

États financiers consolidés intermédiaires résumés

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Trimestres clos les 31 mars 2014 et 2013
(non audité)

(en dollars canadiens)

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Bilans consolidés intermédiaires résumés
(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	31 mars 2014	31 décembre 2013
ACTIF		
Actifs non courants :		
Immeubles de placement (note 4)	4 924 887 \$	4 851 877 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement (note 4)	10 299	47 281
Participations dans des coentreprises (note 21)	54 819	42 434
Biens et matériel (note 5)	2 937	2 872
Billets à recevoir (note 6)	18 259	18 741
	5 011 201	4 963 205
Actifs courants :		
Dépôts sur immeubles de placement	1 561	103
Charges payées d'avance et autres actifs (note 7)	9 745	10 694
Billets à recevoir (note 6)	1 778	1 723
Débiteurs et autres débiteurs (note 8)	16 213	12 537
Trésorerie détenue en fiducie	6 396	5 553
Trésorerie et équivalents de trésorerie	153 303	48 222
	188 996	78 832
	5 200 197 \$	5 042 037 \$
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		
Passifs non courants :		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts (note 9)	2 018 881 \$	2 006 614 \$
Débtentures de premier rang non garanties (note 10)	124 140	-
Débtentures convertibles (note 11)	184 954	181 282
Passif lié aux actions privilégiées	85	81
	2 328 060	2 187 977
Passifs courants :		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts (note 9)	273 764	280 983
Débtentures convertibles (note 11)	1 495	3 982
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	26 193	25 787
Créditeurs et autres passifs (note 12)	64 626	59 061
	366 078	369 813
	2 694 138	2 557 790
Capitaux propres (note 14)	2 506 059	2 484 247
Engagements et garanties (note 23)		
Événements postérieurs à la date du bilan (note 26)		
	5 200 197 \$	5 042 037 \$

Se reporter aux notes annexes.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Comptes consolidés intermédiaires résumés de résultat
Trimestres clos les 31 mars 2014 et 2013
(non audité)

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

	Trimestres clos les	
	2014	31 mars 2013
Produits	123 653 \$	108 779 \$
Charges d'exploitation des immeubles	46 318	37 263
	77 335	71 516
Autres produits (charges) :		
Charges du siège social	(2 530)	(2 333)
Charges d'intérêts	(26 590)	(24 641)
Produits d'intérêts	391	483
Bénéfice tiré de la participation dans des coentreprises (note 21)	754	-
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement (note 4)	(10 707)	34 824
Perte de change	(4 355)	(1 385)
Coûts de transaction (note 16)	(88)	(1 483)
(Perte) profit sur instruments financiers (note 17)	(3 224)	596
Bénéfice de la période	30 986	77 577
Autres éléments du résultat global pouvant être reclassés en résultat net au cours de périodes ultérieures :		
Profit de change latent	18 502	6 269
Bénéfice global de la période	49 488 \$	83 846 \$
Bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – de base (note 14d)	0,21 \$	0,65 \$
Bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – dilué (note 14d)	0,21 \$	0,62 \$
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation (note 14d) :		
De base	127 368 853	115 050 485
Dilué	127 748 848	125 903 368

Se reporter aux notes annexes.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

États consolidés intermédiaires résumés des variations des capitaux propres
Trimestres clos les 31 mars 2014 et 2013
(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	Apports de capital des porteurs de parts ordinaires	Composante capitaux propres des débetures convertibles	Capitaux propres	Cumul des autres éléments (de perte globale) de bénéfice global	Surplus d'apport	Total des capitaux propres ordinaires	Total des capitaux propres privilégiés	Total
Capitaux 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 la période :								
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission	5 076	–	–	–	(168)	4 908	96 559	101 467
Rémunération fondée sur des parts (note 19b)i)	–	–	–	–	381	381	–	381
Bénéfice	–	–	77 577	–	–	77 577	–	77 577
Autres éléments du résultat global	–	–	–	6 269	–	6 269	–	6 269
Distributions	–	–	(34 362)	–	–	(34 362)	–	(34 362)
Capitaux propres au 31 mars 2013	1 454 377	11 253	478 079	4 486	4 567	1 952 762	248 426	2 201 188
Variations au cours de la période :								
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission	183 842	–	–	–	(451)	183 391	77 197	260 588
Rémunération fondée sur des parts	–	–	–	–	1 100	1 100	–	1 100
Remboursement de débetures convertibles	–	(99)	–	–	–	(99)	–	(99)
Bénéfice	–	–	113 578	–	–	113 578	–	113 578
Autres éléments du résultat global	–	–	–	20 831	–	20 831	–	20 831
Distributions	–	–	(112 939)	–	–	(112 939)	–	(112 939)
Capitaux propres au 31 décembre 2013	1 638 219	11 154	478 718	25 317	5 216	2 158 624	325 623	2 484 247
Variations au cours de la période :								
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission	11 276	–	–	–	(205)	11 071	–	11 071
Rémunération fondée sur des parts (note 19b)i)	–	–	–	–	180	180	–	180
Remboursement de débetures convertibles	–	(82)	–	–	–	(82)	–	(82)
Bénéfice	–	–	30 986	–	–	30 986	–	30 986
Autres éléments du résultat global	–	–	–	18 502	–	18 502	–	18 502
Distributions	–	–	(38 845)	–	–	(38 845)	–	(38 845)
Capitaux propres au 31 mars 2014	1 649 495 \$	11 072 \$	470 859 \$	43 819 \$	5 191	\$ 2 180 436 \$	325 623	\$ 2 506 059 \$

