

États financiers consolidés intermédiaires résumés de

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2016 et 2015
(non audité)

(en dollars canadiens)

Bilans consolidés intermédiaires résumés

(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	30 juin 2016	31 décembre 2015
ACTIF			
Actifs non courants :			
Immeubles de placement	4	5 090 843 \$	5 078 021 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	4	36 145	26 892
Participations dans des coentreprises	12	173 682	173 066
Biens et matériel		3 390	3 586
Billets à recevoir		14 723	15 776
		5 318 783	5 297 341
Actifs courants :			
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	4	193 704	115 504
Dépôts sur immeubles de placement		6 862	50
Charges payées d'avance et autres actifs		11 985	7 872
Billets à recevoir		2 734	2 744
Débiteurs et autres débiteurs		12 974	11 757
Trésorerie détenue en fiducie		4 459	8 605
Trésorerie et équivalents de trésorerie		150 492	66 449
		383 210	212 981
		5 701 993 \$	5 510 322 \$
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES			
Passifs non courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer	5	1 672 329 \$	1 703 553 \$
Débetures de premier rang non garanties	6	199 685	199 631
Débetures convertibles	7	116 010	209 140
Autres passifs non courants		3 810	2 910
		1 991 834	2 115 234
Passifs courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer	5	582 276	494 766
Débetures convertibles	7	85 418	—
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance		35 136	32 049
Créditeurs et autres passifs		87 349	75 512
Dette bancaire	8	300 000	225 000
		1 090 179	827 327
		3 082 013	2 942 561
Capitaux propres		2 619 980	2 567 761
Engagements, éventualités et garanties	14		
Événements postérieurs à la date du bilan	17		
		5 701 993 \$	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 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
		2016	2015	2016	2015
Produits		132 400 \$	131 337 \$	265 394 \$	263 595 \$
Charges :					
Exploitation des immeubles		28 466	27 335	57 230	56 013
Impôts fonciers		21 557	20 192	43 801	40 673
		50 023	47 527	101 031	96 686
Bénéfice d'exploitation net		82 377	83 810	164 363	166 909
Autres produits (charges) :					
Charges générales		(3 521)	(2 831)	(7 159)	(5 693)
Charges d'intérêts		(27 193)	(27 478)	(54 469)	(55 374)
Produits d'intérêts		330	335	628	698
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	12	3 280	2 358	3 523	1 734
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement	4	(22 745)	(6 430)	(35 896)	(54 996)
(Perte) profit de change		(25 970)	3 637	(19 816)	(6 910)
Coûts de transaction		(862)	68	(901)	(367)
Profit (perte) sur instruments financiers		2 921	3 271	(2 882)	(2 358)
Bénéfice net		8 617	56 740	47 391	43 643
Autres éléments du résultat global pouvant être reclassés en résultat net au cours de périodes ultérieures :					
Profit (perte) de change latent(e)		25 519	(13 062)	(28 091)	45 425
Profit (perte) de change latent(e) sur les participations dans des coentreprises		507	(1 791)	(6 407)	9 841
Autres éléments du résultat global qui ne seront pas reclassés en résultat net au cours de périodes ultérieures :					
(Perte) profit latent(e) lié(e) aux réévaluations du montant net de l'obligation au titre des régimes de retraite		(35)	43	(26)	1
		25 991	(14 810)	(34 524)	55 267
Total du bénéfice global		34 608 \$	41 930 \$	12 867 \$	98 910 \$
Bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – de base	9 d)	0,03 \$	0,38 \$	0,27 \$	0,25 \$
Bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – dilué	9 d)	0,03 \$	0,37 \$	0,27 \$	0,25 \$
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :					
De base	9 d)	141 190 835	137 274 672	140 202 763	136 948 289
Dilué	9 d)	141 190 835	147 799 324	140 202 763	137 304 992

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 débiteures 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	18 406	—	—	—	(460)	17 946	—	17 946
Charge de rémunération fondée sur des parts	—	—	—	—	156	156	—	156
Bénéfice net	—	—	43 643	—	—	43 643	—	43 643
Autres éléments du résultat global	—	—	—	55 267	—	55 267	—	55 267
Distributions	—	—	(83 500)	—	—	(83 500)	—	(83 500)
Capitaux propres au 30 juin 2015	1 799 080	11 023	474 442	147 428	4 921	2 436 894	325 623	2 762 517
Variations au cours de la période :								
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission	15 991	—	—	—	(15)	15 976	—	15 976
Charge de rémunération fondée sur des parts	—	—	—	—	100	100	—	100
Perte nette	—	—	(219 342)	—	—	(219 342)	—	(219 342)
Autres éléments du résultat global	—	—	—	92 462	—	92 462	—	92 462
Distributions	—	—	(83 952)	—	—	(83 952)	—	(83 952)
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	125 579	—	—	—	—	125 579	—	125 579
Charge de rémunération fondée sur des parts	—	—	—	—	128	128	—	128
Bénéfice net	—	—	47 391	—	—	47 391	—	47 391
Autres éléments du résultat global	—	—	—	(34 524)	—	(34 524)	—	(34 524)
Distributions	—	—	(86 355)	—	—	(86 355)	—	(86 355)
Capitaux propres au 30 juin 2016	1 940 650 \$	11 023 \$	132 184 \$	205 366 \$	5 134 \$	2 294 357 \$	325 623 \$	2 619 980 \$

Se reporter aux notes annexes.

