

États financiers consolidés intermédiaires résumés de

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Trimestres et périodes de neuf mois clos les
30 septembre 2016 et 2015 (non audité)

(en dollars canadiens)

Bilans consolidés intermédiaires résumés

(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	30 septembre 2016	31 décembre 2015
ACTIF			
Actifs non courants :			
Immeubles de placement	4	5 078 687 \$	5 078 021 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	4	53 246	26 892
Participations dans des coentreprises	12	191 945	173 066
Biens et matériel		3 299	3 586
Billets à recevoir		13 491	15 776
		5 340 668	5 297 341
Actifs courants :			
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	4	302 652	115 504
Dépôts sur immeubles de placement		361	50
Charges payées d'avance et autres actifs		12 246	7 872
Billets à recevoir		3 496	2 744
Débiteurs et autres débiteurs		13 042	11 757
Trésorerie détenue en fiducie		4 368	8 605
Trésorerie et équivalents de trésorerie		52 907	66 449
		389 072	212 981
		5 729 740 \$	5 510 322 \$
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES			
Passifs non courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	5	1 449 122 \$	1 703 553 \$
Débetures de premier rang non garanties	6	199 712	199 631
Débetures convertibles	7	116 788	209 140
Autres passifs non courants		4 275	2 910
		1 769 897	2 115 234
Passifs courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	5	791 630	494 766
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance		41 906	32 049
Créditeurs et autres passifs		84 730	75 512
Dette bancaire	8	370 586	225 000
		1 288 852	827 327
		3 058 749	2 942 561
Capitaux propres		2 670 991	2 567 761
Engagements, éventualités et garanties	14		
Événements postérieurs à la date du bilan	17		
		5 729 740 \$	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		Périodes de neuf mois closes les	
		2016	30 septembre 2015	2016 ¹	30 septembre 2015
Produits		143 094 \$	135 150 \$	408 488 \$	398 745 \$
Charges					
Exploitation des immeubles		32 534	30 719	89 764	86 732
Impôts fonciers		21 887	21 137	65 688	61 810
		54 421	51 856	155 452	148 542
Bénéfice d'exploitation net		88 673	83 294	253 036	250 203
Autres produits (charges) :					
Charges générales		(2 929)	(2 728)	(10 088)	(8 421)
Charges d'intérêts		(27 329)	(27 517)	(81 798)	(82 891)
Produits d'intérêts		296	335	924	1 033
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	12	3 763	3 550	7 286	5 284
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	4	18 430	(65 608)	(17 466)	(120 604)
Profit (perte) de change		206	(9 913)	2 350	(16 823)
Coûts de transaction		(195)	(1 248)	(1 096)	(1 615)
Perte sur instruments financiers		(4 039)	(3 612)	(6 921)	(5 970)
Bénéfice net (perte nette)		76 876	(23 447)	146 227	20 196
Autres éléments du résultat global pouvant être reclassés en résultat net au cours de périodes ultérieures :					
Profit (perte) de change latent(e)		10 016	56 466	(40 035)	101 891
(Perte) profit de change latent(e) sur les participations dans des coentreprises		(139)	8 573	(6 546)	18 414
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		(4)	—	(30)	1
		9 873	65 039	(46 611)	120 306
Total du bénéfice global		86 749 \$	41 592 \$	99 616 \$	140 502 \$
Bénéfice (perte) par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – de base	9 d)	0,48 \$	(0,20) \$	0,92 \$	0,05 \$
Bénéfice (perte) par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – dilué(e)	9 d)	0,48 \$	(0,20) \$	0,92 \$	0,04 \$
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :					
De base	9 d)	149 226 734	137 918 624	143 232 709	137 275 288
Dilué	9 d)	154 326 161	137 918 624	143 639 927	137 585 471

1. Certains soldes pour le trimestre clos le 30 juin 2016, qui sont reflétés dans les montants présentés pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2016, ont été retraités. Se reporter à la note 2 c).

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 débtures 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	1 780 674 \$	11 023 \$	530 052 \$	76 408 \$	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	26 929	—	—	—	(460)	26 469	—	26 469
Charge de rémunération fondée sur des parts	—	—	—	—	206	206	—	206
Bénéfice net	—	—	20 196	—	—	20 196	—	20 196
Autres éléments du résultat global	—	—	—	120 306	—	120 306	—	120 306
Distributions	—	—	(125 333)	—	—	(125 333)	—	(125 333)
Capitaux propres au 30 septembre 2015	1 807 603	11 023	424 915	196 714	4 971	2 445 226	325 623	2 770 849
Variations au cours de la période :								
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission	7 468	—	—	—	(15)	7 453	—	7 453
Charge de rémunération fondée sur des parts	—	—	—	—	50	50	—	50
Perte nette	—	—	(195 895)	—	—	(195 895)	—	(195 895)
Autres éléments du résultat global	—	—	—	27 423	—	27 423	—	27 423
Distributions	—	—	(42 119)	—	—	(42 119)	—	(42 119)
Capitaux propres au 31 décembre 2015	1 815 071	11 023	186 901	224 137	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	134 287	(1)	—	—	—	134 286	—	134 286
Remboursement de débtures convertibles	—	(11 022)	—	—	11 022	—	—	—
Charge de rémunération fondée sur des parts	—	—	—	—	128	128	—	128
Bénéfice net	—	—	146 227	—	—	146 227	—	146 227
Autres éléments du résultat global	—	—	—	(46 611)	—	(46 611)	—	(46 611)
Distributions	—	—	(130 800)	—	—	(130 800)	—	(130 800)
Capitaux propres au 30 septembre 2016	1 949 358 \$	— \$	202 328 \$	177 526 \$	16 156 \$	2 345 368 \$	325 623 \$	2 670 991 \$

