

États financiers consolidés de

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Exercices clos les 31 décembre 2014 et 2013

(en dollars canadiens)



Responsabilité de la direction à l'égard des états financiers

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

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

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

« Armin Martens »

Armin Martens, ing., M.B.A.
Président et chef de la direction
Le 26 février 2015

« Jim Green »

Jim Green, CA
Chef des services financiers
Le 26 février 2015

RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

Aux porteurs de parts d'Artis Real Estate Investment Trust

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés ci-joints d'Artis Real Estate Investment Trust, qui comprennent les bilans consolidés aux 31 décembre 2014 et 2013, et les comptes consolidés de résultat, les états consolidés des variations des capitaux propres et les tableaux consolidés des flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, ainsi qu'un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

Responsabilité de la direction pour les états financiers consolidés

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

Responsabilité de l'auditeur

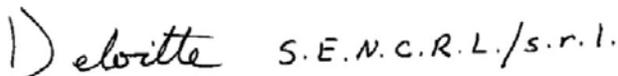
Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur les états financiers consolidés, sur la base de nos audits. Nous avons effectué nos audits selon les normes d'audit généralement reconnues du Canada. Ces normes requièrent que nous nous conformions aux règles de déontologie et que nous planifions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

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

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

Opinion

À notre avis, les états financiers consolidés donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière d'Artis Real Estate Investment Trust aux 31 décembre 2014 et 2013, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS).



Comptables agréés

Le 26 février 2015
Winnipeg (Manitoba)

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Bilans consolidés

(en milliers de dollars canadiens)

	31 décembre 2014	31 décembre 2013
ACTIF		
Actifs non courants :		
Immeubles de placement (note 4)	5 201 489 \$	4 851 877 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement (note 4)	81 682	47 281
Participations dans des coentreprises (note 23)	98 072	42 434
Biens et matériel (note 5)	3 405	2 872
Billets à recevoir (note 6)	18 239	18 741
	5 402 887	4 963 205
Actifs courants :		
Dépôts sur immeubles de placement	50	103
Charges payées d'avance et autres actifs (note 7)	6 671	10 694
Billets à recevoir (note 6)	2 509	1 723
Débiteurs et autres débiteurs (note 8)	10 955	12 537
Trésorerie détenue en fiducie	5 973	5 553
Trésorerie et équivalents de trésorerie	49 807	48 222
	75 965	78 832
	5 478 852 \$	5 042 037 \$
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		
Passifs non courants :		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts (note 9)	1 868 857 \$	2 006 614 \$
Débetures de premier rang non garanties (note 10)	199 527	–
Débetures convertibles (note 11)	189 573	181 282
Autres passifs non courants	1 144	81
	2 259 101	2 187 977
Passifs courants :		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts (note 9)	393 197	280 983
Débetures convertibles (note 11)	–	3 982
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	30 546	25 787
Créditeurs et autres passifs (note 12)	66 703	59 061
Dettes bancaires (note 13)	300	–
	490 746	369 813
	2 749 847	2 557 790
Capitaux propres	2 729 005	2 484 247
Engagements et garanties (note 25)		
Événements postérieurs à la date du bilan (note 28)	5 478 852 \$	5 042 037 \$

Se reporter aux notes annexes.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Comptes consolidés de résultat
Exercices clos les 31 décembre 2014 et 2013

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

	2014	2013
Produits (note 16)	500 558 \$	463 418 \$
Charges d'exploitation des immeubles	187 710	166 536
Bénéfice d'exploitation net	312 848	296 882
Autres produits (charges) :		
Charges du siège social	(10 261)	(9 713)
Charges d'intérêts	(108 546)	(102 615)
Produits d'intérêts	1 818	2 026
(Perte nette) bénéfice net tiré(e) des participations dans des coentreprises (note 23)	(3 987)	7 456
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement (note 4)	38 831	4 385
Perte de change	(21 890)	(7 569)
Coûts de transaction (note 17)	(2 490)	(5 685)
(Perte) profit sur instruments financiers (note 18)	(8 437)	5 988
Bénéfice net	197 886	191 155
Autres éléments du résultat global pouvant être reclassés en bénéfice net au cours de périodes ultérieures :		
Profit de change latent	66 844	27 100
Bénéfice global	264 730 \$	218 255 \$
Bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – de base (note 14 d))	1,36 \$	1,45 \$
Bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – dilué (note 14 d))	1,33 \$	1,41 \$
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation (note 14 d))		
De base	132 553 521	122 405 907
Dilué	143 115 933	133 070 507

Se reporter aux notes annexes.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

États consolidés des variations des capitaux propres
Exercices clos les 31 décembre 2014 et 2013

(en milliers de dollars canadiens)

	Apports de capital des porteurs de parts ordinaires (note 14)	Composante capitaux propres des débetures convertibles	Capitaux propres	Cumul des autres éléments (de la perte globale) 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 l'exercice :								
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission	188 918	–	–	–	(619)	188 299	173 756	362 055
Rémunération fondée sur des parts (note 20 c) i))	–	–	–	–	1 481	1 481	–	1 481
Remboursement de débetures convertibles	–	(99)	–	–	–	(99)	–	(99)
Bénéfice net	–	–	191 155	–	–	191 155	–	191 155
Autres éléments du résultat global	–	–	–	27 100	–	27 100	–	27 100
Distributions	–	–	(147 301)	–	–	(147 301)	–	(147 301)
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 l'exercice :								
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission	142 455	–	–	–	(600)	141 855	–	141 855
Rémunération fondée sur des parts (note 20 c) i))	–	–	–	–	609	609	–	609
Remboursement de débetures convertibles	–	(131)	–	–	–	(131)	–	(131)
Bénéfice net	–	–	197 886	–	–	197 886	–	197 886
Autres éléments du résultat global	–	–	–	66 844	–	66 844	–	66 844
Distributions	–	–	(162 305)	–	–	(162 305)	–	(162 305)
Capitaux propres au 31 décembre 2014	1 780 674 \$	11 023 \$	514 299 \$	92 161 \$	5 225 \$	2 403 382 \$	325 623 \$	2 729 005 \$

Se reporter aux notes annexes.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Tableaux consolidés des flux de trésorerie
Exercices clos les 31 décembre 2014 et 2013

(en milliers de dollars canadiens)

