

Rapport de l'auditeur indépendant

Aux porteurs de parts et au conseil des fiduciaires de Slate Grocery REIT,

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés de Slate Grocery REIT (la « FPI »), qui comprennent les états consolidés de la situation financière aux 31 décembre 2020 et 2019, et les états consolidés du résultat net, du résultat global et des variations des capitaux propres et les tableaux consolidés des flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, ainsi que les notes annexes, y compris le résumé des principales méthodes comptables (appelés collectivement les « états financiers »).

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de la FPI aux 31 décembre 2020 et 2019, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS) publiées par l'International Accounting Standards Board.

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues (NAGR) du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers » du présent rapport. Nous sommes indépendants de la FPI conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à notre audit des états financiers au Canada et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Question clé de l'audit

Une question clé de l'audit est une question qui, selon notre jugement professionnel, a été des plus importantes dans l'audit des états financiers consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2020. Cette question a été traitée dans le contexte de notre audit des états financiers consolidés pris dans leur ensemble et aux fins de la formation de notre opinion sur ceux-ci, et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur cette question.

Évaluation des immeubles – se reporter aux notes 3 et 5 des états financiers

Description de l'élément clé de l'audit

La FPI a choisi d'utiliser le modèle de la juste valeur pour tous les immeubles et elle évalue par conséquent tous les immeubles à la juste valeur après la comptabilisation initiale dans l'état de la situation financière. La juste valeur des immeubles a été déterminée principalement en fonction de la méthode du taux de capitalisation global, au moyen d'hypothèses locatives et d'hypothèses liées au marché actuelles. L'établissement de la juste valeur des immeubles exige l'utilisation d'hypothèses, telles que les flux de trésorerie futurs tirés des actifs, les profils de locataires, les flux de rentrées futurs, ainsi que les réparations et la condition générales de l'immeuble et les taux de capitalisation et d'actualisation.

Même s'il est nécessaire de formuler plusieurs hypothèses pour établir la juste valeur des immeubles, il reste que l'hypothèse la plus incertaine et ayant la plus grande incidence sur la juste valeur est celle portant sur les taux de capitalisation. L'audit des taux de capitalisation a demandé un degré élevé de jugement de la part de l'auditeur, car l'incertitude de mesure relative aux estimations de la direction est importante. Il en a résulté un travail d'audit plus étendu et il a été nécessaire de faire appel à des spécialistes de la juste valeur.

Façon dont la question clé de l'audit a été traitée dans le cadre de l'audit

Soutenues par des spécialistes de la juste valeur, les procédures d'audit comprenaient, entre autres, l'évaluation du caractère raisonnable des taux de capitalisation en prenant en considération les transactions récentes sur le marché et les sondages sectoriels.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe à la direction. Les autres informations se composent du rapport de gestion.

Notre opinion sur les états financiers ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune forme d'assurance que ce soit sur ces informations. En ce qui concerne notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations désignées ci-dessus et, ce faisant, à apprécier s'il existe une incohérence significative entre celles-ci et les états financiers ou la connaissance que nous avons acquise au cours de l'audit, ou encore si les autres informations semblent autrement comporter une anomalie significative.

Nous avons obtenu le rapport de gestion avant la date du présent rapport. Si, à la lumière des travaux que nous avons effectués sur ces autres informations, nous concluons à la présence d'une anomalie significative dans ces autres informations, nous sommes tenus de signaler ce fait dans le présent rapport. Nous n'avons rien à signaler à cet égard.

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers conformément aux IFRS, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états financiers, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité de la FPI à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider la FPI ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière de la FPI.

Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux NAGR du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce qu'elles, individuellement ou collectivement, puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux NAGR du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne.
- Nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la FPI.
- Nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière.
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la FPI à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener la FPI à cesser son exploitation.
- Nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

Nous fournissons également aux responsables de la gouvernance une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles de déontologie pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir des incidences sur notre indépendance ainsi que les sauvegardes connexes s'il y a lieu.

Parmi les questions communiquées aux responsables de la gouvernance, nous déterminons quelles ont été les plus importantes dans l'audit des états financiers consolidés de la période considérée : ce sont les questions clés de l'audit. Nous décrivons ces questions dans notre rapport, sauf si des textes légaux ou réglementaires en empêchent la publication ou si, dans des circonstances extrêmement rares, nous déterminons que nous ne devrions pas communiquer une question dans notre rapport parce que l'on peut raisonnablement s'attendre à ce que les conséquences néfastes de la communication de cette question dépassent les avantages pour l'intérêt public.

L'associé responsable de la mission d'audit au terme de laquelle le présent rapport de l'auditeur indépendant est délivré est Francesco (Frank) Quatrale.

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

Comptables professionnels agréés
Experts-comptables autorisés
Toronto (Ontario)
Le 23 février 2021

Slate Grocery REIT

ÉTATS CONSOLIDÉS DE LA SITUATION FINANCIÈRE

(en milliers de dollars américains, sauf indication contraire)

	Note	31 décembre 2020	31 décembre 2019
ACTIF			
Actifs non courants			
Immeubles	4, 5	1 277 180 \$	1 288 536 \$
Participation mise en équivalence	6	3 474	5 049
Swaps de taux d'intérêt	7	—	1 761
Autres actifs	8	6 289	2 293
		1 286 943 \$	1 297 639 \$
Actifs courants			
Autres actifs	8	18 746	786
Charges payées d'avance		2 675	2 518
Débiteurs	9	12 828	11 725
Trésorerie		2 362	2 412
		36 611 \$	17 441 \$
Total de l'actif		1 323 554 \$	1 315 080 \$
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES			
Passifs non courants			
Dette	10	721 260 \$	708 940 \$
Swaps de taux d'intérêt	7	36 745	21 582
Autres passifs		2 721	2 780
Parts échangeables de filiales	11	9 566	10 926
Impôt différé	12	69 607	62 259
		839 899 \$	806 487 \$
Passifs courants			
Dette	10	5 113	80 455
Swaps de taux d'intérêt	7	264	—
Créditeurs et charges à payer	13	20 287	21 397
Distributions à payer	18	3 487	3 029
Impôt à payer	12	1 786	285
		30 937 \$	105 166 \$
Total du passif		870 836 \$	911 653 \$
Capitaux propres		452 718 \$	403 427 \$
Total du passif et des capitaux propres		1 323 554 \$	1 315 080 \$

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

Slate Grocery REIT

ÉTATS CONSOLIDÉS DU RÉSULTAT NET

(en milliers de dollars américains, sauf indication contraire)

	Note	Exercices clos les 31 décembre	
		2020	2019
Produits locatifs	14	126 130 \$	141 315 \$
Charges d'exploitation des immeubles		(34 629)	(41 031)
Frais généraux et administratifs	15	(10 511)	(10 717)
Charges d'intérêts et charges financières	16	(33 868)	(36 843)
Quote-part (de la perte) du bénéfice de la participation mise en équivalence	6	(1 575)	151
Coûts de transaction	4, 17	(3 913)	(6 698)
Variation de la juste valeur des instruments financiers	7	(457)	(4 374)
Variation de la juste valeur des immeubles	5	14 087	(1 446)
Bénéfice net avant impôt et produits (charges) au titre des parts		55 264 \$	40 357 \$
Charge d'impôt différé	12	(11 587)	(9 565)
Charge d'impôt exigible	12	(2 414)	—
Produits (charges) au titre des parts	11, 18	342	(4 469)
Bénéfice net		41 605 \$	26 323 \$

Slate Grocery REIT

ÉTATS CONSOLIDÉS DU RÉSULTAT GLOBAL

(en milliers de dollars américains, sauf indication contraire)

	Note	Exercices clos les 31 décembre	
		2020	2019
Bénéfice net			
Éléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat net :		41 605 \$	26 323 \$
Perte sur les couvertures de flux de trésorerie pour couvrir le risque de taux d'intérêt, déduction faite de l'impôt	7	(19 719)	(12 157)
Reclassement en résultat des couvertures de flux de trésorerie pour couvrir le risque de taux d'intérêt	7	7 227	(1 321)
Autres éléments de perte globale		(12 492)	(13 478)
Bénéfice global		29 113 \$	12 845 \$

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

Slate Grocery REIT

ÉTATS CONSOLIDÉS DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers de dollars américains, sauf indication contraire)

	Note	Parts de la FPI	Bénéfices non distribués	Cumul des autres éléments de perte globale	Réserve au titre du capital	Total
31 décembre 2019		407 551 \$	8 700 \$	(11 400) \$	(1 424) \$	403 427 \$
Bénéfice net et perte globale		—	41 605	(12 492)	—	29 113
Distributions	11, 18	—	(35 874)	—	—	(35 874)
Placement de titres de capitaux propres, déduction faite des frais d'émission	11	56 052	—	—	—	56 052
31 décembre 2020		463 603 \$	14 431 \$	(23 892) \$	(1 424) \$	452 718 \$

	Note	Parts de la FPI	Bénéfices non distribués	Cumul des autres éléments de perte globale	Réserve au titre du capital	Total
31 décembre 2018		419 008 \$	18 141 \$	2 078 \$	(1 424) \$	437 803 \$
Bénéfice net et perte globale		—	26 323	(13 478)	—	12 845
Distributions	11, 18	—	(35 764)	—	—	(35 764)
Rachats	11	(22 296)	—	—	—	(22 296)
Échanges	11	10 839	—	—	—	10 839
31 décembre 2019		407 551 \$	8 700 \$	(11 400) \$	(1 424) \$	403 427 \$

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

Slate Grocery REIT

TABLEAUX CONSOLIDÉS DES FLUX DE TRÉSORERIE

(en milliers de dollars américains, sauf indication contraire)

		Exercices clos les 31 décembre	
	Note	2020	2019
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION			
Bénéfice net		41 605 \$	26 323 \$
Éléments sans effet sur la trésorerie :			
Loyers calculés de manière linéaire	5	(1 556)	(1 640)
Variation de la juste valeur des instruments financiers	7	457	4 374
Variation de la juste valeur des immeubles	5	(14 087)	1 446
Ajustement de l'impôt foncier en vertu d'IFRIC 21	5	(802)	—
Charge d'impôt différé	12	11 587	9 565
(Produits) charges au titre des parts	18	(342)	4 469
Quote-part de la perte (du bénéfice) lié au placement mis en équivalence	6	1 575	(151)
Charges d'intérêts et charges financières	16	33 868	36 843
Intérêts en trésorerie payés, montant net		(32 137)	(35 376)
Variation des éléments du fonds de roulement		(817)	(1 375)
		39 351 \$	44 478 \$
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
Acquisitions	4	(90 994)	—
Cessions	4	133 181	110 145
Apports à la participation mise en équivalence	4, 6	—	(3 281)
Produit de la participation mise en équivalence	4	—	10 027
Fonds détenus en mains tierces	8	(22 345)	(295)
Dépenses d'investissement	5	(2 741)	(2 514)
Coûts de location	5	(1 341)	(1 562)
Améliorations locatives	5	(3 409)	(5 290)
Investissements de croissance et d'aménagement	5	(6 558)	(6 686)
		5 793 \$	100 544 \$
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Avances renouvelables, montant net	10, 24	299 717	81 516
Charges financières liées aux emprunts à terme	10, 24	(1 820)	—
Avances sur emprunts hypothécaires	10, 24	81 689	—
Remboursements au titre des avances renouvelables, des emprunts à terme et des emprunts hypothécaires	10, 24	(444 484)	(165 381)
Placement de titres de capitaux propres, déduction faite des frais d'émission	11	56 052	—
Rachats de parts de la FPI	11	—	(22 296)
Distributions de parts de la FPI	18	(35 416)	(35 910)
Distribution de parts échangeables de filiales	18	(932)	(1 649)
		(45 194) \$	(143 720) \$
(Diminution) augmentation de la trésorerie		(50)	1 302
Trésorerie, au début de la période		2 412	1 110
Trésorerie, à la fin de la période		2 362 \$	2 412 \$

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

1. DESCRIPTION ET ACTIVITÉS DE LA FPI

Le 21 août 2020, la FPI a conclu son changement de dénomination sociale précédemment annoncé, passant de Slate Retail REIT à Slate Grocery REIT. Slate Grocery REIT (la « FPI ») est une fiducie de fonds commun de placement à capital variable sans personnalité morale créée en vertu des lois de la province de l'Ontario qui la régissent. La FPI a pour principal objectif d'acquérir, de détenir et de louer un portefeuille d'immeubles ayant un marché d'alimentation comme locataire clé (les « immeubles ») situés aux États-Unis d'Amérique (les « États-Unis »).

Les parts de catégorie U de la FPI se négocient à la Bourse de Toronto (la « TSX ») sous les symboles SGR.U et SGR.UN. Le siège social de la FPI est situé au 121 King Street West, Suite 200, Toronto (Ontario) M5H 3T9.

Les objectifs de la FPI consistent :

- i. à verser aux porteurs de parts des distributions en trésorerie stables générées par un portefeuille d'immeubles ayant un marché d'alimentation comme locataire clé situés aux États-Unis;
- ii. à rehausser la valeur des actifs de la FPI et à maximiser la valeur à long terme pour les porteurs de parts grâce à une gestion active;
- iii. à accroître les actifs et à augmenter les bénéfices par part de la FPI, notamment au moyen d'acquisitions relatives.

2. BASE D'ÉTABLISSEMENT

i. Déclaration de conformité

Les présents états financiers consolidés ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (les « normes IFRS »), telles qu'elles sont publiées par l'International Accounting Standards Board.

ii. Approbation des états financiers consolidés

Les états financiers consolidés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires de la FPI, qui en a autorisé la publication le 23 février 2021.

iii. Base d'évaluation

Les présents états financiers consolidés ont été préparés sur la base de la continuité de l'exploitation et évalués au coût historique, sauf pour ce qui est des immeubles et de certains instruments financiers, qui sont évalués à la juste valeur.

La préparation sur la base de la continuité de l'exploitation présume que la FPI continuera à exercer ses activités dans un avenir prévisible et qu'elle sera en mesure de réaliser ses actifs et de s'acquitter de ses obligations et de ses engagements dans le cours normal des activités. La FPI prévoit continuer à exercer ses activités dans un avenir prévisible.

iv. Monnaie fonctionnelle et de présentation

Les présents états financiers consolidés sont présentés en dollars américains, soit la monnaie fonctionnelle de la FPI et de toutes ses filiales.

3. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

Les états financiers consolidés ont été préparés conformément aux principales méthodes comptables décrites ci-après.

i. Base de consolidation

Les états financiers consolidés comprennent les comptes de la FPI et de ses filiales, conformément à IFRS 10, *États financiers consolidés*. Les transactions et les soldes interentreprises ont été éliminés à la consolidation.

Une filiale est une entité contrôlée par la FPI. La FPI exerce le contrôle lorsqu'elle détient le pouvoir sur une entité émettrice, qu'elle est exposée ou qu'elle a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité émettrice et qu'elle a la capacité d'exercer son pouvoir sur l'entité émettrice de manière à influencer sur le montant des rendements qu'elle obtient. Les états financiers d'une filiale sont inclus dans les états financiers consolidés à partir de la date de début du contrôle jusqu'à la date à laquelle la Société cesse d'exercer ce contrôle. Les méthodes comptables d'une filiale sont modifiées au besoin afin qu'elles soient conformes aux méthodes appliquées par la FPI dans ces états financiers consolidés.

ii. Immeubles

Les immeubles comprennent les terrains et les bâtiments détenus principalement afin d'en tirer des produits locatifs ou de réaliser une plus-value en capital, ou les deux. La FPI comptabilise les immeubles conformément à IAS 40, *Immeubles de placement* (« IAS 40 »). En ce qui concerne les immeubles acquis qui correspondent à la définition d'une entreprise, l'acquisition est comptabilisée en tant que regroupement d'entreprises. Les acquisitions d'immeubles qui ne correspondent pas à la définition d'une entreprise sont initialement évaluées au coût en tenant compte des coûts de transaction directement attribuables.

