

États financiers consolidés intermédiaires résumés de

**ARTIS REAL ESTATE
INVESTMENT TRUST**

Trimestres clos les 31 mars 2019 et 2018

(non audité)

(en dollars canadiens)

Bilans consolidés intermédiaires résumés

(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	31 mars 2019	31 décembre 2018
ACTIF			
Actifs non courants :			
Immeubles de placement	4	4 697 639 \$	4 941 825 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	4	140 957	119 604
Participations dans des coentreprises	5	183 730	176 501
Immobilisations corporelles		7 096	6 533
Billets à recevoir		17 234	16 216
		5 046 656	5 260 679
Actifs courants :			
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	4	518 405	320 465
Immeubles en stock		11 968	11 227
Dépôts sur immeubles de placement		2 159	2 237
Charges payées d'avance et autres actifs		11 797	20 582
Billets à recevoir		4 396	4 543
Débiteurs et autres sommes à recevoir		21 647	21 101
Trésorerie détenue en fiducie		8 112	10 200
Trésorerie		51 168	66 143
		629 652	456 498
		5 676 308 \$	5 717 177 \$
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES			
Passifs non courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	6	1 188 107 \$	1 272 452 \$
Débitures de premier rang non garanties	7	248 960	199 565
Facilités de crédit	8	807 143	772 538
Autres passifs à long terme		789	8 319
		2 244 999	2 252 874
Passifs courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	6	449 818	412 558
Débitures de premier rang non garanties	7	199 662	199 971
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance		36 163	35 842
Créditeurs et autres passifs		96 757	77 887
		782 400	726 258
		3 027 399	2 979 132
Capitaux propres		2 648 909	2 738 045
Engagements, éventualités et garanties	17		
Événements postérieurs à la date de clôture	21		
		5 676 308 \$	5 717 177 \$

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	2019	Trimestres clos les 31 mars 2018
Produits	11	133 547 \$	125 769 \$
Charges :			
Exploitation des immeubles		34 480	30 800
Impôts fonciers		20 589	20 004
		55 069	50 804
Bénéfice d'exploitation net		78 478	74 965
Autres produits (charges) :			
Charges générales		(4 117)	(6 301)
Charges d'intérêts	12	(27 252)	(23 614)
Produits d'intérêts		441	585
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	5	2 657	5 021
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement	4	(18 527)	(5 932)
Profit (perte) de change		6 713	(2 167)
Coûts de transaction	13	—	(5 676)
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	14	(12 345)	13 954
Bénéfice avant impôt sur le résultat		26 048	50 835
Charge d'impôt sur le résultat	15	(692)	(113)
Bénéfice net		25 356	50 722
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)		(27 788)	31 228
(Perte) profit de change latent(e) sur les participations dans des coentreprises		(2 478)	3 282
Autres éléments de bénéfice global qui ne seront pas reclassés en résultat net au cours de périodes ultérieures :			
Profit latent lié aux réévaluations du montant net de l'obligation au titre des régimes de retraite		402	—
		(29 864)	34 510
Total (de la perte globale) du bénéfice global		(4 508) \$	85 232 \$
Bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – de base	9 e)	0,13 \$	0,30 \$
Bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – dilué	9 e)	0,13	0,29
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :			
De base	9 e)	148 563 570	151 494 437
Dilué	9 e)	148 563 570	152 040 768

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	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 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 ordinaires, déduction faite des frais d'émission (note 9)	43 806	—	—	—	43 806	—	43 806
Émissions de parts privilégiées, déduction faite des frais d'émission (note 9)	—	—	—	—	—	121 351	121 351
Rachat de parts privilégiées (note 9)	—	—	—	(26 952)	(26 952)	(69 753)	(96 705)
Reclassement du surplus d'apport	—	(10 796)	—	10 796	—	—	—
Bénéfice net	—	50 722	—	—	50 722	—	50 722
Autres éléments de bénéfice global	—	—	34 510	—	34 510	—	34 510
Distributions	—	(46 872)	—	—	(46 872)	—	(46 872)
Capitaux propres au 31 mars 2018	2 005 465	163 861	165 474	—	2 334 800	377 221	2 712 021
Variations au cours de la période :							
Émission de parts ordinaires, déduction faite des frais d'émission (note 9)	368	—	—	—	368	—	368
Frais d'émission de parts privilégiées (note 9)	—	—	—	—	—	(47)	(47)
Parts acquises et annulées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités (note 9)	(43 998)	—	—	10 975	(33 023)	(267)	(33 290)
Parts acquises dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la clôture de l'exercice (note 9)	(2 188)	—	—	657	(1 531)	(26)	(1 557)
Bénéfice net	—	107 914	—	—	107 914	—	107 914
Autres éléments de bénéfice global	—	—	81 242	—	81 242	—	81 242
Distributions	—	(128 606)	—	—	(128 606)	—	(128 606)
Capitaux propres au 31 décembre 2018	1 959 647	143 169	246 716	11 632	2 361 164	376 881	2 738 045
Variations au cours de la période :							
Émission de parts ordinaires, déduction faite des frais d'émission (note 9)	33	—	—	—	33	—	33
Parts acquises et annulées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités (note 9)	(70 965)	—	—	13 820	(57 145)	(2 040)	(59 185)
Parts acquises dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la fin de la période (note 9)	(2 191)	—	—	365	(1 826)	(264)	(2 090)
Bénéfice net	—	25 356	—	—	25 356	—	25 356
Autres éléments de perte globale	—	—	(29 864)	—	(29 864)	—	(29 864)
Distributions	—	(23 386)	—	—	(23 386)	—	(23 386)
Capitaux propres au 31 mars 2019	1 886 524 \$	145 139 \$	216 852 \$	25 817 \$	2 274 332 \$	374 577 \$	2 648 909 \$

Se reporter aux notes annexes.