	2014	2013
Flux de trésorerie liés aux :		
Activités d'exploitation :		
Bénéfice net	197 886 \$	191 155 \$
Ajustements pour tenir compte des éléments sans effet de trésorerie :		
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement (note 4)	(38 831)	(4 385)
Amortissement des biens et du matériel	575	511
Perte nette (bénéfice net) tiré(e) des participations dans des coentreprises (note 23)	3 987	(7 456)
Distributions provenant des coentreprises	396	-
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits	10 412	9 291
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	(1 787)	(1 801)
Désactualisation de la composante passif des débetures	(475)	(327)
Ajustement des loyers de façon linéaire (note 4)	(4 677)	(5 543)
Perte de change latente	20 028	9 951
Perte (profit) sur instruments financiers (note 18)	8 437	(5 988)
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts (note 20 c))	1 640	1 827
Amortissement des coûts de financement compris dans les charges d'intérêts	3 018	3 143
Autres avantages du personnel à long terme (note 20 b) ii))	844	-
Variations des éléments sans effet de trésorerie liés aux opérations (note 19)	3 252	6 863
	<u>204 705</u>	<u>197 241</u>
Activités d'investissement :		
Acquisitions d'immeubles de placement, déduction faite de la dette connexe (note 3)	(141 205)	(274 485)
Produit de la cession d'immeubles de placement, déduction faite des coûts et de la dette connexe (note 3)	18 096	11 438
Ajouts aux immeubles de placement (note 4)	(21 522)	(19 080)
Ajouts aux immeubles de placement en cours d'aménagement (note 4)	(21 178)	(40 549)
Acquisition de coentreprises (note 23)	(52 993)	(26 787)
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail	(19 738)	(18 431)
Ajouts aux frais de location (note 4)	(9 386)	(8 472)
Remboursement de capital sur les billets à recevoir	2 937	3 411
Ajouts aux biens et au matériel	(1 108)	(986)
Variation des dépôts sur les immeubles de placement	50	2 297
Variation de la trésorerie détenue en fiducie	(165)	(2 734)
	<u>(246 212)</u>	<u>(374 378)</u>
Activités de financement :		
Émission de parts ordinaires, déduction faite des frais d'émission	141 855	188 299
Émission de parts privilégiées, déduction faite des frais d'émission	-	173 756
Émission de débetures de premier rang non garanties, déduction faite des coûts de financement	199 421	-
Remboursement de débetures convertibles (note 11)	(4 000)	(3 000)
Variation de la dette bancaire	300	-
Distributions payées sur les parts ordinaires	(143 801)	(132 211)
Distributions payées sur les parts privilégiées	(17 662)	(13 342)
Remboursements de capital sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts	(58 603)	(54 705)
Remboursements d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts	(113 506)	(70 004)
Avance sur emprunts hypothécaires et autres emprunts, déduction faite des coûts de financement	37 139	80 984
Émission d'actions privilégiées, déduction faite des frais	211	-
	<u>41 354</u>	<u>169 777</u>
Profit de change sur la trésorerie détenue en monnaie étrangère	1 738	1 088
	<u>1 585</u>	<u>(6 272)</u>
Augmentation (diminution) de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	48 222	54 494
	<u>49 807 \$</u>	<u>48 222 \$</u>
Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie :		
Intérêts versés	107 047 \$	101 403 \$
Intérêts reçus	1 817	2 026

Se reporter aux notes annexes.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2014 et 2013

(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) Déclaration de conformité

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

b) Mode de présentation et d'évaluation

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

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

c) Périmètre de consolidation

Les états financiers consolidés comprennent les comptes de la FPI et des entités que la FPI et ses filiales contrôlent (y compris les partenariats). La FPI exerce un contrôle lorsqu'elle a un pouvoir sur l'entité, qu'elle est exposée à la variabilité du rendement résultant de sa participation dans l'entité ou détient des droits sur ce rendement, et qu'elle peut utiliser son pouvoir pour influencer sur les rendements. La FPI réévalue si elle exerce un contrôle sur une entité si les faits et les circonstances indiquent qu'au moins l'un des trois éléments de contrôle a subi des changements.

Tous les actifs et passifs, capitaux propres, produits, charges et flux de trésorerie intersociétés liés aux transactions entre des membres de la FPI sont entièrement éliminés à la consolidation.

d) Conversion des monnaies étrangères

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

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2014 et 2013

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

2. Principales méthodes comptables (suite)

d) Conversion des monnaies étrangères (suite)

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

e) Instruments financiers

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

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

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

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

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

f) Immeubles de placement

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2014 et 2013

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

2. Principales méthodes comptables (suite)

f) Immeubles de placement (suite)

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

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

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

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

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

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

g) Biens et matériel

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

h) Actifs détenus en vue de la vente

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2014 et 2013

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

2. Principales méthodes comptables (suite)

h) Actifs détenus en vue de la vente (suite)

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

i) Trésorerie détenue en fiducie

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

j) Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

k) Provisions

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

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

l) Comptabilisation des produits

La FPI a conservé la quasi-totalité des risques et des avantages liés au droit de propriété de ses immeubles de placement. Elle comptabilise donc les contrats de location conclus avec ses locataires à titre de contrats de location simple. Les produits locatifs tirés des immeubles de placement comprennent tous les montants reçus des locataires aux termes de contrats de location, y compris les loyers de base, les recouvrements d'impôts fonciers et de charges d'exploitation ainsi que d'autres produits accessoires. Le montant total des loyers de base contractuels aux termes des contrats de location est comptabilisé de façon linéaire sur la durée des contrats respectifs; un loyer à recevoir comptabilisé de façon linéaire, qui est pris en compte dans la valeur comptable des immeubles de placement, est comptabilisé au titre de l'écart entre les produits locatifs comptabilisés et les loyers contractuels reçus. Les recouvrements d'impôts fonciers et de charges d'exploitation sont comptabilisés à titre de produits dans la période au cours de laquelle les coûts recouvrables sont engagés et deviennent imputables aux locataires.

m) Partenariats

Les partenariats sont des accords dans le cadre desquels les parties propriétaires exercent un contrôle conjoint. Le contrôle conjoint représente le partage, en vertu d'un accord contractuel, du contrôle d'un accord, et il existe uniquement lorsque les décisions concernant les activités pertinentes nécessitent le consentement unanime des parties qui partagent le contrôle. La FPI comptabilise ses partenariats comme des coentreprises ou des entreprises communes.

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2014 et 2013

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

2. Principales méthodes comptables (suite)

m) Partenariats (suite)

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

n) Résultat par part

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

o) Activités abandonnées

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

p) Rémunération fondée sur des parts

La FPI peut attribuer des droits fondés sur des parts aux fiduciaires, aux dirigeants, aux employés et aux conseillers. Dans le cas des transactions dont le paiement est fondé sur des parts et qui sont réglées en trésorerie, un passif est comptabilisé et réévalué à la juste valeur à chaque date de clôture et à la date de règlement. Les variations de la juste valeur du passif sont comptabilisées à titre de charge de rémunération pour la période.

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2014 et 2013

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

2. Principales méthodes comptables (suite)

q) Avantages du personnel à long terme

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

Les passifs comptabilisés au titre des autres avantages du personnel à long terme sont évalués à la valeur actualisée des sorties de trésorerie futures estimées que la FPI prévoit relativement aux services fournis par des employés jusqu'à la date de clôture.

r) Recours à des estimations et à des jugements

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

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

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

- Comptabilisation des regroupements d'entreprises – La méthode comptable de la FPI relativement aux regroupements d'entreprises est présentée à la note 2 f). Le jugement appliqué vise à déterminer si les acquisitions d'immeubles constituent une acquisition d'entreprises ou d'actifs.
- Comptabilisation des mesures incitatives à la prise à bail – La méthode comptable de la FPI relativement aux mesures incitatives à la prise à bail est présentée à la note 2 f). La FPI pose des jugements quant à la question de savoir si les mesures incitatives à la prise à bail en lien avec un contrat de location accroissent ou non la valeur de l'immeuble loué, ce qui permet de déterminer si les montants seront comptabilisés à titre de dépenses d'investissement ou pas.
- Coût inscrit à l'actif des immeubles de placement en cours d'aménagement – La méthode comptable de la FPI relativement aux immeubles de placement en cours d'aménagement est présentée à la note 2 f). Le jugement appliqué vise à déterminer à quel moment les travaux sur un immeuble de placement en cours d'aménagement sont considérés comme achevés.
- Classement des contrats de location – La méthode comptable de la FPI relativement à la comptabilisation des produits est présentée à la note 2 l). La FPI émet un jugement visant à déterminer si certains contrats de location constituent des contrats de location simple ou des contrats de location-financement. La FPI a déterminé que tous ses contrats constituaient des contrats de location simple.
- Classement des partenariats – La méthode de comptabilisation des partenariats de la FPI est décrite à la note 2 m) et à la note 23. Le jugement appliqué vise à déterminer si les partenariats constituent des coentreprises ou des entreprises communes.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2014 et 2013

