

États financiers consolidés intermédiaires résumés

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2013 et 2012
(non audité)

(en dollars canadiens)

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Bilans consolidés intermédiaires résumés
(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	30 juin 2013	31 décembre 2012 ¹
ACTIF		
Actifs non courants :		
Immeubles de placement (note 4)	4 702 407 \$	4 206 126 \$
Immeubles de placement en cours de construction (note 4)	18 945	4 234
Participations dans des coentreprises (note 18)	35 181	7 850
Biens et matériel (note 5)	2 469	2 397
Billets à recevoir (note 6)	19 632	20 531
	4 778 634	4 241 138
Actifs courants :		
Immeubles de placement détenus en vue de la vente (note 4)	64 355	58 963
Acomptes sur immeubles de placement	4 465	2 397
Charges payées d'avance	9 547	5 576
Billets à recevoir (note 6)	1 700	3 344
Débiteurs et autres débiteurs (note 7)	8 174	11 329
Trésorerie détenue en fiducie	5 970	2 819
Trésorerie et équivalents de trésorerie	42 667	54 494
	136 878	138 922
	4 915 512 \$	4 380 060 \$
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		
Passifs non courants :		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer (note 8)	2 024 305 \$	1 860 606 \$
Débiteures convertibles (note 9)	187 299	182 344
Passif lié aux actions privilégiées	80	76
	2 211 684	2 043 026
Passifs courants :		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer (note 8)	195 922	213 001
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	25 844	23 463
Créditeurs et autres passifs (note 10)	50 199	50 714
Dettes bancaires (note 11)	10 000	-
	281 965	287 178
	2 493 649	2 330 204
Capitaux propres (note 12)	2 421 863	2 049 856
Engagements et garanties (note 20)		
Événements postérieurs à la date du bilan (note 23)	4 915 512 \$	4 380 060 \$

1. Les montants comparatifs ont été retraités du fait de l'adoption d'IFRS 11. Se reporter à la note 2 d).

Se reporter aux notes annexes.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Comptes consolidés intermédiaires résumés de résultat
Trimestres et semestres clos les 30 juin 2013 et 2012
(non audité)

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

	Trimestres clos les		Semestres clos les	
	2013	30 juin 2012	2013	30 juin 2012
Produits	110 737 \$	86 835 \$	219 516 \$	168 967 \$
Charges opérationnelles liées aux immeubles	38 998	29 454	76 261	58 744
	71 739	57 381	143 255	110 223
Autres produits (charges) :				
Charges du siège social	(2 354)	(3 057)	(4 687)	(6 505)
Charges d'intérêts	(25 308)	(23 104)	(49 949)	(44 809)
Produits d'intérêts	624	684	1 107	1 560
Produits tirés des participations dans des coentreprises (note 18)	1 106	–	1 106	–
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement (note 4)	29 035	51 990	63 859	108 861
Perte de change	(4 622)	(2 777)	(6 007)	(2 123)
Coûts de transaction	(3 589)	(1 698)	(5 072)	(3 013)
Profit (perte) sur instruments financiers (note 14)	4 671	(1 099)	5 267	(10 118)
Bénéfice de la période	71 302	78 320	148 879	154 076
Autres éléments du bénéfice global pouvant être reclassés en bénéfice net au cours de périodes ultérieures :				
Profit de change latent	14 783	5 270	21 052	2 170
Bénéfice global pour la période	86 085 \$	83 590 \$	169 931 \$	156 246 \$
Bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – de base (note 12 d)	0,56 \$	0,74 \$	1,21 \$	1,55 \$
Bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – dilué (note 12 d)	0,53 \$	0,70 \$	1,15 \$	1,54 \$
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation (note 12 d) :				
De base	121 467 433	105 468 372	118 276 685	99 562 899
Dilué	132 337 834	116 977 556	129 144 212	105 161 567

Se reporter aux notes annexes.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

États consolidés intermédiaires résumés des variations des capitaux propres
Semestres clos les 30 juin 2013 et 2012
(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	Apports de capital des parts ordinaires	Composante capitaux propres des débitures convertibles	Capitaux propres	Cumul des autres éléments du bénéfice global (de la perte globale)	Surplus d'apport	Total des capitaux propres ordinaires	Total des capitaux propres privilegiés	Total
Capitaux propres au 31 décembre 2011	1 053 530 \$	– \$	213 412 \$	2 873 \$	– \$	1 269 815 \$	– \$	1 269 815 \$
Variations au cours de la période :								
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission	304 486	–	–	–	–	304 486	–	304 486
Conversion des débiteures convertibles	13 864	–	–	–	–	13 864	–	13 864
Bénéfice	–	–	154 076	–	–	154 076	–	154 076
Autres éléments du bénéfice global	–	–	–	2 170	–	2 170	–	2 170
Distributions	–	–	(55 056)	–	–	(55 056)	–	(55 056)
Capitaux propres au 30 juin 2012	1 371 880	–	312 432	5 043	–	1 689 355	–	1 689 355
Variations au cours de la période :								
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission	77 343	–	–	–	(117)	77 226	151 867	229 093
Rémunération fondée sur des parts	–	–	–	–	941	941	–	941
Reclassement du passif lié aux paiements fondés sur des parts dans les capitaux propres	–	–	–	–	3 530	3 530	–	3 530
Reclassement du passif au titre des débiteures convertibles dans les capitaux propres	–	11 587	–	–	–	11 587	–	11 587
Remboursement de débiteures convertibles	–	(328)	–	–	–	(328)	–	(328)
Conversion des débiteures convertibles	78	(6)	–	–	–	72	–	72
Bénéfice	–	–	186 263	–	–	186 263	–	186 263
Autres éléments de la perte globale	–	–	–	(6 826)	–	(6 826)	–	(6 826)
Distributions	–	–	(63 831)	–	–	(63 831)	–	(63 831)
Capitaux propres au 31 décembre 2012	1 449 301	11 253	434 864	(1 783)	4 354	1 897 989	151 867	2 049 856
Variations au cours de la période :								
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission	175 781	–	–	–	(268)	175 513	96 567	272 080
Rémunération fondée sur des parts	–	–	–	–	760	760	–	760
Bénéfice	–	–	148 879	–	–	148 879	–	148 879
Autres éléments du bénéfice global	–	–	–	21 052	–	21 052	–	21 052
Distributions	–	–	(70 764)	–	–	(70 764)	–	(70 764)
Capitaux propres au 30 juin 2013	1 625 082 \$	11 253 \$	512 979 \$	19 269 \$	4 846 \$	2 173 429 \$	248 434 \$	2 421 863 \$

