

États financiers consolidés intermédiaires résumés de

**ARTIS REAL ESTATE
INVESTMENT TRUST**

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2018 et 2017
(non audité)

(en dollars canadiens)

Bilans consolidés intermédiaires résumés

(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	30 septembre 2018	31 décembre 2017
ACTIF			
Actifs non courants :			
Immeubles de placement	4	4 952 878 \$	4 720 362 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	4	87 014	79 701
Participations dans des coentreprises	5	178 158	200 383
Biens et matériel		6 625	7 005
Billets à recevoir		14 065	12 982
		5 238 740	5 020 433
Actifs courants :			
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	4	88 458	110 188
Immeubles en stock	6	10 731	—
Dépôts sur immeubles de placement		5 230	5 081
Charges payées d'avance et autres actifs		27 736	17 134
Billets à recevoir		3 838	2 322
Débiteurs et autres sommes à recevoir		18 942	16 816
Trésorerie détenue en fiducie		8 424	8 090
Trésorerie		33 796	35 832
		197 155	195 463
		5 435 895 \$	5 215 896 \$
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES			
Passifs non courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	7	1 350 336 \$	1 190 525 \$
Déventures de premier rang non garanties	8	199 469	199 854
Facilités de crédit	9	588 266	298 922
Autres passifs à long terme		7 446	6 404
		2 145 517	1 695 705
Passifs courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	7	248 110	370 508
Déventures de premier rang non garanties	8	199 940	—
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance		35 882	30 521
Créditeurs et autres passifs		82 515	75 570
Facilités de crédit	9	—	438 383
		566 447	914 982
		2 711 964	2 610 687
Capitaux propres		2 723 931	2 605 209
Engagements, éventualités et garanties	19		
Événements postérieurs à la date de clôture	23		
		5 435 895 \$	5 215 896 \$

Se reporter aux notes annexes.

États consolidés intermédiaires résumés du résultat net

(non audité)

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

	Note	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
		2018	30 septembre 2017	2018	30 septembre 2017
Produits	12	128 097 \$	127 008 \$	380 006 \$	390 072 \$
Charges :					
Exploitation des immeubles		31 281	30 065	92 382	91 633
Impôts fonciers		20 605	19 639	60 560	62 157
		51 886	49 704	152 942	153 790
Bénéfice d'exploitation net		76 211	77 304	227 064	236 282
Autres produits (charges) :					
Charges générales	13	(2 585)	(3 334)	(12 250)	(10 446)
Charges d'intérêts	14	(25 032)	(23 882)	(74 311)	(73 034)
Produits d'intérêts		371	300	1 285	841
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises (Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	5	5 343	7 896	10 839	15 538
Profit (perte) de change	4	(32 096)	2 486	(13 523)	(212)
Coûts de transaction	15	(227)	(567)	(5 930)	(567)
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	16	(2 714)	8 231	14 699	8 841
Bénéfice avant impôt sur le résultat		25 963	64 892	151 879	180 120
(Charge) économie d'impôt sur le résultat	17	(244)	(89)	(463)	252
Bénéfice net		25 719	64 803	151 416	180 372
Autres éléments (de perte globale) de bénéfice global pouvant être reclassés en résultat net au cours de périodes ultérieures :					
(Perte) profit de change latent(e)		(21 608)	(33 545)	35 491	(68 892)
(Perte) profit de change latent(e) sur les participations dans des coentreprises		(2 094)	(11 210)	3 577	(16 025)
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		—	(70)	—	(78)
		(23 702)	(44 825)	39 068	(84 995)
Total du bénéfice global		2 017 \$	19 978 \$	190 484 \$	95 377 \$
Bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires					
De base	10 d)	0,13 \$	0,40 \$	0,88 \$	1,11 \$
Bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires					
Dilué	10 d)	0,13	0,40	0,87	1,10
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :					
De base	10 d)	153 819 835	150 593 190	153 046 020	150 573 197
Dilué	10 d)	154 400 926	151 035 020	153 561 930	150 966 763

Se reporter aux notes annexes.

États consolidés intermédiaires résumés des variations des capitaux propres

(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	Apports de capital des porteurs de parts ordinaires [note 10 a) ii]	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 2016	1 958 344 \$	123 785 \$	203 458 \$	16 156 \$	2 301 743 \$	325 623 \$	2 627 366 \$
Variations au cours de la période :							
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission	3 224	—	—	—	3 224	—	3 224
Bénéfice net	—	180 372	—	—	180 372	—	180 372
Autres éléments de perte globale	—	—	(84 995)	—	(84 995)	—	(84 995)
Distributions	—	(139 229)	—	—	(139 229)	—	(139 229)
Capitaux propres au 30 septembre 2017	1 961 568	164 928	118 463	16 156	2 261 115	325 623	2 586 738
Variations au cours de la période :							
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission	91	—	—	—	91	—	91
Bénéfice net	—	54 063	—	—	54 063	—	54 063
Autres éléments de bénéfice global	—	—	12 501	—	12 501	—	12 501
Distributions	—	(48 184)	—	—	(48 184)	—	(48 184)
Capitaux propres au 31 décembre 2017	1 961 659	170 807	130 964	16 156	2 279 586	325 623	2 605 209
Variations au cours de la période :							
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission	44 136	—	—	—	44 136	121 304	165 440
Rachat de parts privilégiées (note 10 b)	—	—	—	(26 952)	(26 952)	(69 753)	(96 705)
Reclassement du surplus d'apport	—	(10 796)	—	10 796	—	—	—
Bénéfice net	—	151 416	—	—	151 416	—	151 416
Autres éléments de bénéfice global	—	—	39 068	—	39 068	—	39 068
Distributions	—	(140 497)	—	—	(140 497)	—	(140 497)
Capitaux propres au 30 septembre 2018	2 005 795 \$	170 930 \$	170 032 \$	— \$	2 346 757 \$	377 174 \$	2 723 931 \$

Se reporter aux notes annexes.