À la suite de l'acquisition, les immeubles sont évalués à la juste valeur, qui est calculée en fonction des données du marché disponibles à la date de l'état de la situation financière, y compris, entre autres, les produits locatifs tirés des contrats de location en vigueur et les hypothèses raisonnables et justifiables représentant ce que des parties consentantes et bien informées présumeraient à propos des produits locatifs tirés des contrats de location futurs, moins les sorties de trésorerie futures au titre des dépenses d'investissement. Les variations de la juste valeur des immeubles sont comptabilisées en résultat net dans la période au cours de laquelle elles se produisent.

La valeur comptable des immeubles comprend l'incidence des loyers à recevoir comptabilisés selon la méthode linéaire, des incitatifs à la prise à bail, des coûts de location directs et des ajustements liés à l'incidence d'IFRIC 21, *Droits ou taxes* (« IFRIC 21 »).

Les coûts de location directs comprennent les commissions de location, les incitatifs à la location et les frais juridiques directement attribuables à la négociation et à la rédaction d'un contrat de location. Les incitatifs à la location affectés à des améliorations sont appelés « améliorations locatives » et sont inscrits à l'actif. Tous les autres incitatifs à la location sont appelés « incitatifs à la prise à bail ». Les incitatifs à la location qui ne procurent pas d'avantages après la durée initiale du contrat de location sont inclus dans la valeur comptable des immeubles et sont amortis selon la méthode linéaire sur la durée du contrat de location à titre de réduction des produits.

Lorsqu'un immeuble est cédé, le profit ou la perte correspond à l'écart entre le prix de vente et la valeur comptable de l'immeuble et est comptabilisé en résultat net à titre de variation de la juste valeur de l'immeuble au cours de la période pendant laquelle la cession a lieu. Les coûts des ventes sont comptabilisés à titre de coûts de transaction dans l'état consolidé du résultat net.

iii. Regroupement d'entreprises

La FPI comptabilise les acquisitions d'immeubles en tant que regroupements d'entreprises si les actifs particuliers et l'ensemble des activités acquis peuvent être exploités et gérés comme une entreprise dans leur état actuel. La FPI a recours à la méthode de l'acquisition afin de comptabiliser les regroupements d'entreprises. La contrepartie transférée lors d'un regroupement d'entreprises correspond à la juste valeur des actifs transférés, des passifs engagés auprès des anciens propriétaires de l'entreprise acquise et des titres de capitaux propres émis par la FPI. La contrepartie totale inclut la juste valeur des actifs et des passifs découlant d'un accord de contrepartie éventuelle. Les actifs identifiables acquis ainsi que les passifs et les passifs éventuels repris dans le cadre d'un regroupement d'entreprises sont initialement évalués à la juste valeur à la date d'acquisition. Les coûts liés à l'acquisition sont passés en charges à mesure qu'ils sont engagés.

La FPI comptabilise les participations ne donnant pas le contrôle dans l'entreprise acquise pour chaque acquisition, prise individuellement, à la juste valeur ou à la valeur de la quote-part des participations ne donnant pas le contrôle des montants comptabilisés au titre des actifs nets identifiables de l'entreprise acquise.

Toute contrepartie éventuelle est comptabilisée à la juste valeur à la date d'acquisition. Les variations subséquentes de la juste valeur de la contrepartie éventuelle sont comptabilisées dans les passifs conformément à IFRS 9, *Instruments financiers* (« IFRS 9 »), principalement en résultat net ou, dans certains cas, en tant que variation des autres éléments du résultat global. Une contrepartie éventuelle classée dans les capitaux propres n'est pas réévaluée, et son règlement ultérieur est comptabilisé dans les capitaux propres.

Le goodwill est initialement évalué comme étant l'excédent de la somme de la juste valeur de la contrepartie transférée et de la juste valeur des participations ne donnant pas le contrôle sur les actifs nets identifiables acquis. Si la contrepartie est inférieure à la juste valeur des actifs nets acquis, la différence est comptabilisée en résultat net à titre d'option d'achat à prix avantageux.

iv. Fonds détenus en mains tierces

Les fonds détenus en mains tierces correspondent aux liquidités soumises à restrictions détenues en réserve pour les retenues de garantie au titre de l'impôt foncier requises aux termes d'emprunts hypothécaires et de contrats de location conclus avec des locataires.

v. Contrats de location

Les contrats de location aux termes desquels la FPI, à titre de bailleur, ne transfère pas la quasi-totalité des risques et des avantages associés à la propriété de ses immeubles sont classés en tant que contrats de location simple. Les contrats de location prévoyant le transfert de la quasi-totalité des risques et des avantages associés à la propriété d'un actif sont classés en tant que contrats de location-financement. La FPI évalue le classement des contrats de location à la date de passation du contrat de location, soit la date de la signature du contrat. Tous les contrats de location de la FPI sont considérés comme des contrats de location simple.

vi. Comptabilisation des produits

Les produits tirés des immeubles comprennent les loyers des locataires aux termes de contrats de location, les loyers proportionnels, les recouvrements d'impôts fonciers et de charges d'exploitation ainsi que d'autres produits accessoires. Les composantes locatives, qui comprennent les loyers reçus des locataires, les loyers proportionnels et les recouvrements d'impôts fonciers, sont comptabilisées conformément aux dispositions d'IFRS 16, *Contrats de location* (« IFRS 16 ») et, par conséquent, n'entrent pas dans le champ d'application d'IFRS 15, *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients* (« IFRS 15 »); alors que les composantes non locatives, qui comprennent les recouvrements de charges d'exploitation, entrent dans le champ d'application d'IFRS 15. La FPI comptabilise les produits locatifs à partir du moment où le locataire a le droit d'utiliser le bien loué. Cela se produit à la date de début du contrat de location ou encore, si la FPI doit faire des ajouts à ses immeubles sous la forme d'améliorations locatives qui rehaussent la valeur de l'immeuble en question, lorsque ces améliorations sont presque achevées. La somme totale des loyers à recevoir en vertu de ces contrats de location simple est comptabilisée sur la période de location, selon la méthode linéaire. Les montants au titre des loyers à recevoir comptabilisés selon la méthode linéaire, qui sont inclus dans la valeur comptable de l'immeuble, correspondent à l'écart entre le montant cumulatif des produits locatifs comptabilisé et les montants exigibles en vertu du contrat. Les services d'entretien des aires communes et autres services sont comptabilisés dans la période au cours de laquelle les services sont rendus et qu'ils sont facturables aux locataires.

vii. Charges

Les charges d'exploitation des immeubles et les frais généraux et administratifs sont comptabilisés en résultat net au cours de la période où ils sont engagés.

viii. Passif au titre de l'impôt foncier et charge d'impôt foncier

IFRIC 21 fournit des directives sur le moment de la comptabilisation d'un passif au titre de droits ou de taxes qui sont comptabilisés conformément aux exigences d'IAS 37, *Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels*, et de droits ou de taxes dont l'échéancier et le montant sont certains. Les droits ou taxes représentent des sorties de fonds qui sont imposées à une entité par un gouvernement en vertu de lois ou de règlements. La FPI a déterminé que l'impôt foncier est visé par IFRIC 21, étant donné que l'impôt foncier correspond à des charges non réciproques imposées par un gouvernement conformément aux lois et aux règlements et qu'il est fondé sur la valeur imposable du bien. IFRIC 21 confirme qu'une entité ne comptabilise un passif au titre d'un droit ou d'une taxe que lorsque l'événement déclencheur précisé dans la loi survient. La FPI a déterminé que le passif au titre de l'impôt foncier relatif à ses immeubles devrait être comptabilisé à un moment précis, soit au début de l'exercice. Par conséquent, la FPI comptabilise le passif au titre de l'impôt foncier annuel et la charge d'impôt foncier annuel relatifs à ses immeubles le 1^{er} janvier de chaque année.

ix. Autres éléments du résultat global

Le bénéfice global comprend le bénéfice net et les autres éléments du résultat global. Les autres éléments du résultat global représentent les éléments de produits et de charges (y compris les ajustements de reclassement) qui ne sont pas comptabilisés en résultat net, y compris la partie efficace des instruments de couverture.

x. Impôt sur le résultat

Les filiales de la FPI, Slate Grocery Investment L.P. (la « société d'investissement en commandite ») et GAR (1B) Limited Partnership (« GAR B »), qui détiennent les placements de la FPI, ont toutes fait le choix, en vertu de l'Internal Revenue Code des États-Unis, dans sa version modifiée, d'être classées comme des sociétés de capitaux aux fins de l'impôt fédéral américain. Par conséquent, la société d'investissement en commandite et GAR B sont considérées comme des « sociétés étrangères » aux fins de l'impôt fédéral américain. La FPI évalue les passifs d'impôt différé de ces filiales en appliquant le taux d'imposition approprié aux différences temporaires entre la valeur comptable des actifs et des passifs et leur base fiscale respective. Le taux d'imposition approprié est établi par référence aux taux qui devraient s'appliquer au cours de l'exercice et dans les territoires dans lesquels les actifs devraient être réalisés et les passifs, réglés. Des actifs d'impôt différé sont comptabilisés pour toutes les différences temporaires déductibles et tous les reports en avant de crédits d'impôt et de pertes fiscales non utilisés, dans la mesure où il est probable que les déductions, les crédits d'impôt et les pertes fiscales pourront être utilisés. Pour la détermination des actifs et des passifs d'impôt différé lorsqu'un immeuble est évalué au moyen du modèle de la juste valeur, la présomption veut que la valeur comptable d'un immeuble soit recouvrée par voie de vente, par opposition au fait de présumer que la quasi-totalité des avantages économiques rattachés à un immeuble sera consommée par son utilisation au fil du temps. La FPI constitue une fiducie de fonds commun de placement en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) et prévoit verser ou attribuer tout le bénéfice imposable aux porteurs de parts; en vertu des lois actuelles, l'obligation de payer des impôts incombe à chaque porteur de parts. Par conséquent, aucune charge d'impôt exigible ou différé n'est comptabilisée dans les états financiers de la FPI à l'égard des bénéfices de la FPI outre celle ayant été comptabilisée au titre des montants d'impôt différé de la société d'investissement en commandite et de GAR B au moment de la consolidation.

Slate Grocery REIT

NOTES ANNEXES

Aux 31 décembre 2020 et 2019 et pour les exercices clos à ces dates

(en milliers de dollars américains, sauf indication contraire)

xi. Parts échangeables de Slate Grocery et parts échangeables de GAR B

Les parts de catégorie B de Slate Grocery Two L.P. et de Slate Grocery One L.P. (les « parts échangeables de Slate Grocery »), qui sont toutes deux des filiales de la FPI, sont rachetables au gré du porteur de parts contre trésorerie ou contre des parts de catégorie U de la FPI, au gré de la FPI, et sont donc classées dans les passifs financiers, conformément à IAS 32, *Instruments financiers : Présentation* (« IAS 32 »). Les parts de société en commandite échangeables de GAR B (les « parts échangeables de GAR B ») ont également été émises par une filiale de la FPI, sont rachetables contre des parts de catégorie U, au gré du porteur, et sont donc classées dans les passifs financiers conformément à IAS 32.

Les parts échangeables de Slate Grocery et les parts échangeables de GAR B (collectivement, les « parts échangeables de filiales ») sont désignées comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net en vertu d'IFRS 9. Les distributions versées sur les parts échangeables de filiales sont comptabilisées en tant que charges au titre des parts au cours de la période où elles doivent être versées.

xii. Parts de la FPI

La FPI a des parts de catégorie A, des parts de catégorie I et des parts de catégorie U qui sont émises et en circulation (collectivement, les « parts de la FPI »). Comme la FPI est une fiducie de placement à capital variable, les porteurs de parts de chaque catégorie de parts de la FPI ont le droit d'exiger de la FPI qu'elle rachète à leur demande, à tout moment ou à l'occasion, la totalité ou une partie des parts de la FPI qu'ils détiennent pour un montant qui correspond au prix de rachat, selon les modalités de la déclaration de fiducie de la FPI. Le rachat doit avoir lieu en trésorerie, sous réserve de certaines limites. Si le rachat n'est pas réglé en trésorerie, le prix de rachat doit être payé sous forme de billets de la FPI ou d'immeubles de la FPI.

xiii. Instruments financiers

Les instruments financiers sont classés au coût amorti, à la juste valeur par le biais du résultat net ou à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global. La FPI a effectué les classements suivants :

	Classement
Actifs financiers	
Trésorerie	Coût amorti
Débiteurs	Coût amorti
Billets à recevoir au titre du financement par surcroît d'impôts	Coût amorti
Actifs financiers dans les autres actifs ¹	Coût amorti
Passifs financiers	
Créditeurs et charges à payer	Coût amorti
Distributions à payer	Coût amorti
Swaps de taux d'intérêt ²	Juste valeur par le biais du résultat net
Facilités renouvelables, emprunts à terme et emprunts hypothécaires renouvelables	Coût amorti
Passifs financiers dans les autres passifs ³	Coût amorti
Parts échangeables de filiales	Juste valeur par le biais du résultat net

1. Se rapporte aux fonds détenus en mains tierces inclus dans les autres actifs.

2. Les swaps de taux d'intérêt sont détenus dans le cadre d'une relation de couverture de sorte que les variations de la juste valeur sont comptabilisées dans les autres éléments du résultat global et non en résultat net.

3. Se rapporte aux dépôts de garantie au titre de la location inclus dans les autres passifs.

Tous les actifs et passifs financiers sont évalués à la juste valeur au moment de leur comptabilisation initiale. Les coûts de transaction autres que ceux liés aux instruments financiers classés à la juste valeur par le biais du résultat net sont incorporés dans la valeur comptable de l'instrument. Ces coûts incluent l'amortissement des primes et des escomptes relatifs aux emprunts, les honoraires et les commissions versés aux agents, aux courtiers et aux conseillers ainsi que les taxes et les droits de transfert qui sont engagés relativement à l'établissement des emprunts.

Les parts de filiales échangeables sont classées à la juste valeur par le biais du résultat net et sont évaluées à la juste valeur, et les profits et pertes sont comptabilisés en résultat net en tant que charges au titre des parts.

Après la comptabilisation initiale, les instruments d'emprunt ou les autres passifs financiers sont évalués au coût amorti, selon la méthode du taux d'intérêt effectif, ou à la juste valeur par le biais du résultat net. Tous les actifs financiers comptabilisés sont évalués ultérieurement dans leur intégralité au coût amorti ou à la juste valeur par le biais du résultat net, selon la catégorie dans laquelle ils sont classés.

Les variations de la juste valeur des dérivés qui sont désignés et qui remplissent les conditions requises pour la comptabilité de couverture sont comptabilisées dans les autres éléments du résultat global. Les variations de la juste valeur des dérivés qui ne sont pas désignés ni ne remplissent les conditions pour la comptabilité de couverture sont comptabilisées en résultat net.

La FPI décomptabilise un actif ou un passif financier lorsque ses droits ou obligations contractuels viennent à expiration, ou lorsqu'elle transfère ses droits ou ses obligations dans le cadre d'une transaction dans laquelle la quasi-totalité des risques et des avantages associés à la propriété est transférée. Tous les droits et obligations créés ou conservés par la FPI dans le cadre d'un transfert sont comptabilisés en tant qu'actifs ou passifs distincts.