Se reporter aux notes annexes.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Tableaux consolidés intermédiaires résumés des flux de trésorerie
Trimestres clos les 31 mars 2014 et 2013
(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	Trimestres clos les	
	2014	31 mars 2013
Flux de trésorerie liés aux :		
Activités d'exploitation :		
Bénéfice de la période	30 986 \$	77 577 \$
Ajustements pour tenir compte des éléments sans effet de trésorerie :		
Perte (profit) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement (note 4)	10 707	(34 824)
Amortissement des biens et du matériel	138	88
Bénéfice tiré de la participation dans des coentreprises (note 21)	(754)	-
Distributions provenant d'une coentreprise	172	-
Amortissements :		
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits	2 446	2 011
Emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	(459)	(441)
Désactualisation de la composante passif des débetures	(97)	(78)
Ajustement des loyers de façon linéaire	(1 335)	(1 440)
(Profit) perte de change latent(e)	(3 387)	1 726
Perte (profit) latent(e) lié(e) à la juste valeur des instruments financiers	3 224	(596)
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts (note 19b)	473	443
Amortissement des coûts de financement compris dans les charges d'intérêts	773	809
Variations des éléments sans effet de trésorerie liés aux opérations (note 18)	(2 204)	2 430
	<u>40 683</u>	<u>47 705</u>
Activités d'investissement :		
Acquisitions d'immeubles de placement, déduction faite de la dette connexe (note 3)	-	(43 870)
Produit de la cession d'un immeuble de placement, déduction faite des coûts (note 3)	3 464	-
Ajouts aux immeubles de placement	(1 288)	(2 024)
Ajouts aux immeubles de placement en cours de construction	(5 465)	(4 326)
Acquisition d'une coentreprise	(10 584)	-
Remboursement d'un billet à recevoir	(3 840)	(3 916)
Avance sur les billets à recevoir	(2 057)	(1 859)
Remboursement de capital sur les billets à recevoir	427	441
Variation nette des biens et du matériel	(203)	(32)
Ajouts aux frais de location	-	1 653
Variation des acomptes sur les immeubles de placement	(1 351)	(12 703)
	<u>(20 897)</u>	<u>(66 636)</u>
Activités de financement :		
Émission de parts ordinaires, déduction faite des frais d'émission	11 071	4 908
Émission de parts privilégiées, déduction faite des frais d'émission	-	96 559
Émission de débetures de premier rang non garanties, déduction faite des coûts de financement	124 138	-
Remboursement de débetures convertibles	(2 500)	-
Variation de la dette bancaire	-	20 000
Distributions payées sur les parts ordinaires	(34 367)	(32 073)
Distributions payées sur les parts privilégiées	(4 408)	(2 132)
Remboursements de capital sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts	(14 697)	(13 059)
Remboursements d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts	(2 403)	(34 404)
Avance sur emprunts hypothécaires et autres emprunts, déduction faite des coûts de financement	-	24 719
	<u>76 834</u>	<u>64 518</u>
Profit de change sur la trésorerie détenue en monnaie étrangère	8 461	367
Augmentation de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	105 081	45 954
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	48 222	54 494
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	<u>153 303 \$</u>	<u>100 448 \$</u>
Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie :		
Intérêts versés	23 805 \$	22 024 \$
Intérêts reçus	391	483

Se reporter aux notes annexes.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres clos les 31 mars 2014 et 2013

(non audité)

(en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de 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, d'aménager 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) Mode de présentation et d'évaluation

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

Les états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été préparés conformément aux mêmes méthodes comptables que celles utilisées pour les états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2013, à l'exception des normes dont l'adoption est présentée à la note 2c). 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.

Ces états financiers consolidés intermédiaires résumés doivent être lus en parallèle avec les états financiers consolidés de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2013.

b) 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 estimations et les jugements critiques sont présentés à la note 2 des états financiers consolidés de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2013.

c) Méthodes comptables adoptées au cours de la période

IAS 32, *Compensation d'actifs financiers et de passifs financiers*, dans sa version modifiée par l'IASB en décembre 2011, clarifie certains aspects des exigences concernant la compensation ainsi que les règlements net et brut. Elle s'applique aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2014. Cette modification n'a eu aucune incidence importante sur les états financiers consolidés.

En mai 2013, l'IASB a publié l'interprétation IFRIC 21, *Droits ou taxes*. Cette interprétation tient compte des directives d'IAS 37, *Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels* en ce qui a trait à la comptabilisation d'un passif au titre d'un droit ou d'une taxe en raison d'un fait générateur d'obligation, lequel est décrit dans les dispositions légales ou réglementaires, qui donne lieu au paiement d'un droit ou d'une taxe. IFRIC 21 entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2014. Cette interprétation n'a eu aucune incidence importante sur les états financiers consolidés.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres clos les 31 mars 2014 et 2013

(non audité)

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

2. Principales méthodes comptables (suite)

d) Modifications futures des méthodes comptables

En novembre 2013, l'IASB a publié des modifications à IAS 19, *Avantages du personnel*. Les modifications clarifient les exigences liées à la façon dont les cotisations doivent être rattachées aux périodes de service, et entrent 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 significative sur les états financiers consolidés.

IFRS 9, *Instruments financiers* (« IFRS 9 »), remplacera IAS 39, *Instruments financiers : comptabilisation et évaluation* (« IAS 39 »). IFRS 9 utilise une approche unique pour établir si un actif financier est évalué à son coût amorti ou à sa juste valeur, remplaçant ainsi les multiples choix de classement selon IAS 39. L'approche d'IFRS 9 est fondée sur la manière dont une entité gère ses instruments financiers et sur les caractéristiques des flux de trésorerie contractuels des actifs financiers. IFRS 9 a été modifiée par l'IASB en octobre 2010 pour fournir des indications sur le classement et le reclassement des passifs financiers, sur leur évaluation et sur la présentation des profits ou des pertes sur les passifs financiers désignés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net. Lorsqu'une entité choisit d'évaluer un passif financier à la juste valeur, les profits ou les pertes découlant des variations du risque de crédit de l'instrument doivent être comptabilisés dans les autres éléments du résultat global. IFRS 9 entrera en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018. La FPI évalue actuellement l'incidence de cette nouvelle norme.

3. Acquisitions et cessions d'immeubles de placement

Acquisitions

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2014, la FPI a fait l'acquisition d'un terrain destiné à l'aménagement dans la région métropolitaine de Phoenix, en Arizona, dans le cadre d'une entente de coentreprise.

Au cours du trimestre clos le 31 mars 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

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.