Tableaux consolidés intermédiaires résumés des flux de trésorerie

(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
		2018	2017	2018	2017
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) :					
Activités d'exploitation :					
Bénéfice net		25 719 \$	64 803 \$	151 416 \$	180 372 \$
Distributions provenant des coentreprises		816	782	3 180	2 388
Ajustements pour tenir compte des éléments sans effet sur la trésorerie :					
Perte (profit) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	4	32 096	(2 486)	13 523	212
Amortissement des biens et du matériel		264	211	800	676
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	5	(5 343)	(7 896)	(10 839)	(15 538)
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits	12	4 871	4 292	14 609	12 611
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	14	(28)	(283)	(242)	(899)
Désactualisation de la composante passif des débetures	14	(54)	(52)	(160)	(279)
Ajustements des loyers de façon linéaire	12	(1 338)	(1 555)	(4 401)	(4 654)
(Profit) perte de change latent(e)		(1 299)	3 579	(2 568)	(1 255)
Perte (profit) lié(e) à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	16	2 714	(8 231)	(14 699)	(8 841)
Rémunération fondée sur des parts		(200)	536	462	1 343
Amortissement des coûts de financement compris dans les charges d'intérêts	14	933	831	2 625	2 539
Autres avantages du personnel à long terme		349	247	1 023	1 003
Entrées d'immeubles en stock	6	(115)	—	(115)	—
Variations des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation		5 358	5 881	6 214	(8 456)
		64 743	60 659	160 828	161 222
Activités d'investissement :					
Acquisitions d'immeubles de placement, déduction faite de la dette connexe	3	(63 385)	(16 707)	(76 449)	(16 707)
Produit de la cession d'immeubles de placement, déduction faite des coûts et de la dette connexe	3	252	62 298	126 548	211 506
Entrées d'immeubles de placement	4	(9 149)	(14 140)	(25 186)	(32 858)
Entrées d'immeubles de placement en cours d'aménagement	4	(13 086)	(10 557)	(28 326)	(29 060)
Entrées de coentreprises	5	(3 039)	(3 018)	(7 207)	(8 031)
Entrées de mesures incitatives à la prise à bail		(13 459)	(15 907)	(37 246)	(35 268)
Entrées de commissions de location	4	(3 156)	(2 630)	(8 359)	(9 855)
Entrées de biens et de matériel		(24)	(2 025)	(415)	(2 892)
Billets à recevoir – remboursements de capital (émissions)		25	1 065	(2 228)	2 066
Variation des dépôts sur immeubles de placement		(290)	(500)	10	(500)
Variation de la trésorerie détenue en fiducie		761	(827)	(115)	(1 628)
		(104 550)	(2 948)	(58 973)	76 773
Activités de financement :					
Émission de parts ordinaires, déduction faite des frais d'émission		—	—	—	2 972
Émission de débetures de premier rang non garanties, déduction faite des coûts de financement	8	—	—	199 217	—
Émission de parts privilégiées, déduction faite des frais d'émission	10 b)	—	—	121 304	—
Rachat de parts privilégiées	10 b)	—	—	(96 705)	—
Remboursement de débetures convertibles		—	—	—	(116 549)
Avance sur facilités de crédit renouvelables		115 184	166 000	245 508	453 000
Remboursement de facilités de crédit renouvelables, incluant les coûts de financement		(98 019)	(230 000)	(393 682)	(348 500)
Avance sur facilités de crédit non renouvelables, déduction faite des coûts de financement		—	298 825	—	298 825
Distributions payées sur les parts ordinaires		(41 532)	(40 661)	(123 720)	(125 431)
Distributions payées sur les parts privilégiées		(5 283)	(4 548)	(15 244)	(13 775)
Remboursements de capital sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts		(11 306)	(12 845)	(33 554)	(42 735)
Remboursements d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts		(47 274)	(269 417)	(78 153)	(391 811)
Avance sur emprunts hypothécaires et autres emprunts, déduction faite des coûts de financement		461	39 807	69 367	45 098
		(87 769)	(52 839)	(105 662)	(238 906)
(Perte) profit de change sur la trésorerie détenue en monnaie étrangère		(3 463)	490	1 771	(1 339)
(Diminution) augmentation de la trésorerie		(131 039)	5 362	(2 036)	(2 250)
Trésorerie au début de la période		164 835	43 117	35 832	50 729
Trésorerie à la fin de la période		33 796 \$	48 479 \$	33 796 \$	48 479 \$
Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie :					
Intérêts versés		27 462 \$	27 858 \$	77 851 \$	82 433 \$
Intérêts reçus		376	303	1 291	846

Se reporter aux notes annexes.

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2018 et 2017 (non audité)

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

Note 1. Entreprise

Artis Real Estate Investment Trust (la « FPI ») est une fiducie de placement immobilier à capital fixe non constituée en société par actions établie en vertu des lois de la province du Manitoba et régie par ces lois. La FPI a été créée aux termes d'une déclaration de fiducie datée du 8 novembre 2004, dont la dernière modification et mise à jour a eu lieu le 20 juillet 2016 (la « déclaration de fiducie »). La FPI a pour objectif de détenir, de gérer, de louer et, le cas échéant, d'aménager 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 1,3680 \$ par part privilégiée de série E, à 1,25 \$ par part privilégiée de série G et à 1,50 \$ par part privilégiée de série I) sont établies par le conseil des fiduciaires.

Note 2. Principales méthodes comptables

a) Mode de présentation et d'évaluation :

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

Les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été préparés conformément aux mêmes méthodes comptables que celles utilisées dans les états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2017, à l'exception des méthodes et des normes adoptées décrites dans la note 2 c). Les états financiers consolidés ont été préparés sur la base de la continuité de l'exploitation et sont présentés en dollars canadiens arrondis au millier de dollars près, à moins d'indication contraire.

Ces états financiers consolidés intermédiaires résumés doivent être lus en parallèle avec les états financiers consolidés de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2017.

b) Recours à des estimations et à des jugements :

La préparation des états financiers consolidés intermédiaires résumés exige de la direction qu'elle fasse des estimations, qu'elle pose des hypothèses et qu'elle émette des jugements qui ont une incidence sur les montants déclarés des actifs et des passifs, sur les informations à fournir relativement aux actifs et aux passifs éventuels à la date des états financiers et sur les montants déclarés des produits et des charges de la période considérée. Les estimations et les jugements comptables critiques sont présentés à la note 2 des états financiers consolidés de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2017. Aucune modification n'a été apportée aux estimations et aux jugements comptables critiques au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2018.

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

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 achevé son évaluation de l'incidence d'IFRS 15 sur ses états financiers consolidés. La catégorie de produits la plus significative de la FPI en ce qui concerne les produits locatifs de base ne fait pas partie du champ d'application de cette norme. La seule catégorie de produits importante entrant dans le champ d'application d'IFRS 15 est liée aux recouvrements de charges d'exploitation des immeubles et d'impôts fonciers. Les pratiques de la FPI en matière de comptabilisation des produits n'ont pas changé à la suite de l'adoption de cette norme, de sorte que l'adoption d'IFRS 15 n'a pas eu d'incidence significative sur les états financiers consolidés. La FPI a choisi d'appliquer la norme selon une approche rétrospective modifiée. Selon cette approche, la période comparative de 2017 n'a pas été retraitée. Aucun ajustement transitoire cumulatif du solde d'ouverture des bénéfices non distribués n'était requis. La seule incidence est la nécessité de fournir des informations supplémentaires par voie de note sur la subdivision de ses catégories de produits, en ce qui concerne les 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 remplace 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.

Le tableau suivant présente un sommaire de l'incidence de l'adoption d'IFRS 9 sur le classement des instruments financiers. L'adoption de cette norme n'a pas donné lieu à des changements dans l'évaluation des états financiers consolidés de la FPI.

Instrument financier	Classement antérieur selon IAS 39	Nouveau classement selon IFRS 9
Actifs financiers :		
Billets à recevoir	Prêts et créances	Coût amorti
Instruments dérivés	Juste valeur par le biais du résultat net	Juste valeur par le biais du résultat net
Débiteurs et autres sommes à recevoir	Prêts et créances	Coût amorti
Trésorerie détenue en fiducie	Prêts et créances	Coût amorti
Trésorerie	Prêts et créances	Coût amorti
Passifs financiers :		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	Autres passifs	Coût amorti
Débitures de premier rang non garanties	Autres passifs	Coût amorti
Facilités de crédit	Autres passifs	Coût amorti
Passifs liés aux actions et aux parts privilégiées	Autres passifs	Coût amorti
Instruments dérivés	Juste valeur par le biais du résultat net	Juste valeur par le biais du résultat net
Créditeurs et autres passifs	Autres passifs	Coût amorti

IFRS 9 prévoit un modèle fondé sur les pertes de crédit attendues pour les actifs financiers évalués au coût amorti et pour les passifs financiers qui constituent des contrats de garantie financière ou des engagements de prêt à un taux d'intérêt inférieur au marché. Les pertes de crédit attendues peuvent être évaluées en fonction des pertes de crédit attendues pour la durée de vie ou des pertes de crédit attendues pour les 12 mois à venir. Le modèle fondé sur les pertes de crédit attendues repose sur un montant objectif et fondé sur des pondérations probabilistes qui est déterminé par l'évaluation d'un intervalle de résultats possibles, la valeur temps de l'argent, les informations raisonnables et justifiables sur des événements passés, des circonstances actuelles et des prévisions de la conjoncture économique encore à venir, qu'il est possible, à la date de clôture, d'obtenir sans devoir engager des coûts ou des efforts déraisonnables. Comme la FPI adoptera l'approche simplifiée consistant à toujours évaluer la correction de valeur pour pertes au titre des créances clients, des actifs sur contrats et des créances locatives en fonction des pertes de crédit attendues pour la durée de vie, IFRS 9 n'a pas eu d'incidence significative sur les billets à recevoir et sur les débiteurs et autres sommes à recevoir de la FPI.

La FPI n'a pas d'instruments désignés au titre d'une relation de couverture, de sorte que le nouveau modèle de comptabilité de couverture générale prévu par IFRS 9 n'a pas eu d'incidence sur les états financiers consolidés.