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

2. Principales méthodes comptables (suite)

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

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

- Évaluation des immeubles de placement – La juste valeur des immeubles de placement représente une estimation du prix dont conviendraient des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale. Les estimations et les hypothèses critiques qui sous-tendent l'évaluation des immeubles de placement sont présentées à la note 4.
- Évaluation des actifs et des passifs d'impôt différé – Les estimations et hypothèses critiques qui sous-tendent l'évaluation des actifs et des passifs d'impôt différé sont présentées à la note 22.
- Provision pour créances douteuses – Les estimations et hypothèses critiques qui sous-tendent la valeur de la provision pour créances douteuses sont présentées à la note 27 a) ii).
- Juste valeur des instruments financiers – La juste valeur des instruments financiers est estimée selon le montant pour lequel un instrument pourrait être échangé, ou un passif réglé, entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale. Les estimations et hypothèses critiques qui sous-tendent la juste valeur des instruments financiers sont présentées à la note 27 b).
- Répartition des débetures convertibles – Les estimations et hypothèses critiques qui sous-tendent la répartition des débetures convertibles sont présentées à la note 11.

s) Méthodes comptables nouvelles ou révisées adoptées au cours de l'exercice

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. L'adoption de cette modification n'a eu aucune incidence significative 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. L'adoption de cette interprétation n'a eu aucune incidence significative sur les états financiers consolidés.

t) Modifications futures des méthodes comptables

En novembre 2013, l'IASB a modifié IAS 19, *Avantages du personnel*. Cette modification clarifie les exigences liées à la façon dont les cotisations doivent être rattachées aux périodes de service, et entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} juillet 2014. La FPI ne s'attend pas à ce que cette modification ait une incidence significative sur les états financiers consolidés.

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 modification.

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.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2014 et 2013

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

2. Principales méthodes comptables (suite)

t) Modifications futures des méthodes comptables (suite)

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 modification.

La version définitive d'IFRS 9, *Instruments financiers* (« IFRS 9 ») a été publiée par l'IASB en juillet 2014 et remplacera IAS 39, *Instruments financiers : comptabilisation et évaluation* (« IAS 39 »). IFRS 9 établit les principes pour la comptabilisation, le classement et l'évaluation des actifs et des passifs financiers. 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. Cette approche 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 conserve la plupart des exigences d'IAS 39 concernant les passifs financiers. La modification la plus importante est la suivante : 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

La FPI a fait l'acquisition des immeubles suivants au cours de l'exercice clos le 31 décembre 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
Shoppes of St. Vital	1	Winnipeg (Manitoba)	9 septembre 2014	Commerces de détail
Crowfoot Village	1	Calgary (Alberta)	17 novembre 2014	Commerces de détail
Cargill R&D	1	Région des villes jumelles (Minnesota)	16 décembre 2014	Industriel
Union Crossings II	1	Région des villes jumelles (Minnesota)	31 décembre 2014	Commerces de détail

1. La FPI a acquis une participation de 50 % dans cette coentreprise (se reporter à la note 23).

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2014 et 2013

(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)

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014, la FPI a fait l'acquisition des parcelles de terrain suivantes destinées à l'aménagement :

Propriété	Emplacement	Date d'acquisition	Type d'immeuble
Park Lucero ¹	Région métropolitaine de Phoenix (Arizona)	7 mars 2014	Industriel
Corridor Park ¹	Houston (Texas)	17 juin 2014	Bureaux
Park 8Ninety	Houston (Texas)	18 septembre 2014	Industriel
Stampede Station II	Calgary (Alberta)	8 octobre 2014	Bureaux
801 Carlson	Région des villes jumelles (Minnesota)	20 octobre 2014	Bureaux
Union Crossings III	Région des villes jumelles (Minnesota)	31 décembre 2014	Commerces de détail

1. La FPI a acquis une participation de 90 % dans cette coentreprise (se reporter à la note 23).

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

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date d'acquisition	Type d'immeuble
1110 Pettigrew Avenue	1	Regina (Sask.)	15 janvier 2013	Industriel
Century Crossing III ¹	1	Région de la capitale 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
Portefeuille 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	Bureaux
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 ⁴	1	Région de la capitale Edmonton (Alb.)	28 juin 2013	Industriel
Immeuble de DirectTV	1	Grande région de Denver (Colorado)	31 juillet 2013	Bureaux
North Scottsdale Corporate Center II	1	Région métropolitaine de Phoenix (Arizona)	10 septembre 2013	Bureaux

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

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

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

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2014 et 2013

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

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

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, la FPI a également fait l'acquisition de terrains destinés à l'aménagement situés à Winnipeg au Manitoba et dans la région des villes jumelles au Minnesota.

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 :

	2014	Exercice clos le 31 décembre 2013
Immeubles de placement (note 4)	201 588 \$	497 964 \$
Dette à long terme, y compris les emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, déduction faite des coûts de financement	(60 383)	(223 479)
Contrepartie en trésorerie	141 205 \$	274 485 \$
Coûts de transaction passés en charges (note 17)	2 077 \$	4 929 \$

Cessions

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 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
Shady Oak	Région des villes jumelles (Minnesota)	1 ^{er} décembre 2014	Industriel

Le produit de la vente des immeubles susmentionnés, déduction faite des coûts et de la dette connexe, s'est établi à 18 096 \$. Les actifs et les passifs liés à ces immeubles ont été décomptabilisés.

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

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

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2014 et 2013

(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

	Exercice clos le 31 décembre 2014	
	Immeubles de placement	Immeubles de placement en cours d'aménagement
Solde au début de l'exercice	4 851 877 \$	47 281 \$
Ajouts :		
Acquisitions (note 3)	187 028	14 560
Dépenses d'investissement	21 522	21 178
Frais de location	8 240	1 146
Cessions	(20 407)	-
Reclassement des immeubles de placement en cours d'aménagement	2 338	(2 338)
Profit de change	97 707	1 089
Ajustement des loyers de façon linéaire	4 655	22
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail, déduction faite de l'amortissement	8 816	510
Ajustement de la contrepartie éventuelle	(884)	-
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur	40 597	(1 766)
Solde à la fin de l'exercice	5 201 489 \$	81 682 \$

	Exercice clos le 31 décembre 2013		
	Immeubles de placement	Immeubles de placement en cours d'aménagement	Immeubles de placement détenus en vue de la vente
Solde au début de l'exercice	4 206 126 \$	4 234 \$	58 963 \$
Ajouts :			
Acquisitions (note 3)	497 964	-	-
Dépenses d'investissement	19 015	40 549	65
Frais de location	8 145	226	101
Cessions	(5 358)	-	(6 080)
Reclassement 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
Ajouts 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

Exercices clos les 31 décembre 2014 et 2013

(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 l'exercice clos le 31 décembre 2014, 61 des 246 immeubles de placement formant l'ensemble du portefeuille au 31 décembre 2014 (24,80 %) ont été évalués par des évaluateurs externes qualifiés. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2013, 56 des 232 immeubles de placement formant l'ensemble du portefeuille au 31 décembre 2013 (24,14 %) 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 des exercices clos les 31 décembre 2014 et 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 bénéfice net pour la première année est stabilisé et capitalisé à un taux approprié pour chaque immeuble de placement. Le bénéfice net 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 net et les dépenses d'investissement non recouvrables.