1. Les soldes des bénéfices non distribués et du cumul des autres éléments du résultat global au 31 décembre 2014 ont été retraités. Se reporter à la note 2 c).

Se reporter aux notes annexes.

Tableaux consolidés intermédiaires résumés des flux de trésorerie

(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
		2016	2015	2016 ¹	2015
Flux de trésorerie liés aux :					
Activités d'exploitation :					
Bénéfice net (perte nette)		76 876 \$	(23 447) \$	146 227 \$	20 196 \$
Distributions provenant des coentreprises		815	1 051	3 564	1 176
Ajustements pour tenir compte des éléments sans effet sur la trésorerie :					
(Profit) perte lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	4	(18 430)	65 608	17 466	120 604
Amortissement des biens et du matériel		212	183	644	559
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	12	(3 763)	(3 550)	(7 286)	(5 284)
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits		4 102	3 558	12 053	9 923
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net		(515)	(316)	(1 610)	(1 129)
Désactualisation de la composante passif des débetures		(224)	(185)	(610)	(529)
Ajustement des loyers de façon linéaire	4	(1 780)	(1 025)	(3 832)	(1 959)
Perte de change latente		2 295	6 841	439	14 483
Perte sur instruments financiers		4 039	3 612	6 921	5 970
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts		319	302	1 750	1 142
Amortissement des coûts de financement compris dans les charges d'intérêts		906	770	2 495	2 315
Autres avantages du personnel à long terme		457	407	1 354	1 204
Variations des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation		(675)	8 688	2 887	4 374
		64 634	62 497	182 462	173 045
Activités d'investissement :					
Acquisitions d'immeubles de placement, déduction faite de la dette connexe	3	(34 425)	(10 149)	(149 546)	(10 149)
Produit de la cession d'immeubles de placement, déduction faite des coûts et de la dette connexe	3	29 013	—	84 138	33 024
Ajouts aux immeubles de placement	4	(16 773)	(9 094)	(44 872)	(19 844)
Ajouts aux immeubles de placement en cours d'aménagement	4	(6 583)	(7 456)	(13 541)	(23 706)
Ajouts aux coentreprises	12	(14 232)	(37 485)	(21 965)	(51 429)
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail		(14 956)	(12 030)	(33 080)	(20 210)
Ajouts aux commissions de location	4	(3 987)	(4 857)	(11 216)	(11 082)
Remboursement de capital sur les billets à recevoir		482	1 016	1 453	1 919
Ajouts aux biens et au matériel		(73)	(169)	(309)	(562)
Variation des dépôts sur immeubles de placement		4 800	1 600	(225)	(2 500)
Variation de la trésorerie détenue en fiducie		116	(259)	3 076	315
		(56 618)	(78 883)	(186 087)	(104 224)
Activités de financement :					
Émission de parts ordinaires, déduction faite des frais d'émission		8 697	8 523	134 276	26 469
Remboursement de débetures convertibles		(86 160)	—	(86 160)	—
Variation de la dette bancaire		72 500	53 000	147 500	170 700
Distributions payées sur les parts ordinaires		(39 772)	(37 134)	(116 046)	(111 402)
Distributions payées sur les parts privilégiées		(5 875)	(4 638)	(13 791)	(13 753)
Remboursement de capital sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts		(15 243)	(14 849)	(44 187)	(44 728)
Remboursement d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts		(60 095)	—	(96 169)	(108 348)
Avance sur emprunts hypothécaires et autres emprunts, déduction faite des coûts de financement		18 821	12 407	69 252	20 721
		(107 127)	17 309	(5 325)	(60 341)
Profit (perte) de change sur la trésorerie détenue en monnaie étrangère		1 526	11 678	(4 592)	12 284
(Diminution) augmentation de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		(97 585)	12 601	(13 542)	20 764
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période		150 492	57 970	66 449	49 807
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période		52 907 \$	70 571 \$	52 907 \$	70 571 \$
Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie :					
Intérêts versés		28 408 \$	27 135 \$	85 164 \$	83 742 \$
Intérêts reçus		298	335	928	1 033

1. Certains soldes pour le trimestre clos le 30 juin 2016, qui sont reflétés dans les montants présentés pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2016, ont été retraités. Se reporter à la note 2 c).