Tableaux consolidés intermédiaires résumés des flux de trésorerie

(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

Note	Trimestres clos les		Semestres clos les	
	2016	30 juin 2015	2016	30 juin 2015
Flux de trésorerie liés aux :				
Activités d'exploitation :				
	8 617 \$	56 740 \$	47 391 \$	43 643 \$
Bénéfice net				
Distributions provenant des coentreprises	1 445	125	2 749	125
Ajustements pour tenir compte des éléments sans effet sur la trésorerie :				
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement	4	22 745	6 430	35 896
Amortissement des biens et du matériel		219	167	432
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	12	(3 280)	(2 358)	(3 523)
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits		4 076	3 349	7 951
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net		(545)	(400)	(1 095)
Désactualisation de la composante passif des débetures		(187)	(172)	(386)
Ajustement des loyers de façon linéaire	4	(1 072)	(22)	(2 052)
Perte (profit) de change latent(e)		26 304	(4 544)	20 104
(Profit) perte sur instruments financiers		(2 921)	(3 271)	2 882
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts		777	298	1 431
Amortissement des coûts de financement compris dans les charges d'intérêts		819	778	1 589
Autres avantages du personnel à long terme		421	402	897
Variations des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation		4 184	(4 501)	3 562
		61 602	53 021	117 828
Activités d'investissement :				
Acquisitions d'immeubles de placement, déduction faite de la dette connexe	3	(115 121)	—	(115 121)
Produit de la cession d'immeubles de placement, déduction faite des coûts et de la dette connexe	3	55 125	33 024	55 125
Ajouts aux immeubles de placement	4	(21 475)	(6 386)	(28 099)
Ajouts aux immeubles de placement en cours d'aménagement	4	(2 588)	(8 630)	(6 958)
Ajouts aux coentreprises	12	(1 227)	(644)	(7 733)
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail		(10 384)	(4 547)	(18 124)
Ajouts aux commissions de location	4	(2 632)	(3 530)	(7 229)
Remboursement de capital sur les billets à recevoir		496	455	971
Ajouts aux biens et au matériel		(91)	(88)	(236)
Variation des dépôts sur immeubles de placement		(2 450)	(3 350)	(5 025)
Variation de la trésorerie détenue en fiducie		2 455	646	2 960
		(97 892)	6 950	(129 469)
Activités de financement :				
Émission de parts ordinaires, déduction faite des frais d'émission		117 919	8 288	125 579
Variation de la dette bancaire		61 000	33 000	75 000
Distributions payées sur les parts ordinaires		(37 728)	(37 035)	(76 274)
Distributions payées sur les parts privilégiées		(3 320)	(4 547)	(7 916)
Remboursements de capital sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts		(14 136)	(14 715)	(28 944)
Remboursements d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts		(36 074)	(88 361)	(36 074)
Avance sur emprunts hypothécaires et autres emprunts, déduction faite des coûts de financement		13 081	(122)	50 431
		100 742	(103 492)	101 802
(Perte) profit de change sur la trésorerie détenue en monnaie étrangère		(2 562)	(842)	(6 118)
				606
Augmentation (diminution) de la trésorerie et des équivalents de trésorerie				
		61 890	(44 363)	84 043
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période		88 602	102 333	66 449
				49 807
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période				
		150 492 \$	57 970 \$	150 492 \$
				57 970 \$
Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie :				
Intérêts versés		29 571 \$	29 433 \$	56 756 \$
Intérêts reçus		332	335	630
				56 607 \$
				698

Se reporter aux notes annexes.

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 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 2 c). Les états financiers consolidés sont préparés sur la base de la continuité de l'exploitation et sont présentés en dollars canadiens arrondis au millier de dollars près, à moins d'indication contraire.

Ces états financiers consolidés intermédiaires résumés doivent être lus en parallèle avec les états financiers consolidés de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 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 semestre clos le 30 juin 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) Changements futurs de 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.

En juin 2016, l'IASB a modifié IFRS 2, *Paiement fondé sur des actions*. La modification précise le classement et l'évaluation des paiements fondés sur des actions et entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018. La FPI évalue actuellement l'incidence de cette modification.

