

États financiers consolidés intermédiaires résumés

# **ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST**

Trimestre et période de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013  
(non audité)

(en dollars canadiens)

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Bilans consolidés intermédiaires résumés  
(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	30 septembre 2014	31 décembre 2013
<b>ACTIF</b>		
Actifs non courants :		
Immeubles de placement (note 4)	5 039 577 \$	4 851 877 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement (note 4)	42 333	47 281
Participations dans des coentreprises (note 21)	97 532	42 434
Biens et matériel (note 5)	3 118	2 872
Billets à recevoir (note 6)	17 421	18 741
	<b>5 199 981</b>	<b>4 963 205</b>
Actifs courants :		
Immeubles de placement détenus en vue de la vente (note 4)	47 992	–
Dépôts sur immeubles de placement	968	103
Charges payées d'avance et autres actifs (note 7)	8 604	10 694
Billets à recevoir (note 6)	1 882	1 723
Débiteurs et autres débiteurs (note 8)	13 982	12 537
Trésorerie détenue en fiducie	6 604	5 553
Trésorerie et équivalents de trésorerie	123 141	48 222
	<b>203 173</b>	<b>78 832</b>
	<b>5 403 154 \$</b>	<b>5 042 037 \$</b>
<b>PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>		
Passifs non courants :		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts (note 9)	1 843 139 \$	2 006 614 \$
Débtentures de premier rang non garanties (note 10)	199 467	–
Débtentures convertibles (note 11)	186 143	181 282
Passif lié aux actions privilégiées	86	81
	<b>2 228 835</b>	<b>2 187 977</b>
Passifs courants :		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts (note 9)	393 325	280 983
Débtentures convertibles (note 11)	1 499	3 982
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	29 045	25 787
Créditeurs et autres passifs (note 12)	68 002	59 061
Dettes bancaires (note 13)	1 100	–
	<b>492 971</b>	<b>369 813</b>
	<b>2 721 806</b>	<b>2 557 790</b>
Capitaux propres (note 14)	<b>2 681 348</b>	<b>2 484 247</b>
Engagements et garanties (note 23)		
Événements postérieurs à la date du bilan (note 26)		
	<b>5 403 154 \$</b>	<b>5 042 037 \$</b>

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 2014 et 2013  
(non audité)

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2014	2013	2014	2013
Produits	125 425 \$	121 032 \$	368 974 \$	340 548 \$
Charges d'exploitation des immeubles	46 776	42 425	135 921	118 686
	78 649	78 607	233 053	221 862
Autres produits (charges) :				
Charges du siège social	(2 467)	(2 322)	(7 579)	(7 009)
Charges d'intérêts	(26 946)	(26 223)	(80 878)	(76 172)
Produits d'intérêts	464	507	1 376	1 614
(Perte) bénéfici(e) tiré(e) des participations dans des coentreprises (note 21)	(472)	769	117	1 875
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement (note 4)	11 725	(2 886)	19 583	60 973
(Perte) profit de change	(4 834)	1 353	(17 595)	(4 654)
Coûts de transaction (note 16)	(162)	(299)	(1 646)	(5 371)
Profit (perte) sur instruments financiers (note 17)	860	(528)	(5 156)	4 739
Bénéfice de la période	56 817	48 978	141 275	197 857
Autres éléments du bénéfice global (de la perte globale) pouvant être reclassés en bénéfice net au cours de périodes ultérieures :				
Profit (perte) de change latent(e)	32 513	(8 515)	41 378	12 537
Bénéfice global de la période	89 330 \$	40 463 \$	182 653 \$	210 394 \$
Bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – de base (note 14d)	0,39 \$	0,36 \$	0,97 \$	1,56 \$
Bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – dilué (note 14d)	0,38 \$	0,35 \$	0,96 \$	1,49 \$
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation (note 14d) :				
De base	135 563 371	126 207 356	131 373 413	120 949 292
Dilué	146 245 223	136 880 320	142 033 815	131 753 292

