

États financiers consolidés de

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012

(en dollars canadiens)



Responsabilité de la direction à l'égard des états financiers

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

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

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

« Armin Martens »

Armin Martens, ing., M.B.A.
Président et chef de la direction
Le 27 février 2014

« Jim Green »

Jim Green, CA
Chef des services financiers
Le 27 février 2014

RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

Aux porteurs de parts d'Artis Real Estate Investment Trust

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés ci-joints d'Artis Real Estate Investment Trust, qui comprennent les bilans consolidés aux 31 décembre 2013 et 2012, et les comptes consolidés de résultat, les états consolidés des variations des capitaux propres et les tableaux consolidés des flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, ainsi qu'un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

Responsabilité de la direction pour les états financiers consolidés

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

Responsabilité de l'auditeur

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

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

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

Opinion

À notre avis, les états financiers consolidés donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière d'Artis Real Estate Investment Trust aux 31 décembre 2013 et 2012, 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).

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

Comptables agréés

Le 27 février 2014
Winnipeg (Manitoba)

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Bilans consolidés

(en milliers de dollars canadiens)

	31 décembre 2013	31 décembre 2012 ¹
ACTIF		
Actifs non courants :		
Immeubles de placement (note 4)	4 851 877 \$	4 206 126 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement (note 4)	47 281	4 234
Participations dans les coentreprises (note 22)	42 434	7 850
Biens et matériel (note 5)	2 872	2 397
Billets à recevoir (note 6)	18 741	20 531
	4 963 205	4 241 138
Actifs courants :		
Immeubles de placement détenus en vue de la vente (note 4)	-	58 963
Dépôts sur immeubles de placement	103	2 397
Charges payées d'avance et autres actifs (note 7)	10 694	5 576
Billets à recevoir (note 6)	1 723	3 344
Débiteurs et autres débiteurs (note 8)	12 537	11 329
Trésorerie détenue en fiducie	5 553	2 819
Trésorerie et équivalents de trésorerie	48 222	54 494
	78 832	138 922
	5 042 037 \$	4 380 060 \$
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		
Passifs non courants :		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts (note 9)	2 006 614 \$	1 860 606 \$
Débiteures convertibles (note 10)	181 282	182 344
Passif lié aux actions privilégiées	81	76
	2 187 977	2 043 026
Passifs courants :		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts (note 9)	280 983	213 001
Débiteures convertibles (note 10)	3 982	-
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	25 787	23 463
Créditeurs et autres passifs (note 11)	59 061	50 714
	369 813	287 178
	2 557 790	2 330 204
Capitaux propres (note 13)	2 484 247	2 049 856
Engagements et garanties (note 24)		
Événements postérieurs à la date du bilan (note 27)	5 042 037 \$	4 380 060 \$

1. Les montants comparatifs ont été retraités du fait de l'adoption d'IFRS 11. Se reporter à la note 2 t) et à la note 22.

Se reporter aux notes annexes.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Comptes consolidés de résultat
Exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012

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

	2013	2012
Produits (note 15)	463 418 \$	372 469 \$
Charges opérationnelles des immeubles	166 536	132 060
	296 882	240 409
Autres produits (charges) :		
Charges du siège social	(9 713)	(11 993)
Charges d'intérêts	(102 615)	(94 284)
Produits d'intérêts	2 026	2 645
Produits tirés des participations dans les coentreprises (note 22)	7 456	-
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement (note 4)	4 385	223 901
(Perte) profit de change	(7 569)	2 396
Coûts de transaction (note 16)	(5 685)	(8 654)
Profit (perte) sur instruments financiers (note 17)	5 988	(14 081)
Bénéfice de l'exercice	191 155	340 339
Autres éléments du bénéfice global (de la perte globale) pouvant être reclassés en résultat net au cours de périodes ultérieures :		
Profit (perte) de change latent(e)	27 100	(4 656)
Bénéfice global pour l'exercice	218 255 \$	335 683 \$
Bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – de base (note 13 d))	1,45 \$	3,21 \$
Bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – dilué (note 13 d))	1,41 \$	3,14 \$
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation (note 13 d))		
De base	122 405 907	105 046 401
Dilué	133 070 507	115 641 044

Se reporter aux notes annexes.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

États consolidés des variations des capitaux propres
Exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012

(en milliers de dollars canadiens)

	Apports de capital des parts ordinaires	Composante capitax propres des déventures convertibles	Capitax propres	Cumul des autres éléments du bénéfice global (de la perte globale)	Surplus d'apport	Total des capitax propres ordinaires	Total des capitax propres privilegiés	Total
Capitax propres au 31 décembre 2011	1 053 530 \$	- \$	213 412 \$	2 873 \$	- \$	1 269 815 \$	- \$	1 269 815 \$
Variations au cours de l'exercice :								
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission	381 829	-	-	-	(117)	381 712	151 867	533 579
Reclassement du passif lié aux paiements fondés sur des parts dans les capitax propres (note 19 c) i)	-	-	-	-	3 530	3 530	-	3 530
Reclassement du passif au titre des déventures convertibles dans les capitax propres (note 10)	-	11 587	-	-	-	11 587	-	11 587
Rémunération fondée sur des parts	-	-	-	-	941	941	-	941
Remboursement de déventures convertibles	-	(328)	-	-	-	(328)	-	(328)
Conversion des déventures convertibles	13 942	(6)	-	-	-	13 936	-	13 936
Bénéfice	-	-	340 339	-	-	340 339	-	340 339
Autres éléments de la perte globale	-	-	-	(4 656)	-	(4 656)	-	(4 656)
Distributions	-	-	(118 887)	-	-	(118 887)	-	(118 887)
Capitax propres au 31 décembre 2012	1 449 301	11 253	434 864	(1 783)	4 354	1 897 989	151 867	2 049 856
Variations au cours de l'exercice :								
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission	188 918	-	-	-	(619)	188 299	173 756	362 055
Rémunération fondée sur des parts (note 19 c) i)	-	-	-	-	1 481	1 481	-	1 481
Remboursement de déventures convertibles	-	(99)	-	-	-	(99)	-	(99)
Bénéfice	-	-	191 155	-	-	191 155	-	191 155
Autres éléments du bénéfice global	-	-	-	27 100	-	27 100	-	27 100
Distributions	-	-	(147 301)	-	-	(147 301)	-	(147 301)
Capitax propres au 31 décembre 2013	1 638 219 \$	11 154 \$	478 718 \$	25 317 \$	5 216 \$	2 158 624 \$	325 623 \$	2 484 247 \$

Se reporter aux notes annexes.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Tableaux consolidés des flux de trésorerie
Exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012

(en milliers de dollars canadiens)

	2013	2012 ¹
Flux de trésorerie liés aux :		
Activités opérationnelles :		
Bénéfice de l'exercice	191 155 \$	340 339 \$
Ajustements pour tenir compte des éléments sans effet de trésorerie :		
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement (note 4)	(4 385)	(223 901)
Amortissement des biens et du matériel	511	353
Produits tirés des participations dans les coentreprises (note 22)	(7 456)	-
Amortissement :		
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par le biais des produits	9 291	6 349
Emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	(1 801)	(1 537)
Accroissement de la composante passif des débetures convertibles	(327)	(118)
Ajustement des loyers de façon linéaire	(5 543)	(5 473)
Perte de change latente	9 951	665
(Profit) perte latent(e) lié(e) à la juste valeur des instruments financiers	(5 988)	14 081
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts (note 19 c))	1 827	3 971
Amortissement des coûts de financement compris dans les charges d'intérêts	3 143	2 777
Variations des éléments sans effet de trésorerie liés aux opérations (note 18)	4 129	14 232
	<u>194 507</u>	<u>151 738</u>
Activités d'investissement :		
Acquisitions d'immeubles de placement, déduction faite de la dette connexe (note 3)	(274 485)	(506 739)
Produit de la cession des immeubles de placement, déduction faite des coûts (note 3)	11 438	2 354
Ajouts aux immeubles de placement	(19 080)	(18 663)
Ajouts aux immeubles de placement en cours d'aménagement	(40 549)	(8 737)
Ajouts aux coentreprises	(26 787)	(7 850)
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail	(18 431)	(15 566)
Ajouts aux frais de location	(8 472)	(6 447)
Avance sur les billets à recevoir	-	(149)
Remboursement du capital sur les billets à recevoir	3 411	1 711
Ajouts aux biens et au matériel	(986)	(2 439)
Variation des dépôts sur les immeubles de placement	2 297	3 153
	<u>(371 644)</u>	<u>(559 372)</u>
Activités de financement :		
Émission de parts ordinaires, déduction faite des frais d'émission	188 299	381 089
Émission de parts privilégiées, déduction faite des frais d'émission	173 756	151 867
Remboursement de débetures convertibles	(3 000)	(40 172)
Variation de la dette bancaire	-	(37 900)
Distributions payées sur les parts ordinaires	(132 211)	(113 566)
Distributions payées sur les parts privilégiées	(13 342)	(2 980)
Remboursements de capital sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts	(54 705)	(41 903)
Remboursements d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts	(70 004)	(40 445)
Avance sur emprunts hypothécaires et autres emprunts, déduction faite des coûts de financement	80 984	112 764
	<u>169 777</u>	<u>368 754</u>
Profit (perte) de change sur la trésorerie détenue en monnaie étrangère	1 088	(720)
	<u>(6 272)</u>	<u>(39 600)</u>
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice	54 494	94 094
	<u>48 222 \$</u>	<u>54 494 \$</u>
Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie :		
Intérêts versés	101 403 \$	92 105 \$
Intérêts reçus	2 026	2 647

1. Les montants comparatifs ont été retraités du fait de l'adoption d'IFRS 11. Se reporter à la note 2 t) et à la note 22.

Se reporter aux notes annexes.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012

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

1. Entreprise

Artis Real Estate Investment Trust (la « FPI ») est une fiducie de placement immobilier à capital fixe non constituée en société par actions établie en vertu des lois de la province du Manitoba et régie par ces lois. La FPI a été créée aux termes d'une déclaration de fiducie datée du 8 novembre 2004, dont la dernière modification et mise à jour a eu lieu le 2 août 2012 (la « déclaration de fiducie »). La FPI a pour objectif de détenir, de gérer, de louer et, le cas échéant, de mettre en valeur des immeubles de bureaux et de commerces de détail ainsi que des immeubles industriels au Canada et aux États-Unis, et ce, directement ou indirectement. Le siège social de la FPI est situé au 360 Main Street, bureau 300, Winnipeg (Manitoba) R3C 3Z3.

Aux termes de la déclaration de fiducie, la FPI peut payer des distributions en espèces à ses porteurs de parts. Les distributions annuelles (qui s'établissent actuellement à 1,08 \$ par part ordinaire, à 1,3125 \$ par part privilégiée de série A, à 1,3125 \$ US par part privilégiée de série C, à 1,1875 \$ par part privilégiée de série E et à 1,25 \$ par part privilégiée de série G) seront établies par le conseil des fiduciaires.