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

	Trimestres clos les	
	2014	31 mars 2013
Immeubles de placement	– \$	76 680 \$
Dette à long terme, y compris les emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, déduction faite des coûts de financement	–	(32 810)
Contrepartie en trésorerie	– \$	43 870 \$
Coûts de transaction passés en charges (note 16)	25 \$	1 483 \$

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres clos les 31 mars 2014 et 2013

(non audité)

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

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

Cessions

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2014, la FPI a cédé l'immeuble suivant :

Immeuble	Emplacement	Date de cession	Type d'immeuble
15 Blair Drive	Région du Grand Toronto (Ont.)	31 mars 2014	Industriel

Le produit de la vente de l'immeuble susmentionné, déduction faite des coûts, s'est établi à 3 464 \$. Les actifs et les passifs liés à l'immeuble ont été décomptabilisés.

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2013, la FPI n'a cédé aucun immeuble.

4. Immeubles de placement et immeubles de placement en cours d'aménagement

		Trimestre clos le 31 mars 2014
	Immeubles de placement	Immeubles de placement en cours d'aménagement
Solde au début de la période	4 851 877 \$	47 281 \$
Ajouts :		
Dépenses d'investissement	1 288	5 465
Frais de location	2 057	–
Cession	(3 464)	–
Reclassement des immeubles de placement en cours d'aménagement	43 122	(43 122)
Profit de change	38 109	551
Ajustement des loyers de façon linéaire	1 335	–
Ajout de mesures incitatives à la prise à bail, déduction faite de l'amortissement	1 340	54
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur	(10 777)	70
Solde à la fin de la période	4 924 887 \$	10 299 \$

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres clos les 31 mars 2014 et 2013

(non audité)

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

4. Immeubles de placement et immeubles de placement en cours d'aménagement (suite)

		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	497 964	–	–
Dépenses d'investissement	19 015	40 549	65
Frais de location	8 145	226	101
Cessions	(5 358)	–	(6 080)
Reclassement des immeubles de placement en cours d'aménagement	3 079	(3 079)	–
Reclassement des 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 \$	– \$

Les évaluations externes sont effectuées trimestriellement par rotation sur un cycle de quatre ans. Au cours du trimestre clos le 31 mars 2014, 13 des 239 immeubles de placement formant l'ensemble du portefeuille, soit 5,44 %, ont été évalués par des évaluateurs externes qualifiés. La FPI a recours à des hypothèses et à des techniques d'évaluation comparables à celles utilisées par les évaluateurs externes pour ses évaluations internes.

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 du trimestre clos le 31 mars 2014 et de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

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.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres clos les 31 mars 2014 et 2013

(non audité)

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

4. Immeubles de placement et immeubles de placement en cours d'aménagement (suite)

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 25b).

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

	31 mars 2014			31 décembre 2013		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Ouest canadien :						
Taux d'actualisation	9,25 %	6,50 %	7,45 %	9,25 %	6,50 %	7,43 %
Taux de capitalisation final	8,00 %	5,50 %	6,51 %	8,00 %	5,50 %	6,47 %
Taux de capitalisation	7,50 %	5,25 %	6,22 %	7,50 %	5,25 %	6,18 %
Horizon de placement (en années)	18,0	10,0	10,8	18,0	10,0	10,8
Centre du Canada :						
Taux d'actualisation	8,75 %	7,50 %	7,80 %	8,75 %	7,50 %	7,89 %
Taux de capitalisation final	8,00 %	6,00 %	6,71 %	8,00 %	6,00 %	6,75 %
Taux de capitalisation	7,75 %	6,00 %	6,50 %	7,75 %	6,00 %	6,58 %
Horizon de placement (en années)	13,0	10,0	10,3	15,0	10,0	10,3
Est du Canada :						
Taux d'actualisation	7,75 %	6,75 %	7,27 %	8,00 %	6,75 %	7,27 %
Taux de capitalisation final	7,00 %	5,75 %	6,53 %	7,00 %	5,75 %	6,51 %
Taux de capitalisation	7,00 %	5,50 %	6,31 %	7,00 %	5,50 %	6,29 %
Horizon de placement (en années)	15,0	10,0	11,4	15,0	10,0	11,2
États-Unis :						
Taux d'actualisation	9,50 %	7,00 %	8,15 %	9,50 %	7,00 %	8,16 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	6,00 %	7,27 %	9,00 %	6,00 %	7,29 %
Taux de capitalisation	8,75 %	6,00 %	7,04 %	8,75 %	6,00 %	7,06 %
Horizon de placement (en années)	20,0	10,0	11,1	20,0	10,0	11,1
Global :						
Taux d'actualisation	9,50 %	6,50 %	7,61 %	9,50 %	6,50 %	7,60 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	5,50 %	6,68 %	9,00 %	5,50 %	6,66 %
Taux de capitalisation	8,75 %	5,25 %	6,42 %	8,75 %	5,25 %	6,41 %
Horizon de placement (en années)	20,0	10,0	10,8	20,0	10,0	10,8

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres clos les 31 mars 2014 et 2013

(non audité)

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

4. Immeubles de placement et immeubles de placement en cours d'aménagement (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 mars 2014 :

	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	(104 153) \$	112 985 \$
Centre du Canada	(24 013)	25 956
Est du Canada	(22 702)	24 591
États-Unis	(35 541)	38 208
	(186 409) \$	201 740 \$

Au 31 mars 2014, les immeubles de placement comprenaient des loyers à recevoir comptabilisés de façon linéaire d'un montant net de 26 956 \$ (25 438 \$ au 31 décembre 2013) 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 90 128 \$ au 31 mars 2014 (90 606 \$ au 31 décembre 2013).

Au 31 mars 2014, des immeubles de placement d'une juste valeur de 4 688 926 \$ (4 671 490 \$ au 31 décembre 2013) ont été donnés en garantie aux termes de conventions hypothécaires et de la facilité de crédit.