Se reporter aux notes annexes.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Tableaux consolidés intermédiaires résumés des flux de trésorerie
Trimestres et semestres clos les 30 juin 2013 et 2012
(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	Trimestres clos les		Semestres clos les	
	2013	2012	2013	2012 ¹
Flux de trésorerie liés aux :				
Activités opérationnelles :				
Bénéfice de la période	71 302 \$	78 320 \$	148 879 \$	154 076 \$
Ajustements pour tenir compte des éléments sans effet de trésorerie :				
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement (note 4)	(29 035)	(51 990)	(63 859)	(108 861)
Amortissement des biens et du matériel	140	88	228	176
Produits tirés des participations dans une coentreprise (note 18)	(1 106)	–	(1 106)	–
Amortissement :				
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par le biais des produits	2 159	1 425	4 170	2 750
Emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	(443)	(314)	(884)	(603)
Accroissement de la composante passif des débtentures convertibles	(80)	–	(158)	–
Ajustement des loyers de façon linéaire	(1 326)	(1 550)	(2 766)	(2 824)
Perte de change latente	6 665	3 130	8 391	2 295
(Profit) perte latent(e) lié(e) à la juste valeur des instruments financiers	(4 671)	1 099	(5 267)	10 118
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts	440	931	883	2 443
Amortissement des frais de financement compris dans les charges d'intérêts	797	616	1 606	1 235
Charge au titre du régime à prestations définies	–	215	–	431
	44 842	31 970	90 117	61 236
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail	(3 241)	(2 646)	(7 157)	(4 188)
Variations des éléments sans effet de trésorerie liés aux opérations (note 15)	(1 096)	(2 177)	1 334	543
	40 505	27 147	84 294	57 591
Activités d'investissement :				
Acquisitions d'immeubles de placement, déduction faite de la dette connexe (note 3)	(175 941)	(255 605)	(219 811)	(299 283)
Ajouts aux immeubles de placement	(3 786)	(2 542)	(5 810)	(3 459)
Ajouts aux immeubles de placement en cours de construction	(8 790)	(1 143)	(13 116)	(5 735)
Ajouts aux coentreprises	(26 220)	(1 100)	(26 220)	(6 854)
Remboursement d'un billet à recevoir	–	–	1 653	–
Avance sur les billets à recevoir	–	–	–	(143)
Remboursement de capital sur les billets à recevoir	449	445	890	863
Ajouts aux biens et au matériel	(268)	(67)	(300)	(1 982)
Ajouts aux frais de location	(1 932)	(1 396)	(3 791)	(2 177)
Variation des acomptes sur les immeubles de placement	10 850	(299)	(1 853)	(5 249)
	(205 638)	(261 707)	(268 358)	(324 019)
Activités de financement :				
Émission de parts ordinaires, déduction faite des frais d'émission	170 605	115 293	175 513	304 150
Émission de parts privilégiées, déduction faite des frais d'émission	8	–	96 567	–
Remboursement de débtentures convertibles	–	(281)	–	(30 172)
Variation de la dette bancaire	(10 000)	25 000	10 000	(12 900)
Distributions payées sur les parts ordinaires	(32 078)	(28 112)	(64 151)	(53 177)
Distributions payées sur les parts privilégiées	(3 481)	–	(5 613)	–
Remboursements de capital sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer	(13 097)	(9 438)	(26 156)	(18 379)
Remboursement d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts à payer	(14 283)	–	(48 687)	(10 919)
Avance sur emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer, déduction faite des coûts de financement	9 383	31 798	34 102	45 658
	107 057	134 260	171 575	224 261
Profit (perte) de change sur la trésorerie détenue en monnaie étrangère	295	200	662	(461)
Diminution de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	(57 781)	(100 100)	(11 827)	(42 628)
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	100 448	151 566	54 494	94 094
	42 667 \$	51 466 \$	42 667 \$	51 466 \$
Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie :				
Intérêts versés	27 217 \$	25 272 \$	49 241 \$	43 860 \$
Intérêts reçus	624	683	1 107	1 561

1. Les montants comparatifs ont été retraités du fait de l'adoption d'IFRS 11. Se reporter à la note 2 d).

Se reporter aux notes annexes.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2013 et 2012

(non audité)

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

1. Entreprise :

Artis Real Estate Investment Trust (la « FPI ») est une fiducie de placement immobilier à capital fixe non constituée en société par actions établie en vertu des lois de la province du Manitoba et régie par ces lois. La FPI a été créée aux termes d'une déclaration de fiducie datée du 8 novembre 2004, dont la dernière modification et mise à jour a eu lieu le 2 août 2012 (la « déclaration de fiducie »). La FPI a pour objectif de détenir, de gérer, de louer et, le cas échéant, de mettre en valeur des immeubles de bureaux et de commerces de détail ainsi que des immeubles industriels au Canada et aux États-Unis, et ce, directement ou indirectement). Le siège social de la FPI est situé au 360 Main Street, Suite 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 et à 1,1875 \$ par part privilégiée de série E) seront établies par le conseil des fiduciaires.

2. Principales méthodes comptables :

a) Mode de présentation et d'évaluation :

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

Les états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été préparés conformément aux mêmes conventions et méthodes comptables que celles utilisées pour les états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012, à l'exception des normes dont l'adoption est présentée à la note 2 d). Les états financiers consolidés sont préparés sur une base de continuité d'exploitation et sont présentés en dollars canadiens arrondis au millier de dollars près, à moins d'indication contraire.

Ces états financiers consolidés intermédiaires résumés doivent être lus en parallèle avec les états financiers consolidés de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2012.

b) Partenariats :

La FPI comptabilise ses partenariats comme des entreprises communes ou des coentreprises. Pour les entreprises communes, la FPI intègre dans ses états financiers consolidés sa quote-part des actifs, des passifs, des produits, des charges et des flux de trésorerie de l'entreprise commune. Les coentreprises sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

c) Recours à des estimations et à des jugements :

La préparation des états financiers consolidés exige de la direction qu'elle fasse des estimations, qu'elle pose des hypothèses et qu'elle émette des jugements qui ont une incidence sur les montants déclarés des actifs et des passifs, sur les informations à fournir relativement aux actifs et aux passifs éventuels à la date des états financiers et sur les montants déclarés des produits et des charges de la période considérée. Les estimations et jugements critiques sont présentés à la note 2 des états financiers consolidés de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Comme il est décrit à la note 2 b), la direction de la FPI fait appel à son jugement pour l'application de sa méthode de comptabilisation des entreprises communes, au moment de déterminer si un partenariat constitue une entreprise commune ou une coentreprise.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2013 et 2012
(non audité)

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

2. Principales méthodes comptables (suite) :

d) Méthodes comptables adoptées au cours de la période :

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

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

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

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

IFRS 11, *Partenariats* (« IFRS 11 »), a été publiée par l'IASB en mai 2011. IFRS 11 définit les principes de présentation de l'information financière que les parties à un partenariat doivent appliquer. IFRS 11 annule et remplace IAS 31, *Participations dans des coentreprises*, et SIC-13, *Entités contrôlées conjointement – Apports non monétaires par des coentrepreneurs*. En raison de cette nouvelle norme, l'IASB a également publié, modifié et renommé IAS 28, *Participations dans des entreprises associées et des coentreprises*. IFRS 11 a pris effet pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2013. Par conséquent, la FPI a réduit ses actifs et ses passifs au 31 décembre 2012 de 9 704 \$ et de 1 854 \$, respectivement, et les a remplacés par une participation dans une coentreprise de 7 850 \$ (note 18). La norme n'a eu aucune incidence sur le bilan consolidé de la FPI au 1^{er} janvier 2012 ou sur le bénéfice net de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2012.

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

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2013 et 2012
(non audité)

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

2. Principales méthodes comptables (suite) :

e) Modifications futures des méthodes comptables :

En décembre 2011, l'IASB a modifié IAS 32, *Compensation des actifs financiers et des passifs financiers*. La modification, qui clarifie certains aspects de la compensation et des règlements nets et bruts, sera en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2014. La FPI évalue actuellement l'incidence de cette norme modifiée.

IFRS 9, *Instruments financiers* (« IFRS 9 »), remplacera IAS 39, *Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation* (« IAS 39 »). IFRS 9 utilise une approche unique pour établir si un actif financier est évalué à son coût amorti ou à sa juste valeur, remplaçant ainsi les multiples choix de classement selon IAS 39. L'approche d'IFRS 9 est fondée sur la manière dont une entité gère ses instruments financiers et sur les caractéristiques des flux de trésorerie contractuels des actifs financiers. IFRS 9 a été modifiée par l'IASB en octobre 2010 pour fournir des indications sur le classement et le reclassement des passifs financiers, sur leur évaluation et sur la présentation des profits ou des pertes sur les passifs financiers désignés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net. Lorsqu'une entité choisit d'évaluer un passif financier à la juste valeur, les profits ou les pertes découlant des variations du risque de crédit de l'instrument doivent être comptabilisés dans les autres éléments du résultat global. IFRS 9 entrera en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2015. La FPI évalue actuellement l'incidence de cette norme modifiée.