Tableaux consolidés intermédiaires résumés des flux de trésorerie

(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	2019	Trimestres clos les 31 mars 2018
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) :			
Activités d'exploitation :			
Bénéfice net		25 356 \$	50 722 \$
Distributions provenant des coentreprises		1 079	785
Ajustements pour tenir compte des éléments sans effet sur la trésorerie :			
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	11	5 465	4 798
Ajustements des loyers de façon linéaire	11	(1 513)	(1 577)
Amortissement des immobilisations corporelles		270	263
Rémunération fondée sur des parts		1 066	404
Autres avantages du personnel à long terme		299	3 632
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	12	(29)	(180)
Amortissement des coûts de financement compris dans les charges d'intérêts	12	954	842
Désactualisation de la composante passif des débetures	12	(51)	(53)
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	5	(2 657)	(5 021)
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement	4	18 527	5 932
Perte (profit) lié(e) à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	14	12 345	(13 954)
(Profit) perte de change latent(e)		(6 249)	1 678
Entrées d'immeubles en stock		(741)	—
Variations des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation		7 317	4 203
		61 438	52 474
Activités d'investissement :			
Acquisitions d'immeubles de placement, déduction faite de la dette connexe	3	—	(11 265)
Produit de la cession d'immeubles de placement, déduction faite des coûts et de la dette connexe	3	—	14 080
Entrées d'immeubles de placement		(4 447)	(6 976)
Entrées d'immeubles de placement en cours d'aménagement		(29 132)	(5 518)
Entrées d'avantages incitatifs à la location		(9 555)	(11 892)
Entrées de commissions de location		(2 921)	(2 174)
Entrées de coentreprises	5	(8 343)	(328)
Entrées d'immobilisations corporelles		(671)	(236)
Émissions de billets à recevoir		(2 103)	(2 802)
Remboursements de capital sur les billets à recevoir		1 112	696
Variation des dépôts sur immeubles de placement		32	25
Variation de la trésorerie détenue en fiducie		2 013	(2 481)
		(54 015)	(28 871)
Activités de financement :			
Remboursements de capital sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts		(11 589)	(10 904)
Remboursements d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts		(14 974)	(21 542)
Avance sur emprunts hypothécaires et autres emprunts, déduction faite des coûts de financement		79	22 111
Émission de débetures de premier rang non garanties, déduction faite des coûts de financement	7	248 904	199 191
Remboursement de débetures de premier rang non garanties	7	(200 000)	—
Avance sur facilités de crédit renouvelables		268 057	79 324
Remboursement de facilités de crédit renouvelables, incluant les coûts de financement		(227 195)	(267 885)
Remboursement d'obligations locatives		(14)	—
Émission de parts privilégiées, déduction faite des frais d'émission	9	—	121 351
Achat de parts ordinaires dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	9	(59 271)	—
Achat de parts privilégiées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	9	(2 004)	—
Rachat de parts privilégiées	9	—	(96 705)
Distributions payées sur les parts ordinaires		(18 204)	(40 663)
Distributions payées sur les parts privilégiées		(5 427)	(4 678)
		(21 638)	(20 400)
(Perte) profit de change sur la trésorerie détenue en monnaie étrangère		(760)	2 110
(Diminution) augmentation de la trésorerie		(14 975)	5 313
Trésorerie au début de la période		66 143	35 832
Trésorerie à la fin de la période		51 168 \$	41 145 \$
Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie :			
Intérêts versés		29 739 \$	25 948 \$
Intérêts reçus		443	587

Se reporter aux notes annexes.

Notes annexes

Trimestres clos les 31 mars 2019 et 2018 (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 0,54 \$ par part ordinaire, à 1,4155 \$ par part de série A, à 1,3680 \$ par part de série E, à 1,25 \$ par part de série G et à 1,50 \$ par part 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 2018, 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 2018.

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 2018. Aucune modification n'a été apportée aux estimations et aux jugements comptables critiques au cours du trimestre clos le 31 mars 2019.

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

La FPI a adopté IFRS 16, *Contrats de location* (« IFRS 16 »), lors de son entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019. IFRS 16 remplace IAS 17, *Contrats de location* (« IAS 17 »), 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. La FPI a achevé son évaluation de l'incidence d'IFRS 16 sur ses états financiers consolidés. La comptabilisation par le bailleur en vertu d'IFRS 16 ne change pratiquement pas par rapport à IAS 17 et la FPI continuera de classer les contrats de location conclus avec ses locataires en tant que contrats de location simple. Pour les contrats de location aux termes desquels la FPI est le preneur, à la date de début du contrat de location, la FPI comptabilise des actifs au titre du droit d'utilisation et des obligations locatives évalués à la valeur actualisée des paiements de loyer devant être effectués sur la durée du contrat de location. Après la date de début du contrat, les obligations locatives sont revues à la hausse pour tenir compte de la désactualisation des charges d'intérêts et elles sont revues à la baisse pour tenir compte des paiements de loyer effectués. Les actifs au titre du droit d'utilisation comptabilisés sont amortis de façon linéaire sur la durée du contrat de location. La FPI applique l'exemption relative à la comptabilisation des contrats de location à court terme pour ses contrats de location à court terme dont la durée est de 12 mois ou moins et pour ses contrats de location dont le bien sous-jacent est de faible valeur. Les paiements de loyer sur les contrats de location à court terme et les contrats de location dont le bien sous-jacent est de faible valeur sont comptabilisés à titre de charges de façon linéaire sur la durée du contrat de location.

La FPI a adopté IFRS 16 selon la méthode rétrospective modifiée. Selon cette méthode, la norme est appliquée de façon rétrospective en comptabilisant l'effet cumulatif de la première application de la norme à la date de première application. La FPI a choisi de recourir à la mesure facultative de simplification de la transition qui permet d'appliquer la norme seulement aux contrats qui ont été précédemment identifiés comme des contrats de location en vertu d'IAS 17 et d'IFRIC 4 à la date de première application. La FPI a également choisi de recourir aux exemptions relatives à la comptabilisation pour les contrats de location dont le terme de la durée se situe dans les 12 mois suivant la date de première application et pour les contrats de location dont le bien sous-jacent est de faible valeur. La FPI a passé en revue tous les contrats de location aux termes desquels elle est le preneur. La FPI a conclu un bail foncier, dont la juste valeur a été incluse dans les immeubles de placement avant la première application. Aucun ajustement n'est nécessaire lors de la première application pour le bail foncier. La FPI a également signé des contrats de location relativement à des véhicules et à du matériel de bureau. La FPI a comptabilisé des actifs au titre du droit d'utilisation et des obligations locatives relativement à ces contrats de location qui étaient antérieurement classés en tant que contrats de location simple, à l'exception des contrats de location à court terme et des contrats de location dont le bien sous-jacent est de faible valeur, ce qui a donné lieu à une hausse des immobilisations corporelles de 133 \$ et à une hausse des autres passifs à long terme de 133 \$ au 1^{er} janvier 2019.

