

États financiers consolidés de

**ARTIS REAL ESTATE
INVESTMENT TRUST**

Exercices clos les 31 décembre 2017 et 2016

(en dollars canadiens)



Responsabilité de la direction à l'égard des états financiers

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

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

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

« Armin Martens »

Armin Martens, ing., MBA
Président et chef de la direction
Le 1^{er} mars 2018

« Jim Green »

Jim Green, CPA, CA
Chef des services financiers
Le 1^{er} mars 2018

Rapport de l'auditeur indépendant

Aux porteurs de parts d'Artis Real Estate Investment Trust

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés ci-joints d'Artis Real Estate Investment Trust, qui comprennent les bilans consolidés aux 31 décembre 2017 et 31 décembre 2016, et les comptes consolidés de résultat, les états consolidés des variations des capitaux propres et les tableaux consolidés des flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, ainsi qu'un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

Responsabilité de la direction pour les états financiers consolidés

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle de ces états financiers consolidés conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS) publiées par l'International Accounting Standards Board, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers consolidés exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Responsabilité de l'auditeur

Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur les états financiers consolidés, sur la base de nos audits. Nous avons effectué nos audits selon les normes d'audit généralement reconnues du Canada. Ces normes requièrent que nous nous conformions aux règles de déontologie et que nous planifions et réalisons l'audit de façon à obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers consolidés. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, et notamment de son évaluation des risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en considération le contrôle interne de l'entité portant sur la préparation et la présentation fidèle des états financiers consolidés afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers consolidés.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus dans le cadre de nos audits sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Opinion

À notre avis, les états financiers consolidés donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière d'Artis Real Estate Investment Trust aux 31 décembre 2017 et 31 décembre 2016, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS) publiées par l'International Accounting Standards Board.

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

Comptables professionnels agréés
Le 1^{er} mars 2018

Bilans consolidés

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	31 décembre 2017	31 décembre 2016
ACTIF			
Actifs non courants :			
Immeubles de placement	4	4 720 362 \$	4 991 825 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	4	79 701	65 199
Participations dans des coentreprises	5	200 383	213 565
Biens et matériel	6	7 005	3 351
Billets à recevoir	7	12 982	12 972
		5 020 433	5 286 912
Actifs courants :			
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	4	110 188	119 178
Dépôts sur immeubles de placement		5 081	369
Charges payées d'avance et autres actifs	8	17 134	11 728
Billets à recevoir	7	2 322	2 815
Débiteurs et autres sommes à recevoir	9	16 816	13 173
Trésorerie détenue en fiducie		8 090	7 851
Trésorerie		35 832	50 729
		195 463	205 843
		5 215 896 \$	5 492 755 \$
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES			
Passifs non courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	10	1 190 525 \$	1 520 124 \$
Déventures de premier rang non garanties	11	199 854	199 740
Déventures convertibles	12	—	119 358
Facilités de crédit	13	298 922	—
Autres passifs non courants		6 404	4 997
		1 695 705	1 844 219
Passifs courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	10	370 508	627 838
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance		30 521	35 213
Créditeurs et autres passifs	14	75 570	88 439
Facilités de crédit	13	438 383	269 680
		914 982	1 021 170
		2 610 687	2 865 389
Capitaux propres		2 605 209	2 627 366
Engagements, éventualités et garanties	27		
Événements postérieurs à la date de clôture	31		
		5 215 896 \$	5 492 755 \$

Se reporter aux notes annexes.

Comptes consolidés de résultat

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

	Note	2017	Exercices clos les 31 décembre 2016
Produits		516 328 \$	549 151 \$
Charges :			
Exploitation des immeubles		123 855	126 098
Impôts fonciers		81 249	86 937
		205 104	213 035
Bénéfice d'exploitation net		311 224	336 116
Autres produits (charges) :			
Charges générales		(13 778)	(13 322)
Charges d'intérêts	19	(96 496)	(108 138)
Produits d'intérêts		1 148	1 210
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	5	21 280	13 367
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	4	4 694	(114 757)
Perte de change		(267)	(2 345)
Coûts de transaction	3	(1 110)	(1 105)
Profit sur instruments financiers	20	7 421	5 592
Bénéfice avant impôt sur le résultat		234 116	116 618
Économie (charge) d'impôt sur le résultat	21	319	(683)
Bénéfice net		234 435	115 935
Autres éléments de perte globale pouvant être reclassés en résultat net au cours de périodes ultérieures :			
Perte de change latente		(60 530)	(25 508)
(Perte) profit de change latent(e) sur les participations dans des coentreprises		(11 853)	4 863
Autres éléments de perte globale qui ne seront pas reclassés en résultat net au cours de périodes ultérieures :			
Perte latente liée aux réévaluations du montant net de l'obligation au titre des régimes de retraite		(111)	(34)
		(72 494)	(20 679)
Total du bénéfice global		161 941 \$	95 256 \$
Bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires			
De base	15 (d)	1,43 \$	0,67 \$
Bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires			
Dilué	15 (d)	1,43	0,67
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :			
De base	15 (d)	150 578 462	144 917 941
Dilué	15 (d)	150 887 813	145 207 598

Se reporter aux notes annexes.

États consolidés des variations des capitaux propres

(en milliers de dollars canadiens)

	Apports de capital des porteurs de parts ordinaires [note 15 a) ii)]	Composante capitaux propres des débetures convertibles	Bénéfices non distribués	Cumul des autres éléments de bénéfice global (de perte globale)	Surplus d'apport	Total des capitaux propres ordinaires	Total des capitaux propres privilégiés	Total
Capitaux propres au 31 décembre 2015	1 815 071 \$	11 023 \$	186 901 \$	224 137 \$	5 006 \$	2 242 138 \$	325 623 \$	2 567 761 \$
Variations au cours de l'exercice :								
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission	143 273	(1)	—	—	—	143 272	—	143 272
Remboursement de débetures convertibles	—	(11 022)	—	—	11 022	—	—	—
Charge de rémunération fondée sur des parts [note 16 a)]	—	—	—	—	128	128	—	128
Bénéfice net	—	—	115 935	—	—	115 935	—	115 935
Autres éléments de perte globale	—	—	—	(20 679)	—	(20 679)	—	(20 679)
Distributions	—	—	(179 051)	—	—	(179 051)	—	(179 051)
Capitaux propres au 31 décembre 2016	1 958 344	—	123 785	203 458	16 156	2 301 743	325 623	2 627 366
Variations au cours de l'exercice :								
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission	3 315	—	—	—	—	3 315	—	3 315
Bénéfice net	—	—	234 435	—	—	234 435	—	234 435
Autres éléments de perte globale	—	—	—	(72 494)	—	(72 494)	—	(72 494)
Distributions	—	—	(187 413)	—	—	(187 413)	—	(187 413)
Capitaux propres au 31 décembre 2017	1 961 659 \$	— \$	170 807 \$	130 964 \$	16 156 \$	2 279 586 \$	325 623 \$	2 605 209 \$

Se reporter aux notes annexes.

Tableaux consolidés des flux de trésorerie

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	2017	Exercices clos les 31 décembre 2016
Flux de trésorerie liés aux :			
Activités d'exploitation :			
Bénéfice net		234 435 \$	115 935 \$
Distributions provenant des coentreprises		4 481	4 612
Ajustements pour tenir compte des éléments sans effet sur la trésorerie :			
(Profit) perte lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	4	(4 694)	114 757
Amortissement des biens et du matériel		911	859
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	5	(21 280)	(13 367)
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits		17 026	16 196
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	19	(1 132)	(2 194)
Désactualisation de la composante passif des débetures	19	(333)	(851)
Ajustements des loyers de façon linéaire	4	(6 383)	(5 446)
Perte de change latente		12 507	5 974
Profit sur instruments financiers	20	(7 421)	(5 592)
Rémunération fondée sur des parts		1 819	955
Amortissement des coûts de financement compris dans les charges d'intérêts	19	3 362	3 465
Autres avantages du personnel à long terme		1 293	1 819
Variations des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation	22	(20 586)	14 698
		214 005	251 820
Activités d'investissement :			
Acquisitions d'immeubles de placement, déduction faite de la dette connexe	3	(101 706)	(150 714)
Produit de la cession d'immeubles de placement, déduction faite des coûts et de la dette connexe	3	264 800	290 412
Entrées d'immeubles de placement	4	(42 581)	(57 413)
Entrées d'immeubles de placement en cours d'aménagement	4	(36 972)	(23 864)
Entrées de coentreprises	5	(8 129)	(34 916)
Entrées de mesures incitatives à la prise à bail		(50 545)	(40 691)
Entrées de commissions de location	4	(12 912)	(16 333)
Entrées de biens et de matériel		(4 578)	(569)
Remboursement de capital sur les billets à recevoir		1 864	2 497
Variation des dépôts sur immeubles de placement		(3 775)	(225)
Variation de la trésorerie détenue en fiducie		(441)	(299)
		5 025	(32 115)
Activités de financement :			
Émission de parts ordinaires, déduction faite des frais d'émission		2 972	142 488
Remboursement de débetures convertibles		(116 549)	(86 160)
Avance sur les facilités de crédit renouvelables		511 000	580 000
Remboursement des facilités de crédit renouvelables		(348 500)	(536 000)
Variation des facilités de crédit non renouvelables, déduction faite des coûts de financement		298 822	—
Distributions payées sur les parts ordinaires		(166 196)	(159 587)
Distributions payées sur les parts privilégiées		(18 418)	(18 432)
Remboursements de capital sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts		(53 951)	(59 770)
Remboursements d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts		(391 811)	(218 227)
Avance sur emprunts hypothécaires et autres emprunts, déduction faite des coûts de financement		52 680	125 853
Émission d'actions privilégiées, déduction faite des frais d'émission		—	245
		(229 951)	(229 590)
Perte de change sur la trésorerie détenue en monnaie étrangère		(3 976)	(5 835)
Diminution de la trésorerie		(14 897)	(15 720)
Trésorerie au début de l'exercice		50 729	66 449
Trésorerie à la fin de l'exercice		35 832 \$	50 729 \$
Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie :			
Intérêts versés		104 411 \$	109 073 \$
Intérêts reçus		1 155	1 215

Se reporter aux notes annexes.

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2017 et 2016

(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 principalement des immeubles industriels ainsi que des immeubles de bureaux et de commerces de détail au Canada et aux États-Unis, et ce, directement ou indirectement. Le siège social de la FPI est situé au 600-220 Portage Avenue, Winnipeg (Manitoba) R3C 0A5.

Aux termes de la déclaration de fiducie, la FPI peut payer des distributions en trésorerie à ses porteurs de parts. Les distributions annuelles (qui s'établissent actuellement à 1,08 \$ par part ordinaire, à 1,4155 \$ 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) Déclaration de conformité

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

b) Mode de présentation et d'évaluation

Les états financiers consolidés ont été préparés sur une base de continuité d'exploitation et sont présentés en dollars canadiens arrondis au millier de dollars près, à moins d'indication contraire. Les méthodes comptables présentées ci-dessous ont été appliquées de manière cohérente à toutes les périodes présentées dans les états financiers consolidés. Les normes publiées, mais qui ne sont pas encore entrées en vigueur pour l'exercice considéré, sont décrites à la note 2 q).

