

États financiers consolidés intermédiaires résumés

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Trimestre et semestre clos les 30 juin 2014 et 2013
(non audité)

(en dollars canadiens)

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Bilans consolidés intermédiaires résumés
(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	30 juin 2014	31 décembre 2013
ACTIF		
Actifs non courants :		
Immeubles de placement (note 4)	4 952 257 \$	4 851 877 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement (note 4)	19 921	47 281
Participations dans des coentreprises (note 21)	91 496	42 434
Biens et matériel (note 5)	2 849	2 872
Billets à recevoir (note 6)	17 883	18 741
	5 084 406	4 963 205
Actifs courants :		
Immeubles de placement détenus en vue de la vente (note 4)	45 415	–
Dépôts sur immeubles de placement	103	103
Charges payées d'avance et autres actifs (note 7)	8 723	10 694
Billets à recevoir (note 6)	1 855	1 723
Débiteurs et autres débiteurs (note 8)	14 306	12 537
Trésorerie détenue en fiducie	6 066	5 553
Trésorerie et équivalents de trésorerie	122 883	48 222
	199 351	78 832
	5 283 757 \$	5 042 037 \$
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		
Passifs non courants :		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts (note 9)	1 886 978 \$	2 006 614 \$
Débtentures de premier rang non garanties (note 10)	124 159	–
Débtentures convertibles (note 11)	181 449	181 282
Passif lié aux actions privilégiées	82	81
	2 192 668	2 187 977
Passifs courants :		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts (note 9)	375 312	280 983
Débtentures convertibles (note 11)	1 497	3 982
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	28 064	25 787
Créditeurs et autres passifs (note 12)	59 520	59 061
Dettes bancaires (note 13)	1 175	–
	465 568	369 813
	2 658 236	2 557 790
Capitaux propres (note 14)	2 625 521	2 484 247
Engagements et garanties (note 23)		
Événements postérieurs à la date du bilan (note 26)		
	5 283 757 \$	5 042 037 \$

Se reporter aux notes annexes.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Comptes consolidés intermédiaires résumés de résultat
Trimestres et semestres clos les 30 juin 2014 et 2013
(non audité)

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

	Trimestres clos les		Semestres clos les	
	2014	30 juin 2013	2014	30 juin 2013
Produits	119 896 \$	110 737 \$	243 549 \$	219 516 \$
Charges d'exploitation des immeubles	42 827	38 998	89 145	76 261
	77 069	71 739	154 404	143 255
Autres produits (charges) :				
Charges du siège social	(2 582)	(2 354)	(5 112)	(4 687)
Charges d'intérêts	(27 342)	(25 308)	(53 932)	(49 949)
Produits d'intérêts	521	624	912	1 107
(Perte) bénéfice tiré(e) des participations dans des coentreprises (note 21)	(165)	1 106	589	1 106
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement (note 4)	18 565	29 035	7 858	63 859
Perte de change	(8 406)	(4 622)	(12 761)	(6 007)
Coûts de transaction (note 16)	(1 396)	(3 589)	(1 484)	(5 072)
(Perte) profit sur instruments financiers (note 17)	(2 792)	4 671	(6 016)	5 267
Bénéfice de la période	53 472	71 302	84 458	148 879
Autres éléments (de la perte globale) du bénéfice global pouvant être reclassés en bénéfice net au cours de périodes ultérieures :				
(Perte) profit de change latent(e)	(9 637)	14 783	8 865	21 052
Bénéfice global de la période	43 835 \$	86 085 \$	93 323 \$	169 931 \$
Bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – de base (note 14d)	0,37 \$	0,56 \$	0,59 \$	1,21 \$
Bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – dilué (note 14d)	0,36 \$	0,53 \$	0,58 \$	1,15 \$
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation (note 14d) :				
De base	131 097 964	121 467 433	129 243 710	118 276 685
Dilué	141 773 455	132 337 834	139 902 513	129 144 212

Se reporter aux notes annexes.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

États consolidés intermédiaires résumés des variations des capitaux propres
Semestres clos les 30 juin 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 du résultat 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	175 781	–	–	–	(268)	175 513	96 567	272 080
Rémunération fondée sur des parts (note 19b)i)	–	–	–	–	760	760	–	760
Bénéfice	–	–	148 879	–	–	148 879	–	148 879
Autres éléments du résultat global	–	–	–	21 052	–	21 052	–	21 052
Distributions	–	–	(70 764)	–	–	(70 764)	–	(70 764)
Capitaux propres au 30 juin 2013	1 625 082	11 253	512 979	19 269	4 846	2 173 429	248 434	2 421 863
Variations au cours de la période :								
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission	13 137	–	–	–	(351)	12 786	77 189	89 975
Rémunération fondée sur des parts	–	–	–	–	721	721	–	721
Remboursement de débetures convertibles	–	(99)	–	–	–	(99)	–	(99)
Bénéfice	–	–	42 276	–	–	42 276	–	42 276
Autres éléments du résultat global	–	–	–	6 048	–	6 048	–	6 048
Distributions	–	–	(76 537)	–	–	(76 537)	–	(76 537)
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	128 064	–	–	–	(317)	127 747	–	127 747
Rémunération fondée sur des parts (note 19b)i)	–	–	–	–	328	328	–	328
Remboursement de débetures convertibles	–	(82)	–	–	–	(82)	–	(82)
Bénéfice	–	–	84 458	–	–	84 458	–	84 458
Autres éléments du résultat global	–	–	–	8 865	–	8 865	–	8 865
Distributions	–	–	(80 042)	–	–	(80 042)	–	(80 042)
Capitaux propres au 30 juin 2014	1 766 283 \$	11 072 \$	483 134 \$	34 182 \$	5 227	2 299 898 \$	325 623	2 625 521 \$