Note 3. Acquisitions et cessions d'immeubles de placement

Acquisitions :

Au cours du semestre clos le 30 juin 2016, la FPI a acquis les immeubles suivants :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date d'acquisition	Type d'immeuble
Portefeuille d'immeubles de bureaux Madison Lifestyle ¹	14	Madison (Wis.)	13 juin 2016	Bureaux

1. La FPI a acquis la première tranche de ce portefeuille au cours du deuxième trimestre. L'acquisition de la deuxième tranche s'est conclue le 1^{er} août 2016.

Au cours du semestre clos le 30 juin 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.

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 de l'acquisition des coentreprises, s'est établi comme suit :

	Trimestres clos les		Semestres clos les	
	2016	30 juin 2015	2016	30 juin 2015
Immeubles de placement (note 4)	252 375	—	252 375	—
Dette à long terme, y compris les emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, déduction faite des coûts de financement	(137 254)	—	(137 254)	—
Contrepartie en trésorerie	115 121	—	115 121	—
Coûts de transaction passés en charges	862	—	901	18

Cessions :

Au cours du semestre clos le 30 juin 2016, la FPI a cédé les immeubles suivants.

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date de cession	Type d'immeuble
Tamarack Centre	1	Cranbrook (C.-B.)	28 avril 2016	Commerces de détail
Whistler Hilton Retail Plaza ¹	1	Whistler (C.-B.)	2 mai 2016	Commerces de détail
Crosstown North	1	Région des villes jumelles (Minn.)	19 mai 2016	Immeubles industriels

1. La FPI a cédé sa participation de 85 % dans cet immeuble.

Le produit de la vente des immeubles susmentionnés, déduction faite des coûts et de la dette connexe, s'est établi à 55 125 \$. Les actifs et les passifs liés à ces immeubles ont été décomptabilisés.

Au cours du semestre clos le 30 juin 2015, la FPI a cédé les immeubles suivants.

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date de cession	Type d'immeuble
Moose Jaw Sobeys	1	Moose Jaw (Saskatchewan)	18 juin 2015	Commerces de détail
1045 Howe Street	1	Région métropolitaine de Vancouver (C.-B.)	24 juin 2015	Bureaux

Le produit de la vente des immeubles susmentionnés, déduction faite des coûts et de la dette connexe, s'est établi à 33 024 \$. 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

	Semestre clos le 30 juin 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 :			
Acquisitions (note 3)	252 375	—	—
Dépenses d'investissement	28 059	6 958	40
Commissions de location	7 206	—	23
Cessions	—	—	(77 251)
Reclassement des immeubles de placement en cours d'aménagement	(8 793)	8 793	—
Reclassement des immeubles de placement détenus en vue de la vente	(161 605)	—	161 605
(Perte) profit de change	(91 964)	(1 528)	28
Ajustements des loyers de façon linéaire	1 952	1	99
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail, déduction faite de l'amortissement	10 474	36	(337)
Perte liée à la juste valeur	(24 882)	(5 007)	(6 007)
Solde à la fin de la période	5 090 843 \$	36 145 \$	193 704 \$

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 et quatre immeubles de commerce de détail dans les immeubles de placement détenus en vue de la vente et les a mis en vente auprès d'un courtier externe au 30 juin 2016. Le solde d'emprunt hypothécaire lié à ces immeubles totalisait 80 123 \$ au 30 juin 2016; 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.

Au 30 juin 2016, des immeubles de placement d'une juste valeur de 4 326 425 \$ (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 et du semestre clos le 30 juin 2016, des immeubles d'une valeur d'expertise de 58 800 \$ et de 232 410 \$, respectivement, ont été évalués par des évaluateurs externes qualifiés. La FPI a recours à des hypothèses et à des techniques d'évaluation comparables à celles utilisées par les évaluateurs externes pour ses évaluations internes.

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 semestre clos le 30 juin 2016 et de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

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 :

	30 juin 2016			31 décembre 2015		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Ouest canadien :						
Taux d'actualisation	9,50 %	6,25 %	7,61 %	9,50 %	6,25 %	7,66 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	4,50 %	6,87 %	9,00 %	4,50 %	6,94 %
Taux de capitalisation	8,50 %	4,50 %	6,68 %	8,75 %	4,50 %	6,76 %
Horizon de placement (en années)	12,0	9,0	10,3	12,0	9,0	10,2
Centre du Canada :						
Taux d'actualisation	9,00 %	6,25 %	7,70 %	9,00 %	6,25 %	7,71 %
Taux de capitalisation final	8,50 %	5,75 %	6,53 %	8,50 %	5,75 %	6,59 %
Taux de capitalisation	8,25 %	5,75 %	6,34 %	8,25 %	5,75 %	6,38 %
Horizon de placement (en années)	12,0	9,0	10,2	12,0	10,0	10,2
Est du Canada :						
Taux d'actualisation	7,75 %	6,50 %	7,20 %	7,75 %	6,50 %	7,21 %
Taux de capitalisation final	7,00 %	5,50 %	6,39 %	7,00 %	5,50 %	6,43 %
Taux de capitalisation	7,00 %	5,25 %	6,29 %	6,75 %	5,50 %	6,28 %
Horizon de placement (en années)	12,0	10,0	10,3	12,0	10,0	10,4
États-Unis :						
Taux d'actualisation	9,00 %	7,00 %	8,08 %	9,50 %	7,00 %	7,95 %
Taux de capitalisation final	8,75 %	5,75 %	7,10 %	9,00 %	5,75 %	6,98 %
Taux de capitalisation	8,50 %	5,50 %	6,81 %	8,75 %	5,75 %	6,71 %
Horizon de placement (en années)	20,0	10,0	11,2	20,0	10,0	11,3
Global :						
Taux d'actualisation	9,50 %	6,25 %	7,70 %	9,50 %	6,25 %	7,68 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	4,50 %	6,80 %	9,00 %	4,50 %	6,81 %
Taux de capitalisation	8,50 %	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