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

c) Périmètre de consolidation

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

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

d) Conversion des monnaies étrangères

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

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

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

e) Instruments financiers

Initialement, tous les actifs et passifs financiers sont portés au bilan consolidé à leur juste valeur. Leur évaluation ultérieure dépend du classement de chacun des actifs et des passifs financiers. Tous les actifs financiers sont classés comme étant a) à la juste valeur par le biais du résultat net, b) détenus jusqu'à leur échéance, c) des prêts et créances ou d) disponibles à la vente. Les instruments de créance et de capitaux propres sont classés soit comme passifs financiers, soit comme capitaux propres selon la substance de l'entente contractuelle. Tous les passifs financiers sont classés comme étant a) à la juste valeur par le biais du résultat net ou b) d'autres passifs. Les actifs et les passifs financiers classés à la juste valeur par le biais du résultat net sont évalués à la juste valeur, et les profits et les pertes sont comptabilisés en résultat net. Les instruments financiers classés comme détenus jusqu'à leur échéance, les prêts et créances ou autres passifs sont évalués au coût amorti. Les actifs financiers disponibles à la vente sont évalués à la juste valeur, et les profits et les pertes latents sont constatés dans les autres éléments du résultat global.

La FPI a désigné ses billets à recevoir, ses débiteurs et autres sommes à recevoir, sa trésorerie détenue en fiducie et sa trésorerie comme des prêts et créances; ses emprunts hypothécaires et autres emprunts, ses débentures de premier rang non garanties, son passif lié aux actions privilégiées, ses passifs liés aux parts privilégiées, ses créiteurs et autres passifs ainsi que ses facilités de crédit sont classés comme d'autres passifs. Tous les instruments dérivés, y compris les dérivés incorporés, sont classés à la juste valeur par le biais du résultat net et comptabilisés dans le bilan consolidé à leur juste valeur. La FPI ne détient pas d'instruments financiers classés comme détenus jusqu'à leur échéance ou disponibles à la vente.

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

Les actifs financiers, autres que ceux qui sont classés à la juste valeur par le biais du résultat net, sont soumis à un test de dépréciation à la fin de chaque période de présentation de l'information financière. Les actifs financiers sont considérés comme s'étant dépréciés s'il existe une indication objective de l'incidence d'un ou de plusieurs événements intervenus après la comptabilisation initiale des actifs financiers sur les flux de trésorerie futurs estimés des actifs.

f) Immeubles de placement

Les immeubles de placement incluent les immeubles détenus pour en retirer des loyers et les immeubles en cours de construction ou en cours d'aménagement en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeuble de placement. Les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur, et les variations de celle-ci sont comptabilisées en résultat net pour l'exercice considéré.

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

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

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

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

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

Les immeubles de placement détenus en vertu de contrats de location simple sont comptabilisés à la juste valeur dans le bilan consolidé de la FPI.

g) Partenariats

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

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

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

h) Biens et matériel

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

i) Actifs détenus en vue de la vente et activités abandonnées

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

Les résultats des activités liées aux groupes destinés à être cédés qui sont vendus ou classés comme détenus en vue de la vente sont présentés séparément comme un profit ou une perte liés aux activités abandonnées.

Une activité abandonnée est une composante des activités de la FPI, qui représente une ligne d'activité ou une région géographique principale et distincte, dont l'entité s'est séparée ou qui est classée comme détenue en vue de la vente. Une activité est classée comme abandonnée lorsque la FPI la cède ou lorsque l'activité satisfait aux critères pour être classée comme détenue en vue de la vente, si cela se produit en premier. Lorsqu'une activité est classée comme une activité abandonnée, l'état du résultat global comparatif est retraité comme si l'activité avait été abandonnée au début de la période comparative.

j) Trésorerie détenue en fiducie

La trésorerie détenue en fiducie comprend la trésorerie en dépôt auprès d'institutions financières soumise à restrictions en vertu de plusieurs conventions hypothécaires et de conventions sous forme de lettres de crédit.

k) Provisions

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

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

l) Comptabilisation des produits

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

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

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

Les mesures incitatives à la prise à bail sont comptabilisées en réduction des produits et amorties de façon linéaire sur la durée du contrat de location.

m) Avantages à long terme

Les coûts des régimes de retraite à prestations définies de la FPI sont comptabilisés en fonction d'évaluations, lesquelles s'appuient sur des techniques actuarielles, du montant des prestations acquises par les membres du personnel en contrepartie de leurs services durant la période considérée et les périodes antérieures. La valeur actualisée du passif au titre des prestations définies et du coût des services rendus au cours de la période est calculée par l'actualisation des prestations estimées au moyen de la méthode des unités de crédit projetées afin de déterminer la juste valeur des actifs du régime et le total des écarts actuariels, ainsi que leur proportion qui sera comptabilisée. La juste valeur des actifs du régime est basée sur la valeur de marché actuelle. La valeur actualisée du passif au titre des prestations définies repose sur le taux d'actualisation déterminé en fonction du rendement des obligations de sociétés de première qualité dans une monnaie similaire, ayant des échéances qui se rapprochent étroitement de la période d'échéance de l'obligation.

Les passifs comptabilisés au titre des autres avantages à long terme sont évalués à la valeur actualisée des sorties de trésorerie futures estimées que la FPI prévoit relativement aux services fournis par des employés jusqu'à la date de clôture.

n) Rémunération fondée sur des parts

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

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

o) Résultat par part

Le résultat de base par part de la FPI est calculé en divisant le bénéfice net attribuable aux porteurs de parts ordinaires de la période par le nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation au cours de la période considérée. Le résultat dilué par part est calculé en fonction du nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation au cours de la période, compte tenu de l'incidence des équivalents de parts ayant un effet dilutif. L'effet dilutif des débentures convertibles est calculé au moyen de la méthode de conversion hypothétique, qui ne tient pas compte de la conversion aux fins du calcul du résultat dilué par part si l'incidence est antidilutive. L'effet dilutif tient également compte des options sur parts, des parts assujetties à des restrictions et des parts différées.

p) Recours à des estimations et à des jugements

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

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

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

- Comptabilisation des regroupements d'entreprises – La méthode comptable de la FPI relativement aux regroupements d'entreprises est présentée à la note 2 f). Le jugement appliqué vise à déterminer si les acquisitions d'immeubles constituent une acquisition d'entreprises ou d'actifs.
- Comptabilisation des mesures incitatives à la prise à bail – La méthode comptable de la FPI relativement aux mesures incitatives à la prise à bail est présentée à la note 2 f) et à la note 2 l). La FPI pose des jugements quant à la question de savoir si les mesures incitatives à la prise à bail en lien avec un contrat de location accroissent ou non la valeur de l'immeuble loué, ce qui permet de déterminer si les montants seront comptabilisés à titre de dépenses d'investissement ou de mesures incitatives à la prise à bail qui réduisent les produits.
- Coût inscrit à l'actif des immeubles de placement en cours d'aménagement – La méthode comptable de la FPI relativement aux immeubles de placement en cours d'aménagement est présentée à la note 2 f). Le jugement appliqué vise à déterminer à quel moment les travaux sur un immeuble de placement en cours d'aménagement sont considérés comme achevés.
- Classement des contrats de location – La méthode comptable de la FPI relativement au classement des contrats de location est présentée à la note 2 l). La FPI émet un jugement visant à déterminer si certains contrats de location constituent des contrats de location simple ou des contrats de location-financement. La FPI a déterminé que tous ses contrats constituaient des contrats de location simple.
- Classement des propriétés à titres d'immeubles de placement ou d'immeubles occupés par son propriétaire – La méthode comptable de la FPI relativement au classement des immeubles dont une partie est détenue pour générer des produits locatifs et une autre partie est détenue pour être utilisée dans le processus de production ou de fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives est décrite à la note 2 f). Le jugement appliqué vise à déterminer si la partie de l'immeuble servant à la production ou la fourniture de biens ou de services ou utilisée à des fins administratives n'est pas significative par rapport à la partie détenue pour générer des produits locatifs.
- Classement des partenariats – La méthode de comptabilisation des partenariats de la FPI est décrite à la note 2 g) et à la note 5. Le jugement appliqué vise à déterminer si les partenariats constituent des coentreprises ou des entreprises communes.

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

- Évaluation des immeubles de placement – La juste valeur des immeubles de placement représente une estimation du prix dont conviendraient des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale. Les estimations et les hypothèses critiques qui sous-tendent l'évaluation des immeubles de placement sont présentées à la note 4.
- Évaluation des actifs et des passifs d'impôt différé – Les estimations et hypothèses critiques qui sous-tendent l'évaluation des actifs et des passifs d'impôt différé sont présentées à la note 21.
- Provision pour créances douteuses – Les estimations et hypothèses critiques qui sous-tendent la valeur de la provision pour créances douteuses sont présentées à la note 29 b).
- Juste valeur des instruments financiers – La juste valeur des instruments financiers est estimée selon le montant pour lequel un instrument pourrait être échangé, ou un passif réglé, entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale. Les estimations et hypothèses qui sous-tendent la juste valeur des instruments financiers sont présentées à la note 30.

q) 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 conclus 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. IFRS 15 exclut les contrats compris dans le champ d'application d'IAS 17, *Contrats de location*, IFRS 4, *Contrats d'assurance* et IFRS 9, *Instruments financiers*. La FPI a choisi d'appliquer cette norme sur une base rétrospective modifiée. Conformément à cette approche, la période comparative de 2017 ne sera pas retraitée, et un ajustement transitoire cumulatif du solde d'ouverture des bénéfices non distribués sera comptabilisé à la date de l'application initiale, le cas échéant.

La FPI est en voie d'achever son évaluation de l'incidence d'IFRS 15 sur ses états financiers consolidés. La plupart des flux de rentrées significatifs de la FPI en ce qui concerne les produits locatifs de base ne font pas partie du champ d'application de cette norme. Le seul flux de rentrées important compris dans le champ d'application d'IFRS 15 est lié aux recouvrements de charges d'exploitation des immeubles et d'impôts fonciers. La FPI a conclu que ses méthodes actuelles de comptabilisation des produits ne seront pas modifiées après l'adoption de cette norme. L'adoption d'IFRS 15 ne devrait pas avoir d'incidence significative sur les comptes consolidés de résultat ni sur les tableaux consolidés des flux de trésorerie. L'incidence de la norme se limitera à de l'information supplémentaire à fournir sur la ventilation de ses flux de rentrées, en particulier à l'égard des recouvrements de charges d'exploitation des immeubles et d'impôts fonciers.

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 liés au passif financier découlant des variations du risque de crédit d'une entité doivent être comptabilisés dans les autres éléments du résultat global. La FPI adoptera cette nouvelle norme à la date d'entrée en vigueur obligatoire du 1^{er} janvier 2018 et elle appliquera cette norme de façon rétrospective en ayant recours aux dispositions transitoires possibles. Conformément à cette approche, la période comparative de 2017 ne sera pas retraitée, et un ajustement transitoire cumulatif du solde d'ouverture des bénéfices non distribués sera comptabilisé à la date de l'application initiale, le cas échéant. La FPI a effectué un examen quantitatif de ses instruments financiers en fonction du champ d'application de la norme et ne prévoit apporter aucun changement à l'évaluation de ses états financiers. Par conséquent, la FPI ne s'attend pas à ce que l'adoption de cette nouvelle norme ait une incidence significative sur ses états financiers consolidés.