Se reporter aux notes annexes.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Tableaux consolidés intermédiaires résumés des flux de trésorerie
Trimestres et semestres clos les 30 juin 2014 et 2013
(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	Trimestres clos les		Semestres clos les	
	2014	30 juin 2013	2014	30 juin 2013
Flux de trésorerie liés aux :				
Activités d'exploitation :				
Bénéfice de la période	53 472 \$	71 302 \$	84 458 \$	148 879 \$
Ajustements pour tenir compte des éléments sans effet de trésorerie :				
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement (note 4)	(18 565)	(29 035)	(7 858)	(63 859)
Amortissement des biens et du matériel	148	140	286	228
Perte (bénéfice) tiré(e) des participations dans des coentreprises (note 21)	165	(1 106)	(589)	(1 106)
Distributions provenant d'une coentreprise	-	-	172	-
Amortissements :				
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits	2 535	2 159	4 981	4 170
Emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	(459)	(443)	(918)	(884)
Désactualisation de la composante passif des débentures	(59)	(80)	(156)	(158)
Ajustement des loyers de façon linéaire (note 4)	(1 122)	(1 326)	(2 457)	(2 766)
Perte de change latente	10 147	6 665	6 760	8 391
Perte (profit) latent(e) lié(e) à la juste valeur des instruments financiers (note 17)	2 792	(4 671)	6 016	(5 267)
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts (note 19b)	386	440	859	883
Amortissement des coûts de financement compris dans les charges d'intérêts	727	797	1 500	1 606
Variations des éléments sans effet de trésorerie liés aux opérations (note 18)	(3 640)	(1 096)	(5 844)	1 334
	46 527	43 746	87 210	91 451
Activités d'investissement :				
Acquisitions d'immeubles de placement, déduction faite de la dette connexe (note 3)	(59 277)	(175 941)	(59 277)	(219 811)
Produit de la cession d'immeubles de placement, déduction faite des coûts (note 3)	13 208	-	16 672	-
Ajouts aux immeubles de placement (note 4)	(4 411)	(3 786)	(5 699)	(5 810)
Ajouts aux immeubles de placement en cours de construction (note 4)	(3 584)	(8 790)	(9 049)	(13 116)
Acquisition de coentreprises (note 21)	(38 454)	(26 220)	(49 038)	(26 220)
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail	(4 255)	(3 241)	(8 095)	(7 157)
Ajouts aux frais de location (note 4)	(1 766)	(1 932)	(3 823)	(3 791)
Remboursement de capital sur les billets à recevoir	299	449	726	890
Ajouts aux biens et au matériel	(60)	(268)	(263)	(300)
Remboursement d'un billet à recevoir	-	-	-	1 653
Variation des acomptes sur les immeubles de placement	1 351	10 850	-	(1 853)
	(96 949)	(208 879)	(117 846)	(275 515)
Activités de financement :				
Émission de parts ordinaires, déduction faite des frais d'émission	116 676	170 605	127 747	175 513
Émission de parts privilégiées, déduction faite des frais d'émission	-	8	-	96 567
Émission de débentures de premier rang non garanties, déduction faite des coûts de financement	(21)	-	124 117	-
Remboursement de débentures convertibles	-	-	(2 500)	-
Variation de la dette bancaire	1 175	(10 000)	1 175	10 000
Distributions payées sur les parts ordinaires	(35 169)	(32 078)	(69 536)	(64 151)
Distributions payées sur les parts privilégiées	(4 370)	(3 481)	(8 778)	(5 613)
Remboursements de capital sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts	(14 589)	(13 097)	(29 286)	(26 156)
Remboursements d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts	(36 559)	(14 283)	(38 962)	(48 687)
Avance sur emprunts hypothécaires et autres emprunts, déduction faite des coûts de financement	-	9 383	-	34 102
	27 143	107 057	103 977	171 575
(Perte) profit de change sur la trésorerie détenue en monnaie étrangère	(7 141)	295	1 320	662
(Diminution) augmentation de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	(30 420)	(57 781)	74 661	(11 827)
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	153 303	100 448	48 222	54 494
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	122 883 \$	42 667 \$	122 883 \$	42 667 \$
Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie :				
Intérêts versés	28 956 \$	27 217 \$	52 761 \$	49 241 \$
Intérêts reçus	521	624	912	1 107

Se reporter aux notes annexes.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 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 et semestres clos les 30 juin 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.

En mai 2014, l'IASB a modifié IFRS 11, *Partenariats*. Cette modification clarifie la façon dont l'acquisition d'intérêts dans des entreprises communes est comptabilisée, et elle entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2016. La FPI évalue actuellement l'incidence de cette nouvelle norme.

En mai 2014, l'IASB a publié IFRS 15, *Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients* (« IFRS 15 »). IFRS 15 présente un modèle unique en cinq étapes fondé sur des principes devant être appliqués à la comptabilisation des produits tirés de contrats avec des clients. IFRS 15 remplace IAS 11, *Contrats de construction*, IAS 18, *Produits des activités ordinaires*, IFRIC 13, *Programmes de fidélisation de la clientèle*, IFRIC 15, *Contrats de construction de biens immobiliers*, et SIC 31, *Produits des activités ordinaires – Opérations de troc impliquant des services de publicité*. IFRS 15 entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017. La FPI évalue actuellement l'incidence de cette nouvelle norme.