	30 juin 2016	31 décembre 2015
Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer	2 255 916 \$	2 196 837 \$
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	7 436	8 977
Coûts de financement	(8 747)	(7 495)
	2 254 605	2 198 319
Tranche à court terme	582 276	494 766
Tranche à long terme	1 672 329 \$	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 64,4 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI porte intérêt à des taux fixes, et 16,1 % 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. Le taux d'intérêt effectif moyen pondéré sur tous les emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer était de 3,82 %, et leur taux nominal moyen pondéré était de 3,73 % au 30 juin 2016 (3,96 % et 3,89 %, respectivement, au 31 décembre 2015). Les dates d'échéance de ces emprunts s'échelonnent du 15 juillet 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 30 juin 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
30 juin 2016	200 000 \$	579 \$	(894) \$	199 685 \$	— \$	199 685 \$
31 décembre 2015	200 000	678	(1 047)	199 631	—	199 631

Au cours du trimestre et du semestre clos le 30 juin 2016, la FPI a comptabilisé des montants de 50 \$ et de 99 \$ (48 \$ et 95 \$ en 2015) au titre de la désactualisation du passif et des montants de 77 \$ et de 153 \$ (73 \$ et 146 \$ en 2015) au titre de l'amortissement des coûts de financement.

Conformément à l'acte de fiducie supplémentaire régissant les débentures de premier rang non garanties de série A, la FPI doit respecter diverses clauses restrictives financières. Au 30 juin 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 \$	577 \$	85 418 \$	85 418 \$	— \$
Série G	114 479	—	118 600	(2 590)	116 010	—	116 010
30 juin 2016	200 649 \$	11 023 \$	203 441 \$	(2 013) \$	201 428 \$	85 418 \$	116 010 \$
31 décembre 2015	207 962	11 023	211 017	(1 877)	209 140	—	209 140

Le 24 juin 2016, la FPI a déposé un avis de rachat de toutes les débentures convertibles de série F en circulation. Ce rachat a eu lieu le 25 juillet 2016.

Au cours du trimestre et du semestre clos le 30 juin 2016, des montants de 137 \$ et de 287 \$ au titre de la désactualisation a été porté en réduction de la valeur comptable de la composante passif (124 \$ et 249 \$ en 2015).

Note 8. Dette bancaire

La FPI détient des facilités de crédit à terme renouvelables non garanties totalisant 500 000 \$, 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. La première tranche de 300 000 \$ des facilités de crédit viendra à échéance le 15 décembre 2018. La deuxième tranche des facilités de crédit viendra à échéance le 29 avril 2021. 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 30 juin 2016, la FPI avait prélevé un montant de 300 000 \$ sur ces facilités (225 000 \$ au 31 décembre 2015).

Aux fins des facilités de crédit, la FPI doit respecter diverses clauses restrictives financières. Au 30 juin 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
Appel public à l'épargne, déduction faite des frais d'émission de 5 093 \$	8 712 400	109 911
Parts assujetties à des restrictions exercées	2 640	35
Régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts	1 293 630	15 633
Solde au 30 juin 2016	148 873 156	1 940 650 \$

Le 17 juin 2016, la FPI a émis 8 712 400 parts de fiducie à un prix de 13,20 \$ par part, pour un produit brut de 115 004 \$, ce qui comprend 1 136 400 parts émises à l'exercice de l'option de surallocation des preneurs fermes.