2. Principales méthodes comptables

a) Déclaration de conformité

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

b) Périmètre de consolidation

Les états financiers consolidés comprennent les comptes de la FPI et des entités (y compris les partenariats) que la FPI et ses filiales contrôlent.

c) Mode de présentation et d'évaluation

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

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

d) Conversion des monnaies étrangères

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

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

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012

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

2. Principales méthodes comptables (suite)

e) Instruments financiers

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

La FPI a désigné sa trésorerie et ses équivalents de trésorerie, sa trésorerie détenue en fiducie, ses billets à recevoir et ses débiteurs et autres débiteurs comme des prêts et créances; et la composante passif de ses débentures convertibles, ses emprunts hypothécaires et autres emprunts, son passif lié aux actions privilégiées, ses créiteurs et autres passifs ainsi que sa dette bancaire comme d'autres passifs. La FPI ne détient pas d'instruments financiers classés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net, détenus jusqu'à leur échéance ou disponibles à la vente.

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

Tous les instruments dérivés, y compris les dérivés incorporés, sont classés à la juste valeur par le biais du résultat net et comptabilisés dans le bilan consolidé à leur juste valeur.

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

f) Immeubles de placement

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

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012

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

2. Principales méthodes comptables (suite)

f) Immeubles de placement (suite)

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

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

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

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

Les immeubles de placement sont reclassés à titre d'actifs détenus en vue de la vente lorsqu'ils satisfont aux critères contenus dans IFRS 5, *Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées*.

g) Biens et matériel

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

h) Actifs détenus en vue de la vente

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

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012

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

2. Principales méthodes comptables (suite)

i) Trésorerie détenue en fiducie

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

j) Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie se composent de la trésorerie en dépôt auprès d'institutions financières et comprend les placements à court terme dont l'échéance est d'au plus trois mois.

k) Provisions

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

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

l) Comptabilisation des produits

La FPI a conservé la quasi-totalité des risques et des avantages liés au droit de propriété de ses immeubles de placement. Elle comptabilise donc les contrats de location conclus avec ses locataires à titre de contrats de location simple. Les produits locatifs tirés des immeubles de placement comprennent tous les montants reçus des locataires aux termes de contrats de location, y compris les loyers de base, les loyers proportionnels, les recouvrements d'impôts fonciers et de charges opérationnelles ainsi que d'autres produits accessoires. Ceux-ci sont comptabilisés à titre de produits sur la durée des contrats de location sous-jacents. Tous les tarifs de location progressifs prévus aux contrats de location sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des contrats respectifs. Les loyers proportionnels ne sont pas constatés jusqu'à ce que les locataires aient l'obligation de payer un tel loyer.

m) Partenariats

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

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012

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

2. Principales méthodes comptables (suite)

n) Résultat par part

Le résultat de base par part de la FPI est calculé en divisant le bénéfice attribuable aux porteurs de parts ordinaires de l'exercice par le nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation au cours de la période considérée. Le résultat dilué par part est calculé en fonction du nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation au cours de la période, compte tenu de l'incidence des équivalents de parts ayant un effet dilutif. Les montants dilués par part pour la rémunération fondée sur des parts sont calculés au moyen de la méthode du rachat d'actions, comme si tous les équivalents de parts dont le cours du marché moyen excède le prix d'émission avaient été exercés au début de la période considérée, ou à la date d'émission, selon le cas, et que les fonds ainsi obtenus avaient servi à acheter des parts de la FPI au cours moyen des parts ordinaires pendant la période. L'effet dilutif des débentures convertibles est calculé au moyen de la méthode de conversion hypothétique, qui ne tient pas compte de la conversion aux fins du calcul du résultat dilué par part si l'incidence est antidilutive.

o) Impôt sur le résultat

La charge d'impôt sur le résultat se compose de l'impôt exigible et de l'impôt différé. L'impôt exigible et l'impôt différé sont comptabilisés en résultat net, sauf dans la mesure où ils se rapportent à des éléments comptabilisés directement dans les capitaux propres ou dans les autres éléments du résultat global.

L'impôt différé est comptabilisé selon la méthode du report variable. Conformément à celle-ci, l'impôt différé est comptabilisé pour tenir compte des incidences fiscales différées attendues des différences temporaires entre la valeur comptable et la valeur fiscale des éléments inscrits au bilan. L'impôt différé est calculé d'après les taux d'imposition ou les lois adoptés ou quasi adoptés pour les exercices au cours desquels les différences temporaires doivent s'inverser ou être réglées.

p) Activités abandonnées

Une activité abandonnée est une composante des activités de la FPI, qui représente une importante région géographique ou un important secteur d'activité distinct, qui a été cédée ou qui est classée comme détenue en vue de la vente. Une activité est classée comme abandonnée lorsque la FPI la cède ou lorsque l'activité satisfait aux critères pour être classée comme détenue en vue de la vente, si cela se produit en premier. Lorsqu'une activité est classée comme une activité abandonnée, l'état du résultat global comparatif est retraité comme si l'activité avait été abandonnée au début de la période comparative.

q) Rémunération fondée sur des parts

La FPI peut attribuer des droits fondés sur des parts aux fiduciaires, aux dirigeants, aux employés et aux conseillers. Un passif est initialement comptabilisé et évalué à la juste valeur au moyen du modèle d'évaluation des options dans le cas des transactions dont le paiement est fondé sur des parts et qui sont réglées en trésorerie. Le passif est réévalué à la juste valeur à chaque date de clôture et à la date de règlement. Les variations de la juste valeur du passif sont comptabilisées à titre de charge de rémunération pour la période.

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012

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

2. Principales méthodes comptables (suite)

r) Passif au titre des prestations définies

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

s) Recours à des estimations et à des jugements

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

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

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

- Comptabilisation des regroupements d'entreprises – La méthode comptable de la FPI relativement aux regroupements d'entreprises est présentée à la note 2 f). Le jugement appliqué vise à déterminer si les acquisitions d'immeubles constituent une acquisition d'entreprises ou d'actifs.
- Comptabilisation des mesures incitatives à la prise à bail – La méthode comptable de la FPI relativement aux mesures incitatives à la prise à bail est présentée à la note 2 f). La FPI pose des jugements quant à la question de savoir si les mesures incitatives à la prise à bail en lien avec un contrat de location accroissent ou non la valeur de l'immeuble loué, ce qui permet de déterminer si les montants seront comptabilisés à titre de dépenses d'investissement ou pas.
- Coût inscrit à l'actif des immeubles de placement en cours d'aménagement – La méthode comptable de la FPI relativement aux immeubles de placement en cours d'aménagement est présentée à la note 2 f). Le jugement appliqué vise à déterminer à quel moment les travaux sur un immeuble de placement en cours d'aménagement sont considérés comme achevés.
- Classement des contrats de location – La méthode comptable de la FPI relativement à la comptabilisation des produits est présentée à la note 2 l). La FPI émet un jugement visant à déterminer si certains contrats de location constituent des contrats de location simple ou des contrats de location-financement. La FPI a déterminé que tous ses contrats constituaient des contrats de location simple.
- Classement des partenariats – La méthode de comptabilisation des partenariats de la FPI est décrite à la note 2 m). Le jugement appliqué vise à déterminer si les partenariats constituent des coentreprises ou des entreprises communes.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012

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

2. Principales méthodes comptables (suite)

s) Recours à des estimations et à des jugements (suite)

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

- Évaluation des immeubles de placement – La juste valeur des immeubles de placement représente une estimation du prix dont conviendraient des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale. Les estimations et les hypothèses critiques qui sous-tendent l'évaluation des immeubles de placement sont présentées à la note 4.
- Évaluation des actifs et des passifs d'impôt différé – Les estimations et hypothèses critiques qui sous-tendent l'évaluation des actifs et des passifs d'impôt différé sont présentées à la note 21.
- Provision pour créances douteuses – Les estimations et hypothèses critiques qui sous-tendent la valeur de la provision pour créances douteuses sont présentées à la note 26 a) ii).
- Juste valeur des instruments financiers – La juste valeur des instruments financiers est estimée selon le montant pour lequel un instrument pourrait être échangé, ou un passif réglé, entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale. Les estimations et hypothèses critiques qui sous-tendent la juste valeur des instruments financiers sont présentées à la note 26 b).
- Répartition des débetures convertibles – Les estimations et hypothèses critiques qui sous-tendent la répartition des débetures convertibles sont présentées à la note 10.

t) Méthodes comptables adoptées au cours de l'exercice

IAS 1, *Présentation des états financiers* (« IAS 1 »), telle qu'elle a été modifiée par l'IASB en juin 2011, exige que les entités présentent distinctement les autres éléments du résultat global qui pourraient être reclassés à l'avenir en résultat net et ceux qui ne seront jamais reclassés en résultat net. Cette modification est en vigueur pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} juillet 2012. IAS 1 n'a eu aucune incidence importante sur les états financiers consolidés.

IAS 19, *Avantages du personnel* (« IAS 19 »), a été modifiée par l'IASB en juin 2011. Les modifications éliminent l'option de reporter la comptabilisation des écarts actuariels (connue sous le nom d'approche du corridor) et permettent de simplifier la présentation des variations des actifs et des passifs découlant des régimes à prestations définies, en exigeant notamment que les variations découlant des réévaluations soient présentées dans les autres éléments du résultat global, ainsi que d'améliorer les informations à fournir pour les régimes à prestations définies. Cette norme modifiée a pris effet pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2013. IAS 19 n'a eu aucune incidence importante sur les états financiers consolidés.

IFRS 7, *Instruments financiers : Informations à fournir*, telle qu'elle a été modifiée par l'IASB en décembre 2011, exige que les entités fournissent des informations sur la compensation des actifs et des passifs financiers. La norme modifiée a pris effet pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2013. Cette modification n'a eu aucune incidence importante sur les états financiers consolidés.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012

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

2. Principales méthodes comptables (suite)

t) Méthodes comptables adoptées au cours de l'exercice (suite)

IFRS 10, *États financiers consolidés* (« IFRS 10 »), a été publiée par l'IASB en mai 2011. IFRS 10 propose un modèle de consolidation unique qui définit le contrôle comme base de consolidation pour tous les types d'entités. IFRS 10 remplace IAS 27, *États financiers consolidés et individuels*, et SIC 12, *Consolidation – Entités ad hoc*. En raison de cette nouvelle norme, l'IASB a également publié, modifié et renommé IAS 27, *États financiers individuels*. IFRS 10 a pris effet pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2013. Cette nouvelle norme n'a eu aucune incidence importante sur les états financiers consolidés.

IFRS 11, *Partenariats* (« IFRS 11 »), a été publiée par l'IASB en mai 2011. IFRS 11 définit les principes de présentation de l'information financière que les parties à un partenariat doivent appliquer. IFRS 11 annule et remplace IAS 31, *Participations dans des coentreprises*, et SIC 13, *Entités contrôlées conjointement – Apports non monétaires par des coentrepreneurs*. En raison de cette nouvelle norme, l'IASB a également publié, modifié et renommé IAS 28, *Participations dans des entreprises associées et des coentreprises*. IFRS 11 a pris effet pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2013. Par conséquent, la FPI a réduit ses actifs et ses passifs au 31 décembre 2012 de 9 704 \$ et de 1 854 \$, respectivement, et les a remplacés par une participation dans une coentreprise de 7 850 \$ (note 22). La FPI n'avait aucune participation dans des coentreprises au 1^{er} janvier 2012. La norme n'a donc eu aucune incidence sur le bilan consolidé de la FPI au 1^{er} janvier 2012 ou sur le bénéfice net de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2012.