5. Biens et matériel

	31 mars 2014	31 décembre 2013
Mobilier et agencements	3 150 \$	3 026 \$
Matériel de bureau et logiciels	1 142	1 063
Amortissement cumulé	(1 355)	(1 217)
	2 937 \$	2 872 \$

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres clos les 31 mars 2014 et 2013

(non audité)

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

6. Billets à recevoir

	31 mars 2014	31 décembre 2013
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.	19 958 \$	20 385 \$
Autres billets à recevoir	79	79
	20 037	20 464
Tranche à court terme	1 778	1 723
Tranche à long terme	18 259 \$	18 741 \$

7. Charges payées d'avance et autres actifs

	31 mars 2014	31 décembre 2013
Assurance payée d'avance	1 812 \$	2 283 \$
Impôt payé d'avance	2 837	1 965
Swaps à titre d'instruments dérivés (note 25b)	2 702	4 279
Autres	2 394	2 167
	9 745 \$	10 694 \$

8. Débiteurs et autres débiteurs

	31 mars 2014	31 décembre 2013
Loyers à recevoir (note 25a)ii	5 056 \$	3 335 \$
Provision pour créances douteuses (note 25a)ii	(275)	(139)
Revenus de recouvrement courus	5 033	4 114
Autres montants à recevoir	6 399	5 227
	16 213 \$	12 537 \$

Au 31 mars 2014, les autres montants à recevoir comprenaient un montant de 2 424 \$ comptabilisé en raison d'une clause de contrepartie éventuelle incluse dans la convention d'achat et de vente du GSA Phoenix Professional Office Building, un produit d'assurance de 654 \$ et un montant de 626 \$ correspondant aux travaux d'améliorations locatives effectués qui est recouvrable auprès d'un locataire.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres clos les 31 mars 2014 et 2013

(non audité)

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

9. Emprunts hypothécaires et autres emprunts

	31 mars 2014	31 décembre 2013
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	2 297 111 \$	2 291 636 \$
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	4 513	4 972
Coûts de financement	(8 979)	(9 011)
	2 292 645	2 287 597
Tranche à court terme	273 764	280 983
Tranche à long terme	2 018 881 \$	2 006 614 \$

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 à payer était de 4,27 % et leur taux nominal moyen pondéré était de 4,11 % au 31 mars 2014 (4,27 % et 4,10 %, respectivement, au 31 décembre 2013). Les dates d'échéance de ces emprunts s'échelonnent du 1^{er} juin 2014 au 14 février 2032.

10. Débentures de premier rang non garanties

Le 27 mars 2014, en vertu du prospectus préalable de base simplifié daté du 15 juin 2012, la FPI a émis des débentures de premier rang non garanties de série A à 3,753 % d'un montant total de 125 000 \$. Les intérêts sont versés sur une base semestrielle le 27 mars et le 27 septembre. La FPI peut racheter les débentures, en tout ou en partie, à tout moment après un préavis minimal de 30 jours, à un prix correspondant au montant le plus élevé entre i) le prix des débentures calculé de façon à fournir un rendement à l'échéance équivalent au rendement des obligations du gouvernement du Canada au moment visé, majoré de 0,50 %, ou ii) la valeur nominale majorée, dans chacun des cas, de l'intérêt couru et impayé jusqu'à la date fixée par le rachat. Ces débentures sont de rang égal avec tous les autres emprunts de la FPI.

Les charges d'intérêts sur les débentures de premier rang non garanties sont calculés au moyen de l'application d'un taux d'intérêt effectif de 3,906 % à l'encours de la composante passif. L'écart entre les versements réels des intérêts en espèces et les charges d'intérêts est ajouté à la composante passif.

Émission de débentures de premier rang non garanties	Date d'émission	Date d'échéance	Taux d'intérêt
Série A	27 mars 2014	27 mars 2019	3,753 %

Émission de débentures de premier rang non garanties	Valeur nominale	Coûts de financement	Valeur comptable	Tranche à court terme	Tranche à long terme
Série A	125 000 \$	(860) \$	124 140 \$	– \$	124 140 \$
31 mars 2014	125 000 \$	(860) \$	124 140 \$	– \$	124 140 \$
31 décembre 2013	–	–	–	–	–

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2014, la désactualisation a donné lieu à une augmentation de 2 \$ de la valeur comptable du passif (néant en 2013).

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres clos les 31 mars 2014 et 2013

(non audité)

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

11. Débentures convertibles

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	Désactualisation	Valeur comptable	Tranche à	
						court terme	long terme
Série D	1 500 \$	49 \$	1 484 \$	11 \$	1 495 \$	1 495 \$	– \$
Série F	86 170	11 023	84 841	229	85 070	–	85 070
Série G	97 266	–	100 768	(884)	99 884	–	99 884
31 mars 2014	184 936 \$	11 072 \$	187 093 \$	(644) \$	186 449 \$	1 495 \$	184 954 \$
31 décembre 2013	183 767	11 154	185 764	(500)	185 264	3 982	181 282

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2014, la désactualisation a donné lieu à une réduction de 99 \$ de la valeur comptable de la composante passif (78 \$ en 2013).

Le 15 janvier 2014, une tranche de 2 500 \$ des débentures convertibles de série D a été remboursée en trésorerie.

12. Crédoeurs et autres passifs

	31 mars 2014	31 décembre 2013
Crédoeurs et charges à payer	27 042 \$	30 420 \$
Distributions à payer	12 158	12 088
Intérêts courus	9 728	7 019
Impôts fonciers à payer	7 842	2 899
Versements des locataires à payer	1 835	2 932
Swaps à titre d'instruments dérivés (note 25b)	4 036	2 395
Passif lié aux paiements fondés sur des parts réglés en trésorerie	645	355
Autres	1 340	953
	64 626 \$	59 061 \$

13. 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 de l'exploitation générale 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 155 549 \$ au 31 mars 2014 (138 171 \$ au 31 décembre 2013). Au 31 mars 2014, la FPI n'avait prélevé aucun montant sur la facilité (néant au 31 décembre 2013).

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres clos les 31 mars 2014 et 2013

(non audité)

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

14. 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 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
Options exercées	60 088	924
Régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts	400 268	5 883
Financement par capitaux propres au cours de marché	320 000	4 469
Solde au 31 mars 2014	127 718 832	1 649 495 \$

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.