Dépréciation des actifs financiers

La FPI utilise le modèle de dépréciation fondé sur les pertes de crédit attendues pour les actifs financiers évalués au coût amorti ou les instruments d'emprunt évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global. Ce modèle fondé sur les pertes de crédit attendues entraîne la comptabilisation d'une correction de valeur pour pertes de crédit attendues, qu'il y ait eu une perte réelle ou non. Les pertes de crédit attendues pour la durée de vie sont les pertes de crédit attendues de la totalité des cas de défaillance dont un instrument financier peut faire l'objet au cours de sa durée de vie attendue. Par comparaison, les pertes de crédit attendues pour les 12 mois à venir s'entendent de la portion des pertes de crédit attendues pour la durée de vie qui représente les pertes de crédit attendues des cas de défaillance dont un instrument financier peut faire l'objet dans les 12 mois suivant la date de clôture.

La FPI comptabilise des pertes de crédit attendues pour la durée de vie dans le cas des créances clients et des pertes de crédit attendues pour les 12 mois à venir dans le cas des billets à recevoir au titre du financement par surcroît d'impôts et des billets à recevoir. Le montant des pertes de crédit attendues est mis à jour à chaque date de clôture pour tenir compte des variations du risque de crédit depuis la comptabilisation initiale de l'instrument financier correspondant. Si le risque de crédit augmente de manière importante au cours de la période, la FPI comptabilisera alors des pertes de crédit attendues pour la durée de vie des billets à recevoir au titre du financement par surcroît d'impôts et des billets à recevoir.

xiv. Juste valeur

La juste valeur correspond au prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation, que ce prix soit directement observable ou estimé selon une autre technique d'évaluation. À moins d'indication contraire, lorsqu'elle estime la juste valeur d'un actif ou d'un passif, la FPI tient compte des caractéristiques de l'actif ou du passif si c'est ce que feraient les intervenants du marché pour fixer le prix de l'actif ou du passif à la date d'évaluation.

Sauf indication contraire, la valeur comptable des actifs financiers et des passifs financiers de la FPI correspond approximativement à leur juste valeur en raison de la courte période jusqu'à la réception ou jusqu'au versement d'un montant en trésorerie. La juste valeur des passifs financiers évalués au coût amorti mais présentés à la juste valeur à la note 19 est estimée en fonction de la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs d'après des taux d'actualisation qui reflètent les conditions actuelles du marché pour des instruments assortis de modalités et de risques similaires. Les évaluations de la juste valeur comptabilisées dans les états de la situation financière sont classées selon une hiérarchie des justes valeurs qui reflète l'importance des données d'entrée utilisées pour calculer la juste valeur :

- Niveau 1 : prix cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques auxquels la FPI peut avoir accès à la date d'évaluation;
- Niveau 2 : données d'entrée autres que les prix cotés visés au niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif concerné, soit directement, soit indirectement;
- Niveau 3 : données d'entrée qui ne sont pas basées sur des données observables de marché.

Chaque type de juste valeur est classé en fonction de la donnée d'entrée du niveau le plus bas qui a une importance par rapport à l'évaluation de la juste valeur dans son intégralité.

Les parts échangeables de filiales sont évaluées à la juste valeur en fonction du prix de négociation sur le marché des parts de la FPI au moyen de données d'entrée de niveau 1. Toutes les autres évaluations de la juste valeur des instruments financiers non dérivés sont effectuées au moyen de données d'entrée de niveau 2 ou de niveau 3.

La juste valeur des instruments dérivés est calculée en fonction des cours du marché. La juste valeur des swaps de taux d'intérêt, qui est une donnée d'entrée de niveau 2, est calculée comme étant la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimatifs selon un taux d'actualisation correspondant aux taux d'intérêt d'un marché actif et selon la courbe de rendement applicable à l'égard de la durée des instruments.

xv. Instruments financiers dérivés et activités de couverture

Les instruments financiers dérivés sont initialement comptabilisés à la juste valeur à la date à laquelle le contrat dérivé est conclu et sont ultérieurement comptabilisés à la juste valeur. La méthode de comptabilisation du profit ou de la perte qui en découle dépend de la désignation ou non du dérivé comme instrument de couverture et, si c'est le cas, de la nature de l'élément couvert.

La FPI utilise certains instruments financiers pour couvrir son exposition à certains risques de marché résultant des activités d'exploitation, de financement et d'investissement. Au moment de la création de la couverture, la FPI documente les éléments suivants :

- le type de couverture;
- la relation entre l'instrument de couverture et l'élément couvert;
- l'efficacité de la couverture;
- l'objectif de gestion des risques et la stratégie sous-jacente des diverses opérations de couverture de la FPI.

La FPI note et évalue sur une base continue si l'instrument de couverture est hautement efficace dans la compensation des variations de flux de trésorerie des éléments couverts.

Couverture de flux de trésorerie – swaps de taux d'intérêt

La FPI a conclu des swaps de taux d'intérêt fixe-variable qui constituent une couverture de flux de trésorerie pour atténuer l'exposition au risque de taux d'intérêt liée à la dette à taux variable de la FPI. Ces contrats accordent à la FPI le droit de recevoir des taux d'intérêt variables sur le montant notionnel et oblige la FPI à verser des intérêts à taux fixe pour ce même montant notionnel, ce qui permet à la FPI de transformer ses emprunts à taux variable en emprunts à taux fixe.

Les swaps de taux d'intérêt sont désignés comme couvertures de flux de trésorerie dans les autres éléments du résultat global. Par conséquent, les variations de la juste valeur des swaps sont comptabilisées dans la réserve au titre de la couverture de flux de trésorerie dans les autres éléments du résultat global dans la mesure où les couvertures sont hautement efficaces dans la compensation du risque couvert.

Comme les conditions essentielles des swaps de taux d'intérêt et des éléments couverts correspondants sont les mêmes, la FPI procède à une évaluation qualitative de l'efficacité et il est attendu que la valeur des swaps de taux d'intérêt et la valeur des éléments couverts correspondants varient systématiquement en sens inverse en réponse aux mouvements des taux d'intérêt sous-jacents. La FPI s'attend à ce que les swaps de taux d'intérêt et les éléments couverts correspondants fonctionnent à raison de un pour un. L'inefficacité de couverture de ces relations de couverture provient principalement de l'effet du risque de crédit de la contrepartie et du propre risque de crédit de la FPI sur la juste valeur des swaps de taux d'intérêt, qui n'est pas reflétée dans la juste valeur de l'élément couvert attribuable aux variations des taux de change.

xvi. Régime incitatif fondé sur des parts différées

La FPI a un régime incitatif fondé sur des parts différées (le « régime fondé sur des parts différées ») aux termes duquel les fiduciaires de la FPI qui ne font pas partie de l'équipe de direction peuvent choisir de recevoir la totalité ou une partie de leurs honoraires de fiduciaires sous forme de parts différées dont les droits sont acquis immédiatement au moment de leur attribution. Les dirigeants de la FPI peuvent choisir d'obtenir des parts de catégorie U différées, qui représentent un droit de recevoir des parts de catégorie U tenant lieu d'un montant équivalant aux honoraires de gestion d'actifs pour les services de gestion rendus par le Slate Asset Management (Canada) L.P. (le « gestionnaire »).

La valeur des parts différées est équivalente à celle des parts de la FPI, et les parts différées génèrent d'autres parts différées au même taux que les distributions versées sur les parts de la FPI en fonction de la valeur de marché des parts de la FPI, telle qu'elle est établie par le régime de parts différées. Un participant peut demander le rachat des parts différées pendant une période de deux ans après qu'il a cessé d'être un fiduciaire ou un dirigeant de la FPI, en totalité ou en partie, contre trésorerie ou des parts de la FPI. La valeur des parts différées, lorsqu'elles sont converties en trésorerie, correspondra à la valeur de marché des parts de la FPI à la date de la demande de rachat. Les parts différées ont été classées à titre de passifs comptabilisés dans le solde de compte des autres passifs et ont été évaluées à la juste valeur. La comptabilisation initiale des parts différées est imputée aux frais généraux et administratifs. Les variations ultérieures de la juste valeur des parts différées sont comptabilisées en résultat net en tant que charges au titre des parts.

xvii. Charges financières

Les charges financières comprennent les charges d'intérêts sur les emprunts, l'amortissement ou la décomptabilisation de l'ajustement à la valeur de marché au moment de la reprise d'emprunts hypothécaires, l'amortissement des coûts de transaction et la charge de désactualisation.

xviii. Utilisation d'estimations et de jugements

La préparation des états financiers consolidés conformément aux IFRS exige que la direction formule des jugements, procède à des estimations et pose des hypothèses qui influent sur l'application des méthodes comptables et sur les montants présentés dans les états financiers consolidés et les notes annexes. Bien que ces estimations soient fondées sur les connaissances de la direction relativement aux événements actuels et aux mesures que la FPI pourrait prendre dans l'avenir, les résultats réels peuvent différer de ces estimations.

Jugements

L'information sur les jugements critiques posés lors de l'application des méthodes comptables qui ont eu le plus d'incidence sur les montants comptabilisés dans les états financiers consolidés est présentée ci-dessous.

- **Regroupement d'entreprises**

La FPI fait l'acquisition d'immeubles. Au moment de l'acquisition, la FPI évalue si l'acquisition constitue une acquisition d'entreprise ou non. La FPI comptabilise une acquisition en tant que regroupement d'entreprises lorsqu'un ensemble intégré d'activités est acquis en plus du bien. La FPI tient compte de la mesure dans laquelle les principaux processus sont acquis et de l'importance des services accessoires fournis par l'immeuble (par exemple, l'entretien, le nettoyage, la sécurité et la tenue de livres). L'importance d'un processus est déterminée en fonction de la directive d'IAS 40 concernant les services accessoires.

Lorsque l'acquisition d'un immeuble ne constitue pas une acquisition d'entreprise, l'opération est comptabilisée comme une acquisition d'actifs et de passifs. Le coût de l'acquisition est réparti entre les actifs acquis et les passifs repris en fonction de leur juste valeur relative, et aucun goodwill n'est comptabilisé.

- **Contrats de location**

La FPI a conclu des contrats de location visant son portefeuille d'immeubles. La FPI formule des jugements lorsqu'elle détermine si certains contrats de location, en particulier les contrats de location assortis d'une longue durée contractuelle, constituent des contrats de location simple ou des contrats de location-financement.

- **Classement des parts de la FPI et parts échangeables de filiales**

Au moment de déterminer si les parts de la FPI et les parts échangeables de filiales doivent être classées dans les passifs ou dans les capitaux propres, la direction détermine si les parts de la FPI comportent une entente contractuelle de paiement en trésorerie ou d'un autre actif financier à une autre entité, si les parts sont remboursables au gré du porteur et si les critères permettant le classement comme instrument de capitaux propres d'un instrument remboursable au gré du porteur en vertu d'IAS 32 sont satisfaits.

Estimations

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

- **Évaluation des immeubles**

Pour les immeubles qui ne sont pas évalués de façon indépendante, la juste valeur des immeubles est établie trimestriellement par la direction au moyen d'hypothèses locatives et d'hypothèses liées au marché actuelles. Pour les immeubles qui sont évalués de façon indépendante, la direction vérifie les données utilisées pour préparer le rapport d'évaluation et en discute avec l'évaluateur indépendant.

L'établissement de la juste valeur des immeubles exige l'utilisation d'estimations, telles que les flux de trésorerie futurs tirés des actifs, comme les profils de locataires, les flux de rentrées futurs, ainsi que les réparations et la condition générales de l'immeuble et les taux de capitalisation et d'actualisation applicables à ces actifs. Ces estimations sont fondées sur les conjonctures du marché à la date de clôture.

Les approches décrites ci-dessous sont utilisées par la direction et par les évaluateurs, seules ou en association, pour déterminer la juste valeur des immeubles.

- a. **Approche par le résultat**

Selon cette approche, la valeur de marché est déterminée en estimant les flux de trésorerie futurs qui seront dégagés par l'immeuble, puis en appliquant au montant obtenu un taux de capitalisation ou d'actualisation approprié. Pour ce faire, deux méthodes peuvent s'appliquer, à savoir la méthode du taux de capitalisation global ou la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie, qui sont décrites ci-dessous.

Méthode du taux de capitalisation global : le bénéfice de la première année est stabilisé et capitalisé à un taux approprié pour chaque immeuble. Les plus importantes hypothèses formulées pour déterminer la juste valeur au moyen de la méthode du taux de capitalisation global comprennent :

- i. Bénéfice d'exploitation net stabilisé – déterminé selon l'emplacement, le type et la qualité des immeubles et fondé sur les modalités de contrats de location existants ou des données externes telles que les loyers actuels demandés sur le marché pour des immeubles semblables, ajusté en fonction des taux d'inoccupation estimatifs qui sont fondés sur les conditions de marché actuelles et futures prévues une fois les contrats de location en vigueur arrivés à expiration, ainsi que sur les frais d'entretien prévus.
- ii. Taux de capitalisation – déterminé selon l'emplacement, la taille et la qualité des immeubles et en tenant compte des données du marché à la date d'évaluation.

Méthode de l'actualisation des flux de trésorerie : la juste valeur est déterminée principalement en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus, généralement sur une période de 10 ans, en tenant compte d'une valeur finale basée sur l'application d'un taux de capitalisation du bénéfice d'exploitation net estimé pour la 11e année.

Dans le cadre de ces deux méthodes, les taux de capitalisation constituent les plus importantes hypothèses formulées pour déterminer la juste valeur. La FPI a recours, entre autres, à un historique de location, à des rapports sur le marché, aux profils des locataires et aux évaluations disponibles pour déterminer les hypothèses les plus appropriées.

b. Approche par comparaison directe

Cette approche consiste à comparer l'immeuble visé à des prix de vente récents, à des inscriptions récentes ou au prix demandé pour des biens immobiliers comparables. Des ajustements sont apportés pour tenir compte de toute différence importante.

La FPI détermine la juste valeur des immeubles à l'aide de la méthode du taux de capitalisation global ou de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie et, dans certaines situations, au moyen d'une combinaison des deux méthodes. Au 31 décembre 2020 et au 31 décembre 2019, la juste valeur des immeubles de la FPI a été déterminée principalement en fonction de la méthode du taux de capitalisation global. La FPI utilise le prix de vente lorsqu'il existe un contrat ferme visant la vente d'un immeuble.

La juste valeur des immeubles est évaluée de façon individuelle sans tenir compte de la valeur totale du portefeuille. On ne tient pas compte des avantages que conférerait la diversification pour ce qui est du risque lié aux immeubles à locataire unique et de l'emplacement géographique ni d'autres avantages, comme la valeur associée au fait de constituer un portefeuille ou l'utilisation d'une plateforme de gestion commune. La juste valeur des immeubles de la FPI dans leur ensemble pourrait donc différer de la juste valeur des immeubles évaluée de façon individuelle dans les états consolidés de la situation financière de la FPI.

xix. Application de normes IFRS nouvelles et révisées

IFRS 3, Regroupements d'entreprises (« IFRS 3 »)

La FPI a adopté les modifications à IFRS 3 le 1^{er} janvier 2020. Les modifications ont restreint et clarifié la définition du terme « entreprise ». L'objectif des modifications est d'aider les sociétés à déterminer si une acquisition consiste en l'acquisition d'un actif ou d'un groupe d'actifs. Elles permettent également d'évaluer plus facilement si un ensemble d'activités et d'actifs acquis constitue un groupe d'actifs plutôt qu'une entreprise. Ces modifications ont été appliquées aux transactions d'acquisition de la FPI au cours de l'exercice. L'adoption de la norme modifiée n'a eu aucune incidence sur les états financiers consolidés de la FPI.

