

États financiers consolidés intermédiaires résumés

# **ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST**

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 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 septembre 2013	31 décembre 2012 <sup>1</sup>
<b>ACTIF</b>		
Actifs non courants :		
Immeubles de placement (note 4)	4 857 389 \$	4 206 126 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement (note 4)	33 284	4 234
Participations dans des coentreprises (note 18)	36 949	7 850
Biens et matériel (note 5)	2 846	2 397
Billets à recevoir (note 6)	19 200	20 531
	<b>4 949 668</b>	<b>4 241 138</b>
Actifs courants :		
Immeubles de placement détenus en vue de la vente (note 4)	–	58 963
Acomptes sur immeubles de placement	351	2 397
Charges payées d'avance	8 888	5 576
Billets à recevoir (note 6)	1 712	3 344
Débiteurs et autres débiteurs (note 7)	14 992	11 329
Trésorerie détenue en fiducie	6 665	2 819
Trésorerie et équivalents de trésorerie	86 654	54 494
	<b>119 262</b>	<b>138 922</b>
	<b>5 068 930 \$</b>	<b>4 380 060 \$</b>
<b>PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>		
Passifs non courants :		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts (note 8)	2 059 587 \$	1 860 606 \$
Débitures convertibles (note 9)	185 157	182 344
Passif lié aux actions privilégiées	79	76
	<b>2 244 823</b>	<b>2 043 026</b>
Passifs courants :		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts (note 8)	223 720	213 001
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	25 897	23 463
Créditeurs et autres passifs (note 10)	66 541	50 714
	<b>316 158</b>	<b>287 178</b>
	<b>2 560 981</b>	<b>2 330 204</b>
Capitaux propres (note 12)	2 507 949	2 049 856
Engagements et garanties (note 20)		
Événements postérieurs à la date du bilan (note 23)		
	<b>5 068 930 \$</b>	<b>4 380 060 \$</b>

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 périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2013 et 2012  
(non audité)

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

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	2013	30 septembre 2012	2013	30 septembre 2012
Produits	121 032	\$ 98 466	\$ 340 548	\$ 267 433
Charges opérationnelles des immeubles	42 425	34 937	118 686	93 681
	78 607	63 529	221 862	173 752
Autres produits (charges) :				
Charges du siège social	(2 322)	(2 604)	(7 009)	(9 109)
Charges d'intérêts	(26 223)	(24 711)	(76 172)	(69 520)
Produits d'intérêts	507	566	1 614	2 126
Produits tirés des participations dans des coentreprises (note 18)	769	–	1 875	–
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement (note 4)	(2 886)	54 003	60 973	162 864
Profit (perte) de change	1 353	4 759	(4 654)	2 636
Coûts de transaction	(299)	(4 130)	(5 371)	(7 143)
(Perte) profit sur instruments financiers (note 14)	(528)	(3 874)	4 739	(13 992)
Bénéfice de la période	48 978	87 538	197 857	241 614
Autres éléments (de la perte globale) du bénéfice global pouvant être reclassés en bénéfice net au cours de périodes ultérieures :				
(Perte) profit de change latent(e)	(8 515)	(9 538)	12 537	(7 368)
Bénéfice global de la période	40 463	\$ 78 000	\$ 210 394	\$ 234 246
Bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – de base (note 12 d)	0,36	\$ 0,79	\$ 1,56	\$ 2,34
Bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – dilué (note 12 d)	0,35	\$ 0,77	\$ 1,49	\$ 2,32
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation (note 12 d) :				
De base	126 207 356	109 993 170	120 949 292	103 065 034
Dilué	136 880 320	120 587 813	131 753 292	113 659 677

Se reporter aux notes annexes.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

États consolidés intermédiaires résumés des variations des capitaux propres  
Périodes de neuf mois closes les 30 septembre 2013 et 2012  
(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	Apports de capital des parts ordinaires	Composante capitaux propres des déventures 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 priviliés	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	310 993	–	–	–	(59)	310 934	152 025	462 959
Rémunération fondée sur des parts	–	–	–	–	390	390	–	390
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 déventures convertibles dans les capitaux propres	–	11 587	–	–	–	11 587	–	11 587
Remboursement de déventures convertibles	–	(328)	–	–	–	(328)	–	(328)
Conversion des déventures convertibles	13 942	(6)	–	–	–	13 936	–	13 936
Bénéfice	–	–	241 614	–	–	241 614	–	241 614
Autres éléments du bénéfice global	–	–	–	(7 368)	–	(7 368)	–	(7 368)
Distributions	–	–	(86 578)	–	–	(86 578)	–	(86 578)
Capitaux propres au 30 septembre 2012	1 378 465	11 253	368 448	(4 495)	3 861	1 757 532	152 025	1 909 557
Variations au cours de la période :								
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission	70 836	–	–	–	(58)	70 778	(158)	70 620
Rémunération fondée sur des parts	–	–	–	–	551	551	–	551
Bénéfice	–	–	98 725	–	–	98 725	–	98 725
Autres éléments du bénéfice global	–	–	–	2 712	–	2 712	–	2 712
Distributions	–	–	(32 309)	–	–	(32 309)	–	(32 309)
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	181 948	–	–	–	(412)	181 536	173 732	355 268
Rémunération fondée sur des parts	–	–	–	–	1 132	1 132	–	1 132
Bénéfice	–	–	197 857	–	–	197 857	–	197 857
Autres éléments du bénéfice global	–	–	–	12 537	–	12 537	–	12 537
Distributions	–	–	(108 701)	–	–	(108 701)	–	(108 701)
Capitaux propres au 30 septembre 2013	1 631 249 \$	11 253 \$	524 020 \$	10 754 \$	5 074 \$	2 182 350 \$	325 599 \$	2 507 949 \$