IFRS 12, *Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités* (« IFRS 12 »), a été publiée par l'IASB en mai 2011. IFRS 12 regroupe, étoffe et remplace les obligations relatives aux informations à fournir pour les filiales, les partenariats, les entreprises associées et les entités structurées non consolidées. La nouvelle norme est entrée en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2013. IFRS 12 n'a eu aucune incidence importante sur les états financiers consolidés.

IFRS 13, *Évaluation de la juste valeur* (« IFRS 13 »), définit la juste valeur, établit un cadre d'évaluation de la juste valeur dans une seule norme et détermine les informations à fournir sur les évaluations de la juste valeur. IFRS 13 s'applique lorsque d'autres normes exigent ou autorisent des évaluations de la juste valeur. Elle n'introduit pas de nouvelles exigences quant à l'évaluation d'un actif ou d'un passif à la juste valeur, elle ne modifie pas les éléments évalués à la juste valeur ni ne traite de la façon de présenter les variations de la juste valeur. Les nouvelles exigences sont entrées en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2013. IFRS 13 n'a eu aucune incidence importante sur les états financiers consolidés.

u) Modifications futures des méthodes comptables

En décembre 2011, l'IASB a modifié IAS 32, *Compensation des actifs financiers et des passifs financiers*. La modification, qui clarifie certains aspects de la compensation et des règlements nets et bruts, sera en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2014. La FPI ne s'attend pas à ce que cette norme ait une incidence importante sur les états financiers consolidés.

En mai 2013, l'IASB a publié IFRIC 21, *Droits ou taxes*. L'interprétation clarifie les lignes directrices d'IAS 37, *Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels* portant sur la comptabilisation d'un passif au titre d'un droit ou d'une taxe en raison d'un fait générateur d'obligation décrit dans les lois qui entraîne le paiement du droit ou de la taxe. L'interprétation sera en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2014. La FPI évalue actuellement l'incidence de cette nouvelle interprétation.

En novembre 2013, l'IASB a modifié IAS 19, *Avantages du personnel*. La modification clarifie les exigences relatives à la manière dont les cotisations devraient être attribuées en fonction des périodes de service et sera en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} juillet 2014. La FPI ne s'attend pas à ce que cette norme ait une incidence importante sur les états financiers consolidés.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012

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

3. Acquisitions et cessions d'immeubles de placement

Acquisitions

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, la FPI a acquis les immeubles suivants :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date d'acquisition	Type d'immeuble
1110 Pettigrew Avenue	1	Regina (Sask.)	15 janvier 2013	Industriel
Century Crossing III ¹	1	Région de la capitale d'Edmonton (Alb.)	11 février 2013	Commerces de détail
495 Richmond Road	1	Ottawa (Ont.)	15 mars 2013	Bureaux
220 Portage Avenue	1	Winnipeg (Man.)	30 avril 2013	Bureaux
Portefeuille d'immeubles de bureaux Quarry Park	3	Calgary (Alb.)	15 mai 2013	Bureaux
1700 Broadway ²	1	Denver (Color.)	22 mai 2013	Bureaux
ASM America Headquarters Building	1	Phoenix (Ariz.)	4 juin 2013	Bureaux
Cara Foods Building ³	–	Région du Grand Toronto (Ont.)	5 juin 2013	Bureaux
Oakdale Village	1	Région des villes jumelles (Minn.)	10 juin 2013	Commerces de détail
PTI Building ⁴	1	Région de la capitale d'Edmonton (Alb.)	28 juin 2013	Industriel
DirectTV Building	1	Région du Grand Denver (Color.)	31 juillet 2013	Bureaux
North Scottsdale Corporate Center II	1	Région métropolitaine de Phoenix (Ariz.)	10 septembre 2013	Bureaux

1. La FPI a conclu le premier des deux volets de cette acquisition le 11 février 2013 et le second volet le 28 juin 2013.

2. La FPI a fait l'acquisition d'une participation de 50 % dans cette coentreprise.

3. La FPI a fait l'acquisition de la participation résiduelle de 50 % dans cet immeuble.

4. La FPI a fait l'acquisition d'une parcelle de terrain adjacente au PTI Building le 1^{er} octobre 2013.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, la FPI a également acquis un terrain à développer situé à Winnipeg au Manitoba et dans la région des villes jumelles au Minnesota.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012

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

3. Acquisitions et cessions d'immeubles de placement (suite)

Acquisitions (suite)

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, la FPI a acquis les immeubles suivants :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date d'acquisition	Type d'immeuble
North 48 Commercial Complex	1	Saskatoon (Sask.)	31 janvier 2012	Bureaux
Aluma Systems Building	1	Edmonton (Alb.)	24 février 2012	Industriel
GSA Phoenix Professional Office Building	1	Phoenix (Ariz.)	29 mars 2012	Bureaux
Westbank Hub Centre North ¹	-	West Kelowna (C.-B.)	16 avril 2012	Commerces de détail
Linden Ridge Shopping Centre	1	Winnipeg (Man.)	23 avril 2012	Commerces de détail
Trimac House	1	Calgary (Alb.)	30 avril 2012	Bureaux
Crowfoot Corner	1	Calgary (Alb.)	30 avril 2012	Commerces de détail
MAX à Kierland	1	Région métropolitaine de Phoenix (Ariz.)	25 mai 2012	Bureaux
Portefeuille d'immeubles de bureaux de LaSalle	4	Calgary (Alb.)	11 juin 2012	Bureaux
Whistler Hilton Retail Plaza ²	1	Whistler (C.-B.)	14 juin 2012	Commerces de détail
Portefeuille d'immeubles industriels RER	4	Région des villes jumelles (Minn.)	6 juillet 2012	Industriel
Portefeuille d'immeubles industriels GTA	17	Région du Grand Toronto (Ont.)	17 juillet 2012	Industriel
Westbank Hub Shopping Centre ³	1	West Kelowna (C.-B.)	16 août 2012	Commerces de détail
201 Edson	1	Saskatoon (Sask.)	27 août 2012	Industriel
Portefeuille d'immeubles Meadowvale Gateway	5	Région du Grand Toronto (Ont.)	20 septembre 2012	Industriel
Portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis II	11	Région des villes jumelles (Minn.)	26 octobre 2012	Industriel
Namao South	1	Edmonton (Alb.)	31 octobre 2012	Commerces de détail
Portefeuille d'immeubles GTA West	5	Région du Grand Toronto (Ont.)	22 novembre 2012	Industriel
Circle West	1	Saskatoon (Sask.)	30 novembre 2012	Commerces de détail

1. La FPI a acquis une participation additionnelle de 25 % dans cet immeuble dans le cadre d'une entente qui a été conclue en deux étapes le 16 avril 2012 et le 11 octobre 2012.

2. La FPI a acquis une participation de 85 % dans cet immeuble.

3. La FPI a acquis une participation de 75 % dans cet immeuble.

Le 20 mars 2012, la FPI a conclu une entente de coentreprise visant l'acquisition d'une participation de 50 % dans le projet d'aménagement Centrepoint, à Winnipeg, au Manitoba.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012

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

3. Acquisitions et cessions d'immeubles de placement (suite)

Acquisitions (suite)

Ces acquisitions ont été comptabilisées selon la méthode de l'acquisition, et les résultats opérationnels ont été inclus dans les comptes de la FPI à compter de leur date d'acquisition respective. L'actif net acquis, à l'exception des contreparties, s'est établi comme suit :

	Exercice clos le 31 décembre 2013	Exercice clos le 31 décembre 2012 ¹
Immeubles de placement	497 964 \$	987 979 \$
Dette à long terme, y compris les emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, déduction faite des coûts de financement	(223 479)	(481 040)
Contrepartie conditionnelle	—	(200)
Contrepartie en trésorerie	274 485 \$	506 739 \$
Coûts de transaction passés en charges	4 929 \$	8 152 \$

1. Les montants comparatifs ont été retraités du fait de l'adoption d'IFRS 11. Se reporter à la note 2 t) et à la note 22.

Cessions

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, la FPI a cédé les immeubles suivants :

Immeuble	Emplacement	Date de cession	Type d'immeuble
1301 Industrial Boulevard	Région des villes jumelles (Minn.)	15 juillet 2013	Industriel
Delta Centre	Edmonton (Alb.)	30 septembre 2013	Industriel

Le produit de la vente des immeubles susmentionnés, déduction faite des coûts, s'est établi à 11 438 \$. Les actifs et les passifs liés à ces immeubles ont été décomptabilisés.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, la FPI a cédé l'immeuble suivant :

Immeuble	Emplacement	Date de cession	Type d'immeuble
112 Pennsylvania Avenue	Région du Grand Toronto (Ont.)	12 octobre 2012	Industriel

Le produit de la vente du 112 Pennsylvania Avenue, déduction faite des coûts et de la dette connexe, s'est établi à 1 604 \$. Les actifs et les passifs liés à l'immeuble ont été décomptabilisés.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, la FPI a également cédé un terrain excédentaire d'un immeuble de placement. Le produit de la vente, déduction faite des coûts, s'est établi à 750 \$. Les actifs et les passifs liés au terrain excédentaire ont été décomptabilisés.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012

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

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

	Exercice clos le 31 décembre 2013		
	Immeubles de placement	Immeubles de placement en cours d'aménagement	Immeubles de placement détenus en vue de la vente
Solde au début de l'exercice	4 206 126 \$	4 234 \$	58 963 \$
Ajouts :			
Acquisitions (note 3)	497 964	-	-
Dépenses d'investissement	19 015	40 549	65
Frais de location	8 145	226	101
Cessions	(5 358)	-	(6 080)
Reclassement d'immeubles de placement en cours d'aménagement	3 079	(3 079)	-
Reclassement d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	51 849	-	(51 849)
Profit (perte) de change	56 073	201	(134)
Ajustement des loyers de façon linéaire	5 496	-	47
Ajout de mesures incitatives à la prise à bail, déduction faite de l'amortissement	8 953	(20)	207
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur	535	5 170	(1 320)
Solde à la fin de l'exercice	4 851 877 \$	47 281 \$	- \$

	Exercice clos le 31 décembre 2012 ¹		
	Immeubles de placement	Immeubles de placement en cours d'aménagement	Immeubles de placement détenus en vue de la vente
Solde au début de l'exercice	3 003 604 \$	20 463 \$	-
Ajouts :			
Acquisitions (note 3)	987 979	-	-
Dépenses d'investissement	18 663	8 737	-
Frais de location	6 447	-	-
Cessions	(3 427)	-	-
Reclassement d'immeubles de placement en cours d'aménagement	27 552	(27 552)	-
Reclassement d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	(58 963)	-	58 963
Perte de change	(11 678)	(56)	-
Ajustement des loyers de façon linéaire	5 473	-	-
Ajout de mesures incitatives à la prise à bail, déduction faite de l'amortissement	9 217	-	-
Profit lié à la juste valeur	221 259	2 642	-
Solde à la fin de l'exercice	4 206 126 \$	4 234 \$	58 963 \$

1. Les montants comparatifs ont été retraités du fait de l'adoption d'IFRS 11. Se reporter à la note 2 t) et à la note 22.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012

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

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

Les évaluations externes sont effectuées trimestriellement par rotation sur un cycle de quatre ans. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, 56 des 232 immeubles de placement formant l'ensemble du portefeuille ont été évalués par des évaluateurs externes qualifiés (24,14 % au 31 décembre 2013). Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, 46 des 220 immeubles de placement formant l'ensemble du portefeuille ont été évalués par des évaluateurs externes qualifiés (20,91 % au 31 décembre 2012). La FPI a recours à des hypothèses et à des techniques d'évaluation comparables à celles utilisées par les évaluateurs externes pour ses évaluations internes.