La FPI a adopté IFRS 9 à la date d'entrée en vigueur obligatoire, le 1^{er} janvier 2018, et l'a appliquée selon une approche rétrospective en vertu des dispositions transitoires possibles. Selon cette approche, la période comparative de 2017 n'a pas été retraitée. Aucun ajustement transitoire cumulatif du solde d'ouverture des bénéfices non distribués n'était requis.

En juin 2016, l'IASB a modifié IFRS 2, *Paiement fondé sur des actions*. La modification précise le classement et l'évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions et est en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018. Cette modification n'a pas eu d'incidence significative sur les états financiers consolidés.

En décembre 2016, l'IASB a publié IFRIC 22, *Transactions en monnaie étrangère et contrepartie anticipée* (« IFRIC 22 »). IFRIC 22 apporte des éclaircissements sur la date de la transaction aux fins de la détermination du cours de change à appliquer lors de la comptabilisation initiale de l'actif, de la charge ou du produit connexe lorsqu'une contrepartie anticipée est payée ou reçue en monnaie étrangère. IFRIC 22 est en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018. Cette interprétation n'a pas eu d'incidence significative sur les états financiers consolidés.

En décembre 2016, l'IASB a modifié IAS 40, *Immeubles de placement*. Les modifications précisent qu'un actif peut être transféré vers (ou depuis) la catégorie immeubles de placement seulement s'il y a eu changement d'utilisation, et sont en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018. Ces modifications n'ont pas eu d'incidence significative sur les états financiers consolidés.

En décembre 2016, l'IASB a publié les *Améliorations annuelles des IFRS : Cycle 2014-2016*, en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018. Ces modifications n'ont pas eu d'incidence significative sur les états financiers consolidés.

d) Changements futurs de normes comptables :

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*. IFRS 16 entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019. 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. La FPI achève actuellement son évaluation des contrats de location existants en vue de déterminer ceux qui seraient inscrits à l'actif en vertu de la nouvelle norme, et la quantification initiale des obligations existantes ne montre pas d'incidence significative sur la situation financière de la FPI. Puisque les modifications apportées par IFRS 16 n'ont pas d'incidence significative sur le modèle de comptabilisation par le bailleur, la FPI s'attend à ce que l'adoption de cette nouvelle norme n'ait aucune incidence significative sur ses états financiers consolidés. La FPI prévoit terminer l'évaluation d'ici le 31 décembre 2018.

Note 3. Acquisitions et cessions d'immeubles de placement**Acquisitions :**

Le 7 mars 2018, la FPI a acquis une participation additionnelle de 50 % dans les immeubles 1700 Broadway et Hudson's Bay Centre, respectivement, des immeubles de bureaux situés dans la région du Grand Denver, au Colorado. Avant la date d'acquisition, la FPI détenait 50 % 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 50 % à la juste valeur à la date d'acquisition. La FPI a comptabilisé un profit net lié à la juste valeur de 1 697 \$ à la réévaluation, qui a été inclus dans le bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises.

La FPI a acquis la participation restante de 50 % pour une contrepartie totale de 50 148 \$, consistant principalement en l'émission de parts ordinaires à un prix de 14,85 \$ par part, pour une contrepartie brute de 47 300 \$. La FPI a comptabilisé un profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses de 3 504 \$ lié à l'émission de parts. À l'acquisition de la participation de 50 % de l'actif net de ces immeubles qu'elle ne détenait pas, la FPI a également comptabilisé un profit additionnel de 1 880 \$ résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses, pour un profit total de 5 384 \$.

De plus, au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2018, la FPI a fait l'acquisition de l'immeuble suivant :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date d'acquisition	Type d'immeuble
Stapley Center	1	Région du Grand Phoenix (Arizona)	13 août 2018	Bureaux

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2018, la FPI a fait l'acquisition des parcelles de terrain suivantes destinées à l'aménagement :

Immeuble	Emplacement	Date d'acquisition	Type d'immeuble
Cedar Port	Houston (Bayport) (Texas)	26 mars 2018	Industriel
Tower Business Center ¹	Région du Grand Denver (Colorado)	20 avril 2018	Industriel
1630 Aspen	Madison (Wisconsin)	31 mai 2018	Bureaux

1. La FPI a acquis une participation de 80 % dans cette coentreprise.

Le 7 septembre 2017, la FPI a acquis une participation additionnelle de 10 % dans les immeubles Park Lucero I, Park Lucero III et Park Lucero IV, 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.

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 :

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	2018	30 septembre 2017	2018	30 septembre 2017
Immeubles de placement (note 4)	63 385 \$	19 544 \$	164 840 \$	19 544 \$
Dette à long terme, y compris les emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, déduction faite des coûts de financement	—	(2 962)	(38 388)	(2 962)
Autres actifs nets	—	125	—	125
	63 385	16 707	126 452	16 707
Contrepartie constituée des éléments suivants :				
Parts ordinaires (note 10 a) ii)	—	—	43 651	—
Contrepartie en trésorerie	63 385	16 707	76 449	16 707
Profits résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses	—	—	5 384	—
Profit de change	—	—	968	—
Contrepartie totale	63 385 \$	16 707 \$	126 452 \$	16 707 \$
Coûts de transaction passés en charges (note 15)	227 \$	567 \$	905 \$	567 \$

Cessions :

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2018, la FPI a cédé les immeubles suivants :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date de cession	Type d'immeuble
Humana Building	1	Région du Grand Phoenix (Arizona)	23 janvier 2018	Bureaux
1810 Dublin Avenue	1	Winnipeg (Manitoba)	22 mars 2018	Industriel
630-4th Avenue SW	1	Calgary (Alberta)	1 ^{er} juin 2018	Bureaux
Production Court et Eau Claire Place II	2	Région du Grand Vancouver (C.-B.) et Calgary (Alberta)	27 juin 2018	Bureaux
Terrain Park 8Ninety II ¹	—	Région du Grand Houston (Texas)	11 septembre 2018	Industriel

1. Le 11 septembre 2018, la FPI a fourni un apport sous forme de terrain en cours d'aménagement à un nouveau partenariat, Park 8Ninety II. La quote-part du terrain revenant au copropriétaire est comptabilisée à titre de cession.

Le produit de la vente des immeubles susmentionnés, déduction faite des coûts et de la dette connexe, s'est établi à 126 548 \$. Les actifs et les passifs liés à ces immeubles ont été décomptabilisés.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 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
Portfeuille de Quarry Park	3	Calgary (Alberta)	15 septembre 2017	Bureaux

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 211 506 \$. 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 ventePériode de neuf mois close le
30 septembre 2018

	Immeubles de placement	Immeubles de placement en cours d'aménagement	Immeubles de placement détenus en vue de la vente
Solde au début de la période	4 720 362 \$	79 701 \$	110 188 \$
Entrées :			
Acquisitions (note 3)	153 720	11 120	—
Reclassement de participations dans des coentreprises ¹	88 536	—	—
Dépenses d'investissement	25 184	28 326	2
Intérêt inscrit à l'actif	—	805	—
Commissions de location	6 507	1 791	61
Cessions	(121 243)	(521)	(31 467)
Apport aux participations dans des coentreprises ²	—	(10 421)	—
Reclassement d'immeubles de placement en cours d'aménagement	33 542	(33 542)	—
Reclassement d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	(8 958)	—	8 958
Transfert vers les immeubles en stock ³	(8 800)	(1 816)	—
Profit de change	58 466	1 300	3 034
Ajustements des loyers de façon linéaire	4 393	—	8
Entrées de mesures incitatives à la prise à bail, déduction faite de l'amortissement	21 401	—	1 236
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur	(20 232)	10 271	(3 562)
Solde à la fin de la période	4 952 878 \$	87 014 \$	88 458 \$

1. Le 7 mars 2018, la FPI a accru à 100 % sa participation dans les immeubles 1700 Broadway et Hudson's Bay Centre. Se reporter à la note 3 pour plus d'information.

2. Le 11 septembre 2018, la FPI a fourni un apport sous forme de terrain en cours d'aménagement au projet Park 8Ninety II, en vertu d'une entente de coentreprise. Se reporter à la note 5 pour plus d'information.

3. Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2018, un immeuble de placement et les dépenses d'aménagement connexes ont été transférés vers les immeubles en stock. Se reporter à la note 6 pour plus d'information.

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	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 \$

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2018, la FPI a reclassé un immeuble de bureaux des immeubles de placement en cours d'aménagement aux immeubles de placement.

La FPI détenait sept immeubles de commerces de détail classés dans les immeubles de placement détenus en vue de la vente et les a mis en vente auprès d'un courtier externe au 30 septembre 2018. Le solde d'emprunt hypothécaire lié à ces immeubles totalisait 51 482 \$ au 30 septembre 2018. Ce solde est inclus dans les passifs courants, mais n'est pas comptabilisé au titre des immeubles de placement détenus en vue de la vente, car la FPI compte rembourser les emprunts hypothécaires à la cession des immeubles de placement connexes.

Au 30 septembre 2018, des immeubles de placement d'une juste valeur de 3 424 218 \$ (31 décembre 2017 – 3 261 174 \$) 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. Au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2018, des immeubles (y compris la participation de la FPI dans des immeubles détenus en vertu d'ententes de coentreprise) d'une valeur d'expertise de 361 163 \$ et de 902 079 \$, respectivement (2017 – 92 306 \$ et 658 786 \$) ont été évalués par des évaluateurs externes qualifiés. La FPI a recours à des hypothèses et à des techniques d'évaluation comparables à celles utilisées par les évaluateurs externes pour ses évaluations internes. Les évaluations internes sont réalisées par l'équipe d'évaluation de la FPI, qui relève directement du chef des services financiers. Les processus d'évaluation et leurs résultats font l'objet d'une revue trimestrielle par la direction.

La FPI 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. Aucune modification n'a été apportée à la méthode d'évaluation interne de la FPI au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2018 et de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

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 22.

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

	30 septembre 2018			31 décembre 2017		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Ouest canadien :						
Taux d'actualisation	9,50 %	6,25 %	7,63 %	9,50 %	6,25 %	7,61 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	4,00 %	6,77 %	9,00 %	4,25 %	6,72 %
Taux de capitalisation	8,75 %	4,00 %	6,70 %	8,50 %	4,25 %	6,54 %
Horizon de placement (en années)	11,0	10,0	10,3	11,0	10,0	10,2
Centre du Canada :						
Taux d'actualisation	9,00 %	6,25 %	7,66 %	9,00 %	6,25 %	7,66 %
Taux de capitalisation final	8,50 %	5,50 %	6,43 %	8,50 %	5,50 %	6,42 %
Taux de capitalisation	8,25 %	5,50 %	6,33 %	8,25 %	5,50 %	6,28 %
Horizon de placement (en années)	12,0	10,0	10,4	12,0	10,0	10,4
Est du Canada :						
Taux d'actualisation	7,75 %	5,25 %	6,82 %	7,75 %	6,25 %	7,11 %
Taux de capitalisation final	6,75 %	4,25 %	5,68 %	6,75 %	4,75 %	6,01 %
Taux de capitalisation	7,00 %	4,25 %	5,68 %	7,00 %	4,75 %	6,03 %
Horizon de placement (en années)	12,0	10,0	10,4	12,0	10,0	10,4
États-Unis :						
Taux d'actualisation	9,00 %	6,50 %	7,98 %	9,00 %	6,75 %	8,06 %
Taux de capitalisation final	8,75 %	5,50 %	6,95 %	8,75 %	5,75 %	7,00 %
Taux de capitalisation	8,50 %	5,25 %	6,81 %	8,50 %	5,50 %	6,81 %
Horizon de placement (en années)	15,0	10,0	10,6	20,0	10,0	11,0
Total du portefeuille :						
Taux d'actualisation	9,50 %	5,25 %	7,64 %	9,50 %	6,25 %	7,69 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	4,00 %	6,58 %	9,00 %	4,25 %	6,63 %
Taux de capitalisation	8,75 %	4,00 %	6,49 %	8,50 %	4,25 %	6,48 %
Horizon de placement (en années)	15,0	10,0	10,5	20,0	10,0	10,5

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

Note 5. Partenariats

La FPI détenait des participations dans les partenariats suivants :

Immeuble	Principale vocation	Type de partenariat	Participation	
			30 septembre 2018	31 décembre 2017
Park 8Ninety I	Immeuble de placement	Coentreprise	95 %	95 %
Park 8Ninety II	Immeuble de placement	Coentreprise	95 %	– %
Corridor Park	Immeuble de placement	Coentreprise	90 %	90 %
Park Lucero II	Immeuble de placement	Coentreprise	90 %	90 %
Millwright Building	Immeuble de placement	Coentreprise	80 %	80 %
Tower Business Center	Immeuble de placement	Coentreprise	80 %	– %
Portefeuille Graham	Immeuble de placement	Coentreprise	75 %	75 %
Centrepont	Immeuble de placement	Coentreprise	50 %	50 %
The Point at Inverness	Immeuble de placement	Coentreprise	50 %	50 %
1700 Broadway ¹	Immeuble de placement	Coentreprise	– %	50 %
Hudson's Bay Centre ¹	Immeuble de placement	Coentreprise	– %	50 %
Centre 70 Building	Immeuble de placement	Entreprise commune	85 %	85 %
Cliveden Building	Immeuble de placement	Entreprise commune	50 %	50 %
Kincaid Building	Immeuble de placement	Entreprise commune	50 %	50 %

1. Le 7 mars 2018, la FPI a accru à 100 % sa participation dans ces immeubles. 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.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2018, la FPI a conclu deux nouvelles ententes de coentreprise. La FPI a fourni un apport de 6 160 \$ relativement au Tower Business Center, un projet d'aménagement d'immeubles industriels dans la région du Grand Denver, au Colorado, ainsi qu'un apport de 10 901 \$, incluant un terrain en cours d'aménagement, relativement au Park 8Ninety II, un projet d'aménagement d'immeuble industriel dans la région du Grand Houston, au Texas.

La FPI a également fourni un apport de 567 \$ au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2018 dans le cadre des ententes de coentreprise visant les immeubles Park Lucero II et Hudson's Bay Centre.

La FPI pourrait être tenue responsable des obligations de certains partenariats. Au 30 septembre 2018, la quote-part des passifs hypothécaires revenant aux copropriétaires était de 56 321 \$ (31 décembre 2017 – 96 494 \$). La direction est d'avis que les actifs disponibles par l'intermédiaire de ses partenariats sont suffisants pour satisfaire à ces obligations.

Au 30 septembre 2018, un des immeubles de bureaux de l'une des coentreprises de la FPI était classé comme immeuble de placement 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 :

	30 septembre 2018	31 décembre 2017		
Actifs non courants :				
Immeubles de placement	261 713 \$	332 359 \$		
Immeubles de placement en cours d'aménagement	18 037	—		
Actifs courants :				
Immeuble de placement détenu en vue de la vente	26 106	26 187		
Charges payées d'avance et autres actifs	250	282		
Débiteurs et autres sommes à recevoir	1 043	655		
Trésorerie	3 674	7 012		
	310 823	366 495		
Passifs non courants :				
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	27 477	112 148		
Passifs courants :				
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	97 036	46 484		
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	1 510	2 190		
Créditeurs et autres passifs	6 642	5 290		
	132 665	166 112		
Participations dans des coentreprises	178 158 \$	200 383 \$		
	Trimestres clos les	Périodes de neuf mois closes les		
	30 septembre	30 septembre		
	2018	2017	2018	
	2018	2017	2018	
Produits	5 496 \$	7 083 \$	16 763 \$	19 774 \$
Charges :				
Exploitation des immeubles	1 283	2 061	4 539	5 883
Impôts fonciers	1 144	1 065	3 400	3 242
	2 427	3 126	7 939	9 125
Bénéfice d'exploitation net	3 069	3 957	8 824	10 649
Autres produits (charges) :				
Charges d'intérêts	(1 457)	(1 886)	(4 317)	(4 597)
Produits d'intérêts	2	2	6	5
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	3 729	5 823	4 629	9 481
Profit lié à la juste valeur découlant de regroupements d'entreprises ¹	—	—	1 697	—
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	5 343 \$	7 896 \$	10 839 \$	15 538 \$

1. Ce profit est lié aux acquisitions par étapes des immeubles 1700 Broadway et Hudson's Bay Centre. Se reporter à la note 3 pour plus d'information.