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

Une variation des produits et des charges liés à la location 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 27 b).

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2014 et 2013

(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)

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

	31 décembre 2014			31 décembre 2013		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Ouest canadien :						
Taux d'actualisation	9,00 %	6,25 %	7,34 %	9,25 %	6,50 %	7,43 %
Taux de capitalisation final	8,50 %	4,50 %	6,45 %	8,00 %	5,50 %	6,47 %
Taux de capitalisation	8,25 %	4,50 %	6,18 %	7,50 %	5,25 %	6,18 %
Horizon de placement (en années)	17,0	10,0	10,6	18,0	10,0	10,8
Centre du Canada :						
Taux d'actualisation	8,50 %	7,25 %	7,68 %	8,75 %	7,50 %	7,89 %
Taux de capitalisation final	8,00 %	6,00 %	6,61 %	8,00 %	6,00 %	6,75 %
Taux de capitalisation	8,00 %	5,75 %	6,40 %	7,75 %	6,00 %	6,58 %
Horizon de placement (en années)	13,0	10,0	10,1	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 %	6,55 %	7,00 %	5,75 %	6,51 %
Taux de capitalisation	7,00 %	5,50 %	6,30 %	7,00 %	5,50 %	6,29 %
Horizon de placement (en années)	14,0	10,0	10,6	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 %	7,13 %	9,00 %	6,00 %	7,29 %
Taux de capitalisation	8,75 %	6,00 %	6,88 %	8,75 %	6,00 %	7,06 %
Horizon de placement (en années)	20,0	9,0	11,2	20,0	10,0	11,1
Global :						
Taux d'actualisation	9,50 %	6,25 %	7,55 %	9,50 %	6,50 %	7,60 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	4,50 %	6,63 %	9,00 %	5,50 %	6,66 %
Taux de capitalisation	8,75 %	4,50 %	6,37 %	8,75 %	5,25 %	6,41 %
Horizon de placement (en années)	20,0	9,0	10,7	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

Exercices clos les 31 décembre 2014 et 2013

(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 31 décembre 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	(107 703) \$	116 923 \$
Centre du Canada	(25 580)	27 690
Est du Canada	(22 736)	24 632
États-Unis	(37 455)	40 345
	(193 474) \$	209 590 \$

Au 31 décembre 2014, les immeubles de placement comprenaient des loyers à recevoir comptabilisés de façon linéaire d'un montant net de 30 587 \$ (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 93 275 \$ au 31 décembre 2014 (90 606 \$ au 31 décembre 2013).

Au 31 décembre 2014, des immeubles de placement d'une juste valeur de 4 653 391 \$ (4 671 490 \$ au 31 décembre 2013) ont été donnés en garantie aux termes de conventions hypothécaires et d'une facilité de crédit.

5. Biens et matériel

	31 décembre 2014	31 décembre 2013
Mobilier et agencements de bureau	4 045 \$	3 026 \$
Matériel de bureau et logiciels	1 152	1 063
Amortissement cumulé	(1 792)	(1 217)
	3 405 \$	2 872 \$

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2014 et 2013

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

6. Billets à recevoir

	31 décembre 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.	18 672 \$	20 385 \$
Autres billets à recevoir	2 076	79
	20 748	20 464
Tranche à court terme	2 509	1 723
Tranche à long terme	18 239 \$	18 741 \$

7. Charges payées d'avance et autres actifs

	31 décembre 2014	31 décembre 2013
Assurance payée d'avance	2 667 \$	2 283 \$
Impôt payé d'avance	1 717	1 965
Swaps à titre d'instruments dérivés (note 27 b))	172	4 279
Autres	2 115	2 167
	6 671 \$	10 694 \$

8. Débiteurs et autres débiteurs

	31 décembre 2014	31 décembre 2013
Loyers à recevoir (note 27 a) ii))	5 072 \$	3 335 \$
Provision pour créances douteuses (note 27 a) ii))	(627)	(139)
Revenus de recouvrement courus	3 518	4 114
Autres montants à recevoir	2 992	5 227
	10 955 \$	12 537 \$

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2014 et 2013

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

9. Emprunts hypothécaires et autres emprunts

	31 décembre 2014	31 décembre 2013
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	2 267 285 \$	2 291 636 \$
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	3 186	4 972
Coûts de financement	(8 417)	(9 011)
	2 262 054	2 287 597
Tranche à court terme	393 197	280 983
Tranche à long terme	1 868 857 \$	2 006 614 \$

La majorité des actifs de la FPI a été donnée en garantie aux termes de conventions hypothécaires et d'autres accords de garantie. Un pourcentage de 71,9 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI porte intérêt à des taux fixes, et 17,4 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI portent intérêt à des taux variables et font l'objet de swaps de taux d'intérêt. Le taux d'intérêt effectif moyen pondéré sur tous les emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer était de 4,18 % et leur taux nominal moyen pondéré était de 4,04 % au 31 décembre 2014 (4,27 % et 4,10 %, respectivement, au 31 décembre 2013). Les dates d'échéance de ces emprunts s'échelonnent du 31 janvier 2015 au 14 février 2032.

Les créanciers hypothécaires de la FPI imposent également diverses clauses restrictives financières. La FPI surveille ces clauses restrictives, qui sont principalement des ratios de couverture du service de la dette, et se conforme à ces exigences au 31 décembre 2014.

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 % à la valeur nominale pour un produit brut de 125 000 \$. Le 10 septembre 2014, en vertu du prospectus préalable de base simplifié daté du 17 juillet 2014, la FPI a émis d'autres débentures de premier rang non garanties de série A, à 3,753 %, d'une valeur nominale de 75 000 \$, à un prix de 101,24 \$ pour un produit brut de 75 932 \$. 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 pour le rachat.

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 décembre 2014, la FPI se conformait à ces exigences.

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 3,82 % à l'encours de la composante passif. L'écart entre les versements réels des intérêts en espèces et les charges d'intérêts comptabilisées au titre des débentures de premier rang non garanties 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, 10 septembre 2014	27 mars 2019	3,753 %

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2014 et 2013

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

10. Débentures de premier rang non garanties (suite)

Émission de débitures de premier rang non garanties	Valeur nominale	Désactualisation non amortie	Coûts de financement non amortis	Valeur comptable	Tranche à court terme	Tranche à long terme
Série A	200 000 \$	872 \$	(1 345) \$	199 527 \$	– \$	199 527 \$
31 décembre 2014	200 000 \$	872 \$	(1 345) \$	199 527 \$	– \$	199 527 \$
31 décembre 2013	–	–	–	–	–	–

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014, la FPI a comptabilisé un montant de 59 \$ au titre de la désactualisation de la composante passif et un montant de 165 \$ au titre de l'amortissement des coûts de financement (néant et néant, respectivement, en 2013).