En mai 2014, l'IASB a modifié IAS 16, *Immobilisations corporelles*. Cette modification clarifie les méthodes acceptables d'amortissement et entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2016. La FPI évalue actuellement l'incidence de cette nouvelle norme.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 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

Acquisitions

La FPI a fait l'acquisition des immeubles suivants durant le semestre clos le 30 juin 2014 :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date d'acquisition	Type d'immeuble
Hudson's Bay Centre ¹	1	Denver (Colorado)	15 avril 2014	Bureaux
Estevan Shoppers Mall	1	Estevan (Sask.)	1 ^{er} mai 2014	Commerces de détail
601 Tower at Carlson	1	Région des villes jumelles (Minnesota)	11 juin 2014	Bureaux
Crosstown North Business Center II & VI	2	Région des villes jumelles (Minnesota)	16 juin 2014	Industriel

1. La FPI a acquis une participation de 50 % dans cette coentreprise.

Au cours du semestre clos le 30 juin 2014, la FPI a fait l'acquisition de terrains destinés à l'aménagement dans la région métropolitaine de Phoenix, en Arizona, et à Houston, au Texas, dans le cadre d'ententes de coentreprise.

Au cours du semestre clos le 30 juin 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 Edmonton (Alb.)	11 février 2013 28 juin 2013	Commerces de détail
495 Richmond Road	1	Ottawa (Ont.)	15 mars 2013	Bureaux
220 Portage Avenue	1	Winnipeg (Man.)	30 avril 2013	Bureaux
Portfeuille de Quarry Park	3	Calgary (Alb.)	15 mai 2013	Bureaux
1700 Broadway ²	1	Denver (Colorado)	22 mai 2013	Bureaux
Immeuble du siège social d'ASM America	1	Phoenix (Arizona)	4 juin 2013	Industriel
Immeuble de Cara Foods ³	–	Région du Grand Toronto (Ont.)	5 juin 2013	Bureaux
Oakdale Village	1	Région des villes jumelles (Minnesota)	10 juin 2013	Commerces de détail
Immeuble de PTI	1	Région de la capitale Edmonton (Alb.)	28 juin 2013	Industriel

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.

La FPI a aussi fait l'acquisition de terrains destinés à l'aménagement à Winnipeg, au Manitoba, et dans la région des villes jumelles, au Minnesota, durant le semestre clos le 30 juin 2013.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 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)

Acquisitions (suite)

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		Semestres clos les	
	2014	30 juin 2013	2014	30 juin 2013
Immeubles de placement	99 512 \$	305 052 \$	99 512 \$	381 732 \$
Dette à long terme, y compris les emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, déduction faite des coûts de financement	(40 235)	(129 111)	(40 235)	(161 921)
Contrepartie en trésorerie	59 277 \$	175 941 \$	59 277 \$	219 811 \$
Coûts de transaction passés en charges (note 16)	810 \$	2 890 \$	835 \$	4 373 \$

Cessions

Au cours du semestre clos le 30 juin 2014, la FPI a cédé les immeubles suivants :

Immeuble	Emplacement	Date de cession	Type d'immeuble
15 Blair Drive	Région du Grand Toronto (Ont.)	31 mars 2014	Industriel
King Edward Centre	Metro Vancouver (C.-B.)	22 mai 2014	Commerces de détail

Le produit de la vente des immeubles susmentionnés, déduction faite des coûts, s'est établi à 16 672 \$. Les actifs et les passifs liés à ces immeubles ont été décomptabilisés.

Au cours du semestre clos le 30 juin 2013, la FPI n'a cédé aucun immeuble.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2014 et 2013
(non audité)

(en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de 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

	Semestre clos le 30 juin 2014		
	Immeubles de placement	Immeubles de placement en cours d'aménagement	Immeubles de placement détenus en vue de la vente
Solde au début de la période	4 851 877 \$	47 281 \$	– \$
Ajouts :			
Acquisitions (note 3)	99 512	–	–
Dépenses d'investissement	5 699	9 049	–
Frais de location	3 823	–	–
Cessions	(16 672)	–	–
Reclassement des immeubles de placement en cours d'aménagement	36 246	(36 246)	–
Reclassement des immeubles de placement détenus en vue de la vente	(45 415)	–	45 415
Profit de change	3 061	534	–
Ajustement des loyers de façon linéaire	2 457	–	–
Ajout aux mesures incitatives à la prise à bail, déduction faite de l'amortissement	3 063	51	–
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur	8 606	(748)	–
Solde à la fin de la période	4 952 257 \$	19 921 \$	45 415 \$

	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 aux 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 \$	– \$

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2014 et 2013

(non audité)

(en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de 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. Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2014, 17 et 30, respectivement, des 243 immeubles de placement formant l'ensemble du portefeuille au 30 juin 2014 (7,0 % et 12,3 %) 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 semestre clos le 30 juin 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 et semestres clos les 30 juin 2014 et 2013
(non audité)

(en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de 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)

Une variation des produits et des charges liés à la location estimatifs 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 :

	30 juin 2014			31 décembre 2013		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Ouest canadien :						
Taux d'actualisation	9,00 %	6,50 %	7,42 %	9,25 %	6,50 %	7,43 %
Taux de capitalisation final	8,50 %	5,50 %	6,52 %	8,00 %	5,50 %	6,47 %
Taux de capitalisation	8,25 %	5,25 %	6,24 %	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	8,50 %	7,25 %	7,71 %	8,75 %	7,50 %	7,89 %
Taux de capitalisation final	8,00 %	6,00 %	6,62 %	8,00 %	6,00 %	6,75 %
Taux de capitalisation	8,00 %	5,75 %	6,41 %	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 %	7,28 %	8,00 %	6,75 %	7,27 %
Taux de capitalisation final	7,00 %	5,75 %	6,59 %	7,00 %	5,75 %	6,51 %
Taux de capitalisation	7,00 %	5,50 %	6,33 %	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 %	8,18 %	9,50 %	7,00 %	8,16 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	6,00 %	7,31 %	9,00 %	6,00 %	7,29 %
Taux de capitalisation	8,75 %	6,00 %	7,07 %	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 %	7,60 %	9,50 %	6,50 %	7,60 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	5,50 %	6,70 %	9,00 %	5,50 %	6,66 %
Taux de capitalisation	8,75 %	5,25 %	6,44 %	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 et semestres clos les 30 juin 2014 et 2013
(non audité)