La FPI a déterminé la juste valeur des immeubles de placement à l'aide de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie ou de la méthode de la capitalisation globale, qui sont des méthodes d'évaluation généralement reconnues. Aucune modification n'a été apportée à la méthode d'évaluation interne de la FPI au cours des exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012.

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

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

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

Selon la hiérarchie des justes valeurs, la juste valeur des immeubles de placement de la FPI se classe au niveau 3, comme il est décrit à la note 26 b).

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012

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

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

La FPI a eu recours aux taux et aux horizons de placement suivants pour évaluer la juste valeur des immeubles de placement, y compris les immeubles de placement détenus en vue de la vente :

	Au 31 décembre 2013			Au 31 décembre 2012		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Ouest canadien :						
Taux d'actualisation	9,25 %	6,50 %	7,43 %	9,50 %	6,50 %	7,52 %
Taux de capitalisation final	8,00 %	5,50 %	6,47 %	8,25 %	5,50 %	6,54 %
Taux de capitalisation	7,50 %	5,25 %	6,18 %	7,50 %	5,25 %	6,19 %
Horizon de placement (en années)	18,0	10,0	10,8	19,0	10,0	10,6
Centre du Canada :						
Taux d'actualisation	8,75 %	7,50 %	7,89 %	9,00 %	7,50 %	8,00 %
Taux de capitalisation final	8,00 %	6,00 %	6,75 %	8,50 %	6,50 %	7,05 %
Taux de capitalisation	7,75 %	6,00 %	6,58 %	8,25 %	6,25 %	6,81 %
Horizon de placement (en années)	15,0	10,0	10,3	15,0	10,0	10,3
Est du Canada :						
Taux d'actualisation	8,00 %	6,75 %	7,27 %	8,25 %	7,00 %	7,31 %
Taux de capitalisation final	7,00 %	5,75 %	6,51 %	7,25 %	5,75 %	6,51 %
Taux de capitalisation	7,00 %	5,50 %	6,29 %	7,50 %	5,50 %	6,39 %
Horizon de placement (en années)	15,0	10,0	11,2	15,0	10,0	11,1
États-Unis :						
Taux d'actualisation	9,50 %	7,00 %	8,16 %	9,75 %	7,00 %	8,26 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	6,00 %	7,29 %	9,00 %	6,25 %	7,31 %
Taux de capitalisation	8,75 %	6,00 %	7,06 %	9,00 %	6,25 %	7,13 %
Horizon de placement (en années)	20,0	10,0	11,1	20,0	10,0	11,2
Global :						
Taux d'actualisation	9,50 %	6,50 %	7,60 %	9,75 %	6,50 %	7,68 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	5,50 %	6,66 %	9,00 %	5,50 %	6,73 %
Taux de capitalisation	8,75 %	5,25 %	6,41 %	9,00 %	5,25 %	6,46 %
Horizon de placement (en années)	20,0	10,0	10,8	20,0	10,0	10,7

L'information présentée ci-dessus représente le portefeuille complet des immeubles de placement de la FPI.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012

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

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

Le tableau sur la sensibilité suivant présente l'incidence qu'aurait une variation de 0,25 % du taux de capitalisation moyen pondéré sur les immeubles de placement au 31 décembre 2013 :

	Variation de la juste valeur si le taux de capitalisation augmentait de 0,25 %	Variation de la juste valeur si le taux de capitalisation diminuait de 0,25 %
Ouest canadien	(104 178) \$	113 077 \$
Centre du Canada	(23 609)	25 491
Est du Canada	(22 931)	24 843
États-Unis	(32 907)	37 601
	(183 625) \$	201 012 \$

Au 31 décembre 2012, la FPI avait deux immeubles de placement d'une juste valeur de 58 963 \$, qui étaient classés comme détenus en vue de la vente. Au 31 décembre 2013, ces immeubles avaient été reclassés à titre d'immeubles de placement.

Au 31 décembre 2013, les immeubles de placement comprenaient des loyers à recevoir comptabilisés de façon linéaire d'un montant net de 25 438 \$ (19 663 \$ au 31 décembre 2012) découlant de la comptabilisation de produits locatifs de façon linéaire sur la durée des contrats de location conformément à IAS 17, *Contrats de location*.

Les immeubles de placement comprennent les immeubles détenus en vertu de contrats de location simple dont la juste valeur totalisait 90 606 \$ au 31 décembre 2013 (88 334 \$ au 31 décembre 2012).

Au 31 décembre 2013, des immeubles de placement d'une juste valeur de 4 671 490 \$ (4 137 932 \$ au 31 décembre 2012) ont été donnés en garantie aux termes de conventions hypothécaires et de la facilité de crédit.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012

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

5. Biens et matériel

	Au 31 décembre 2013	Au 31 décembre 2012
Mobilier et agencements	3 026 \$	2 072 \$
Matériel de bureau et logiciels	1 063	1 031
Amortissement cumulé	(1 217)	(706)
	2 872 \$	2 397 \$

6. Billets à recevoir

	Au 31 décembre 2013	Au 31 décembre 2012
Billet à recevoir d'un locataire, venant à échéance en mai 2023, portant intérêt au taux de 5,89 % par année, remboursable en divers versements mensuels mixtes (capital et intérêts). Un cas de défaut aux termes du billet constitue un défaut au bail du locataire.	20 385 \$	22 072 \$
Billet à recevoir, arrivé à échéance en mars 2013, portant intérêt au taux de 10,00 % par année, remboursable en versements mensuels mixtes (capital et intérêts) de 17 \$ de février 2011 à mars 2012 et portant intérêt au taux de 12,00 % par année, remboursable en versements mensuels mixtes (capital et intérêts) de 20 \$ d'avril 2012 à mars 2013. Le billet à recevoir était non garanti.	-	1 673
Autres billets à recevoir	79	130
	20 464	23 875
Tranche à court terme	1 723	3 344
Tranche à long terme	18 741 \$	20 531 \$

7. Charges payées d'avance et autres actifs

	Au 31 décembre 2013	Au 31 décembre 2012
Assurance payée d'avance	2 283 \$	1 733 \$
Impôt payé d'avance	1 965	1 930
Swaps à titre d'instruments dérivés (note 26 b))	4 279	78
Autres	2 167	1 835
	10 694 \$	5 576 \$

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012

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

8. Débiteurs et autres débiteurs

	Au 31 décembre 2013	Au 31 décembre 2012 ¹
Loyers à recevoir (note 26 a) ii))	3 335 \$	3 837 \$
Provision pour créances douteuses (note 26 a) ii))	(139)	(162)
Revenus de recouvrement courus	4 114	2 561
Autres montants à recevoir	5 227	5 093
	12 537 \$	11 329 \$

1. Les montants comparatifs ont été retraités du fait de l'adoption d'IFRS 11. Se reporter à la note 2 t) et à la note 22.

Au 31 décembre 2013, les autres montants à recevoir comprennent un montant de 2 333 \$ comptabilisé en raison d'une clause de contrepartie éventuelle incluse dans la convention d'achat et de vente du GSA Phoenix Professional Office Building et un produit d'assurance de 1 097 \$.

9. Emprunts hypothécaires et autres emprunts

	Au 31 décembre 2013	Au 31 décembre 2012
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	2 291 636 \$	2 076 958 \$
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	4 972	6 145
Coûts de financement	(9 011)	(9 496)
	2 287 597	2 073 607
Tranche à court terme	280 983	213 001
Tranche à long terme	2 006 614 \$	1 860 606 \$

La quasi-totalité des actifs de la FPI a été donnée en garantie aux termes de conventions hypothécaires et d'autres accords de garantie. La plupart des emprunts hypothécaires et autres emprunts portent intérêt à des taux fixes. Le taux d'intérêt effectif moyen pondéré sur tous les emprunts hypothécaires et autres emprunts était de 4,27 % et leur taux nominal moyen pondéré était de 4,10 % au 31 décembre 2013 (4,42 % et 4,23 %, respectivement, au 31 décembre 2012). Les dates d'échéance de ces emprunts s'échelonnent du 1^{er} janvier 2014 au 14 février 2032.

10. Débentures convertibles

Parallèlement à l'acquisition du portefeuille de Fort McMurray qui a pris effet le 30 novembre 2007, la FPI a émis une débenture rachetable convertible de série D à 5,00 % d'un montant total de 20 000 \$. Les intérêts sont versés sur une base semestrielle le 30 mai et le 30 novembre. La débenture convertible pourra être convertie en parts de la FPI au gré du porteur après le 30 novembre 2009 au prix de 17,75 \$ la part. La débenture pourra être rachetée contre trésorerie au gré de la FPI en tout temps avant l'échéance sous réserve que le cours des parts soit supérieur à 120 % du prix de conversion. Si la débenture n'est pas convertie en parts de la FPI, elle sera remboursée en trésorerie à son échéance, soit le 30 novembre 2014. Aucune débenture convertible de série D n'a été convertie en parts de la FPI au cours des exercices 2013 et 2012. Le 21 septembre 2012, la FPI a racheté des débentures convertibles de série D d'un montant de 10 000 \$ pour une contrepartie en espèces. Le 31 décembre 2013, la FPI a racheté des débentures convertibles de série D d'un montant de 3 000 \$ pour une contrepartie en espèces.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012

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

10. Débentures convertibles (suite)

Parallèlement au prospectus mené à terme le 22 avril 2010, la FPI a émis des débentures rachetables convertibles de série F à 6,00 % d'un montant total de 75 000 \$. Des débentures convertibles de série F additionnelles ont été émises pour un montant de 11 250 \$ par suite de l'exercice de l'option de surallocation attribuée aux preneurs fermes. Les intérêts sont versés sur une base semestrielle le 30 juin et le 31 décembre. Les débentures convertibles pourront être converties en parts de la FPI au gré du porteur en tout temps avant l'échéance, qui est le 30 juin 2020, au prix de 15,50 \$ la part. Les débentures ne pourront être rachetées par Artis avant le 31 mars 2014. À compter du 31 mars 2014 mais avant le 31 mars 2016, les débentures de série F pourront être rachetées, en tout ou en partie, à un prix équivalent au montant en capital plus les intérêts courus, au gré d'Artis, après un préavis minimal de 30 jours, sous réserve que le cours moyen pondéré des parts corresponde à au moins 125 % du prix de conversion. À compter du 31 mars 2016, les débentures convertibles de série F pourront être rachetées, en tout ou en partie, à un prix correspondant au montant en capital plus les intérêts courus, au gré d'Artis, après un préavis minimal de 30 jours. Ces débentures sont de rang égal aux débentures convertibles émises le 30 novembre 2007. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, des débentures convertibles de série F d'une valeur nominale de 80 \$ ont été converties et la FPI a émis 5 159 parts au prix d'exercice de 15,50 \$ la part. Aucune débenture convertible de série F n'a été convertie en parts de la FPI au cours de l'exercice 2013.