Application de la réforme des taux d'intérêt de référence

En septembre 2019, l'IASB a publié le document intitulé Réforme des taux d'intérêt de référence – Modifications d'IFRS 9, d'IAS 39, *Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation* (« IAS 39 »), et d'IFRS 7, *Instruments financiers : Informations à fournir* (« IFRS 7 »). Les modifications touchent certaines dispositions précises en matière de comptabilité de couverture afin d'autoriser le maintien de la comptabilité de couverture pour les couvertures touchées durant la période d'incertitude s'écoulant avant que les éléments couverts ou les instruments de couverture touchés par les taux d'intérêt de référence actuels ne soient modifiés en raison des réformes des taux d'intérêt de référence. La FPI a choisi d'appliquer par anticipation les modifications à IFRS 9 pour la période de présentation de l'information close le 31 décembre 2019; elles étaient obligatoires pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2020. L'adoption de ces modifications a permis à la FPI de continuer d'appliquer la comptabilité de couverture pendant la période d'incertitude découlant de la réforme des taux d'intérêt de référence.

xx. Méthodes comptables futures

Application de la réforme des taux d'intérêt de référence

En août 2020, l'IASB a publié le document intitulé Réforme des TIO et répercussions sur l'information financière – Phase II (modifications d'IFRS 9, d'IFRS 7, d'IAS 39, d'IFRS 4, *Contrats d'assurance* (« IFRS 4 ») et d'IFRS 16. L'objectif de la seconde phase du projet de l'IASB était d'aider les entités à fournir des informations utiles sur l'incidence de la transition vers d'autres taux de référence et d'aider les préparateurs à appliquer les exigences des normes IFRS lorsque des changements sont apportés aux flux de trésorerie contractuels ou aux relations de couverture en raison de la transition vers un autre taux d'intérêt de référence. Les modifications ont une incidence sur la base utilisée pour déterminer les flux de trésorerie contractuels en raison de la réforme des taux d'intérêt de référence, de la comptabilité de couverture et des informations à fournir. Les modifications entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2021, et l'application anticipée est permise, et elles comprennent l'application rétrospective dont le rétablissement des relations de couverture. La FPI évalue actuellement l'incidence de l'adoption des modifications à la phase II sur ses états financiers consolidés.

Incidence de la COVID-19

La préparation des états financiers consolidés de la FPI conformément aux normes IFRS exige l'utilisation de certaines estimations et hypothèses comptables critiques.

L'éclosion de la COVID-19 à l'échelle mondiale a donné lieu à des mesures d'urgence prescrites par l'Organisation mondiale de la Santé, les autorités de santé publique, le gouvernement fédéral et les gouvernements des États. Une longue pandémie de COVID-19 pourrait avoir une incidence significative sur les résultats financiers et les flux de trésorerie de la FPI, y compris la capacité des locataires à payer les loyers, les taux d'occupation, la demande de location, les loyers du marché, les pénuries de main-d'œuvre et les perturbations, facteurs qui pourraient tous avoir une incidence sur l'évaluation de ses immeubles par la FPI ou sur sa capacité à respecter ses obligations financières.

La FPI a intégré l'incidence potentielle de la COVID-19 dans ses estimations et hypothèses qui sont jugées raisonnables dans les circonstances, d'après les informations qui étaient disponibles au 31 décembre 2020 et qui ont une incidence sur la juste valeur des immeubles. Les résultats réels peuvent être différents de ces estimations si les hypothèses ne sont pas les mêmes.

4. ACQUISITIONS ET CESSIONS

Acquisitions

La FPI a acquis sept immeubles au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020. Les résultats d'exploitation de ces immeubles ont été inclus dans les présents états financiers consolidés à partir de la date d'acquisition.

Immeuble	Date d'achat	Emplacement	Prix d'achat
Alexander Pointe	29 mai 2020	Salisbury, Caroline du Nord	8 060 \$
Bermuda Crossroads	29 mai 2020	Chester, Virginie	18 607
Gainsborough Square	29 mai 2020	Chesapeake, Virginie	13 637
Harper Hills Commons	29 mai 2020	Winston-Salem, Caroline du Nord	11 777
Indian Lakes Crossing	29 mai 2020	Virginia Beach, Virginie	7 606
Renaissance Square	29 mai 2020	Davidson, Caroline du Nord	14 313
Stone House Square	29 mai 2020	Hagerstown, Maryland	16 100
Total			90 100 \$

Les actifs nets acquis dans le cadre des acquisitions mentionnées ci-dessus se présentent comme suit :

Prix d'achat	90 100 \$
Coûts de transaction	1 685
Immeubles	91 785
Éléments du fonds de roulement	(791)
Total	90 994 \$

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la FPI a acquis une participation de 50 % dans Windmill Plaza, une coentreprise formée avec The Kroger Company. Se reporter à la note 6 pour plus d'information.

Immeuble	Date d'achat	Emplacement	Prix d'achat
Windmill Plaza	25 janvier 2019	Sterling Heights, Michigan	7 299 \$

Le prix d'achat de la participation dans Windmill Plaza s'établit comme suit :

Apport du billet à recevoir et des intérêts courus	11 644 \$
Apports en trésorerie	3 131
Produit du placement des partenaires	(7 476)
Prix d'achat	7 299 \$
Distribution du produit du financement	(2 551)
Coût net de la participation mise en équivalence	4 748 \$

Slate Grocery REIT

NOTES ANNEXES

Aux 31 décembre 2020 et 2019 et pour les exercices clos à ces dates

(en milliers de dollars américains, sauf indication contraire)

Cessions

La FPI a cédé huit immeubles et deux parcelles d'immeubles au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, comme suit :

Immeuble	Nombre de parcelles	Date de cession	Emplacement	Prix de vente
Douglas Commons	s.o.	17 janvier 2020	Douglasville, Géorgie	13 550 \$
Meres Town Center	s.o.	24 janvier 2020	Tarpon Springs, Floride	6 990
Mitchellville Plaza	s.o.	31 janvier 2020	Mitchellville, Maryland	34 730
Armstrong Plaza	s.o.	25 mars 2020	Wausau, Wisconsin	4 880
Waterbury Plaza	s.o.	8 avril 2020	Waterbury, Connecticut	21 000
National Hills	s.o.	13 avril 2020	Augusta, Géorgie	26 000
Pinewood Plaza	s.o.	12 août 2020	Dayton, Ohio	6 100
Roxborough Marketplace	s.o.	5 octobre 2020	Littleton, Colorado	18 350
Robson Crossing	1	5 octobre 2020	Atlanta, Géorgie	600
Derry Meadows Shoppes	1	30 décembre 2020	Derry, New Hampshire	1 435
Total				133 635 \$
Prix de vente				133 635 \$
Coûts de cession				(3 713)
Éléments du fonds de roulement				(454)
Total				129 468 \$

La FPI a cédé dix immeubles et sept parcelles d'immeubles au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, comme suit :

Immeuble	Nombre de parcelles	Date de cession	Emplacement	Prix de vente
Eastpointe Shopping Center	1	11 janvier 2019	Clarksburg, Virginie-Occidentale	1 530 \$
Locust Grove	1	22 janvier 2019	Locust Grove, Géorgie	1 725
Wellington Park	s.o.	28 février 2019	Cary, Caroline du Nord	15 010
Wausau Pick 'n Save	s.o.	6 mars 2019	Wausau, Wisconsin	9 900
Kennywood Shops	s.o.	13 juin 2019	Pittsburgh, Pennsylvanie	7 000
North Augusta Plaza	1	22 juillet 2019	North Augusta, Caroline du Sud	1 360
Wedgewood Commons	3	Divers ¹	Stuart, Floride	8 590
Seminole Oaks	s.o.	26 août 2019	Seminole, Floride	11 700
County Line Plaza	s.o.	27 août 2019	Philadelphie, Pennsylvanie	9 200
Derry Meadows Shoppes	1	9 septembre 2019	Derry, New Hampshire	500
Springboro Plaza	s.o.	13 septembre 2019	Dayton, Ohio	7 200
Oakland Commons	s.o.	16 septembre 2019	Bloomington, Illinois	7 520
Buckeye Plaza	s.o.	18 décembre 2019	Cleveland, Ohio	4 500
North Pointe	s.o.	19 décembre 2019	Columbia, Caroline du Sud	9 210
Merchants Square	s.o.	20 décembre 2019	Riverdale, Géorgie	15 720
Total				110 665 \$

1. La FPI a cédé trois parcelles d'immeubles le 29 juillet 2019, le 31 juillet 2019 et le 6 août 2019, pour un total de 8,6 M\$.

Prix de vente	110 665 \$
Coûts de cession	(6 698)
Éléments du fonds de roulement	(520)
Total	103 447 \$

Slate Grocery REIT

NOTES ANNEXES

Aux 31 décembre 2020 et 2019 et pour les exercices clos à ces dates

(en milliers de dollars américains, sauf indication contraire)

5. IMMEUBLES

Au 31 décembre 2020, la FPI détenait 75 immeubles. Le tableau suivant présente la variation des immeubles :

	Note	Exercices clos les 31 décembre	
		2020	2019
Début de la période		1 288 536 \$	1 382 955 \$
Acquisitions	4	91 785	—
Dépenses d'investissement		2 741	2 514
Coûts de location		1 341	1 562
Améliorations locatives		3 409	5 290
Investissements de croissance et d'aménagement		6 558	6 686
Loyers calculés de manière linéaire		1 556	1 640
Cessions	4	(133 635)	(110 665)
Ajustement de l'impôt foncier en vertu d'IFRIC 21		802	—
Variation de la juste valeur		14 087	(1 446)
Fin de la période		1 277 180 \$	1 288 536 \$

Les hypothèses d'évaluation suivantes ont été utilisées pour déterminer la juste valeur des immeubles de la FPI :

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Fourchette des taux de capitalisation	6,00 % – 9,50 %	6,00 % – 9,50 %
Taux de capitalisation moyen pondéré	7,34 %	7,45 %
Incidence sur la juste valeur d'une variation de 25 points de base des taux de capitalisation	45 387 \$	44 800 \$
Incidence sur la juste valeur d'une variation de 100 000 \$ du bénéfice annuel stabilisé sous-jacent	1 362 \$	1 341 \$

Selon la hiérarchie des justes valeurs, la juste valeur des immeubles de la FPI est déterminée principalement en fonction de la méthode du taux de capitalisation global au moyen de données d'entrée de niveau 3. La FPI utilise le prix de vente lorsqu'il existe un contrat ferme visant la vente d'un immeuble. La juste valeur des immeubles reflète les meilleures estimations de la FPI au 31 décembre 2020. Selon la durée et l'incidence de la pandémie de COVID-19, certains aspects des activités de la FPI pourraient être touchés, notamment les taux de location et d'occupation, la demande de locaux de commerce de détail, les taux de capitalisation et la valeur des immeubles de la FPI qui en découle. Compte tenu des activités de la FPI à ce jour, l'évaluation des immeubles n'a pas été touchée de façon significative par la pandémie de COVID-19. La FPI est d'avis que les évaluations des immeubles étaient appropriées au 31 décembre 2020.

6. PARTICIPATION MISE EN ÉQUIVALENCE

La FPI comptabilise sa participation dans Windmill Plaza, un centre commercial ayant un marché d'alimentation comme locataire clé situé à Sterling Heights, au Michigan, selon la méthode de la mise en équivalence. Le 25 janvier 2019, la FPI a acquis une participation de 50 % dans Windmill Plaza, une coentreprise formée avec The Kroger Company, pour un montant de 7,3 M\$, avant les coûts de transaction. La contrepartie de la participation comprenait le règlement du billet à recevoir de la FPI d'un montant de 9,4 M\$, avec des intérêts à recevoir de 2,2 M\$, déduction faite de la dette reprise et des fonds en caisse.

Le tableau suivant présente la variation de la participation mise en équivalence de la FPI :

	Exercices clos les 31 décembre	
	2020	2019
Début de la période	5 049 \$	— \$
Apport du billet à recevoir et des intérêts courus	—	11 644
Apports en trésorerie	—	3 131
Distribution du produit du financement	—	(2 551)
Produit du placement des partenaires	—	(7 476)
Coût net de la participation mise en équivalence	5 049 \$	4 748 \$
Apports en capital	—	150
Quote-part (de la perte) du bénéfice de la participation mise en équivalence	(1 575)	151
Fin de la période	3 474 \$	5 049 \$

Slate Grocery REIT

NOTES ANNEXES

Aux 31 décembre 2020 et 2019 et pour les exercices clos à ces dates
(en milliers de dollars américains, sauf indication contraire)

Le tableau suivant présente la situation financière de la participation mise en équivalence de la FPI :

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Actif		
Immeuble	21 690 \$	22 454 \$
Actifs courants	1 181	1 296
	22 871 \$	23 750 \$
Passif		
Dette ¹	13 758 \$	11 466 \$
Autres passifs non courants	15	15
Passifs courants	2 150	2 171
	15 923 \$	13 652 \$
Actif net, à 100 %	6 948 \$	10 098 \$
Selon la quote-part de 50 % de la FPI	3 474 \$	5 049 \$

1. Porte intérêt au taux de 2,90 % au 31 décembre 2020 et arrive à échéance le 28 janvier 2022.

Le tableau suivant présente un sommaire du bénéfice lié au placement mis en équivalence de la FPI :

	Exercices clos les 31 décembre	
	2020	2019
Produits locatifs	1 804 \$	524 \$
Charges d'exploitation des immeubles	(418)	(274)
Frais généraux et administratifs	(280)	30
Charges d'intérêts et charges financières	(608)	(454)
Variation de la juste valeur des immeubles	(3 648)	476
(Perte nette) bénéfice net et (perte globale) bénéfice global, à 100 %	(3 150) \$	302 \$
Selon la quote-part de 50 % de la FPI	(1 575) \$	151 \$

Honoraires de gestion

Conformément à la convention de gestion d'immeubles et de location et à la convention de services d'aménagement, la FPI fournit à Windmill Plaza des services de gestion relatifs à l'immeuble, à la location et à l'aménagement. En contrepartie de ses services, la FPI reçoit la rémunération suivante :

- Des honoraires de gestion d'immeubles calculés en fonction du bénéfice net attribuable à chaque locataire.
- Des honoraires d'aménagement relatifs à la gestion des travaux de construction, conformément au plan d'aménagement de l'immeuble.
- Des commissions de location pour tous les contrats de location conclus.

Les honoraires de gestion gagnés par la FPI en vertu de la convention ont totalisé 0,2 M\$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 (31 décembre 2019 – 0,3 M\$).

7. SWAPS DE TAUX D'INTÉRÊT

La FPI a conclu certains swaps de taux d'intérêt, payeur de taux fixe et receveur de taux variable, afin de couvrir le risque de flux de trésorerie lié aux paiements d'intérêts fondés sur le LIBOR sur un mois libellé en dollars américains de la dette à taux variable de la FPI.

Le tableau suivant présente les modalités des swaps de taux d'intérêt :

					Total/ moyenne pondérée
Taux d'intérêt payeur fixe	1,104 %	1,411 %	2,884 %	2,925 %	2,205 %
Montant notionnel	150 000 \$	100 000 \$	175 000 \$	175 000 \$	600 000 \$
Taux receveur variable	Taux LIBOR sur un mois	Taux LIBOR sur un mois	Taux LIBOR sur un mois	Taux LIBOR sur un mois	
Échéance	26 février 2021	22 septembre 2022	22 août 2023	22 août 2025	
Durée restante (en années)	0,2	1,7	2,6	4,6	2,5

Slate Grocery REIT

NOTES ANNEXES

Aux 31 décembre 2020 et 2019 et pour les exercices clos à ces dates

(en milliers de dollars américains, sauf indication contraire)

Le 4 février 2020, la FPI a résilié une tranche de 150,0 M\$ de son swap de taux d'intérêt de 300,0 M\$, avec prise d'effet le 22 novembre 2016. Le profit réalisé par suite de la résiliation a été intégré dans le taux d'intérêt fixe du swap de taux d'intérêt de 100,0 M\$ de la FPI, qui arrivait à échéance le 22 septembre 2022, taux qui a été ramené à 1,41 %, ce qui a donné lieu à une augmentation du taux d'intérêt fixe moyen pondéré du portefeuille de swaps de la FPI, le portant ainsi à 2,205 %.