3. Acquisitions et cessions d'immeubles de placement :

Acquisitions :

Au cours du semestre clos le 30 juin 2013, la FPI a acquis les immeubles suivants :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date d'acquisition	Type d'immeuble
1110 Pettigrew Avenue	1	Regina (Sask.)	15 janvier 2013	Industriel
Century Crossing III ¹	1	Spruce Grove (Alb.)	11 février 2013	Commerce de détail
495 Richmond Road	1	Ottawa (Ont.)	28 juin 2013	Bureaux
220 Portage Avenue	1	Winnipeg (Man.)	15 mars 2013	Bureaux
Quarry Park Portfolio	3	Calgary (Alb.)	30 avril 2013	Bureaux
1700 Broadway ²	1	Denver (Colo.)	15 mai 2013	Bureaux
ASM America Headquarters Building	1	Phoenix (Ariz.)	22 mai 2013	Bureaux
Cara Foods Building ³	-	Phoenix (Ariz.)	4 juin 2013	Industriel
Oakdale Village	1	Vaughan (Ont.)	5 juin 2013	Bureaux
		Région métropolitaine des villes jumelles (Minn.)	10 juin 2013	Commerce de détail
PTI Building	1	Edmonton (Alb.)	28 juin 2013	Industriel

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

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

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

Au cours du semestre clos le 30 juin 2013, la FPI a également acquis un terrain à développer situé à Winnipeg au Manitoba et dans la région métropolitaine des villes jumelles au Minnesota.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2013 et 2012
(non audité)

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

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

Acquisitions (suite) :

Au cours du semestre clos le 30 juin 2012, la FPI a acquis les immeubles suivants :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date d'acquisition	Type d'immeuble
North 48 Commercial Complex	1	Saskatoon (Sask.)	31 janvier 2012	Bureaux
Aluma Systems Building	1	Edmonton (Alb.)	24 février 2012	Industriel
GSA Phoenix Professional Office Building	1	Phoenix (Ariz.)	29 mars 2012	Bureaux
Westbank Hub Centre North ¹	-	West Kelowna (C.-B.)	16 avril 2012	Commerce de détail
Linden Ridge Shopping Centre	1	Winnipeg (Man.)	23 avril 2012	Commerce de détail
Trimac House	1	Calgary (Alb.)	30 avril 2012	Bureaux
Crowfoot Corner	1	Calgary (Alb.)	30 avril 2012	Commerce de détail
MAX à Kierland	1	Scottsdale (Ariz.)	25 mai 2012	Bureaux
Portefeuille d'immeubles de bureaux de LaSalle	4	Calgary (Alb.)	11 juin 2012	Bureaux
Whistler Hilton Retail Plaza ²	1	Whistler (C.-B.)	14 juin 2012	Commerce de détail

1. La FPI a acquis une participation additionnelle de 25 % dans cet immeuble, sauf la partie en cours de construction.

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

Ces acquisitions ont été comptabilisées selon la méthode de l'acquisition, et les résultats opérationnels ont été inclus dans les comptes de la FPI à compter de leur date d'acquisition respective.

L'actif net acquis, à l'exception des coentreprises, s'est établi comme suit :

	Trimestres clos les		Semestres clos les	
	2013	30 juin 2012	2013	30 juin 2012 ¹
Immeubles de placement	305 052 \$	478 583 \$	381 732 \$	589 410 \$
Dette à long terme, y compris les emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché acquis, déduction faite des coûts de financement	(129 111)	(222 778)	(161 921)	(289 927)
Contrepartie éventuelle	-	(200)	-	(200)
Contrepartie en trésorerie	175 941 \$	255 605 \$	219 811 \$	299 283 \$
Coûts de transaction passés en charges	2 890 \$	1 698 \$	4 373 \$	2 516 \$

1. Les montants comparatifs ont été retraités du fait de l'adoption d'IFRS 11. Se reporter à la note 2 d).

Cessions :

Au cours du semestre clos les 30 juin 2013 et 2012, la FPI n'a pas cédé d'immeubles.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2013 et 2012

(non audité)

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

4. Immeubles de placement, immeubles de placement en cours de construction et immeubles de placement détenus en vue de la vente :

	Semestre clos le 30 juin 2013		
	Immeubles de placement	Immeubles de placement en cours de construction	Immeubles de placement détenus en vue de la vente
Solde au début de la période	4 206 126 \$	4 234 \$	58 963 \$
Ajouts :			
Acquisitions (note 3)	381 732	–	–
Dépenses d'investissement	5 761	13 116	49
Frais de location	3 712	–	79
Reclassement d'immeubles de placement	(7 555)	1 326	6 229
Profit de change	42 298	25	–
Ajustement des loyers de façon linéaire	2 737	–	29
Ajout de mesures incitatives à la prise à bail, déduction faite de l'amortissement	3 066	(7)	(72)
(Profit) perte latent(e) lié(e) à la juste valeur	64 530	251	(922)
Solde à la fin de la période	4 702 407 \$	18 945 \$	64 355 \$

	Exercice clos le 31 décembre 2012 ¹		
	Immeubles de placement	Immeubles de placement en cours de construction	Immeubles de placement détenus en vue de la vente
Solde au début de la période	3 003 604 \$	20 463 \$	– \$
Ajouts :			
Acquisitions (note 3)	987 979	–	–
Dépenses d'investissement	18 663	8 737	–
Frais de location	6 447	–	–
Cessions	(2 790)	–	–
Reclassement d'immeubles de placement	27 552	(27 552)	–
Reclassement d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	(58 963)	–	58 963
Perte de change	(11 678)	(56)	–
Ajustement des loyers de façon linéaire	5 473	–	–
Ajout de mesures incitatives à la prise à bail, déduction faite de l'amortissement	9 217	–	–
Profit lié à la juste valeur	220 622	2 642	–
Solde à la fin de la période	4 206 126 \$	4 234 \$	58 963 \$

1. Les montants comparatifs ont été retraités du fait de l'adoption d'IFRS 11. Se reporter à la note 2 d).

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2013 et 2012
(non audité)

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

4. Immeubles de placement, immeubles de placement en cours de construction et immeubles de placement détenus en vue de la vente (suite) :

Les évaluations externes sont effectuées trimestriellement par rotation sur un cycle de quatre ans. Au cycle du deuxième trimestre, 14 immeubles de placement, d'une juste valeur totalisant 258 269 \$ au 30 juin 2013 (92 942 \$ au 31 décembre 2012), ont été évalués par des évaluateurs externes qualifiés.

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, deux méthodes d'évaluation généralement reconnues. 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 sur, sans toutefois s'y limiter, les produits tirés des contrats de location en cours, les charges prévues et réelles ainsi que les hypothèses concernant les produits tirés de contrats de location futurs. La FPI a recours, entre autres, à un historique de location, à des rapports sur le marché, aux profils des locataires et aux évaluations des bâtiments pour déterminer les hypothèses les plus appropriées. Les taux d'actualisation et de capitalisation sont estimés à l'aide d'études de marché, d'évaluations disponibles et de données de marché comparables. En vertu de la méthode de la capitalisation globale, le résultat pour la première année est stabilisé et capitalisé à un taux approprié pour chaque immeuble de placement. 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. Selon la hiérarchie des justes valeurs, la juste valeur des immeubles de placement de la FPI se classe au troisième niveau.

Les principales hypothèses utilisées pour évaluer les immeubles de placement, y compris ceux qui sont détenus en vue de la vente, se présentent comme suit :

	30 juin 2013			31 décembre 2012		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Taux d'actualisation	9,75 %	6,50 %	7,60 %	9,75 %	6,50 %	7,68 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	5,50 %	6,65 %	9,00 %	5,50 %	6,73 %
Taux de capitalisation	9,00 %	5,25 %	6,33 %	9,00 %	5,25 %	6,46 %
Horizon de placement (en années)	20,0	10,0	10,8	20,0	10,0	10,7

Les principales hypothèses utilisées aux fins d'évaluation tiennent compte de taux qui représentent le portefeuille complet des immeubles de placement de la FPI.