Parallèlement au prospectus mené à terme le 21 avril 2011, la FPI a émis des débentures rachetables de série G à 5,75 % d'un montant total de 80 000 \$ US. Des débentures convertibles de série G additionnelles ont été émises pour un montant de 8 000 \$ US par suite de l'exercice de l'option de surallocation attribuée aux preneurs fermes. Les intérêts sont versés sur une base semestrielle le 30 juin et le 31 décembre. Les débentures convertibles pourront être converties en parts de la FPI au gré du porteur en tout temps avant l'échéance, qui est le 30 juin 2018, au prix de 18,96 \$ US la part. Les débentures ne pourront être rachetées par Artis avant le 30 juin 2014. À compter du 30 juin 2014 mais avant le 30 juin 2016, les débentures de série G pourront être rachetées, en tout ou en partie, à un prix équivalent au montant en capital plus les intérêts courus, au gré d'Artis, après un préavis minimal de 30 jours, sous réserve que le cours moyen pondéré des parts corresponde à au moins 125 % du prix de conversion. À compter du 30 juin 2016, les débentures convertibles de série G pourront être rachetées, en tout ou en partie, à un prix correspondant au montant en capital plus les intérêts courus, au gré d'Artis, après un préavis minimal de 30 jours. Ces débentures sont de rang égal aux débentures convertibles émises le 30 novembre 2007 et le 22 avril 2010. Aucune débenture convertible de série G n'a été convertie en parts de la FPI au cours des exercices 2013 et 2012.

Le 2 août 2012, la FPI a modifié sa déclaration de fiducie afin de se convertir en fiducie à capital fixe, éliminant ainsi le droit de rachat rattaché à ses parts ordinaires. Par conséquent, les débentures convertibles de la FPI ont été reclassées des passifs financiers aux instruments financiers composés. Dans le cadre de ce reclassement, la FPI a estimé le total de la juste valeur des débentures convertibles au 2 août 2012 et a divisé cette juste valeur en une composante passif et une composante capitaux propres. La juste valeur des débentures convertibles a été calculée d'après le cours des débentures ou, si aucun cours n'existait, d'après une estimation de la valeur actualisée des versements futurs d'intérêts et de capital aux termes de la débenture convertible effectuée au moyen d'un taux d'actualisation qui s'applique à des instruments d'emprunt semblables.

Les débentures convertibles de série D et de série F ont été divisées entre leurs composantes passif et capitaux propres en fonction de la juste valeur estimative de la composante passif. La juste valeur de la composante passif est calculée selon la valeur actualisée des versements futurs d'intérêts et de capital aux termes de la débenture convertible au moyen d'un taux d'actualisation qui s'applique à des instruments d'emprunt semblables sans option de conversion. La valeur attribuée à la composante capitaux propres correspond au total de la juste valeur de l'instrument financier moins la juste valeur de sa composante passif. Le 2 août 2012, des montants de 558 \$ et de 11 029 \$ ont été reclassés des passifs aux capitaux propres en ce qui a trait aux débentures convertibles de série D et de série F, respectivement. Les intérêts débiteurs sur les débentures convertibles sont calculés au moyen de l'application d'un taux d'intérêt effectif de 5,50 % pour la série D et de 6,25 % pour la série F à l'encours de la composante passif. L'écart entre les versements réels des intérêts en espèces et les intérêts débiteurs est ajouté à la composante passif.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012

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

10. Débentures convertibles (suite)

Le 2 août 2012, la juste valeur des débentures convertibles de série G a été comptabilisée à titre de passif et aucune valeur n'a été attribuée aux capitaux propres car ces débentures convertibles sont libellées en dollars américains et n'ont pas de taux de conversion fixe en dollars canadiens. Les intérêts débiteurs sur les débentures convertibles de série G sont calculés au moyen de l'application d'un taux d'intérêt effectif de 5,04 % à l'encours de la composante passif. L'écart entre les versements réels des intérêts en espèces et les intérêts débiteurs est ajouté à la composante passif.

Les renseignements sur les débentures convertibles de la FPI en circulation se présentent comme suit :

Émission de débentures convertibles rachetables	Date d'émission	Date d'échéance	Taux d'intérêt
Série D	30 novembre 2007	30 novembre 2014	5,00 %
Série F	22 avril 2010	30 juin 2020	6,00 %
Série G	21 avril 2011	30 juin 2018	5,75 %

Émission de débentures convertibles rachetables	Valeur nominale	Composante capitaux propres	Composante passif	Accroissement	Valeur comptable	Tranche à court terme	Tranche à long terme
Série D	4 000 \$	131 \$	3 957 \$	25 \$	3 982 \$	3 982 \$	– \$
Série F	86 170	11 023	84 841	193	85 034	–	85 034
Série G	93 597	–	96 966	(718)	96 248	–	96 248
Au 31 décembre 2013	183 767 \$	11 154 \$	185 764 \$	(500) \$	185 264 \$	3 982 \$	181 282 \$
Au 31 décembre 2012	180 721	11 253	182 462	(118)	182 344	–	182 344

11. Crédoeurs et autres passifs

	Au 31 décembre 2013	Au 31 décembre 2012 ¹
Crédoeurs et charges à payer	33 352 \$	27 461 \$
Distributions à payer	12 088	10 340
Intérêts courus	7 019	6 626
Impôts fonciers à payer	2 899	864
Swaps à titre d'instruments dérivés (note 26 b))	2 395	4 099
Passif lié aux paiements fondés sur des parts réglés en trésorerie	355	30
Autres	953	1 294
	59 061 \$	50 714 \$

1. Les montants comparatifs ont été retraités du fait de l'adoption d'IFRS 11. Se reporter à la note 2 t) et à la note 22.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012

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

12. Dette bancaire

Le 6 septembre 2012, la FPI a conclu une facilité de crédit à terme renouvelable d'un montant de 80 000 \$ pouvant servir aux fins opérationnelles générales de l'entreprise, y compris l'acquisition d'immeubles commerciaux et l'émission de lettres de crédit. La facilité de crédit viendra à échéance le 6 septembre 2014. Les montants prélevés sur la facilité portent intérêt au taux préférentiel majoré de 1,00 % ou au taux des acceptations bancaires majoré de 2,00 %. La facilité de crédit est garantie par une charge de premier rang grevant certains immeubles de placement d'une valeur comptable de 138 171 \$ au 31 décembre 2013 (146 859 \$ au 31 décembre 2012). Au 31 décembre 2013, la FPI n'avait prélevé aucun montant sur la facilité (néant au 31 décembre 2012).

13. Capitaux propres

a) Parts ordinaires

i) Autorisées

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

ii) Émises et en circulation

	Nombre de parts	Montant
Solde au 31 décembre 2011	88 872 905	1 053 530 \$
Appels publics à l'épargne, déduction faite des frais d'émission de 16 754 \$	23 735 000	361 702
Conversion de débentures convertibles de série C	1 681	29
Conversion de débentures convertibles de série E	973 311	13 824
Conversion de débentures convertibles de série F	5 159	89
Options exercées	248 625	4 005
Régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts	1 047 788	16 122
Solde au 31 décembre 2012	114 884 469	1 449 301
Appels publics à l'épargne, déduction faite des frais d'émission de 7 297 \$	10 424 750	165 232
Options exercées	220 912	3 469
Régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts	1 408 345	20 217
Solde au 31 décembre 2013	126 938 476	1 638 219 \$

La FPI a un régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts aux termes duquel les porteurs de parts peuvent choisir de recevoir la totalité ou une partie de leurs distributions mensuelles régulières en parts de la FPI supplémentaires.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012

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

13. Capitaux propres (suite)

a) Parts ordinaires (suite)

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

Le 12 décembre 2013, la FPI a annoncé que la Bourse de Toronto (la « Bourse ») avait approuvé le renouvellement de son offre publique de rachat dans le cours normal des activités. En vertu de l'offre renouvelée, la FPI aura la possibilité d'acheter aux fins d'annulation jusqu'à 12 573 852 parts, ce qui représentait 10 % du flottant de 125 738 528 parts de la FPI au 30 novembre 2013. Les achats seront effectués au cours du marché par l'entremise de la Bourse. Cette offre demeurera en vigueur jusqu'à la plus rapprochée des deux dates suivantes, soit le 16 décembre 2014, soit la date à laquelle la FPI aura acheté le nombre maximal de parts permis en vertu de l'offre. Au cours des exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012, la FPI n'a pas acheté de parts dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités.

iv) Financement par capitaux propres au cours de marché

En date du 17 septembre 2010, la FPI a conclu avec un placeur pour compte exclusif une convention de placement de titres, qui a été modifiée et retraitée le 18 septembre 2012, visant l'émission et la vente, à l'occasion, jusqu'au 15 juillet 2014, d'un maximum de 5 300 000 parts de la FPI par voie d'un « placement au cours du marché ». C'est la FPI qui détermine le moment de la vente des parts et le nombre de parts effectivement vendues au cours de cette période. Aux termes de la convention de placement de titres, les ventes de parts, le cas échéant, se feront dans le cadre de transactions réputées être des « placements au cours du marché », notamment les ventes faites directement à la Bourse. Au 31 décembre 2013, aucune part n'avait été émise aux termes de cette convention.

b) Parts privilégiées

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

i) Série A

Le 2 août 2012, la FPI a émis 3 000 000 de parts de fiducie privilégiées à taux rajusté et à dividendes cumulatifs de série A (les « parts de série A ») pour un produit brut totalisant 75 000 \$. Le 10 août 2012, le syndicat de preneurs fermes a exercé entièrement son option de surallocation, et 450 000 parts de série A supplémentaires ont été émises pour un produit brut de 11 250 \$. Les parts de série A donnent droit à un dividende cumulatif de 5,25 % par année, payable trimestriellement, lorsqu'il est déclaré par le conseil des fiduciaires de la FPI, le cas échéant, au cours de la période initiale de cinq ans se clôturant le 30 septembre 2017. Le taux de distribution sera rajusté le 30 septembre 2017, puis tous les cinq ans par la suite, à un taux équivalant au rendement des obligations à cinq ans du gouvernement du Canada à ce moment, majoré de 4,06 %.