En juin 2016, l'IASB a modifié IFRS 2, *Paiement fondé sur des actions*. Cette modification clarifie le classement et l'évaluation de 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 ne s'attend pas à ce que l'adoption de cette modification ait une incidence significative sur ses états financiers consolidés.

En décembre 2016, l'IASB a publié IFRIC 22, *Transactions en monnaie étrangère et contrepartie anticipée* (« IFRIC 22 »). IFRIC 22 clarifie la date de la transaction aux fins de l'établissement du taux de change à utiliser lors de la comptabilisation initiale de l'actif, de la charge ou du produit connexe lorsqu'une entité a reçu ou payé une contrepartie anticipée en monnaie étrangère. IFRIC 22 entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018. La FPI ne s'attend pas à ce que l'adoption de cette interprétation ait une incidence significative sur ses états financiers consolidés.

En décembre 2016, l'IASB a modifié IAS 40, *Immeubles de placement* (« IAS 40 »). Les modifications précisent qu'un actif ne peut être transféré depuis (ou vers) la catégorie des immeubles de placement que s'il y a eu changement d'utilisation. Il y a un changement d'utilisation lorsque le bien immobilier répond, ou cesse de répondre, à la définition d'un immeuble de placement et qu'il existe une indication d'un changement d'utilisation. Un changement dans les intentions de la direction quant à l'utilisation d'un bien immobilier ne constitue pas en soi une indication d'un changement d'utilisation. Les modifications précisent aussi que la liste d'exemples d'IAS 40 n'est pas exhaustive et qu'un changement d'utilisation est possible pour les immeubles en construction. Les modifications s'appliquent pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018. La FPI ne s'attend pas à ce que l'adoption de ces modifications ait une incidence significative sur ses états financiers consolidés.

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 au bilan. Ces modifications n'ont pas d'incidence significative sur le modèle de comptabilisation par le bailleur. IFRS 16 entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019. La FPI évalue actuellement l'incidence de cette nouvelle norme.

Note 3. Acquisitions et cessions d'immeubles de placement

Acquisitions :

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, la FPI a fait l'acquisition des immeubles suivants :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date d'acquisition	Type d'immeuble
Portefeuille d'immeubles industriels aux États-Unis	3	Diverses villes aux États-Unis ¹	11 décembre 2017	Industriel
Centre de distribution Clearwater Creek	1	Région des villes jumelles (Minnesota)	20 décembre 2017	Industriel

1. Deux des immeubles sont situés dans la région du Grand Phoenix, en Arizona, et le troisième immeuble est situé dans la région du Grand Denver, au Colorado.

Le 7 septembre 2017, la FPI a acquis une participation additionnelle de 10 % dans Park Lucero I, Park Lucero III et Park Lucero IV, respectivement, des immeubles industriels situés dans la région du Grand Phoenix, en Arizona, pour une contrepartie totale de 2 857 \$. Avant la date d'acquisition, la FPI détenait 90 % de ces immeubles de placement et les immeubles étaient classés dans les coentreprises et comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence. Depuis ces acquisitions, la FPI détient la totalité de ces immeubles et les comptabilise sur une base consolidée. La FPI a comptabilisé ces acquisitions comme des acquisitions par étapes et elle a réévalué ses participations existantes de 90 % à la juste valeur à la date d'acquisition.

Le 29 septembre 2017, la FPI a également acquis un parc de stationnement intérieur connexe à un immeuble de bureaux existant à Winnipeg, au Manitoba.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, la FPI a fait l'acquisition des immeubles suivants :

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

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, la FPI a fait l'acquisition du projet d'aménagement suivant :

Immeuble	Emplacement	Date d'acquisition	Type d'immeuble
Millwright Building ¹	Région des villes jumelles (Minnesota)	11 août 2016	Bureaux

1. La FPI a acquis une participation de 80 % 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 des acquisitions des coentreprises, s'est établi comme suit :

	Exercices clos les 31 décembre	
	2017	2016
Immeubles de placement (note 4)	103 234 \$	340 115 \$
Dette à long terme, y compris les emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, déduction faite des coûts de financement	(2 962)	(189 401)
Autres actifs nets	1 434	—
Contrepartie en trésorerie	101 706 \$	150 714 \$
Coûts de transaction passés en charges	1 110 \$	1 105 \$

Cessions :

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, la FPI a cédé les immeubles suivants :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date de cession	Type d'immeuble
Airdrie Flex Industrial	1	Airdrie (Alberta)	6 février 2017	Industriel
Southview Centre	1	Medicine Hat (Alberta)	10 mars 2017	Commerces de détail
Westbank Hub Shopping Centre et Westbank Hub Centre North ¹	2	Westbank (C.-B.)	15 mars 2017	Commerces de détail
Ford Tower et Alpine Building	2	Calgary (Alberta)	30 mars 2017	Bureaux
Edson Shoppers	1	Edson (Alberta)	7 avril 2017	Commerces de détail
Horizon Heights	1	Calgary (Alberta)	5 juillet 2017	Commerces de détail
Sherwood Centre	1	Edmonton (Alberta)	15 août 2017	Industriel
6075 Kestrel Road	1	Région du Grand Toronto (Ontario)	1 ^{er} septembre 2017	Industriel
Portefeuille de Quarry Park	3	Calgary (Alberta)	15 septembre 2017	Bureaux
488 Albert Street	1	Nanaimo (C.-B.)	10 octobre 2017	Bureaux
Portefeuille d'immeubles industriels des villes jumelles	7	Région des villes jumelles (Minnesota)	17 novembre 2017	Industriel
Millennium Centre	1	Red Deer (Alberta)	7 décembre 2017	Bureaux
12 Indell Lane	1	Région du Grand Toronto (Ontario)	21 décembre 2017	Industriel

1. La FPI a cédé sa participation de 75 % dans ces immeubles.

Le produit de la vente des immeubles susmentionnés, déduction faite des coûts et de la dette connexe, s'est établi à 264 800 \$. Les actifs et les passifs liés à ces immeubles ont été décomptabilisés.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 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	Industriel
Lunar Pointe	1	Région des villes jumelles (Minn.)	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
Southwood Corner	1	Calgary (Alberta)	28 octobre 2016	Commerces de détail
Mayfield Industrial Plaza	1	Edmonton (Alberta)	31 octobre 2016	Industriel
Portefeuille d'immeubles industriels en Alberta	8	Diverses villes en Alberta	1 ^{er} novembre 2016	Industriel
3571 Old Okanagan Road	1	Westbank (C.-B.)	17 novembre 2016	Commerces de détail
Northwest Centre I et II	1	Calgary (Alberta)	6 décembre 2016	Bureaux

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 290 412 \$. Les actifs et les passifs liés à ces immeubles ont été décomptabilisés.

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

	Exercice clos le 31 décembre 2017		
	Immeubles de placement	Immeubles de placement en cours d'aménagement	Immeubles de placement détenus en vue de la vente
Solde au début de l'exercice	4 991 825 \$	65 199 \$	119 178 \$
Entrées :			
Acquisitions (note 3)	102 820	414	—
Reclassement de participations dans des coentreprises	47 441	3 800	—
Dépenses d'investissement	42 019	36 972	562
Intérêt inscrit à l'actif	—	283	—
Commissions de location	12 623	44	245
Cessions	(168 602)	—	(264 529)
Reclassement d'immeubles de placement en cours d'aménagement	21 752	(21 752)	—
Reclassement d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	(257 214)	—	257 214
Perte de change	(119 309)	(3 658)	(1 672)
Ajustements des loyers de façon linéaire	6 398	2	(17)
Entrées de mesures incitatives à la prise à bail, déduction faite de l'amortissement	32 921	150	448
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur	7 688	(1 753)	(1 241)
Solde à la fin de l'exercice	4 720 362 \$	79 701 \$	110 188 \$

	Exercice clos le 31 décembre 2016		
	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	5 078 021 \$	26 892 \$	115 504 \$
Entrées :			
Acquisitions (note 3)	340 115	—	—
Dépenses d'investissement	57 373	23 864	40
Commissions de location	16 139	141	53
Cessions	(35 134)	—	(326 196)
Reclassement d'immeubles de placement en cours d'aménagement	(18 631)	18 631	—
Reclassement d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	(337 836)	—	337 836
(Perte) profit de change	(35 484)	(338)	28
Ajustements des loyers de façon linéaire	5 472	4	(30)
Entrées de mesures incitatives à la prise à bail, déduction faite de l'amortissement	24 548	341	(394)
Perte liée à la juste valeur	(102 758)	(4 336)	(7 663)
Solde à la fin de l'exercice	4 991 825 \$	65 199 \$	119 178 \$

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, la FPI a reclassé deux immeubles industriels de la catégorie des immeubles de placement en cours d'aménagement à celle des immeubles de placement.

La FPI a reclassé un immeuble de bureaux et sept 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 inconditionnelle au 31 décembre 2017. Le solde d'emprunt hypothécaire lié à ces immeubles totalisait 61 463 \$ au 31 décembre 2017; 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 31 décembre 2017, les immeubles de placement comprenaient des loyers à recevoir comptabilisés de façon linéaire d'un montant net de 38 260 \$ (36 211 \$ au 31 décembre 2016) découlant de la comptabilisation de produits locatifs de façon linéaire sur la durée des contrats de location conformément à IAS 17, *Contrats de location*.

Les immeubles de placement comprennent les immeubles détenus en vertu de contrats de location simple dont la juste valeur totalisait 10 904 \$ au 31 décembre 2017 (89 183 \$ au 31 décembre 2016).

Au 31 décembre 2017, des immeubles de placement d'une juste valeur de 3 261 174 \$ (4 218 827 \$ au 31 décembre 2016) ont été donnés en garantie aux termes de conventions hypothécaires.

La FPI obtient des évaluations externes pour certains immeubles représentant diverses régions et catégories d'actifs de son portefeuille. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2017, des immeubles d'une valeur d'expertise de 865 928 \$ (522 603 \$ en 2016) ont été évalués par des évaluateurs externes qualifiés. La FPI a recours à des hypothèses et à des techniques d'évaluation comparables à celles utilisées par les évaluateurs externes pour ses évaluations internes. Les évaluations internes sont effectuées par l'équipe des évaluations de la FPI qui relève directement du chef des finances. La direction passe en revue les processus d'évaluation et les résultats obtenus une fois par trimestre.

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. En vertu de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie, les flux de trésorerie futurs prévus sont actualisés au moyen d'un taux approprié fondé sur le risque lié à chaque immeuble. Les flux de trésorerie futurs prévus pour chaque immeuble de placement sont fondés, sans toutefois s'y limiter, sur les produits tirés des contrats de location en cours, les charges prévues et réelles ainsi que les hypothèses concernant les produits tirés de contrats de location futurs. La FPI a recours, entre autres, à un historique de location, à des rapports sur le marché, aux profils des locataires et aux évaluations des bâtiments pour déterminer les hypothèses les plus appropriées. Les taux d'actualisation et de capitalisation sont estimés à l'aide d'études de marché, d'évaluations disponibles et de données de marché comparables. En vertu de la méthode de la capitalisation globale, le bénéfice net pour la première année est stabilisé et capitalisé à un taux approprié pour chaque immeuble de placement. Le bénéfice net stabilisé inclut des provisions au titre de l'inoccupation, des frais de gestion et des réserves pour réparations structurales. La valeur capitalisée qui en découle est par la suite ajustée, au besoin, pour tenir compte des coûts afin de stabiliser le bénéfice net et les dépenses d'investissement non recouvrables. Les méthodes d'évaluation interne de la FPI n'ont pas été modifiées au cours des exercices clos les 31 décembre 2017 et 2016.