En juin 2017, l'IASB a publié IFRIC 23, *Incertitude relative aux traitements fiscaux* (« IFRIC 23 »). IFRIC 23 explique comment déterminer la position fiscale comptable en cas d'incertitude relative aux traitements fiscaux. IFRIC 23 entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019. Cette interprétation n'a pas eu d'incidence significative sur les états financiers consolidés.

En octobre 2017, l'IASB a modifié IFRS 9, *Instruments financiers* (« IFRS 9 »). Les modifications précisent que pour déterminer si une clause de remboursement anticipé remplit la condition lui permettant d'être évaluée au coût amorti, la partie qui exerce l'option peut payer ou recevoir une somme raisonnable en compensation au titre du remboursement anticipé, quelle que soit la raison du remboursement anticipé. La modification entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019. Cette modification n'a pas eu d'incidence significative sur les états financiers consolidés.

En octobre 2017, l'IASB a modifié IAS 28, *Intérêts à long terme dans des entreprises associées et des coentreprises* (« IAS 28 »). Les modifications précisent qu'IFRS 9, ainsi que ses dispositions en matière de dépréciation, s'applique aux intérêts à long terme. De plus, lorsque l'entité applique IFRS 9 à des intérêts à long terme, elle ne tient compte d'aucun ajustement apporté à la valeur comptable de ces intérêts à long terme exigé par IAS 28. Les modifications s'appliquent de façon rétrospective aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019. Cette modification n'a pas eu d'incidence significative sur les états financiers consolidés.

Note 3. Acquisitions et cessions d'immeubles de placement

Acquisitions :

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2019, la FPI n'a acquis aucun immeuble.

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 \$.

Le 26 mars 2018, la FPI a également acquis des terrains destinés à l'aménagement d'immeubles industriels à Houston (Bayport), au Texas, pour 11 120 \$.

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 :

	2019	Trimestres clos les 31 mars 2018
Immeubles de placement (note 4)	— \$	99 656 \$
Dette à long terme, y compris les emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, déduction faite des coûts de financement	—	(38 388)
	—	61 268
Contrepartie constituée des éléments suivants :		
Parts ordinaires [note 9 a) ii)]	—	43 651
Contrepartie en trésorerie	—	11 265
Profits résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses	—	5 384
Profit de change	—	968
Contrepartie totale	— \$	61 268 \$
Coûts de transaction passés en charges (note 13)	— \$	651 \$

Cessions :

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2019, la FPI n'a cédé aucun immeuble.

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2018, la FPI a cédé les immeubles suivants :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date de cession	Catégorie d'actifs
Humana Building	1	Région du Grand Phoenix (Arizona)	23 janvier 2018	Bureaux
1810 Dublin Avenue	1	Winnipeg (Manitoba)	22 mars 2018	Industriel

Le produit de la vente des immeubles susmentionnés, déduction faite des coûts et de la dette connexe, s'est établi à 14 080 \$. 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

Trimestre clos le
31 mars 2019

	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	4 941 825 \$	119 604 \$	320 465 \$
Entrées :			
Dépenses d'investissement	3 666	27 915	781
Intérêts inscrits à l'actif	—	1 289	—
Commissions de location	2 313	248	360
Ajustements des loyers de façon linéaire	1 439	—	74
Entrées d'avantages incitatifs à la location, déduction faite de l'amortissement	3 956	17	117
Perte de change	(45 079)	(1 561)	(1 901)
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur	(17 018)	3 734	(5 243)
Reclassement d'immeubles de placement en cours d'aménagement	187	(187)	—
Reclassement d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	(193 650)	(10 102)	203 752
Solde à la fin de la période	4 697 639 \$	140 957 \$	518 405 \$

Exercice clos le
31 décembre 2018

	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	4 720 362 \$	79 701 \$	110 188 \$
Entrées :			
Acquisitions (note 3)	241 560	11 120	—
Reclassement de participations dans des coentreprises ^{1,3}	108 390	—	—
Dépenses d'investissement	35 659	56 544	2
Intérêts inscrits à l'actif	—	1 304	—
Commissions de location	10 511	2 283	246
Ajustements des loyers de façon linéaire	5 485	—	6
Entrées d'avantages incitatifs à la location, déduction faite de l'amortissement	25 655	—	1 129
Apport aux participations dans des coentreprises ²	—	(10 421)	—
Cessions	(121 205)	(521)	(31 468)
Transfert vers les immeubles en stock ⁴	(8 800)	(1 816)	—
Profit de change	169 867	5 417	7 795
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur	(43 384)	10 104	(3 819)
Reclassement d'immeubles de placement en cours d'aménagement	34 111	(34 111)	—
Reclassement d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	(236 386)	—	236 386
Solde à la fin de l'exercice	4 941 825 \$	119 604 \$	320 465 \$

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.

3. Le 5 octobre 2018, la FPI a accru à 100 % sa participation dans l'immeuble Park Lucero II.

4. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, un immeuble de placement et les dépenses d'aménagement connexes ont été transférés vers les immeubles en stock.

La FPI détenait 13 immeubles de commerces de détail et neuf immeubles de bureaux classés dans les immeubles de placement détenus en vue de la vente et les a mis en vente auprès de courtiers externes ou les a inclus dans des conventions de vente inconditionnelle au 31 mars 2019. Le solde d'emprunt hypothécaire lié à ces immeubles détenus en vue de la vente totalisait 186 063 \$ au 31 mars 2019. 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 31 mars 2019, des immeubles de placement d'une juste valeur de 3 501 692 \$ (31 décembre 2018 – 3 587 739 \$) 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 le trimestre clos le 31 mars 2019, 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 161 997 \$ (trimestre clos le 31 mars 2018 – 379 525 \$) 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 du trimestre clos le 31 mars 2019 et de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

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 20.