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 30 juin 2016, la FPI avait émis des débentures de premier rang non garanties aux termes de un placement, pour un montant de 75 000 \$, et des parts ordinaires aux termes de un placement, pour un montant de 115 004 \$, en vertu de ce prospectus préalable de base simplifié.

d) Nombre moyen pondéré de parts ordinaires

	Trimestres clos les		Semestres clos les	
	2016	30 juin 2015	2016	30 juin 2015
Bénéfice net	8 617 \$	56 740 \$	47 391 \$	43 643 \$
Ajustement pour tenir compte des distributions aux porteurs de parts privilégiées (note 10)	(4 584)	(4 547)	(9 180)	(9 115)
Bénéfice net attribuable aux porteurs de parts ordinaires	4 033	52 193	38 211	34 528
Ajustement pour tenir compte des débetures convertibles	—	2 714	—	—
Ajustement pour tenir compte des parts assujetties à des restrictions	—	(201)	—	(103)
Ajustement pour tenir compte des parts différées	—	(5)	—	(2)
Bénéfice net dilué attribuable aux porteurs de parts ordinaires	4 033 \$	54 701 \$	38 211 \$	34 423 \$

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

Parts ordinaires de base	141 190 835	137 274 672	140 202 763	136 948 289
Incidence des titres ayant un effet dilutif :				
Options sur parts	—	36 962	—	71 696
Débetures convertibles	—	10 200 277	—	—
Parts assujetties à des restrictions	—	282 413	—	280 658
Parts différées	—	5 000	—	4 349
Parts ordinaires diluées	141 190 835	147 799 324	140 202 763	137 304 992
Bénéfice net par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires :				
De base	0,03 \$	0,38 \$	0,27 \$	0,25 \$
Dilué	0,03 \$	0,37 \$	0,27 \$	0,25 \$

Le calcul du bénéfice net dilué 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 et le semestre clos le 30 juin 2016, tous ces instruments avaient un effet antidilutif. Pour le trimestre clos le 30 juin 2015, les options hors du cours avaient un effet antidilutif. Pour le semestre clos le 30 juin 2015, les options hors du cours et les débetures convertibles avaient un effet antidilutif.

Note 10. Distributions aux porteurs de parts

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

	Trimestre clos le 30 juin 2016		Trimestre clos le 30 juin 2015	
	Total des distributions	Distributions par part	Total des distributions	Distributions par part
Porteurs de parts ordinaires	38 569 \$	0,27 \$	37 090 \$	0,27 \$
Porteurs de parts privilégiées de série A	1 132	0,33	1 132	0,33
Porteurs de parts privilégiées de série C	1 265	0,42	1 228	0,41
Porteurs de parts privilégiées de série E	1 187	0,30	1 187	0,30
Porteurs de parts privilégiées de série G	1 000	0,31	1 000	0,31

	Semestre clos le 30 juin 2016		Semestre clos le 30 juin 2015	
	Total des distributions	Distributions par part	Total des distributions	Distributions par part
Porteurs de parts ordinaires	76 183 \$	0,54 \$	74 006 \$	0,54 \$
Porteurs de parts privilégiées de série A	2 264	0,66	2 264	0,66
Porteurs de parts privilégiées de série C	2 541	0,85	2 476	0,83
Porteurs de parts privilégiées de série E	2 375	0,59	2 375	0,59
Porteurs de parts privilégiées de série G	2 000	0,63	2 000	0,63

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 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2016	2015	2016	2015
Frais de gestion des immeubles	54 \$	82 \$	136 \$	164 \$
Commissions de location inscrites à l'actif	2	59	11	80
Frais de gestion de projets inscrits à l'actif	21	—	58	—
Frais liés aux améliorations apportées à des bâtiments inscrits à l'actif	11 613	2 264	15 289	5 029
Frais liés aux projets d'aménagement inscrits à l'actif	744	2 577	1 215	4 822
Mesures incitatives à la prise à bail inscrites à l'actif	204	55	522	95
Mobilier et agencements de bureau inscrits à l'actif	69	52	148	206
Frais de consultation liés à l'évaluation des impôts fonciers	49	21	539	376
Produits locatifs	(72)	(42)	(144)	(84)

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 30 juin 2016 s'élevait à 30 \$ (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 30 juin 2016 s'élevait à 6 488 \$ (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 30 juin 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 30 juin 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.

Les nouvelles filiales et les nouveaux partenariats de la FPI, à l'exception des nus-fiduciaires, pour le semestre clos le 30 juin 2016, sont présentés ci-dessous :

Nom de l'entité	Pays	Participation	
		30 juin 2016	31 décembre 2015
Park Lucero III L.P.	États-Unis	90 %	–

Note 12. Partenariats

La FPI détenait des participations dans les partenariats suivants :

Immeuble	Principale vocation	Type de partenariat	Participation	
			30 juin 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 %
Park Lucero III	Immeuble de placement	Coentreprise	90 %	–
Portefeuille Graham	Immeuble de placement	Coentreprise	75 %	75 %
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 %
Centre 70 Building	Immeuble de placement	Entreprise commune	85 %	85 %
Whistler Hilton Retail Plaza	Immeuble de placement	Entreprise commune	–	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 7 733 \$ au cours du semestre clos le 30 juin 2016 dans le cadre des ententes de coentreprise visant les immeubles Park Lucero I, Park Lucero II, Corridor Park, Hudson's Bay Centre et Park 8Ninety I.