(en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de 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 30 juin 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	(104 459) \$	113 292 \$
Centre du Canada	(24 822)	26 869
Est du Canada	(22 564)	24 437
États-Unis	(37 408)	40 209
	(189 253) \$	204 807 \$

Au 30 juin 2014, La FPI avait mis en vente deux immeubles de placement auprès d'un courtier externe. Ces immeubles de placement, d'une juste valeur de 45 415 \$, ont été classés comme détenus en vue de la vente au 30 juin 2014.

Au 30 juin 2014, les immeubles de placement comprenaient des loyers à recevoir comptabilisés de façon linéaire d'un montant net de 27 841 \$ (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 92 373 \$ au 30 juin 2014 (90 606 \$ au 31 décembre 2013).

Au 30 juin 2014, des immeubles de placement d'une juste valeur de 4 728 357 \$ (4 671 490 \$ au 31 décembre 2013) ont été donnés en garantie aux termes de conventions hypothécaires et des facilités de crédit.

5. Biens et matériel

	30 juin 2014	31 décembre 2013
Mobilier et agencements de bureau	3 201 \$	3 026 \$
Matériel de bureau et logiciels	1 151	1 063
Amortissement cumulé	(1 503)	(1 217)
	2 849 \$	2 872 \$

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2014 et 2013
(non audité)

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

6. Billets à recevoir

	30 juin 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.	19 533 \$	20 385 \$
Autres billets à recevoir	205	79
	19 738	20 464
Tranche à court terme	1 855	1 723
Tranche à long terme	17 883 \$	18 741 \$

7. Charges payées d'avance et autres actifs

	30 juin 2014	31 décembre 2013
Assurance payée d'avance	825 \$	2 283 \$
Impôt payé d'avance	4 787	1 965
Swaps à titre d'instruments dérivés (note 25b)	1 303	4 279
Autres	1 808	2 167
	8 723 \$	10 694 \$

8. Débiteurs et autres débiteurs

	30 juin 2014	31 décembre 2013
Loyers à recevoir (note 25a)ii)	6 193 \$	3 335 \$
Provision pour créances douteuses (note 25a)ii)	(438)	(139)
Revenus de recouvrement courus	2 501	4 114
Autres montants à recevoir	6 050	5 227
	14 306 \$	12 537 \$

Au 30 juin 2014, les autres montants à recevoir comprenaient un montant de 2 341 \$ 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 635 \$ et un montant de 1 510 \$ correspondant aux travaux d'améliorations locatives effectués qui est recouvrable auprès d'un locataire.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 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

	30 juin 2014	31 décembre 2013
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	2 266 742 \$	2 291 636 \$
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	4 054	4 972
Coûts de financement	(8 506)	(9 011)
	2 262 290	2 287 597
Tranche à court terme	375 312	280 983
Tranche à long terme	1 886 978 \$	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 4,26 % et leur taux nominal moyen pondéré était de 4,11 % au 30 juin 2014 (4,27 % et 4,10 %, respectivement, au 31 décembre 2013). Les dates d'échéance de ces emprunts s'échelonnent du 1^{er} juillet 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 calculées au moyen de l'application d'un taux d'intérêt effectif de 3,91 % 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 \$	(841) \$	124 159 \$	– \$	124 159 \$
30 juin 2014	125 000 \$	(841) \$	124 159 \$	– \$	124 159 \$
31 décembre 2013	–	–	–	–	–

Au cours du trimestre et du semestre clos le 30 juin 2014, l'accroissement des coûts de financement a donné lieu à une augmentation de 40 \$ et de 42 \$, respectivement, de la valeur comptable du passif (néant et néant en 2013).

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 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	Tranche à long terme
Série D	1 500 \$	49 \$	1 484 \$	13 \$	1 497 \$	1 497 \$	– \$
Série F	86 170	11 023	84 841	265	85 106	–	85 106
Série G	93 949	–	97 331	(988)	96 343	–	96 343
30 juin 2014	181 619 \$	11 072 \$	183 656 \$	(710) \$	182 946 \$	1 497 \$	181 449 \$
31 décembre 2013	183 767	11 154	185 764	(500)	185 264	3 982	181 282

Au cours du trimestre et du semestre clos le 30 juin 2014, la désactualisation a donné lieu à une réduction de 99 \$ et de 198 \$, respectivement, de la valeur comptable de la composante passif (80 \$ et 158 \$ 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

	30 juin 2014	31 décembre 2013
Crédoeurs et charges à payer	23 210 \$	30 420 \$
Distributions à payer	12 841	12 088
Intérêts courus	8 045	7 019
Impôts fonciers à payer	3 558	2 899
Versements des locataires à payer	4 103	2 932
Swaps à titre d'instruments dérivés (note 25b)	5 416	2 395
Passif lié aux paiements fondés sur des parts réglés en trésorerie	870	355
Autres	1 477	953
	59 520 \$	59 061 \$

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2014 et 2013
(non audité)

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

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 139 263 \$ au 30 juin 2014 (138 171 \$ au 31 décembre 2013). Au 30 juin 2014, la FPI n'avait prélevé aucun montant sur la facilité (néant au 31 décembre 2013).