Une variation des taux d'actualisation ou de capitalisation pourrait avoir une incidence importante sur la juste valeur des immeubles de placement de la FPI. Lorsque les taux d'actualisation ou de capitalisation diminuent, la juste valeur estimative des immeubles de placement augmente. À l'inverse, lorsque les taux d'actualisation et de capitalisation augmentent, la juste valeur estimative des immeubles de placement diminue.

Une variation des produits et des charges liés à la location estimatifs futurs pourrait avoir une incidence importante sur la juste valeur des immeubles de placement de la FPI. Parmi les facteurs ayant une incidence sur les produits et les charges liés à la location estimatifs, mentionnons, sans toutefois s'y limiter, la variation des loyers, de l'accroissement des dépenses et des taux d'occupation.

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 30.

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

	31 décembre 2017			31 décembre 2016		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Ouest canadien :						
Taux d'actualisation	9,50 %	6,25 %	7,61 %	9,50 %	6,25 %	7,60 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	4,25 %	6,72 %	9,00 %	4,50 %	6,81 %
Taux de capitalisation	8,50 %	4,25 %	6,54 %	8,75 %	4,50 %	6,75 %
Horizon de placement (en années)	11,0	10,0	10,2	12,0	9,0	10,2
Centre du Canada :						
Taux d'actualisation	9,00 %	6,25 %	7,66 %	9,00 %	6,25 %	7,70 %
Taux de capitalisation final	8,50 %	5,50 %	6,42 %	8,50 %	5,75 %	6,46 %
Taux de capitalisation	8,25 %	5,50 %	6,28 %	8,25 %	5,50 %	6,27 %
Horizon de placement (en années)	12,0	10,0	10,4	12,0	9,0	10,3
Est du Canada :						
Taux d'actualisation	7,75 %	6,25 %	7,11 %	7,75 %	6,50 %	7,17 %
Taux de capitalisation final	6,75 %	4,75 %	6,01 %	7,00 %	5,25 %	6,35 %
Taux de capitalisation	7,00 %	4,75 %	6,03 %	7,00 %	5,00 %	6,25 %
Horizon de placement (en années)	12,0	10,0	10,4	12,0	10,0	10,1
États-Unis :						
Taux d'actualisation	9,00 %	6,75 %	8,06 %	9,00 %	7,00 %	8,10 %
Taux de capitalisation final	8,75 %	5,75 %	7,00 %	8,75 %	5,75 %	7,16 %
Taux de capitalisation	8,50 %	5,50 %	6,81 %	8,50 %	5,50 %	6,89 %
Horizon de placement (en années)	20,0	10,0	11,0	20,0	10,0	11,1
Global :						
Taux d'actualisation	9,50 %	6,25 %	7,69 %	9,50 %	6,25 %	7,71 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	4,25 %	6,63 %	9,00 %	4,50 %	6,77 %
Taux de capitalisation	8,50 %	4,25 %	6,48 %	8,75 %	4,50 %	6,62 %
Horizon de placement (en années)	20,0	10,0	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 détenus au titre des participations dans des coentreprises de la FPI.

Le tableau sur la sensibilité suivant présente l'incidence qu'aurait une variation de 0,25 % du taux de capitalisation moyen pondéré sur les immeubles de placement au 31 décembre 2017.

	Variation de la juste valeur si le taux de capitalisation augmentait de 0,25 %	Variation de la juste valeur si le taux de capitalisation diminuait de 0,25 %
Ouest canadien	(48 929) \$	53 067 \$
Centre du Canada	(41 570)	45 069
Est du Canada	(26 743)	29 114
États-Unis	(63 657)	68 631
	(180 899) \$	195 881 \$

Note 5. Partenariats

La FPI détenait des participations dans les partenariats suivants :

Immeuble	Principale vocation	Type de partenariat	Participation	
			31 décembre 2017	31 décembre 2016
Park 8Ninety I	Immeuble de placement	Coentreprise	95 %	95 %
Corridor Park	Immeuble de placement	Coentreprise	90 %	90 %
Park Lucero I ¹	Immeuble de placement	Coentreprise	—	90 %
Park Lucero II	Immeuble de placement	Coentreprise	90 %	90 %
Park Lucero III ¹	Immeuble de placement	Coentreprise	—	90 %
Park Lucero IV ¹	Immeuble de placement	Coentreprise	—	90 %
Millwright Building	Immeuble de placement	Coentreprise	80 %	80 %
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 %
Westbank Hub Centre North	Immeuble de placement	Entreprise commune	—	75 %
Westbank Hub Shopping Centre	Immeuble de placement	Entreprise commune	—	75 %
Cliveden Building	Immeuble de placement	Entreprise commune	50 %	50 %
Kincaid Building	Immeuble de placement	Entreprise commune	50 %	50 %

1. Le 7 septembre 2017, la FPI a accru à 100 % sa participation dans ces immeubles. À la suite de ces transactions, la FPI consolide les résultats financiers de Park Lucero I, Park Lucero III et Park Lucero IV. Se reporter à la note 3 pour plus d'information.

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 8 129 \$ au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017 dans le cadre des ententes de coentreprise visant les immeubles Park Lucero, Hudson's Bay Centre et Park 8Ninety I.

La FPI est responsable, de façon conditionnelle, des obligations de certains partenariats. Au 31 décembre 2017, la quote-part des passifs hypothécaires revenant aux copropriétaires était de 96 494 \$ (114 575 \$ au 31 décembre 2016). La direction est d'avis que les actifs disponibles par l'intermédiaire de ses partenariats sont suffisants pour satisfaire à ces obligations.

Au 31 décembre 2017, l'une des coentreprises de la FPI détenait un immeuble de bureaux classé comme étant détenu en vue de la vente.

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

	31 décembre 2017	31 décembre 2016
Actifs non courants :		
Immeubles de placement	332 359 \$	284 249 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	—	92 305
Actifs courants :		
Immeuble de placement détenu en vue de la vente	26 187	—
Charges payées d'avance et autres actifs	282	292
Débiteurs et autres sommes à recevoir	655	559
Trésorerie	7 012	8 312
	366 495	385 717
Passifs non courants :		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	112 148	117 804
Passifs courants :		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	46 484	34 709
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	2 190	2 094
Créditeurs et autres passifs	5 290	17 545
	166 112	172 152
Participations dans des coentreprises	200 383 \$	213 565 \$
	2017	Exercices clos les 31 décembre 2016
Produits	26 601 \$	23 364 \$
Charges :		
Exploitation des immeubles	7 921	7 026
Impôts fonciers	4 259	3 740
	12 180	10 766
Bénéfice d'exploitation net	14 421	12 598
Autres produits (charges) :		
Charges d'intérêts	(6 210)	(4 579)
Produits d'intérêts	8	5
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	13 061	5 343
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	21 280 \$	13 367 \$

Note 6. Biens et matériel

	31 décembre 2017	31 décembre 2016
Mobilier et agencements de bureau	9 990 \$	5 516 \$
Matériel de bureau et logiciels	1 336	1 265
Amortissement cumulé	(4 321)	(3 430)
	7 005 \$	3 351 \$

Note 7. Billets à recevoir

	31 décembre 2017	31 décembre 2016
Billet à recevoir d'un locataire, venant à échéance en mai 2023, portant intérêt au taux de 5,89 % par année, remboursable en divers versements mensuels mixtes (capital et intérêts). Un cas de défaut aux termes du billet constitue un défaut au bail du locataire.	12 950 \$	14 968 \$
Autres billets à recevoir	2 354	819
	15 304	15 787
Tranche courante	2 322	2 815
Tranche non courante	12 982 \$	12 972 \$

Note 8. Charges payées d'avance et autres actifs

	31 décembre 2017	31 décembre 2016
Assurance payée d'avance	3 144 \$	3 295 \$
Impôts fonciers payés d'avance	1 866	1 156
Frais d'acquisition, de cession et d'aménagement payés d'avance	952	1 304
Instruments dérivés (note 30)	8 425	3 567
Autres charges payées d'avance	2 747	2 406
	17 134 \$	11 728 \$

Note 9. Débiteurs et autres sommes à recevoir

	31 décembre 2017	31 décembre 2016
Loyers à recevoir [note 29 b)]	8 121 \$	7 275 \$
Provision pour créances douteuses [note 29 b)]	(331)	(1 166)
Revenus de recouvrement courus	2 521	2 880
Autres montants à recevoir	6 505	4 184
	16 816 \$	13 173 \$

Note 10. Emprunts hypothécaires et autres emprunts

	31 décembre 2017	31 décembre 2016
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 562 699 \$	2 150 621 \$
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	4 991	6 540
Coûts de financement	(6 657)	(9 199)
	1 561 033	2 147 962
Tranche courante	370 508	627 838
Tranche non courante	1 190 525 \$	1 520 124 \$

La majorité des immeubles de placement de la FPI ont été donnés en garantie aux termes de conventions hypothécaires et d'autres accords de garantie. Un pourcentage de 46,1 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI porte intérêt à des taux fixes (54,4 % au 31 décembre 2016), et 29,2 % 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 (22,8 % au 31 décembre 2016). Le taux d'intérêt effectif moyen pondéré sur tous les emprunts hypothécaires et autres emprunts était de 3,96 % et leur taux nominal moyen pondéré était de 3,80 % au 31 décembre 2017 (3,75 % et 3,71 %, respectivement, au 31 décembre 2016). Les dates d'échéance de ces emprunts s'échelonnent du 1^{er} janvier 2018 au 14 février 2032.

Les créanciers hypothécaires de la FPI imposent également diverses clauses restrictives financières. La FPI surveille ces clauses restrictives, qui sont principalement des ratios de couverture du service de la dette, et se conformait à ces exigences au 31 décembre 2017.

Note 11. Débentures de premier rang non garanties

Le 27 mars 2014, la FPI a émis des débentures de premier rang non garanties de série A, à 3,753 % à la valeur nominale pour un produit brut de 125 000 \$. Le 10 septembre 2014, la FPI a émis d'autres débentures de premier rang non garanties de série A, à 3,753 %, d'une valeur nominale de 75 000 \$, à un prix de 101,24 \$ pour un produit brut de 75 932 \$. Les intérêts sont versés sur une base semestrielle le 27 mars et le 27 septembre. La FPI peut rembourser les débentures, en tout ou en partie, à tout moment après un préavis minimal de 30 jours, à un prix correspondant au montant le plus élevé entre i) le prix des débentures calculé de façon à fournir un rendement à l'échéance équivalent au rendement des obligations du gouvernement du Canada au moment visé, majoré de 0,50 %; ou ii) la valeur nominale majorée, dans chacun des cas, de l'intérêt couru et impayé jusqu'à la date fixée pour le remboursement.

Conformément à l'acte de fiducie supplémentaire régissant les débentures de premier rang non garanties de série A, la FPI doit maintenir un ratio du BAIIA consolidé sur les charges d'intérêts consolidées d'au moins 1,65, un ratio de la dette consolidée sur le total de l'actif d'au plus 65 % et des capitaux propres ajustés d'un minimum de 300 000 \$. Au 31 décembre 2017, la FPI se conformait à ces exigences.