La FPI est responsable, de façon conditionnelle, des obligations de certains partenariats. Au 30 juin 2016, la quote-part des passifs hypothécaires revenant aux copropriétaires était de 111 252 \$ (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 :

	30 juin 2016	31 décembre 2015		
Actifs non courants :				
Immeubles de placement	277 530 \$	246 144 \$		
Immeubles de placement en cours d'aménagement	37 280	61 465		
Actifs courants :				
Charges payées d'avance et autres actifs	501	351		
Débiteurs et autres débiteurs	394	1 069		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 897	4 995		
	320 602	314 024		
Passifs non courants :				
Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer	113 328	112 535		
Passifs courants :				
Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer	23 555	19 663		
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	2 212	1 424		
Créditeurs et autres passifs	7 825	7 336		
	146 920	140 958		
Participations dans des coentreprises	173 682 \$	173 066 \$		
	Trimestres clos les 30 juin	Semestres clos les 30 juin		
	2016	2015	2016	2015
Produits	5 759 \$	3 292 \$	11 818 \$	5 780 \$
Charges :				
Exploitation des immeubles	1 632	1 001	3 305	1 773
Impôts fonciers	887	441	1 963	724
	2 519	1 442	5 268	2 497
Bénéfice d'exploitation net	3 240	1 850	6 550	3 283
Autres produits (charges) :				
Charges d'intérêts	(1 067)	(670)	(2 164)	(1 041)
Produits d'intérêts	2	—	2	—
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	1 105	1 178	(865)	(508)
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	3 280 \$	2 358 \$	3 523 \$	1 734 \$

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, y compris les intérêts se rapportant aux débetures, n'ont pas été attribuées à ces secteurs.

Trimestre clos le 30 juin 2016

	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié aux coentreprises	Total
Produits	53 099 \$	26 730 \$	15 590 \$	42 655 \$	85 \$	(5 759) \$	132 400 \$
Charges :							
Exploitation des immeubles	10 700	6 258	3 817	9 323	—	(1 632)	28 466
Impôts fonciers	7 692	4 309	2 655	7 788	—	(887)	21 557
	18 392	10 567	6 472	17 111	—	(2 519)	50 023
Bénéfice d'exploitation net	34 707	16 163	9 118	25 544	85	(3 240)	82 377
Autres produits (charges) :							
Charges générales	—	—	—	—	(3 521)	—	(3 521)
Charges d'intérêts	(8 765)	(4 079)	(2 552)	(6 549)	(6 315)	1 067	(27 193)
Produits d'intérêts	257	8	4	4	59	(2)	330
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	—	—	—	—	—	3 280	3 280
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(13 994)	(6 033)	(6 488)	4 875	—	(1 105)	(22 745)
Perte de change	—	—	—	—	(25 970)	—	(25 970)
Coûts de transaction	(5)	—	—	(857)	—	—	(862)
Profit sur instruments financiers	—	—	—	—	2 921	—	2 921
Bénéfice net (perte nette)	12 200 \$	6 059 \$	82 \$	23 017 \$	(32 741) \$	— \$	8 617 \$
Acquisition d'immeubles de placement	— \$	— \$	— \$	252 375 \$	— \$	— \$	252 375 \$
Ajouts aux immeubles de placement et aux immeubles de placement en cours d'aménagement	1 848	13 221	1 348	13 297	—	(5 651)	24 063
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail	5 391	2 429	1 870	2 390	—	(1 696)	10 384
Ajouts aux commissions de location	915	241	30	1 676	—	(230)	2 632

Trimestre clos le 30 juin 2015

	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié aux coentreprises	Total
Produits	55 556 \$	27 688 \$	14 094 \$	37 243 \$	48 \$	(3 292) \$	131 337 \$
Charges :							
Exploitation des immeubles	11 044	6 205	3 293	7 794	—	(1 001)	27 335
Impôts fonciers	7 454	3 608	2 619	6 952	—	(441)	20 192
	18 498	9 813	5 912	14 746	—	(1 442)	47 527
Bénéfice d'exploitation net	37 058	17 875	8 182	22 497	48	(1 850)	83 810
Autres produits (charges) :							
Charges générales	—	—	—	—	(2 831)	—	(2 831)
Charges d'intérêts	(9 370)	(4 183)	(2 823)	(6 019)	(5 753)	670	(27 478)
Produits d'intérêts	278	10	7	13	27	—	335
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	—	—	—	—	—	2 358	2 358
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(28 193)	7 652	(4 729)	20 018	—	(1 178)	(6 430)
Profit de change	—	—	—	—	3 637	—	3 637
Coûts de transaction	—	—	—	68	—	—	68
Profit sur instruments financiers	—	—	—	—	3 271	—	3 271
(Perte nette) bénéfice net	(227) \$	21 354 \$	637 \$	36 577 \$	(1 601) \$	— \$	56 740 \$
Acquisition d'immeubles de placement	— \$	— \$	— \$	— \$	— \$	— \$	— \$
Ajouts aux immeubles de placement et aux immeubles de placement en cours d'aménagement	4 604	6 924	2 971	2 824	—	(2 307)	15 016
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail	1 321	951	791	3 091	—	(1 607)	4 547
Ajouts aux commissions de location	831	735	300	1 972	—	(308)	3 530