Se reporter aux notes annexes.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Tableaux consolidés intermédiaires résumés des flux de trésorerie  
Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2013 et 2012  
(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre		30 septembre	
	2013	2012 <sup>1</sup>	2013	2012 <sup>1</sup>
Flux de trésorerie liés aux :				
Activités opérationnelles :				
Bénéfice de la période	48 978 \$	87 538 \$	197 857 \$	241 614 \$
Ajustements pour tenir compte des éléments sans effet de trésorerie :				
Perte (profit) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement (note 4)	2 886	(54 003)	(60 973)	(162 864)
Amortissement des biens et du matériel	129	88	357	264
Produits tirés des participations dans des coentreprises (note 18)	(769)	–	(1 875)	–
Amortissement :				
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par le biais des produits	2 202	1 645	6 372	4 395
Emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	(458)	(469)	(1 342)	(1 072)
Accroissement de la composante passif des débetures convertibles	(84)	(43)	(242)	(43)
Ajustement des loyers de façon linéaire	(1 605)	(1 089)	(4 371)	(3 913)
(Profit) perte de change latent(e)	(1 430)	(1 362)	6 961	933
Perte (profit) latent(e) lié(e) à la juste valeur des instruments financiers	528	3 874	(4 739)	13 992
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts	455	942	1 338	3 385
Amortissement des frais de financement compris dans les charges d'intérêts	776	744	2 382	1 979
Charge au titre du régime à prestations définies	–	216	–	647
	51 608	38 081	141 725	99 317
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail	(4 313)	(6 970)	(11 470)	(11 158)
Variations des éléments sans effet de trésorerie liés aux opérations (note 15)				
	7 982	14 099	9 316	14 642
	55 277	45 210	139 571	102 801
Activités d'investissement :				
Acquisitions d'immeubles de placement, déduction faite de la dette connexe (note 3)	(51 178)	(110 848)	(270 989)	(410 131)
Produit de la cession d'immeubles de placement, déduction faite des coûts (note 3)	11 440	750	11 440	750
Ajouts aux immeubles de placement	(7 663)	(7 768)	(13 473)	(11 227)
Ajouts aux immeubles de placement en cours d'aménagement	(11 470)	(1 667)	(24 586)	(7 402)
Ajouts aux coentreprises	(1 579)	(996)	(27 799)	(7 850)
Avance sur les billets à recevoir	–	(6)	–	(149)
Remboursement de capital sur les billets à recevoir	420	401	2 963	1 264
Ajouts aux biens et au matériel	(506)	(237)	(806)	(2 219)
Ajouts aux frais de location	(2 165)	(1 901)	(5 956)	(4 078)
Variation des acomptes sur les immeubles de placement	3 900	8 249	2 047	3 000
	(58 801)	(114 023)	(327 159)	(438 042)
Activités de financement :				
Émission de parts ordinaires, déduction faite des frais d'émission	6 023	6 161	181 536	310 311
Émission de parts privilégiées, déduction faite des frais d'émission	77 165	152 025	173 732	152 025
Remboursement de débetures convertibles	–	(10 000)	–	(40 172)
Variation de la dette bancaire	(10 000)	400	–	(12 500)
Distributions payées sur les parts ordinaires	(33 871)	(30 618)	(98 022)	(83 795)
Distributions payées sur les parts privilégiées	(3 332)	(732)	(8 945)	(732)
Remboursements de capital sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts	(14 138)	(11 110)	(40 294)	(29 489)
Remboursement d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts	(21 317)	(10 639)	(70 004)	(21 558)
Avance sur emprunts hypothécaires et autres emprunts, déduction faite des coûts de financement	46 914	42 203	81 016	87 861
	47 444	137 690	219 019	361 951
Profit (perte) de change sur la trésorerie détenue en monnaie étrangère	67	(1 507)	729	(1 968)
Augmentation de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	43 987	67 370	32 160	24 742
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	42 667	51 466	54 494	94 094
	86 654 \$	118 836 \$	86 654 \$	118 836 \$
Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie :				
Intérêts versés	23 187 \$	21 398 \$	72 428 \$	65 258 \$
Intérêts reçus	507	567	1 614	2 128

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 périodes de neuf mois clos les 30 septembre 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, à 1,1875 \$ par part privilégiée de série E et à 1,25 \$ par part privilégiée de série G) seront établies par le conseil des fiduciaires.