Les charges d'intérêts sur les débentures de premier rang non garanties sont calculées au moyen de l'application d'un taux d'intérêt effectif de 3,82 % à l'encours de la composante passif. L'écart entre les versements réels des intérêts en trésorerie et les charges d'intérêts comptabilisées au titre des débentures de premier rang non garanties est ajouté à la composante passif.

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

Émission de débentures de premier rang non garanties	Date d'émission	Date d'échéance	Taux d'intérêt
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 courante	Tranche non courante
31 décembre 2017	200 000 \$	267 \$	(413) \$	199 854 \$	— \$	199 854 \$
31 décembre 2016	200 000	476	(736)	199 740	—	199 740

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, la FPI a comptabilisé un montant de 209 \$ au titre de la désactualisation de la composante passif et un montant de 323 \$ au titre de l'amortissement des coûts de financement (202 \$ et 311 \$, respectivement, en 2016).

Note 12. Débentures convertibles

Parallèlement au prospectus mené à terme le 21 avril 2011, la FPI a émis des débetures convertibles remboursables de série G à 5,75 % d'un montant total de 88 000 \$ US. Les intérêts sont versés sur une base semestrielle le 30 juin et le 31 décembre. Les débetures convertibles pourront être converties en parts de la FPI au gré du porteur en tout temps avant l'échéance, qui est le 30 juin 2018, au prix de 18,96 \$ US la part. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, des débetures convertibles de série G d'une valeur nominale de 25 \$ US ont été converties, et la FPI a émis 1 318 parts au prix de conversion de 18,96 \$ US la part. Aucune débeture convertible de série G n'a été convertie en parts de la FPI au cours de l'exercice 2016. Le 28 février 2017, la FPI a exercé son option de remboursement anticipé et elle a remboursé la valeur nominale des débetures convertibles de série G en circulation, d'un montant de 87 975 \$ US.

Le total de la juste valeur des débetures convertibles de série G a été comptabilisé à titre de passif, et aucune valeur n'a été attribuée aux capitaux propres, car ces débetures convertibles sont libellées en dollars américains et n'ont pas de taux de conversion fixe en dollars canadiens. Les charges d'intérêts sur les débetures convertibles de série G sont calculées au moyen de l'application d'un taux d'intérêt effectif de 5,04 % à l'encours de la composante passif. L'écart entre les versements réels des intérêts en trésorerie et les charges d'intérêts comptabilisées au titre des débetures convertibles a été ajouté à la composante passif.

Parallèlement au prospectus mené à terme le 22 avril 2010, la FPI a émis des débetures remboursables convertibles de série F à 6,00 % d'un montant total de 86 250 \$. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, des débetures convertibles de série F d'une valeur nominale de 10 \$ ont été converties et la FPI a émis 645 parts au prix de conversion de 15,50 \$ la part. Le 25 juillet 2016, la FPI a exercé son option de remboursement anticipé et elle a remboursé la valeur nominale des débetures convertibles de série F en circulation, d'un montant de 86 160 \$.

	Valeur nominale	Composante capitaux propres	Composante passif	Désactualisation	Valeur comptable	Tranche courante	Tranche non courante
31 décembre 2017	— \$	— \$	— \$	— \$	— \$	— \$	— \$
31 décembre 2016	118 158	—	122 411	(3 053)	119 358	—	119 358

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, un montant de 124 \$ au titre de la désactualisation a été porté en réduction de la valeur comptable de la composante passif (649 \$ en 2016).

Note 13. Facilités de crédit

La FPI a conclu 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 des acquisitions d'immeubles de placement et de l'émission de lettres de crédit. La FPI peut prélever des montants sur les facilités de crédit en dollars canadiens ou américains.

En 2017, la FPI a conclu deux facilités de crédit à terme non renouvelables et non garanties de cinq ans d'un montant total de 300 000 \$, qui peuvent servir aux fins de l'exploitation générale de l'entreprise et du fonds de roulement, ainsi qu'aux fins de l'acquisition d'immeubles et du financement de projets d'aménagement.

Le tableau suivant présente les facilités de crédit d'exploitation non garanties de la FPI.

	31 décembre 2017		31 décembre 2016			
	Capacité d'emprunt	Montant prélevé	Montant pouvant être prélevé	Montant prélevé	Montant pouvant être prélevé	Taux d'intérêt applicables ¹
Facilités renouvelables échéant le 15 décembre 2018	300 000	\$ 267 748	\$ 32 252	\$ 189 680	\$ 110 320	Taux des acceptations bancaires majoré de 1,70 % ou taux préférentiel majoré de 0,70 % ou taux LIBOR majoré de 1,70 % ou taux de base américain majoré de 0,70 %
Facilité renouvelable échéant le 29 avril 2021	200 000	170 635	29 365	80 000	120 000	Taux des acceptations bancaires majoré de 1,70 % ou taux préférentiel majoré de 0,70 % ou taux LIBOR majoré de 1,70 % ou taux de base américain majoré de 0,70 %
Facilité non renouvelable échéant le 6 juillet 2022	150 000	150 000	—	—	—	3,57 %
Facilité non renouvelable échéant le 18 juillet 2022	150 000	150 000	—	—	—	3,50 %
Coûts de financement		(1 078)		—		
Total des facilités de crédit	800 000	737 305	61 617	269 680	230 320	
Tranche courante		438 383		269 680		
Tranche non courante		298 922		—	\$	

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

Aux fins des facilités de crédit, la FPI doit maintenir un ratio de la dette consolidée par rapport à la valeur comptable brute consolidée d'au plus 65 %, un ratio de la dette garantie consolidée par rapport à la valeur comptable brute consolidée d'au plus 50 %, un ratio minimum du BAIIA consolidé par rapport au service de la dette de 1,4, des capitaux propres qui ne sont pas en deçà de la somme de 1 700 000 \$ et de 75 % du produit net de tout placement de titres effectué ultérieurement à la date à laquelle les facilités de crédit ont été conclues, un ratio minimum de la valeur des biens immobiliers non grevés par rapport à la dette non garantie consolidée de 1,4, et un ratio minimum du BAIIA consolidé par rapport aux charges d'intérêts consolidées de 1,65. Au 31 décembre 2017, la FPI se conformait à ces exigences.

Note 14. Crédoeurs et autres passifs

	31 décembre 2017	31 décembre 2016
Créditeurs et charges à payer	25 391 \$	37 907 \$
Distributions à payer	14 217	14 193
Intérêts courus	7 297	11 591
Impôts fonciers à payer	8 286	8 580
Versements des locataires à payer	6 776	4 886
Instruments dérivés (note 30)	6 185	7 957
Passif lié aux paiements fondés sur des parts réglés en trésorerie	3 659	2 178
Autres sommes à payer	3 759	1 147
	75 570 \$	88 439 \$

Note 15. Capitaux propres

a) Parts ordinaires

i) Autorisées

Aux termes de la déclaration de fiducie, la FPI peut émettre un nombre illimité de parts ordinaires, dont chacune représente un intérêt indivis égal dans toutes les distributions de la FPI, ainsi que dans l'actif net de celle-ci advenant sa dissolution ou sa liquidation. Toutes les parts sont regroupées en une seule catégorie et sont assorties de droits et de privilèges égaux.

ii) Émises et en circulation

	Nombre de parts	Montant
Solde au 31 décembre 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	62 338	774
Conversion de débentures convertibles de série F	645	11
Régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts	2 693 208	32 590
Solde au 31 décembre 2016	150 333 077	1 958 344
Parts assujetties à des restrictions rachetées	22 959	307
Conversion de débentures convertibles de série G	1 318	36
Régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts	242 312	2 972
Solde au 31 décembre 2017	150 599 666	1 961 659 \$

La FPI a un régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts (le « RDD ») 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. Le 13 janvier 2017, la FPI a annoncé la suspension du RDD jusqu'à nouvel ordre.

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.

iii) Offre publique de rachat dans le cours normal des activités

Le 14 décembre 2017, la FPI a annoncé que la Bourse de Toronto (la « TSX ») avait approuvé le renouvellement de son offre publique de rachat dans le cours normal des activités. En vertu de l'offre renouvelée, la FPI aura la possibilité d'acheter aux fins d'annulation jusqu'à 13 314 337 parts, ce qui représentait 10 % du flottant de 133 143 374 parts de la FPI au 7 décembre 2017. Les achats seront effectués au cours du marché par l'entremise de la TSX. Cette offre demeurera en vigueur jusqu'à la plus rapprochée des deux dates suivantes, soit le 16 décembre 2018, soit la date à laquelle la FPI aura acheté le nombre maximal de parts permis en vertu de l'offre. Au cours des exercices clos les 31 décembre 2017 et 2016, la FPI n'a pas acheté de parts dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités.

b) Parts privilégiées

Aux termes de la déclaration de fiducie, la FPI peut émettre un nombre illimité de parts privilégiées. Les données sur les parts privilégiées de la FPI en circulation se présentent comme suit :

Série de parts privilégiées	Nombre de parts en circulation	Valeur nominale	Valeur comptable	Taux de distribution annuel
Série A	3 450 000	86 250 \$	82 143 \$	5,662 %
Série C ¹	3 000 000	75 000 US	69 753	5,250 %
Série E	4 000 000	100 000	96 537	4,750 %
Série G	3 200 000	80 000	77 190	5,000 %
	13 650 000		325 623 \$	

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

i) Série A

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

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

ii) Série C

Le 18 septembre 2012, la FPI a émis 3 000 000 de parts de fiducie privilégiées à taux de distribution cumulative refixé de série C (les « parts de série C ») pour un produit brut totalisant 75 000 \$ US. Les parts de série C donnent droit à une distribution cumulative de 5,25 % par année, payable trimestriellement, lorsqu'elle est déclarée par le conseil des fiduciaires de la FPI, le cas échéant, au cours de la période initiale d'environ cinq ans et demi se clôturant le 31 mars 2018. Le taux de distribution sera refixé le 31 mars 2018, puis tous les cinq ans par la suite, à un taux équivalant au rendement des obligations à cinq ans du gouvernement des États-Unis alors en vigueur, majoré de 4,46 %.

La FPI peut racheter les parts de série C le 31 mars 2018, puis le 31 mars tous les cinq ans par la suite. Les porteurs de parts de série C ont le droit de convertir leurs parts de série C en parts privilégiées de série D (les « parts de série D »), sous réserve de certaines conditions, le 31 mars 2018, puis le 31 mars tous les cinq ans par la suite. Chaque trimestre, les parts de série D donnent droit à des distributions préférentielles cumulatives à taux variable, au gré du conseil des fiduciaires. Les porteurs de parts de série D ont le droit de convertir leurs parts de série D en parts de série C le 31 mars 2023, puis le 31 mars tous les cinq ans par la suite.

iii) Série E

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

La FPI peut racheter les parts de série E le 30 septembre 2018, puis le 30 septembre tous les cinq ans par la suite. Les porteurs de parts de série E ont le droit de convertir leurs parts de série E en parts privilégiées de série F (les « parts de série F »), sous réserve de certaines conditions, le 30 septembre 2018, puis le 30 septembre tous les cinq ans par la suite. Chaque trimestre, les parts de série F donnent droit à des distributions préférentielles cumulatives à taux variable, au gré du conseil des fiduciaires. Les porteurs de parts de série F ont le droit de convertir leurs parts de série F en parts de série E le 30 septembre 2023, puis le 30 septembre tous les cinq ans par la suite.

iv) Série G

Le 29 juillet 2013, la FPI a émis 3 200 000 parts de fiducie privilégiées à taux de distribution cumulative refixé de série G (les « parts de série G ») pour un produit brut totalisant 80 000 \$. Cette émission comprend 200 000 parts de série G émises à l'exercice partiel de l'option des preneurs fermes. Les parts de série G donnent droit à une distribution cumulative de 5,00 % par année, payable trimestriellement, lorsqu'elle est déclarée par le conseil des fiduciaires de la FPI, le cas échéant, au cours de la période initiale se clôturant le 31 juillet 2019. Le taux de distribution sera refixé le 31 juillet 2019 et tous les cinq ans par la suite, à un taux équivalant au rendement des obligations à cinq ans du gouvernement du Canada à ce moment, majoré de 3,13 %.