La FPI peut racheter les parts de série A le 30 septembre 2017, puis le 30 septembre tous les cinq ans par la suite. Les porteurs de parts de série A ont le droit de convertir leurs parts de série A en parts privilégiées de série B (les « parts de série B »), sous réserve de certaines conditions, le 30 septembre 2017, puis le 30 septembre tous les cinq ans par la suite. Chaque trimestre, les parts de série B donnent droit à des distributions préférentielles cumulatives à taux variable, au gré du conseil des fiduciaires. Les porteurs de parts de série B ont le droit de convertir leurs parts de série B en parts de série A le 30 septembre 2022, puis le 30 septembre tous les cinq ans par la suite.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012

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

13. Capitaux propres (suite)

b) Parts privilégiées (suite)

ii) Série C

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

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

iii) Série E

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

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

iv) Série G

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

La FPI peut racheter les parts de série G le 31 juillet 2019, puis le 31 juillet tous les cinq ans par la suite. Les porteurs de parts de série G ont le droit de convertir leurs parts de série G en parts privilégiées de série H (les « parts de série H »), sous réserve de certaines conditions, le 31 juillet 2019, puis le 31 juillet tous les cinq ans par la suite. Chaque trimestre, les parts de série H donnent droit à des distributions préférentielles cumulatives à taux variable, au gré du conseil des fiduciaires. Les porteurs de parts de série H ont le droit de convertir leurs parts de série H en parts de série G le 31 juillet 2024, puis le 31 juillet tous les cinq ans par la suite.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012

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

13. Capitaux propres (suite)

b) Parts privilégiées (suite)

iv) Série G (suite)

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

c) Prospectus préalable de base simplifié

Le 15 juin 2012, la FPI a déposé un nouveau prospectus préalable de base simplifié. La FPI pourrait, à l'occasion, pendant la période de 25 mois de validité de ce prospectus préalable de base simplifié, offrir et émettre les titres suivants jusqu'à concurrence d'un prix offert initial maximal de 2 000 000 \$: i) des parts de fiducie de la FPI; ii) des parts de fiducie privilégiées, pouvant être émises en séries; iii) des titres d'emprunt, qui pourront prendre la forme de débentures, de billets ou d'autres types de titres d'emprunt et qui pourront être émis en séries; iv) des bons de souscription de parts; et v) des reçus de souscription visant l'achat de titres de fiducie. Au 31 décembre 2013, la FPI avait émis des parts ordinaires aux termes de deux placements, pour un montant de 241 610 \$, et des parts privilégiées aux termes de quatre placements, pour des montants de 266 250 \$ et de 75 000 \$ US en vertu de ce prospectus préalable de base simplifié.

d) Nombre moyen pondéré de parts ordinaires

	Exercice clos le 31 décembre 2013	Exercice clos le 31 décembre 2012
Bénéfice de l'exercice	191 155 \$	340 339 \$
Ajustement pour tenir compte des distributions aux porteurs de parts privilégiées	(14 005)	(2 980)
Bénéfice de l'exercice attribuable aux porteurs de parts ordinaires	177 150	337 359
Ajustement pour tenir compte des débentures convertibles	10 231	25 251
Ajustement pour tenir compte des parts assujetties à des restrictions	(11)	-
Bénéfice dilué attribuable aux porteurs de parts ordinaires au cours de l'exercice	187 370 \$	362 610 \$
Le nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation se présente comme suit :		
Parts ordinaires de base	122 405 907	105 046 401
Incidence des titres ayant un effet dilutif :		
Options sur parts	173 083	-
Débentures convertibles	10 425 629	10 594 643
Parts assujetties à des restrictions	65 888	-
Parts ordinaires diluées	133 070 507	115 641 044
Bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires :		
De base	1,45 \$	3,21 \$
Dilué	1,41 \$	3,14 \$

Le calcul du bénéfice dilué par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires tient uniquement compte des options sur parts lorsque ces instruments ont un effet dilutif.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012

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

14. Distributions aux porteurs de parts

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

	Exercice clos le 31 décembre 2013		Exercice clos le 31 décembre 2012	
	Total des distributions	Distributions par part	Total des distributions	Distributions par part
Porteurs de parts ordinaires	132 454 \$	1,08 \$	114 968 \$	1,08 \$
Porteurs de parts privilégiées de série A	4 528	1,31	1 864	0,54
Porteurs de parts privilégiées de série C	4 094	1,36	1 116	0,37
Porteurs de parts privilégiées de série E	3 690	0,92	–	–
Porteurs de parts privilégiées de série G	1 693	0,53	–	–

15. Produits

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

Les engagements minimaux au titre des loyers liés aux contrats de location simple non résiliables sur leur durée restante se présentent comme suit :

	Au 31 décembre 2013	Au 31 décembre 2012
Moins de un an	301 393 \$	266 310 \$
Plus de un an et moins de cinq ans	866 471	786 082
Plus de cinq ans	630 048	594 208
	1 797 912 \$	1 646 600 \$

16. Coûts de transaction

La FPI a engagé des coûts de transaction liés aux éléments suivants :

	Exercice clos le 31 décembre 2013	Exercice clos le 31 décembre 2012
Acquisition d'immeubles de placement	4 929 \$	8 152 \$
Acquisitions de coentreprises	756	160
Autres coûts de transaction	–	342
	5 685 \$	8 654 \$

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012

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

17. Profit (perte) sur instruments financiers

Les composantes du profit (de la perte) lié(e) à la juste valeur des instruments financiers sont les suivantes :

	Exercice clos le 31 décembre 2013	Exercice clos le 31 décembre 2012
Déventures convertibles	85 \$	(13 915) \$
Swaps de taux d'intérêt	5 981	(244)
Contrat à terme de gré à gré et swaps	(78)	78
	5 988 \$	(14 081) \$

18. Variations des éléments sans effet de trésorerie liés aux opérations

	Exercice clos le 31 décembre 2013	Exercice clos le 31 décembre 2012 ¹
Charges payées d'avance	(1 079) \$	(540) \$
Débiteurs et autres débiteurs	(921)	532
Trésorerie détenue en fiducie	(2 734)	(1 780)
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	1 896	9 377
Créditeurs et autres passifs	6 967	6 643
	4 129 \$	14 232 \$

1. Les montants comparatifs ont été retraités du fait de l'adoption d'IFRS 11. Se reporter à la note 2 t) et à la note 22.

19. Avantages du personnel

a) Régimes de retraite à prestations définies

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

Au 31 décembre 2013, la juste valeur des actifs des régimes s'élevait à 2 937 \$ (1 696 \$ en 2012). L'obligation comptabilisée au titre des régimes de retraite, déduction faite des actifs des régimes, s'élevait à néant au 31 décembre 2013 (néant en 2012). La charge nette au titre des régimes à prestations définies était de 1 081 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2013 (1 042 \$ en 2012), et est incluse dans les charges du siège social.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012

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

19. Avantages du personnel (suite)

b) Avantages du personnel à court terme

	Exercice clos le 31 décembre 2013	Exercice clos le 31 décembre 2012
Fiduciaires	666 \$	689 \$
Principaux dirigeants	4 209	3 837
Autres employés	10 415	9 188
	15 290 \$	13 714 \$

Les avantages du personnel à court terme comprennent les salaires, les primes et d'autres avantages à court terme. Les principaux dirigeants sont les personnes ayant l'autorité et assumant la responsabilité de la planification, de la direction et du contrôle des activités de la FPI, directement ou indirectement.

c) Rémunération fondée sur des parts

	Exercice clos le 31 décembre 2013	Exercice clos le 31 décembre 2012
Fiduciaires	292 \$	1 040 \$
Principaux dirigeants	1 135	2 033
Autres employés	400	898
	1 827 \$	3 971 \$

En vertu du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, des options sur parts, des parts assujetties à des restrictions, des parts différées ou des parts payables par versements peuvent être attribuées, sous réserve de certaines restrictions. Aux termes de ce régime, le nombre total de parts réservées aux fins d'émission ne doit pas dépasser 7,0 % des parts en circulation.

i) Options sur parts

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2013, la charge liée à la rémunération fondée sur des parts relative aux options sur parts en circulation aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres s'est élevée à 1 481 \$ (3 941 \$ en 2012). Ces options sur parts deviennent acquises sur une période de quatre ans à partir de la date d'attribution.

Le 2 août 2012, la FPI a modifié sa déclaration de fiducie afin de se convertir en fiducie à capital fixe, éliminant ainsi le droit de rachat rattaché à ses parts ordinaires. Avec prise d'effet à cette même date, les paiements fondés sur des parts réglés en trésorerie de la FPI relatifs aux options sur parts ne sont plus réglés en trésorerie, mais en instruments de capitaux propres, et le passif de 3 530 \$ a été reclassé dans les capitaux propres au 2 août 2012.

Les hypothèses moyennes pondérées suivantes ont été utilisées de concert avec le modèle d'évaluation des options de Black et Scholes afin de calculer le passif lié aux paiements fondés sur des parts réglés en trésorerie au 2 août 2012 : une durée de vie attendue des options de 3,6 ans, un taux d'intérêt sans risque de 1,20 %, un rendement des dividendes de 6,46 % et une volatilité attendue de 22,96 %. La volatilité attendue est estimée d'après la volatilité historique du prix moyen par part de la FPI.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012

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

19. Avantages du personnel (suite)

c) Rémunération fondée sur des parts (suite)

i) Options sur parts (suite)

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

	Exercice clos le 31 décembre 2013		Exercice clos le 31 décembre 2012	
	Parts	Prix d'exercice moyen pondéré	Parts	Prix d'exercice moyen pondéré
Solde au début de l'exercice	3 689 875	14,92 \$	2 164 250	13,52 \$
Attribuées	–	–	1 849 500	16,36
Exercées	(220 912)	12,95	(248 625)	13,49
Échues	(103 750)	15,42	(75 250)	14,90
Solde à la fin de l'exercice	3 365 213	15,03 \$	3 689 875	14,92 \$
Options pouvant être exercées à la fin de l'exercice	1 329 151		604 750	

Le prix moyen pondéré par part à la date d'exercice pour les options sur parts exercées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013 était de 15,05 \$ (16,54 \$ en 2012).

Les options en cours au 31 décembre 2013 se présentent comme suit :

Prix d'exercice	Nombre d'options en cours	Durée de vie contractuelle résiduelle moyenne pondérée	Prix d'exercice moyen pondéré des options en cours	Nombre d'options pouvant être exercées
11,28 \$	115 438	1,25 année	11,28 \$	53 626
13,30 \$	248 275	1,75 année	13,30 \$	158 525
13,44 \$	288 000	2,00 années	13,44 \$	198 000
14,10 \$	1 009 500	2,50 années	14,10 \$	493 000
16,36 \$	1 704 000	3,25 années	16,36 \$	426 000
	3 365 213		15,03 \$	1 329 151

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012

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

19. Avantages du personnel (suite)

c) Rémunération fondée sur des parts (suite)

ii) Parts assujetties à des restrictions

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2013, la charge liée à la rémunération fondée sur des parts relative aux parts assujetties à des restrictions attribuées aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres s'est élevée à 346 \$ (30 \$ en 2012). La période d'acquisition des droits des parts assujetties à des restrictions commence au troisième anniversaire de la date d'attribution. Les parts assujetties à des restrictions donnent lieu, au cours de la période d'acquisition, à l'accumulation de parts assujetties à des restrictions additionnelles qui sont créditées une fois que les droits des parts assujetties à des restrictions sont acquis. Chaque part assujettie à des restrictions est évaluée au cours de clôture des parts ordinaires de la FPI à la date de clôture.

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

	Exercice clos le 31 décembre 2013	Exercice clos le 31 décembre 2012
	Parts	Parts
Solde au début de l'exercice	45 060	–
Attribuées	155 741	44 735
Cumulées	4 322	325
Exercées	(457)	–
Échues	(709)	–
Solde à la fin de l'exercice	203 957	45 060
Parts assujetties à des restrictions dont les droits ont été acquis à la fin de l'exercice	–	–

Au 31 décembre 2013, aucune part différée ou payable par versements n'a été attribuée en vertu du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres de la FPI.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012

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

20. Transactions entre parties liées

La FPI peut émettre des attributions fondées sur des parts aux fiduciaires, aux dirigeants, aux employés et aux conseillers (note 19).