Parallèlement à la conclusion de son emprunt hypothécaire de 169,0 M\$ le 14 janvier 2021, la FPI a résilié son swap de taux d'intérêt de 150,0 M\$ dont la date d'échéance était le 26 février 2021, ce qui a donné lieu à une augmentation du taux d'intérêt fixe moyen pondéré du portefeuille de swaps de la FPI, le portant ainsi à 2,573 %.

Le rapprochement de la variation de la juste valeur des swaps de taux d'intérêt et de l'incidence de l'impôt différé connexe se présente comme suit :

	Note	Juste valeur des swaps de taux d'intérêt	Impôt différé	Incidence nette après impôt
Solde au 31 décembre 2019		(19 821) \$	5 193 \$	(14 628) \$
Variation de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie liées au risque de taux d'intérêt comprises dans la valeur comptable de l'élément couvert		(26 464)	6 745	(19 719)
Perte cumulative découlant des couvertures de flux de trésorerie en résultat net		(457)	118	(339)
Paievements effectués, montant net	16	9 733	(2 506)	7 227
Solde au 31 décembre 2020		(37 009) \$	9 550 \$	(27 459) \$

	Note	Juste valeur des swaps de taux d'intérêt	Impôt différé	Incidence nette après impôt
Solde au 31 décembre 2018		2 818 \$	(740) \$	2 078 \$
Variation de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie liées au risque de taux d'intérêt comprises dans la valeur comptable de l'élément couvert		(16 475)	4 318	(12 157)
Perte cumulative découlant des couvertures de flux de trésorerie en résultat net		(4 374)	1 146	(3 228)
Paievements reçus, montant net	16	(1 790)	469	(1 321)
Solde au 31 décembre 2019		(19 821) \$	5 193 \$	(14 628) \$

Le tableau suivant présente un rapprochement de la juste valeur des swaps de taux d'intérêt comptabilisés à l'actif et au passif :

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Juste valeur comptabilisée à l'actif incluse dans la valeur comptable de l'élément couvert	— \$	1 761 \$
Juste valeur comptabilisée au passif incluse dans la valeur comptable de l'élément couvert	(37 009)	(21 582)
Total	(37 009) \$	(19 821) \$

8. AUTRES ACTIFS

Les autres actifs se composent des éléments suivants :

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Courants		
Billets à recevoir au titre du financement par surcroît d'impôts	396 \$	372 \$
Fonds détenus en mains tierces ¹	17 980	140
Autres ²	370	274
	18 746 \$	786 \$
Non courants		
Billets à recevoir au titre du financement par surcroît d'impôts	1 855 \$	2 268 \$
Fonds détenus en mains tierces	4 434	25
	6 289 \$	2 293 \$
Total	25 035 \$	3 079 \$

1. Principalement constitués des fonds détenus en mains tierces liés aux acquisitions d'immeubles.

2. Le poste « Autres » comprend principalement les dépôts et les coûts de transaction.

Slate Grocery REIT

NOTES ANNEXES

Aux 31 décembre 2020 et 2019 et pour les exercices clos à ces dates

(en milliers de dollars américains, sauf indication contraire)

Les billets à recevoir au titre du financement par surcroît d'impôts sont émis par la Ville de Saint Paul et par la Ville de Brainerd, au Minnesota, relativement aux immeubles Phalen Retail Centre et East Brainerd Mall de la FPI, respectivement. Les billets au titre du financement par surcroît d'impôts exigent de chacune des municipalités qu'elle verse un surcroît d'impôts découlant des augmentations, le cas échéant, par rapport à un montant de référence de l'évaluation foncière de l'immeuble respectif de la FPI.

9. DÉBITEURS

Le tableau suivant présente les éléments compris dans les débiteurs :

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Loyers à recevoir	5 140 \$	3 475 \$
Correction de valeur	(852)	(673)
Produits de recouvrement courus	5 087	5 751
Autres débiteurs	3 453	3 172
Total	12 828 \$	11 725 \$

Les loyers à recevoir se composent des loyers de base et des recouvrements de charges d'exploitation facturés aux locataires. En raison de la pandémie de COVID-19, la FPI a conclu des programmes de report de loyers à court terme avec certains locataires, aux termes desquels une tranche de 0,3 M\$ demeurerait impayée au 31 décembre 2020. Les produits de recouvrement courus représentent les montants qui n'ont pas été facturés aux locataires et qui sont généralement facturés et payés après l'exercice auquel ils se rapportent. Les autres débiteurs comprennent principalement le montant brut de la contrepartie au titre de l'impôt foncier payé directement par les locataires.

Le tableau suivant présente la variation de la correction de valeur :

	Exercices clos les 31 décembre	
	2020	2019
Début de la période	(673) \$	(741) \$
Correction de valeur	(1 797)	(707)
Radiation de créances irrécouvrables	973	327
Recouvrement de créances irrécouvrables	645	448
Fin de la période	(852) \$	(673) \$

La FPI évalue la correction de valeur au montant des pertes de crédit attendues pour la durée de vie, en tenant compte des défaillances passées et en prenant en considération la faillite, l'abandon par les locataires et certains litiges avec les locataires, tant réels qu'éventuels.

Le tableau suivant présente le classement par antériorité des loyers à recevoir n'ayant pas subi de dépréciation, déduction faite de la correction de valeur :

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Courants à 30 jours	1 829 \$	1 629 \$
De 31 à 60 jours	302	273
De 61 à 90 jours	626	190
Plus de 90 jours	1 531	710
Total	4 288 \$	2 802 \$

10. DETTE

La dette assumée par la FPI au 31 décembre 2020 se présente comme suit :

	Échéance	Options de prorogation restantes	Coupon	Immeubles donnés en garantie	Juste valeur de la garantie	Montant maximal disponible	Capital	Montant disponible pouvant être prélevé ¹
Facilité renouvelable ^{1, 2}	21 mars 2024	Deux semestres	L+205 pb ^{3, 4}	s.o. ⁵	s.o. ⁵	300 000	\$ 85 851	\$ 214 149
Emprunt à terme ¹	21 mars 2025	Aucune	L+195 pb ^{3, 4}	s.o. ⁵	s.o. ⁵	225 000	225 000	—
Emprunt à terme 2 ¹	9 février 2023	Aucune	L+195 pb ^{3, 4}	s.o. ⁵	s.o. ⁵	250 000	250 000	—
Emprunt hypothécaire	1 ^{er} janvier 2025	Aucune	3,80 %	3	81 693	42 345	42 345	—
Emprunt hypothécaire	1 ^{er} juillet 2025	Aucune	4,14 %	5	79 890	40 132	40 132	—
Emprunt hypothécaire	1 ^{er} janvier 2031	Aucune	5,50 %	1	22 225	7 016	7 016	—
Emprunt hypothécaire	18 mars 2030	Aucune	3,48 %	8	144 327	82 187	82 187	—
Total						946 680	\$ 732 531	\$ 214 149

La dette assumée par la FPI au 31 décembre 2019 se présente comme suit :

	Échéance	Options de prorogation restantes	Coupon	Immeubles donnés en garantie	Juste valeur de la garantie	Montant maximal disponible	Capital	Montant disponible pouvant être prélevé ¹
Facilité renouvelable ^{1, 2}	26 février 2020	Un an	L+200 pb ^{3, 6}	s.o. ⁷	s.o. ⁷	362 500	\$ 76 899	\$ 285 601
Emprunt à terme ¹	26 février 2021	Aucune	L+200 pb ^{3, 6}	s.o. ⁷	s.o. ⁷	362 500	362 500	—
Emprunt à terme 2 ¹	9 février 2023	Aucune	L+200 pb ^{3, 6}	s.o. ⁷	s.o. ⁷	250 000	250 000	—
Emprunt hypothécaire	1 ^{er} mars 2021	Aucune	5,75 %	1	20 255	10 141	10 141	—
Emprunt hypothécaire	1 ^{er} janvier 2025	Aucune	3,80 %	3	80 645	43 401	43 401	—
Emprunt hypothécaire	1 ^{er} juillet 2025	Aucune	4,14 %	5	77 855	41 753	41 753	—
Emprunt hypothécaire	1 ^{er} janvier 2031	Aucune	5,50 %	1	22 225	7 523	7 523	—
Total						1 077 818	\$ 792 217	\$ 285 601

- Le montant disponible pouvant être prélevé est assujéti à certaines clauses restrictives prévues dans les conventions de prêt de la FPI, ce qui comprend généralement un ratio du total de la dette consolidée par rapport à la valeur brute de l'actif d'un maximum de 65 % (le « ratio de levier financier consolidés »). Le calcul du ratio de levier financier consolidé est présenté à la note 20. La facilité renouvelable, l'emprunt à terme et l'emprunt à terme 2 donnent lieu à des écarts différents en ce qui a trait au taux LIBOR sur un mois libellé en dollars américains, selon le ratio de levier financier consolidé.
- La facilité renouvelable exige le paiement d'une commission d'attente d'un montant égal à 0,25 % de la tranche inutilisée de la facilité renouvelable lorsque la tranche inutilisée est supérieure ou égale à 50 % du montant maximal disponible et à 0,15 % de la tranche inutilisée de la facilité renouvelable lorsque la tranche inutilisée est inférieure à 50 % du montant maximal disponible, calculé quotidiennement.
- « L » correspond au taux interbancaire offert à Londres (« LIBOR ») et « pdb » signifie points de base.
- L'écart applicable à la facilité renouvelable s'élève à : i) 135 points de base, lorsque le ratio de levier financier consolidé est inférieur ou égal à 45 %; ii) 145 points de base, lorsque le ratio de levier financier consolidé est supérieur à 45 % mais inférieur ou égal à 50 %; iii) 160 points de base, lorsque le ratio de levier financier consolidé est supérieur à 50 % mais inférieur ou égal à 55 %; iv) 185 points de base, lorsque le ratio de levier financier consolidé est supérieur à 55 % mais inférieur ou égal à 60 %; et v) 205 points de base, lorsque le ratio de levier financier consolidé est supérieur à 60 %. L'écart applicable à l'emprunt à terme et à l'emprunt à terme 2 s'élève à : i) 125 points de base, lorsque le ratio du levier financier consolidé est inférieur ou égal à 45 %; ii) 140 points de base, lorsque le ratio du levier financier consolidé est supérieur à 45 % mais inférieur ou égal à 50 %; iii) 150 points de base, lorsque le ratio du levier financier consolidé est supérieur à 50 % mais inférieur ou égal à 55 %; iv) 175 points de base, lorsque le ratio du levier financier consolidé est supérieur à 55 % mais inférieur ou égal à 60 %; et v) 195 points de base, lorsque le ratio du levier financier consolidé est supérieur à 60 %.
- La facilité renouvelable, l'emprunt à terme et l'emprunt à terme 2 sont garantis par un nantissement général de capitaux propres de certaines filiales de la FPI. Collectivement, ces filiales détiennent une participation dans 57 des immeubles de la FPI.
- L'écart applicable est le suivant : i) lorsque le ratio du total de la dette consolidée par rapport à la valeur brute de l'actif est inférieur ou égal à 45 %, l'écart est de 115 pdb; ii) lorsque ce ratio est supérieur à 45 %, mais inférieur ou égal à 55 %, l'écart est de 165 pdb; iii) lorsque ce ratio est supérieur à 55 %, mais inférieur ou égal à 60 %, l'écart est de 200 pdb; iv) lorsque ce ratio est supérieur à 60 %, l'écart est de 225 pdb.
- La facilité renouvelable, l'emprunt à terme et l'emprunt à terme 2 sont garantis par un nantissement général de capitaux propres de certaines filiales de la FPI. Collectivement, ces filiales détiennent une participation dans 65 des immeubles de la FPI.

Slate Grocery REIT

NOTES ANNEXES

Aux 31 décembre 2020 et 2019 et pour les exercices clos à ces dates

(en milliers de dollars américains, sauf indication contraire)

Le tableau suivant présente la valeur comptable de la dette assumée par la FPI au 31 décembre 2020.

	Taux effectif ¹	Capital	Ajustements et coûts à la valeur de marché	Amortissement cumulé des ajustements à la valeur de marché et des coûts ²	Valeur comptable	Tranche courante	Tranche non courante
Facilité renouvelable	2,50 %	85 851 \$	(1 829) \$	359 \$	84 381 \$	— \$	84 381 \$
Emprunt à terme	2,45 %	225 000	(1 377)	215	223 838	—	223 838
Emprunt à terme 2	2,44 %	250 000	(2 283)	1 185	248 902	—	248 902
Emprunt hypothécaire	3,80 %	42 345	(1 549)	860	41 656	1 096	40 560
Emprunt hypothécaire	4,14 %	40 132	(1 079)	684	39 737	1 840	37 897
Emprunt hypothécaire	5,50 %	7 016	127	(12)	7 131	536	6 595
Emprunt hypothécaire	3,48 %	82 187	(1 561)	102	80 728	1 641	79 087
Total		732 531 \$	(9 551) \$	3 393 \$	726 373 \$	5 113 \$	721 260 \$

Le tableau suivant présente la valeur comptable de la dette assumée par la FPI au 31 décembre 2019.

	Taux effectif ¹	Capital	Ajustements et coûts à la valeur de marché	Amortissement cumulé des ajustements à la valeur de marché et des coûts ²	Valeur comptable	Tranche courante	Tranche non courante
Facilité renouvelable	4,27 %	76 899 \$	(2 186) \$	2 087 \$	76 800 \$	76 800 \$	— \$
Emprunt à terme	4,26 %	362 500	(3 877)	3 153	361 776	—	361 776
Emprunt à terme 2	4,26 %	250 000	(1 839)	711	248 872	—	248 872
Emprunt hypothécaire	5,75 %	10 141	2 003	(1 633)	10 511	321	10 190
Emprunt hypothécaire	3,80 %	43 401	(1 549)	680	42 532	1 056	41 476
Emprunt hypothécaire	4,14 %	41 753	(1 079)	585	41 259	1 771	39 488
Emprunt hypothécaire	5,50 %	7 523	127	(5)	7 645	507	7 138
Total		792 217 \$	(8 400) \$	5 578 \$	789 395 \$	80 455 \$	708 940 \$

1. Le taux d'intérêt effectif pour la facilité renouvelable, l'emprunt à terme et l'emprunt à terme 2 comprend l'incidence des frais de financement non amortis qui ne sont pas encore comptabilisés dans les charges d'intérêts au moyen de la méthode du taux d'intérêt effectif. Les taux d'intérêt effectifs de la facilité renouvelable, de l'emprunt à terme et de l'emprunt à terme 2 sont basés sur le taux LIBOR en dollars américains applicable en vertu des emprunts au 31 décembre 2020.

2. Ne tient pas compte de l'incidence des options de prorogation disponibles qui n'ont pas encore été exercées.

Au cours de la période close le 31 décembre 2020, la FPI a effectué des remboursements de capital, déduction faite des prélèvements, d'un montant total de 64,9 M\$ sur la facilité renouvelable et les emprunts hypothécaires de la FPI, lesquels ont été financés au moyen de la trésorerie reçue à la cession de huit immeubles et de deux parcelles d'immeubles, ainsi qu'au moyen des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation.

Le 21 février 2020, la FPI a refinancé sa facilité de crédit renouvelable existante et son emprunt à terme (la « facilité de crédit ») pour des durées de quatre ans et de cinq ans, respectivement, pour un montant total de 525,0 M\$. La FPI a également réduit les prix de sa facilité de crédit et de l'emprunt à terme de 250,0 M\$. La facilité renouvelable, l'emprunt à terme et l'emprunt à terme 2 portent intérêt au taux LIBOR libellé en dollars américains, majoré d'une marge applicable.