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 2014 et 2013  
(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	Apports de capital des porteurs de parts ordinaires	Composante capitaux propres des débetures convertibles	Capitaux propres	Cumul des autres éléments (de la perte globale) du résultat global	Surplus d'apport	Total des capitaux propres ordinaires	Total des capitaux propres privilégiés	Total
Capitaux propres au 31 décembre 2012	1 449 301 \$	11 253 \$	434 864 \$	(1 783) \$	4 354 \$	1 897 989 \$	151 867 \$	2 049 856 \$
Variations au cours de 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 (note 19b)i)	–	–	–	–	1 132	1 132	–	1 132
Bénéfice	–	–	197 857	–	–	197 857	–	197 857
Autres éléments du résultat 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
Variations au cours de la période :								
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission	6 970	–	–	–	(207)	6 763	24	6 787
Rémunération fondée sur des parts	–	–	–	–	349	349	–	349
Remboursement de débetures convertibles	–	(99)	–	–	–	(99)	–	(99)
Perte	–	–	(6 702)	–	–	(6 702)	–	(6 702)
Autres éléments du résultat global	–	–	–	14 563	–	14 563	–	14 563
Distributions	–	–	(38 600)	–	–	(38 600)	–	(38 600)
Capitaux propres au 31 décembre 2013	1 638 219	11 154	478 718	25 317	5 216	2 158 624	325 623	2 484 247
Variations au cours de la période :								
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission	135 648	–	–	–	(498)	135 150	–	135 150
Rémunération fondée sur des parts (note 19b)i)	–	–	–	–	469	469	–	469
Remboursement de débetures convertibles	–	(82)	–	–	–	(82)	–	(82)
Bénéfice	–	–	141 275	–	–	141 275	–	141 275
Autres éléments du résultat global	–	–	–	41 378	–	41 378	–	41 378
Distributions	–	–	(121 089)	–	–	(121 089)	–	(121 089)
Capitaux propres au 30 septembre 2014	1 773 867 \$	11 072 \$	498 904 \$	66 695 \$	5 187 \$	2 355 725 \$	325 623 \$	2 681 348 \$

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 2014 et 2013  
(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois	
	30 septembre		closes les 30 septembre	
	2014	2013	2014	2013
Flux de trésorerie liés aux :				
Activités d'exploitation :				
Bénéfice de la période	56 817 \$	48 978 \$	141 275 \$	197 857 \$
Ajustements pour tenir compte des éléments sans effet de trésorerie :				
(Profit) perte lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement (note 4)	(11 725)	2 886	(19 583)	(60 973)
Amortissement des biens et du matériel	143	129	429	357
Perte (bénéfice) tiré(e) des participations dans des coentreprises (note 21)	472	(769)	(117)	(1 875)
Distributions provenant des coentreprises	99	–	271	–
Amortissements :				
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits	2 733	2 202	7 714	6 372
Emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	(450)	(458)	(1 368)	(1 342)
Désactualisation de la composante passif des débetures	(153)	(84)	(309)	(242)
Ajustement des loyers de façon linéaire (note 4)	(1 021)	(1 605)	(3 478)	(4 371)
Perte (profit) de change latent(e)	5 869	(1 430)	12 629	6 961
(Profit) perte latent(e) lié(e) à la juste valeur des instruments financiers (note 17)	(860)	528	5 156	(4 739)
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts (note 19b)	403	455	1 262	1 338
Amortissement des coûts de financement compris dans les charges d'intérêts	748	776	2 248	2 382
Variations des éléments sans effet de trésorerie liés aux opérations (note 18)	9 600	7 982	3 756	9 316
	62 675	59 590	149 885	151 041
Activités d'investissement :				
Acquisitions d'immeubles de placement, déduction faite de la dette connexe (note 3)	(26 996)	(51 178)	(86 273)	(270 989)
Produit de la cession d'immeubles de placement, déduction faite des coûts (note 3)	(1)	11 440	16 671	11 440
Ajouts aux immeubles de placement (note 4)	(7 473)	(7 663)	(13 172)	(13 473)
Ajouts aux immeubles de placement en cours de construction (note 4)	(5 302)	(11 470)	(14 351)	(24 586)
Acquisition de coentreprises (note 21)	(2 390)	(1 579)	(51 428)	(27 799)
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail	(6 029)	(4 313)	(14 124)	(11 470)
Ajouts aux frais de location (note 4)	(2 297)	(2 165)	(6 120)	(5 956)
Remboursement de capital sur les billets à recevoir	435	420	1 161	2 963
Ajouts aux biens et au matériel	(412)	(506)	(675)	(806)
Variation des acomptes sur les immeubles de placement	(850)	3 900	(850)	2 047
	(51 315)	(63 114)	(169 161)	(338 629)
Activités de financement :				
Émission de parts ordinaires, déduction faite des frais d'émission	7 403	6 023	135 150	181 536
Émission de parts privilégiées, déduction faite des frais d'émission	–	77 165	–	173 732
Émission de débetures de premier rang non garanties, déduction faite des coûts de financement	75 270	–	199 387	–
Remboursement de débetures convertibles (note 11)	–	–	(2 500)	–
Variation de la dette bancaire	(75)	(10 000)	1 100	–
Distributions payées sur les parts ordinaires	(37 554)	(33 871)	(107 090)	(98 022)
Distributions payées sur les parts privilégiées	(4 423)	(3 332)	(13 201)	(8 945)
Remboursements de capital sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts	(14 519)	(14 138)	(43 805)	(40 294)
Remboursements d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts	(39 263)	(21 317)	(78 225)	(70 004)
Avance sur emprunts hypothécaires et autres emprunts, déduction faite des coûts de financement	–	46 914	–	81 016
	(13 161)	47 444	90 816	219 019
Profit de change sur la trésorerie détenue en monnaie étrangère	2 059	67	3 379	729
Augmentation de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	258	43 987	74 919	32 160
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	122 883	42 667	48 222	54 494
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	123 141 \$	86 654 \$	123 141 \$	86 654 \$
Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie :				
Intérêts versés	25 419 \$	23 187 \$	78 180 \$	72 428 \$
Intérêts reçus	464	507	1 376	1 614