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 trimestres clos les 31 mars 2014 et 2013, 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. Aux termes de cette convention, 320 000 parts ont été émises le 31 janvier 2014 à un prix moyen de 15,09 \$ par part, pour un produit brut de 4 830 \$. Le produit net était de 4 469 \$, ce qui comprenait des frais relatifs aux commissions de 145 \$.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres clos les 31 mars 2014 et 2013

(non audité)

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

14. Capitaux propres (suite)

b) Parts privilégiées

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

Série de parts privilégiées	Date d'émission	Nombre de parts en circulation	Produit brut	Taux de distribution annuel	Date de refixation du taux de distribution
Série A	2 août 2012	3 450 000	86 250 \$	5,25 %	30 septembre 2017
Série C ¹	18 septembre 2012	3 000 000	75 000 US	5,25 %	31 mars 2018
Série E	21 mars 2013	4 000 000	100 000	4,75 %	30 septembre 2018
Série G	29 juillet 2013	3 200 000	80 000	5,00 %	31 juillet 2019

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

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

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

c) Prospectus préalable de base simplifié

Le 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 d'offre initial maximal de 2 000 000 \$: i) des parts de fiducie de la FPI; ii) des parts de fiducie privilégiées, pouvant être émises en séries; iii) des titres de créance, qui pourront prendre la forme de débetures, de billets ou d'autres types de titres de créance et qui pourront être émis en séries; iv) des bons de souscription de parts; et v) des reçus de souscription visant l'achat de titres de fiducie. Au 31 mars 2014, la FPI avait émis des parts ordinaires aux termes de deux placements, pour un montant de 241 610 \$, des parts privilégiées aux termes de quatre placements, pour des montants de 266 250 \$ et de 75 000 \$ US et des débetures de premier rang non garanties aux termes d'un placement, pour un montant de 125 000 \$, en vertu de ce prospectus préalable de base simplifié.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres clos les 31 mars 2014 et 2013

(non audité)

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

14. Capitaux propres (suite)

d) Nombre moyen pondéré de parts ordinaires

	Trimestres clos les 31 mars	
	2014	2013
Bénéfice de la période	30 986 \$	77 577 \$
Ajustement pour tenir compte des distributions aux porteurs de parts privilégiées	(4 408)	(2 259)
Bénéfice de la période attribuable aux porteurs de parts ordinaires	26 578	75 318
Ajustement pour tenir compte des débetures convertibles	–	2 542
Ajustement pour tenir compte des parts assujetties à des restrictions	31	–
Bénéfice dilué attribuable aux porteurs de parts ordinaires au cours de la période	26 609 \$	77 860 \$
Le nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation se présente comme suit :		
Parts ordinaires de base	127 368 853	115 050 485
Incidence des titres ayant un effet dilutif :		
Options sur parts	174 678	258 240
Débetures convertibles	–	10 594 643
Parts assujetties à des restrictions	205 317	–
Parts ordinaires diluées	127 748 848	125 903 368
Bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires :		
De base	0,21 \$	0,65 \$
Dilué	0,21 \$	0,62 \$

Le calcul du bénéfice dilué par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires tient uniquement compte des options sur parts, des débetures convertibles et des parts assujetties à des restrictions lorsque ces instruments ont un effet dilutif.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres clos les 31 mars 2014 et 2013

(non audité)

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

15. Distributions aux porteurs de parts

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

	Trimestre clos le 31 mars 2014		Trimestre clos le 31 mars 2013	
	Total des distributions	Distributions par part	Total des distributions	Distributions par part
Porteurs de parts ordinaires	34 437 \$	0,27 \$	31 078 \$	0,27 \$
Porteurs de parts privilégiées de série A	1 132	0,33	1 132	0,33
Porteurs de parts privilégiées de série C	1 088	0,36	1 000	0,33
Porteurs de parts privilégiées de série E	1 188	0,30	127	0,03
Porteurs de parts privilégiées de série G	1 000	0,31	–	–

16. Coûts de transaction

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

	Trimestres clos les 31 mars	
	2014	2013
Acquisition d'immeubles de placement	25 \$	1 483 \$
Acquisition d'une coentreprise	63	–
	88 \$	1 483 \$

17. (Perte) profit sur instruments financiers

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

	Trimestres clos les 31 mars	
	2014	2013
Déventures convertibles	72 \$	– \$
Swaps de taux d'intérêt	(3 350)	496
Contrat à terme de gré à gré et swaps de change	54	100
	(3 224) \$	596 \$

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres clos les 31 mars 2014 et 2013

(non audité)

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

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

	Trimestres clos les	
	2014	31 mars 2013
Charges payées d'avance et autres actifs	(453) \$	(1 139) \$
Débiteurs et autres débiteurs	(3 400)	(1 984)
Trésorerie détenue en fiducie	(843)	(1 092)
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	180	1 491
Créditeurs et autres passifs	2 312	5 154
	(2 204) \$	2 430 \$

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 mars 2014, la juste valeur des actifs des régimes s'élevait à 3 310 \$ (2 937 \$ au 31 décembre 2013). L'obligation comptabilisée au titre des régimes de retraite, déduction faite des actifs des régimes, s'élevait à néant au 31 mars 2014 (néant au 31 décembre 2013). La charge nette au titre des régimes à prestations définies était de 271 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2014 (261 \$ en 2013) et est incluse dans les charges du siège social.

b) Rémunération fondée sur des parts

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 le trimestre clos le 31 mars 2014, 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 180 \$ (381 \$ en 2013). Les droits de ces options sur parts deviennent acquis sur une période de quatre ans à partir de la date d'attribution.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres clos les 31 mars 2014 et 2013

(non audité)

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

19. Avantages du personnel (suite)

b) 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 :

	Trimestre clos le 31 mars 2014		Trimestre clos le 31 mars 2013	
	Parts	Prix d'exercice moyen pondéré	Parts	Prix d'exercice moyen pondéré
Solde au début de la période	3 365 213	15,03 \$	3 689 875	14,92 \$
Exercées	(60 088)	11,96	(50 062)	12,05
Échues	(6 250)	15,24	(20 000)	15,63
Solde à la fin de la période	3 298 875	15,09 \$	3 619 813	14,95 \$
Options pouvant être exercées à la fin de la période	1 328 875		619 001	

Le prix moyen pondéré par part à la date d'exercice pour les options sur parts exercées au cours du trimestre clos le 31 mars 2014 était de 15,75 \$ (15,97 \$ en 2013).