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

	31 mars 2019			31 décembre 2018		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Ouest canadien :						
Taux d'actualisation	9,50 %	5,75 %	7,60 %	9,50 %	5,75 %	7,61 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	3,75 %	6,77 %	9,00 %	3,75 %	6,75 %
Taux de capitalisation	8,75 %	3,75 %	6,67 %	8,75 %	3,75 %	6,68 %
Horizon de placement (en années)	11,0	10,0	10,3	11,0	10,0	10,3
Centre du Canada :						
Taux d'actualisation	9,25 %	6,25 %	7,65 %	9,25 %	6,25 %	7,66 %
Taux de capitalisation final	8,50 %	5,50 %	6,42 %	8,50 %	5,50 %	6,42 %
Taux de capitalisation	8,25 %	5,50 %	6,31 %	8,25 %	5,50 %	6,33 %
Horizon de placement (en années)	11,0	10,0	10,3	11,0	10,0	10,3
Est du Canada :						
Taux d'actualisation	7,50 %	5,25 %	6,71 %	7,50 %	5,25 %	6,79 %
Taux de capitalisation final	6,75 %	4,25 %	5,65 %	6,75 %	4,25 %	5,67 %
Taux de capitalisation	7,00 %	4,25 %	5,64 %	7,00 %	4,25 %	5,69 %
Horizon de placement (en années)	12,0	10,0	10,3	12,0	10,0	10,3
États-Unis :						
Taux d'actualisation	9,00 %	6,50 %	7,92 %	9,00 %	6,50 %	7,94 %
Taux de capitalisation final	8,75 %	5,25 %	6,92 %	8,75 %	5,50 %	6,92 %
Taux de capitalisation	8,50 %	5,00 %	6,77 %	8,50 %	5,25 %	6,77 %
Horizon de placement (en années)	15,0	10,0	10,6	15,0	10,0	10,6
Total du portefeuille :						
Taux d'actualisation	9,50 %	5,25 %	7,59 %	9,50 %	5,25 %	7,62 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	3,75 %	6,57 %	9,00 %	3,75 %	6,57 %
Taux de capitalisation	8,75 %	3,75 %	6,46 %	8,75 %	3,75 %	6,47 %
Horizon de placement (en années)	15,0	10,0	10,4	15,0	10,0	10,4

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	
			31 mars 2019	31 décembre 2018
Park 8Ninety I	Immeuble de placement	Coentreprise	95 %	95 %
Park 8Ninety II	Immeuble de placement	Coentreprise	95 %	95 %
Corridor Park	Immeuble de placement	Coentreprise	90 %	90 %
Millwright Building	Immeuble de placement	Coentreprise	80 %	80 %
Tower Business Center	Immeuble de placement	Coentreprise	80 %	80 %
Portefeuille Graham	Immeuble de placement	Coentreprise	75 %	75 %
The Point at Inverness	Immeuble de placement	Coentreprise	50 %	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 %

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 8 343 \$ au cours du trimestre clos le 31 mars 2019 dans le cadre des ententes de coentreprise visant les immeubles Tower Business Center, Park 8Ninety II et Corridor Park.

La FPI pourrait être tenue responsable des obligations de certains partenariats. Au 31 mars 2019, la quote-part des passifs hypothécaires revenant aux copropriétaires était de 39 327 \$ (31 décembre 2018 – 37 642 \$). La direction est d'avis que les actifs disponibles par l'intermédiaire de ses partenariats sont suffisants pour satisfaire à ces obligations.

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

	31 mars 2019	31 décembre 2018
Actifs non courants :		
Immeubles de placement	253 674 \$	255 661 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	61 569	40 635
Actifs courants :		
Charges payées d'avance et autres actifs	200	244
Débiteurs et autres sommes à recevoir	917	822
Trésorerie	9 503	3 808
	325 863	301 170
Passifs non courants :		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	60 334	44 017
Passifs courants :		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	59 134	59 068
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	2 551	3 264
Créditeurs et autres passifs	20 114	18 320
	142 133	124 669
Participations dans des coentreprises	183 730 \$	176 501 \$

	2019	Trimestres clos les 31 mars 2018
Produits	5 042 \$	6 476 \$
Charges :		
Exploitation des immeubles	1 311	1 948
Impôts fonciers	1 077	1 191
	2 388	3 139
Bénéfice d'exploitation net	2 654	3 337
Autres produits (charges) :		
Charges d'intérêts	(1 193)	(1 540)
Produits d'intérêts	2	2
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	1 194	1 525
Profit lié à la juste valeur découlant de regroupements d'entreprises ¹	—	1 697
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	2 657 \$	5 021 \$

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. Emprunts hypothécaires et autres emprunts

	31 mars 2019	31 décembre 2018
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 642 947 \$	1 690 671 \$
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	1 121	1 175
Coûts de financement	(6 143)	(6 836)
	1 637 925	1 685 010
Tranche courante	449 818	412 558
Tranche non courante	1 188 107 \$	1 272 452 \$

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 39,6 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI porte intérêt à des taux fixes (31 décembre 2018 – 40,0 %), et 31,8 % 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 2018 – 31,6 %). Le taux d'intérêt effectif moyen pondéré sur tous les emprunts hypothécaires et autres emprunts était de 4,25 % et leur taux nominal moyen pondéré était de 4,06 % au 31 mars 2019 (31 décembre 2018 – 4,27 % et 4,07 %, respectivement). Les dates d'échéance de ces emprunts s'échelonnent du 31 mai 2019 au 14 février 2032.

Les créanciers hypothécaires de la FPI imposent également diverses clauses restrictives financières. La FPI surveille ces clauses restrictives, qui sont principalement des ratios de couverture du service de la dette, et se conformait à ces exigences au 31 mars 2019.

Note 7. Débentures de premier rang non garanties

Le 22 février 2019, en vertu du prospectus préalable de base simplifié du 23 août 2018, la FPI a émis des débentures de premier rang non garanties de série C à 3,674 %, pour un produit brut de 250 000 \$. Les intérêts sont versés sur une base semestrielle le 22 février et le 22 août 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.

Le 27 mars 2019, à la date d'échéance, la FPI a remboursé la valeur nominale des débentures de premier rang non garanties de série A à 3,753 %, d'un montant de 200 000 \$.