Se reporter aux notes annexes.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013  
(non audité)

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

---

## 1. Entreprise

Artis Real Estate Investment Trust (la « FPI ») est une fiducie de placement immobilier à capital fixe non constituée en société par actions établie en vertu des lois de la province du Manitoba et régie par ces lois. La FPI a été créée aux termes d'une déclaration de fiducie datée du 8 novembre 2004, dont la dernière modification et mise à jour a eu lieu le 2 août 2012 (la « déclaration de fiducie »). La FPI a pour objectif de détenir, de gérer, de louer et, le cas échéant, d'aménager des immeubles de bureaux et de commerces de détail ainsi que des immeubles industriels au Canada et aux États-Unis, et ce, directement ou indirectement. Le siège social de la FPI est situé au 360 Main Street, bureau 300, Winnipeg (Manitoba) R3C 3Z3.

Aux termes de la déclaration de fiducie, la FPI peut payer des distributions en espèces à ses porteurs de parts. Les distributions annuelles (qui s'établissent actuellement à 1,08 \$ par part ordinaire, à 1,3125 \$ par part privilégiée de série A, à 1,3125 \$ US par part privilégiée de série C, à 1,1875 \$ par part privilégiée de série E et à 1,25 \$ par part privilégiée de série G) seront établies par le conseil des fiduciaires.

## 2. Principales méthodes comptables

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

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

Les états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été préparés conformément aux mêmes méthodes comptables que celles utilisées pour les états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2013, à l'exception des normes dont l'adoption est présentée à la note 2c). Les états financiers consolidés sont préparés sur une base de continuité d'exploitation et sont présentés en dollars canadiens arrondis au millier de dollars près, à moins d'indication contraire.

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

### b) Recours à des estimations et à des jugements

La préparation des états financiers consolidés exige de la direction qu'elle fasse des estimations, qu'elle pose des hypothèses et qu'elle émette des jugements qui ont une incidence sur les montants déclarés des actifs et des passifs, sur les informations à fournir relativement aux actifs et aux passifs éventuels à la date des états financiers et sur les montants déclarés des produits et des charges de la période considérée. Les estimations et les jugements critiques sont présentés à la note 2 des états financiers consolidés de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2013.