Se reporter aux notes annexes.

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 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 20 juillet 2016 (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 trésorerie 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 d). 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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 2016.

c) Correction d'une erreur non significative

Certains soldes des comptes consolidés intermédiaires résumés de résultat pour le trimestre clos le 30 juin 2016, qui sont reflétés dans les montants présentés pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2016, ont été reclassés en raison de la correction d'une erreur décelée par la FPI mais jugée non significative pour les utilisateurs des états financiers consolidés, qui avait trait aux profits et aux pertes de change. La perte de change comprise dans le bénéfice net avait en effet été surévaluée de 21 960 \$, et elle a été ramenée d'une perte de 25 970 \$ à une perte de 4 010 \$. Cette correction s'est traduite par une augmentation du bénéfice net, qui est passé de 8 617 \$ à 30 577 \$. Le profit de change compris dans les autres éléments du résultat global avait été surévalué du même montant, et il a été ramené d'un profit de 25 519 \$ à un profit de 3 559 \$. Le bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires de base et dilué est quant à lui passé de 0,03 \$ à 0,18 \$ au cours du trimestre clos le 30 juin 2016, et de 0,27 \$ à 0,43 \$ au cours du semestre clos le 30 juin 2016. La correction n'a eu aucune incidence sur les flux de trésorerie nets ou sur les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation.

La FPI a également corrigé une erreur connexe de 15 753 \$ dans les bénéfices non distribués et dans le cumul des autres éléments du résultat global au 31 décembre 2014. Les bénéfices non distribués sont passés de 514 299 \$ à 530 052 \$, tandis que le cumul des autres éléments du résultat global est passé de 92 161 \$ à 76 408 \$.

d) 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.

e) Changements futurs de normes 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 transactions dont le paiement est fondé 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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 2016, la FPI a acquis les immeubles suivants :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date d'acquisition	Catégorie d'actifs
Portefeuille d'immeubles de bureaux Madison Lifestyle	16	Madison, Wisconsin	13 juin 2016 1 ^{er} août 2016	Bureaux

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2016, la FPI a acquis le projet d'aménagement suivant :

Immeuble	Emplacement	Date d'acquisition	Catégorie d'actifs
Millwright Building ¹	Région des villes jumelles, Minnesota	11 août 2016	Bureaux

1. La FPI a acquis une participation de 80 % dans cette coentreprise (se reporter à la note 12).

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2015, la FPI a acquis les immeubles suivants :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date d'acquisition	Catégorie d'actifs
The Point at Inverness ¹	1	Région du Grand Denver (Color.)	26 mars 2015	Bureaux
Portefeuille Graham ²	8	Diverses villes en C.-B., en Alb. et en Sask.	23 juillet 2015	Industriel

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

2. La FPI a acquis une participation de 75 % dans cette coentreprise.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2015, la FPI a acquis la parcelle de terrain suivante destinée à l'aménagement :

Immeuble	Emplacement	Date d'acquisition	Catégorie d'actifs
169 Inverness Drive West	Région du Grand Denver (Color.)	12 août 2015	Bureaux

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 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2016	2015	2016	2015
Immeubles de placement (note 4)	86 572	10 149	338 947	10 149
Dette à long terme, y compris les emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, déduction faite des coûts de financement	(52 147)	—	(189 401)	—
Contrepartie en trésorerie	34 425	10 149	149 546	10 149
Coûts de transaction passés en charges	181	20	1 082	38

Cessions

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2016, la FPI a cédé les immeubles suivants :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date de cession	Catégorie d'actifs
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, Minnesota	19 mai 2016	Industriel
Lunar Pointe	1	Région des villes jumelles, Minnesota	5 août 2016	Industriel
Uplands Common	1	Lethbridge (Alberta)	16 août 2016	Commerces de détail
Clareview Town Centre	1	Edmonton (Alberta)	17 août 2016	Commerces de détail

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 84 138 \$. Les actifs et les passifs liés à ces immeubles ont été décomptabilisés.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2015, la FPI a cédé les immeubles suivants :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date de cession	Catégorie d'actifs
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

	Période de neuf mois close le 30 septembre 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)	338 947	—	—
Dépenses d'investissement	44 832	13 541	40
Commissions de location	11 175	2	39
Cessions	(11 572)	—	(111 085)
Reclassement d'immeubles de placement en cours d'aménagement	(18 689)	18 689	—
Reclassement d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	(304 564)	—	304 564
(Perte) profit de change	(77 887)	(1 285)	28
Ajustements de loyers de façon linéaire	3 692	2	138
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail, déduction faite de l'amortissement	21 356	26	(355)
Perte liée à la juste valeur	(6 624)	(4 621)	(6 221)
Solde à la fin de la période	5 078 687 \$	53 246 \$	302 652 \$