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 applicables ¹
Série B	7 février 2018	7 février 2020	3,354 %
Série C	22 février 2019	22 février 2021	3,674 %

1. La FPI a conclu un swap de taux d'intérêt sur les débentures de premier rang non garanties de série B.

	Valeur nominale	Désactualisation non amortie	Coûts de financement non amortis	Valeur comptable	Tranche courante	Tranche non courante
Série B	200 000 \$	— \$	(338) \$	199 662 \$	199 662 \$	— \$
Série C	250 000	—	(1 040)	248 960	—	248 960
31 mars 2019	450 000 \$	— \$	(1 378) \$	448 622 \$	199 662 \$	248 960 \$
31 décembre 2018	400 000	51	(515)	399 536	199 971	199 565

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2019, la FPI a comptabilisé un montant de 51 \$ au titre de la désactualisation de la composante passif et un montant de 234 \$ au titre de l'amortissement des coûts de financement (2018 – 53 \$ et 139 \$, respectivement).

Conformément aux actes de fiducie supplémentaires régissant les débentures de premier rang non garanties de série B et de série C, la FPI doit respecter diverses clauses restrictives financières. Au 31 mars 2019, la FPI se conformait à ces exigences.

Note 8. Facilités de crédit

La FPI a conclu des facilités de crédit à terme renouvelables non garanties d'un montant total de 700 000 \$ 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.

La FPI a également 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 non garanties de la FPI :

	31 mars 2019		31 décembre 2018			
	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	400 000	\$ 311 803	\$ 88 197	\$ 283 907	\$ 116 093	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	300 000	197 372	102 628	190 800	109 200	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		(2 032)		(2 169)		
Total des facilités de crédit	1 000 000	\$ 807 143	\$ 190 825	\$ 772 538	\$ 225 293	

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 31 mars 2019, la FPI se conformait à ces exigences.

Note 9. Capitaux propres

a) Parts ordinaires :

i) Autorisées :

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

ii) Émises et en circulation :

	Nombre de parts	Montant
Solde au 31 décembre 2017	150 599 666	1 961 659 \$
Parts assujetties à des restrictions rachetées	35 749	464
Parts différées rachetées	4 189	59
Placement privé, déduction faite des frais d'émission de 145 \$ ¹	3 185 152	43 651
Parts acquises et annulées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(3 374 071)	(43 998)
Parts acquises dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la clôture de l'exercice	(167 856)	(2 188)
Solde au 31 décembre 2018	150 282 829	1 959 647
Parts assujetties à des restrictions rachetées	3 433	33
Parts acquises et annulées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(5 437 956)	(70 965)
Parts acquises dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la fin de la période	(167 856)	(2 191)
Solde au 31 mars 2019	144 680 450	1 886 524 \$

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.

Le 13 janvier 2017, la FPI a annoncé la suspension de son régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts (le « RDD ») jusqu'à nouvel ordre. Aux termes du RDD, les porteurs de parts peuvent choisir de recevoir la totalité ou une partie de leurs distributions mensuelles régulières en parts ordinaires supplémentaires.

b) Parts privilégiées :

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

	Série A	Série C	Série E	Série G	Série I	Total
Nombre de parts en circulation au 31 décembre 2017	3 450 000	3 000 000	4 000 000	3 200 000	—	13 650 000
Parts privilégiées rachetées	—	(3 000 000)	—	—	—	(3 000 000)
Parts privilégiées émises	—	—	—	—	5 000 000	5 000 000
Parts acquises et annulées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(4 000)	—	(3 800)	(3 300)	—	(11 100)
Parts acquises dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la clôture de l'exercice	(600)	—	—	(500)	—	(1 100)
Nombre de parts en circulation au 31 décembre 2018	3 445 400	—	3 996 200	3 196 200	5 000 000	15 637 800
Parts acquises et annulées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(27 700)	—	(30 000)	(27 200)	—	(84 900)
Parts acquises dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la fin de la période	(4 500)	—	(4 500)	(2 000)	—	(11 000)
Nombre de parts en circulation au 31 mars 2019	3 413 200	—	3 961 700	3 167 000	5 000 000	15 541 900

La valeur comptable des parts privilégiées de la FPI en circulation se présente comme suit :

	Série A	Série C	Série E	Série G	Série I	Total
Taux de distribution annuel	5,662 %	5,250 %	5,472 %	5,000 %	6,000 %	
Date de refixation du taux de distribution	30 septembre 2022	—	30 septembre 2023	31 juillet 2019	30 avril 2023	
Valeur comptable au 31 décembre 2017	82 143 \$	69 753 \$	96 537 \$	77 190 \$	— \$	325 623 \$
Parts privilégiées rachetées	—	(69 753)	—	—	—	(69 753)
Parts privilégiées émises	—	—	—	—	121 304	121 304
Parts acquises et annulées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(95)	—	(92)	(80)	—	(267)
Parts acquises dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la clôture de l'exercice	(14)	—	—	(12)	—	(26)
Valeur comptable au 31 décembre 2018	82 034	—	96 445	77 098	121 304	376 881
Parts acquises et annulées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(660)	—	(724)	(656)	—	(2 040)
Parts acquises dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, non annulées à la fin de la période	(107)	—	(108)	(49)	—	(264)
Valeur comptable au 31 mars 2019	81 267 \$	— \$	95 613 \$	76 393 \$	121 304 \$	374 577 \$
Valeur nominale au 31 mars 2019	85 330 \$	— \$	99 043 \$	79 175 \$	125 000 \$	388 548 \$
Valeur nominale au 31 décembre 2018	86 135	—	99 905	79 905	125 000	390 945

La FPI peut racheter les parts de 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 de séries A, E, G ou I ont le droit de convertir leurs parts en parts de 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 de séries A, E, G et I ont égalité de rang entre elles et avec les parts de 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) Offre publique de rachat dans le cours normal des activités :

Le 13 décembre 2018, la FPI a annoncé que la Bourse de Toronto (la « TSX ») a approuvé le renouvellement de son offre publique de rachat dans le cours normal des activités. En vertu de l'offre renouvelée, la FPI a la possibilité d'acheter aux fins d'annulation jusqu'à 10 % du flottant des parts ordinaires et des parts privilégiées de la FPI au 5 décembre 2018.