Les options en cours au 31 mars 2014 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 \$	73 375	1,00 année	11,28 \$	73 375
13,30 \$	239 750	1,50 année	13,30 \$	150 250
13,44 \$	280 250	1,75 année	13,44 \$	190 750
14,10 \$	1 005 500	2,25 années	14,10 \$	489 500
16,36 \$	1 700 000	3,00 années	16,36 \$	425 000
	3 298 875		15,09 \$	1 328 875

ii) Parts assujetties à des restrictions

Pour le trimestre clos le 31 mars 2014, la charge liée à la rémunération fondée sur des parts relative aux parts assujetties à des restrictions en circulation aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres s'est élevée à 293 \$ (62 \$ en 2013). 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.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres clos les 31 mars 2014 et 2013

(non audité)

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

19. Avantages du personnel (suite)

b) Rémunération fondée sur des parts (suite)

ii) Parts assujetties à des restrictions (suite)

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

	Trimestre clos le 31 mars 2014	Trimestre clos le 31 mars 2013
	Parts	Parts
Solde au début de la période	203 957	45 060
Cumulées	3 574	769
Exercées	(152)	–
Échues	(2 062)	(251)
Solde à la fin de la période	205 317	45 578
Parts assujetties à des restrictions dont les droits ont été acquis à la fin de la période	–	–

Au 31 mars 2014, 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.

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 :

	Trimestres clos les 31 mars	
	2014	2013
Frais de gestion des immeubles	83	80
Mobilier et agencements de bureau inscrits à l'actif	65	9
Commissions de renouvellement des baux inscrits à l'actif	2	7
Frais liés aux améliorations apportées à des bâtiments et à la gestion de projets inscrits à l'actif	4 072	4 288
Mesures incitatives à la prise à bail inscrites à l'actif	1	533
Frais de consultation liés à l'évaluation des taxes foncières	289	–
Produits locatifs	(44)	(42)

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 frais de gestion de projets pour trois propriétés qui lui appartiennent. Le montant à payer au 31 mars 2014 s'élevait à 27 \$ (27 \$ au 31 décembre 2013).

La FPI a engagé des frais liés au mobilier et aux agencements de bureau, qu'elle a payés à Marwest Construction Ltd. (« Marwest Construction »), une société liée à certains fiduciaires et dirigeants de la FPI. Le montant à payer au 31 mars 2014 s'élevait à 34 \$ (néant au 31 décembre 2013).

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres clos les 31 mars 2014 et 2013

(non audité)

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

20. Transactions entre parties liées (suite)

La FPI a engagé des coûts liés aux améliorations apportées à des bâtiments et aux mesures incitatives à la prise à bail, qu'elle a payés à Marwest Construction et à Marwest Development Corporation, une société liée à certains fiduciaires et dirigeants de la FPI. Le montant à payer au 31 mars 2014 s'élevait à 978 \$ (1 161 \$ au 31 décembre 2013).

La FPI a engagé des frais de consultation liés à l'évaluation des taxes foncières, qu'elle a versés à Fairtax Realty Advocates, une société contrôlée par des membres de la famille immédiate d'un des principaux dirigeants. Le montant à payer au 31 mars 2014 était de néant (7 \$ au 31 décembre 2013).

La FPI perçoit des loyers de bureaux de Marwest Management.

Ces transactions ont lieu dans le cours normal des activités et sont évaluées à la valeur d'échange, laquelle 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	
		31 mars 2014	31 décembre 2013
Artis General Partner Ltd.	Canada	100 %	100 %
AX L.P.	Canada	100 %	100 %
Artis Property Management General Partner Ltd.	Canada	100 %	100 %
AX Property Management L.P.	Canada	100 %	100 %
Winnipeg Square Leaseco, Inc.	Canada	100 %	100 %
AX Longboat G.P. Inc.	Canada	50 %	50 %
AX Longboat L.P.	Canada	50 %	50 %
Artis US Holdings, Inc.	États-Unis	100 %	100 %
Artis US Holdings II GP, Inc.	États-Unis	100 %	–
Artis US Holdings II, LLC	États-Unis	100 %	–
Artis US Holdings II L.P.	États-Unis	100 %	–
Park Lucero I L.P.	États-Unis	90 %	–
Artis HRA 1700 Broadway GP, LLC	États-Unis	50 %	50 %
Artis HRA 1700 Broadway, L.P.	États-Unis	50 %	50 %

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres clos les 31 mars 2014 et 2013

(non audité)

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

21. Partenariats

La FPI détenait des participations dans les partenariats suivants :

Immeuble	Principale vocation	Type de partenariat	Participation	
			31 mars 2014	31 décembre 2013
Park Lucero	Immeuble de placement	Coentreprise	90 %	–
1700 Broadway	Immeuble de placement	Coentreprise	50 %	50 %
Centrepoint	Immeuble de placement	Coentreprise	50 %	50 %
Centre 70 Building	Immeuble de placement	Entreprise commune	85 %	85 %
Whistler Hilton Retail Plaza	Immeuble de placement	Entreprise commune	85 %	85 %
Westbank Hub Centre North	Immeuble de placement	Entreprise commune	75 %	75 %
Westbank Hub Shopping Centre	Immeuble de placement	Entreprise commune	75 %	75 %
Cliveden Building	Immeuble de placement	Entreprise commune	50 %	50 %
Kincaid Building	Immeuble de placement	Entreprise commune	50 %	50 %

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2014, la FPI a conclu une entente de coentreprise visant l'aménagement de l'immeuble Park Lucero situé dans la région métropolitaine de Phoenix, en Arizona. La FPI a fourni un apport de 10 647 \$ dans le cadre de l'entente, ce qui comprend des coûts de transaction de 63 \$.