La FPI peut racheter les parts de série G le 31 juillet 2019, puis le 31 juillet tous les cinq ans par la suite. Les porteurs de parts de série G ont le droit de convertir leurs parts de série G en parts privilégiées de série H (les « parts de série H »), sous réserve de certaines conditions, le 31 juillet 2019, puis le 31 juillet tous les cinq ans par la suite. Chaque trimestre, les parts de série H donnent droit à des distributions préférentielles cumulatives à taux variable, au gré du conseil des fiduciaires. Les porteurs de parts de série H ont le droit de convertir leurs parts de série H en parts de série G le 31 juillet 2024, puis le 31 juillet 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 8 août 2016, la FPI a publié un prospectus préalable de base simplifié. La FPI pourrait, à l'occasion, pendant la période de 25 mois de validité de ce prospectus préalable de base simplifié, offrir et émettre les titres suivants jusqu'à concurrence d'un prix d'offre initial maximal de 2 000 000 \$: i) des parts de fiducie de la FPI; ii) des parts de fiducie privilégiées, pouvant être émises en séries; iii) des titres de créance, qui pourront prendre la forme de débentures, de billets ou d'autres types de titres de créance et qui pourront être émis en séries; iv) des bons de souscription de parts; et v) des reçus de souscription visant l'achat de titres de fiducie. Au 31 décembre 2017, la FPI n'avait pas émis de titres en vertu de ce prospectus préalable de base simplifié.

d) Nombre moyen pondéré de parts ordinaires

	Exercices clos les 31 décembre	
	2017	2016
Bénéfice net	234 435 \$	115 935 \$
Ajustement pour tenir compte des distributions aux porteurs de parts privilégiées (note 17)	(18 418)	(18 432)
Bénéfice net attribuable aux porteurs de parts ordinaires	216 017	97 503
Ajustement pour tenir compte des parts assujetties à des restrictions	371	(220)
Ajustement pour tenir compte des parts différées	—	(3)
Bénéfice net dilué attribuable aux porteurs de parts ordinaires	216 388 \$	97 280 \$

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

Parts ordinaires de base	150 578 462	144 917 941
Incidence des titres ayant un effet dilutif :		
Parts assujetties à des restrictions	309 351	257 476
Parts différées	—	32 181
Parts ordinaires diluées	150 887 813	145 207 598
Bénéfice net par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires :		
De base	1,43 \$	0,67 \$
Dilué	1,43	0,67

Le calcul du bénéfice net dilué par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires tient compte des options sur parts, des débentures convertibles, des parts assujetties à des restrictions et des parts différées lorsque ces instruments ont un effet dilutif. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2017, les parts différées avaient un effet antidilutif, et elles représentaient un total de 67 427 parts. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, les options sur parts et les débentures convertibles avaient un effet antidilutif, et elles représentaient un total de 6 112 922 parts.

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

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

a) Options sur parts

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2017, la charge liée à la rémunération fondée sur des parts relative aux options sur parts en circulation aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres s'est établie à néant (128 \$ en 2016). Les droits de ces options sur parts deviennent acquis sur une période de quatre ans à partir de la date d'attribution.

Le sommaire des options sur parts en circulation de la FPI se présente comme suit :

	2017		Exercices clos les 31 décembre 2016	
	Parts	Prix d'exercice moyen pondéré	Parts	Prix d'exercice moyen pondéré
Solde au début de l'exercice	1 472 000	16,36 \$	2 316 000	15,57 \$
Expirées	(1 472 000)	16,36	(844 000)	14,19
Solde à la fin de l'exercice	—	— \$	1 472 000	16,36 \$
Options pouvant être exercées à la fin de l'exercice	—		1 472 000	

b) Parts assujetties à des restrictions

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2017, la charge liée à la rémunération fondée sur des parts relative aux parts assujetties à des restrictions en circulation aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres s'est élevée à 2 006 \$ (1 898 \$ en 2016). Les droits des parts assujetties à des restrictions sont acquis à compter du troisième anniversaire de la date d'attribution. Les parts assujetties à des restrictions donnent lieu, au cours de la période d'acquisition, à l'accumulation de parts assujetties à des restrictions additionnelles qui sont créditées une fois que les droits des parts assujetties à des restrictions sont acquis. Chaque part assujettie à des restrictions est évaluée au cours de clôture des parts ordinaires de la FPI à la date de clôture.

Le sommaire des parts assujetties à des restrictions en circulation de la FPI se présente comme suit :

	2017		Exercices clos les 31 décembre 2016	
	Parts		Parts	
Solde au début de l'exercice	359 819		368 607	
Attribuées	125 075		141 350	
Cumulées	29 397		34 147	
Rachetées	(83 617)		(179 593)	
Expirées	(36 634)		(4 692)	
Solde à la fin de l'exercice	394 040		359 819	
Parts assujetties à des restrictions dont les droits étaient acquis à la fin de l'exercice	19 131		7 961	

c) Parts différées

La charge au titre de la rémunération fondée sur des parts qui est liée aux parts différées en circulation en vertu du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres s'est élevée à 631 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2017 (395 \$ en 2016). Les parts différées peuvent uniquement être attribuées aux fiduciaires de la FPI, et les droits relatifs à ces parts deviennent acquis immédiatement. Les parts différées peuvent être rachetées au cours d'une période donnée lorsqu'un fiduciaire cesse d'être fiduciaire. Les parts différées donnent lieu à l'accumulation de parts différées supplémentaire après la date d'attribution. Chaque part différée est évaluée au cours de clôture des parts ordinaires de la FPI à la date de clôture.

Le sommaire des parts différées en circulation de la FPI se présente comme suit :

	2017	Exercices clos les 31 décembre 2016
	Parts	Parts
Solde au début de l'exercice	43 250	12 531
Attribuées	33 335	28 237
Cumulées	5 050	2 482
Solde à la fin de l'exercice	81 635	43 250
Parts différées dont les droits étaient acquis à la fin de l'exercice	81 635	43 250

d) Parts payables par versements

Aux 31 décembre 2017 et 2016, aucune part payable par versements n'avait été attribuée en vertu du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres de la FPI.

Note 17. Distributions aux porteurs de parts

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

	Exercice clos le 31 décembre 2017		Exercice clos le 31 décembre 2016	
	Total des distributions	Distributions par part	Total des distributions	Distributions par part
Porteurs de parts ordinaires	162 634 \$	1,08 \$	157 018 \$	1,08 \$
Porteurs de parts privilégiées de série A	4 617	1,34	4 528	1,31
Porteurs de parts privilégiées de série C	5 051	1,68	5 154	1,72
Porteurs de parts privilégiées de série E	4 750	1,19	4 750	1,19
Porteurs de parts privilégiées de série G	4 000	1,25	4 000	1,25

Note 18. Produits

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

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

	31 décembre 2017	31 décembre 2016
Un an ou moins	321 566 \$	349 311 \$
Plus de un an et cinq ans ou moins	908 727	1 015 516
Plus de cinq ans	676 587	707 161
	1 906 880 \$	2 071 988 \$

Note 19. Charges d'intérêts

	Exercices clos les	
	2017	31 décembre 2016
Intérêts sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts	70 642 \$	83 598 \$
Intérêts sur les débetures de premier rang non garanties	7 506	7 516
Intérêts sur les débetures convertibles	1 075	9 646
Intérêts sur les facilités de crédit	15 376	6 958
Amortissement net des ajustements à la juste valeur relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	(1 132)	(2 194)
Amortissement des coûts de financement	3 362	3 465
Désactualisation de la composante passif des débetures	(333)	(851)
	96 496 \$	108 138 \$

Note 20. Profit sur instruments financiers

	Exercices clos les	
	2017	31 décembre 2016
Profit (perte) réalisé(e) sur les débetures convertibles	1 045 \$	(741) \$
(Perte) profit latent(e) sur les contrats de change	(2 867)	709
Profit latent sur les swaps de taux d'intérêt	11 926	5 624
Perte latente sur les autres dérivés	(2 683)	—
	7 421 \$	5 592 \$

Note 21. Impôt sur le résultat

a) Impôt au Canada

La FPI est actuellement admissible en tant que fiducie de fonds commun de placement et de fiducie de placement immobilier (« FPI ») aux fins fiscales canadiennes. En vertu des lois fiscales en vigueur, le bénéfice distribué annuellement par la FPI aux porteurs de parts est déduit dans le calcul de son bénéfice imposable. Étant donné que la FPI prévoit distribuer l'intégralité de son bénéfice imposable à ses porteurs de parts, la FPI ne comptabilise aucune charge d'impôt exigible au Canada.

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

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

Les règles relatives aux EIPD ne s'appliquent pas aux FPI qui satisfont aux conditions prescrites relativement à la nature de leurs actifs et de leurs produits (les « conditions relatives aux FPI »). La FPI a passé en revue les règles relatives aux EIPD et a évalué leur interprétation et leur application à l'égard des actifs et des produits de la FPI. Bien qu'il existe des incertitudes quant à l'interprétation et à l'application des règles relatives aux EIPD, la FPI est d'avis qu'elle satisfaisait aux conditions relatives aux FPI tout au long des exercices clos les 31 décembre 2017 et 31 décembre 2016. Par conséquent, la FPI ne comptabilise pas d'actifs ou de passifs d'impôt différé aux fins de l'impôt sur le revenu canadien.

b) Impôt aux États-Unis

Les immeubles de la FPI situés aux États-Unis sont détenus par des filiales américaines de la FPI qui sont des fiducies de placement immobilier aux fins de l'impôt sur les bénéfices aux États-Unis. Ces filiales prévoient distribuer au Canada l'intégralité de leur bénéfice imposable aux États-Unis, et elles peuvent déduire ces distributions aux fins fiscales aux États-Unis. Par conséquent, la FPI ne comptabilise aucune charge d'impôt fédéral exigible aux États-Unis à l'égard du bénéfice imposable généré par ces filiales. Ces filiales américaines sont assujetties à certains impôts étatiques et à une retenue d'impôt à la source de 30 % à 35 % sur les distributions au Canada. Les retenues d'impôt à la source payées sont comptabilisées avec les distributions connexes.

La FPI est assujettie aux impôts étatiques et fédéral aux États-Unis relativement au bénéfice imposable généré par sa filiale de gestion américaine.

La FPI a évalué l'incidence de la nouvelle loi adoptée aux États-Unis le 22 décembre 2017 (la « réforme fiscale américaine »). Puisque la FPI n'est pas assujettie à l'impôt fédéral relativement au bénéfice imposable généré par ses immeubles situés aux États-Unis, la réforme fiscale américaine n'a pas eu d'incidence significative sur ces états financiers consolidés.