	Flottant	10 % du flottant
Parts ordinaires	132 404 572	13 240 457
Séries de parts privilégiées :		
Série A	3 450 000	345 000
Série E	4 000 000	400 000
Série G	3 200 000	320 000
Série I	4 900 000	490 000

Les achats seront effectués au cours du marché par l'entremise de la TSX et toutes les parts ordinaires et les parts privilégiées acquises par la FPI dans le cadre de cette offre seront annulées. Cette offre demeurera en vigueur jusqu'à la plus rapprochée des deux dates suivantes, soit le 16 décembre 2019, soit la date à laquelle la FPI aura acheté le nombre maximal de parts permis en vertu de l'offre. Au cours du trimestre clos le 31 mars 2019, la FPI a acquis 5 605 812 parts ordinaires aux cours du marché totalisant 59 271 \$, ce qui s'est traduit par un surplus d'apport de 13 885 \$, soit l'excédent du capital déclaré sur le produit du rachat. Au cours du trimestre clos le 31 mars 2018, la FPI a aussi acquis 32 200, 34 500 et 29 200 parts de séries A, E et G, respectivement, aux cours du marché totalisant 2 004 \$, ce qui s'est traduit par un surplus d'apport de 300 \$, soit l'excédent du capital déclaré sur le produit du rachat.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, la FPI a acquis 3 541 927 parts ordinaires aux cours du marché totalisant 34 605 \$, ce qui s'est traduit par un surplus d'apport de 11 581 \$, soit l'excédent du capital déclaré sur le produit du rachat. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, la FPI a aussi acquis 4 600, 3 800 et 3 800 parts de séries A, E et G, respectivement, aux cours du marché totalisant 242 \$, ce qui s'est traduit par un surplus d'apport de 51 \$, soit l'excédent du capital déclaré sur le produit du rachat.

d) Prospectus préalable de base simplifié :

Le 23 août 2018, 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'une valeur maximale de 1 000 000 \$: i) des parts ordinaires de la FPI; ii) des parts privilégiées, pouvant être émises en séries; iii) des titres de créance, qui pourront prendre la forme de débentures, de billets ou d'autres types de titres de créance et qui pourront être émis en séries; iv) des bons de souscription de parts; et v) des reçus de souscription visant l'achat de titres de fiducie. Au 31 mars 2019, la FPI a émis des débentures de premier rang non garanties d'un montant de 250 000 \$ dans le cadre d'une offre en vertu de ce prospectus préalable de base simplifié.

e) Nombre moyen pondéré de parts ordinaires :

	2019	Trimestres clos les 31 mars 2018
Bénéfice net	25 356 \$	50 722 \$
Ajustement pour tenir compte des distributions aux porteurs de parts privilégiées (note 10)	(5 434)	(5 921)
Bénéfice net attribuable aux porteurs de parts ordinaires	19 922	44 801
Ajustement pour tenir compte des parts assujetties à des restrictions	—	(56)
Ajustement pour tenir compte des parts différées	—	(31)
Bénéfice net dilué attribuable aux porteurs de parts ordinaires	19 922 \$	44 714 \$

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

Parts ordinaires de base	148 563 570	151 494 437
Incidence des titres ayant un effet dilutif :		
Parts assujetties à des restrictions	—	459 106
Parts différées	—	87 225
Parts ordinaires diluées	148 563 570	152 040 768
Bénéfice net par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires :		
De base	0,13 \$	0,30 \$
Dilué	0,13	0,29

Le calcul du bénéfice net dilué par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires tient compte des parts assujetties à des restrictions et des parts différées lorsque ces instruments ont un effet dilutif. Pour le trimestre clos le 31 mars 2019, les parts assujetties à des restrictions et les parts différées avaient un effet antidilutif, pour un nombre total de 653 403 parts. Pour le trimestre clos le 31 mars 2018, aucune part n'a eu un effet antidilutif.

Note 10. Distributions aux porteurs de parts

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

	Trimestre clos le 31 mars 2019		Trimestre clos le 31 mars 2018	
	Total des distributions	Distributions par part	Total des distributions	Distributions par part
Porteurs de parts ordinaires	19 818 \$	0,14 \$	40 951 \$	0,27 \$
Porteurs de parts privilégiées de série A	1 209	0,35	1 221	0,35
Porteurs de parts privilégiées de série C	—	—	1 269	0,42
Porteurs de parts privilégiées de série E	1 357	0,34	1 188	0,30
Porteurs de parts privilégiées de série G	993	0,31	1 000	0,31
Porteurs de parts privilégiées de série I	1 875	0,38	1 243	0,25

Note 11. Produits

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

	Trimestres clos les 31 mars	
	2019	2018
Loyers de base	81 992 \$	76 089 \$
Recouvrements de coûts d'exploitation et d'impôts fonciers	49 980	46 068
Stationnement et autres produits	5 479	4 710
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	(5 465)	(4 798)
Ajustements des loyers de façon linéaire	1 513	1 577
Revenus liés à la résiliation de contrats de location	48	2 123
	133 547 \$	125 769 \$

Se reporter à la note 16 pour une ventilation des produits par secteur géographique à présenter.

Note 12. Charges d'intérêts

	Trimestres clos les 31 mars	
	2019	2018
Intérêts sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts	16 456 \$	15 087 \$
Intérêts sur les débetures de premier rang non garanties	4 419	2 681
Intérêts sur les facilités de crédit	5 503	5 237
Amortissement net des ajustements à la juste valeur relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	(29)	(180)
Amortissement des coûts de financement	954	842
Désactualisation de la composante passif des débetures	(51)	(53)
	27 252 \$	23 614 \$

Note 13. Coûts de transaction

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

	Trimestres clos les 31 mars	
	2019	2018
Acquisitions d'immeubles de placement	— \$	651 \$
Résiliation de contrats de gestion d'immeubles	—	5 025
	— \$	5 676 \$

Au cours du trimestre clos le 31 mars 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 14. (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 31 mars	
	2019	2018
Swaps de taux d'intérêt	(8 485) \$	4 477 \$
Contrats de change	(4 245)	3 813
Autres dérivés	385	280
Profits résultant d'acquisitions à des conditions avantageuses ¹	—	5 384
	(12 345) \$	13 954 \$