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 d'immeubles de placement en cours d'aménagement	90 496	(90 496)	—
Reclassement d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	(193 327)	—	193 327
Profit de change	236 214	3 356	4 987
Ajustements de 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 neuf immeubles industriels et cinq immeubles de commerces de détail dans les immeubles de placement détenus en vue de la vente et les a mis en vente auprès d'un courtier externe ou les a inclus dans des conventions de vente inconditionnelles au 30 septembre 2016. Le solde d'emprunt hypothécaire lié à ces immeubles totalisait 59 187 \$ au 30 septembre 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 septembre 2016, des immeubles de placement d'une juste valeur de 4 365 107 \$ (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 de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2016, des immeubles d'une valeur d'expertise de 100 250 \$ et de 332 660 \$, 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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 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 septembre 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 %	6,83 %	9,00 %	4,50 %	6,94 %
Taux de capitalisation	8,50 %	4,50 %	6,63 %	8,75 %	4,50 %	6,76 %
Horizon de placement (en années)	12,0	9,0	10,4	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 %	6,47 %	8,50 %	5,75 %	6,59 %
Taux de capitalisation	8,25 %	5,50 %	6,28 %	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	10,2	12,0	10,0	10,4
États-Unis :						
Taux d'actualisation	9,00 %	7,00 %	8,13 %	9,50 %	7,00 %	7,95 %
Taux de capitalisation final	8,75 %	5,75 %	7,16 %	9,00 %	5,75 %	6,98 %
Taux de capitalisation	8,50 %	5,50 %	6,88 %	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 %	7,72 %	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	8,50 %	4,50 %	6,58 %	8,75 %	4,50 %	6,60 %
Horizon de placement (en années)	20,0	9,0	10,6	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

	30 septembre 2016	31 décembre 2015
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	2 243 055 \$	2 196 837 \$
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	6 974	8 977
Coûts de financement	(9 277)	(7 495)
	2 240 752	2 198 319
Tranche à court terme	791 630	494 766
Tranche à long terme	1 449 122 \$	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. Une proportion de 59,1 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI porte intérêt à des taux fixes, et 18,0 % 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 était de 3,76 %, et leur taux nominal moyen pondéré était de 3,70 % au 30 septembre 2016 (3,96 % et 3,89 %, respectivement, au 31 décembre 2015). Les dates d'échéance de ces emprunts s'échelonnent du 1^{er} octobre 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 septembre 2016.

Note 6. Débentures de premier rang non garanties

Les renseignements 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 septembre 2016	200 000 \$	528 \$	(816) \$	199 712 \$	— \$	199 712 \$
31 décembre 2015	200 000	678	(1 047)	199 631	—	199 631

Au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2016, la FPI a comptabilisé des montants de 51 \$ et de 150 \$ (49 \$ et 144 \$ en 2015), respectivement, au titre de la désactualisation de la composante passif, et des montants de 78 \$ et de 231 \$ (75 \$ et 221 \$ en 2015), respectivement, 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 septembre 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 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
30 septembre 2016	115 430 \$	— \$	119 585 \$	(2 797) \$	116 788 \$	— \$	116 788 \$
31 décembre 2015	207 962	11 023	211 017	(1 877)	209 140	—	209 140

Au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2016, des montants de 173 \$ et de 460 \$ au titre de la désactualisation ont été portés en réduction de la valeur comptable de la composante passif (136 \$ et 385 \$ en 2015).

Le 25 juillet 2016, la FPI a exercé son option de rachat par anticipation et elle a remboursé la valeur nominale des débentures convertibles de série F en circulation, d'un montant de 86 160 \$.

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 septembre 2016, la FPI avait prélevé un montant de 370 586 \$ sur ces facilités (225 000 \$ au 31 décembre 2015).

Aux termes de l'entente de crédit, la FPI doit respecter diverses clauses restrictives financières. Au 30 septembre 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 exercées et parts assujetties à des restrictions rachetées	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 5 106 \$	8 712 400	109 898
Parts assujetties à des restrictions rachetées	4 388	59
Conversion de débentures convertibles de série F	645	11
Régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts	1 979 726	24 319
Solde au 30 septembre 2016	149 561 645	1 949 358 \$

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

Le 8 août 2016, la FPI a publié un nouveau 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 septembre 2016, la FPI n'avait pas émis de titres en vertu de ce prospectus préalable de base simplifié.