## 2. Principales méthodes comptables :

### a) Mode de présentation et d'évaluation :

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

Les états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été préparés conformément aux mêmes 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 périodes de neuf mois clos les 30 septembre 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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. L'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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2013. IFRS 13 n'a eu aucune incidence importante sur les états financiers consolidés.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2015. La FPI évalue actuellement l'incidence de cette norme modifiée.

## 3. Acquisitions et cessions d'immeubles de placement :

### Acquisitions :

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 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 <sup>1</sup>	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 <sup>2</sup>	1	Denver (Color.)	15 mai 2013	Bureaux
ASM America Headquarters Building	1	Phoenix (Ariz.)	22 mai 2013	Industriel
Cara Foods Building <sup>3</sup>	–	Vaughan (Ont.)	4 juin 2013	Bureaux
Oakdale Village	1	Région métropolitaine des villes jumelles (Minn.)	5 juin 2013	Commerce de détail
PTI Building	1	Edmonton (Alb.)	10 juin 2013	Industriel
161 Inverness	1	Denver (Color.)	28 juin 2013	Bureaux
North Scottsdale Corporate Center II	1	Phoenix (Ariz.)	31 juillet 2013	Bureaux
			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.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 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 périodes de neuf mois clos les 30 septembre 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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 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 <sup>1</sup>	–	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	Phoenix (Ariz.)	25 mai 2012	Bureaux
Portefeuille d'immeubles de bureaux de LaSalle	4	Calgary (Alb.)	11 juin 2012	Bureaux
Whistler Hilton Retail Plaza <sup>2</sup>	1	Whistler (C.-B.)	14 juin 2012	Commerce de détail
Portefeuille d'immeubles industriels RER	4	Région métropolitaine des villes jumelles (Minn.)	6 juillet 2012	Industriel
Portefeuille d'immeubles industriels de la RGT	17	Toronto (Ont.)	17 juillet 2012	Industriel
Westbank Hub Shopping Centre <sup>3</sup>	1	West Kelowna (C.-B.)	16 août 2012	Commerce de détail
201 Edson	1	Saskatoon (Sask.)	27 août 2012	Industriel
Portefeuille Meadowvale Gateway	5	Mississauga (Ont.)	20 septembre 2012	Industriel

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

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

3. La FPI a acquis une participation de 75 % 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 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2013	2012 <sup>1</sup>	2013	2012 <sup>1</sup>
Immeubles de placement	112 723 \$	204 901 \$	494 455 \$	794 311 \$
Dette à long terme, y compris les emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché acquis, déduction faite des coûts de financement	(61 545)	(94 053)	(223 466)	(383 980)
Contrepartie éventuelle	–	–	–	(200)
Contrepartie en trésorerie	51 178 \$	110 848 \$	270 989 \$	410 131 \$
Coûts de transaction passés en charges	284 \$	4 126 \$	4 657 \$	6 642 \$

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 périodes de neuf mois clos les 30 septembre 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) :

#### Cessions :

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2013, la FPI a cédé les immeubles suivants :

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

Le produit de la vente des immeubles susmentionnés, déduction faite des coûts, s'est établi à 11 440 \$. Les actifs et les passifs liés à ces immeubles ont été décomptabilisés.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2012, la FPI a cédé un terrain excédentaire d'un immeuble de placement. Le produit de la vente, déduction faite des coûts, s'est établi à 750 \$. Les actifs et les passifs liés au terrain excédentaire ont été décomptabilisés.

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

	Période de neuf mois close le 30 septembre 2013		
	Immeubles de placement	Immeubles de placement en cours d'aménagement	Immeubles de placement détenus en vue de la vente
Solde au début de la période	4 206 126 \$	4 234 \$	58 963 \$
Ajouts :			
Acquisitions (note 3)	494 455	–	–
Dépenses d'investissement	13 408	24 586	65
Frais de location	5 845	10	101
Cessions	(5 360)	–	(6 080)
Reclassement d'immeubles de placement en cours d'aménagement	(3 689)	3 689	–
Reclassement d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	51 849	–	(51 849)
Profit (perte) de change	24 013	(1)	(134)
Ajustement des loyers de façon linéaire	4 324	–	47
Ajout de mesures incitatives à la prise à bail, déduction faite de l'amortissement	4 904	(13)	207
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur	61 514	779	(1 320)
<b>Solde à la fin de la période</b>	<b>4 857 389 \$</b>	<b>33 284 \$</b>	<b>– \$</b>

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 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 d'aménagement et immeubles de placement détenus en vue de la vente (suite) :