Le 18 mars 2020, la FPI a conclu un emprunt hypothécaire de 83,3 M\$ d'une durée de 10 ans, portant intérêt au taux de 3,48 %. L'emprunt est garanti par un portefeuille de huit immeubles et est sans recours pour la FPI. Le produit de l'emprunt a servi à réduire les emprunts prélevés sur la facilité renouvelable de la FPI.

Le 20 mars 2020, la FPI a éteint un emprunt hypothécaire de 10,1 M\$, portant intérêt au taux de 5,75 %, au moyen d'emprunts prélevés sur la facilité renouvelable de la FPI. La FPI a comptabilisé un profit de 0,3 M\$ au règlement des coûts de financement différés et de l'ajustement à la valeur de marché de l'emprunt hypothécaire.

Le 14 janvier 2021, la FPI a conclu un emprunt hypothécaire de 169,0 M\$ d'une durée de 10 ans et portant intérêt à un taux de 3,75 %. Le produit net de l'emprunt a servi à réduire le solde de l'emprunt à terme de la FPI dont l'échéance était la plus proche, soit en 2023, à 83,0 M\$, ce qui a donné lieu à une augmentation de la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance du portefeuille de titres d'emprunt de la FPI, laquelle est passée à 5,9 ans.

11. PARTS DE LA FPI ET PARTS ÉCHANGEABLES DE FILIALES

Au 31 décembre 2020, les parts émises et en circulation de la FPI, exprimées en milliers de parts, se présentaient comme suit :

	Catégorie A	Catégorie I	Catégorie U
Autorisées pour émission	Nombre illimité	Nombre illimité	Nombre illimité
Émises et en circulation	205	282	46 865

Les parts échangeables de toutes les catégories émises par les filiales de la FPI sont présentées à titre de passifs financiers conformément à IAS 32.

Chaque part de la FPI confère à son porteur un droit de vote lors de toute assemblée des porteurs de parts de la FPI. La FPI est également autorisée à émettre un nombre illimité de parts spéciales avec droit de vote. Les parts spéciales avec droit de vote sont émises uniquement en tandem avec des titres remboursables ou échangeables contre des parts de la FPI. Les parts spéciales avec droit de vote ne confèrent aucun droit économique dans la FPI pour ce qui est des distributions, mais confèrent aux porteurs les mêmes droits de vote dans la FPI que les porteurs de parts de la FPI. Les parts échangeables de GAR B sont accompagnées d'un nombre équivalent de parts spéciales avec droit de vote.

Chaque part de la FPI confère à son porteur les mêmes droits et obligations que tous les autres porteurs de parts de la FPI, et aucun porteur de parts de la FPI ne se verra conférer un privilège, une priorité ou une préférence par rapport à un autre porteur de parts de catégorie A, I ou U de la FPI de participation dans les distributions versées par la FPI, notamment les distributions du bénéfice net, des profits en capital réalisés ou de toute autre somme et, advenant la dissolution ou la liquidation de la FPI, dans l'actif net restant de la FPI après l'acquittement de toutes les obligations. Les parts de la FPI sont entièrement payées et ne peuvent faire l'objet d'un appel de fonds à partir du moment où elles sont émises, mais elles sont transférables.

La déclaration de fiducie de la FPI confère aux porteurs de parts de catégorie A et de catégorie I de la FPI le droit de convertir, en tout temps (la « date de conversion »), une partie ou la totalité de leurs parts de catégorie A ou de catégorie I de la FPI en parts de catégorie U, en remettant un avis écrit à la FPI. À la date de conversion applicable, la FPI remet au porteur de parts de catégorie A ou au porteur de parts de catégorie I le nombre applicable de parts de catégorie U pour chaque part de catégorie A ou part de catégorie I que le porteur de parts aura convertie.

Sous réserve de certaines restrictions, les porteurs de parts ont le droit d'exiger que la FPI rachète leurs parts sur demande. À la réception d'un avis de rachat par la FPI, tous les droits conférés par les parts déposées à des fins de rachat doivent être cédés, et leur porteur a le droit de recevoir un prix par part déterminé selon une formule du marché et doit être payé conformément aux dispositions de la déclaration de fiducie.

Parts échangeables de filiales

Les parts échangeables de filiales sont rachetables au gré du porteur contre trésorerie ou contre des parts de catégorie U de la FPI, au gré de la FPI. Les distributions versées sur les parts échangeables de filiales sont comptabilisées en tant que charges au titre des parts au cours de la période où elles doivent être versées.

Les parts échangeables de filiales sont réévaluées en fonction du cours de clôture des parts de la FPI pour lesquelles elles peuvent être échangées, et les variations de la juste valeur sont comptabilisées en résultat net à titre de charges liées aux parts.

Placement de titres de capitaux propres

Le 10 décembre 2020, la FPI a conclu un placement de titres de capitaux propres visant 6,4 millions de parts de catégorie U, à un prix de 9,17 \$, ou 11,80 \$ CA par part, pour un produit brut d'environ 58,3 M\$, ou 75,1 M\$ CA. Les frais liés au placement ont totalisé 2,9 M\$ et sont déduits du coût des parts émises. Le produit net, totalisant 55,4 M\$, a été utilisé pour rembourser la facilité renouvelable.

Offre publique de rachat dans le cours normal des activités

La FPI a une offre publique de rachat dans le cours normal des activités, qui a été renouvelée récemment, soit le 26 mai 2020. L'offre publique de rachat dans le cours normal des activités demeure en vigueur jusqu'à la plus rapprochée des deux dates suivantes : le 25 mai 2021 ou la date à laquelle la FPI aura acquis un total de 3,7 millions de parts de catégorie U, ce qui représente 10 % du flottant de 36,7 millions de parts de catégorie U de la FPI au moment de la conclusion de l'offre par l'intermédiaire des mécanismes de la TSX.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, aucune part de catégorie U n'a été rachetée pour ensuite être annulée en vertu de l'offre publique de rachat.

Slate Grocery REIT

NOTES ANNEXES

Aux 31 décembre 2020 et 2019 et pour les exercices clos à ces dates

(en milliers de dollars américains, sauf indication contraire)

Offre publique de rachat importante

Le 16 janvier 2019, la FPI a initié une offre publique de rachat importante (l'« offre »), en vertu de laquelle la FPI a offert d'acheter jusqu'à 4,2 millions de parts de catégorie U à un prix d'achat de 12,54 \$ CA (9,51 \$ US). L'offre a expiré le 20 février 2019 et la FPI avait alors acheté et payé 0,3 million de parts de catégorie U pour un coût total de 3,2 M\$, ou 4,2 M\$ CA, excluant les honoraires et les charges liés à l'offre. Les parts de catégorie U achetées aux fins d'annulation en vertu de l'offre représentent 0,8 % des parts de catégorie U en circulation, après dilution, immédiatement avant l'expiration de l'offre.

Les tableaux suivants présentent les parts de la FPI et les parts échangeables de filiales en circulation au cours de la période, de même que leurs nombres équivalents en parts de catégorie U si elles étaient converties, exprimés en milliers de parts :

Catégorie/type	Parts de la FPI			Parts échangeables de filiales			Total (équivalent en parts de catégorie U)
	U	A	I	SG1 ¹	SG2 ¹	GAR B	
Solde au 31 décembre 2019	40 463	247	282	28	920	132	42 072
Émises aux termes du placement de titres de capitaux propres	6 360	—	—	—	—	—	6 360
Échangées	42	(42)	—	—	—	—	—
Équivalent en parts de catégorie U au 31 décembre 2020	46 865	205	282	28	920	132	48 432

Catégorie/type	Parts de la FPI			Parts échangeables de filiales			Total (équivalent en parts de catégorie U)
	U	A	I	SG1	SG2	GAR B	
Solde au 31 décembre 2018	41 524	292	282	220	1 603	388	44 309
Rachetées	(2 237)	—	—	—	—	—	(2 237)
Échangées	1 176	(45)	—	(192)	(683)	(256)	—
Équivalent en parts de catégorie U au 31 décembre 2019	40 463	247	282	28	920	132	42 072

1. « SG1 » et « SG2 » désignent les parts échangeables de Slate Grocery One et les parts échangeables de Slate Grocery Two, respectivement.

Le tableau suivant présente la variation de la valeur comptable des parts échangeables de filiales :

	Exercices clos les 31 décembre	
	2020	2019
Début de la période	10 926 \$	19 045 \$
Échangées	—	(10 839)
Variation de la juste valeur	(1 360)	2 720
Fin de la période	9 566 \$	10 926 \$

Régimes de parts différées

Les fiduciaires de la FPI qui ne font pas partie de l'équipe de direction peuvent choisir de recevoir la totalité ou une partie de leurs honoraires de fiduciaires sous forme de parts différées dont les droits sont acquis immédiatement au moment de leur attribution.

La FPI a également un régime fondé sur des parts différées à l'intention des dirigeants de la FPI en vertu duquel les dirigeants peuvent choisir de recevoir des parts de catégorie U différées, qui représentent un droit de recevoir des parts de catégorie U, au lieu d'un montant équivalent en honoraires de gestion d'actifs pour les services de gestion rendus par le gestionnaire.

La valeur des parts différées est équivalente à celle des parts de la FPI, et les parts différées génèrent d'autres parts différées au même taux que les distributions versées sur les parts de la FPI en fonction de la valeur de marché des parts de la FPI.

Slate Grocery REIT

NOTES ANNEXES

Aux 31 décembre 2020 et 2019 et pour les exercices clos à ces dates

(en milliers de dollars américains, sauf indication contraire)

La variation des parts différées se présente comme suit, exprimée en milliers de parts :

	Exercices clos les 31 décembre	
	2020	2019
Début de la période	135	115
Distributions réinvesties	16	11
Émissions	33	22
Rachat	(19)	(13)
Fin de la période	165	135
Juste valeur des parts¹	1 460 \$	1 365 \$

1. À la date de clôture respective.

Moyenne pondérée des parts de catégorie U en circulation

Le tableau suivant présente le nombre moyen pondéré de parts de catégorie U en circulation, après dilution, exprimé en milliers de parts :

	Exercices clos les 31 décembre	
	2020	2019
Parts de catégorie U	40 878	41 361
Parts de catégorie A	213	256
Parts de catégorie I	282	282
Parts échangeables de filiales	1 080	1 880
Parts différées	142	127
Total	42 595	43 906

Parts de catégorie U en circulation

Le tableau suivant présente le nombre total de parts de catégorie U qui seraient en circulation si toutes les autres parts de la FPI, de ses filiales et de son régime fondé sur des parts différées avaient été converties ou échangées, le cas échéant, contre des parts de catégorie U de la FPI, en milliers de parts :

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Parts de catégorie U	46 865	40 463
Parts de catégorie A	205	247
Parts de catégorie I	282	282
Parts échangeables de filiales	1 080	1 080
Parts différées	165	135
Total	48 597	42 207

12. IMPÔT SUR LE RÉSULTAT

La FPI est considérée comme une fiducie de fonds commun de placement aux fins de l'impôt canadien sur le revenu. Elle prévoit distribuer la totalité de son bénéfice imposable aux porteurs de parts et elle est autorisée à déduire ces distributions aux fins de l'impôt canadien sur le revenu. Par conséquent, aucune charge d'impôt exigible n'est requise, sauf pour les montants engagés par la société d'investissement en commandite.

La société d'investissement en commandite et GAR B ont fait le choix d'être considérées comme des sociétés de capitaux aux fins de l'impôt fédéral américain. La société d'investissement en commandite et GAR B sont assujetties aux lois fiscales fédérales et étatiques des États-Unis en ce qui concerne leur quote-part dans Slate Grocery One L.P. et dans toute autre filiale constituée en société en commandite s'y rapportant.

La FPI est donc assujettie à l'impôt sur le résultat fédéral des États-Unis sur la quote-part qui lui revient des produits locatifs découlant directement ou indirectement des filiales constituées en société en commandite sur une base nette tenant compte des déductions admissibles. La société d'investissement en commandite et GAR B sont toutes deux assujetties à un taux d'imposition fédéral et étatique combiné de 25,75 % (31 décembre 2019 – 26,20 %). Lorsque la société d'investissement en commandite et GAR B paient de l'impôt aux États-Unis, les montants peuvent être portés en réduction d'un passif d'impôt fédéral canadien d'un investisseur dans la mesure permise par les lois fiscales canadiennes.

Au 31 décembre 2020, le total de l'impôt des succursales payé s'élevait à néant (31 décembre 2019 – 1,0 M\$). L'impôt des succursales est l'impôt sur le revenu gagné aux États-Unis qui est rapatrié au Canada.

Slate Grocery REIT

NOTES ANNEXES

Aux 31 décembre 2020 et 2019 et pour les exercices clos à ces dates

(en milliers de dollars américains, sauf indication contraire)

Les reports en avant de pertes et l'incidence fiscale des différences temporaires qui donne lieu à la comptabilisation d'actifs et de passifs d'impôt différé s'établissent comme suit :

	Exercices clos les 31 décembre	
	2020	2019
Actifs d'impôt différé		
Coûts de financement différés	196 \$	61 \$
Instruments financiers	8 738	4 489
Reports en avant de pertes	11	5 035
	8 945 \$	9 585 \$
Passifs d'impôt différé		
Immeubles	78 552 \$	71 844 \$
Passifs d'impôt différé, montant net	69 607 \$	62 259 \$

Le tableau suivant présente un rapprochement des passifs d'impôt différé au cours de la période.

	Exercices clos les 31 décembre	
	2020	2019
Début de la période	62 259 \$	57 481 \$
Économie d'impôt différé comptabilisée dans les autres éléments du résultat global	(4 239)	(4 787)
Charge d'impôt différé	11 587	9 565
Fin de la période	69 607 \$	62 259 \$

Le tableau suivant présente un rapprochement de l'impôt sur le résultat prévu selon les taux prévus par la loi et de la charge (l'économie) d'impôt comptabilisée au cours de la période.

	Exercices clos les 31 décembre	
	2020	2019
Bénéfice net avant impôt et produits (charges) au titre des parts	55 264 \$	40 357 \$
Charge d'impôt prévue au taux d'imposition prévu par la loi au Canada de 26,5 %	14 645 \$	10 695 \$
Bénéfice non assujéti à l'impôt	(1 596) \$	(2 067) \$
Impôt des succursales	1 191	—
Incidence nette de la variation des taux d'imposition et des écarts	(171)	184
Autres éléments	(68)	753
Charge d'impôt exigible et différé	14 001 \$	9 565 \$

13. CRÉDITEURS ET CHARGES À PAYER

Les créiteurs et charges à payer comprennent les éléments suivants :

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Créiteurs et charges à payer	13 742 \$	11 366 \$
Loyer payé d'avance	2 478	5 126
Améliorations locatives à payer	318	103
Autres créiteurs	3 749	4 802
Total	20 287 \$	21 397 \$

Les créiteurs et charges à payer comprennent les charges d'exploitation, l'impôt foncier, les dépenses d'investissement et les charges locatives. Les autres créiteurs comprennent les honoraires du fiduciaire, les intérêts courus à payer et les autres éléments non liés à l'exploitation.

14. PRODUITS

Les produits comprennent les éléments suivants :

	Exercices clos les 31 décembre	
	2020	2019
Produits locatifs	94 600 \$	104 887 \$
Recouvrements liés à l'entretien des aires communes	10 331	12 446
Recouvrements d'impôt foncier et d'assurance	17 588	19 596
Loyer en pourcentage	441	511
Autres produits ¹	3 170	3 875
Total	126 130 \$	141 315 \$

1. Les autres produits comprennent les loyers calculés de manière linéaire, les loyers fonciers, les frais de résiliation, les loyers d'entreposage et les produits non locatifs.