### c) Méthodes comptables nouvelles ou révisées adoptées au cours de la période

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

En mai 2013, l'IASB a publié l'interprétation IFRIC 21, *Droits ou taxes*. Cette interprétation tient compte des directives d'IAS 37, *Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels* en ce qui a trait à la comptabilisation d'un passif au titre d'un droit ou d'une taxe en raison d'un fait générateur d'obligation, lequel est décrit dans les dispositions légales ou réglementaires, qui donne lieu au paiement d'un droit ou d'une taxe. IFRIC 21 entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014. L'adoption de cette interprétation 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 2014 et 2013  
(non audité)

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

---

## 2. Principales méthodes comptables (suite)

### d) Modifications futures des méthodes comptables

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

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

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

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

La version définitive d'IFRS 9, *Instruments financiers* (« IFRS 9 ») a été publiée par l'IAS en juillet 2014 et remplacera IAS 39, *Instruments financiers : comptabilisation et évaluation* (« IAS 39 »). IFRS 9 établit les principes pour la comptabilisation, le classement et l'évaluation des actifs et des passifs financiers. IFRS 9 utilise une approche unique pour établir si un actif financier est évalué à son coût amorti ou à sa juste valeur, remplaçant ainsi les multiples choix de classement selon IAS 39. Cette approche est fondée sur la manière dont une entité gère ses instruments financiers et sur les caractéristiques des flux de trésorerie contractuels des actifs financiers. IFRS 9 conserve la plupart des exigences d'IAS 39 concernant les passifs financiers. La modification la plus importante est la suivante : lorsqu'une entité choisit d'évaluer un passif financier à la juste valeur, les profits ou les pertes découlant des variations du risque de crédit de l'instrument doivent être comptabilisés dans les autres éléments du résultat global. IFRS 9 entrera en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018. La FPI évalue actuellement l'incidence de cette nouvelle norme.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013  
(non audité)

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

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

### Acquisitions

La FPI a fait l'acquisition des immeubles suivants durant la période de neuf mois close le 30 septembre 2014 :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date d'acquisition	Type d'immeuble
Hudson's Bay Centre <sup>1</sup>	1	Denver (Colorado)	15 avril 2014	Bureaux
Estevan Shoppers Mall	1	Estevan (Sask.)	1 <sup>er</sup> mai 2014	Commerces de détail
601 Tower at Carlson	1	Région des villes jumelles (Minnesota)	11 juin 2014	Bureaux
Crosstown North Business Center II & VI	2	Région des villes jumelles (Minnesota)	16 juin 2014	Industriel
Shoppes of St. Vital	1	Winnipeg (Manitoba)	9 septembre 2014	Commerces de détail

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

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2014, la FPI a fait l'acquisition de terrains destinés à l'aménagement d'immeubles industriels à Houston, au Texas.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2014, la FPI a aussi fait l'acquisition de terrains destinés à l'aménagement dans la région métropolitaine de Phoenix, en Arizona, et à Houston, au Texas, dans le cadre d'ententes de coentreprise.

Au cours 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	Région de la capitale Edmonton (Alb.)	11 février 2013, 28 juin 2013	Commerces de détail
495 Richmond Road	1	Ottawa (Ont.)	15 mars 2013	Bureaux
220 Portage Avenue	1	Winnipeg (Man.)	30 avril 2013	Bureaux
Portefeuille de Quarry Park	3	Calgary (Alb.)	15 mai 2013	Bureaux
1700 Broadway <sup>2</sup>	1	Denver (Colorado)	22 mai 2013	Bureaux
Immeuble du siège social d'ASM America	1	Phoenix (Arizona)	4 juin 2013	Bureaux
Immeuble de Cara Foods <sup>3</sup>	–	Région du Grand Toronto (Ont.)	5 juin 2013	Bureaux
Oakdale Village	1	Région des villes jumelles (Minnesota)	10 juin 2013	Commerces de détail
Immeuble de PTI	1	Région de la capitale Edmonton (Alb.)	28 juin 2013	Industriel
Immeuble de DirectTV	1	Grande région de Denver (Colorado)	31 juillet 2013	Bureaux
North Scottsdale Corporate Center II	1	Région métropolitaine de Phoenix (Arizona)	10 septembre 2013	Bureaux

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

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

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



# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013  
(non audité)

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

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

### Acquisitions (suite)

La FPI a aussi fait l'acquisition de terrains destinés à l'aménagement à Winnipeg, au Manitoba, et dans la région des villes jumelles, au Minnesota, durant la période de neuf mois close le 30 septembre 2013.