Note 6. Immeubles en stock

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

	Période de neuf mois close le 30 septembre 2018	Exercice clos le 31 décembre 2017
Solde au début de la période	— \$	— \$
Transferts des immeubles de placement	8 800	—
Transferts des immeubles de placement en cours d'aménagement	1 816	—
Dépenses d'investissement	115	—
Solde à la fin de la période	10 731 \$	— \$

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2018, la FPI a transféré un immeuble industriel faisant l'objet d'une conversion en unités de condominiums commerciaux dans les immeubles en stock, selon la juste valeur de cet immeuble à la date du transfert. Les immeubles en stock ont généré un bénéfice d'exploitation net de 58 \$ et de 58 \$ pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2018, respectivement.

Note 7. Emprunts hypothécaires et autres emprunts

	30 septembre 2018	31 décembre 2017
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 603 704 \$	1 562 699 \$
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	1 140	4 991
Coûts de financement	(6 398)	(6 657)
	1 598 446	1 561 033
Tranche courante	248 110	370 508
Tranche non courante	1 350 336 \$	1 190 525 \$

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 43,4 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI porte intérêt à des taux fixes (31 décembre 2017 – 46,1 %), et 28,6 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI portent intérêt à des taux variables et font l'objet de swaps de taux d'intérêt (31 décembre 2017 – 29,2 %). Le taux d'intérêt effectif moyen pondéré sur tous les emprunts hypothécaires et autres emprunts était de 4,15 % et leur taux nominal moyen pondéré était de 3,97 % au 30 septembre 2018 (31 décembre 2017 – 3,96 % et 3,80 %, respectivement). Les dates d'échéance de ces emprunts s'échelonnent du 30 novembre 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 30 septembre 2018.

Note 8. Débentures de premier rang non garanties

Le 7 février 2018, en vertu du prospectus préalable de base simplifié du 8 août 2016, la FPI a émis des débentures de premier rang non garanties à taux variable de série B, pour un produit brut de 200 000 \$. Les intérêts sont payés trimestriellement le 7 février, le 7 mai, le 7 août et le 7 novembre de chaque année. Ces débentures ne peuvent être rachetées par la FPI avant leur échéance et ont égalité de rang avec toutes les autres dettes de la FPI.

Les charges d'intérêts sur les débentures de premier rang non garanties sont calculées au moyen de l'application du taux d'intérêt effectif à l'encours de la composante passif. L'écart entre les versements d'intérêts réels en trésorerie et les charges d'intérêts correspond à une désactualisation de la composante passif.

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

Émission de débentures de premier rang non garanties	Date d'émission	Date d'échéance	Taux d'intérêt
Série A	27 mars 2014, 10 septembre 2014	27 mars 2019	3,753 %
Série B	7 février 2018	7 février 2020	Taux CDOR ¹ sur trois mois majoré de 1,07 %

1. Canadian Dollar Offered Rate (« CDOR »)

	Valeur nominale	Désactualisation non amortie	Coûts de financement non amortis	Valeur comptable	Tranche courante	Tranche non courante
Série A	200 000 \$	107 \$	(167) \$	199 940 \$	199 940 \$	— \$
Série B	200 000	—	(531)	199 469	—	199 469
30 septembre 2018	400 000 \$	107 \$	(698) \$	399 409 \$	199 940 \$	199 469 \$
31 décembre 2017	200 000	267	(413)	199 854	—	199 854

Au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2018, la FPI a comptabilisé un montant de 54 \$ et de 160 \$ (2017 – 52 \$ et 155 \$) au titre de la désactualisation de la composante passif et un montant de 179 \$ et de 498 \$ (2017 – 80 \$ et 239 \$) au titre de l'amortissement des coûts de financement.

Conformément aux actes de fiducie supplémentaires régissant les débentures de premier rang non garanties de série A et de série B, la FPI doit respecter diverses clauses restrictives financières. Au 30 septembre 2018, la FPI se conformait à ces exigences.

Note 9. 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. Le 14 juin 2018, les facilités de crédit à terme renouvelables ont été modifiées afin de reporter leurs dates d'échéance. L'échéance de la première tranche des facilités a été reportée du 15 décembre 2018 au 14 décembre 2021, et l'échéance de la deuxième tranche a été reportée du 29 avril 2021 au 29 avril 2023.

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 :

	30 septembre 2018			31 décembre 2017		
	Capacité d'emprunt	Montant prélevé	Montant pouvant être prélevé	Montant prélevé	Montant pouvant être prélevé	Taux d'intérêt applicables ¹
Facilités renouvelables échéant le 14 décembre 2021	300 000 \$	275 026 \$	24 974 \$	267 748 \$	32 252 \$	Taux des acceptations bancaires majoré de 1,70 % ou taux préférentiel majoré de 0,70 % ou taux LIBOR majoré de 1,70 % ou taux de base américain majoré de 0,70 %
Facilité renouvelable échéant le 29 avril 2023	200 000	15 000	185 000	170 635	29 365	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	—	150 000	—	3,57 %
Facilité non renouvelable échéant le 18 juillet 2022	150 000	150 000	—	150 000	—	3,50 %
Coûts de financement		(1 760)		(1 078)		
Total des facilités de crédit	800 000 \$	588 266 \$	209 974 \$	737 305 \$	61 617 \$	
Tranche courante		—		438 383		
Tranche non courante		588 266 \$		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 respecter diverses clauses restrictives financières. Au 30 septembre 2018, la FPI se conformait à ces exigences.

Note 10. 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 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
Parts assujetties à des restrictions rachetées	31 594	426
Parts différées rachetées	4 189	59
Placement privé, déduction faite des frais d'émission de 145 \$ ¹	3 185 152	43 651
Solde au 30 septembre 2018	153 820 601	2 005 795 \$

1. La FPI a émis des parts dans le cadre des acquisitions par étapes des immeubles 1700 Broadway et Hudson's Bay Centre. Se reporter à la note 3 pour plus d'information.

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.

b) Parts privilégiées :

Aux termes de la déclaration de fiducie, la FPI peut émettre un nombre illimité de parts privilégiées.

Les renseignements sur les parts privilégiées de la FPI en circulation se présentent comme suit :

Série de parts privilégiées	Date d'émission	Nombre de parts en circulation	Valeur nominale	Valeur comptable	Taux de distribution annuel	Date de refixation du taux de distribution
Série A	2 et 10 août 2012	3 450 000	86 250 \$	82 143 \$	5,662 %	30 septembre 2022
Série E	21 mars 2013	4 000 000	100 000	96 537	5,472 %	30 septembre 2023
Série G	29 juillet 2013	3 200 000	80 000	77 190	5,000 %	31 juillet 2019
Série I	31 janvier 2018	5 000 000	125 000	121 304	6,000 %	30 avril 2023
Total		15 650 000	391 250 \$	377 174 \$		

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

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

Le 31 mars 2018, la FPI a racheté la totalité des 3 000 000 de parts de série C en circulation, d'une valeur nominale totale de 75 000 \$ US. La FPI a comptabilisé une perte de change de 26 952 \$ sur ce rachat dans le surplus d'apport.

Le 30 septembre 2018, le taux de distribution annuel des parts de série E a été refixé. La FPI n'a pas exercé son droit de remboursement des parts de série E, et aucune de ces parts n'a été reclassée dans les parts de série F. Par conséquent, la totalité des 4 000 000 de parts de série E demeureront émises et en circulation pour la période de cinq années ouverte le 1^{er} octobre 2018. Durant cette période, les porteurs de parts de série E auront le droit de recevoir une distribution cumulative de 5,472 % par année, payable trimestriellement, lorsqu'elle est déclarée par le conseil des fiduciaires.