La FPI conclut des contrats de location à long terme avec ses locataires. Les contrats de location prévoient généralement le paiement d'un loyer de base, ainsi que des hausses du loyer de base sur la durée du contrat de location, de même que des recouvrements des charges d'exploitation et des impôts fonciers. Certains contrats de location prévoient des limites ou des plafonds liés au montant des recouvrements ou aux frais que le locataire doit rembourser, quels que soient les coûts réels engagés par la FPI aux fins de l'exploitation et de l'entretien du bien immobilier.

Les contrats de location existants de la FPI ont une durée moyenne pondérée de 5,3 ans (31 décembre 2019 – 5,0 ans), et certains peuvent comporter des clauses permettant à l'occasion de revoir à la hausse les taux de location.

Les paiements de location minimaux futurs en vertu des contrats de location simple irrévocables de la FPI, à titre de bailleur, s'établissent comme suit :

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Dans un an ou moins	123 241 \$	97 221 \$
Dans plus de un an, mais pas plus de cinq ans	331 812	264 653
Dans plus de cinq ans	192 119	109 326
Total	647 172 \$	471 200 \$

15. FRAIS GÉNÉRAUX ET ADMINISTRATIFS

Les frais généraux et administratifs comprennent les éléments suivants :

	Note	Exercices clos les 31 décembre	
		2020	2019
Honoraires de gestion d'actifs	22	5 169 \$	5 516 \$
Charges liées aux créances douteuses		1 868	883
Honoraires et autres		3 089	3 138
Impôts de franchises et taxes d'affaires		385	1 180
Total		10 511 \$	10 717 \$

16. CHARGES D'INTÉRÊTS ET CHARGES FINANCIÈRES

Les charges d'intérêts et charges financières comprennent les éléments suivants :

	Note	Exercices clos les 31 décembre	
		2020	2019
Intérêts sur la dette et charges financières	10	22 134 \$	37 190 \$
Swaps de taux d'intérêt, déduction faite du règlement	7	9 733	(1 790)
Contrat de change à terme, déduction faite du règlement		270	(24)
Produits d'intérêts		(5)	(19)
Produits d'intérêts sur les billets à recevoir		—	(51)
Amortissement des charges financières	10	2 298	2 062
Amortissement de la prime d'évaluation à la valeur de marché	10	(422)	(364)
Produits d'intérêts sur les billets à recevoir au titre du financement par surcroît d'impôts		(52)	(74)
Amortissement du profit différé sur les billets au titre du financement par surcroît d'impôts		(88)	(87)
Total		33 868 \$	36 843 \$

17. COÛTS DE TRANSACTION

Les coûts de transaction pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 se sont établis à 3,9 M\$ (exercice clos le 31 décembre 2019 – 6,7 M\$) et ils ont trait principalement aux coûts de cession d'immeubles et de parcelles d'immeubles.

18. (PRODUITS) CHARGES AU TITRE DES PARTS

Les (produits) charges au titre des parts se présentent comme suit :

	Note	Exercices clos les 31 décembre	
		2020	2019
Distribution de parts échangeables de filiales	11	932 \$	1 569 \$
Variation de la juste valeur du régime de parts différées		86	180
Variation de la juste valeur des parts échangeables de filiales	11	(1 360)	2 720
Total		(342) \$	4 469 \$

Distributions au titre des parts

En vertu de la déclaration de fiducie, le bénéfice de la FPI est distribué aux dates et en montants déterminés par le conseil des fiduciaires.

Le tableau suivant présente un sommaire des distributions de la FPI et du rapprochement avec les distributions versées ou réglées :

	Note	Exercices clos les 31 décembre	
		2020	2019
Déclarées			
Distributions de parts de la FPI		35 874 \$	35 862 \$
Distribution de parts échangeables de filiales	11	932	1 569
		36 806 \$	37 431 \$
Ajouter : distributions à payer au début de la période		3 029	3 157
Moins : Distributions à payer, à la fin de la période		(3 487)	(3 029)
Distributions payées		36 348 \$	37 559 \$

19. JUSTE VALEUR

Sauf indication contraire, la valeur comptable des actifs financiers et des passifs financiers correspond approximativement à leur juste valeur en raison de la courte période jusqu'à la réception ou jusqu'au versement d'un montant en trésorerie. La juste valeur des autres passifs financiers est estimée en fonction de la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs d'après des taux d'actualisation qui reflètent les conditions actuelles du marché pour des instruments assortis de modalités et de risques similaires.

Le tableau suivant présente la valeur comptable et la juste valeur des instruments financiers de la FPI :

	31 décembre 2020		31 décembre 2019	
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Actifs financiers				
Trésorerie	2 362 \$	2 362 \$	2 412 \$	2 412 \$
Débiteurs	12 828	12 828	11 725	11 725
Swaps de taux d'intérêt	—	—	1 761	1 761
Billets à recevoir au titre du financement par surcroît d'impôts	2 251	2 332	2 640	2 703
Actifs financiers dans les autres actifs ¹	22 414	22 414	165	165
Total des actifs financiers	39 855 \$	39 936 \$	18 703 \$	18 766 \$
Passifs financiers				
Créditeurs et charges à payer	20 287 \$	20 287 \$	21 397 \$	21 397 \$
Distributions à verser	3 487	3 487	3 029	3 029
Swaps de taux d'intérêt	36 745	36 745	21 582	21 582
Facilité renouvelable	84 381	85 851	76 800	76 899
Emprunt à terme	223 838	225 000	361 776	362 500
Emprunt à terme 2	248 902	250 000	248 872	250 000
Emprunts hypothécaires ²	169 252	170 863	101 947	103 414
Passifs financiers dans les autres passifs ³	2 721	2 721	2 780	2 780
Parts échangeables de filiales	9 566	9 566	10 926	10 926
Total des passifs financiers	799 179 \$	804 520 \$	849 109 \$	852 527 \$

1. Se rapporte aux fonds détenus en mains tierces inclus dans les autres actifs.

2. Les montants au 31 décembre 2019 ont été ajustés afin d'exclure la quote-part de la dette de la FPI relativement à son placement immobilier comptabilisé selon la méthode de la mise en équivalence.

3. Se rapporte aux dépôts de garantie au titre de la location inclus dans les autres passifs.

Slate Grocery REIT

NOTES ANNEXES

Aux 31 décembre 2020 et 2019 et pour les exercices clos à ces dates

(en milliers de dollars américains, sauf indication contraire)

Le tableau suivant présente la hiérarchie des justes valeurs des actifs financiers et des passifs financiers :

31 décembre 2020	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Actifs financiers				
Trésorerie	2 362 \$	— \$	— \$	2 362 \$
Débiteurs	—	12 828	—	12 828
Billets à recevoir au titre du financement par surcroît d'impôts	—	—	2 332	2 332
Actifs financiers dans les autres actifs ¹	22 414	—	—	22 414
Total des actifs financiers	24 776 \$	12 828 \$	2 332 \$	39 936 \$
Passifs financiers				
Créditeurs et charges à payer	— \$	20 287 \$	— \$	20 287 \$
Distributions à verser	—	3 487	—	3 487
Swaps de taux d'intérêt	—	36 745	—	36 745
Facilité renouvelable	—	85 851	—	85 851
Emprunt à terme	—	225 000	—	225 000
Emprunt à terme 2	—	250 000	—	250 000
Emprunts hypothécaires	—	170 863	—	170 863
Passifs financiers dans les autres passifs ²	2 721	—	—	2 721
Parts échangeables de filiales	9 566	—	—	9 566
Total des passifs financiers	12 287 \$	792 233 \$	— \$	804 520 \$

31 décembre 2019	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Actifs financiers				
Trésorerie	2 412 \$	— \$	— \$	2 412 \$
Débiteurs	—	11 725	—	11 725
Swaps de taux d'intérêt	—	1 761	—	1 761
Billets à recevoir au titre du financement par surcroît d'impôts	—	—	2 703	2 703
Actifs financiers dans les autres actifs ¹	165	—	—	165
Total des actifs financiers	2 577 \$	13 486 \$	2 703 \$	18 766 \$
Passifs financiers				
Créditeurs et charges à payer	— \$	21 397 \$	— \$	21 397 \$
Distributions à verser	—	3 029	—	3 029
Swaps de taux d'intérêt	—	21 582	—	21 582
Facilité renouvelable	—	76 899	—	76 899
Emprunt à terme	—	362 500	—	362 500
Emprunt à terme 2	—	250 000	—	250 000
Emprunts hypothécaires ³	—	103 414	—	103 414
Passifs financiers dans les autres passifs ²	2 780	—	—	2 780
Parts échangeables de filiales	10 926	—	—	10 926
Total des passifs financiers	13 706 \$	838 821 \$	— \$	852 527 \$

1. Se rapporte aux fonds détenus en mains tierces inclus dans les autres actifs.

2. Se rapporte aux dépôts de garantie au titre de la location inclus dans les autres passifs.

3. Les montants ont été ajustés afin d'exclure la quote-part de la dette de la FPI relativement à son placement immobilier comptabilisé selon la méthode de la mise en équivalence.

20. GESTION DU CAPITAL

Les objectifs de la FPI en matière de gestion du capital sont de :

- i. veiller au respect de la déclaration de fiducie de la FPI;
- ii. veiller au respect des restrictions stipulées dans les conventions d'emprunt;
- iii. disposer de liquidités suffisantes pour exploiter les immeubles de la FPI, s'acquitter des obligations lorsqu'elles arrivent à échéance et créer de la valeur pour les porteurs de parts.

Les procédures de surveillance de la conformité à la déclaration de fiducie et aux conventions d'emprunt sont réalisées dans le cadre de la gestion globale des activités et appliquées périodiquement dans le cadre de l'examen du conseil des fiduciaires de la FPI et de la communication d'informations au prêteur de la FPI. Afin de maintenir ou d'ajuster la structure du capital, la FPI peut émettre des parts de fiducie, des débentures ou des titres d'emprunts hypothécaires. Elle peut également ajuster le montant des distributions versées aux porteurs de parts, remettre du capital aux porteurs de parts ou réduire ou augmenter les emprunts.

La FPI considère que son capital se compose des instruments d'emprunt et de capitaux propres suivants :

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Dette	726 373 \$	789 395 \$
Parts échangeables de filiales	9 566	10 926
Capitaux propres	452 718	403 427
Total	1 188 657 \$	1 203 748 \$

La déclaration de fiducie stipule que le levier financier de la FPI ne peut être supérieur à 65 % de la valeur comptable brute, définie aux termes de la déclaration de fiducie et calculée comme suit :

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Valeur comptable brute	1 323 554 \$	1 315 080 \$
Dette	726 373	789 395
Ratio de levier financier	54,9 %	60,0 %

La déclaration de fiducie prévoit des lignes directrices supplémentaires en matière de placement et d'exploitation. La FPI respecte toutes ces lignes directrices.

La facilité renouvelable, l'emprunt à terme et l'emprunt à terme 2 de la FPI sont assujettis à certaines clauses restrictives financières et autres. Le tableau suivant présente les principales clauses restrictives financières et l'ensemble des modalités prévues dans les conventions de prêt respectives :

	Seuil	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Ratio de levier financier maximal : le total de la dette consolidée ne doit pas être supérieur à 65 % de la valeur brute de l'actif	< 65 %	57,5 %	58,8 %
Ratio de couverture des charges fixes minimal : le ratio du BAIIA ajusté par rapport aux charges fixes consolidées ne doit pas être inférieur à 1,50 fois ¹	> 1,50 x	2,15 x	2,25 x

1. Le BAIIA ajusté se définit comme le bénéfice avant les intérêts, l'impôt et les amortissements aux termes des ententes de crédit modifiées et mises à jour, dans le cas de la facilité renouvelable et de l'emprunt à terme, et aux termes de l'entente de crédit dans le cas de l'emprunt à terme 2.

21. GESTION DES RISQUES

Les politiques de gestion des risques de la FPI sont établies de manière à permettre l'identification, l'analyse et la gestion des risques auxquels la FPI doit faire face ainsi que la mise en œuvre de procédures appropriées pour surveiller les risques et le respect des contrôles. Les politiques et les systèmes de gestion des risques sont régulièrement passés en revue à la lumière des activités de la FPI et pour assurer leur applicabilité.

Dans le cours normal des activités, les risques principaux auxquels la FPI est exposée en raison de l'utilisation qu'elle fait des instruments financiers comprennent le risque de crédit, le risque de liquidité et le risque de marché. Ces risques et les mesures prises pour les gérer sont présentés ci-dessous.

i. Risque de crédit

Le risque de crédit correspond au risque que la FPI subisse une perte financière du fait que des locataires ou autres parties pourraient ne pas être en mesure de respecter leurs obligations contractuelles aux termes de contrats de location, y compris les paiements futurs en vertu de ces contrats, les accords de prêts et les billets à recevoir au titre du financement par surcroît d'impôts. Le risque est atténué par des vérifications appropriées de la solvabilité des locataires importants et des vérifications diligentes s'y rapportant.

Au 31 décembre 2020, un locataire représentait à lui seul 8,5 % des loyers de base de la FPI (31 décembre 2019 – 8,3 %).

ii. Risque de liquidité

Le risque de liquidité représente le risque que la FPI ne soit pas en mesure de respecter ses obligations financières au fur et à mesure qu'elles deviennent exigibles. La démarche de la FPI en matière de gestion du risque de liquidité consiste à s'assurer qu'elle dispose de ressources financières suffisantes pour régler ses passifs à leur échéance, ce qui comprend la surveillance de la trésorerie, des débiteurs et créditeurs courants et des passifs non courants qui deviennent courants.

Les placements immobiliers ont tendance à être relativement non liquides, le degré de liquidité variant généralement en fonction de la demande réelle et apparente à l'égard de ces placements. Cette illiquidité peut limiter la capacité de la FPI à réaménager son portefeuille rapidement en fonction des variations de la conjoncture économique et des conditions de placement. Si la FPI était tenue de liquider rapidement ses placements immobiliers, le produit pour la FPI pourrait être sensiblement inférieur à la valeur comptable globale de ses immeubles.

Le tableau suivant présente les engagements contractuels de la FPI au 31 décembre 2020.

	Total des flux de trésorerie contractuels	2021	2022-2023	2024-2025	Par la suite
Créditeurs et charges à payer	20 287 \$	20 287 \$	— \$	— \$	— \$
Facilité renouvelable ¹	85 851	—	—	85 851	—
Intérêts à verser sur la facilité renouvelable ^{1,2}	7 898	2 400	4 921	577	—
Emprunt à terme ¹	225 000	—	—	225 000	—
Intérêts à verser sur l'emprunt à terme ¹	20 975	4 664	9 639	6 672	—
Emprunt à terme ^{2,3}	250 000	—	250 000	—	—
Intérêts à verser sur l'emprunt à terme ^{2,3}	11 004	5 182	5 822	—	—
Emprunts hypothécaires	171 680	5 113	10 857	78 308	77 402
Intérêts à verser sur les emprunts hypothécaires	39 143	6 424	12 213	9 490	11 016
Lettres de crédit	117	117	—	—	—
Swap de taux d'intérêt, déduction faite des sorties de trésorerie	37 009	11 417	18 609	6 983	—
Parts échangeables de filiales	9 566	—	—	—	9 566
Total	878 530 \$	55 604 \$	312 061 \$	412 881 \$	97 984 \$

1. Les intérêts à verser sur la facilité renouvelable et l'emprunt à terme figurant dans la colonne « Dans un an ou moins » sont calculés sur un montant de 85,9 M\$ et de 225,0 M\$ (soldes impayés) au moyen d'un taux d'intérêt global estimatif de 2,17 % et de 2,07 %, respectivement. Le taux d'intérêt moyen à long terme est calculé en fonction de la courbe à terme du LIBOR sur 30 jours majoré de la marge spécifiée relative au LIBOR en vertu de l'emprunt à terme, ce qui se traduit par un taux d'intérêt global de 2,25 %. Le total des intérêts à verser sur la facilité renouvelable et l'emprunt à terme est calculé jusqu'à l'échéance de leur période initiale.