Le 10 avril 2014, la FPI a conclu une facilité de crédit à terme renouvelable d'un montant de 15 000 \$ pour financer des travaux d'améliorations locatives dans un immeuble industriel en vertu d'une entente d'entreprise commune. Les montants prélevés sur cette facilité de crédit portent intérêt au taux préférentiel majoré de 0,20 %. Au 30 juin 2014, la part de la FPI à l'égard du solde prélevé sur la facilité de crédit était de 1 175 \$.

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
Appel public à l'épargne, déduction faite des frais d'émission de 5 028 \$	7 147 250	110 043
Options exercées et parts assujetties à des restrictions	105 309	1 645
Régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts	796 095	11 907
Financement par capitaux propres au cours de marché	320 000	4 469
Solde au 30 juin 2014	135 307 130	1 766 283 \$

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 et semestres clos les 30 juin 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.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2014 et 2013
(non audité)

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

14. Capitaux propres (suite)

a) Parts ordinaires (suite)

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 \$.

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 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 30 juin 2014, la FPI avait émis des parts ordinaires aux termes de trois placements, pour un montant de 356 680 \$, 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 et semestres clos les 30 juin 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		Semestres clos les	
	2014	30 juin 2013	2014	30 juin 2013
Bénéfice de la période	53 472 \$	71 302 \$	84 458 \$	148 879 \$
Ajustement pour tenir compte des distributions aux porteurs de parts privilégiées (note 15)	(4 370)	(3 354)	(8 778)	(5 613)
Bénéfice de la période attribuable aux porteurs de parts ordinaires	49 102	67 948	75 680	143 266
Ajustement pour tenir compte des débetures convertibles	2 583	2 586	5 152	5 127
Ajustement pour tenir compte des parts assujetties à des restrictions	–	–	31	–
Bénéfice dilué attribuable aux porteurs de parts ordinaires au cours de la période	51 685 \$	70 534 \$	80 863 \$	148 393 \$

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

Parts ordinaires de base	131 097 964	121 467 433	129 243 710	118 276 685
Incidence des titres ayant un effet dilutif :				
Options sur parts	194 398	275 758	177 872	272 884
Débetures convertibles	10 284 784	10 594 643	10 284 784	10 594 643
Parts assujetties à des restrictions	196 309	–	196 147	–
Parts ordinaires diluées	141 773 455	132 337 834	139 902 513	129 144 212
Bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires :				
De base	0,37 \$	0,56 \$	0,59 \$	1,21 \$
Dilué	0,36 \$	0,53 \$	0,58 \$	1,15 \$

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.

15. Distributions aux porteurs de parts

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

	Trimestre clos le		Trimestre clos le	
	30 juin 2014		30 juin 2013	
	Total des distributions	Distributions par part	Total des distributions	Distributions par part
Porteurs de parts ordinaires	35 852 \$	0,27 \$	33 048 \$	0,27 \$
Porteurs de parts privilégiées de série A	1 132	0,33	1 132	0,33
Porteurs de parts privilégiées de série C	1 051	0,35	1 035	0,35
Porteurs de parts privilégiées de série E	1 187	0,30	1 187	0,30
Porteurs de parts privilégiées de série G	1 000	0,31	–	–

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 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 (suite)

	Semestre clos le 30 juin 2014		Semestre clos le 30 juin 2013	
	Total des distributions	Distributions par part	Total des distributions	Distributions par part
Porteurs de parts ordinaires	70 289 \$	0,54 \$	64 126 \$	0,54 \$
Porteurs de parts privilégiées de série A	2 264	0,66	2 264	0,66
Porteurs de parts privilégiées de série C	2 139	0,71	2 035	0,68
Porteurs de parts privilégiées de série E	2 375	0,59	1 314	0,33
Porteurs de parts privilégiées de série G	2 000	0,63	–	–

16. Coûts de transaction

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

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2014	2013	2014	2013
Acquisition d'immeubles de placement	810 \$	2 890 \$	835 \$	4 373 \$
Acquisition de coentreprises	586	699	649	699
	1 396 \$	3 589 \$	1 484 \$	5 072 \$

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 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2014	2013	2014	2013
Débitures convertibles	– \$	– \$	72 \$	– \$
Swaps de taux d'intérêt	(2 738)	5 414	(6 088)	5 910
Contrat à terme de gré à gré et swaps de change	(54)	(743)	–	(643)
	(2 792) \$	4 671 \$	(6 016) \$	5 267 \$

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 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		Semestres clos les	
	2014	30 juin 2013	2014	30 juin 2013
Charges payées d'avance et autres actifs	(761) \$	(1 014) \$	(1 214) \$	(2 153) \$
Débiteurs et autres débiteurs	1 669	5 212	(1 731)	3 228
Trésorerie détenue en fiducie	330	(2 059)	(513)	(3 151)
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	2 058	599	2 238	2 090
Créditeurs et autres passifs	(6 936)	(3 834)	(4 624)	1 320
	(3 640) \$	(1 096) \$	(5 844) \$	1 334 \$

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 30 juin 2014, la juste valeur des actifs des régimes s'élevait à 3 762 \$ (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 30 juin 2014 (néant au 31 décembre 2013). La charge nette au titre des régimes à prestations définies pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2014 était de 327 \$ et de 598 \$ (262 \$ et 523 \$ en 2013), respectivement, 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 et le semestre clos le 30 juin 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 148 \$ et 328 \$ (379 \$ et 760 \$ en 2013), respectivement. 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 et semestres clos les 30 juin 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 :

	Semestre clos le 30 juin 2014		Semestre clos le 30 juin 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	(104 963)	12,60	(86 937)	12,50
Échues	(291 750)	15,32	(39 750)	15,29
Solde à la fin de la période	2 968 500	15,09 \$	3 563 188	14,97 \$
Options pouvant être exercées à la fin de la période	1 802 500		1 321 376	