d) Nombre moyen pondéré de parts ordinaires

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	2016	30 septembre 2015	2016 ¹	30 septembre 2015
Bénéfice net (perte nette)	76 876 \$	(23 447) \$	146 227 \$	20 196 \$
Ajustement pour tenir compte des distributions aux porteurs de parts privilégiées (note 10)	(4 611)	(4 638)	(13 791)	(13 753)
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts ordinaires	72 265	(28 085)	132 436	6 443
Ajustement pour tenir compte des débentures convertibles	1 472	—	—	—
Ajustement pour tenir compte des parts assujetties à des restrictions	(254)	—	(82)	(277)
Ajustement pour tenir compte des parts différées	(50)	—	(20)	(7)
Bénéfice net (perte nette) dilué(e) attribuable aux porteurs de parts ordinaires	73 433 \$	(28 085) \$	132 334 \$	6 159 \$

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

Parts ordinaires de base	149 226 734 \$	137 918 624 \$	143 232 709 \$	137 275 288 \$
Incidence des titres ayant un effet dilutif :				
Options sur parts	—	—	—	9 918
Débentures convertibles	4 640 922	—	—	—
Parts assujetties à des restrictions	423 315	—	379 337	295 056
Parts différées	35 190	—	27 881	5 209
Parts ordinaires diluées	154 326 161	137 918 624	143 639 927	137 585 471
Bénéfice net (perte nette) par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires :				
De base	0,48 \$	(0,20) \$	0,92 \$	0,05 \$
Dilué(e)	0,48 \$	(0,20) \$	0,92 \$	0,04 \$

1. Certains soldes pour le trimestre clos le 30 juin 2016, qui sont reflétés dans les montants présentés pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2016, ont été retraités. Se reporter à la note 2 c).

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 30 septembre 2016, les options hors du cours avaient un effet antidilutif. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2016, les débetures convertibles et les options hors du cours avaient un effet antidilutif. Pour le trimestre clos le 30 septembre 2015, tous les instruments avaient un effet antidilutif. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2015, les débetures convertibles et les options hors du cours 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 septembre 2016		Trimestre clos le 30 septembre 2015	
	Total des distributions	Distributions par part	Total des distributions	Distributions par part
Porteurs de parts ordinaires	40 320 \$	0,27 \$	37 266 \$	0,27 \$
Porteurs de parts privilégiées de série A	1 132	0,33	1 132	0,33
Porteurs de parts privilégiées de série C	1 291	0,43	1 319	0,44
Porteurs de parts privilégiées de série E	1 188	0,30	1 187	0,30
Porteurs de parts privilégiées de série G	1 000	0,31	1 000	0,31
	Période de neuf mois close le 30 septembre 2016		Période de neuf mois close le 30 septembre 2015	
	Total des distributions	Distributions par part	Total des distributions	Distributions par part
Porteurs de parts ordinaires	116 503 \$	0,81 \$	111 272 \$	0,81 \$
Porteurs de parts privilégiées de série A	3 396	0,98	3 396	0,98
Porteurs de parts privilégiées de série C	3 832	1,28	3 795	1,27
Porteurs de parts privilégiées de série E	3 563	0,89	3 562	0,89
Porteurs de parts privilégiées de série G	3 000	0,94	3 000	0,94

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 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2016	2015	2016	2015
Frais de gestion des immeubles	109 \$	82 \$	245 \$	246 \$
Commissions de location inscrites à l'actif	—	8	11	88
Frais de gestion de projets inscrits à l'actif	21	—	79	—
Frais liés aux améliorations apportées aux bâtiments inscrits à l'actif	7 324	1 122	22 613	6 151
Projets d'aménagement inscrits à l'actif	1 372	4 064	2 587	8 886
Mesures incitatives à la prise à bail inscrites à l'actif	1 011	669	1 533	764
Mobilier et agencements de bureau inscrits à l'actif	2	134	150	340
Frais de consultation liés à l'évaluation des impôts fonciers	35	900	574	1 276
Produits locatifs	(121)	(71)	(265)	(155)

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 septembre 2016 s'élevait à 28 \$ (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 septembre 2016 s'élevait à 3 782 \$ (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 septembre 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 septembre 2016 était de néant (194 \$ au 31 décembre 2015).

La FPI a perçu des loyers relatifs à des bureaux et d'autres honoraires connexes auprès de Marwest Management et de Fairtax Realty Advocates.

Ces transactions ont eu lieu dans le cours normal des activités et ont été 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 la période de neuf mois close le 30 septembre 2016, sont présentés ci-dessous :

Nom de l'entité	Pays	Participation	
		30 septembre 2016	31 décembre 2015
Park Lucero III L.P.	États-Unis	90 %	—
Artis/Ryan Millwright L.P.	États-Unis	80 %	—

Note 12. Partenariats

La FPI détenait des participations dans les partenariats suivants :

Immeuble	Principale vocation	Type de partenariat	Participation	
			30 septembre 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 %	—
Millwright Building	Immeuble de placement	Coentreprise	80 %	—
Portefeuille Graham	Immeuble de placement	Coentreprise	75 %	75 %
1700 Broadway	Immeuble de placement	Coentreprise	50 %	50 %
Centrepont	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.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2016, la FPI a conclu une entente de coentreprise relativement au Millwright Building, un projet d'aménagement de bureaux situé dans la région des villes jumelles, au Minnesota. La FPI a investi 10 775 \$ dans le cadre de cette entente de coentreprise.