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

	Trimestres clos les		Périodes de	
	30 septembre		neuf mois closes les	
	2014	2013	2014	2013
Immeubles de placement	26 985 \$	112 723 \$	126 497 \$	494 455 \$
Dette à long terme, y compris les emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, déduction faite des coûts de financement	11	(61 545)	(40 224)	(223 466)
Contrepartie en trésorerie	26 996 \$	51 178 \$	86 273 \$	270 989 \$
Coûts de transaction passés en charges (note 16)	402 \$	284 \$	1 237 \$	4 657 \$

### Cessions

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2014, la FPI a cédé les immeubles suivants :

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

Le produit de la vente des immeubles susmentionnés, déduction faite des coûts, s'est établi à 16 671 \$. Les actifs et les passifs liés à ces immeubles ont été décomptabilisés.

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 des villes jumelles (Minnesota)	15 juillet 2013	Industriel
Delta Centre	Edmonton (Alberta)	30 septembre 2013	Industriel

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

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013  
(non audité)

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

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

	Période de neuf mois close le 30 septembre 2014		
	Immeubles de placement	Immeubles de placement en cours d'aménagement	Immeubles de placement détenus en vue de la vente
Solde au début de la période	4 851 877 \$	47 281 \$	– \$
Ajouts :			
Acquisition (note 3)	111 937	14 560	–
Dépenses d'investissement	13 172	14 351	–
Frais de location	6 118	2	–
Cessions	(16 671)	–	–
Reclassement des immeubles de placement en cours d'aménagement	31 482	(31 482)	–
Reclassement des immeubles de placement détenus en vue de la vente	(45 415)	–	45 415
Profit de change	54 978	558	2 268
Ajustement des loyers de façon linéaire	3 461	–	17
Ajout aux mesures incitatives à la prise à bail, déduction faite de l'amortissement	6 382	28	–
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur	22 256	(2 965)	292
<b>Solde à la fin de la période</b>	<b>5 039 577 \$</b>	<b>42 333 \$</b>	<b>47 992 \$</b>
	Exercice clos le 31 décembre 2013		
	Immeubles de placement	Immeubles de placement en cours d'aménagement	Immeubles de placement détenus en vue de la vente
Solde au début de l'exercice	4 206 126 \$	4 234 \$	58 963 \$
Ajouts :			
Acquisitions	497 964	–	–
Dépenses d'investissement	19 015	40 549	65
Frais de location	8 145	226	101
Cessions	(5 358)	–	(6 080)
Reclassement des immeubles de placement en cours d'aménagement	3 079	(3 079)	–
Reclassement des immeubles de placement détenus en vue de la vente	51 849	–	(51 849)
Profit (perte) de change	56 073	201	(134)
Ajustement des loyers de façon linéaire	5 496	–	47
Ajout aux mesures incitatives à la prise à bail, déduction faite de l'amortissement	8 953	(20)	207
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur	535	5 170	(1 320)
<b>Solde à la fin de l'exercice</b>	<b>4 851 877 \$</b>	<b>47 281 \$</b>	<b>– \$</b>

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013  
(non audité)

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

---

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

Les évaluations externes sont effectuées trimestriellement par rotation sur un cycle de quatre ans. Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2014, 15 et 45, respectivement, des 244 immeubles de placement formant l'ensemble du portefeuille au 30 septembre 2014 (6,1 % et 18,4 %) ont été évalués par des évaluateurs externes qualifiés. La FPI a recours à des hypothèses et à des techniques d'évaluation comparables à celles utilisées par les évaluateurs externes pour ses évaluations internes.

La FPI a déterminé la juste valeur des immeubles de placement à l'aide de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie ou de la méthode de la capitalisation globale, qui sont des méthodes d'évaluation généralement reconnues. Aucune modification n'a été apportée à la méthode d'évaluation interne de la FPI au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2014 et de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

En vertu de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie, les flux de trésorerie futurs prévus sont actualisés au moyen d'un taux approprié fondé sur le risque lié à chaque immeuble. Les flux de trésorerie futurs prévus pour chaque immeuble de placement sont fondés, sans toutefois s'y limiter, sur les produits tirés des contrats de location en cours, les charges prévues et réelles ainsi que les hypothèses concernant les produits tirés de contrats de location futurs. La FPI a recours, entre autres, à un historique de location, à des rapports sur le marché, aux profils des locataires et aux évaluations des bâtiments pour déterminer les hypothèses les plus appropriées. Les taux d'actualisation et de capitalisation sont estimés à l'aide d'études de marché, d'évaluations disponibles et de données de marché comparables. En vertu de la méthode de la capitalisation globale, le résultat pour la première année est stabilisé et capitalisé à un taux approprié pour chaque immeuble de placement. Le résultat stabilisé inclut des provisions au titre de l'inoccupation, des frais de gestion et des réserves pour réparations structurales. La valeur capitalisée qui en découle est par la suite ajustée, au besoin, pour tenir compte des coûts afin de stabiliser le bénéfice et les dépenses d'investissement non recouvrables.