Au 30 juin 2013, la FPI avait mis en vente deux immeubles de placement auprès d'un courtier externe et, aux termes d'une convention, avait prévu vendre un immeuble de placement. Ces immeubles de placement, d'une juste valeur de 64 355 \$, ont été classés comme détenus en vue de la vente au 30 juin 2013 (58 963 \$ au 31 décembre 2012).

Au 30 juin 2013, les immeubles de placement comprenaient des loyers à recevoir amortis selon le mode linéaire d'un montant net de 22 604 \$ (19 663 \$ au 31 décembre 2012) découlant de la comptabilisation de produits locatifs selon le mode 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 88 957 \$ au 30 juin 2013 (88 334 \$ au 31 décembre 2012).

Au 30 juin 2013, des immeubles de placement d'une juste valeur de 4 520 369 \$ (4 137 932 \$ au 31 décembre 2012) ont été donnés en garantie aux termes de conventions hypothécaires et de la facilité de crédit.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2013 et 2012
(non audité)

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

5. Biens et matériel :

	30 juin 2013	31 décembre 2012
Mobilier et agencements	2 353 \$	2 072 \$
Matériel de bureau et logiciels	1 050	1 031
Amortissement cumulé	(934)	(706)
	2 469 \$	2 397 \$

6. Billets à recevoir :

	30 juin 2013	31 décembre 2012
Billet à recevoir d'un locataire, venant à échéance en mai 2023, portant intérêt au taux de 5,89 % par année, remboursable en divers versements mensuels mixtes (capital et intérêts). Un cas de défaut aux termes du billet constitue un défaut au bail du locataire.	21 223 \$	22 072 \$
Billet à recevoir, arrivé à échéance en mars 2013, portant intérêt au taux de 10,00 % par année, remboursable en versements mensuels mixtes (capital et intérêts) de 17 \$ de février 2011 à mars 2012 et portant intérêt au taux de 12,00 % par année, remboursable en versements mensuels mixtes (capital et intérêts) de 20 \$ d'avril 2012 à mars 2013. Le billet à recevoir était non garanti.	–	1 673
Autres billets à recevoir	109	130
	21 332	23 875
Tranche à court terme	1 700	3 344
Tranche à long terme	19 632 \$	20 531 \$

7. Débiteurs et autres débiteurs :

	30 juin 2013	31 décembre 2012 ¹
Loyers à recevoir (note 22 a) ii)	3 937 \$	3 837 \$
Provision pour créances douteuses (note 22 a) ii)	(113)	(162)
Revenus de recouvrement cumulés	1 582	2 561
Autres montants à recevoir	2 768	5 093
	8 174 \$	11 329 \$

1. Les montants comparatifs ont été retraités du fait de l'adoption d'IFRS 11. Se reporter à la note 2 d).

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2013 et 2012
(non audité)

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

8. Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer :

	30 juin 2013	31 décembre 2012
Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer	2 223 816 \$	2 076 958 \$
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	5 889	6 145
Coûts de financement	(9 478)	(9 496)
	2 220 227	2 073 607
Tranche à court terme	195 922	213 001
Tranche à long terme	2 024 305 \$	1 860 606 \$

La quasi-totalité des actifs de la FPI a été donnée en garantie aux termes de conventions hypothécaires et d'autres accords de garantie. La plupart des emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer portent intérêt à des taux fixes. Le taux d'intérêt effectif moyen pondéré sur tous les emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer était de 4,30 % et leur taux nominal moyen pondéré était de 4,12 % au 30 juin 2013 (4,42 % et 4,23 %, respectivement, au 31 décembre 2012). Les dates d'échéance de ces emprunts s'échelonnent du 5 juillet 2013 au 14 février 2032.

9. Débentures convertibles :

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

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

Émission de débentures convertibles rachetables	Valeur	Composante capitaux propres	Composante passif	Accroissement	Valeur comptable	Tranche à court terme	Tranche à long terme
Série D	7 000 \$	230 \$	6 918 \$	35 \$	6 953 \$	– \$	6 953 \$
Série F	86 170	11 023	84 841	122	84 963	–	84 963
Série G	92 506	–	95 836	(453)	95 383	–	95 383
30 juin 2013	185 676 \$	11 253 \$	187 595 \$	(296) \$	187 299 \$	– \$	187 299 \$
31 décembre 2012	180 721	11 253	182 462	(118)	182 344	–	182 344

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2013 et 2012

(non audité)

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

10. Crédoiteurs et autres passifs :

	30 juin 2013	31 décembre 2012 ¹
Créditeurs et charges à payer	38 053 \$	36 245 \$
Distributions à payer	11 340	10 340
Passifs liés aux instruments financiers	660	4 099
Passif lié aux paiements fondés sur des parts réglés en trésorerie	146	30
	50 199 \$	50 714 \$

1. Les montants comparatifs ont été retraités du fait de l'adoption d'IFRS 11. Se reporter à la note 2 d).

11. Dette bancaire :

Le 6 septembre 2012, la FPI a conclu une facilité de crédit à terme renouvelable d'un montant de 80 000 \$ pouvant servir aux fins opérationnelles générales de l'entreprise, y compris l'acquisition d'immeubles commerciaux et l'émission de lettres de crédit. La facilité de crédit viendra à échéance le 6 septembre 2014. Les montants prélevés sur la facilité portent intérêt au taux préférentiel majoré de 1,00 % ou au taux des acceptations bancaires majoré de 2,00 %. La facilité de crédit est garantie par une charge de premier rang grevant certains immeubles de placement d'une valeur comptable de 150 788 \$ au 30 juin 2013 (146 859 \$ au 31 décembre 2012). Au 30 juin 2013, la FPI avait prélevé 10 000 \$ sur cette facilité (néant au 31 décembre 2012).

12. Capitaux propres :

a) Parts ordinaires :

i) Autorisées :

Aux termes de la déclaration de fiducie, la FPI peut émettre un nombre illimité de parts ordinaires, lesquelles représentent chacune 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 restrictions égaux.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2013 et 2012
(non audité)

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

12. Capitaux propres (suite) :

a) Parts ordinaires (suite) :

ii) Émises et en circulation :

	Nombre de parts	Montant
Solde au 31 décembre 2011	88 872 905	1 053 530 \$
Appels publics à l'épargne, déduction faite des frais d'émission de 16 754 \$	23 735 000	361 702
Conversion de débentures convertibles de série C	1 681	29
Conversion de débentures convertibles de série E	973 311	13 824
Conversion de débentures convertibles de série F	5 159	89
Options exercées	248 625	4 005
Régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts	1 047 788	16 122
Solde au 31 décembre 2012	114 884 469	1 449 301
Appels publics à l'épargne, déduction faite des frais d'émission de 7 306 \$	10 424 750	165 223
Options exercées	86 937	1 350
Régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts	602 642	9 208
Solde au 30 juin 2013	125 998 798	1 625 082 \$

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 13 décembre 2012, 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 10 940 334 parts, ce qui représentait 10 % du flottant de 109 403 338 parts de la FPI au 30 novembre 2012. 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 2013, soit la date à laquelle la FPI aura acheté le nombre maximal de parts permis en vertu de l'offre. Au cours des trimestres et des semestres clos les 30 juin 2013 et 2012, la FPI n'a pas acheté de parts dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités.

iv) Financement par capitaux propres au cours du marché :

En date du 17 septembre 2010, la FPI a conclu avec un placeur pour compte exclusif une convention de placement de titres, qui a été modifiée et retraitée le 18 septembre 2012, visant l'émission et la vente, à l'occasion, jusqu'au 15 juillet 2014, d'un maximum de 5 300 000 parts de la FPI par voie d'un « placement au cours du marché ». C'est la FPI qui détermine le moment de la vente des parts et le nombre de parts effectivement vendues au cours de cette période. Aux termes de la convention de placement de titres, les ventes de parts, le cas échéant, se feront dans le cadre de transactions réputées être des « placements au cours du marché », notamment les ventes faites directement à la Bourse. Au 30 juin 2013, aucune part n'avait été émise aux termes de cette convention.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2013 et 2012