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

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

c) Prospectus préalables de base simplifiés :

Le 23 août 2018, la FPI a publié un nouveau prospectus préalable de base simplifié. La FPI pourrait, à l'occasion, pendant la période de 25 mois de validité de ce prospectus préalable de base simplifié, offrir et émettre les titres suivants jusqu'à concurrence de 1 000 000 \$: i) des parts de fiducie de la FPI; ii) des parts de fiducie privilégiées, pouvant être émises en séries; iii) des titres de créance, qui pourront prendre la forme de débentures, de billets ou d'autres types de titres de créance et qui pourront être émis en séries; iv) des bons de souscription de parts; et v) des reçus de souscription visant l'achat de titres de fiducie. Au 30 septembre 2018, la FPI n'avait pas émis de titres en vertu de ce prospectus préalable de base simplifié.

En vertu du prospectus préalable de base simplifié publié le 8 août 2016, la FPI a émis des débentures de premier rang non garanties pour un montant de 200 000 \$ dans le cadre d'une offre et des parts privilégiées pour un montant de 125 000 \$ dans le cadre d'une autre offre. Ce prospectus préalable de base simplifié est arrivé à expiration le 8 septembre 2018.

d) Nombre moyen pondéré de parts ordinaires :

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	2018	30 septembre 2017	2018	30 septembre 2017
Bénéfice net	25 719 \$	64 803 \$	151 416 \$	180 372 \$
Ajustement pour tenir compte des distributions aux porteurs de parts privilégiées (note 11)	(5 283)	(4 548)	(16 487)	(13 775)
Bénéfice net attribuable aux porteurs de parts ordinaires	20 436	60 255	134 929	166 597
Ajustement pour tenir compte des parts assujetties à des restrictions	(249)	68	(392)	154
Ajustement pour tenir compte des parts différées	(94)	8	(172)	27
Bénéfice net dilué attribuable aux porteurs de parts ordinaires	20 093 \$	60 331 \$	134 365 \$	166 778 \$

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

Parts ordinaires de base	153 819 835	150 593 190	153 046 020	150 573 197
Incidence des titres ayant un effet dilutif :				
Parts assujetties à des restrictions	506 336	372 059	451 793	332 088
Parts différées	74 755	69 771	64 117	61 478
Parts ordinaires diluées	154 400 926	151 035 020	153 561 930	150 966 763
Bénéfice net par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires :				
De base	0,13 \$	0,40 \$	0,88 \$	1,11 \$
Dilué	0,13	0,40	0,87	1,10

Le calcul du bénéfice net dilué par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires tient compte des options sur parts, des parts assujetties à des restrictions et des parts différées lorsque ces instruments ont un effet dilutif. Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2018 et 2017, aucune part n'a eu un effet antidilutif.

Note 11. Distributions aux porteurs de parts

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

	Trimestre clos le		Trimestre clos le	
	30 septembre 2018		30 septembre 2017	
	Total des distributions	Distributions par part	Total des distributions	Distributions par part
Porteurs de parts ordinaires	41 532 \$	0,27 \$	40 660 \$	0,27 \$
Porteurs de parts privilégiées de série A	1 221	0,35	1 132	0,33
Porteurs de parts privilégiées de série C	—	—	1 228	0,41
Porteurs de parts privilégiées de série E	1 187	0,30	1 188	0,30
Porteurs de parts privilégiées de série G	1 000	0,31	1 000	0,31
Porteurs de parts privilégiées de série I	1 875	0,38	—	—
	Période de neuf mois close le		Période de neuf mois close le	
	30 septembre 2018		30 septembre 2017	
	Total des distributions	Distributions par part	Total des distributions	Distributions par part
Porteurs de parts ordinaires	124 010 \$	0,81 \$	121 974 \$	0,81 \$
Porteurs de parts privilégiées de série A	3 663	1,06	3 396	0,98
Porteurs de parts privilégiées de série C	1 269	0,42	3 816	1,27
Porteurs de parts privilégiées de série E	3 562	0,89	3 563	0,89
Porteurs de parts privilégiées de série G	3 000	0,94	3 000	0,94
Porteurs de parts privilégiées de série I	4 993	1,00	—	—

Note 12. Produits

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

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre		30 septembre	
	2018	2017	2018	2017
Loyers de base, stationnement et autres produits	90 083 \$	87 070 \$	264 162 \$	267 894 \$
Recouvrements de coûts d'exploitation et d'impôts fonciers	41 181	42 219	122 703	128 751
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits	(4 871)	(4 292)	(14 609)	(12 611)
Ajustements des loyers de façon linéaire	1 338	1 555	4 401	4 654
Revenus liés à la résiliation de contrats de location	366	456	3 349	1 384
	128 097 \$	127 008 \$	380 006 \$	390 072 \$

Se reporter à la note 18 pour une ventilation des produits par secteur géographique à présenter.

Note 13. Charges générales

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2018, les charges générales comprenaient un ajustement non récurrent du passif au titre des régimes de retraite de néant et de 3 392 \$, respectivement (2017 – néant et néant), pour refléter les montants qui seront dus lorsque les contrats de certains des principaux dirigeants prendront fin.

Note 14. Charges d'intérêts

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre		30 septembre	
	2018	2017	2018	2017
Intérêts sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts	16 004 \$	16 766 \$	47 228 \$	55 419 \$
Intérêts sur les débetures de premier rang non garanties	3 357	1 878	9 254	5 599
Intérêts sur les débetures convertibles	—	—	—	1 075
Intérêts sur les facilités de crédit	4 820	4 742	15 606	9 580
Amortissement net des ajustements à la juste valeur relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	(28)	(283)	(242)	(899)
Amortissement des coûts de financement	933	831	2 625	2 539
Désactualisation de la composante passif des débetures	(54)	(52)	(160)	(279)
	25 032 \$	23 882 \$	74 311 \$	73 034 \$

Note 15. Coûts de transaction

La FPI a engagé des coûts de transaction à l'égard des éléments suivants :

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	2018	30 septembre 2017	2018	30 septembre 2017
Acquisitions d'immeubles de placement	227 \$	567 \$	905 \$	567 \$
Résiliation de contrats de gestion d'immeubles	—	—	5 025	—
	227 \$	567 \$	5 930 \$	567 \$

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2018, la FPI a récupéré à l'interne la gestion d'immeubles concernant plusieurs de ses immeubles de placement et a résilié les contrats de gestion d'immeubles conclus avec des tiers.

Note 16. (Perte) profit lié(e) à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations

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

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	2018	30 septembre 2017	2018	30 septembre 2017
Regroupements d'entreprises ¹	— \$	— \$	5 384 \$	— \$
Swaps de taux d'intérêt	4 085	4 644	10 690	7 465
Contrats de change	(6 784)	3 587	(1 637)	331
Déventures convertibles	—	—	—	1 045
Autres dérivés	(15)	—	262	—
	(2 714) \$	8 231 \$	14 699 \$	8 841 \$

1. La FPI a enregistré des profits résultant d'acquisitions à des conditions avantageuses au titre des acquisitions par étapes des immeubles 1700 Broadway et Hudson's Bay Centre. Se reporter à la note 3 pour plus d'information.

Note 17. Impôt sur le résultat

a) Impôt canadien :

La FPI est actuellement admissible en tant que fiducie de fonds commun de placement et de fiducie de placement immobilier (« FPI ») aux fins fiscales canadiennes. 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.

b) Impôt américain :

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 le résultat 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.

Note 18. 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 déventures et aux facilités de crédit, n'ont pas été attribuées à ces secteurs.