Les options en cours au 30 juin 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 \$	69 750	0,75 année	11,28 \$	69 750
13,30 \$	221 000	1,25 année	13,30 \$	137 750
13,44 \$	261 500	1,50 année	13,44 \$	178 250
14,10 \$	875 250	2,00 années	14,10 \$	646 250
16,36 \$	1 541 000	2,75 années	16,36 \$	770 500
	2 968 500		15,09 \$	1 802 500

ii) Parts assujetties à des restrictions

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 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 238 \$ et 531 \$ (61 \$ et 123 \$ en 2013), respectivement. 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 et semestres clos les 30 juin 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 :

	Semestre clos le 30 juin 2014	Semestre clos le 30 juin 2013
	Parts	Parts
Solde au début de la période	203 957	45 060
Attribuées	29 700	26 697
Cumulées	7 008	1 537
Exercées	(855)	(254)
Échues	(14 127)	(251)
Solde à la fin de la période	225 683	72 789
Parts assujetties à des restrictions dont les droits ont été acquis à la fin de la période	–	–

Au 30 juin 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 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2014	2013	2014	2013
Frais de gestion des immeubles	82 \$	80 \$	165 \$	160 \$
Mobilier et agencements de bureau inscrits à l'actif	6	235	71	244
Commissions de renouvellement des baux inscrits à l'actif	69	18	71	25
Frais liés aux améliorations apportées à des bâtiments et à la gestion de projets inscrits à l'actif	3 495	8 307	7 567	12 595
Mesures incitatives à la prise à bail inscrites à l'actif	329	148	330	681
Frais de consultation liés à l'évaluation des taxes foncières	48	22	337	22
Produits locatifs	(40)	(42)	(84)	(84)

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 30 juin 2014 s'élevait à 27 \$ (27 \$ au 31 décembre 2013).

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 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 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 30 juin 2014 était de néant (néant au 31 décembre 2013).

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, société liée à certains fiduciaires et dirigeants de la FPI. Le montant à payer au 30 juin 2014 s'élevait à 1 516 \$ (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 30 juin 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	
		30 juin 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 %	–
Artis Core Park West Land, Ltd.	États-Unis	90 %	–
Park Lucero I L.P.	États-Unis	90 %	–
Park Lucero II 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 HRA Hudsons Bay GP, LLC	États-Unis	50 %	–
Artis HRA Hudsons Bay, L.P.	États-Unis	50 %	–

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 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	
			30 juin 2014	31 décembre 2013
Core Park West	Immeuble de placement	Coentreprise	90 %	–
Park Lucero	Immeuble de placement	Coentreprise	90 %	–
1700 Broadway	Immeuble de placement	Coentreprise	50 %	50 %
Centrepont	Immeuble de placement	Coentreprise	50 %	50 %
Hudson's Bay Centre	Immeuble de placement	Coentreprise	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 semestre clos le 30 juin 2014, la FPI a conclu trois ententes de coentreprise. Park Lucero est un projet d'aménagement situé dans la région métropolitaine de Phoenix, en Arizona, le Hudson's Bay Centre est un immeuble de bureaux situé à Denver, au Colorado, et Core Park West est un projet d'aménagement situé à Houston, au Texas. La FPI a fourni un apport de 49 687 \$ dans le cadre de ces ententes de coentreprise, ce qui comprend des coûts de transaction de 649 \$ (note 16) qui ont été dépensés durant le semestre clos le 30 juin 2014.

La FPI est responsable, de façon conditionnelle, des obligations de certains partenariats. Au 30 juin 2014, la quote-part des passifs hypothécaires revenant aux copropriétaires était de 73 734 \$ (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 et semestres clos les 30 juin 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 :

	30 juin 2014	31 décembre 2013		
Actifs non courants :				
Immeuble de placement	82 694 \$	56 913 \$		
Immeubles de placement en cours d'aménagement	60 937	17 690		
Actifs courants :				
Charges payées d'avance et autres actifs	275	26		
Débiteurs et autres débiteurs	182	305		
Trésorerie détenue en fiducie	918	736		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 519	1 201		
	147 525	76 871		
Passifs non courants :				
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	49 813	30 706		
Passifs courants :				
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	730	520		
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	832	158		
Créditeurs et autres passifs	4 654	3 053		
	56 029	34 437		
Participations dans des coentreprises	91 496 \$	42 434 \$		
	Trimestres clos les	Semestres clos les		
	2014	30 juin		
	2014	30 juin		
	2013	2013		
Produits	2 087 \$	689 \$	3 628 \$	689 \$
Charges d'exploitation des immeubles	900	184	1 598	184
	1 187	505	2 030	505
Autres produits (charges) :				
Charges d'intérêts	(303)	(87)	(516)	(87)
Perte (profit) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(1 049)	688	(925)	688
Bénéfice de la période tiré de la participation dans des coentreprises	(165) \$	1 106 \$	589 \$	1 106 \$

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2014 et 2013
(non audité)

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

22. Informations sectorielles

La FPI possède et exploite différents immeubles au Canada et aux États-Unis. Le tableau suivant présente des informations sur ces secteurs géographiques. L'Ouest canadien comprend la Colombie-Britannique, l'Alberta et la Saskatchewan; le centre du Canada comprend le Manitoba; l'est du Canada fait référence à l'Ontario. Les charges de la FPI ainsi que les intérêts se rapportant aux débetures n'ont pas été attribués à ces secteurs.