(non audité)

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

12. 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.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2013 et 2012
(non audité)

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

12. Capitaux propres (suite) :

b) Parts privilégiées (suite) :

iii) Série E :

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

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

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

c) Prospectus préalable de base simplifié :

Le 15 juin 2012, la FPI a déposé un nouveau prospectus préalable de base simplifié. La FPI pourrait, à l'occasion, pendant la période de 25 mois de validité de ce prospectus préalable de base simplifié, offrir et émettre les titres suivants jusqu'à concurrence d'un prix offert initial maximal de 2 000 000 \$: i) des parts de fiducie de la FPI; ii) des parts de fiducie privilégiées, pouvant être émises en séries; iii) des titres d'emprunt, qui pourront prendre la forme de débentures, de billets ou d'autres types de titres d'emprunt et qui pourront être émis en séries; iv) des bons de souscription de parts; et v) des reçus de souscription visant l'achat de titres de fiducie. Au 30 juin 2013, la FPI avait émis des parts ordinaires aux termes de deux placements pour un montant de 241 610 \$ et des parts privilégiées aux termes de trois placements pour des montants de 186 250 \$ et de 75 000 \$ US en vertu de ce prospectus préalable de base simplifié.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2013 et 2012
(non audité)

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

12. Capitaux propres (suite) :

d) Nombre moyen pondéré de parts ordinaires :

	Trimestres clos les		Semestres clos les	
	2013	30 juin 2012	2013	30 juin 2012
Bénéfice de la période	71 302 \$	78 320 \$	148 879 \$	154 076 \$
Ajustement pour tenir compte des distributions aux porteurs de parts privilégiées	(3 354)	–	(5 613)	–
Bénéfice de la période attribuable aux porteurs de parts ordinaires	67 948	78 320	143 266	154 076
Ajustement pour tenir compte des options sur parts	–	212	–	–
Ajustement pour tenir compte des débetures convertibles	2 586	3 856	5 127	7 573
Bénéfice dilué attribuable aux porteurs de parts ordinaires au cours de la période	70 534 \$	82 388 \$	148 393 \$	161 649 \$
Le nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation se présente comme suit :				
Parts ordinaires de base	121 467 433	105 468 372	118 276 685	99 562 899
Incidence des titres ayant un effet dilutif :				
Options sur parts	275 758	346 644	272 884	–
Débetures convertibles	10 594 643	11 162 540	10 594 643	5 598 668
Parts ordinaires diluées	132 337 834	116 977 556	129 144 212	105 161 567
Bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires :				
De base	0,56 \$	0,74 \$	1,21 \$	1,55 \$
Dilué	0,53 \$	0,70 \$	1,15 \$	1,54 \$

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2013 et 2012
(non audité)

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

13. Distributions aux porteurs de parts :

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

	Trimestre clos le 30 juin 2013		Trimestre clos le 30 juin 2012	
	Total des distributions	Distributions par part	Total des distributions	Distributions par part
Porteurs de parts ordinaires	33 048 \$	0,27 \$	28 842 \$	0,27 \$
Porteurs de parts privilégiées de série A	1 132	0,33	–	–
Porteurs de parts privilégiées de série C	1 035	0,35	–	–
Porteurs de parts privilégiées de série E	1 187	0,30	–	–

	Semestre clos le 30 juin 2013		Semestre clos le 30 juin 2012	
	Total des distributions	Distributions par part	Total des distributions	Distributions par part
Porteurs de parts ordinaires	64 126 \$	0,54 \$	55 056 \$	0,54 \$
Porteurs de parts privilégiées de série A	2 264	0,66	–	–
Porteurs de parts privilégiées de série C	2 035	0,68	–	–
Porteurs de parts privilégiées de série E	1 314	0,33	–	–

14. Profit (perte) sur instruments financiers :

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

	Trimestres clos les		Semestres clos les	
	2013	30 juin 2012	2013	30 juin 2012
Débitures convertibles	– \$	673 \$	– \$	(10 032) \$
Swaps de taux d'intérêt	5 414	(1 931)	5 910	(323)
Contrat à terme de gré à gré et swaps	(743)	159	(643)	237
	4 671 \$	(1 099) \$	5 267 \$	(10 118) \$

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2013 et 2012
(non audité)

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

15. Variations des éléments sans effet de trésorerie liés aux opérations :

	Trimestres clos les		Semestres clos les	
	2013	30 juin 2012 ¹	2013	30 juin 2012 ¹
Charges payées d'avance	(1 014) \$	(2 800) \$	(2 153) \$	(2 813) \$
Débiteurs et autres débiteurs	5 212	867	3 228	(2 385)
Trésorerie détenue en fiducie	(2 059)	(388)	(3 151)	(1 428)
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	599	4 478	2 090	8 232
Créditeurs et autres passifs	(3 834)	(4 334)	1 320	(1 063)
	(1 096) \$	(2 177) \$	1 334 \$	543 \$

1. Les montants comparatifs ont été retraités du fait de l'adoption d'IFRS 11. Se reporter à la note 2 d).

16. Avantages du personnel :

a) Régimes de retraite à prestations définies :

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

Au 30 juin 2013, la juste valeur des actifs des régimes s'élevait à 2 218 \$. L'obligation comptabilisée au titre des régimes de retraite, déduction faite des actifs des régimes, s'élevait à néant au 30 juin 2013. La charge nette au titre des régimes à prestations définies était de 262 \$ et de 523 \$, respectivement, pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2013 (215 \$ et 431 \$ en 2012), et est incluse dans les charges du siège social.

b) Rémunération fondée sur des parts :

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

i) Options sur parts :

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2013, la charge liée à la rémunération fondée sur des parts relative aux options sur parts attribuées aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres s'est élevée respectivement à 379 \$ et à 760 \$ (931 \$ et 2 443 \$ en 2012). Ces options sur parts attribuées deviennent acquises sur une période de quatre ans.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2013 et 2012
(non audité)

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

16. Avantages du personnel :

b) Rémunération fondée sur des parts (suite) :

i) Options sur parts (suite) :

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

	Semestre clos le 30 juin 2013		Semestre clos le 30 juin 2012	
	Parts	Prix d'exercice moyen pondéré	Parts	Prix d'exercice moyen pondéré
Solde au début de la période	3 689 875	14,92 \$	2 164 250	13,52 \$
Attribuées	–	–	1 849 500	16,36
Exercées	(86 937)	12,50	(88 875)	12,38
Échues	(39 750)	15,29	(42 000)	15,14
Solde à la fin de la période	3 563 188	14,97 \$	3 882 875	14,88 \$
Options pouvant être exercées à la fin de la période	1 321 376		577 000	

Le prix moyen pondéré par part à la date d'exercice pour les options sur parts exercées au cours du semestre clos le 30 juin 2013 était de 16,19 \$ (16,17 \$ en 2012).

Les options en cours au 30 juin 2013 se présentent comme suit :

Prix d'exercice	Nombre d'options en cours	Durée de vie contractuelle résiduelle moyenne pondérée	Prix d'exercice moyen pondéré des options en cours	Nombre d'options pouvant être exercées
11,28 \$	133 938	1,75 année	11,28 \$	69 626
13,30 \$	315 250	2,25 années	13,30 \$	128 750
13,44 \$	324 500	2,50 années	13,44 \$	137 500
14,10 \$	1 039 500	3,00 années	14,10 \$	518 000
16,36 \$	1 750 000	3,75 années	16,36 \$	467 500
	3 563 188		14,97 \$	1 321 376

ii) Parts assujetties à des restrictions :

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2013, la charge liée à la rémunération fondée sur des parts relative aux parts assujetties à des restrictions attribuées aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres s'est élevée à 61 \$ et à 123 \$ (néant et néant en 2012), respectivement. La période d'acquisition des droits des parts assujetties à des restrictions commence au troisième anniversaire de la date d'attribution. Les parts assujetties à des restrictions donnent lieu, au cours de la période d'acquisition, à l'accumulation de parts assujetties à des restrictions additionnelles qui sont créditées une fois que les droits des parts assujetties à des restrictions sont acquis. Chaque part assujettie à des restrictions est évaluée au cours de clôture des parts ordinaires de la FPI à la date de clôture.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2013 et 2012
(non audité)

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

16. Avantages du personnel :

b) Rémunération fondée sur des parts (suite) :

ii) Parts assujetties à des restrictions (suite) :

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

	Semestre clos le 30 juin 2013	Semestre clos le 30 juin 2012
	Parts	Parts
Solde au début de la période	45 060	–
Attribuées	26 697	–
Cumulées	1 537	–
Exercées	(254)	–
Échues	(251)	–
Solde à la fin de la période	72 789	–
Parts assujetties à des restrictions dont les droits ont été acquis à la fin de la période	–	–

Au 30 juin 2013, aucune part différée ou payable par versements n'a été attribuée en vertu du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres de la FPI.