Trimestre clos le 30 septembre 2018

	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des coentreprises	Total
Produits	30 751 \$	27 337 \$	15 450 \$	59 929 \$	126 \$	(5 496) \$	128 097 \$
Charges :							
Exploitation des immeubles	7 173	7 150	3 956	14 285	—	(1 283)	31 281
Impôts fonciers	4 622	4 262	2 695	10 170	—	(1 144)	20 605
	11 795	11 412	6 651	24 455	—	(2 427)	51 886
Bénéfice d'exploitation net	18 956	15 925	8 799	35 474	126	(3 069)	76 211
Autres produits (charges) :							
Charges générales	—	—	—	—	(2 585)	—	(2 585)
Charges d'intérêts	(2 978)	(2 056)	(2 042)	(10 859)	(8 554)	1 457	(25 032)
Produits d'intérêts	187	17	5	41	123	(2)	371
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	—	—	—	—	—	5 343	5 343
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(24 320)	(2 080)	12 718	(14 685)	—	(3 729)	(32 096)
Profit de change	—	—	—	—	6 692	—	6 692
Coûts de transaction	—	—	—	(227)	—	—	(227)
Perte liée à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	—	—	—	—	(2 714)	—	(2 714)
(Perte) bénéfice avant impôt sur le résultat	(8 155)	11 806	19 480	9 744	(6 912)	—	25 963
Charge d'impôt sur le résultat	—	—	—	(244)	—	—	(244)
(Perte nette) bénéfice net	(8 155) \$	11 806 \$	19 480 \$	9 500 \$	(6 912) \$	— \$	25 719 \$
Acquisitions d'immeubles de placement	— \$	— \$	— \$	63 385 \$	— \$	— \$	63 385 \$
Entrées d'immeubles de placement et d'immeubles de placement en cours d'aménagement	1 321	9 659	476	15 693	—	(4 914)	22 235
Entrées de mesures incitatives à la prise à bail	4 070	6 597	416	3 106	—	(730)	13 459
Entrées de commissions de location	807	569	230	2 115	—	(565)	3 156

Trimestre clos le 30 septembre 2017

	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des coentreprises	Total
Produits	37 495 \$	27 300 \$	15 731 \$	53 378 \$	187 \$	(7 083) \$	127 008 \$
Charges :							
Exploitation des immeubles	8 384	6 568	3 857	13 317	—	(2 061)	30 065
Impôts fonciers	5 413	4 219	2 591	8 481	—	(1 065)	19 639
	13 797	10 787	6 448	21 798	—	(3 126)	49 704
Bénéfice d'exploitation net	23 698	16 513	9 283	31 580	187	(3 957)	77 304
Autres produits (charges) :							
Charges générales	—	—	—	—	(3 334)	—	(3 334)
Charges d'intérêts	(4 504)	(2 920)	(2 228)	(9 232)	(6 884)	1 886	(23 882)
Produits d'intérêts	220	18	7	22	35	(2)	300
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	—	—	—	—	—	7 896	7 896
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	2 054	(3 215)	8 906	564	—	(5 823)	2 486
Perte de change	—	—	—	—	(3 542)	—	(3 542)
Coûts de transaction	—	(404)	—	(163)	—	—	(567)
Profit lié à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	—	—	—	—	8 231	—	8 231
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	21 468	9 992	15 968	22 771	(5 307)	—	64 892
Charge d'impôt sur le résultat	—	—	—	(89)	—	—	(89)
Bénéfice net (perte nette)	21 468 \$	9 992 \$	15 968 \$	22 682 \$	(5 307) \$	—	64 803 \$
Acquisitions d'immeubles de placement	— \$	13 850 \$	— \$	5 694 \$	— \$	— \$	19 544 \$
Entrées d'immeubles de placement et d'immeubles de placement en cours d'aménagement	2 831	8 806	1 500	13 270	—	(1 710)	24 697
Entrées de mesures incitatives à la prise à bail	5 604	2 676	902	6 958	—	(233)	15 907
Entrées de commissions de location	1 022	533	43	1 890	—	(858)	2 630

Période de neuf mois close le 30 septembre 2018

	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des coentreprises	Total
Produits	97 660 \$	80 945 \$	46 564 \$	171 349 \$	251 \$	(16 763) \$	380 006 \$
Charges :							
Exploitation des immeubles	23 060	20 839	11 681	41 341	—	(4 539)	92 382
Impôts fonciers	14 272	13 500	7 888	28 300	—	(3 400)	60 560
	37 332	34 339	19 569	69 641	—	(7 939)	152 942
Bénéfice d'exploitation net	60 328	46 606	26 995	101 708	251	(8 824)	227 064
Autres produits (charges) :							
Charges générales	—	—	—	—	(12 250)	—	(12 250)
Charges d'intérêts	(9 860)	(6 557)	(6 179)	(30 184)	(25 848)	4 317	(74 311)
Produits d'intérêts	592	63	101	136	399	(6)	1 285
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	—	—	—	—	—	10 839	10 839
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(46 758)	(12 293)	53 590	(3 580)	147	(4 629)	(13 523)
Profit de change	—	—	—	—	4 006	—	4 006
Coûts de transaction	—	—	—	(905)	(5 025)	—	(5 930)
Profit lié à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	—	—	—	3 578	12 818	(1 697)	14 699
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	4 302	27 819	74 507	70 753	(25 502)	—	151 879
Charge d'impôt sur le résultat	—	—	—	(463)	—	—	(463)
Bénéfice net (perte nette)	4 302 \$	27 819 \$	74 507 \$	70 290 \$	(25 502) \$	— \$	151 416 \$
Acquisitions d'immeubles de placement	— \$	— \$	— \$	168 564 \$	— \$	(3 724) \$	164 840 \$
Entrées d'immeubles de placement et d'immeubles de placement en cours d'aménagement	4 132	22 689	2 315	31 254	—	(6 878)	53 512
Entrées de mesures incitatives à la prise à bail	11 713	12 613	1 274	13 711	—	(2 065)	37 246
Entrées de commissions de location	1 913	1 187	977	5 794	—	(1 512)	8 359

30 septembre 2018

	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des coentreprises	Total
Total de l'actif	1 218 948 \$	1 170 234 \$	728 673 \$	2 413 997 \$	36 708 \$	(132 665) \$	5 435 895 \$
Total du passif	326 635	224 189	211 409	1 058 139	1 024 257	(132 665)	2 711 964

Période de neuf mois close le 30 septembre 2017

	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des coentreprises	Total
Produits	120 910 \$	80 559 \$	46 134 \$	161 925 \$	318 \$	(19 774) \$	390 072 \$
Charges :							
Exploitation des immeubles	26 813	19 670	11 363	39 670	—	(5 883)	91 633
Impôts fonciers	18 812	12 192	7 763	26 632	—	(3 242)	62 157
	45 625	31 862	19 126	66 302	—	(9 125)	153 790
Bénéfice d'exploitation net	75 285	48 697	27 008	95 623	318	(10 649)	236 282
Autres produits (charges) :							
Charges générales	—	—	—	—	(10 446)	—	(10 446)
Charges d'intérêts	(16 967)	(9 782)	(7 201)	(26 855)	(16 826)	4 597	(73 034)
Produits d'intérêts	664	47	18	29	88	(5)	841
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	—	—	—	—	—	15 538	15 538
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(1 802)	(14 229)	27 130	(1 830)	—	(9 481)	(212)
Profit de change	—	—	—	—	2 877	—	2 877
Coûts de transaction	—	(404)	—	(163)	—	—	(567)
Profit lié à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	—	—	—	—	8 841	—	8 841
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	57 180	24 329	46 955	66 804	(15 148)	—	180 120
Économie d'impôt	—	—	—	252	—	—	252
Bénéfice net (perte nette)	57 180 \$	24 329 \$	46 955 \$	67 056 \$	(15 148) \$	— \$	180 372 \$
Acquisitions d'immeubles de placement	— \$	13 850 \$	— \$	5 694 \$	— \$	— \$	19 544 \$
Entrées d'immeubles de placement et d'immeubles de placement en cours d'aménagement	6 185	22 951	4 421	60 588	—	(32 227)	61 918
Entrées de mesures incitatives à la prise à bail	13 721	6 729	3 095	18 954	—	(7 231)	35 268
Entrées de commissions de location	4 112	1 136	864	5 571	—	(1 828)	9 855

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

Note 19. Engagements, éventualités et garanties

a) Ententes d'achat et de vente inconditionnelles :

Au 30 septembre 2018, la FPI avait conclu une entente d'achat inconditionnelle visant un projet d'aménagement d'immeubles de bureaux 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 première phase devrait être achevée au dernier trimestre de 2018.