11. Débentures convertibles

Parallèlement à l'acquisition du portefeuille de Fort McMurray qui a pris effet le 30 novembre 2007, la FPI a émis une débenture rachetable convertible de série D à 5,00 % d'un montant total de 20 000 \$. Aucune débenture convertible de série D n'a été convertie en parts de la FPI au cours des exercices 2014 et 2013. Le 31 décembre 2013, la FPI a racheté des débentures convertibles de série D d'un montant de 3 000 \$ pour une contrepartie en trésorerie. Le 15 janvier 2014, la FPI a racheté des débentures convertibles de série D d'un montant de 2 500 \$ pour une contrepartie en trésorerie. Le 1^{er} décembre 2014, la FPI a racheté le solde résiduel des débentures convertibles de série D d'un montant de 1 500 \$ pour une contrepartie en trésorerie.

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

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2014 et 2013

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

11. Débentures convertibles (suite)

Les débentures convertibles de la FPI sont classées à titre d'instruments financiers composés. Le total de la juste valeur des débentures convertibles a été calculé, et cette juste valeur a été divisée en une composante passif et une composante capitaux propres le 2 août 2012, date à laquelle les débentures convertibles ont été reclassées des passifs financiers et à laquelle la FPI a modifié sa déclaration de fiducie afin de se convertir en fiducie à capital fixe. La juste valeur de chaque série de débentures convertibles a été calculée d'après le cours des débentures ou, si aucun cours n'existait, d'après une estimation de la valeur actualisée des versements futurs d'intérêts et de capital aux termes de la débenture convertible effectuée au moyen d'un taux d'actualisation qui s'applique à des instruments d'emprunt semblables.

Les débentures convertibles de série F ont été divisées entre leurs composantes passif et capitaux propres en fonction de la juste valeur estimative de la composante passif. La juste valeur de la composante passif a été calculée selon la valeur actualisée des versements futurs d'intérêts et de capital aux termes de la débenture convertible au moyen d'un taux d'actualisation qui s'applique à des instruments d'emprunt semblables sans option de conversion. La valeur attribuée à la composante capitaux propres correspond au total de la juste valeur de l'instrument financier moins la juste valeur de sa composante passif. Les charges d'intérêts sur les débentures convertibles de série F sont calculées au moyen de l'application d'un taux d'intérêt effectif de 6,25 % à l'encours de la composante passif. L'écart entre les versements réels des intérêts en espèces et les charges d'intérêts comptabilisées au titre des débentures convertibles est ajouté à la composante passif.

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

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

Émission de débentures convertibles rachetables	Date d'émission	Date d'échéance	Taux d'intérêt
Série 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 F	86 170 \$	11 023 \$	84 841 \$	339 \$	85 180 \$	–	85 180 \$
Série G	102 089	–	105 764	(1 371)	104 393	–	104 393
31 décembre 2014	188 259 \$	11 023 \$	190 605 \$	(1 032) \$	189 573 \$	–	189 573 \$
31 décembre 2013	183 767	11 154	185 764	(500)	185 264	3 982	181 282

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014, un montant de 416 \$ au titre de la désactualisation a été porté en réduction de la valeur comptable de la composante passif (327 \$ en 2013).

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2014 et 2013

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

12. Crédoiteurs et autres passifs

	31 décembre 2014	31 décembre 2013
Créditeurs et charges à payer	28 309 \$	30 420 \$
Distributions à payer	12 929	12 088
Intérêts courus	8 985	7 019
Impôts fonciers à payer	3 415	2 899
Versements des locataires à payer	3 631	2 932
Swaps à titre d'instruments dérivés (note 27b))	6 852	2 395
Passif lié aux paiements fondés sur des parts réglés en trésorerie	1 354	355
Autres	1 228	953
	66 703 \$	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 \$, qui pourrait 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 est venue à échéance le 12 septembre 2014.

Le 17 décembre 2014, la FPI a conclu deux facilités de crédit à terme renouvelables non garanties totalisant 125 000 \$, qui peuvent servir aux fins de l'exploitation générale de l'entreprise et du fonds de roulement, ainsi qu'aux fins du financement à court terme des acquisitions d'immeubles de placement et de l'émission de lettres de crédit. Les facilités de crédit viendront à échéance le 15 décembre 2017. Les montants prélevés sur ces facilités portent intérêt au taux préférentiel majoré de 0,70 % ou au taux des acceptations bancaires majoré de 1,70 %. Au 31 décembre 2014, la FPI n'avait prélevé aucun montant sur ces facilités.

Aux fins des facilités de crédit, la FPI doit maintenir un ratio de la dette consolidée par rapport à la valeur comptable brute consolidée d'au plus 65 %, un ratio de la dette garantie consolidée par rapport à la valeur comptable brute consolidée d'au plus 50 %, un ratio minimum du BAIIA consolidé par rapport à l'endettement de 1,4, des capitaux propres ordinaires qui ne sont pas en deçà de la somme de 1 700 000 \$ et de 75 % du produit net tiré de tout placement de titres effectué ultérieurement à la date à laquelle les facilités de crédit ont été conclues, un ratio minimum de la valeur des biens immobiliers non grevés par rapport à la dette non garantie consolidée de 1,4, et un ratio minimum du BAIIA consolidé par rapport aux charges d'intérêts consolidées de 1,65. Au 31 décembre 2014, la FPI se conformait à ces exigences.

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 31 décembre 2014, la part de la FPI à l'égard du solde prélevé sur la facilité de crédit était de 300 \$.

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.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2014 et 2013

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

14. Capitaux propres (suite)

a) Parts ordinaires (suite)

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	200 164	2 986
Régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts	1 678 573	24 957
Financement par capitaux propres au cours de marché	320 000	4 469
Solde au 31 décembre 2014	136 284 463 \$	1 780 674 \$

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 2014, 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 13 503 435 parts, ce qui représentait 10 % du flottant de 135 034 350 parts de la FPI au 30 novembre 2014. 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 2015, soit la date à laquelle la FPI aura acheté le nombre maximal de parts permis en vertu de l'offre. Au cours des exercices clos les 31 décembre 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 récemment modifiée et retraitée le 15 septembre 2014, visant l'émission et la vente, à l'occasion, jusqu'au 17 août 2016, d'un maximum de 4 980 000 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

Exercices clos les 31 décembre 2014 et 2013

(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.

i) Série A

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

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

ii) Série C

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

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

iii) Série E

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2014 et 2013

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

14. Capitaux propres (suite)

b) Parts privilégiées (suite)

iii) Série E (suite)

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

iv) Série G

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

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

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 préalables de base simplifiés

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. Ce prospectus préalable de base a expiré le 15 juillet 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.