Note 22. Variations des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation

	2017	Exercices clos les 31 décembre 2016
Charges payées d'avance et autres actifs	(1 210) \$	(1 314) \$
Débiteurs et autres sommes à recevoir	(2 570)	(1 244)
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	(3 315)	2 063
Créditeurs et autres passifs	(13 491)	15 193
	(20 586) \$	14 698 \$

Note 23. Filiales

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

Nom de l'entité	Pays	Participation	
		31 décembre 2017	31 décembre 2016
Artis General Partner Ltd.	Canada	100 %	100 %
AX L.P.	Canada	100 %	100 %
Artis Property Management General Partner Ltd.	Canada	100 %	100 %
AX Property Management L.P.	Canada	100 %	100 %
Winnipeg Square Leaseco, Inc.	Canada	100 %	100 %
AR GL General Partner Ltd.	Canada	75 %	75 %
AR GL Limited Partnership	Canada	75 %	75 %
AX Longboat G.P. Inc.	Canada	50 %	50 %
AX Longboat L.P.	Canada	50 %	50 %
Artis US Holdings, Inc.	États-Unis	100 %	100 %
Artis US Holdings II GP, Inc.	États-Unis	100 %	100 %
Artis US Holdings II, LLC	États-Unis	100 %	100 %
Artis US Holdings II L.P.	États-Unis	100 %	100 %
Artis US Holdings III GP, Inc.	États-Unis	100 %	100 %
Artis US Holdings III, LLC	États-Unis	100 %	100 %
Artis US Holdings III L.P.	États-Unis	100 %	100 %
AX US Management, Inc.	États-Unis	100 %	100 %
Park 8Ninety Phase I, LP	États-Unis	95 %	95 %
Artis/Core Park West Land, Ltd.	États-Unis	90 %	90 %
Park Lucero I, LP ¹	États-Unis	100 %	90 %
Park Lucero II, LP	États-Unis	90 %	90 %
Park Lucero III, LP ¹	États-Unis	100 %	90 %
Park Lucero IV, LP ¹	États-Unis	100 %	90 %
Artis/Ryan Millwright, LP	États-Unis	80 %	80 %
Artis HRA 1700 Broadway GP, LLC	États-Unis	50 %	50 %
Artis HRA 1700 Broadway, LP	États-Unis	50 %	50 %
Artis HRA Hudsons Bay GP, LLC	États-Unis	50 %	50 %
Artis HRA Hudsons Bay, LP	États-Unis	50 %	50 %
ARTIS HRA Inverness Point GP, LLC	États-Unis	50 %	50 %
ARTIS HRA Inverness Point, LP	États-Unis	50 %	50 %

1. Le 7 septembre 2017, la FPI a accru à 100 % sa participation dans ces immeubles. Avec prise d'effet le 7 septembre 2017, la FPI ne présente plus ses participations dans ces immeubles à titre de coentreprises. Se reporter à la note 3 pour plus d'information.

Note 24. Transactions entre parties liées

La FPI peut émettre des attributions fondées sur des parts aux fiduciaires, aux dirigeants, aux employés et aux conseillers (notes 16 et 25).

En 2017, la FPI n'a conclu aucune transaction entre parties liées. En 2015, Marwest Management Canada Ltd., Marwest Construction Ltd., Marwest Development Corporation et Fairtax Realty Advocates ont subi une refonte de leur structure de propriété. En raison des changements de propriété, ces entités ne font plus l'objet d'un contrôle ou d'un contrôle conjoint par de principaux dirigeants de la FPI. Par conséquent, ces entreprises n'ont pas à être déclarées comme des parties liées en vertu des IFRS. Avec prise d'effet à l'exercice clos le 31 décembre 2017, la FPI ne présente plus de transactions conclues avec ces entités comme étant des transactions entre parties liées.

Note 25. Principaux dirigeants

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

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

	Exercices clos les 31 décembre	
	2017	2016
Avantages à court terme	8 436 \$	4 844 \$
Avantages postérieurs à l'emploi	1 243	1 243
Autres avantages à long terme	1 405	1 852
Rémunération fondée sur des parts	1 239	1 560
	12 323 \$	9 499 \$

a) Avantages à court terme

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

b) Avantages postérieurs à l'emploi

La FPI offre des régimes à prestations définies en vertu desquels des prestations de retraite sont versées à certains principaux dirigeants. La prestation de retraite finale est définie par une formule qui prévoit une unité de prestation par année de service. Les cotisations de l'employeur ne sont pas précisées ni définies dans le document relatif au régime; elles sont fondées sur le résultat d'évaluations actuarielles qui déterminent le niveau de financement requis pour remplir l'obligation totale estimée au moment de l'évaluation. La FPI utilise la date d'évaluation du 31 décembre aux fins comptables pour ses régimes de retraite à prestations définies.

Les montants inclus dans les bilans consolidés au titre des régimes de retraite des employés sont présentés ci-après :

	31 décembre 2017	31 décembre 2016
Obligation au titre des prestations définies	8 339 \$	6 874 \$
Juste valeur des actifs des régimes	9 229	7 167
Situation de capitalisation	(890)	(293)
Actifs non comptabilisés en raison du plafond de l'actif	890	293
Passif net découlant de l'obligation au titre des prestations définies	— \$	— \$

c) Autres avantages à long terme

La FPI a une obligation au titre des prestations de retraite futures versées à certains principaux dirigeants à la fin d'une période de service déterminée.

d) Rémunération fondée sur des parts

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

Note 26. 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 et aux facilités de crédit, n'ont pas été attribuées à ces secteurs.

Exercice clos le 31 décembre 2017							
	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des coentreprises	Total
Produits	155 484 \$	109 636 \$	62 127 \$	215 344 \$	338 \$	(26 601) \$	516 328 \$
Charges :							
Exploitation des immeubles	35 519	27 734	15 196	53 327	—	(7 921)	123 855
Impôts fonciers	22 996	16 712	10 325	35 475	—	(4 259)	81 249
	58 515	44 446	25 521	88 802	—	(12 180)	205 104
Bénéfice d'exploitation net	96 969	65 190	36 606	126 542	338	(14 421)	311 224
Autres produits (charges) :							
Charges générales	—	—	—	(5)	(13 773)	—	(13 778)
Charges d'intérêts	(20 737)	(12 017)	(9 294)	(35 884)	(24 774)	6 210	(96 496)
Produits d'intérêts	878	70	26	43	139	(8)	1 148
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	—	—	—	—	—	21 280	21 280
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(663)	(16 915)	42 804	(7 471)	—	(13 061)	4 694
Perte de change	—	—	—	—	(267)	—	(267)
Coûts de transaction	—	(431)	—	(679)	—	—	(1 110)
Profit sur instruments financiers	—	—	—	—	7 421	—	7 421
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	76 447	35 897	70 142	82 546	(30 916)	—	234 116
Économie d'impôt sur le résultat	—	—	—	319	—	—	319
Bénéfice net (perte nette)	76 447 \$	35 897 \$	70 142 \$	82 865 \$	(30 916) \$	— \$	234 435 \$
Acquisitions d'immeubles de placement	— \$	13 850 \$	— \$	89 384 \$	— \$	— \$	103 234 \$
Entrées d'immeubles de placement et d'immeubles de placement en cours d'aménagement	8 913	28 711	7 034	67 206	—	(32 311)	79 553
Entrées de mesures incitatives à la prise à bail	19 115	9 910	3 429	25 778	—	(7 687)	50 545
Entrées de commissions de location	4 473	1 816	1 195	7 942	—	(2 514)	12 912

31 décembre 2017

	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des coentreprises	Total
Total de l'actif	1 383 098	\$ 1 152 199	\$ 672 959	\$ 2 143 984	\$ 29 768	\$ (166 112)	\$ 5 215 896
Total du passif	415 255	227 382	217 011	940 840	976 311	(166 112)	2 610 687

Exercice clos le 31 décembre 2016

	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des coentreprises	Total
Produits	206 922	\$ 108 708	\$ 61 750	\$ 194 900	\$ 235	\$ (23 364)	\$ 549 151
Charges :							
Exploitation des immeubles	42 442	28 004	15 051	47 627	—	(7 026)	126 098
Impôts fonciers	30 488	16 044	10 511	33 634	—	(3 740)	86 937
	72 930	44 048	25 562	81 261	—	(10 766)	213 035
Bénéfice net d'exploitation	133 992	64 660	36 188	113 639	235	(12 598)	336 116
Autres produits (charges) :							
Charges du siège social	—	—	—	—	(13 322)	—	(13 322)
Charges d'intérêts	(32 714)	(15 991)	(10 197)	(29 537)	(24 278)	4 579	(108 138)
Produits d'intérêts	991	29	18	15	162	(5)	1 210
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	—	—	—	—	—	13 367	13 367
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(108 323)	(6 539)	(6 265)	11 713	—	(5 343)	(114 757)
Perte de change	—	—	—	—	(2 345)	—	(2 345)
Coûts de transaction	(17)	(10)	—	(1 078)	—	—	(1 105)
Profit sur instruments financiers	—	—	—	—	5 592	—	5 592
(Perte) bénéfice avant impôt sur le résultat	(6 071)	42 149	19 744	94 752	(33 956)	—	116 618
Charge d'impôt sur le résultat	—	—	—	(683)	—	—	(683)
(Perte nette) bénéfice net avant impôt sur le résultat	(6 071)	\$ 42 149	\$ 19 744	\$ 94 069	\$ (33 956)	\$ —	\$ 115 935
Acquisition d'immeubles de placement	—	\$ 1 168	\$ —	\$ 349 548	\$ —	\$ (10 601)	\$ 340 115
Entrées d'immeubles de placement et d'immeubles de placement en cours d'aménagement	11 288	36 465	13 197	71 750	—	(51 423)	81 277
Entrées de mesures incitatives à la prise à bail	14 699	7 870	10 632	12 499	—	(5 009)	40 691
Entrées de commissions de location	4 373	1 712	2 571	9 402	—	(1 725)	16 333

31 décembre 2016

	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des coentreprises	Total
Total de l'actif	1 697 992	\$ 1 115 532	\$ 626 732	\$ 2 194 824	\$ 29 827	\$ (172 152)	\$ 5 492 755
Total du passif	763 599	343 232	269 031	1 035 065	626 614	(172 152)	2 865 389

Note 27. Engagements, éventualités et garanties

a) Lettres de crédit

Au 31 décembre 2017, la FPI avait émis des lettres de crédit d'un montant de 4 904 \$ (3 841 \$ au 31 décembre 2016).

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 quatre immeubles au 31 décembre 2017 (deux immeubles au 31 décembre 2016). Ces garanties demeureront en vigueur jusqu'à ce que la dette soit modifiée, refinancée ou éteinte. Le risque de crédit survient en cas de défaut sur le remboursement de la dette de la part des acquéreurs, puisqu'elle est garantie par la FPI. Le risque de crédit est atténué, puisque la FPI a un recours en vertu de ces garanties en cas de défaut des acquéreurs. Dans un tel cas, la FPI aurait un droit sur les immeubles sous-jacents. Au 31 décembre 2017, le montant estimatif de la dette assujettie aux garanties était de 61 927 \$ (14 810 \$ au 31 décembre 2016) et la durée moyenne pondérée résiduelle estimative était de 5,0 ans (3,4 ans au 31 décembre 2016). Aucun passif excédant la juste valeur des garanties n'a été comptabilisé dans les états financiers consolidés, puisque la juste valeur estimative des participations des emprunteurs dans les immeubles sous-jacents excède les emprunts hypothécaires à payer pour lesquels la FPI a fourni les garanties.