La FPI a fourni un apport de 11 190 \$ au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2016 dans le cadre des ententes de coentreprise visant les immeubles Park Lucero I, Park Lucero II, Park Lucero III, Corridor Park, Hudson's Bay Centre et Park 8Ninety I.

La FPI est responsable, de façon conditionnelle, des obligations de certains partenariats. Au 30 septembre 2016, la quote-part des passifs hypothécaires revenant aux copropriétaires était de 111 164 \$ (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 septembre 2016	31 décembre 2015		
Actifs non courants :				
Immeubles de placement	278 115 \$	246 144 \$		
Immeubles de placement en cours d'aménagement	63 580	61 465		
Actifs courants :				
Charges payées d'avance et autres actifs	517	351		
Débiteurs et autres débiteurs	459	1 069		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5 477	4 995		
	348 148	314 024		
Passifs non courants :				
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	104 464	112 535		
Passifs courants :				
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	33 902	19 663		
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	1 939	1 424		
Créditeurs et autres passifs	15 898	7 336		
	156 203	140 958		
Participations dans des coentreprises	191 945 \$	173 066 \$		
	2016	Trimestres clos les 30 septembre 2015	Périodes de neuf mois closes les 2016	30 septembre 2015
Produits	5 831 \$	5 104 \$	17 649 \$	10 884 \$
Charges :				
Exploitation des immeubles	1 764	1 441	5 069	3 214
Impôts fonciers	885	530	2 848	1 254
	2 649	1 971	7 917	4 468
Bénéfice d'exploitation net	3 182	3 133	9 732	6 416
Autres produits (charges) :				
Charges d'intérêts	(1 192)	(848)	(3 356)	(1 889)
Produits d'intérêts	2	—	4	—
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	1 771	1 265	906	757
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	3 763 \$	3 550 \$	7 286 \$	5 284 \$

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 débentures, n'ont pas été attribuées à ces secteurs.

Trimestre clos le 30 septembre 2016

	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié aux coentreprises	Total
Produits	54 148 \$	26 504 \$	15 431 \$	52 792 \$	50 \$	(5 831) \$	143 094 \$
Charges :							
Exploitation des immeubles	10 492	6 572	3 607	13 627	—	(1 764)	32 534
Impôts fonciers	7 672	3 656	2 628	8 816	—	(885)	21 887
	18 164	10 228	6 235	22 443	—	(2 649)	54 421
Bénéfice d'exploitation net	35 984	16 276	9 196	30 349	50	(3 182)	88 673
Autres produits (charges) :							
Charges générales	—	—	—	—	(2 929)	—	(2 929)
Charges d'intérêts	(7 875)	(4 055)	(2 541)	(7 721)	(6 329)	1 192	(27 329)
Produits d'intérêts	242	7	4	3	42	(2)	296
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	—	—	—	—	—	3 763	3 763
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	4 670	4 897	(5 794)	16 428	—	(1 771)	18 430
Profit de change	—	—	—	—	206	—	206
Coûts de transaction	(13)	—	—	(182)	—	—	(195)
Perte sur instruments financiers	—	—	—	—	(4 039)	—	(4 039)
Bénéfice net (perte nette)	33 008 \$	17 125 \$	865 \$	38 877 \$	(12 999) \$	— \$	76 876 \$
Acquisition d'immeubles de placement	— \$	— \$	— \$	97 173 \$	— \$	(10 601) \$	86 572 \$
Ajouts aux immeubles de placement et aux immeubles de placement en cours d'aménagement	2 651	9 420	6 441	16 153	—	(11 309)	23 356
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail	3 293	1 630	7 771	3 342	—	(1 080)	14 956
Ajouts aux commissions de location	718	229	1 920	1 599	—	(479)	3 987