Le 17 juillet 2014, la FPI a publié 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 décembre 2014, la FPI avait émis des débetures de premier rang non garanties aux termes de un placement, pour un montant de 75 000 \$ en vertu de ce prospectus préalable de base simplifié.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2014 et 2013

(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

	Exercice clos le 31 décembre	
	2014	2013
Bénéfice net	197 886 \$	191 155 \$
Ajustement pour tenir compte des distributions aux porteurs de parts privilégiées (note 15)	(17 662)	(14 005)
Bénéfice net attribuable aux porteurs de parts ordinaires	180 224	177 150
Ajustement pour tenir compte des débetures convertibles	10 333	10 231
Ajustement pour tenir compte des parts assujetties à des restrictions	(51)	(11)
Ajustement pour tenir compte des parts différées	(2)	–
Bénéfice net dilué attribuable aux porteurs de parts ordinaires	190 504 \$	187 370 \$
Le nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation se présente comme suit :		
Parts ordinaires de base	132 553 521	122 405 907
Incidence des titres ayant un effet dilutif :		
Options sur parts	144 975	173 083
Débetures convertibles	10 200 277	10 425 629
Parts assujetties à des restrictions	216 721	65 888
Parts différées	439	–
Parts ordinaires diluées	143 115 933	133 070 507
Bénéfice net par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires :		
De base	1,36 \$	1,45 \$
Dilué	1,33 \$	1,41 \$

Le calcul du bénéfice net 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. Pour les exercices clos les 31 décembre 2014 et 2013, les options hors du cours constituent les seuls instruments ayant un effet antidilutif.

15. Distributions aux porteurs de parts

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

	Exercice clos le 31 décembre 2014		Exercice clos le 31 décembre 2013	
	Total des distributions	Distributions par part	Total des distributions	Distributions par part
Porteurs de parts ordinaires	143 668 \$	1,08 \$	132 454 \$	1,08 \$
Porteurs de parts privilégiées de série A	4 528	1,31	4 528	1,31
Porteurs de parts privilégiées de série C	4 384	1,46	4 094	1,36
Porteurs de parts privilégiées de série E	4 750	1,19	3 690	0,92
Porteurs de parts privilégiées de série G	4 000	1,25	1 693	0,53

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2014 et 2013

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

16. Produits

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

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

	31 décembre 2014	31 décembre 2013
Un an ou moins	321 426 \$	301 393 \$
Plus de un an et cinq ans ou moins	901 866	866 471
Plus de cinq ans	620 300	630 048
	1 843 592 \$	1 797 912 \$

17. Coûts de transaction

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

	2014	Exercice clos le 31 décembre 2013
Acquisition d'immeubles de placement	2 077 \$	4 929 \$
Acquisitions de coentreprises	413	756
	2 490 \$	5 685 \$

18. (Perte) profit sur instruments financiers

Les composantes (de la perte) du profit sur instruments financiers sont les suivantes :

	2014	Exercice clos le 31 décembre 2013
Déventures convertibles	121 \$	85 \$
Swaps de taux d'intérêt	(8 558)	5 981
Contrat à terme de gré à gré et swaps de change	—	(78)
	(8 437) \$	5 988 \$

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

	2014	Exercice clos le 31 décembre 2013
Charges payées d'avance	(293) \$	(1 079) \$
Débiteurs et autres débiteurs	(907)	(921)
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	4 062	1 896
Créditeurs et autres passifs	390	6 967
	3 252 \$	6 863 \$

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2014 et 2013

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

20. Avantages du personnel

a) Avantages du personnel à court terme

	Exercice clos le 31 décembre	
	2014	2013
Fiduciaires	734 \$	666 \$
Principaux dirigeants	4 231	4 209
Autres employés	12 115	10 415
	17 080 \$	15 290 \$

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

b) Avantages du personnel à long terme

i) 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 principaux dirigeants. 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.

Les principales hypothèses utilisées aux fins des évaluations actuarielles sont les suivantes :

	Exercices clos les 31 décembre	
	2014	2013
Taux d'actualisation	6,00 %	6,00 %
Taux d'augmentation des salaires	2,00 %	2,00 %

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2014 et 2013

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

20. Avantages du personnel (suite)

b) Avantages du personnel à long terme (suite)

i) Régimes de retraite à prestations définies (suite)

Les montants inclus dans les bilans consolidés au titre des régimes de retraite des employés sont présentés ci-après :

	Exercices clos les 31 décembre	
	2014	2013
Obligation au titre des prestations définies	4 104 \$	2 795 \$
Juste valeur des actifs des régimes	4 325	2 937
Situation de capitalisation	(221)	(142)
Actifs non comptabilisés en raison du plafond de l'actif	221	142
Passif net découlant de l'obligation au titre des prestations définies	- \$	- \$
Variations de la valeur actualisée de l'obligation au titre des prestations définies :		
Obligation au titre des prestations définies à l'ouverture	2 795 \$	1 696 \$
Coût des services rendus	1 173	998
Coût financier	136	101
Obligation au titre des prestations définies à la clôture	4 104 \$	2 795 \$
Variations de la juste valeur des actifs des régimes :		
Juste valeur des actifs des régimes à l'ouverture	2 937 \$	1 696 \$
Rendement prévu des actifs des régimes	142	99
Produit d'intérêts (en sus du rendement attendu)	57	61
Cotisations	1 189	1 081
Juste valeur des actifs des régimes à la clôture	4 325 \$	2 937 \$

La charge nette au titre des régimes à prestations définies pour l'exercice clos le 31 décembre 2014 était de 1 189 \$ (1 081 \$ en 2013), et est incluse dans les charges du siège social.

ii) Autres avantages du personnel à long terme

La FPI a une obligation au titre des prestations de retraite futures versées à certains principaux dirigeants à la fin d'une période de service déterminée. La FPI a comptabilisé une charge de 844 \$ au titre de ces prestations pour l'exercice clos le 31 décembre 2014 (néant en 2013), montant qui est pris en compte dans les charges du siège social.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2014 et 2013

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

20. Avantages du personnel (suite)

c) Rémunération fondée sur des parts

	Exercice clos le 31 décembre	
	2014	2013
Fiduciaires	139 \$	292 \$
Principaux dirigeants	1 137	1 135
Autres employés	364	400
	1 640 \$	1 827 \$

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 8 500 000 parts, dont 4 000 000 de parts au maximum sont réservées pour l'émission d'options sur parts.

i) Options sur parts

Pour l'exercice clos le 31 décembre 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 609 \$ (1 481 \$ en 2013). Les droits de ces options sur parts deviennent acquis sur une période de quatre ans à partir de la date d'attribution.

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

	Exercice clos le 31 décembre 2014		Exercice clos le 31 décembre 2013	
	Parts	Prix d'exercice moyen pondéré	Parts	Prix d'exercice moyen pondéré
Solde au début de l'exercice	3 365 213	15,03 \$	3 689 875	14,92 \$
Exercées	(199 713)	12,62	(220 912)	12,95
Échues	(302 250)	15,34	(103 750)	15,42
Solde à la fin de l'exercice	2 863 250	15,17 \$	3 365 213	15,03 \$
Options pouvant être exercées à la fin de l'exercice	1 868 250		1 329 151	

À la date d'exercice des options sur parts exercées durant l'exercice clos le 31 décembre 2014, le prix moyen pondéré par part s'élevait à 15,80 \$ (15,05 \$ en 2013).