	Trimestre clos le 30 juin 2014					
	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Total
Produits	59 522 \$	17 162 \$	15 035 \$	28 227 \$	(50) \$	119 896 \$
Charges d'exploitation des immeubles	18 633	7 765	5 551	10 878	–	42 827
	40 889	9 397	9 484	17 349	(50)	77 069
Autres produits (charges) :						
Charges du siège social	–	–	–	–	(2 582)	(2 582)
Charges d'intérêts	(11 938)	(3 429)	(3 110)	(4 922)	(3 943)	(27 342)
Produits d'intérêts	322	7	8	12	172	521
(Perte) bénéfice tiré(e) de la participation dans des coentreprises	–	(463)	–	298	–	(165)
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	13 542	8 180	(3 394)	237	–	18 565
Perte de change	–	–	–	–	(8 406)	(8 406)
Coûts de transaction	(325)	–	–	(1 071)	–	(1 396)
Profit sur instruments financiers	–	–	–	–	(2 792)	(2 792)
Bénéfice (perte) de la période	42 490 \$	13 692 \$	2 998 \$	11 903 \$	(17 601) \$	53 472 \$
Acquisition d'immeubles de placement	10 100 \$	– \$	– \$	89 412 \$	– \$	99 512 \$
Ajouts aux immeubles de placement et aux immeubles de placement en cours d'aménagement	2 542	4 154	1 114	185	–	7 995
Ajouts aux frais de location	691	402	171	502	–	1 766
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail	2 240	421	162	1 432	–	4 255

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 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 30 juin 2013					
	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Total
Produits	57 660 \$	16 206 \$	15 011 \$	21 841 \$	19 \$	110 737 \$
Charges d'exploitation des immeubles	17 897	6 965	5 882	8 254	–	38 998
	39 763	9 241	9 129	13 587	19	71 739
Autres produits (charges) :						
Charges du siège social	–	–	–	–	(2 354)	(2 354)
Charges d'intérêts	(11 938)	(3 451)	(3 096)	(3 977)	(2 846)	(25 308)
Produits d'intérêts	357	14	20	12	221	624
Bénéfice (perte) tiré(e) de la participation dans des coentreprises	–	–	–	1 106	–	1 106
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	7 541	20 422	1 202	(130)	–	29 035
Perte de change	–	–	–	–	(4 622)	(4 622)
Coûts de transaction	(553)	(1 440)	(376)	(1 220)	–	(3 589)
Profit sur instruments financiers	–	–	–	–	4 671	4 671
Bénéfice (perte) de la période	35 170 \$	24 786 \$	6 879 \$	9 378 \$	(4 911) \$	71 302 \$
Acquisition d'immeubles de placement	176 571 \$	48 158 \$	21 000 \$	59 323 \$	– \$	305 052 \$
Ajouts aux immeubles de placement et aux immeubles de placement en cours d'aménagement	2 008	8 822	308	1 438	–	12 576
Ajouts aux frais de location	671	223	476	562	–	1 932
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail	952	250	553	1 486	–	3 241

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2014 et 2013
(non audité)

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

22. Informations sectorielles (suite)

Semestre clos le 30 juin 2014						
	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Total
Produits	120 766 \$	34 760 \$	30 954 \$	56 984 \$	85 \$	243 549 \$
Charges d'exploitation des immeubles	39 211	15 981	11 760	22 193	–	89 145
	81 555	18 779	19 194	34 791	85	154 404
Autres produits (charges) :						
Charges du siège social	–	–	–	–	(5 112)	(5 112)
Charges d'intérêts	(24 007)	(6 889)	(6 237)	(9 987)	(6 812)	(53 932)
Produits d'intérêts	635	20	17	26	214	912
Bénéfice tiré de la participation dans des coentreprises	–	(3 706)	–	4 295	–	589
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	5 643	8 441	(5 562)	(664)	–	7 858
Perte de change	–	–	–	–	(12 761)	(12 761)
Coûts de transaction	(325)	–	–	(1 159)	–	(1 484)
Profit sur instruments financiers	–	–	–	–	(6 016)	(6 016)
Bénéfice (perte) de la période	63 501 \$	16 645 \$	7 412 \$	27 302 \$	(30 402) \$	84 458 \$
Acquisition d'immeubles de placement	10 100 \$	– \$	– \$	89 412 \$	– \$	99 512 \$
Ajouts aux immeubles de placement et aux immeubles de placement en cours d'aménagement	4 477	6 406	1 117	2 748	–	14 748
Ajouts aux frais de location	1 404	476	801	1 142	–	3 823
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail	4 313	1 205	182	2 395	–	8 095
30 juin 2014						
	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Total
Total de l'actif	2 714 323 \$	683 850 \$	596 186 \$	1 188 368 \$	101 030 \$	5 283 757 \$
Total du passif	1 150 733	293 121	305 732	578 959	329 691	2 658 236

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2014 et 2013
(non audité)

