impôt différé découlant d'acquisitions indirectes, calculés conformément aux principes comptables généralement reconnus. Au 31 mars 2016, le ratio de la dette sur la valeur comptable brute était de 48,0 % (47,6 % au 31 décembre 2015), ce qui est conforme à l'exigence de la déclaration de fiducie et cadre avec les objectifs de la FPI.

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

| | Note | 31 mars 2016 | 31 décembre 2015 |
|---|------|---------------------|---------------------|
| Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer | 5 | 2 174 576 \$ | 2 198 319 \$ |
| Débentures de premier rang non garanties | 6 | 199 658 | 199 631 |
| Débentures convertibles | 7 | 201 228 | 209 140 |
| Dette bancaire | 8 | 239 000 | 225 000 |
| Total de la dette | | 2 814 462 | 2 832 090 |
| Capitaux propres | | 2 510 557 | 2 567 761 |
| | | 5 325 019 \$ | 5 399 851 \$ |

Note 16. Gestion du risque et juste valeur

a) Gestion du risque

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

i) Risque de taux d'intérêt

La FPI est exposée au risque de taux d'intérêt sur ses emprunts. Elle atténue le risque en limitant le ratio d'endettement à 70 % de la valeur comptable brute du total de l'actif de la FPI et en surveillant le montant de la dette à taux variable. La majorité des emprunts hypothécaires et des débentures de la FPI sont à taux fixes. En outre, la direction compare la durée moyenne pondérée restante de la dette à long terme à la durée moyenne résiduelle des contrats de location. Au 31 mars 2016, la FPI avait une dette à taux variable, incluant une dette bancaire, de 901 988 \$ (905 819 \$ au 31 décembre 2015). Au 31 mars 2016, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 353 479 \$ de la dette à taux variable (367 889 \$ au 31 décembre 2015).

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 ainsi que les débentures convertibles de série G sont libellés en dollars américains, ce qui procure à la fiducie une couverture naturelle. Les parts de série C de la FPI sont également libellées en dollars américains.

Une dépréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au taux de change moyen du dollar canadien de 1,3659 pour le trimestre clos le 31 mars 2016 et au taux de change de clôture de 1,2971 au 31 mars 2016 aurait donné lieu à une augmentation du bénéfice net d'environ 6 241 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2016. Une dépréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au dollar canadien aurait donné lieu à une diminution d'environ 68 279 \$ des autres éléments de bénéfice global pour le trimestre clos le 31 mars 2016. À l'inverse, une appréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au dollar canadien aurait l'effet équivalent contraire. Cette analyse suppose que toutes les variables, en particulier les taux d'intérêt, demeurent constantes.

b) Juste valeur

La FPI utilise une hiérarchie à trois niveaux qui reflète l'importance des données 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 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 relatives à l'actif ou au passif qui ne sont pas basées sur des données observables de marché.

Aucun transfert d'actifs ou de passifs d'un niveau de la hiérarchie à un autre n'a été effectué au cours du trimestre clos le 31 mars 2016.

| | | 31 mars 2016 | | 31 décembre 2015 | |
|--|-------------------------------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|
| | Hiérarchie de juste valeur | Valeur comptable | Juste valeur | Valeur comptable | Juste valeur |
| Actif : | | | | | |
| Immeubles de placement | Niveau 3 | 4 861 601 \$ | 4 861 601 \$ | 5 078 021 \$ | 5 078 021 \$ |
| Immeubles de placement en cours d'aménagement | Niveau 3 | 29 396 | 29 396 | 26 892 | 26 892 |
| Billets à recevoir | Niveau 2 | 17 949 | 19 588 | 18 520 | 20 236 |
| Immeubles de placement détenus en vue de la vente | Niveau 3 | 238 921 | 238 921 | 115 504 | 115 504 |
| Instruments dérivés | Niveau 2 | 311 | 311 | — | — |
| | | 5 148 178 | 5 149 817 | 5 238 937 | 5 240 653 |
| Passif : | | | | | |
| Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer | Niveau 2 | 2 174 576 | 2 229 333 | 2 198 319 | 2 255 055 |
| Débetures de premier rang non garanties | Niveau 2 | 199 658 | 206 057 | 199 631 | 206 783 |
| Débetures convertibles | Niveau 1 | 201 228 | 200 617 | 209 140 | 208 817 |
| Instruments dérivés | Niveau 2 | 16 619 | 16 619 | 10 811 | 10 811 |
| | | 2 592 081 | 2 652 626 | 2 617 901 | 2 681 466 |
| | | 2 556 097 \$ | 2 497 191 \$ | 2 621 036 \$ | 2 559 187 \$ |

La juste valeur des débiteurs et autres débiteurs, de la trésorerie détenue en fiducie, de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, des créditeurs et autres passifs et de la dette bancaire 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 à payer et des débetures de premier rang non garanties 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.

La juste valeur des débetures convertibles est fondée sur le cours du marché des débetures.

La FPI a conclu des swaps de taux d'intérêt sur un certain nombre d'emprunts hypothécaires. Ces swaps ne sont pas désignés comme relation de couverture. Une perte latente de 3 843 \$ a été comptabilisée pour le trimestre clos le 31 mars 2016 (perte de 5 629 \$ en 2015) relativement à la juste valeur de ces swaps de taux d'intérêt.

La FPI a conclu un contrat à terme de gré à gré visant l'achat de 20 000 \$ US et a comptabilisé une perte latente de 2 278 \$ au titre du contrat pour le trimestre clos le 31 mars 2016.

Note 17. Événements postérieurs à la date du bilan

Les événements suivants se sont produits après le 31 mars 2016 :

- La FPI a augmenté le montant total de ses facilités de crédit à terme renouvelables à 500 000 \$. La date d'échéance du montant additionnel de 200 000 \$ est le 29 avril 2021.
- La FPI a cédé l'immeuble Tamarack Centre, un immeuble de commerce de détail situé à Cranbrook, en Colombie-Britannique. L'immeuble a été vendu au prix de 41 500 \$.
- La FPI a cédé sa participation de 85 % dans Whistler Hilton, un immeuble de commerce de détail situé à Whistler, en Colombie-Britannique. La FPI a cédé sa participation pour un montant de 28 730 \$ et a affecté une tranche du produit au remboursement du solde de l'emprunt hypothécaire de 15 666 \$.
- La FPI a conclu des contrats à terme de gré à gré visant la vente de 65 348 \$ contre 50 000 \$ US.
- La FPI a remboursé trois emprunts hypothécaires venant à échéance d'un montant global de 29 134 \$.
- La FPI a remboursé un montant de 28 500 \$ sur sa facilité de crédit à terme renouvelable.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie mensuelle de 0,09 \$ par part pour le mois d'avril 2016.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie trimestrielle de 0,3125 \$ par part de série G pour le trimestre se clôturant le 30 avril 2016.

Note 18. Approbation des états financiers

Les états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires, et leur date d'autorisation de publication est le 5 mai 2016.