Trimestre clos le 30 septembre 2015

	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié aux coentreprises	Total
Produits	59 018 \$	25 562 \$	15 684 \$	39 944 \$	46 \$	(5 104) \$	135 150 \$
Charges :							
Exploitation des immeubles	12 537	6 715	4 129	8 779	—	(1 441)	30 719
Impôts fonciers	8 200	3 773	2 706	6 988	—	(530)	21 137
	20 737	10 488	6 835	15 767	—	(1 971)	51 856
Bénéfice d'exploitation net	38 281	15 074	8 849	24 177	46	(3 133)	83 294
Autres produits (charges) :							
Charges générales	—	—	—	—	(2 728)	—	(2 728)
Charges d'intérêts	(9 070)	(4 119)	(2 794)	(6 376)	(6 006)	848	(27 517)
Produits d'intérêts	268	7	17	15	28	—	335
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	—	—	—	—	—	3 550	3 550
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(70 555)	4 125	(1 293)	3 380	—	(1 265)	(65 608)
Perte de change	—	—	—	—	(9 913)	—	(9 913)
Coûts de transaction	(1 080)	(142)	—	(26)	—	—	(1 248)
Perte sur instruments financiers	—	—	—	—	(3 612)	—	(3 612)
(Perte nette) bénéfice net	(42 156) \$	14 945 \$	4 779 \$	21 170 \$	(22 185) \$	— \$	(23 447) \$
Acquisition d'immeubles de placement	54 772 \$	19 262 \$	— \$	10 149 \$	— \$	(74 034) \$	10 149 \$
Ajouts aux immeubles de placement et aux immeubles de placement en cours d'aménagement	2 755	6 159	2 111	8 090	—	(2 565)	16 550
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail	5 441	1 635	1 092	2 965	—	897	12 030
Ajouts aux commissions de location	1 572	868	365	2 225	—	(173)	4 857

Période de neuf mois close le 30 septembre 2016

	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié aux coentreprises	Total
Produits	159 899 \$	80 431 \$	46 381 \$	139 239 \$	187 \$	(17 649) \$	408 488 \$
Charges :							
Exploitation des immeubles	31 926	19 289	11 109	32 509	—	(5 069)	89 764
Impôts fonciers	23 409	12 363	7 927	24 837	—	(2 848)	65 688
	55 335	31 652	19 036	57 346	—	(7 917)	155 452
Bénéfice d'exploitation net	104 564	48 779	27 345	81 893	187	(9 732)	253 036
Autres produits (charges) :							
Charges générales	—	—	—	—	(10 088)	—	(10 088)
Charges d'intérêts	(25 474)	(11 996)	(7 691)	(21 180)	(18 813)	3 356	(81 798)
Produits d'intérêts	753	22	14	10	129	(4)	924
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	—	—	—	—	—	7 286	7 286
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(16 161)	(3 128)	(11 961)	14 690	—	(906)	(17 466)
Profit de change	—	—	—	—	2 350	—	2 350
Coûts de transaction	(18)	—	—	(1 078)	—	—	(1 096)
Perte sur instruments financiers	—	—	—	—	(6 921)	—	(6 921)
Bénéfice net (perte nette)	63 664 \$	33 677 \$	7 707 \$	74 335 \$	(33 156) \$	— \$	146 227 \$
Acquisition d'immeubles de placement	— \$	— \$	— \$	349 548 \$	— \$	(10 601) \$	338 947 \$
Ajouts aux immeubles de placement et aux immeubles de placement en cours d'aménagement	8 561	25 143	8 404	45 335	—	(29 030)	58 413
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail	12 347	6 705	10 185	7 476	—	(3 633)	33 080
Ajouts aux commissions de location	2 827	1 184	2 171	5 838	—	(804)	11 216
30 septembre 2016							
	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié aux coentreprises	Total
Total de l'actif	2 022 248 \$	1 102 611 \$	617 501 \$	2 119 664 \$	23 919 \$	(156 203)	5 729 740 \$
Total du passif	804 309	410 941	264 762	1 004 843	730 097	(156 203)	3 058 749

Période de neuf mois close le 30 septembre 2015

	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié aux coentreprises	Total
Produits	171 330 \$	78 159 \$	45 462 \$	114 545 \$	133 \$	(10 884) \$	398 745 \$
Charges :							
Exploitation des immeubles	34 772	19 372	11 350	24 452	—	(3 214)	86 732
Impôts fonciers	23 246	11 012	7 978	20 828	—	(1 254)	61 810
	58 018	30 384	19 328	45 280	—	(4 468)	148 542
Bénéfice d'exploitation net	113 312	47 775	26 134	69 265	133	(6 416)	250 203
Autres produits (charges) :							
Charges générales	—	—	—	—	(8 421)	—	(8 421)
Charges d'intérêts	(28 951)	(12 476)	(8 482)	(18 273)	(16 598)	1 889	(82 891)
Produits d'intérêts	834	29	33	42	95	—	1 033
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	—	—	—	—	—	5 284	5 284
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(148 088)	7 332	(1 923)	22 832	—	(757)	(120 604)
Perte de change	—	—	—	—	(16 823)	—	(16 823)
Coûts de transaction	(1 113)	(142)	—	(360)	—	—	(1 615)
Perte sur instruments financiers	—	—	—	—	(5 970)	—	(5 970)
(Perte nette) bénéfice net	(64 006) \$	42 518 \$	15 762 \$	73 506 \$	(47 584) \$	— \$	20 196 \$
Acquisition d'immeubles de placement	54 772 \$	19 262 \$	— \$	34 881 \$	— \$	(98 766) \$	10 149 \$
Ajouts aux immeubles de placement et aux immeubles de placement en cours d'aménagement	10 923	18 219	7 838	20 472	—	(13 902)	43 550
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail	8 322	3 296	2 196	7 602	—	(1 206)	20 210
Ajouts aux commissions de location	3 646	2 176	858	4 930	—	(528)	11 082