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 15. 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. Selon l'actuelle législation fiscale, le bénéfice distribué annuellement par la FPI à ses porteurs de parts est porté en réduction de son bénéfice imposable. Comme la FPI entend distribuer la totalité de son bénéfice imposable à ses porteurs de parts, la FPI ne comptabilise pas de charge d'impôt exigible au titre de l'impôt sur le revenu canadien.

b) Impôt américain :

Les immeubles de la FPI aux États-Unis sont détenus par des filiales américaines qui sont des fiducies de placement immobilier aux fins de l'impôt sur le résultat aux États-Unis. Ces filiales entendent distribuer au Canada l'intégralité de leur bénéfice imposable aux États-Unis et sont autorisées à déduire ces distributions aux fins de l'impôt sur le résultat aux États-Unis. En conséquence, la FPI ne comptabilise pas de charge d'impôt fédéral exigible aux États-Unis au titre du bénéfice imposable de ces filiales. Ces filiales américaines sont assujetties à certains impôts étatiques et se voient imposer des retenues d'impôt à la source de 30 % à 35 % sur leurs distributions au Canada. Toute retenue d'impôt à la source payée est comptabilisée au titre des distributions correspondantes.

La FPI est assujettie aux impôts étatiques et fédéral aux États-Unis en ce qui a trait au bénéfice imposable de sa filiale de gestion américaine.

Note 16. 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.

Trimestre clos le 31 mars 2019

	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des coentreprises	Total
Produits	31 084 \$	27 805 \$	15 985 \$	63 676 \$	39 \$	(5 042) \$	133 547 \$
Charges :							
Exploitation des immeubles	8 253	7 508	3 937	16 093	—	(1 311)	34 480
Impôts fonciers	4 489	4 482	2 644	10 051	—	(1 077)	20 589
	12 742	11 990	6 581	26 144	—	(2 388)	55 069
Bénéfice d'exploitation net	18 342	15 815	9 404	37 532	39	(2 654)	78 478
Autres produits (charges) :							
Charges générales	—	—	—	—	(4 117)	—	(4 117)
Charges d'intérêts	(2 767)	(1 901)	(1 736)	(11 677)	(10 364)	1 193	(27 252)
Produits d'intérêts	167	16	7	57	196	(2)	441
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	—	—	—	—	—	2 657	2 657
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(6 413)	(2 934)	5 720	(13 706)	—	(1 194)	(18 527)
Profit de change	—	—	—	—	6 713	—	6 713
Perte liée à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	—	—	—	—	(12 345)	—	(12 345)
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	9 329	10 996	13 395	12 206	(19 878)	—	26 048
Charge d'impôt sur le résultat	—	—	—	(692)	—	—	(692)
Bénéfice net (perte nette)	9 329 \$	10 996 \$	13 395 \$	11 514 \$	(19 878) \$	— \$	25 356 \$
Entrées d'immeubles de placement, d'immeubles de placement en cours d'aménagement et d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	1 637 \$	13 463 \$	113 \$	38 845 \$	— \$	(21 696) \$	32 362 \$
Entrées d'avantages incitatifs à la location	1 338	3 043	1 265	3 692	—	217	9 555
Entrées de commissions de location	475	372	789	1 401	—	(116)	2 921

31 mars 2019

	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des coentreprises	Total
Total de l'actif	1 224 647 \$	1 178 691 \$	750 981 \$	2 629 269 \$	34 853 \$	(142 133) \$	5 676 308 \$
Total du passif	321 218	204 864	185 100	1 167 929	1 290 421	(142 133)	3 027 399

Trimestre clos le 31 mars 2018

	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des coentreprises	Total
Produits	34 456 \$	27 159 \$	15 973 \$	54 598 \$	59 \$	(6 476) \$	125 769 \$
Charges :							
Exploitation des immeubles	8 264	6 866	4 005	13 613	—	(1 948)	30 800
Impôts fonciers	4 957	4 721	2 631	8 886	—	(1 191)	20 004
	13 221	11 587	6 636	22 499	—	(3 139)	50 804
Bénéfice d'exploitation net	21 235	15 572	9 337	32 099	59	(3 337)	74 965
Autres produits (charges) :							
Charges générales	—	—	—	—	(6 301)	—	(6 301)
Charges d'intérêts	(3 482)	(2 258)	(2 077)	(9 145)	(8 192)	1 540	(23 614)
Produits d'intérêts	210	27	84	44	222	(2)	585
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	—	—	—	—	—	5 021	5 021
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(32 832)	(6 141)	21 215	13 214	137	(1 525)	(5 932)
Perte de change	—	—	—	—	(2 167)	—	(2 167)
Coûts de transaction	—	—	—	(651)	(5 025)	—	(5 676)
Profit lié à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	—	—	—	3 578	12 073	(1 697)	13 954
(Perte) bénéfice avant impôt sur le résultat	(14 869)	7 200	28 559	39 139	(9 194)	—	50 835
Charge d'impôt sur le résultat	—	—	—	(113)	—	—	(113)
(Perte nette) bénéfice net	(14 869) \$	7 200 \$	28 559 \$	39 026 \$	(9 194) \$	— \$	50 722 \$
Acquisitions d'immeubles de placement	— \$	— \$	— \$	99 656 \$	— \$	— \$	99 656 \$
Entrées d'immeubles de placement et d'immeubles de placement en cours d'aménagement	1 537	4 235	1 199	5 960	—	(437)	12 494
Entrées d'avantages incitatifs à la location	3 410	3 242	702	5 084	—	(546)	11 892
Entrées de commissions de location	533	306	538	1 262	—	(465)	2 174

31 décembre 2018

	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Ajustement lié à des coentreprises	Total
Total de l'actif	1 229 254 \$	1 165 685 \$	743 133 \$	2 644 707 \$	59 067 \$	(124 669) \$	5 717 177 \$
Total du passif	324 382	201 800	200 760	1 174 199	1 202 660	(124 669)	2 979 132

Note 17. Engagements, éventualités et garanties

a) Ententes d'achat et de vente inconditionnelles :

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, pour un prix d'achat de 41 961 \$ US. La transaction devrait se conclure au cours du dernier trimestre de 2019.