La FPI est responsable, de façon conditionnelle, des obligations de certains partenariats. Au 31 mars 2014, la quote-part des passifs hypothécaires revenant aux copropriétaires était de 60 797 \$ (57 485 \$ au 31 décembre 2013). 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

Trimestres clos les 31 mars 2014 et 2013

(non audité)

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

21. Partenariats (suite)

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

	31 mars 2014	31 décembre 2013
Actifs non courants :		
Immeuble de placement	62 600 \$	56 913 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	27 973	17 690
Actifs courants :		
Charges payées d'avance et autres actifs	10	26
Débiteurs et autres débiteurs	251	305
Trésorerie détenue en fiducie	742	736
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 497	1 201
	93 073	76 871
Passifs non courants :		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	34 197	30 706
Passifs courants :		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	545	520
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	355	158
Créditeurs et autres passifs	3 157	3 053
	38 254	34 437
Participations dans des coentreprises	54 819 \$	42 434 \$
		Trimestres clos les
		31 mars
	2014	2013
Produits	1 541 \$	– \$
Charges d'exploitation des immeubles	698	–
	843	–
Autres produits (charges) :		
Charges d'intérêts	(213)	–
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	124	–
Bénéfice de la période tiré de la participation dans des coentreprises	754 \$	– \$

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres clos les 31 mars 2014 et 2013

(non audité)

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

22. Informations sectorielles (suite)

Trimestre clos le 31 mars 2013						
	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Total
Produits	55 208 \$	15 513 \$	15 811 \$	22 205 \$	42 \$	108 779 \$
Charges d'exploitation des immeubles	16 986	6 467	5 387	8 423	–	37 263
	38 222	9 046	10 424	13 782	42	71 516
Autres produits (charges) :						
Charges du siège social	–	–	–	–	(2 333)	(2 333)
Charges d'intérêts	(11 807)	(3 300)	(2 834)	(3 815)	(2 885)	(24 641)
Produits d'intérêts	347	37	17	11	71	483
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	23 705	9 846	400	873	–	34 824
Perte de change	–	–	–	–	(1 385)	(1 385)
Coûts de transaction	(343)	–	(1 125)	(15)	–	(1 483)
Profit sur instruments financiers	–	–	–	–	596	596
Bénéfice (perte) de la période	50 124 \$	15 629 \$	6 882 \$	10 836 \$	(5 894) \$	77 577 \$
Acquisition d'immeubles de placement	38 600 \$	– \$	38 080 \$	– \$	– \$	76 680 \$
Ajouts aux immeubles de placement et aux immeubles de placement en cours d'aménagement	1 461	4 429	128	332	–	6 350
Ajouts aux frais de location	1 120	103	131	505	–	1 859
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail	1 182	1 377	440	917	–	3 916
31 décembre 2013						
	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Total
Total de l'actif	2 705 378 \$	672 699 \$	602 903 \$	1 035 970 \$	25 087 \$	5 042 037 \$
Total du passif	1 168 121	296 084	311 168	581 004	201 413	2 557 790

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres clos les 31 mars 2014 et 2013

(non audité)

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

23. Engagements et garanties

a) Lettres de crédit

Au 31 mars 2014, la FPI avait émis des lettres de crédit d'un montant de 856 \$ (851 \$ au 31 décembre 2013).

b) Garanties

AX L.P. a garanti certaines dettes reprises 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 mars 2014, le montant estimatif de la dette assujettie à la garantie était de 5 387 \$ (5 427 \$ au 31 décembre 2013) et la durée moyenne pondérée résiduelle estimative était de 3,7 ans (3,9 ans au 31 décembre 2013). 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.

24. 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 débentures de premier rang non garanties, les débentures 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 reprise (comme le définit la déclaration de fiducie), le montant de cette dette n'excède pas 70 % de la valeur comptable brute du total de l'actif de la FPI. Aux termes de la déclaration de fiducie, la valeur comptable brute est définie comme la valeur comptable consolidée des actifs de la FPI, plus le montant de l'amortissement cumulé comptabilisé dans les livres et registres de la FPI, plus le montant de tout passif d'impôt différé découlant d'acquisitions indirectes, calculés conformément aux principes comptables généralement reconnus. Au 31 mars 2014, le ratio de la dette sur la valeur comptable brute était de 46,5 % (45,4 % au 31 décembre 2013), 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 13). Au 31 mars 2014, la FPI se conformait à ces exigences.

Conformément à l'acte de fiducie supplémentaire régissant les débentures de premier rang non garanties de série A, la FPI doit maintenir un ratio du BAIIA consolidé sur les charges d'intérêts consolidées d'au moins 1,65, un ratio de la dette consolidée sur le total de l'actif d'au moins 65 % et des capitaux propres ajustés d'un minimum de 300 000 \$. Au 31 mars 2014, 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.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres clos les 31 mars 2014 et 2013

(non audité)

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

24. Gestion du capital (suite)

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

	31 mars 2014	31 décembre 2013
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	2 292 645 \$	2 287 597 \$
Débetures de premier rang non garanties	124 140	–
Débetures convertibles	186 449	185 264
Dettes bancaires	–	–
Total de la dette	2 603 234	2 472 861
Capitaux propres	2 506 059	2 484 247
	5 109 293 \$	4 957 108 \$

25. 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 d'exploitation. 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 sont à taux fixes. En outre, la direction compare la durée moyenne pondérée restante de la dette à long terme à la durée moyenne résiduelle des contrats de location. Au 31 mars 2014, la FPI avait une dette à taux variable de 588 338 \$ (575 463 \$ au 31 décembre 2013). Au 31 mars 2014, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 369 731 \$ de la dette à taux variable (323 489 \$ au 31 décembre 2013).

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
Dettes à taux variable	2 217 \$
Dettes à taux fixe échéant dans moins de un an	1 389
	3 606 \$

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres clos les 31 mars 2014 et 2013

(non audité)

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

25. Gestion du risque et juste valeur (suite)

a) Gestion du risque (suite)

i) Risque de marché (suite)

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 1,1056 pour le trimestre clos le 31 mars 2014 et au taux de change de clôture de 1,1053 au 31 mars 2014 aurait donné lieu à une augmentation du bénéfice net d'environ 142 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2014. Une dépréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au dollar canadien aurait également donné lieu à une diminution d'environ 43 406 \$ des autres éléments du résultat global pour le trimestre clos le 31 mars 2014. 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.

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 débiteurs et autres débiteurs, les dépôts sur les immeubles de placement et les billets à recevoir.