		Exercice clos le 31 décembre 2012 <sup>1</sup>	
	Immeubles de placement	Immeubles de placement en cours d'aménagement	Immeubles de placement détenus en vue de la vente
Solde au début de la période	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 en cours d'aménagement	27 552	(27 552)	–
Reclassement d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	(58 963)	–	58 963
Perte de change	(11 678)	(56)	–
Ajustement des loyers de façon linéaire	5 473	–	–
Ajout de mesures incitatives à la prise à bail, déduction faite de l'amortissement	9 217	–	–
Profit lié à la juste valeur	220 622	2 642	–
<b>Solde à la fin de la période</b>	<b>4 206 126 \$</b>	<b>4 234 \$</b>	<b>58 963 \$</b>

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

Les évaluations externes sont effectuées trimestriellement par rotation sur un cycle de quatre ans. Au cycle du troisième trimestre, 16 immeubles de placement, d'une juste valeur totalisant 332 048 \$ au 30 septembre 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 niveau 3, tel qu'il est décrit à la note 22 b).

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 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 d'aménagement et immeubles de placement détenus en vue de la vente (suite) :

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 septembre 2013			31 décembre 2012		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Taux d'actualisation	9,50 %	6,50 %	7,59 %	9,75 %	6,50 %	7,68 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	5,50 %	6,66 %	9,00 %	5,50 %	6,73 %
Taux de capitalisation	8,75 %	5,25 %	6,37 %	9,00 %	5,25 %	6,46 %
Horizon de placement (en années)	20,0	10,0	10,7	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 31 décembre 2012, la FPI avait deux immeubles de placement d'une juste valeur de 58 963 \$ qui étaient classés comme détenus en vue de la vente. Au 30 septembre 2013, ces immeubles avaient été reclassés à titre d'immeubles de placement.

Au 30 septembre 2013, les immeubles de placement comprenaient des loyers à recevoir amortis selon le mode linéaire d'un montant net de 24 123 \$ (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 89 160 \$ au 30 septembre 2013 (88 334 \$ au 31 décembre 2012).

Au 30 septembre 2013, des immeubles de placement d'une juste valeur de 4 663 795 \$ (4 137 932 \$ au 31 décembre 2012) avaient été donnés en garantie aux termes de conventions hypothécaires et de la facilité de crédit.

## 5. Biens et matériel :

	30 septembre 2013	31 décembre 2012
Mobilier et agencements	2 846 \$	2 072 \$
Matériel de bureau et logiciels	1 063	1 031
Amortissement cumulé	(1 063)	(706)
	2 846 \$	2 397 \$

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2013 et 2012  
(non audité)

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

## 6. Billets à recevoir :

	30 septembre 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.	20 808 \$	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	104	130
	20 912	23 875
Tranche à court terme	1 712	3 344
Tranche à long terme	19 200 \$	20 531 \$

## 7. Débiteurs et autres débiteurs :

	30 septembre 2013	31 décembre 2012 <sup>1</sup>
Loyers à recevoir (note 22 a) ii)	3 708 \$	3 837 \$
Provision pour créances douteuses (note 22 a) ii)	(82)	(162)
Revenus de recouvrement cumulés	2 504	2 561
Autres montants à recevoir	8 862	5 093
	14 992 \$	11 329 \$

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

Au 30 septembre 2013, les autres montants à recevoir comprenaient le produit de la vente de l'immeuble Delta Centre, qui s'est établi à 5 360 \$.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2013 et 2012 (non audité)  
(non audité)

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

## 8. Emprunts hypothécaires et autres emprunts :

	30 septembre 2013	31 décembre 2012
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	2 287 426 \$	2 076 958 \$
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	5 429	6 145
Coûts de financement	(9 548)	(9 496)
	2 283 307	2 073 607
Tranche à court terme	223 720	213 001
Tranche à long terme	2 059 587 \$	1 860 606 \$

La quasi-totalité des actifs de la FPI a été donnée en garantie aux termes de conventions hypothécaires et d'autres accords de garantie. La plupart des emprunts hypothécaires et autres emprunts portent intérêt à des taux fixes. Le taux d'intérêt effectif moyen pondéré sur tous les emprunts hypothécaires et autres emprunts était de 4,28 % et leur taux nominal moyen pondéré était de 4,11 % au 30 septembre 2013 (4,42 % et 4,23 %, respectivement, au 31 décembre 2012). Les dates d'échéance de ces emprunts s'échelonnent du 1<sup>er</sup> novembre 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 nominale	Composante capitaux propres	Composante passif	Accroissement	Valeur comptable	Tranche à court terme	Tranche à long terme
Série D	7 000 \$	230 \$	6 918 \$	43 \$	6 961 \$	– \$	6 961 \$
Série F	86 170	11 023	84 841	158	84 999	–	84 999
Série G	90 508	–	93 766	(569)	93 197	–	93 197
30 septembre 2013	183 678 \$	11 253 \$	185 525 \$	(368) \$	185 157 \$	– \$	185 157 \$
31 décembre 2012	180 721	11 253	182 462	(118)	182 344	–	182 344