La FPI a conclu une entente de vente inconditionnelle visant un immeuble de bureaux à Calgary, en Alberta, pour un prix de vente de 10 650 \$ avec une date de clôture prévue en mai 2019. La FPI a également conclu une entente de vente inconditionnelle visant un immeuble de bureaux dans la région du Grand Denver, au Colorado, pour un prix de vente de 78 000 \$ US avec une date de clôture prévue en octobre 2019.

b) Lettres de crédit :

Au 31 mars 2019, la FPI avait émis des lettres de crédit d'un montant de 4 574 \$ (31 décembre 2018 – 4 574 \$).

c) Événements :

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 31 mars 2019, la FPI a garanti certaines dettes reprises par des acquéreurs relativement à la cession de trois immeubles (31 décembre 2018 – trois immeubles). Ces garanties demeureront en vigueur jusqu'à ce que la dette soit modifiée, refinancée ou éteinte. Le risque de crédit survient en cas de défaut sur le remboursement de la dette de la part des acquéreurs, puisqu'elle est garantie par la FPI. Le risque de crédit est atténué, puisque la FPI a un recours en vertu de ces garanties en cas de défaut des acquéreurs. Dans un tel cas, la FPI aurait un droit sur les immeubles sous-jacents. Au 31 mars 2019, le montant estimatif de la dette assujettie aux garanties était de 57 634 \$ (31 décembre 2018 – 58 161 \$) et la durée moyenne pondérée résiduelle estimative était de 3,9 ans (31 décembre 2018 – 4,1 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 18. 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 débentures 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 31 mars 2019, le ratio de la dette sur la valeur comptable brute était de 50,9 % (31 décembre 2018 – 49,9 %), 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	31 mars 2019	31 décembre 2018
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	6	1 637 925 \$	1 685 010 \$
Débentures de premier rang non garanties	7	448 622	399 536
Facilités de crédit	8	807 143	772 538
Total de la dette		2 893 690	2 857 084
Capitaux propres		2 648 909	2 738 045
		5 542 599 \$	5 595 129 \$

Note 19. 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 ou encore sont à taux variables et assortis de swaps de taux d'intérêt. En outre, la direction compare la durée moyenne pondérée restante de la dette à long terme à la durée moyenne résiduelle des contrats de location. Au 31 mars 2019, la FPI avait une dette à taux variable, incluant des facilités de crédit et des débentures, de 2 001 625 \$ (31 décembre 2018 – 1 989 356 \$). Au 31 mars 2019, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 1 022 946 \$ de la dette à taux variable, y compris des swaps sur ses facilités de crédit et sur ses débentures (31 décembre 2018 – 834 241 \$).

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 1,3257 pour le trimestre clos le 31 mars 2019, et au taux de change de clôture de 1,3363 au 31 mars 2019, aurait donné lieu à une augmentation du bénéfice net d'environ 6 633 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2019. Une dépréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au dollar canadien aurait donné lieu à une diminution d'environ 111 575 \$ des autres éléments de bénéfice global pour le trimestre clos le 31 mars 2019. 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 20. 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 du trimestre clos le 31 mars 2019.

		31 mars 2019		31 décembre 2018	
	Hiérarchie des justes valeurs	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Actif :					
Immeubles de placement	Niveau 3	4 697 639 \$	4 697 639 \$	4 941 825 \$	4 941 825 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	Niveau 3	140 957	140 957	119 604	119 604
Billets à recevoir	Niveau 2	21 630	22 595	20 759	21 317
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	Niveau 3	518 405	518 405	320 465	320 465
Instruments dérivés	Niveau 2	3 717	3 717	12 322	12 322
		5 382 348	5 383 313	5 414 975	5 415 533
Passif :					
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	Niveau 2	1 637 925	1 649 849	1 685 010	1 693 090
Débentures de premier rang non garanties	Niveau 2	448 622	453 814	399 536	400 741
Facilités de crédit	Niveau 2	807 143	809 175	772 538	774 707
Instruments dérivés	Niveau 2	7 843	7 843	4 006	4 006
		2 901 533	2 920 681	2 861 090	2 872 544
		2 480 815 \$	2 462 632 \$	2 553 885 \$	2 542 989 \$

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, sur ses facilités de crédit non renouvelables et sur ses débiteurs de premier rang non garantis de série B. Ces swaps ne sont pas désignés comme relation de couverture.

Note 21. Événements postérieurs à la date de clôture

Les événements suivants se sont produits après le 31 mars 2019 :

- La FPI a cédé un immeuble de bureaux et un terrain excédentaire destiné à l'aménagement dans la région du Grand Denver, au Colorado, pour un prix de vente de 27 000 \$ US. Une tranche du produit a servi à rembourser l'emprunt hypothécaire impayé dont le montant s'élevait à 14 072 \$ US.
- La FPI a classé huit immeubles de placement supplémentaires et une parcelle de terrain destinée à l'aménagement d'une juste valeur totale de 345 162 \$ comme étant détenus en vue de la vente. Ces immeubles de placement comprennent un immeuble de commerces de détail situé à Winnipeg, au Manitoba, pour lequel la Société a conclu une entente de vente inconditionnelle pour un prix de vente de 20 550 \$. La transaction devrait se conclure en mai 2019. En outre, la FPI a conclu des ententes de vente conditionnelle visant trois de ces immeubles de placement et la parcelle de terrain destinée à l'aménagement.
- La FPI a acquis, dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, 2 499 128 parts ordinaires à un prix moyen pondéré de 10,72 \$, 9 900 parts de série A à un prix moyen pondéré de 21,63 \$, 12 100 parts de série E à un prix moyen pondéré de 20,31 \$ et 11 700 parts de série G à un prix moyen pondéré de 21,71 \$.
- La FPI a prélevé un montant de 35 000 \$ et a remboursé un montant de 2 100 \$ US sur ses facilités de crédit à terme renouvelables.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie mensuelle de 0,045 \$ par part ordinaire pour le mois d'avril 2019.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie trimestrielle de 0,3125 \$ par part de série G pour la période de trois mois close le 30 avril 2019.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie trimestrielle de 0,3750 \$ par part de série I pour la période de trois mois close le 30 avril 2019.

Note 22. 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 9 mai 2019.