À titre de propriétaire de biens immobiliers, la FPI est exposée à un risque de crédit du fait que les locataires pourraient ne pas être en mesure de payer les loyers contractuels. La direction atténue ce risque en procédant à des vérifications appropriées de la solvabilité des locataires importants et aux vérifications diligentes s'y rapportant. Le portefeuille d'immeubles de la FPI comprend plusieurs catégories d'actifs, dont des immeubles de 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 200 \$ est incluse dans les charges d'exploitation des immeubles pour le trimestre clos le 31 mars 2014 (reprise de 6 \$ en 2013). La qualité du crédit des débiteurs et autres débiteurs est considérée comme adéquate.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres clos les 31 mars 2014 et 2013

(non audité)

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

25. Gestion du risque et juste valeur (suite)

a) Gestion du risque (suite)

ii) Risque de crédit (suite)

	31 mars 2014	31 décembre 2013
En souffrance – de 0 à 30 jours	3 575 \$	2 315 \$
En souffrance – de 31 à 90 jours	658	456
En souffrance – plus de 91 jours	823	564
	5 056	3 335
Provision pour créances douteuses	(275)	(139)
	4 781 \$	3 196 \$

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 révisé 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 mars 2014, incluant la dette bancaire, les créditeurs et autres passifs, les débentures convertibles, les débentures de premier rang non garanties et les emprunts hypothécaires et autres emprunts. Toutes les débentures convertibles sont présentées à leur valeur nominale.

	Total	Moins de 1 an	De 1 an à 3 ans	De 4 à 5 ans	Après 5 ans
Dette bancaire	– \$	– \$	– \$	– \$	– \$
Créditeurs et autres passifs ¹	67 783	67 783	–	–	–
Débentures convertibles	184 936	1 500	–	97 266	86 170
Débentures de premier rang non garanties	125 000	–	–	125 000	–
Emprunts hypothécaires et autres emprunts ¹	2 332 066	275 057	765 322	672 159	619 528
	2 709 785 \$	344 340 \$	765 322 \$	894 425 \$	705 698 \$

1. Inclut les soldes compris dans les participations de la FPI dans les coentreprises.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres clos les 31 mars 2014 et 2013

(non audité)

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

25. Gestion du risque et juste valeur (suite)

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.

		31 mars 2014		31 décembre 2013	
	Hiérarchie de juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Actif :					
Immeubles de placement	Niveau 3	4 924 887 \$	4 924 887 \$	4 851 877 \$	4 851 877 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	Niveau 3	10 299	10 299	47 281	47 281
Billets à recevoir	Niveau 2	20 037	21 088	20 464	21 181
Swaps de taux d'intérêt sur des emprunts hypothécaires	Niveau 2	2 648	2 648	4 279	4 279
Contrat de change à terme	Niveau 2	54	54	–	–
		4 957 925	4 958 976	4 923 901	4 924 618
Passif :					
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	Niveau 2	2 292 645	2 322 984	2 287 597	2 307 518
Débetures de premier rang non garanties	Niveau 2	124 140	125 000	–	–
Débetures convertibles	Niveaux 1, 2 ¹	186 449	195 551	185 264	190 206
Swaps de taux d'intérêt sur des emprunts hypothécaires	Niveau 2	4 036	4 036	2 395	2 395
		2 607 270	2 647 571	2 475 256	2 500 119
		2 350 655 \$	2 311 405 \$	2 448 645 \$	2 424 499 \$

1. Les débetures convertibles excluant celles de série D sont évaluées au moyen d'une méthodologie de niveau 1, et les débetures 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 la période 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 la période qui s'appliqueraient à une dette assortie de modalités et de risques de crédit similaires.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres clos les 31 mars 2014 et 2013

(non audité)

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

25. Gestion du risque et juste valeur (suite)

b) Juste valeur (suite)

La juste valeur des débetures de premier rang non garanties et des débetures convertibles est fondée sur le cours du marché des débetures 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 la période 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 un certain nombre d'emprunts hypothécaires. Ces swaps ne sont pas désignés comme relation de couverture. Une perte latente de 3 350 \$ a été comptabilisée pour le trimestre clos le 31 mars 2014 (profit de 496 \$ en 2013) relativement à la juste valeur de ces swaps de taux d'intérêt.

Le 13 février 2014, la FPI a conclu un contrat à terme de gré à gré visant l'achat de 10 000 \$ US le 1^{er} avril 2014. Un profit latent de 54 \$ a été comptabilisé pour le trimestre clos le 31 mars 2014 relativement à ce contrat.

26. Événements postérieurs à la date du bilan

Le 1^{er} avril 2014, la FPI a réglé un contrat à terme de gré à gré visant la vente de 10 999 \$ contre 10 000 \$ US.

Le 3 avril 2014, la FPI a remboursé deux emprunts hypothécaires grevant deux immeubles de bureaux d'un montant de 34 238 \$ US.

Le 8 avril 2014, la FPI a conclu un contrat à terme de gré à gré visant la vente de 10 980 \$ contre 10 000 \$ US le 30 mai 2014.

Le 15 avril 2014, la FPI a acquis 50 % de l'immeuble Hudson's Bay Centre situé à Denver, au Colorado. L'immeuble a été acquis pour un montant de 20 750 \$ US et le prix d'achat a été payé en trésorerie et au moyen d'un nouveau financement hypothécaire sur 7 ans de 10 625 \$ US, assorti d'un taux d'intérêt de 3,76 % par an.

Le 15 avril 2014, la FPI a déclaré une distribution mensuelle de 0,09 \$ par part pour avril 2014.

Le 15 avril 2014, la FPI a déclaré une distribution en espèces trimestrielle de 0,3125 \$ par part de série G pour le trimestre se clôturant le 30 avril 2014.

Le 1^{er} mai 2014, la FPI a fait l'acquisition de l'immeuble Estevan Shoppers Mall situé à Estevan, en Saskatchewan. La FPI a acquis l'immeuble pour un prix d'achat de 10 100 \$ payé en trésorerie.

La FPI a conclu une entente visant la vente d'un immeuble situé en Colombie-Britannique. Le prix de vente de cette cession est de 13 700 \$. La FPI prévoit conclure cette cession en mai 2014.

27. Approbation des états financiers

Les états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires, et leur date d'autorisation de publication est le 8 mai 2014.