Semestre clos le 30 juin 2016

	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié aux coentreprises	Total
Produits	105 751 \$	53 927 \$	30 950 \$	86 447 \$	137 \$	(11 818) \$	265 394 \$
Charges :							
Exploitation des immeubles	21 434	12 717	7 502	18 882	—	(3 305)	57 230
Impôts fonciers	15 737	8 707	5 299	16 021	—	(1 963)	43 801
	37 171	21 424	12 801	34 903	—	(5 268)	101 031
Bénéfice d'exploitation net	68 580	32 503	18 149	51 544	137	(6 550)	164 363
Autres produits (charges) :							
Charges générales	—	—	—	—	(7 159)	—	(7 159)
Charges d'intérêts	(17 599)	(7 941)	(5 150)	(13 459)	(12 484)	2 164	(54 469)
Produits d'intérêts	511	15	10	7	87	(2)	628
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	—	—	—	—	—	3 523	3 523
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement	(20 831)	(8 025)	(6 167)	(1 738)	—	865	(35 896)
Perte de change	—	—	—	—	(19 816)	—	(19 816)
Coûts de transaction	(5)	—	—	(896)	—	—	(901)
Perte sur instruments financiers	—	—	—	—	(2 882)	—	(2 882)
Bénéfice net (perte nette)	30 656 \$	16 552 \$	6 842 \$	35 458 \$	(42 117) \$	— \$	47 391 \$
Acquisition d'immeubles de placement	— \$	— \$	— \$	252 375 \$	— \$	— \$	252 375 \$
Ajouts aux immeubles de placement et aux immeubles de placement en cours d'aménagement	5 910	15 723	1 963	29 182	—	(17 721)	35 057
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail	9 054	5 075	2 414	4 134	—	(2 553)	18 124
Ajouts aux commissions de location	2 109	955	251	4 239	—	(325)	7 229

30 juin 2016

	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié aux coentreprises	Total
Total de l'actif	2 049 342 \$	1 090 615 \$	604 337 \$	1 970 318 \$	134 301 \$	(146 920) \$	5 701 993 \$
Total du passif	882 136	394 900	266 428	941 702	743 767	(146 920)	3 082 013

Semestre clos le 30 juin 2015

	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié aux coentreprises	Total
Produits	112 312 \$	52 597 \$	29 778 \$	74 601 \$	87 \$	(5 780) \$	263 595 \$
Charges :							
Exploitation des immeubles	22 235	12 657	7 221	15 673	—	(1 773)	56 013
Impôts fonciers	15 046	7 239	5 272	13 840	—	(724)	40 673
	37 281	19 896	12 493	29 513	—	(2 497)	96 686
Bénéfice d'exploitation net	75 031	32 701	17 285	45 088	87	(3 283)	166 909
Autres produits (charges) :							
Charges générales	—	—	—	—	(5 693)	—	(5 693)
Charges d'intérêts	(19 881)	(8 357)	(5 688)	(11 897)	(10 592)	1 041	(55 374)
Produits d'intérêts	566	22	16	27	67	—	698
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	—	—	—	—	—	1 734	1 734
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(77 533)	3 207	(630)	19 452	—	508	(54 996)
Perte de change	—	—	—	—	(6 910)	—	(6 910)
Coûts de transaction	(33)	—	—	(334)	—	—	(367)
Perte sur instruments financiers	—	—	—	—	(2 358)	—	(2 358)
(Perte nette) bénéfice net	(21 850) \$	27 573 \$	10 983 \$	52 336 \$	(25 399) \$	— \$	43 643 \$
Acquisition d'immeubles de placement	— \$	— \$	— \$	24 732 \$	— \$	(24 732) \$	— \$
Ajouts aux immeubles de placement et aux immeubles de placement en cours d'aménagement	8 168	12 060	5 727	12 382	—	(11 337)	27 000
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail	2 881	1 661	1 104	4 637	—	(2 103)	8 180
Ajouts aux commissions de location	2 074	1 308	493	2 705	—	(355)	6 225