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 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 septembre 2013	31 décembre 2012 <sup>1</sup>
Créditeurs et charges à payer	36 282 \$	27 461 \$
Distributions à payer	12 074	10 340
Intérêts courus	9 590	6 626
Impôts fonciers à payer	6 995	864
Passifs liés aux instruments financiers	147	4 099
Passif lié aux paiements fondés sur des parts réglés en trésorerie	227	30
Autres	1 226	1 294
	66 541 \$	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 146 502 \$ au 30 septembre 2013 (146 859 \$ au 31 décembre 2012). Au 30 septembre 2013, la FPI n'avait prélevé aucun montant sur la 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 périodes de neuf mois clos les 30 septembre 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	142 937	2 241
Régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts	987 974	14 484
Solde au 30 septembre 2013	126 440 130	1 631 249 \$

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 périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2013 et 2012, la FPI n'a pas acheté de parts dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités.

iv) Financement par capitaux propres au cours de marché :

En date du 17 septembre 2010, la FPI a conclu avec un placeur pour compte exclusif une convention de placement de titres, qui a été modifiée et retraitée le 18 septembre 2012, visant l'émission et la vente, à l'occasion, jusqu'au 15 juillet 2014, d'un maximum de 5 300 000 parts de la FPI par voie d'un « placement au cours du marché ». La date exacte de la vente des parts et le nombre réel de parts vendues pendant la durée du placement seront établis par Artis, à son appréciation. 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 septembre 2013, aucune part n'avait été émise aux termes de cette convention.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 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 périodes de neuf mois clos les 30 septembre 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.

#### 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 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 débetures, 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 septembre 2013, la FPI avait émis des parts ordinaires aux termes de deux placements pour un montant de 241 610 \$ et des parts privilégiées aux termes de quatre placements pour des montants de 266 250 \$ et de 75 000 \$ US en vertu de ce prospectus préalable de base simplifié.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 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 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2013	2012	2013	2012
Bénéfice de la période	48 978 \$	87 538 \$	197 857 \$	241 614 \$
Ajustement pour tenir compte des distributions aux porteurs de parts privilégiées	(4 026)	(867)	(9 639)	(867)
Bénéfice de la période attribuable aux porteurs de parts ordinaires	44 952	86 671	188 218	240 747
Ajustement pour tenir compte des débitures convertibles	2 631	6 720	7 755	22 673
Bénéfice dilué attribuable aux porteurs de parts ordinaires au cours de la période	47 583 \$	93 391 \$	195 973 \$	263 420 \$
Le nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation se présente comme suit :				
Parts ordinaires de base	126 207 356	109 993 170	120 949 292	103 065 034
Incidence des titres ayant un effet dilutif :				
Options sur parts	78 321	—	209 357	—
Débitures convertibles	10 594 643	10 594 643	10 594 643	10 594 643
Parts ordinaires diluées	136 880 320	120 587 813	131 753 292	113 659 677
Bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires :				
De base	0,36 \$	0,79 \$	1,56 \$	2,34 \$
Dilué	0,35 \$	0,77 \$	1,49 \$	2,32 \$

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 périodes de neuf mois clos les 30 septembre 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 septembre 2013		Trimestre clos le 30 septembre 2012	
	Total des distributions	Distributions par part	Total des distributions	Distributions par part
Porteurs de parts ordinaires	34 095 \$	0,27 \$	29 715 \$	0,27 \$
Porteurs de parts privilégiées de série A	1 132	0,33	732	0,21
Porteurs de parts privilégiées de série C	1 012	0,34	135	0,05
Porteurs de parts privilégiées de série E	1 188	0,30	–	–
Porteurs de parts privilégiées de série G	694	0,22	–	–

	Période de neuf mois close le 30 septembre 2013		Période de neuf mois close le 30 septembre 2012	
	Total des distributions	Distributions par part	Total des distributions	Distributions par part
Porteurs de parts ordinaires	98 221 \$	0,81 \$	84 771 \$	0,81 \$
Porteurs de parts privilégiées de série A	3 396	0,98	732	0,21
Porteurs de parts privilégiées de série C	3 047	1,02	135	0,05
Porteurs de parts privilégiées de série E	2 502	0,63	–	–
Porteurs de parts privilégiées de série G	694	0,22	–	–

## 14. (Perte) profit sur instruments financiers :

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2013	2012	2013	2012
Débitures convertibles	– \$	(3 883) \$	– \$	(13 915) \$
Swaps de taux d'intérêt	(1 093)	246	4 817	(77)
Contrat à terme de gré à gré et swaps	565	(237)	(78)	–
	(528) \$	(3 874) \$	4 739 \$	(13 992) \$

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 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 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2013	2012 <sup>1</sup>	2013	2012 <sup>1</sup>
Charges payées d'avance	(534) \$	874 \$	(2 687) \$	(1 939) \$
Débiteurs et autres débiteurs	(6 825)	1 951	(3 597)	(434)
Trésorerie détenue en fiducie	(695)	(257)	(3 846)	(1 685)
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	148	1 028	2 238	9 260
Créditeurs et autres passifs	15 888	10 503	17 208	9 440
	7 982 \$	14 099 \$	9 316 \$	14 642 \$