2. Comprend la commission d'attente payée sur la facilité renouvelable d'un montant égal à 0,25 % de la tranche inutilisée de la facilité renouvelable lorsque la tranche inutilisée est supérieure ou égale à 50 % du montant maximal disponible et à 0,15 % de la tranche inutilisée de la facilité renouvelable lorsque la tranche inutilisée est inférieure à 50 % du montant maximal disponible, calculé quotidiennement.

3. Les intérêts à verser sur l'emprunt à terme 2 figurant dans la colonne « Dans un an ou moins » sont calculés sur un montant de 250,0 M\$ (solde impayé) au moyen d'un taux d'intérêt global estimatif de 2,07 %. Le taux d'intérêt moyen à long terme est calculé en fonction de la courbe du LIBOR sur 30 jours majoré de la marge spécifiée relative au LIBOR en vertu de l'emprunt à terme 2, ce qui se traduit par une augmentation prévue du taux d'intérêt global, le portant à 2,10 %. Le total des intérêts à verser sur l'emprunt à terme 2 est calculé jusqu'à l'échéance.

Slate Grocery REIT

NOTES ANNEXES

Aux 31 décembre 2020 et 2019 et pour les exercices clos à ces dates

(en milliers de dollars américains, sauf indication contraire)

Le tableau suivant présente les engagements contractuels de la FPI au 31 décembre 2019.

	Total des flux de trésorerie contractuels	2020	2021-2022	2023-2024	Par la suite
Créditeurs et charges à payer	21 397 \$	21 397 \$	— \$	— \$	— \$
Facilité renouvelable ¹	76 899	76 899	—	—	—
Intérêts à verser sur la facilité renouvelable ^{1, 2}	554	554	—	—	—
Emprunt à terme ¹	362 500	—	362 500	—	—
Intérêts à verser sur l'emprunt à terme ¹	15 010	13 039	1 971	—	—
Emprunt à terme 2 ³	250 000	—	—	250 000	—
Intérêts à verser sur l'emprunt à terme 2 ³	27 520	8 992	17 539	989	—
Emprunts hypothécaires ⁴	102 817	3 655	16 926	7 735	74 501
Intérêts à verser sur les emprunts hypothécaires ⁴	19 322	4 299	7 150	6 379	1 494
Lettres de crédit	393	393	—	—	—
Swap de taux d'intérêt, déduction faite des sorties de trésorerie	19 822	3 102	9 896	5 594	1 230
Parts échangeables de filiales	10 926	—	—	—	10 926
Total	907 160 \$	132 330 \$	415 982 \$	270 697 \$	88 151 \$

1. Les intérêts à verser sur la facilité renouvelable et l'emprunt à terme figurant dans la colonne « Dans un an ou moins » sont calculés sur un montant de 76,9 M\$ et de 362,5 M\$ (soldes impayés) au moyen d'un taux d'intérêt global estimatif de 3,68 % et de 3,59 %, respectivement. Le taux d'intérêt moyen à long terme est calculé en fonction de la courbe à terme du LIBOR sur 30 jours majoré de la marge spécifiée relative au LIBOR en vertu de l'emprunt à terme, ce qui se traduit par un taux d'intérêt global de 3,48 %. Le total des intérêts à verser sur la facilité renouvelable et l'emprunt à terme est calculé jusqu'à l'échéance de leur période initiale.

2. Comprend la commission d'attente payée sur la facilité renouvelable d'un montant égal à 0,25 % de la tranche inutilisée de la facilité renouvelable lorsque la tranche inutilisée est supérieure ou égale à 50 % du montant maximal disponible et à 0,15 % de la tranche inutilisée de la facilité renouvelable lorsque la tranche inutilisée est inférieure à 50 % du montant maximal disponible, calculé quotidiennement.

3. Les intérêts à verser sur l'emprunt à terme 2 figurant dans la colonne « Dans un an ou moins » sont calculés sur un montant de 250,0 M\$ (soldes impayés) au moyen d'un taux d'intérêt global estimatif de 3,59 %. Le taux d'intérêt moyen à long terme est calculé en fonction de la courbe du LIBOR sur 30 jours majoré de la marge spécifiée relative au LIBOR en vertu de l'emprunt à terme 2, ce qui se traduit par une augmentation prévue du taux d'intérêt global, le portant à 3,51 %. Le total des intérêts à verser sur l'emprunt à terme 2 est calculé jusqu'à l'échéance.

4. Les montants ont été ajustés afin d'exclure la quote-part de la dette de la FPI relativement à son placement immobilier comptabilisé selon la méthode de la mise en équivalence.

iii. Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt découle de la possibilité que la valeur d'un instrument financier ou les flux de trésorerie qui y sont liés varient en raison de fluctuations des taux d'intérêt du marché. La FPI gère ses instruments financiers de manière à atténuer les risques éventuels de taux d'intérêt. En ce qui a trait à la facilité renouvelable, à l'emprunt à terme et à l'emprunt à terme 2, le taux d'intérêt sur les emprunts variera en fonction des fluctuations du taux de base ou du LIBOR libellé en dollars américains. La FPI est exposée au risque de taux d'intérêt, principalement sur ses emprunts à long terme à taux variable. La FPI gère le risque de taux d'intérêt des flux de trésorerie au moyen de contrats de swap de taux d'intérêt, payeurs de taux fixe et receveurs de taux variable, pour échanger les paiements à taux variable de la facilité de crédit pour des paiements à taux fixes.

Si tous les emprunts à taux fixe demeuraient impayés, il n'y aurait aucune incidence sur les charges d'intérêts annuelles.

Réforme des taux d'intérêt de référence

La FPI est exposée au taux d'intérêt fondé sur le LIBOR en dollars américains, lequel est assujéti à la réforme des taux d'intérêt de référence. La FPI a surveillé de près le marché et les résultats des divers groupes de travail du secteur qui gèrent la transition vers les nouveaux taux d'intérêt de référence. Cela comprend les annonces faites par les autorités de réglementation en matière de LIBOR (y compris la Financial Conduct Authority [la « FCA »] et la Commodity Futures Trading Commission des États-Unis) concernant la transition du LIBOR libellé en dollars américains au Secured Overnight Financing Rate (le « SOFR »). La FCA a clairement indiqué qu'à la fin de 2021, elle ne chercherait plus à persuader les banques de se soumettre au LIBOR ou à les contraindre à le faire.

À la suite de ces annonces, la FPI élabore actuellement un programme de transition. L'objectif du programme est de comprendre où se situent les expositions au taux LIBOR au sein des activités et de préparer et mettre en œuvre un plan d'action pour permettre une transition en douceur vers un autre taux de référence. En ce qui a trait à la dette à taux variable de la FPI, la FPI a entamé des discussions avec ses prêteurs en vue de modifier les emprunts bancaires au taux LIBOR en dollars américains afin que le taux d'intérêt de référence soit changé pour le SOFR.

La FPI continuera d'appliquer les modifications d'IFRS 9 jusqu'à ce que cesse l'incertitude découlant des réformes des taux d'intérêt de référence quant au calendrier et au montant des flux de trésorerie sous-jacents auxquelles la FPI est exposée. La FPI a supposé que cette incertitude ne prendra pas fin tant que les contrats de la FPI qui font référence au LIBOR en dollars américains ne seront pas modifiés afin de préciser la date à laquelle le taux d'intérêt de référence sera remplacé, les flux de trésorerie du taux de référence de remplacement et l'ajustement des écarts pertinent. Cela dépendra en partie de l'introduction de clauses de rechange qui n'ont pas encore été ajoutées aux contrats de la FPI et des négociations avec les prêteurs.

Analyse de la sensibilité des flux de trésorerie

Le profil de taux d'intérêt des emprunts à taux variable et la sensibilité connexe des taux d'intérêt aux variations des taux d'intérêt se présentent comme suit :

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Instruments à taux variable		
Facilité renouvelable	85 851 \$	76 899 \$
Emprunt à terme	225 000	362 500
Emprunt à terme 2	250 000	250 000
Incidence des swaps de taux d'intérêt	(600 000)	(750 000)
Total de la dette à taux variable effectif	(39 149) \$	(60 601) \$
Dette à taux fixe effectif en tant que total de toute la dette	105,3 %	107,6 %
Incidence annuelle d'une variation de 25 pdb sur les taux d'intérêt	— \$	— \$

iv. Risque lié au cours des parts

La FPI est exposée à un risque lié au cours des parts relativement au bénéfice net en raison de ses parts échangeables de filiales. Les parts échangeables de filiales ont été classées à titre de passifs et évaluées à la juste valeur en fonction des prix de négociation du marché. Les parts échangeables de filiales ont une incidence négative sur le bénéfice net lorsque le cours des parts augmente et une incidence positive sur le bénéfice net lorsque le cours des parts diminue. Une augmentation de 1,00 \$ du cours sous-jacent des parts échangeables de filiales se traduirait par une augmentation des passifs et par une diminution du bénéfice net de 1,1 M\$.

v. Risque de change

Le risque de change est le risque associé à la fluctuation de la valeur du dollar américain par rapport à d'autres devises. La FPI est exposée au risque de change en raison du fait que certaines charges de la FPI sont libellées en dollars canadiens, bien que ce risque ne soit pas significatif.

22. TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

Conformément à la convention de gestion datée du 15 avril 2014, le gestionnaire fournit tous les services de gestion à la FPI. Le gestionnaire a accepté de fournir certains services liés aux activités de la FPI, dont les suivants : la structuration de la FPI, les services de liaison avec les conseillers juridiques et fiscaux, le repérage d'immeubles à des fins d'acquisition, le maintien de liens constants avec les prêteurs à l'égard des emprunts hypothécaires grevant les immeubles, l'analyse continue de la conjoncture du marché, la prestation de conseils portant sur la cession des immeubles. En contrepartie de ses services, le gestionnaire reçoit la rémunération suivante :

- Des honoraires de gestion d'actifs d'un montant correspondant à 0,4 % du total de l'actif de la FPI.
- Des honoraires d'acquisition d'un montant correspondant à 0,75 % du prix d'achat brut de chaque immeuble (ou de la participation dans un immeuble), y compris le prix, les coûts de contrôle préalable, les frais de clôture, les frais juridiques et les coûts en capital supplémentaires pour tous les immeubles acquis indirectement par la FPI.
- Des honoraires incitatifs annuels, calculés à terme échu, d'un montant total équivalant à 15 % des flux de trésorerie liés aux opérations de la FPI par part de catégorie U, tirés des états financiers annuels de la FPI, ayant excédé 1,34 \$, assujettis à des ajustements dans le cours normal des activités pour certaines opérations touchant les parts de catégorie U et subissant une augmentation annuelle correspondant à 50 % de l'augmentation de l'indice des prix à la consommation des États-Unis.

Ces transactions ont lieu dans le cours normal des activités, sont conformes à la convention de gestion et sont évaluées à la valeur d'échange, qui correspond au montant de la contrepartie établie par contrat et approuvée par le conseil des fiduciaires de la FPI.

Slate Grocery REIT

NOTES ANNEXES

Aux 31 décembre 2020 et 2019 et pour les exercices clos à ces dates

(en milliers de dollars américains, sauf indication contraire)

Les honoraires du gestionnaire se présentent comme suit :

	Exercices clos les 31 décembre	
	2020	2019
Honoraires de gestion d'actifs	5 169 \$	5 516 \$
Acquisition	685	—
Total	5 854 \$	5 516 \$

Honoraires des fiduciaires

Les principaux dirigeants de la FPI comprennent les fiduciaires et les dirigeants de la FPI. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, les honoraires des fiduciaires s'élevaient à 0,5 M\$ (exercice clos le 31 décembre 2019 – 0,4 M\$).

23. SECTEURS

La FPI n'a qu'un seul secteur d'activité; la FPI possède et exploite des immeubles aux États-Unis. La FPI désigne chaque immeuble comme un secteur individuel et les a regroupés en un seul secteur, en se fondant sur leur similitude en ce qui a trait à la nature des locataires et aux processus opérationnels.

24. INFORMATION SUPPLÉMENTAIRE SUR LES FLUX DE TRÉSORERIE

Le tableau suivant présente les variations des passifs découlant d'activités de financement :

	Facilité renouvelable ¹	Emprunt à terme ¹	Emprunt à terme 2	Emprunts hypothécaires	Parts échangeables de filiales	Total
Solde au 31 décembre 2019	76 800 \$	361 776 \$	248 872 \$	101 947 \$	10 926 \$	
Flux de trésorerie						
Avances, montant net	299 717	—	—	81 689	—	381 406
Charges financières	—	(1 377)	(443)	—	—	(1 820)
Remboursements au titre de la dette	(292 594)	(137 500)	—	(14 390)	—	(444 484)
Variations sans effet sur la trésorerie						
Amortissement des ajustements à la valeur de marché et des coûts	458	939	473	6	—	1 876
Variation de la juste valeur	—	—	—	—	(1 360)	(1 360)
Solde au 31 décembre 2020	84 381 \$	223 838 \$	248 902 \$	169 252 \$	9 566 \$	

	Facilité renouvelable ¹	Emprunt à terme ¹	Emprunt à terme 2	Emprunts hypothécaires	Parts échangeables de filiales	Total
Solde au 31 décembre 2018	143 822 \$	361 086 \$	248 533 \$	118 121 \$	19 045 \$	
Flux de trésorerie						
Avances, montant net	81 516	—	—	—	—	81 516
Remboursements au titre de la dette	(149 160)	—	—	(16 221)	—	(165 381)
Variations sans effet sur la trésorerie						
Amortissement des ajustements à la valeur de marché et des coûts	622	690	339	47	—	1 698
Échanges	—	—	—	—	(10 839)	(10 839)
Variation de la juste valeur	—	—	—	—	2 720	2 720
Solde au 31 décembre 2019	76 800 \$	361 776 \$	248 872 \$	101 947 \$	10 926 \$	

1. Les variations des instruments financiers qui couvrent les passifs de la FPI découlant des activités de financement comprennent les swaps de taux d'intérêt de la FPI. Se reporter à la note 7 pour plus de détails.

25. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Les événements suivants se sont produits après le 31 décembre 2020 :

- i. Le 14 janvier 2021, la FPI a conclu un emprunt hypothécaire de 169,0 M\$ arrivant à échéance en 2031. Le produit net de l'emprunt a servi à réduire le solde de l'emprunt à terme de la FPI dont l'échéance était la plus proche, soit en 2023, à 83,0 M\$, ce qui a donné lieu à une augmentation de la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance du portefeuille de titres d'emprunt de la FPI, laquelle est passée à 5,9 ans. Parallèlement à la conclusion de l'emprunt hypothécaire, la FPI a résilié son swap de taux d'intérêt de 150,0 M\$, avec prise d'effet le 22 novembre 2016, ce qui a donné lieu à une augmentation du taux d'intérêt fixe moyen pondéré du portefeuille de swaps de la FPI, le portant ainsi à 2,573 %.
- ii. Le 14 janvier 2021 et le 18 février 2021, la FPI a déclaré des distributions mensuelles de 0,072 \$ par part de catégorie U. Les porteurs de parts de catégorie A, de parts de catégorie I et de parts de filiales de la FPI pouvaient également recevoir une distribution équivalente.
- iii. Le 10 février 2021, la FPI a conclu l'acquisition d'un portefeuille de cinq immeubles ayant un marché d'alimentation comme locataire clé, situés dans le sud-est des États-Unis, pour un montant de 54,3 M\$.