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2014 et 2013

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

20. Avantages du personnel (suite)

c) Rémunération fondée sur des parts (suite)

i) Options sur parts (suite)

Les options en cours au 31 décembre 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 \$	33 500	0,25 année	11,28 \$	33 500
13,30 \$	195 500	0,75 année	13,30 \$	195 500
13,44 \$	237 750	1,00 année	13,44 \$	237 750
14,10 \$	864 000	1,50 année	14,10 \$	635 250
16,36 \$	1 532 500	2,25 années	16,36 \$	766 250
	2 863 250		15,17 \$	1 868 250

ii) Parts assujetties à des restrictions

Pour l'exercice clos le 31 décembre 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 1 006 \$ (346 \$ 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.

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

	Exercice clos le 31 décembre 2014	Exercice clos le 31 décembre 2013
	Parts	Parts
Solde au début de l'exercice	203 957	45 060
Attribuées	75 300	155 741
Cumulées	15 016	4 322
Exercées	(1 586)	(457)
Échues	(16 203)	(709)
Solde à la fin de l'exercice	276 484	203 957
Parts assujetties à des restrictions dont les droits ont été acquis à la fin de l'exercice	—	—

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2014 et 2013

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

20. Avantages du personnel (suite)

c) Rémunération fondée sur des parts (suite)

iii) Parts différées

La charge au titre de la rémunération fondée sur des parts qui est liée aux parts différées en circulation en vertu du régime incitatif fondé sur des titres s'est élevée à 25 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2014 (néant en 2013). Les parts différées peuvent uniquement être attribuées aux fiduciaires de la FPI, et les droits relatifs à ces parts deviennent acquis immédiatement. Les parts différées peuvent être rachetées au cours d'une période donnée lorsqu'un fiduciaire cesse d'être fiduciaire. Les parts différées donnent lieu à l'accumulation de parts différées supplémentaire après la date d'attribution. Chaque part différée est évaluée au cours de clôture des parts ordinaires de la FPI à la date de clôture.

	Exercice clos le 31 décembre 2014 Parts	Exercice clos le 31 décembre 2013 Parts
Solde au début de l'exercice	–	–
Attribuées	1 723	–
Cumulées	21	–
Solde à la fin de l'exercice	1 744	–
Parts différées dont les droits ont été acquis à la fin de l'exercice	1 744	–

Au 31 décembre 2014, aucune part payable par versements n'a été attribuée en vertu du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres de la FPI.

21. Transactions entre parties liées

La FPI peut émettre des attributions fondées sur des parts aux fiduciaires, aux dirigeants, aux employés et aux conseillers (note 20).

Les autres transactions entre parties liées se détaillent comme suit :

	Exercice clos le 31 décembre 2014	Exercice clos le 31 décembre 2013
Frais de gestion des immeubles	331 \$	323 \$
Commissions de renouvellement des baux inscrits à l'actif	96	49
Frais de gestion de projets inscrits à l'actif	15	27
Frais liés aux améliorations apportées à des bâtiments inscrits à l'actif	7 881	3 656
Frais liés aux projets d'aménagement inscrits à l'actif	13 263	25 809
Mobilier et agencements de bureau inscrits à l'actif	758	513
Mesures incitatives à la prise à bail inscrites à l'actif	498	1 109
Frais de consultation liés à l'évaluation des taxes foncières	385	274
Produits locatifs	(168)	(168)

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2014 et 2013

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

21. Transactions entre parties liées (suite)

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 décembre 2014 s'élevait à 29 \$ (27 \$ au 31 décembre 2013).

La FPI a engagé des coûts liés aux améliorations apportées à des bâtiments, aux projets d'aménagement et aux mesures incitatives à la prise à bail, qu'elle a payés à Marwest Construction Ltd. (« Marwest Construction ») et à Marwest Development Corporation, des sociétés liées à certains fiduciaires et dirigeants de la FPI. Le montant à payer au 31 décembre 2014 s'élevait à 3 253 \$ (1 161 \$ 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. Le montant à payer au 31 décembre 2014 était de 45 \$ (néant 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 décembre 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 décembre 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 %	–

22. Impôt sur le résultat

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2014 et 2013

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

22. Impôt sur le résultat (suite)

Les filiales américaines de la FPI sont des fiducies de placement immobilier aux fins de l'impôt sur les bénéfices aux États-Unis. Les filiales prévoient distribuer l'intégralité de leur bénéfice imposable aux États-Unis au Canada, et elles peuvent déduire ces distributions aux fins fiscales aux États-Unis. Par conséquent, la FPI ne comptabilise aucune charge d'impôt exigible aux États-Unis. Les filiales américaines sont assujetties à une retenue d'impôt à la source de 30 % à 35 % sur les distributions au Canada. Les retenues d'impôt à la source payées sont comptabilisées avec les distributions connexes.

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

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

Les règles relatives aux EIPD ne s'appliquent pas aux FPI qui satisfont aux conditions prescrites relativement à la nature de leurs actifs et de leurs produits (les « conditions relatives aux FPI »). La FPI a passé en revue les règles relatives aux EIPD et a évalué leur interprétation et leur application à l'égard des actifs et des produits de la FPI. Bien qu'il existe des incertitudes quant à l'interprétation et à l'application des règles relatives aux EIPD, la FPI est d'avis qu'elle satisfaisait aux conditions relatives aux FPI tout au long des exercices clos les 31 décembre 2014 et 2013. Par conséquent, la FPI ne comptabilise pas d'actifs ou de passifs d'impôt différé aux fins fiscales.

23. Partenariats

La FPI détenait des participations dans les partenariats suivants :

Immeuble	Principale vocation	Type de partenariat	Participation	
			31 décembre 2014	31 décembre 2013
Corridor Park	Immeuble de placement	Coentreprise	90 %	–
Park Lucero I	Immeuble de placement	Coentreprise	90 %	–
Park Lucero II	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 %

La FPI a évalué les immeubles de placement susmentionnés à titre de partenariats, étant donné que les décisions concernant les activités pertinentes nécessitent le consentement unanime des parties qui partagent le contrôle. La FPI a déterminé le type de partenariat en fonction de la structure du capital social de chaque immeuble de placement.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2014 et 2013

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

23. Partenariats (suite)

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014, la FPI a conclu quatre ententes de coentreprise. Park Lucero I et Park Lucero II sont 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 Corridor Park est un projet d'aménagement situé à Houston, au Texas. La FPI a fourni un apport de 53 406 \$ dans le cadre de ces ententes de coentreprise, ce qui comprend des coûts de transaction de 413 \$ (note 17) qui ont été engagés durant l'exercice clos le 31 décembre 2014.

La FPI est responsable, de façon conditionnelle, des obligations de certains partenariats. Au 31 décembre 2014, la quote-part des passifs hypothécaires revenant aux copropriétaires était de 82 376 \$ (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.