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 septembre 2013, la juste valeur des actifs des régimes s'élevait à 2 497 \$. L'obligation comptabilisée au titre des régimes de retraite, déduction faite des actifs des régimes, s'élevait à néant au 30 septembre 2013. La charge nette au titre des régimes à prestations définies était de 301 \$ et de 824 \$, respectivement, pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013 (216 \$ et 647 \$ 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 la période de neuf mois clos le 30 septembre 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 372 \$ et à 1 132 \$ (926 \$ et 3 369 \$ en 2012). Ces options sur parts attribuées deviennent acquises sur une période de quatre ans.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2013 et 2012  
(non audité)

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

## 16. Avantages du personnel (suite) :

### b) Rémunération fondée sur des parts (suite) :

#### i) Options sur parts (suite) :

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

	Période de neuf mois close le 30 septembre 2013		Période de neuf mois close le 30 septembre 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	(142 937)	12,83	(226 840)	13,52
Échues	(95 750)	15,46	(60 000)	15,00
<b>Solde à la fin de la période</b>	<b>3 451 188</b>	<b>14,99 \$</b>	<b>3 726 910</b>	<b>14,91 \$</b>
Options pouvant être exercées à la fin de la période	1 320 126		536 285	

Le prix moyen pondéré par part à la date d'exercice pour les options sur parts exercées au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2013 était de 15,45 \$ (16,58 \$ en 2012).

Les options en cours au 30 septembre 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 \$	122 438	1,50 année	11,28 \$	60 626
13,30 \$	298 250	2,00 années	13,30 \$	208 500
13,44 \$	309 000	2,25 années	13,44 \$	129 000
14,10 \$	1 014 500	2,75 années	14,10 \$	493 000
16,36 \$	1 707 000	3,50 années	16,36 \$	429 000
	<b>3 451 188</b>		<b>14,99 \$</b>	<b>1 320 126</b>

#### ii) Parts assujetties à des restrictions :

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 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 83 \$ et à 206 \$ (16 \$ et 16 \$ 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 périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2013 et 2012  
(non audité)

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

## 16. Avantages du personnel (suite) :

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

	Période de neuf mois close le 30 septembre 2013	Période de neuf mois close le 30 septembre 2012
	Parts	Parts
Solde au début de la période	45 060	–
Attribuées	26 697	9 600
Accumulées	2 915	157
Exercées	(457)	–
Échues	(709)	–
<b>Solde à la fin de la période</b>	<b>73 506</b>	<b>9 757</b>
Parts assujetties à des restrictions dont les droits ont été acquis à la fin de la période	–	–

Au 30 septembre 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		Périodes de neuf mois closes les	
	2013	30 septembre 2012	2013	30 septembre 2012
Frais d'acquisition	–	–	–	552
Frais de gestion des immeubles	82	77	242	238
Mobilier et agencements inscrits à l'actif	222	94	466	1 391
Matériel de bureau inscrit à l'actif	–	–	–	343
Commissions de renouvellement des baux inscrites à l'actif	9	671	34	859
Frais liés aux améliorations aux bâtiments inscrits à l'actif	11 431	4 022	24 026	8 693
Mesures incitatives à la prise à bail inscrites à l'actif	82	412	763	823
Cession de terrains excédentaires	–	(750)	–	(750)
Frais de consultation aux fins de l'évaluation de l'impôt foncier	69	–	91	188
Produits locatifs	(42)	(41)	(126)	(123)

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 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 »), une société liée à certains fiduciaires et dirigeants de la FPI, la FPI a engagé des frais de gestion d'immeubles, des commissions de renouvellement des baux et des honoraires liés aux améliorations locatives pour trois propriétés qui lui appartiennent. Le montant à payer au 30 septembre 2013 était de 28 \$ (26 \$ au 31 décembre 2012).

Le 1<sup>er</sup> 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 septembre 2013 s'élevait à 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 septembre 2013 s'élevait à 2 947 \$ (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 septembre 2013 s'élevait à 31 \$ (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 vendu, à une société contrôlée par un fiduciaire de la FPI, un terrain excédentaire lié à un immeuble de placement en 2012.

La FPI a engagé des frais de consultation aux fins de l'évaluation de l'impôt foncier, qu'elle a versés à Fairtax Realty Advocates, une société sous le contrôle de membres de la famille proche d'un dirigeant principal. Le montant à payer au 30 septembre 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 septembre 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 périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2013 et 2012  
(non audité)