17. Transactions entre parties liées :

La FPI peut émettre des attributions fondées sur des parts aux fiduciaires, aux dirigeants, aux employés et aux conseillers (note 16).

Les autres transactions entre parties liées se détaillent comme suit :

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2013	2012	2013	2012
Frais d'acquisition	–	–	–	552
Frais de gestion des immeubles	80	81	160	161
Mobilier et agencements inscrits à l'actif	235	54	244	1 297
Matériel de bureau inscrit à l'actif	–	–	–	343
Commissions de renouvellement des baux inscrites à l'actif	18	152	25	188
Frais liés aux améliorations aux bâtiments inscrits à l'actif	8 307	1 276	12 595	4 671
Mesures incitatives à la prise à bail inscrites à l'actif	148	51	681	411
Frais de consultation aux fins de l'évaluation de l'impôt foncier	22	6	22	188
Produits locatifs	(42)	(41)	(84)	(82)

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2013 et 2012
(non audité)

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

17. Transactions entre parties liées (suite) :

Aux termes de conventions de gestion d'immeubles conclues avec Marwest Management Canada Ltd. (« Marwest Management »), la FPI a engagé des frais de gestion d'immeubles, des commissions de renouvellement des baux et des honoraires liés aux améliorations locatives pour trois propriétés qui lui appartiennent. Le montant à payer au 30 juin 2013 s'élevait à 27 \$ (26 \$ au 31 décembre 2012).

Le 1^{er} janvier 2012, la FPI a conclu une convention relative à des services de location d'une durée de un an avec Marwest Management, laquelle est arrivée à échéance le 31 décembre 2012. Le montant à payer au 30 juin 2013 était de néant (756 \$ au 31 décembre 2012).

La FPI a engagé des frais liés aux améliorations des bâtiments et à l'incitation à la prise à bail, qu'elle a payés à Marwest Construction Ltd., à Marwest Development Corporation et à Nova 3 Engineering, des sociétés liées à certains fiduciaires et dirigeants de la FPI. Le montant à payer au 30 juin 2013 s'élevait à 2 976 \$ (1 137 \$ au 31 décembre 2012).

La FPI a engagé des frais liés au mobilier et aux agencements de bureau, qu'elle a payés à Marwest Construction Ltd. Le montant à payer au 30 juin 2013 s'élevait à 159 \$ (42 \$ au 31 décembre 2012). En 2012, la FPI a acheté de Marwest Management du mobilier et des agencements de bureau totalisant 1 243 \$ et du matériel de bureau totalisant 343 \$ par suite de l'internalisation des fonctions de gestion d'actifs et d'immeubles.

La FPI a engagé des frais de consultation aux fins de l'évaluation de l'impôt foncier, qu'elle a versés à Fairtax Realty Advocates, une société sous le contrôle de membres de la famille proche d'un dirigeant principal. Le montant à payer au 30 juin 2013 était de néant (néant au 31 décembre 2012).

La FPI perçoit des loyers de bureaux de Marwest Management.

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

Les filiales de la FPI, à l'exception des nu-fiduciaires, sont présentées ci-dessous :

Nom de l'entité	Participation	
	30 juin 2013	31 décembre 2012
Artis General Partner Ltd.	100 %	100 %
AX L.P.	100 %	100 %
Artis US Holdings, Inc.	100 %	100 %
Winnipeg Square Leaseco Inc.	100 %	100 %
AX Property Management L.P.	100 %	100 %
Artis Property Management General Partner Ltd.	100 %	100 %
AX Longboat G.P. Inc.	50 %	50 %
AX Longboat L.P.	50 %	50 %
Artis HRA 1700 Broadway, LP	50 %	– %
Artis HRA 1700 Broadway GP, LLC	50 %	– %

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2013 et 2012
(non audité)

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

18. Partenariats :

Au 30 juin 2013, la FPI détenait des participations dans les partenariats suivants :

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

Au cours du semestre clos le 30 juin 2013, la FPI a acquis une participation nette dans l'immeuble situé au 1700 Broadway pour un montant de 26 319 \$, y compris les coûts de transaction.

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

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2013 et 2012

(non audité)

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

18. Partenariats (suite) :

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

	30 juin 2013	31 décembre 2012		
Actifs non courants :				
Immeubles de placement	55 451 \$	3 012 \$		
Immeubles de placement en cours de construction	7 136	4 375		
Actifs courants :				
Charges payées d'avance	77	155		
Débiteurs et autres débiteurs	2 387	1 951		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	260	211		
	65 311	9 704		
Passifs non courants :				
Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer	28 023	–		
Passifs courants :				
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	296	–		
Créditeurs et autres passifs	1 811	1 854		
	30 130	1 854		
Participations dans des coentreprises	35 181 \$	7 850 \$		
	Trimestres clos les 30 juin	Semestres clos les 30 juin		
	2013	2012	2013	2012
Produits	689 \$	– \$	689 \$	– \$
Charges opérationnelles des immeubles	184	–	184	–
	505	–	505	–
Charges d'intérêts	(87)	–	(87)	–
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	688	–	688	–
Bénéfice tiré des participations dans des coentreprises de la période	1 106 \$	– \$	1 106 \$	– \$

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2013 et 2012

(non audité)

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

19. Informations sectorielles :

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

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2013 et 2012

(non audité)

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

19. Informations sectorielles (suite) :

	Trimestre clos le 30 juin 2012					
	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Total
Produits	45 554 \$	15 160 \$	10 353 \$	15 712 \$	56 \$	86 835 \$
Charges opérationnelles liées aux immeubles	14 053	6 338	3 757	5 306	–	29 454
	31 501	8 822	6 596	10 406	56	57 381
Autres produits (charges) :						
Charges du siège social	–	–	–	–	(3 057)	(3 057)
Charges d'intérêts	(11 421)	(3 353)	(2 244)	(3 006)	(3 080)	(23 104)
Produits d'intérêts	361	8	10	11	294	684
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	40 273	1 939	784	8 994	–	51 990
Perte de change	–	–	–	–	(2 777)	(2 777)
Coûts de transaction	(1 295)	(162)	–	(241)	–	(1 698)
Perte sur instruments financiers	–	–	–	–	(1 099)	(1 099)
Bénéfice (perte) de l'exercice	59 419	7 254	5 146	16 164	(9 663)	78 320
Acquisition d'immeubles de placement	365 875 \$	32 200 \$	– \$	80 508 \$	– \$	478 583 \$
Ajouts aux immeubles de placement et aux immeubles de placement en cours de construction	1 806	1 455	55	369	–	3 685
Ajouts aux frais de location	785	234	37	340	–	1 396
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail	998	635	460	553	–	2 646

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2013 et 2012

(non audité)