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

22. Informations sectorielles (suite)

Semestre clos le 30 juin 2013						
	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Total
Produits	112 868 \$	31 719 \$	30 822 \$	44 046 \$	61 \$	219 516 \$
Charges d'exploitation des immeubles	34 883	13 432	11 269	16 677	–	76 261
	77 985	18 287	19 553	27 369	61	143 255
Autres produits (charges) :						
Charges du siège social	–	–	–	–	(4 687)	(4 687)
Charges d'intérêts	(23 745)	(6 751)	(5 930)	(7 792)	(5 731)	(49 949)
Produits d'intérêts	704	51	37	23	292	1 107
Bénéfice tiré de la participation dans des coentreprises	–	–	–	1 106	–	1 106
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	31 246	30 268	1 602	743	–	63 859
Perte de change	–	–	–	–	(6 007)	(6 007)
Coûts de transaction	(896)	(1 440)	(1 501)	(1 235)	–	(5 072)
Profit sur instruments financiers	–	–	–	–	5 267	5 267
Bénéfice (perte) de la période	85 294 \$	40 415 \$	13 761 \$	20 214 \$	(10 805) \$	148 879 \$
Acquisition d'immeubles de placement	215 171 \$	48 158 \$	59 080 \$	59 323 \$	– \$	381 732 \$
Ajouts aux immeubles de placement et aux immeubles de placement en cours d'aménagement	3 469	13 251	436	1 770	–	18 926
Ajouts aux frais de location	1 791	326	607	1 067	–	3 791
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail	2 134	1 627	993	2 403	–	7 157
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 et semestres clos les 30 juin 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 30 juin 2014, la FPI avait émis des lettres de crédit d'un montant de 662 \$ (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 30 juin 2014, le montant estimatif de la dette assujettie à la garantie était de 5 346 \$ (5 427 \$ au 31 décembre 2013) et la durée moyenne pondérée résiduelle estimative était de 3,4 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 30 juin 2014, le ratio de la dette sur la valeur comptable brute était de 45,2 % (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 30 juin 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 30 juin 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 et semestres clos les 30 juin 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 :

	30 juin 2014	31 décembre 2013
Emprunts hypothécaires et autres emprunts (note 9)	2 262 290 \$	2 287 597 \$
Débetures de premier rang non garanties (note 10)	124 159	–
Débetures convertibles (note 11)	182 946	185 264
Dettes bancaires (note 13)	1 175	–
Total de la dette	2 570 570	2 472 861
Capitaux propres	2 625 521	2 484 247
	5 196 091 \$	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 30 juin 2014, la FPI avait une dette à taux variable de 576 539 \$ (575 463 \$ au 31 décembre 2013). Au 30 juin 2014, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 360 737 \$ de la dette à taux variable (323 489 \$ au 31 décembre 2013).

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 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 1,0892 et de 1,0979 pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2014, respectivement, au taux de change de clôture de 1,0676 au 30 juin 2014 aurait donné lieu à une augmentation du bénéfice net d'environ 5 927 \$ et 4 525 \$ pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2014, respectivement. Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2014, une dépréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au dollar canadien aurait donné lieu à une diminution d'environ 55 902 \$ et 54 500 \$, respectivement, des autres éléments du résultat global. 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 six États américains. Une perte de valeur des débiteurs et autres débiteurs de 211 \$ et de 411 \$ est incluse dans les charges d'exploitation des immeubles pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2014 (78 \$ et 72 \$ en 2013), respectivement. La qualité du crédit des débiteurs et autres débiteurs est considérée comme adéquate.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 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)

	30 juin 2014	31 décembre 2013
En souffrance – de 0 à 30 jours	2 869 \$	2 315 \$
En souffrance – de 31 à 90 jours	2 264	456
En souffrance – plus de 91 jours	1 060	564
	6 193	3 335
Provision pour créances douteuses	(438)	(139)
	5 755 \$	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 30 juin 2014, incluant la dette bancaire, les créanciers 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	1 175 \$	1 175 \$	– \$	– \$	– \$
Créanciers et autres passifs ¹	64 174	64 174	–	–	–
Débentures convertibles	181 619	1 500	–	93 949	86 170
Débentures de premier rang non garanties	125 000	–	–	125 000	–
Emprunts hypothécaires et autres emprunts ¹	2 317 554	376 707	773 441	552 597	614 809
	2 689 522 \$	443 556 \$	773 441 \$	771 546 \$	700 979 \$

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 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.

		30 juin 2014		31 décembre 2013	
	Hiérarchie de juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Actif :					
Immeubles de placement	Niveau 3	4 952 257 \$	4 952 257 \$	4 851 877 \$	4 851 877 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	Niveau 3	19 921	19 921	47 281	47 281
Billets à recevoir	Niveau 2	19 738	20 888	20 464	21 181
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	Niveau 3	45 415	45 415	–	–
Swaps de taux d'intérêt sur des emprunts hypothécaires	Niveau 2	1 303	1 303	4 279	4 279
		5 038 634	5 039 784	4 923 901	4 924 618
Passif :					
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	Niveau 2	2 262 290	2 304 896	2 287 597	2 307 518
Débiteures de premier rang non garanties	Niveau 2	124 159	126 068	–	–
Débiteures convertibles	Niveaux 1, 2 ¹	182 946	192 529	185 264	190 206
Swaps de taux d'intérêt sur des emprunts hypothécaires	Niveau 2	5 416	5 416	2 395	2 395
		2 574 811	2 628 909	2 475 256	2 500 119
		2 463 823 \$	2 410 875 \$	2 448 645 \$	2 424 499 \$

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 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 et semestres clos les 30 juin 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 débentures de premier rang non garanties et des débentures convertibles est fondée sur le cours du marché des débentures 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 2 738 \$ et de 6 088 \$ a été comptabilisée pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2014 (profit de 5 414 \$ et de 5 910 \$ en 2013), respectivement, relativement à la juste valeur de ces swaps de taux d'intérêt.

26. Événements postérieurs à la date du bilan

Le 2 juillet 2014, la FPI a remboursé deux emprunts hypothécaires venant à échéance d'un montant de 35 845 \$.

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

Le 15 juillet 2014, la FPI a déclaré une distribution en espèces trimestrielle de 0,3125 \$ par part de série G pour le trimestre se clôturant le 31 juillet 2014.

Le 17 juillet 2014, la FPI a publié un nouveau prospectus préalable de base simplifié. Durant la période de 25 mois au cours de laquelle ce prospectus est valide, la FPI pourrait de temps à autre 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 débentures, de billets ou d'autres types de titres de créance et qui pourront être émis en séries; iv) des bons de souscription de parts; et v) des reçus de souscription visant l'achat de titres de fiducie.

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 7 août 2014.