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 septembre 2016, la FPI avait émis des lettres de crédit d'un montant de 852 \$ (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 un acquéreur relativement à la cession d'un immeuble au 30 septembre 2016 (deux immeubles au 31 décembre 2015). Ces garanties demeureront en vigueur jusqu'à ce que la dette soit modifiée, refinancée ou éteinte. Le risque de crédit survient en cas de défaut sur le remboursement de la dette de la part des acquéreurs, puisqu'elle est garantie par la FPI. Le risque de crédit est atténué, puisque la FPI a un recours en vertu de ces garanties en cas de défaut des acquéreurs. Dans un tel cas, la FPI aurait un droit sur les immeubles sous-jacents. Au 30 septembre 2016, le montant estimatif de la dette assujettie aux garanties était de 4 949 \$ (9 337 \$ au 31 décembre 2015) et la durée moyenne pondérée résiduelle estimative était de 1,2 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 débetures de premier rang non garanties, les débetures 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 septembre 2016, le ratio de la dette sur la valeur comptable brute était de 49,0 % (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	30 septembre 2016	31 décembre 2015
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	5	2 240 752 \$	2 198 319 \$
Débetures de premier rang non garanties	6	199 712	199 631
Débetures convertibles	7	116 788	209 140
Dette bancaire	8	370 586	225 000
Total de la dette		2 927 838	2 832 090
Capitaux propres		2 670 991	2 567 761
		5 598 829 \$	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 septembre 2016, la FPI avait une dette à taux variable, incluant une dette bancaire, de 1 288 478 \$ (905 819 \$ au 31 décembre 2015). Au 30 septembre 2016, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 404 797 \$ 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 1,3075 et de 1,3169 pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2016, respectivement, et au taux de change de clôture de 1,3117 au 30 septembre 2016 aurait donné lieu à une augmentation du bénéfice net d'environ 6 911 \$ et 5 844 \$ pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2016, respectivement. Une dépréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au dollar canadien aurait donné lieu à une diminution d'environ 82 362 \$ et 81 295 \$ des autres éléments du résultat global pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 2016.

		30 septembre 2016		31 décembre 2015	
	Hiérarchie des justes valeurs	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Actif :					
Immeubles de placement	Niveau 3	5 078 687 \$	5 078 687 \$	5 078 021 \$	5 078 021 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	Niveau 3	53 246	53 246	26 892	26 892
Billets à recevoir	Niveau 2	16 987	18 574	18 520	20 236
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	Niveau 3	302 652	302 652	115 504	115 504
		5 451 572	5 453 159	5 238 937	5 240 653
Passif :					
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	Niveau 2	2 240 752	2 286 028	2 198 319	2 255 055
Débetures de premier rang non garanties	Niveau 2	199 712	205 064	199 631	206 783
Débetures convertibles	Niveau 1	116 788	116 584	209 140	208 817
Instruments dérivés	Niveau 2	16 758	16 758	10 811	10 811
		2 574 010	2 624 434	2 617 901	2 681 466
		2 877 562 \$	2 828 725 \$	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 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. Un profit latent de 699 \$ et une perte latente de 4 228 \$ ont été comptabilisés pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2016, respectivement (perte de 3 612 \$ et de 5 970 \$ en 2015, respectivement), relativement à la juste valeur de ces swaps de taux d'intérêt.

La FPI a comptabilisé une perte latente de 3 997 \$ et de 1 952 \$ pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 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 septembre 2016 :

- La FPI a cédé un portefeuille de huit immeubles industriels situés à Calgary et à Edmonton, en Alberta. Le portefeuille a été vendu pour 171 082 \$, et les soldes des emprunts hypothécaires en cours connexes totalisant 21 577 \$ ont été remboursés ou repris par l'acheteur.
- La FPI a cédé le Southwood Corner, un immeuble de commerces de détail situé à Calgary, en Alberta. L'immeuble a été vendu pour 40 200 \$.
- La FPI a cédé le Mayfield Industrial Plaza, un immeuble industriel situé à Edmonton, en Alberta. L'immeuble a été vendu pour 3 200 \$, et la FPI a affecté une partie du produit au remboursement du solde de l'emprunt hypothécaire en cours de 1 030 \$.
- La FPI a remboursé un solde net de 165 000 \$ sur ses facilités de crédit à terme renouvelables.
- La FPI a remboursé 2 602 \$ au titre d'un emprunt hypothécaire arrivant à échéance lié à un immeuble de commerces de détail.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie mensuelle de 0,09 \$ par part pour le mois d'octobre 2016.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie trimestrielle de 0,3125 \$ par part privilégiée de série G pour le trimestre se clôturant le 31 octobre 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 3 novembre 2016.