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

19. Informations sectorielles (suite) :

Semestre clos le 30 juin 2013						
	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Total
Produits	112 868 \$	31 719 \$	30 822 \$	44 046 \$	61 \$	219 516 \$
Charges opérationnelles liées aux immeubles	34 883	13 432	11 269	16 677	–	76 261
	77 985	18 287	19 553	27 369	61	143 255
Autres produits (charges) :						
Charges du siège social	–	–	–	–	(4 687)	(4 687)
Charges d'intérêts	(23 745)	(6 751)	(5 930)	(7 792)	(5 731)	(49 949)
Produits d'intérêts	704	51	37	23	292	1 107
Produits tirés des participations dans des coentreprises	–	–	–	1 106	–	1 106
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	31 246	30 268	1 602	743	–	63 859
Perte de change	–	–	–	–	(6 007)	(6 007)
Coûts de transaction	(896)	(1 440)	(1 501)	(1 235)	–	(5 072)
Profit sur instruments financiers	–	–	–	–	5 267	5 267
Bénéfice (perte) de l'exercice	85 294	40 415	13 761	20 214	(10 805)	148 879
Acquisition d'immeubles de placement	215 171 \$	48 158 \$	59 080 \$	59 323 \$	– \$	381 732 \$
Ajouts aux immeubles de placement et aux immeubles de placement en cours de construction	3 469	13 251	436	1 770	–	18 926
Ajouts aux frais de location	1 791	326	607	1 067	–	3 791
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail	2 134	1 627	993	2 403	–	7 157
30 juin 2013						
	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Total
Total de l'actif	2 723 081 \$	660 251 \$	622 680 \$	893 031 \$	16 469 \$	4 915 512 \$
Total du passif	1 180 159	303 453	313 554	485 585	210 898	2 493 649

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2013 et 2012

(non audité)

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

19. Informations sectorielles (suite) :

Semestre clos le 30 juin 2012						
	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Total
Produits	88 977 \$	30 022 \$	20 997 \$	28 871 \$	100 \$	168 967 \$
Charges opérationnelles liées aux immeubles	28 206	12 867	7 714	9 957	–	58 744
	60 771	17 155	13 283	18 914	100	110 223
Autres produits (charges) :						
Charges du siège social	–	–	–	–	(6 505)	(6 505)
Charges d'intérêts	(21 848)	(6 604)	(4 499)	(5 262)	(6 596)	(44 809)
Produits d'intérêts	764	22	17	281	476	1 560
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	62 211	13 153	15 757	17 740	–	108 861
Perte de change	–	–	–	–	(2 123)	(2 123)
Coûts de transaction	(1 631)	(318)	–	(722)	(342)	(3 013)
Profit sur instruments financiers	–	–	–	–	(10 118)	(10 118)
Bénéfice (perte) de l'exercice	100 267 \$	23 408 \$	24 558 \$	30 951 \$	(25 108) \$	154 076 \$
Acquisition d'immeubles de placement	401 769 \$	32 200 \$	– \$	155 441 \$	– \$	589 410 \$
Ajouts aux immeubles de placement et aux immeubles de placement en cours de construction	4 077	3 271	55	1 791	–	9 194
Ajouts aux frais de location	1 167	412	126	472	–	2 177
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail	1 641	1 165	474	908	–	4 188
31 décembre 2012						
	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Total
Total de l'actif	2 480 380 \$	566 339 \$	554 603 \$	756 065 \$	22 673 \$	4 380 060 \$
Total du passif	1 117 782	278 708	280 716	454 720	198 278	2 330 204

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2013 et 2012

(non audité)

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

20. Engagements et garanties :

a) Lettres de crédit :

Au 30 juin 2013, la FPI avait émis des lettres de crédit d'un montant de 2 857 \$ (225 \$ au 31 décembre 2012).

b) Garanties :

AX L.P. a garanti certaines dettes prises en charge par un acquéreur relativement à la cession d'un immeuble. Cette garantie demeurera en vigueur jusqu'à ce que la dette soit modifiée, refinancée ou éteinte. Le risque de crédit survient en cas de défaut sur le remboursement de la dette de la part de l'acquéreur, puisqu'elle est garantie par la FPI. Le risque de crédit est atténué, puisque la FPI a un recours en vertu de cette garantie en cas de défaut de l'acquéreur. Dans un tel cas, la FPI aurait un droit sur l'immeuble sous-jacent. Au 30 juin 2013, le montant estimatif de la dette assujettie à la garantie était de 5 507 \$ (5 584 \$ au 31 décembre 2012) et la durée moyenne pondérée résiduelle estimative était de 4,4 ans (4,9 ans au 31 décembre 2012). Aucun passif excédant la juste valeur de la garantie n'a été comptabilisé dans les présents états financiers consolidés, puisque la juste valeur estimative des participations de l'emprunteur dans l'immeuble sous-jacent excède l'emprunt hypothécaire à payer pour lequel la FPI a fourni la garantie.

21. 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 la dette bancaire, les emprunts hypothécaires et les autres emprunts à payer, les débetures convertibles et les capitaux propres.

La déclaration de fiducie de la FPI lui permet de contracter des dettes pourvu que, compte tenu de la dette contractée ou prise en charge (comme le définit la déclaration de fiducie), le montant de cette dette n'excède pas 70 % de la valeur comptable brute du total de l'actif de la FPI. Aux termes de la déclaration de fiducie, la valeur comptable brute est définie comme la valeur comptable consolidée des actifs de la FPI, plus le montant de l'amortissement cumulé comptabilisé dans les livres et registres de la FPI, plus le montant de tout passif d'impôt différé découlant d'acquisitions indirectes, calculés conformément aux principes comptables généralement reconnus. Au 30 juin 2013, le ratio de la dette sur la valeur comptable brute était de 45,4 % (47,3 % au 31 décembre 2012), ce qui est conforme à l'exigence de la déclaration de fiducie et cadre avec les objectifs de la FPI.

Outre la clause restrictive présentée dans la déclaration de fiducie, la FPI doit maintenir un ratio de la dette sur la valeur comptable brute de 70 %, un ratio de couverture du service de la dette de 1,4 et des capitaux propres ajustés de 750 000 \$ aux fins de la facilité de crédit (note 11). Au 30 juin 2013, la FPI se conformait à ces exigences.

Les créanciers hypothécaires de la FPI imposent également diverses clauses restrictives financières. La FPI surveille ces clauses restrictives et se conforme à ces exigences.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2013 et 2012

(non audité)

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

21. Gestion du capital (suite) :

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

	30 juin 2013	31 décembre 2012
Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer	2 220 227 \$	2 073 607 \$
Débetures convertibles	187 299	182 344
Dette bancaire	10 000	–
Total de la dette	2 417 526	2 255 951
Capitaux propres	2 421 863	2 049 856
	4 839 389 \$	4 305 807 \$

22. Gestion du risque et juste valeur :

a) Gestion du risque :

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

i) Risque de marché :

a) Risque de taux d'intérêt :

La FPI est exposée au risque de taux d'intérêt sur ses emprunts. Elle atténue le risque en limitant le ratio d'endettement à 70 % de la valeur comptable brute du total de l'actif de la FPI et en surveillant le montant de la dette à taux variable. La majorité des emprunts hypothécaires et des débetures de la FPI portent intérêt à taux fixe. En outre, la direction compare la durée moyenne pondérée restante de la dette à long terme à la durée moyenne résiduelle des contrats de location. Au 30 juin 2013, la FPI était partie à une dette à taux variable de 509 530 \$ (529 660 \$ au 31 décembre 2012), y compris l'encours de la dette bancaire. Au 30 juin 2013, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 173 331 \$ de la dette à taux variable (173 472 \$ au 31 décembre 2012).