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

	31 décembre 2014	31 décembre 2013
Actifs non courants :		
Immeuble de placement	87 746 \$	56 913 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	72 262	17 690
Actifs courants :		
Charges payées d'avance et autres actifs	230	26
Débiteurs et autres débiteurs	620	305
Trésorerie détenue en fiducie	1 337	736
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 025	1 201
	165 220	76 871
Passifs non courants :		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	46 487	30 706
Passifs courants :		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	15 116	520
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	497	158
Créditeurs et autres passifs	5 048	3 053
	67 148	34 437
Participations dans des coentreprises	98 072 \$	42 434 \$

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2014 et 2013

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

23. Partenariats (suite)

	2014	Exercice clos le 31 décembre 2013
Produits	8 081 \$	3 617 \$
Charges d'exploitation des immeubles	3 547	1 560
Bénéfice d'exploitation net	4 534	2 057
Autres produits (charges) :		
Charges d'intérêts	(1 166)	(494)
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(7 355)	5 893
(Perte nette) bénéfice net tiré(e) de la participation dans des coentreprises	(3 987) \$	7 456 \$

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2014 et 2013

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

25. Engagements et garanties

a) Lettres de crédit

Au 31 décembre 2014, la FPI avait émis des lettres de crédit d'un montant de 821 \$ (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 décembre 2014, le montant estimatif de la dette assujettie à la garantie était de 5 262 \$ (5 427 \$ au 31 décembre 2013) et la durée moyenne pondérée résiduelle estimative était de 2,9 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.

26. Gestion du capital

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

La déclaration de fiducie de la FPI lui permet de contracter des dettes pourvu que, compte tenu de la dette contractée ou 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 décembre 2014, le ratio de la dette sur la valeur comptable brute était de 44,9 % (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.

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

	31 décembre 2014	31 décembre 2013
Emprunts hypothécaires et autres emprunts (note 9)	2 262 054 \$	2 287 597 \$
Débetures de premier rang non garanties (note 10)	199 527	—
Débetures convertibles (note 11)	189 573	185 264
Dette bancaire (note 13)	300	—
Total de la dette	2 651 454	2 472 861
Capitaux propres	2 729 005	2 484 247
	5 380 459 \$	4 957 108 \$

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2014 et 2013

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

27. 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 débiteures 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 décembre 2014, la FPI avait une dette à taux variable, incluant une dette bancaire, de 637 842 \$ (575 463 \$ au 31 décembre 2013). Au 31 décembre 2014, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 394 960 \$ 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
Dette à taux variable	2 090 \$
Dette à taux fixe échéant dans moins de un an	3 428
	<hr/>
	5 518 \$

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 débiteures 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 1,1080 pour l'exercice clos le 31 décembre 2014, au taux de change de clôture de 1,1601 au 31 décembre 2014, aurait donné lieu à une augmentation du bénéfice net d'environ 1 689 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2014. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2014, une dépréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au dollar canadien aurait donné lieu à une diminution d'environ 56 441 \$ 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.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2014 et 2013

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

27. Gestion du risque et juste valeur (suite)

a) Gestion du risque (suite)

ii) Risque de crédit

L'exposition maximale au risque de crédit de la FPI correspond à la valeur comptable de chaque catégorie d'actifs financiers présentée séparément dans la trésorerie et les équivalents de trésorerie, la trésorerie détenue en fiducie, les 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 861 \$ est incluse dans les charges d'exploitation des immeubles pour l'exercice clos le 31 décembre 2014 (213 \$ en 2013), respectivement. La qualité du crédit des débiteurs et autres débiteurs est considérée comme adéquate.

	31 décembre 2014	31 décembre 2013
En souffrance – de 0 à 30 jours	2 964 \$	2 315 \$
En souffrance – de 31 à 90 jours	424	456
En souffrance – plus de 91 jours	1 684	564
	5 072	3 335
Provision pour créances douteuses	(627)	(139)
	4 445 \$	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.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2014 et 2013

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

27. Gestion du risque et juste valeur (suite)

a) Gestion du risque (suite)

iii) Risque de liquidité (suite)

Le tableau qui suit présente les échéances estimatives des passifs financiers non dérivés de la FPI au 31 décembre 2014, incluant la dette bancaire, les créditeurs et autres passifs, les débetures convertibles, les débetures de premier rang non garanties et les emprunts hypothécaires et autres emprunts. Toutes les débetures 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	300 \$	300 \$	– \$	– \$	– \$
Créditeurs et autres passifs ¹	71 751	71 751	–	–	–
Débetures convertibles	188 259	–	–	102 089	86 170
Débetures de premier rang non garanties	200 000	–	–	200 000	–
Emprunts hypothécaires et autres emprunts ¹	2 329 164	408 963	989 401	346 594	584 206
	2 789 474 \$	481 014 \$	989 401 \$	648 683 \$	670 376 \$

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

b) Juste valeur

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

Aucun transfert d'actifs ou de passifs d'un niveau de la hiérarchie à un autre n'a été effectué au cours des exercices clos les 31 décembre 2014 et 2013.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2014 et 2013

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

27. Gestion du risque et juste valeur (suite)

b) Juste valeur (suite)

	Hiérarchie de juste valeur	31 décembre 2014		31 décembre 2013	
		Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Actif :					
Immeubles de placement	Niveau 3	5 201 489 \$	5 201 489 \$	4 851 877 \$	4 851 877 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	Niveau 3	81 682	81 682	47 281	47 281
Billets à recevoir	Niveau 2	20 748	22 277	20 464	21 181
Swaps de taux d'intérêt sur emprunts hypothécaires	Niveau 2	172	172	4 279	4 279
		5 304 091	5 305 620	4 923 901	4 924 618
Passif :					
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	Niveau 2	2 262 054	2 312 929	2 287 597	2 307 518
Débiteures de premier rang non garanties	Niveau 2	199 527	202 750	–	–
Débiteures convertibles	Niveaux 1, 2 ¹	189 573	193 827	185 264	190 206
Swaps de taux d'intérêt sur emprunts hypothécaires	Niveau 2	6 852	6 852	2 395	2 395
		2 658 006	2 716 358	2 475 256	2 500 119
		2 646 085 \$	2 589 262 \$	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.

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2014 et 2013

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

27. Gestion du risque et juste valeur (suite)

b) Juste valeur (suite)

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 8 558 \$ a été comptabilisée pour l'exercice clos le 31 décembre 2014 (profit de 5 981 \$ en 2013), relativement à la juste valeur de ces swaps de taux d'intérêt.

28. Événements postérieurs à la date du bilan

Le 14 janvier 2015, la FPI a refinancé un emprunt hypothécaire venant à échéance relatif à un immeuble industriel, obtenant ainsi des fonds additionnels de 2 107 \$.

Le 15 janvier 2015, la FPI a déclaré une distribution mensuelle de 0,09 \$ par part pour janvier 2015.

Le 15 janvier 2015, la FPI a déclaré une distribution trimestrielle en espèces de 0,3125 \$ par part de série G pour le trimestre se clôturant le 31 janvier 2015.

Le 29 janvier 2015, la FPI a prélevé un montant de 10 000 \$ sur sa facilité de crédit à terme renouvelable.

Le 2 février 2015, la FPI a remboursé deux emprunts hypothécaires venant à échéance d'un montant de 12 166 \$.

Le 15 février 2015, la FPI a déclaré une distribution mensuelle de 0,09 \$ par part pour février 2015.

Le 23 février 2015, la FPI a refinancé un emprunt hypothécaire venant à échéance relatif à un immeuble industriel, obtenant ainsi des fonds additionnels de 6 401 \$.

29. Approbation des états financiers

Les états financiers consolidés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires, et leur date d'autorisation de publication est le 26 février 2015.