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

## 18. Partenariats :

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

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

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2013, la FPI a acquis une participation nette dans l'immeuble situé au 1700 Broadway pour un montant de 26 414 \$, 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 périodes de neuf mois clos les 30 septembre 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 septembre 2013	31 décembre 2012		
<b>Actifs non courants :</b>				
Immeuble de placement	51 569 \$	3 012 \$		
Immeuble de placement en cours d'aménagement	13 726	4 375		
<b>Actifs courants :</b>				
Charges payées d'avance	50	155		
Débiteurs et autres débiteurs	503	1 951		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 392	211		
	67 240	9 704		
<b>Passifs non courants :</b>				
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	26 839	–		
<b>Passifs courants :</b>				
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	497	–		
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	174	–		
Créditeurs et autres passifs	2 781	1 854		
	30 291	1 854		
<b>Participations dans des coentreprises</b>	<b>36 949 \$</b>	<b>7 850 \$</b>		
	Trimestres clos les 30 septembre	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2013	2012	2013	2012
Produits	1 518 \$	– \$	2 207 \$	– \$
Charges opérationnelles des immeubles	711	–	895	–
	807	–	1 312	–
<b>Autres produits (charges) :</b>				
Charges d'intérêts	(203)	–	(290)	–
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	165	–	853	–
<b>Bénéfice tiré des participations dans des coentreprises</b>	<b>769 \$</b>	<b>– \$</b>	<b>1 875 \$</b>	<b>– \$</b>

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 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 septembre 2013						
	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Total
Produits	63 799 \$	16 807 \$	15 721 \$	24 683 \$	22	\$ 121 032 \$
Charges opérationnelles des immeubles	19 617	7 695	5 840	9 273	–	42 425
	44 182	9 112	9 881	15 410	22	78 607
Autres produits (charges) :						
Charges du siège social	–	–	–	–	(2 322)	(2 322)
Charges d'intérêts	(12 210)	(3 500)	(3 176)	(4 522)	(2 815)	(26 223)
Produits d'intérêts	340	14	24	11	118	507
Produits tirés des participations dans des coentreprises	–	–	–	769	–	769
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	5 994	2 211	(10 933)	(158)	–	(2 886)
Profit de change	–	–	–	–	1 353	1 353
Coûts de transaction	(37)	(5)	(21)	(236)	–	(299)
Perte sur instruments financiers	–	–	–	–	(528)	(528)
<b>Bénéfice (perte) de la période</b>	<b>38 269 \$</b>	<b>7 832 \$</b>	<b>(4 225) \$</b>	<b>11 274 \$</b>	<b>(4 172) \$</b>	<b>48 978 \$</b>
Acquisition d'immeubles de placement	– \$	– \$	– \$	112 723 \$	–	\$ 112 723 \$
Ajouts aux immeubles de placement et aux immeubles de placement en cours d'aménagement	5 002	11 641	377	2 113	–	19 133
Ajouts aux frais de location	1 302	363	203	297	–	2 165
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail	1 387	1 290	1 133	503	–	4 313

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 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 septembre 2012					
	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FIP	Total
Produits	52 339 \$	15 484 \$	12 703 \$	17 865 \$	75 \$	98 466 \$
Charges opérationnelles des immeubles	17 203	6 324	4 856	6 554	–	34 937
	35 136	9 160	7 847	11 311	75	63 529
Autres produits (charges) :						
Charges du siège social	–	–	–	–	(2 604)	(2 604)
Charges d'intérêts	(12 229)	(3 394)	(2 576)	(3 443)	(3 069)	(24 711)
Produits d'intérêts	342	9	12	11	192	566
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	41 817	4 256	6 408	1 522	–	54 003
Profit de change	–	–	–	–	4 759	4 759
Coûts de transaction	(152)	(3)	(3 842)	(133)	–	(4 130)
Perte sur instruments financiers	–	–	–	–	(3 874)	(3 874)
<b>Bénéfice (perte) de la période</b>	<b>64 914 \$</b>	<b>10 028 \$</b>	<b>7 849 \$</b>	<b>9 268 \$</b>	<b>(4 521) \$</b>	<b>87 538 \$</b>
Acquisition d'immeubles de placement	38 537 \$	–	\$ 128 983 \$	37 381 \$	–	\$ 204 901 \$
Ajouts aux immeubles de placement et aux immeubles de placement en cours d'aménagement	5 725	1 924	460	1 326	–	9 435
Ajouts aux frais de location	956	711	153	81	–	1 901
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail	4 140	1 767	320	743	–	6 970





# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 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 septembre 2013, la FPI avait émis des lettres de crédit d'un montant de 2 696 \$ (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 septembre 2013, le montant estimatif de la dette assujettie à la garantie était de 5 467 \$ (5 584 \$ au 31 décembre 2012) et la durée moyenne pondérée résiduelle estimative était de 4,2 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, 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 septembre 2013, le ratio de la dette sur la valeur comptable brute était de 45,0 % (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 septembre 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.

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

	30 septembre 2013	31 décembre 2012
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	2 283 307 \$	2 073 607 \$
Débetures convertibles	185 157	182 344
Dette bancaire	—	—
Total de la dette	2 468 464	2 255 951
Capitaux propres	2 507 949	2 049 856
	4 976 413 \$	4 305 807 \$

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 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 :

### 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 débiteures 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 septembre 2013, la FPI était partie à une dette à taux variable de 586 767 \$ (529 660 \$ au 31 décembre 2012). Au 30 septembre 2013, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 341 066 \$ de la dette à taux variable (173 472 \$ au 31 décembre 2012).