Note 28. Gestion du capital

Les objectifs de la FPI en matière de gestion du capital consistent à préserver sa capacité de poursuivre ses activités de façon continue et de générer des rendements suffisants pour offrir aux porteurs de parts des distributions en trésorerie stables. La FPI définit le capital comme les emprunts hypothécaires et autres emprunts, les débetures de premier rang non garanties, les débetures convertibles, les facilités de crédit et les capitaux propres.

La déclaration de fiducie de la FPI lui permet de contracter des dettes pourvu que, compte tenu de la dette contractée ou reprise (comme le définit la déclaration de fiducie), le montant de cette dette n'excède pas 70 % de la valeur comptable brute du total de l'actif de la FPI. Aux termes de la déclaration de fiducie, la valeur comptable brute est définie comme la valeur comptable consolidée des actifs de la FPI, plus le montant de l'amortissement cumulé comptabilisé dans les livres et registres de la FPI, plus le montant de tout passif d'impôt différé découlant d'acquisitions indirectes, calculés conformément aux principes comptables généralement reconnus. Au 31 décembre 2017, le ratio de la dette sur la valeur comptable brute était de 47,9 % (47,6 % au 31 décembre 2016), ce qui est conforme à l'exigence de la déclaration de fiducie et cadre avec les objectifs de la FPI.

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

	Note	31 décembre 2017	31 décembre 2016
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	10	1 561 033 \$	2 147 962 \$
Débetures de premier rang non garanties	11	199 854	199 740
Débetures convertibles	12	—	119 358
Facilités de crédit	13	737 305	269 680
Total de la dette		2 498 192	2 736 740
Capitaux propres		2 605 209	2 627 366
		5 103 401 \$	5 364 106 \$

Note 29. 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. Ces risques et les mesures prises pour les gérer sont présentés ci-dessous :

a) Risque de marché

i) Risque de taux d'intérêt

La FPI est exposée au risque de taux d'intérêt sur ses emprunts. La déclaration de fiducie limite le ratio d'endettement de la FPI à 70 % de la valeur comptable brute du total de l'actif de la FPI. La FPI surveille également le montant de la dette à taux variable. La majorité des emprunts hypothécaires et des débetures de la FPI sont à taux fixe. En outre, la direction compare la durée moyenne pondérée restante de la dette à long terme à la durée moyenne résiduelle des contrats de location. Au 31 décembre 2017, la FPI avait une dette à taux variable, incluant des facilités de crédit, de 1 580 397 \$ (1 250 599 \$ au 31 décembre 2016). Au 31 décembre 2017, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 756 956 \$ de la dette à taux variable, y compris des swaps sur ses facilités de crédit (489 310 \$ au 31 décembre 2016).

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

	Incidence sur les charges d'intérêts
Dette à taux variable	8 234 \$
Dette à taux fixe échéant dans moins de un an	2 257
	10 491 \$

ii) Risque de change

Comme la FPI détient des immeubles aux États-Unis, elle est exposée au risque lié aux fluctuations des taux de change, qui peuvent avoir une incidence sur sa situation financière et sur ses résultats. Afin d'atténuer ce risque, les emprunts de la FPI relatifs à ses immeubles aux États-Unis sont libellés en dollars américains, ce qui procure à la fiducie une couverture naturelle. 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 1,2952 pour l'exercice clos le 31 décembre 2017, au taux de change de clôture de 1,2545 au 31 décembre 2017, aurait donné lieu à une diminution du bénéfice net d'environ 3 814 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2017. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2017, une dépréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au dollar canadien aurait donné lieu à une diminution d'environ 92 384 \$ des autres éléments de bénéfice global. À l'inverse, une appréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au dollar canadien aurait eu l'effet équivalent contraire. Cette analyse suppose que toutes les variables, en particulier les taux d'intérêt, demeurent constantes.

iii) Autre risque de prix

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

b) Risque de crédit

L'exposition maximale au risque de crédit de la FPI correspond à la valeur comptable de chaque catégorie d'actifs financiers présentée séparément dans la trésorerie, la trésorerie détenue en fiducie, les débiteurs et autres sommes à recevoir, les dépôts sur les immeubles de placement et les billets à recevoir.

À titre de propriétaire de biens immobiliers, la FPI est exposée à un risque de crédit du fait que les locataires pourraient ne pas être en mesure de payer les loyers contractuels. La direction atténue ce risque en procédant à des vérifications appropriées de la solvabilité des locataires importants et aux vérifications diligentes s'y rapportant. Le portefeuille d'immeubles de la FPI comprend plusieurs catégories d'actifs, dont des immeubles de bureaux, des immeubles de commerces de détail et des immeubles industriels, qui sont répartis dans diverses régions géographiques, soit dans cinq provinces canadiennes et six États américains. Une perte de valeur des débiteurs et autres sommes à recevoir de 509 \$ est incluse dans les charges d'exploitation des immeubles pour l'exercice clos le 31 décembre 2017 (1 043 \$ en 2016), respectivement. La qualité du crédit des débiteurs et autres sommes à recevoir est considérée comme adéquate.

Le tableau suivant présente le classement chronologique des créances.

	31 décembre 2017	31 décembre 2016
En souffrance – de 0 à 30 jours	6 244 \$	3 663 \$
En souffrance – de 31 à 90 jours	700	551
En souffrance – plus de 91 jours	1 177	3 061
	8 121	7 275
Provision pour créances douteuses	(331)	(1 166)
	7 790 \$	6 109 \$

La FPI est également exposée au risque de crédit à titre de détentrice de billets à recevoir. La direction atténue ce risque en procédant à des vérifications de la solvabilité des emprunteurs et aux vérifications diligentes s'y rapportant.

c) Risque de liquidité

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

Le tableau qui suit présente les échéances estimatives des passifs financiers de la FPI au 31 décembre 2017, incluant les créditeurs et autres passifs, les facilités de crédit, les débentures de premier rang non garanties et les emprunts hypothécaires et autres emprunts. Toutes les débentures convertibles sont présentées à leur valeur nominale.

	Total	Moins de 1 an	De 1 an à 3 ans	De 4 ans à 5 ans	Après 5 ans
Créditeurs et autres passifs	75 570 \$	75 570 \$	— \$	— \$	— \$
Facilités de crédit	738 383	267 748	—	470 635	—
Débentures de premier rang non garanties	200 000	—	200 000	—	—
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 562 699	322 177	435 066	543 578	261 878
	2 576 652 \$	665 495 \$	635 066 \$	1 014 213 \$	261 878 \$

Note 30. Évaluations à la 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 des exercices clos les 31 décembre 2017 et 2016.

		31 décembre 2017		31 décembre 2016	
	Hiérarchie des justes valeurs	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Actif :					
Immeubles de placement	Niveau 3	4 720 362 \$	4 720 362 \$	4 991 825 \$	4 991 825 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	Niveau 3	79 701	79 701	65 199	65 199
Billets à recevoir	Niveau 2	15 304	16 152	15 787	16 973
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	Niveau 3	110 188	110 188	119 178	119 178
Instruments dérivés	Niveau 2	8 425	8 425	3 567	3 567
		4 933 980	4 934 828	5 195 556	5 196 742
Passif :					
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	Niveau 2	1 561 033	1 574 614	2 147 962	2 178 696
Débetures de premier rang non garanties	Niveau 2	199 854	201 438	199 740	202 795
Débetures convertibles	Niveau 1	—	—	119 358	118 158
Facilité de crédit	Niveau 2	737 305	738 383	269 680	269 680
Instruments dérivés	Niveau 2	6 185	6 185	7 957	7 957
		2 504 377	2 520 620	2 744 697	2 777 286
		2 429 603 \$	2 414 208 \$	2 450 859 \$	2 419 456 \$

La juste valeur des débiteurs et autres sommes à recevoir, de la trésorerie détenue en fiducie, de la trésorerie et des créditeurs et autres passifs de la FPI se rapproche de leur valeur comptable en raison de l'échéance relativement courte de ces instruments financiers.

La juste valeur des billets à recevoir, des instruments dérivés, des emprunts hypothécaires et autres emprunts, des débetures de premier rang non garanties et des facilités de crédit a été établie au moyen de l'actualisation des flux de trésorerie de ces instruments financiers en fonction des taux du marché en vigueur à la fin de la période qui s'appliqueraient à des instruments assortis de modalités et de risques de crédit similaires.

Les instruments dérivés se composent principalement de swaps de taux d'intérêt et de swaps de devises. La FPI a conclu des swaps de taux d'intérêt sur un certain nombre d'emprunts hypothécaires et sur ses facilités de crédit non renouvelables. Ces swaps ne sont pas désignés comme relation de couverture.

Note 31. Événements postérieurs à la date de clôture

Les événements suivants se sont produits après le 31 décembre 2017 :

- La FPI a émis 5 000 000 de parts de fiducie privilégiées à taux de distribution cumulative minimum refixé de série I (les « parts de série I »), au prix de 25 \$ la part, pour un produit brut de 125 000 \$. Les parts de série I prévoient des distributions privilégiées cumulatives fixes annuelles de 1,50 \$ la part, qui sont versées au gré du conseil des fiduciaires.
- La FPI a émis des débentures de premier rang non garanties de série B à taux variable d'une durée de deux ans, dont le montant en capital totalise 200 000 \$. Ces débentures porteront intérêt à un taux variable basé sur le taux CDOR sur trois mois, majoré de 107 points de base.
- La FPI a remis son avis de rachat relatif à toutes les parts de série C en circulation, avec prise d'effet le 31 mars 2018.
- La FPI a conclu un contrat de change à terme aux fins de l'achat de 75 000 \$ US pour 92 760 \$.
- La FPI a cédé Humana Building, un immeuble de bureaux situé dans la région du Grand Phoenix, en Arizona. L'immeuble a été vendu pour un montant de 19 067 \$ US, et une tranche du produit a servi à rembourser l'emprunt hypothécaire impayé dont le montant se chiffrait à 8 639 \$ US.
- La FPI a conclu une entente d'achat inconditionnelle visant un projet d'aménagement d'immeubles de bureaux situés dans la région des villes jumelles, au Minnesota. La FPI acquerra chaque phase du projet à l'achèvement, et le prix d'achat prévu totalise 98 512 \$ US.
- La FPI a remboursé un solde net de 169 000 \$ et de 21 000 \$ US sur ses facilités de crédit à terme renouvelables.
- La FPI a obtenu un nouveau financement hypothécaire d'un montant de 16 110 \$ US relativement à un immeuble qui n'était pas grevé de charge auparavant, et elle a remboursé un emprunt hypothécaire arrivant à échéance d'un montant de 21 542 \$.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie mensuelle de 0,09 \$ par part pour les mois de janvier et de février 2018.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie trimestrielle de 0,3125 \$ par part privilégiée de série G pour la période de trois mois se clôturant le 31 janvier 2018.

Note 32. Approbation des états financiers

Les présents états financiers consolidés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires, et leur date d'autorisation de publication est le 1^{er} mars 2018.