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 30 juin 2016, la FPI avait émis des lettres de crédit d'un montant de 959 \$ (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 30 juin 2016, le montant estimatif de la dette assujettie aux garanties était de 9 245 \$ (9 337 \$ au 31 décembre 2015) et la durée moyenne pondérée résiduelle estimative était de 0,8 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 30 juin 2016, le ratio de la dette sur la valeur comptable brute était de 48,3 % (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	30 juin 2016	31 décembre 2015
Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer	5	2 254 605 \$	2 198 319 \$
Débentures de premier rang non garanties	6	199 685	199 631
Débentures convertibles	7	201 428	209 140
Dette bancaire	8	300 000	225 000
Total de la dette		2 955 718	2 832 090
Capitaux propres		2 619 980	2 567 761
		5 575 698 \$	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 débetures 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 30 juin 2016, la FPI avait une dette à taux variable, incluant une dette bancaire, de 1 103 649 \$ (905 819 \$ au 31 décembre 2015). Au 30 juin 2016, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 362 696 \$ 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 débetures 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 1,2889 et de 1,3253 pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2016, respectivement, et au taux de change de clôture de 1,3009 au 30 juin 2016 aurait donné lieu à une augmentation du bénéfice net d'environ 5 907 \$ et 4 946 \$ pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2016, respectivement. Une dépréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au dollar canadien aurait donné lieu à une diminution d'environ 68 743 \$ et 67 781 \$ des autres éléments de bénéfice global pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2016, respectivement. 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 semestre clos le 30 juin 2016.

		30 juin 2016		31 décembre 2015	
	Hiérarchie de juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Actif :					
Immeubles de placement	Niveau 3	5 090 843 \$	5 090 843 \$	5 078 021 \$	5 078 021 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	Niveau 3	36 145	36 145	26 892	26 892
Billets à recevoir	Niveau 2	17 457	19 140	18 520	20 236
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	Niveau 3	193 704	193 704	115 504	115 504
Instruments dérivés	Niveau 2	2 054	2 054	—	—
		5 340 203	5 341 886	5 238 937	5 240 653
Passif :					
Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer	Niveau 2	2 254 605	2 308 176	2 198 319	2 255 055
Débiteures de premier rang non garanties	Niveau 2	199 685	205 642	199 631	206 783
Débiteures convertibles	Niveau 1	201 428	201 294	209 140	208 817
Instruments dérivés	Niveau 2	15 454	15 454	10 811	10 811
		2 671 172	2 730 566	2 617 901	2 681 466
		2 669 031 \$	2 611 320 \$	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 débiteures 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 débiteures convertibles est fondée sur le cours du marché des débiteures.

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 1 084 \$ et de 4 927 \$ a été comptabilisée pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2016 (un profit de 3 271 \$ et une perte de 2 358 \$ en 2015), respectivement, relativement à la juste valeur de ces swaps de taux d'intérêt.

La FPI a comptabilisé un profit latent de 4 005 \$ et de 2 045 \$ pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2016, respectivement, à l'égard de la juste valeur des contrats de change en cours.

Note 17. Événements postérieurs à la date du bilan

Les événements suivants se sont produits après le 30 juin 2016 :

- La FPI a remboursé la valeur nominale des débetures convertibles de série F en circulation, d'un montant de 86 160 \$.
- La FPI a acquis la seconde tranche du portefeuille d'immeubles de bureaux Madison Lifestyle, situé à Madison, au Wisconsin. Le prix d'achat de 66 000 \$ US a été réglé au moyen de fonds en caisse et d'un nouveau financement hypothécaire d'un montant de 40 000 \$ US portant intérêt au taux LIBOR en dollars américains majoré de 2,10 % par année.
- La FPI a prélevé un montant net de 75 000 \$ sur ses facilités de crédit à terme renouvelables.
- La FPI a réglé un contrat de change à terme d'un montant de 32 465 \$.
- La FPI a remboursé deux emprunts hypothécaires venant à échéance d'un montant global de 54 417 \$.
- La FPI a conclu le financement d'un immeuble de commerces de détail qui n'était pas grevé de charges auparavant et a refinancé un immeuble de bureaux, pour un produit global au titre du financement hypothécaire de 19 654 \$. Ces emprunts hypothécaires portent intérêt au taux moyen pondéré de 3,10 % et sont assortis d'une durée restante jusqu'à l'échéance moyenne pondérée de 6,3 ans.
- La FPI a conclu un swap de taux d'intérêt sur un emprunt hypothécaire existant d'un montant de 20 366 \$ US, ce qui a fixé le taux d'intérêt à 3,02 % pour une période de cinq ans.
- La FPI a déposé un nouveau prospectus préalable de base simplifié provisoire. La FPI prévoit que le prospectus préalable de base simplifié définitif sera déposé en août 2016.
- La FPI a conclu des ententes visant la cession d'un immeuble de commerces de détail situé en Colombie-Britannique et de deux immeubles de commerces de détail situés en Alberta. Le prix de vente total de ces immeubles se chiffre à 40 200 \$. La FPI prévoit conclure ces cessions en août 2016.
- La FPI a conclu une entente relative à la cession d'un immeuble industriel situé au Minnesota. Le prix de vente de cet immeuble est de 9 252 \$ US. La FPI prévoit conclure la cession en août 2016.
- La FPI a versé une distribution en trésorerie trimestrielle de 0,3125 \$ par part de série G pour le trimestre clos le 31 juillet 2016.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie mensuelle de 0,09 \$ par part pour le mois de juillet 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 4 août 2016.