b) Lettres de crédit :

Au 30 septembre 2018, la FPI avait émis des lettres de crédit d'un montant de 4 583 \$ (31 décembre 2017 – 4 904 \$).

c) 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.

d) Garanties :

Au 30 septembre 2018, AX L.P. a garanti certaines dettes reprises par des acquéreurs relativement à la cession de trois immeubles (31 décembre 2017 – quatre immeubles). Ces garanties demeureront en vigueur jusqu'à ce que la dette soit modifiée, refinancée ou éteinte. Le risque de crédit survient en cas de défaut sur le remboursement de la dette de la part des acquéreurs, puisqu'elle est garantie par la FPI. Le risque de crédit est atténué, puisque la FPI a un recours en vertu de ces garanties en cas de défaut des acquéreurs. Dans un tel cas, la FPI aurait un droit sur les immeubles sous-jacents. Au 30 septembre 2018, le montant estimatif de la dette assujettie aux garanties était de 58 683 \$ (31 décembre 2017 - 61 927 \$) et la durée moyenne pondérée résiduelle estimative était de 4,4 ans (31 décembre 2017 – 5,0 ans). Aucun passif excédant la juste valeur des garanties n'a été comptabilisé dans les états financiers consolidés, puisque la juste valeur estimative des participations des emprunteurs dans les immeubles sous-jacents excède les emprunts hypothécaires à payer pour lesquels la FPI a fourni les garanties.

Note 20. 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 facilités de crédit et les capitaux propres.

La déclaration de fiducie de la FPI lui permet de contracter des dettes pourvu que, compte tenu de la dette contractée ou reprise (comme le définit la déclaration de fiducie), le montant de cette dette n'excède pas 70 % de la valeur comptable brute du total de l'actif de la FPI. Aux termes de la déclaration de fiducie, la valeur comptable brute est définie comme la valeur comptable consolidée des actifs de la FPI, plus le montant des amortissements cumulés comptabilisés dans les livres et registres de la FPI, plus le montant de tout passif d'impôt différé découlant d'acquisitions indirectes, calculés conformément aux principes comptables généralement reconnus. Au 30 septembre 2018, le ratio de la dette sur la valeur comptable brute était de 47,5 % (31 décembre 2017 – 47,9 %), ce qui est conforme à l'exigence de la déclaration de fiducie et cadre avec les objectifs de la FPI.

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

	Note	30 septembre 2018	31 décembre 2017
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	7	1 598 446 \$	1 561 033 \$
Débetures de premier rang non garanties	8	399 409	199 854
Facilités de crédit	9	588 266	737 305
Total de la dette		2 586 121	2 498 192
Capitaux propres		2 723 931	2 605 209
		5 310 052 \$	5 103 401 \$

Note 21. Gestion du risque

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

a) 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 débentures 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 30 septembre 2018, la FPI avait une dette à taux variable, incluant des facilités de crédit, de 1 497 795 \$ (31 décembre 2017 – 1 580 397 \$). Au 30 septembre 2018, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 757 962 \$ de la dette à taux variable, y compris des swaps sur ses facilités de crédit (31 décembre 2017 – 756 956 \$).

b) Risque de change :

Comme la FPI détient des immeubles aux États-Unis, elle est exposée au risque lié aux fluctuations des taux de change, qui peuvent avoir une incidence sur sa situation financière et sur ses résultats. Afin d'atténuer ce risque, les emprunts de la FPI relatifs à ses immeubles aux États-Unis sont libellés en dollars américains, ce qui procure à la fiducie une couverture naturelle.

Une dépréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au taux de change moyen du dollar canadien de 1,3061 \$ et de 1,2912 \$ pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2018, respectivement, et au taux de change de clôture de 1,2945 au 30 septembre 2018, aurait donné lieu à une augmentation du bénéfice net d'environ 2 738 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2018, et à une diminution du bénéfice net d'environ 327 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2018. Une dépréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au dollar canadien aurait donné lieu à une diminution d'environ 108 573 \$ et 105 507 \$ des autres éléments de bénéfice global pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2018, respectivement. 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.

Note 22. Évaluations à la juste valeur

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

Aucun transfert d'actifs ou de passifs d'un niveau de la hiérarchie à un autre n'a été effectué au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2018.

		30 septembre 2018		31 décembre 2017	
	Hiérarchie des justes valeurs	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Actif :					
Immeubles de placement	Niveau 3	4 952 878 \$	4 952 878 \$	4 720 362 \$	4 720 362 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	Niveau 3	87 014	87 014	79 701	79 701
Billets à recevoir	Niveau 2	17 903	18 332	15 304	16 152
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	Niveau 3	88 458	88 458	110 188	110 188
Instruments dérivés	Niveau 2	18 013	18 013	8 425	8 425
		5 164 266	5 164 695	4 933 980	4 934 828
Passif :					
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	Niveau 2	1 598 446	1 597 033	1 561 033	1 574 614
Débentures de premier rang non garanties	Niveau 2	399 409	400 418	199 854	201 438
Facilités de crédit	Niveau 2	588 266	590 026	737 305	738 383
Instruments dérivés	Niveau 2	6 492	6 492	6 185	6 185
		2 592 613	2 593 969	2 504 377	2 520 620
		2 571 653 \$	2 570 726 \$	2 429 603 \$	2 414 208 \$

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 débiteurs de premier rang non garantis et des facilités de crédit a été établie au moyen de l'actualisation des flux de trésorerie de ces instruments financiers en fonction des taux du marché en vigueur à la fin de la période qui s'appliqueraient à des instruments assortis de modalités et de risques de crédit similaires.

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

Note 23. Événements postérieurs à la date de clôture

Les événements suivants se sont produits après le 30 septembre 2018 :

- Le 5 octobre 2018, la FPI a acquis une participation additionnelle de 10 % dans Park Lucero II, un immeuble industriel situé dans la région du Grand Phoenix, en Arizona, pour une contrepartie totale de 1 582 \$ US. Avant la date d'acquisition, la FPI détenait 90 % de cet immeuble de placement, et cet immeuble était classé dans les coentreprises.
- Le 19 octobre 2018, la FPI a acquis un parc de stationnement en surface connexe à un immeuble de bureaux existant à Winnipeg, au Manitoba, pour un montant de 10 500 \$.
- Le 31 octobre 2018, la FPI a cédé Centrepont, un immeuble de bureaux situé à Winnipeg, au Manitoba, qu'elle détenait en vertu d'une de ses ententes de coentreprise. Le prix de vente de cet immeuble en fonction de la participation de la FPI se chiffrait à 27 250 \$, et une tranche du produit a servi à rembourser l'emprunt hypothécaire impayé dont le montant s'élevait à 18 961 \$.
- La FPI a prélevé des montants de 30 000 \$ et de 20 300 \$ US sur ses facilités de crédit à terme renouvelables.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie mensuelle de 0,09 \$ par part pour le mois d'octobre 2018.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie trimestrielle de 0,3125 \$ par part de série G pour le trimestre clos le 31 octobre 2018.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie trimestrielle de 0,3750 \$ par part de série I pour le trimestre clos le 31 octobre 2018.
- La FPI a révisé la distribution par part ordinaire, laquelle s'établira à 0,045 \$ par part par mois à compter du 1^{er} novembre 2018.

Note 24. Approbation des états financiers

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

Note 25. Chiffres correspondants

Certains chiffres correspondants des tableaux consolidés intermédiaires résumés des flux de trésorerie pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017 ont été reclassés afin que leur présentation soit conforme à celle qui a été adoptée dans les états financiers de 2018. Le montant total de 104 500 \$ présenté antérieurement à titre de variation des facilités de crédit pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2017 a été réparti entre les postes Avance sur facilités de crédit renouvelables et Remboursement de facilités de crédit renouvelables. Ce reclassement vise à fournir de plus amples renseignements sur la nature des flux de trésorerie de la FPI, et il n'a eu aucune incidence sur le montant des flux de trésorerie liés aux activités de financement présenté antérieurement.