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

Une variation des produits et des charges liés à la location estimatifs futurs pourrait avoir une incidence importante sur la juste valeur des immeubles de placement de la FPI. Parmi les facteurs ayant une incidence sur les produits et les charges liés à la location estimatifs, mentionnons, sans toutefois s'y limiter, la variation des loyers, de l'accroissement des dépenses et des taux d'occupation.

Selon la hiérarchie des justes valeurs, la juste valeur des immeubles de placement de la FPI se classe au niveau 3, comme il est décrit à la note 25b).

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013  
(non audité)

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

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

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

	30 septembre 2014			31 décembre 2013		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Ouest canadien :						
Taux d'actualisation	9,00 %	6,50 %	7,39 %	9,25 %	6,50 %	7,43 %
Taux de capitalisation final	8,50 %	5,50 %	6,49 %	8,00 %	5,50 %	6,47 %
Taux de capitalisation	8,25 %	5,25 %	6,22 %	7,50 %	5,25 %	6,18 %
Horizon de placement (en années)	17,0	10,0	10,7	18,0	10,0	10,8
Centre du Canada :						
Taux d'actualisation	8,50 %	7,25 %	7,70 %	8,75 %	7,50 %	7,89 %
Taux de capitalisation final	8,00 %	6,00 %	6,62 %	8,00 %	6,00 %	6,75 %
Taux de capitalisation	8,00 %	5,75 %	6,41 %	7,75 %	6,00 %	6,58 %
Horizon de placement (en années)	13,0	10,0	10,3	15,0	10,0	10,3
Est du Canada :						
Taux d'actualisation	7,75 %	6,75 %	7,28 %	8,00 %	6,75 %	7,27 %
Taux de capitalisation final	7,00 %	5,75 %	6,59 %	7,00 %	5,75 %	6,51 %
Taux de capitalisation	7,00 %	5,50 %	6,33 %	7,00 %	5,50 %	6,29 %
Horizon de placement (en années)	14,0	10,0	11,4	15,0	10,0	11,2
États-Unis :						
Taux d'actualisation	9,50 %	7,00 %	8,15 %	9,50 %	7,00 %	8,16 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	6,00 %	7,14 %	9,00 %	6,00 %	7,29 %
Taux de capitalisation	8,75 %	6,00 %	6,89 %	8,75 %	6,00 %	7,06 %
Horizon de placement (en années)	20,0	9,0	11,1	20,0	10,0	11,1
Global :						
Taux d'actualisation	9,50 %	6,50 %	7,58 %	9,50 %	6,50 %	7,60 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	5,50 %	6,65 %	9,00 %	5,50 %	6,66 %
Taux de capitalisation	8,75 %	5,25 %	6,40 %	8,75 %	5,25 %	6,41 %
Horizon de placement (en années)	20,0	9,0	10,8	20,0	10,0	10,8

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

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013  
(non audité)

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

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

Le tableau sur la sensibilité suivant présente l'incidence qu'aurait une variation de 0,25 % du taux de capitalisation moyen pondéré sur les immeubles de placement au 30 septembre 2014 :

	Variation de la juste valeur si le taux de capitalisation augmentait de 0,25 %	Variation de la juste valeur si le taux de capitalisation diminuait de 0,25 %
Ouest canadien	(104 584) \$	113 465 \$
Centre du Canada	(25 420)	27 518
Est du Canada	(22 610)	24 486
États-Unis	(36 344)	39 141
	(188 958) \$	204 610 \$

Au 30 septembre 2014, La FPI avait mis en vente deux immeubles de placement auprès d'un courtier externe. Ces immeubles de placement, d'une juste valeur de 47 992 \$, ont été classés comme détenus en vue de la vente au 30 septembre 2014. Le solde d'emprunt hypothécaire lié à ces immeubles se chiffrait à 24 139 \$ au 30 septembre 2014.

Au 30 septembre 2014, les immeubles de placement comprenaient des loyers à recevoir comptabilisés de façon linéaire d'un montant net de 29 160 \$ (25 438 \$ au 31 décembre 2013) découlant de la comptabilisation de produits locatifs de façon linéaire sur la durée des contrats de location conformément à IAS 17, *Contrats de location*.