Les autres transactions entre parties liées se détaillent comme suit :

	Exercice clos le 31 décembre 2013	Exercice clos le 31 décembre 2012
Frais d'acquisition	– \$	552 \$
Frais de gestion des immeubles	323	317
Mobilier et agencements inscrits à l'actif	513	1 554
Matériel de bureau inscrit à l'actif	–	343
Commissions de renouvellement des baux inscrit à l'actif	49	1 351
Frais liés aux améliorations aux bâtiments inscrits à l'actif	29 492	11 059
Mesures incitatives à la prise à bail inscrites à l'actif	1 109	1 451
Cessions de terrains excédentaires	–	(750)
Frais de consultation aux fins de l'évaluation de l'impôt foncier	274	191
Produits locatifs	(168)	(163)

Aux termes de conventions de gestion d'immeubles conclues avec Marwest Management Canada Ltd. (« Marwest Management »), une société liée à certains fiduciaires et dirigeants de la FPI, la FPI a engagé des frais de gestion d'immeubles, des commissions de renouvellement des baux et des honoraires liés aux améliorations locatives pour trois propriétés qui lui appartiennent. Le montant à payer au 31 décembre 2013 était de 27 \$ (26 \$ au 31 décembre 2012).

Le 1^{er} janvier 2012, la FPI a conclu une convention relative à des services de location d'une durée de un an avec Marwest Management, laquelle est arrivée à échéance le 31 décembre 2012. Le montant à payer au 31 décembre 2013 s'élevait à néant (756 \$ au 31 décembre 2012).

La FPI a engagé des frais de 20 \$ (54 \$ en 2012) liés aux améliorations apportées à des bâtiments et aux mesures incitatives à la prise à bail qu'elle a payés à Nova 3 Engineering, une société liée à un fiduciaire de la FPI. Le montant à payer au 31 décembre 2013 était de néant (néant au 31 décembre 2012).

La FPI a engagé des frais de 30 581 \$ (12 456 \$ en 2012) liés aux améliorations apportées à des bâtiments et aux mesures incitatives à la prise à bail qu'elle a payés à Marwest Construction Ltd. et à Marwest Development Corporation, des sociétés liées à certains fiduciaires et dirigeants de la FPI. Le montant à payer au 31 décembre 2013 était de 1 161 \$ (1 137 \$ au 31 décembre 2012).

La FPI a engagé des frais liés au mobilier et aux agencements de bureau, qu'elle a payés à Marwest Construction Ltd. Le montant à payer au 31 décembre 2013 s'élevait à néant (42 \$ au 31 décembre 2012). En 2012, la FPI a acheté de Marwest Management du mobilier et des agencements de bureau totalisant 1 297 \$ et du matériel de bureau totalisant 343 \$, par suite de l'internalisation des fonctions de gestion d'actifs et d'immeubles.

La FPI a vendu, à une société contrôlée par un fiduciaire de la FPI, un terrain excédentaire lié à un immeuble de placement en 2012.

La FPI a engagé des frais de consultation aux fins de l'évaluation de l'impôt foncier, qu'elle a versés à Fairtax Realty Advocates, une société sous le contrôle de membres de la famille proche d'un dirigeant principal. Le montant à payer au 31 décembre 2013 était de 7 \$ (néant au 31 décembre 2012).

La FPI perçoit des loyers de bureaux de Marwest Management.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012

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

20. Transactions entre parties liées (suite)

Ces transactions ont eu lieu dans le cours normal des activités et sont évaluées à la valeur d'échange, qui correspond au montant de la contrepartie, conformément à ce qui a été établi et convenu par les parties liées.

Les filiales et les coentreprises de la FPI, à l'exception des nus fiduciaires, sont présentées ci-dessous :

Nom de l'entité	Pays	Participation	
		Au 31 décembre 2013	Au 31 décembre 2012
Artis General Partner Ltd.	Canada	100 %	100 %
AX L.P.	Canada	100 %	100 %
Artis US Holdings, Inc.	États-Unis	100 %	100 %
Winnipeg Square Leaseco, Inc.	Canada	100 %	100 %
AX Property Management L.P.	Canada	100 %	100 %
Artis Property Management General Partner Ltd.	Canada	100 %	100 %
AX Longboat G.P. Inc.	Canada	50 %	50 %
AX Longboat L.P.	Canada	50 %	50 %
Artis HRA 1700 Broadway, L.P.	États-Unis	50 %	-
Artis HRA 1700 Broadway GP, LLC	États-Unis	50 %	-

21. Impôt sur le résultat

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

La filiale américaine de la FPI est une fiducie de placement immobilier aux fins de l'impôt sur les bénéfices aux États-Unis. La filiale prévoit distribuer l'intégralité de son bénéfice imposable aux États-Unis au Canada, et elle peut déduire ces distributions aux fins fiscales aux États-Unis. Par conséquent, la FPI ne comptabilise aucune charge d'impôt exigible aux États-Unis. La filiale américaine est assujettie à une retenue d'impôt à la source de 30 % à 35 % sur les distributions au Canada. Les retenues d'impôt à la source payées sont comptabilisées avec les distributions connexes.

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

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

Les règles relatives aux EIPD ne s'appliquent pas aux FPI qui satisfont aux conditions prescrites relativement à la nature de leurs actifs et de leurs produits (les « conditions relatives aux FPI »). La FPI a passé en revue les règles relatives aux EIPD et a évalué leur interprétation et leur application à l'égard des actifs et des produits de la FPI. Bien qu'il existe des incertitudes quant à l'interprétation et à l'application des règles relatives aux EIPD, la FPI est d'avis qu'elle satisfaisait aux conditions relatives aux FPI tout au long des exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012. Par conséquent, la FPI ne comptabilise pas d'actifs ou de passifs d'impôt différé aux fins fiscales.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012

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

22. Partenariats

Au 31 décembre 2013, la FPI détenait des participations dans les partenariats suivants :

Nom de l'entité	Principale vocation	Type de partenariat	Participation	Droits de vote détenus
Centre 70 Building	Immeuble de placement	Entreprise commune	85 %	50 %
Kincaid Building	Immeuble de placement	Entreprise commune	50 %	50 %
Cliveden Building	Immeuble de placement	Entreprise commune	50 %	50 %
Westbank Hub Centre North	Immeuble de placement	Entreprise commune	75 %	50 %
Centrepoint	Immeuble de placement	Coentreprise	50 %	50 %
Whistler Hilton Retail Plaza	Immeuble de placement	Entreprise commune	85 %	50 %
Westbank Hub Shopping Centre	Immeuble de placement	Entreprise commune	75 %	50 %
1700 Broadway	Immeuble de placement	Coentreprise	50 %	50 %

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, la FPI a acquis une participation nette dans l'immeuble situé au 1700 Broadway pour un montant de 26 405 \$, y compris les coûts de transaction de 756 \$.

Au 31 décembre 2012, la FPI détenait des participations dans les partenariats suivants :

Nom de l'entité	Principale vocation	Type de partenariat	Participation	Droits de vote détenus
Centre 70 Building	Immeuble de placement	Entreprise commune	85 %	50 %
Kincaid Building	Immeuble de placement	Entreprise commune	50 %	50 %
Cliveden Building	Immeuble de placement	Entreprise commune	50 %	50 %
Westbank Hub Centre North	Immeuble de placement	Entreprise commune	75 %	50 %
Cara Foods Building	Immeuble de placement	Entreprise commune	50 %	50 %
Centrepoint	Immeuble de placement	Coentreprise	50 %	50 %
Whistler Hilton Retail Plaza	Immeuble de placement	Entreprise commune	85 %	50 %
Westbank Hub Shopping Centre	Immeuble de placement	Entreprise commune	75 %	50 %

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, la FPI a acquis une participation nette dans l'immeuble Centrepoint pour un montant de 5 910 \$, y compris les coûts de transaction de 160 \$.

La FPI est responsable, de façon conditionnelle, des obligations de certains partenariats. Au 31 décembre 2013, la quote-part des passifs hypothécaires revenant aux copropriétaires était de 57 485 \$ (38 585 \$ au 31 décembre 2012). La direction est d'avis que les actifs disponibles par l'intermédiaire de ses partenariats sont suffisants pour satisfaire à ces obligations.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012

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

22. Partenariats (suite)

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

	Au 31 décembre 2013	Au 31 décembre 2012
Actifs non courants :		
Immeuble de placement	56 913 \$	3 012 \$
Immeuble de placement en cours d'aménagement	17 690	4 375
Actifs courants :		
Charges payées d'avance	26	155
Débiteurs et autres débiteurs	305	1 951
Trésorerie détenue en fiducie	736	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 201	211
	76 871	9 704
Passifs non courants :		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	30 706	-
Passifs courants :		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	520	-
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	158	-
Créditeurs et autres passifs	3 053	1 854
	34 437	1 854
Participations dans les coentreprises	42 434 \$	7 850 \$
	Exercice clos le 31 décembre 2013	Exercice clos le 31 décembre 2012
Produits	3 617 \$	- \$
Charges opérationnelles des immeubles	1 560	-
	2 057	-
Autres produits (charges) :		
Charges d'intérêts	(494)	-
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	5 893	-
Bénéfice de l'exercice tiré des participations dans les coentreprises	7 456 \$	- \$

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012

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

23. Informations sectorielles (suite)

	Exercice clos le 31 décembre 2012					
	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États- Unis	FPI	Total
Produits	195 932 \$	61 813 \$	47 715 \$	66 782 \$	227 \$	372 469 \$
Charges opérationnelles des immeubles	63 865	26 834	18 161	23 200	–	132 060
	132 067	34 979	29 554	43 582	227	240 409
Autres produits (charges) :						
Charges du siège social	–	–	–	–	(11 993)	(11 993)
Charges d'intérêts	(46 113)	(13 333)	(9 848)	(12 459)	(12 531)	(94 284)
Produits d'intérêts	1 443	39	45	303	815	2 645
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	157 042	21 578	27 928	17 353	–	223 901
Profit de change	–	–	–	–	2 396	2 396
Coûts de transaction	(2 331)	(336)	(4 463)	(1 182)	(342)	(8 654)
Perte sur instruments financiers	–	–	–	–	(14 081)	(14 081)
Bénéfice (perte) de l'exercice	242 108 \$	42 927 \$	43 216 \$	47 597 \$	(35 509) \$	340 339 \$
Acquisitions d'immeubles de placement	511 416 \$	32 200 \$	155 483 \$	288 880 \$	– \$	987 979 \$
Ajouts aux immeubles de placement et aux immeubles de placement en cours d'aménagement	14 315	7 917	1 365	3 803	–	27 400
Ajouts aux frais de location	3 458	1 476	687	826	–	6 447
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail	8 180	3 905	800	2 681	–	15 566
	Au 31 décembre 2012					
	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Total
Total de l'actif	2 480 380 \$	566 339 \$	554 603 \$	756 065 \$	22 673 \$	4 380 060 \$
Total du passif	1 117 782	278 708	280 716	454 720	198 278	2 330 204

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012

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

24. Engagements et garanties

a) Lettres de crédit

Au 31 décembre 2013, la FPI avait émis des lettres de crédit d'un montant de 851 \$ (225 \$ au 31 décembre 2012).

b) Garanties

AX L.P. a garanti certaines dettes prises en charge par un acquéreur relativement à la cession d'un immeuble. Cette garantie demeurera en vigueur jusqu'à ce que la dette soit modifiée, refinancée ou éteinte. Le risque de crédit survient en cas de défaut sur le remboursement de la dette de la part de l'acquéreur, puisqu'elle est garantie par la FPI. Le risque de crédit est atténué, puisque la FPI a un recours en vertu de cette garantie en cas de défaut de l'acquéreur. Dans un tel cas, la FPI aurait un droit sur l'immeuble sous-jacent. Au 31 décembre 2013, le montant estimatif de la dette assujettie à la garantie était de 5 427 \$ (5 584 \$ au 31 décembre 2012) et la durée moyenne pondérée résiduelle estimative était de 3,9 ans (4,9 ans au 31 décembre 2012). Aucun passif excédant la juste valeur de la garantie n'a été comptabilisé dans les présents états financiers consolidés, puisque la juste valeur estimative des participations de l'emprunteur dans l'immeuble sous-jacent excède l'emprunt hypothécaire à payer pour lequel la FPI a fourni la garantie.