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

	Incidence sur les charges d'intérêts
Dette à taux variable	3 390 \$
Dette à taux fixe échéant dans moins de un an	234
	3 624 \$

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2013 et 2012

(non audité)

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

22. Gestion du risque et juste valeur (suite) :

a) Gestion du risque (suite) :

b) Risque de change :

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

Une dépréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au taux de change moyen du dollar canadien de 1,0257 et de 1,0193 pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2013, respectivement, et au taux de change de clôture de 1,0512 au 30 juin 2013 aurait donné lieu à une augmentation du bénéfice net d'environ 7 382 \$ et de 6 357 \$ pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2013, respectivement. Une dépréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au dollar canadien aurait également donné lieu à une diminution d'environ 37 843 \$ et de 36 817 \$ des autres éléments du bénéfice global pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2013, respectivement. À l'inverse, une appréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au dollar canadien aurait l'effet équivalent contraire. Cette analyse suppose que toutes les variables, en particulier les taux d'intérêt, demeurent constantes.

c) Autre risque de prix :

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

ii) Risque de crédit :

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

À titre de propriétaire de biens immobiliers, la FPI est exposée à un risque de crédit du fait que les locataires pourraient ne pas être en mesure de payer les loyers contractuels. La direction atténue ce risque en procédant à des vérifications appropriées de la solvabilité des locataires importants et aux vérifications diligentes s'y rapportant. Le portefeuille d'immeubles de la FPI comprend plusieurs catégories d'actifs, dont des immeubles de commerces de détail, des immeubles de bureaux et des immeubles industriels, qui sont répartis dans diverses régions géographiques, soit dans cinq provinces canadiennes et cinq États américains. Une perte de valeur des débiteurs et autres débiteurs de 78 \$ et de 72 \$ est incluse dans les charges opérationnelles liées aux immeubles pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2013 (125 \$ et 174 \$, respectivement, en 2012). La qualité du crédit des débiteurs et autres débiteurs est considérée comme adéquate.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2013 et 2012
(non audité)

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

22. Gestion du risque et juste valeur (suite) :

a) Gestion du risque (suite) :

ii) Risque de crédit (suite) :

Le classement chronologique des débiteurs se résume comme suit :

	30 juin 2013	31 décembre 2012 ¹
En souffrance – de 0 à 30 jours	3 037 \$	2 767 \$
En souffrance – de 31 à 90 jours	617	342
En souffrance – plus de 91 jours	283	728
	3 937	3 837
Provision pour créances douteuses	(113)	(162)
	3 824 \$	3 675 \$

1. Les montants comparatifs ont été retraités du fait de l'adoption d'IFRS 11. Se reporter à la note 2 d).

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

iii) Risque de liquidité :

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

Le tableau qui suit présente les échéances estimatives des passifs financiers non dérivés de la FPI au 30 juin 2013, incluant la dette bancaire, les créditeurs et autres passifs, les emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer et les débentures convertibles, ces dernières étant présentées à leur valeur nominale :

	Total	Moins de un an	De 1 an à 3 ans	De 4 à 5 ans	Plus de 5 ans
Dette bancaire	10 000 \$	10 000 \$	– \$	– \$	– \$
Créditeurs et autres passifs	50 199	50 199	–	–	–
Emprunts hypothécaires et emprunts à payer ¹	2 252 070	197 413	736 890	835 062	482 705
Débentures convertibles	185 676	–	7 000	92 506	86 170
	2 497 945 \$	257 612 \$	743 890 \$	927 568 \$	568 875 \$

1. Inclut l'emprunt hypothécaire et les emprunts à payer compris dans les participations de la FPI dans des coentreprises.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2013 et 2012
(non audité)

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

22. Gestion du risque et juste valeur (suite) :

b) Juste valeur :

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

		30 juin 2013		31 décembre 2012	
	Hiérarchie de juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Actif :					
Immeubles de placement	Niveau 3	4 702 407 \$	4 702 407 \$	4 206 126 \$	4 206 126 \$
Immeubles de placement en cours de construction	Niveau 3	18 945	18 945	4 234	4 234
Billets à recevoir	Niveau 2	21 332	22 315	23 875	25 506
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	Niveau 3	64 355	64 355	58 963	58 963
Swaps de taux d'intérêt sur des emprunts hypothécaires	Niveau 2	1 918	1 918	–	–
Swaps de change	Niveau 2	–	–	78	78
		4 808 957	4 809 940	4 293 276	4 294 907
Passif :					
Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer	Niveau 2	2 220 227	2 254 751	2 073 607	2 137 855
Débiteures convertibles	Niveaux 1, 2 ¹	187 299	189 639	182 344	187 055
Swaps de taux d'intérêt sur des emprunts hypothécaires	Niveau 2	95	95	4 099	4 099
Swaps de change	Niveau 2	565	565	–	–
		2 408 186	2 445 050	2 260 050	2 329 009
		2 400 771 \$	2 364 890 \$	2 033 226 \$	1 965 898 \$

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

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

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2013 et 2012
(non audité)

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

22. Gestion du risque et juste valeur (suite) :

b) Juste valeur (suite) :

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

La FPI a conclu des swaps de taux d'intérêt sur dix emprunts hypothécaires. Ces swaps ne sont pas désignés comme relation de couverture. Un profit latent de 5 414 \$ et de 5 910 \$ a été comptabilisé pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2013 (perte de 1 931 \$ et de 323 \$ en 2012), respectivement, relativement à la juste valeur de ces swaps de taux d'intérêt.

Le 3 juin 2013, la FPI a conclu un swap visant l'échange d'un montant de 25 000 \$ US contre des fonds libellés en dollars canadiens. Une perte latente de 743 \$ relative aux swaps de change a été comptabilisée pour le trimestre clos le 30 juin 2013.

23. Événements postérieurs à la date du bilan :

Le 15 juillet 2013, la FPI a cédé l'immeuble Mid City North, un immeuble industriel situé dans la région métropolitaine des villes jumelles au Minnesota. L'immeuble a été vendu pour un montant de 6 295 \$.

Le 29 juillet 2013, la FPI a émis 3 200 000 parts de fiducie privilégiées de série G à taux rajusté tous les cinq ans donnant droit à des distributions cumulatives, à un prix de 25 \$ la part, pour un produit brut de 80 000 \$. Cette émission comprend 200 000 parts émises à l'exercice de l'option de surallocation des preneurs fermes. Les parts de série G donneront droit à des distributions préférentielles cumulatives à taux fixe d'un montant de 1,25 \$ la part par année, au gré du conseil des fiduciaires.

Le 31 juillet 2013, la FPI a fait l'acquisition du 161 Inverness, situé à Denver, au Colorado. L'immeuble a été acquis pour un montant de 71 000 \$ US et le prix d'achat a été payé au moyen de trésorerie et d'un nouveau financement hypothécaire sur 7 ans de 39 050 \$ US, assorti d'un taux d'intérêt fixe de 3,96 % par an. La FPI a la possibilité de prolonger de 3 ans la durée de l'emprunt hypothécaire.

Après le 30 juin 2013, la FPI a obtenu pour Oakdale Village un nouveau financement hypothécaire de 7,5 ans, d'un montant de 20 400 \$ US. Un swap de taux d'intérêt de 3 ans a été conclu relativement à l'emprunt hypothécaire, afin que l'emprunt hypothécaire porte intérêt à un taux fixe de 2,80 % par année. La FPI a la possibilité de prolonger de 2,5 ans la durée de l'emprunt hypothécaire.

Après le 30 juin 2013, la FPI a conclu des swaps de taux d'intérêt relativement à quatre emprunts hypothécaires d'un montant de 70 130 \$ US, dont le taux d'intérêt moyen pondéré est de 2,84 %.

Après le 30 juin 2013, la FPI a remboursé le solde impayé prélevé sur sa facilité de crédit.

Après le 30 juin 2013, la FPI a réglé la totalité de ses swaps de change en cours.

La FPI a conclu une entente visant l'acquisition d'un immeuble situé en Arizona. Le prix d'achat de cette acquisition s'élève à 38 600 \$ US. La FPI prévoit que l'acquisition sera conclue en septembre 2013 et qu'elle sera financée au moyen d'une contrepartie en espèces et d'un financement hypothécaire à obtenir.

Des distributions de 0,09 \$ la part pour le mois de juillet 2013 ont été déclarées après le 30 juin 2013.

24. 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 8 août 2013.