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

	Incidence sur les charges d'intérêts
Dette à taux variable	2 607 \$
Dette à taux fixe échéant dans moins de un an	579
	<u>3 186 \$</u>

### b) Risque de change :

Comme la FPI détient des immeubles aux États-Unis, elle est exposée au risque lié aux fluctuations des taux de change, qui peuvent avoir une incidence sur sa situation financière et sur ses résultats. Afin d'atténuer ce risque, les emprunts de la FPI relatifs à ses immeubles aux États-Unis ainsi que les 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 1,0374 et de 1,0258 pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013, respectivement, et au taux de change de clôture de 1,0285 au 30 septembre 2013 aurait donné lieu à une augmentation du bénéfice net d'environ 7 311 \$ et de 5 385 \$ pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013, respectivement. Une dépréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au dollar canadien aurait également donné lieu à une diminution d'environ 40 103 \$ et de 38 177 \$ des autres éléments du bénéfice global pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 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.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 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 :

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.

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 (reprise) de valeur des débiteurs et autres débiteurs de 4 \$ et de 76 \$ est incluse dans les charges opérationnelles liées aux immeubles pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013 [(9) \$ et 165 \$, respectivement, en 2012]. La qualité du crédit des débiteurs et autres débiteurs est considérée comme adéquate.

Le classement chronologique des débiteurs se résume comme suit :

	30 septembre 2013	31 décembre 2012 <sup>1</sup>
En souffrance – de 0 à 30 jours	2 392 \$	2 767 \$
En souffrance – de 31 à 90 jours	336	342
En souffrance – plus de 91 jours	980	728
	3 708	3 837
Provision pour créances douteuses	(82)	(162)
	3 626 \$	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.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 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) :

#### 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 septembre 2013, incluant la dette bancaire, les créditeurs et autres passifs, les emprunts hypothécaires et autres emprunts 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 ans à 5 ans	Plus de 5 ans
Dette bancaire	– \$	– \$	– \$	– \$	– \$
Créditeurs et autres passifs	66 541	66 541	–	–	–
Emprunts hypothécaires et autres emprunts <sup>1</sup>	2 314 997	225 063	792 079	731 053	566 802
Débentures convertibles	183 678	–	7 000	90 508	86 170
	<b>2 565 216 \$</b>	<b>291 604 \$</b>	<b>799 079 \$</b>	<b>821 561 \$</b>	<b>652 972 \$</b>

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

### b) Juste valeur :

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

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 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) :

	Hiérarchie de juste valeur	30 septembre 2013		31 décembre 2012	
		Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
<b>Actif :</b>					
Immeubles de placement	Niveau 3	4 857 389 \$	4 857 389 \$	4 206 126 \$	4 206 126 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	Niveau 3	33 284	33 284	4 234	4 234
Billets à recevoir	Niveau 2	20 912	21 819	23 875	25 506
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	Niveau 3	–	–	58 963	58 963
Swaps de taux d'intérêt sur des emprunts hypothécaires	Niveau 2	848	848	–	–
Swaps de change	Niveau 2	–	–	78	78
		4 912 433	4 913 340	4 293 276	4 294 907
<b>Passif :</b>					
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	Niveau 2	2 283 307	2 308 557	2 073 607	2 137 855
Débiteures convertibles	Niveau 1, 2 <sup>1</sup>	185 157	186 355	182 344	187 055
Swaps de taux d'intérêt sur des emprunts hypothécaires	Niveau 2	147	147	4 099	4 099
		2 468 611	2 495 059	2 260 050	2 329 009
		2 443 822 \$	2 418 281 \$	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.

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 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

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 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 FPI a conclu des swaps de taux d'intérêt sur 18 emprunts hypothécaires. Ces swaps ne sont pas désignés comme relation de couverture. Une perte latente de 1 093 \$ et un profit latent de 4 817 \$ ont été comptabilisés pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2013 (profit de 246 \$ et perte de 77 \$ en 2012), respectivement, relativement à la juste valeur de ces swaps de taux d'intérêt.

## 23. Événements postérieurs à la date du bilan :

Le 1<sup>er</sup> octobre 2013, la FPI a acquis un terrain destiné à l'aménagement situé à Edmonton en Alberta. Le terrain a été acquis pour un prix d'achat de 5 841 \$ réglé en trésorerie.

Le 1<sup>er</sup> octobre 2013, la FIP a reçu un montant de 5 360 \$ correspondant au produit de la vente de l'immeuble Delta Centre.

Des distributions de 0,3219 \$ la part de série G pour la période initiale close le 31 octobre 2013 ont été déclarées et versées après le 30 septembre 2013.

Des distributions de 0,09 \$ la part pour le mois d'octobre 2013 ont été déclarées après le 30 septembre 2013.

## 24. Approbation des états financiers :

Les états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires, et leur date d'autorisation de publication est le 7 novembre 2013.