25. Gestion du capital

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

La déclaration de fiducie de la FPI lui permet de contracter des dettes pourvu que, compte tenu de la dette contractée ou prise en charge (comme le définit la déclaration de fiducie), le montant de cette dette n'excède pas 70 % de la valeur comptable brute du total de l'actif de la FPI. Aux termes de la déclaration de fiducie, la valeur comptable brute est définie comme la valeur comptable consolidée des actifs de la FPI, plus le montant de l'amortissement cumulé comptabilisé dans les livres et registres de la FPI, plus le montant de tout passif d'impôt différé découlant d'acquisitions indirectes, calculés conformément aux principes comptables généralement reconnus. Au 31 décembre 2013, le ratio de la dette sur la valeur comptable brute était de 45,4 % (47,3 % au 31 décembre 2012), ce qui est conforme à l'exigence de la déclaration de fiducie et cadre avec les objectifs de la FPI.

Outre la clause restrictive présentée dans la déclaration de fiducie, la FPI doit maintenir un ratio de la dette sur la valeur comptable brute de moins de 70 %, un ratio de couverture du service de la dette d'au moins 1,4 et des capitaux propres ajustés d'un minimum de 750 000 \$ aux fins de la facilité de crédit (note 12). Au 31 décembre 2013, la FPI se conformait à ces exigences.

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

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

	Au 31 décembre 2013	Au 31 décembre 2012
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	2 287 597 \$	2 073 607 \$
Débetures convertibles	185 264	182 344
Dette bancaire	—	—
Total de la dette	2 472 861	2 255 951
Capitaux propres	2 484 247	2 049 856
	4 957 108 \$	4 305 807 \$

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012

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

26. Gestion du risque et juste valeur

a) Gestion du risque

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

i) Risque de marché

a) Risque de taux d'intérêt

La FPI est exposée au risque de taux d'intérêt sur ses emprunts. Elle atténue le risque en limitant le ratio d'endettement à 70 % de la valeur comptable brute du total de l'actif de la FPI et en surveillant le montant de la dette à taux variable. La majorité des emprunts hypothécaires et des débetures de la FPI portent intérêt à taux fixe. En outre, la direction compare la durée moyenne pondérée restante de la dette à long terme à la durée moyenne résiduelle des contrats de location. Au 31 décembre 2013, la FPI était partie à une dette à taux variable de 575 463 \$ (529 660 \$ au 31 décembre 2012). Au 31 décembre 2013, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 323 489 \$ de la dette à taux variable (173 472 \$ au 31 décembre 2012).

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

	Incidence sur les charges d'intérêts
Dette à taux variable	2 618 \$
Dette à taux fixe échéant dans moins de un an	1 129
	<u>3 747 \$</u>

b) Risque de change

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

Une dépréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au taux de change moyen du dollar canadien de 1,0350 pour l'exercice clos le 31 décembre 2013 et au taux de change de clôture de 1,0636 au 31 décembre 2013 aurait donné lieu à une augmentation du bénéfice net d'environ 3 738 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2013. Une dépréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au dollar canadien aurait également donné lieu à une diminution d'environ 38 041 \$ des autres éléments du résultat global pour l'exercice clos le 31 décembre 2013. À l'inverse, une appréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au dollar canadien aurait l'effet équivalent contraire. Cette analyse suppose que toutes les variables, en particulier les taux d'intérêt, demeurent constantes.

c) Autre risque de prix

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012

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

26. Gestion du risque et juste valeur (suite)

a) Gestion du risque (suite)

ii) Risque de crédit

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

À titre de propriétaire de biens immobiliers, la FPI est exposée à un risque de crédit du fait que les locataires pourraient ne pas être en mesure de payer les loyers contractuels. La direction atténue ce risque en procédant à des vérifications appropriées de la solvabilité des locataires importants et aux vérifications diligentes s'y rapportant. Le portefeuille d'immeubles de la FPI comprend plusieurs catégories d'actifs, dont des immeubles de commerces de détail, des immeubles de bureaux et des immeubles industriels, qui sont répartis dans diverses régions géographiques, soit dans cinq provinces canadiennes et cinq États américains. Une perte de valeur des débiteurs et autres débiteurs de 213 \$ est incluse dans les charges opérationnelles liées aux immeubles pour l'exercice clos le 31 décembre 2013 (249 \$ en 2012). La qualité du crédit des débiteurs et autres débiteurs est considérée comme adéquate.

	Au 31 décembre 2013	Au 31 décembre 2012
En souffrance – de 0 à 30 jours	2 315 \$	2 767 \$
En souffrance – de 31 à 90 jours	456	342
En souffrance – plus de 91 jours	564	728
	3 335	3 837
Provision pour créances douteuses	(139)	(162)
	3 196 \$	3 675 \$

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

iii) Risque de liquidité

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

Le tableau qui suit présente les échéances estimatives des passifs financiers non dérivés de la FPI au 31 décembre 2013, incluant la dette bancaire, les créditeurs et autres passifs, les débentures convertibles et les emprunts hypothécaires et autres emprunts. Les débentures convertibles sont présentées à leur valeur nominale.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012

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

26. Gestion du risque et juste valeur (suite)

a) Gestion du risque (suite)

iii) Risque de liquidité (suite)

	Total	Moins de 1 an	De 1 an à 3 ans	De 4 ans à 5 ans	Après 5 ans
Dette bancaire	– \$	– \$	– \$	– \$	– \$
Créditeurs et autres passifs	59 061	59 061	–	–	–
Débiteures convertibles	183 767	4 000	–	93 597	86 170
Emprunts hypothécaires et autres emprunts ¹	2 323 072	282 284	768 691	713 176	558 921
	2 565 900 \$	345 345 \$	768 691 \$	806 773 \$	645 091 \$

1. Inclut les emprunts hypothécaires et les autres emprunts compris dans les participations de la FPI dans les coentreprises.

b) Juste valeur

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012

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

26. Gestion du risque et juste valeur (suite)

b) Juste valeur (suite)

		Au 31 décembre 2013		Au 31 décembre 2012	
	Hiérarchie de juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Actifs :					
Immeubles de placement	Niveau 3	4 851 877	\$ 4 851 877	\$ 4 206 126	\$ 4 206 126
Immeubles de placement en cours d'aménagement	Niveau 3	47 281	47 281	4 234	4 234
Billets à recevoir	Niveau 2	20 464	21 181	23 875	25 506
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	Niveau 3	-	-	58 963	58 963
Swaps de taux d'intérêt sur des emprunts hypothécaires	Niveau 2	4 279	4 279	-	-
Swaps de change	Niveau 2	-	-	78	78
		4 923 901	4 924 618	4 293 276	4 294 907
Passifs :					
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	Niveau 2	2 287 597	2 307 518	2 073 607	2 137 855
Débiteures convertibles	Niveaux 1 et 2 ¹	185 264	190 206	182 344	187 055
Swaps de taux d'intérêt sur des emprunts hypothécaires	Niveau 2	2 395	2 395	4 099	4 099
		2 475 256	2 500 119	2 260 050	2 329 009
		2 448 645	\$ 2 424 499	\$ 2 033 226	\$ 1 965 898

1. Les débiteures convertibles excluant celles de série D sont évaluées au moyen d'une méthodologie de niveau 1, et les débiteures convertibles de série D sont évaluées au moyen d'une méthodologie de niveau 2.

La juste valeur des débiteurs et autres débiteurs, des créditeurs et autres passifs et de la dette bancaire de la FPI se rapproche de leur valeur comptable en raison de l'échéance relativement courte de ces instruments financiers.

La juste valeur des billets à recevoir a été calculée au moyen de l'actualisation des flux de trésorerie de ces actifs financiers en fonction des taux du marché en vigueur à la fin de l'exercice qui s'appliqueraient à des actifs assortis de modalités et de risques de crédit similaires.

La juste valeur des emprunts hypothécaires et des autres emprunts a été calculée au moyen de l'actualisation des flux de trésorerie de ces obligations financières en fonction des taux du marché en vigueur à la fin de l'exercice qui s'appliqueraient à une dette assortie de modalités et de risques de crédit similaires.

La juste valeur des débiteures convertibles est fondée sur le cours du marché des débiteures ou, si aucun cours du marché n'existe, elle est établie au moyen de l'actualisation des flux de trésorerie de ces obligations financières en fonction des taux du marché en vigueur à la fin de l'exercice qui s'appliqueraient à une dette assortie de modalités et de risques de crédit similaires.

La FPI a conclu des swaps de taux d'intérêt sur 17 emprunts hypothécaires. Ces swaps ne sont pas désignés comme relation de couverture. Un profit latent de 5 981 \$ a été comptabilisé pour l'exercice clos le 31 décembre 2013 (perte de 244 \$ en 2012) relativement à la juste valeur de ces swaps de taux d'intérêt.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2013 et 2012

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

27. Événements postérieurs à la date du bilan

Le 3 janvier 2014, la FPI a remboursé un emprunt hypothécaire arrivant à échéance relatif à un immeuble de commerces de détail d'un montant de 1 634 \$.

Le 15 janvier 2014, la FPI a racheté des débetures convertibles de série D d'un montant de 2 500 \$ pour une contrepartie en espèces.

Le 16 janvier 2014, la FPI a conclu deux swaps de taux d'intérêt d'un montant total de 37 228 \$ US, ce qui a ainsi pour effet de verrouiller le taux d'intérêt à un taux moyen pondéré de 3,91 % pour une durée moyenne pondérée de 6,3 ans.

Le 16 janvier 2014, la FPI a déclaré une distribution mensuelle de 0,09 \$ par part pour janvier 2014.

Le 16 janvier 2014, la FPI a déclaré une distribution trimestrielle en trésorerie de 0,3125 \$ par part de série G pour le trimestre se clôturant le 31 janvier 2014.

Le 23 janvier 2014, la FPI a conclu un contrat à terme de gré à gré visant la vente de 10 000 dollars contre 8 959 dollars américains le 4 mars 2014.

Le 31 janvier 2014, la FPI a émis 320 000 parts en vertu de sa convention de placement de titres pour un produit brut de 4 830 \$.

Le 13 février 2014, la FPI a conclu un contrat à terme de gré à gré visant la vente de 10 999 dollars contre 10 000 dollars américains le 1^{er} avril 2014.

Le 14 février 2014, la FPI a déclaré une distribution mensuelle de 0,09 \$ par part pour février 2014.

28. Approbation des états financiers

Les états financiers consolidés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires et leur date d'autorisation de publication est le 27 février 2014.