Les immeubles de placement comprennent les immeubles détenus en vertu de contrats de location simple dont la juste valeur totalisait 92 550 \$ au 30 septembre 2014 (90 606 \$ au 31 décembre 2013).

Au 30 septembre 2014, des immeubles de placement d'une juste valeur de 4 591 965 \$ (4 671 490 \$ au 31 décembre 2013) ont été donnés en garantie aux termes de conventions hypothécaires et d'une facilité de crédit.

## 5. Biens et matériel

	30 septembre 2014	31 décembre 2013
Mobilier et agencements de bureau	3 612 \$	3 026 \$
Matériel de bureau et logiciels	1 152	1 063
Amortissement cumulé	(1 646)	(1 217)
	3 118 \$	2 872 \$

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013  
(non audité)

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

## 6. Billets à recevoir

	30 septembre 2014	31 décembre 2013
Billet à recevoir d'un locataire, venant à échéance en mai 2023, portant intérêt au taux de 5,89 % par année, remboursable en divers versements mensuels mixtes (capital et intérêts). Un cas de défaut aux termes du billet constitue un défaut au bail du locataire.	19 105 \$	20 385 \$
Autres billets à recevoir	198	79
	19 303	20 464
Tranche à court terme	1 882	1 723
Tranche à long terme	17 421 \$	18 741 \$

## 7. Charges payées d'avance et autres actifs

	30 septembre 2014	31 décembre 2013
Assurance payée d'avance	729 \$	2 283 \$
Impôt payé d'avance	4 766	1 965
Swaps à titre d'instruments dérivés (note 25b)	1 319	4 279
Autres	1 790	2 167
	8 604 \$	10 694 \$

## 8. Débiteurs et autres débiteurs

	30 septembre 2014	31 décembre 2013
Loyers à recevoir (note 25a)ii)	5 379 \$	3 335 \$
Provision pour créances douteuses (note 25a)ii)	(621)	(139)
Revenus de recouvrement courus	2 925	4 114
Autres montants à recevoir	6 299	5 227
	13 982 \$	12 537 \$

Au 30 septembre 2014, les autres montants à recevoir comprenaient un montant de 2 458 \$ comptabilisé en raison d'une clause de contrepartie éventuelle incluse dans la convention d'achat et de vente du GSA Phoenix Professional Office Building, un montant de 1 164 \$ correspondant aux travaux d'améliorations locatives effectués qui est recouvrable auprès d'un locataire et un produit d'assurance de 331 \$.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013  
(non audité)

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

## 9. Emprunts hypothécaires et autres emprunts

	30 septembre 2014	31 décembre 2013
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	2 241 153 \$	2 291 636 \$
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	3 604	4 972
Coûts de financement	(8 293)	(9 011)
	2 236 464	2 287 597
Tranche à court terme	393 325	280 983
Tranche à long terme	1 843 139 \$	2 006 614 \$

La majorité des actifs de la FPI a été donnée en garantie aux termes de conventions hypothécaires et d'autres accords de garantie. Un pourcentage de 73,6 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI porte intérêt à des taux fixes, et 16,5 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI portent intérêt à des taux variables et font l'objet de swaps de taux d'intérêt. Le taux d'intérêt effectif moyen pondéré sur tous les emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer était de 4,24 % et leur taux nominal moyen pondéré était de 4,09 % au 30 septembre 2014 (4,27 % et 4,10 %, respectivement, au 31 décembre 2013). Les dates d'échéance de ces emprunts s'échelonnent du 1<sup>er</sup> octobre 2014 au 14 février 2032.

## 10. Débentures de premier rang non garanties

Le 27 mars 2014, en vertu du prospectus préalable de base simplifié daté du 15 juin 2012, la FPI a émis des débentures de premier rang non garanties de série A, à 3,753 % à la valeur nominale pour un produit brut de 125 000 \$. Le 10 septembre 2014, en vertu du prospectus préalable de base simplifié daté du 17 juillet 2014, la FPI a émis d'autres débentures de premier rang non garanties de série A, à 3,753 %, d'une valeur nominale de 75 000 \$, à un prix de 101,24 \$ pour un produit brut de 75 932 \$. Les intérêts sont versés sur une base semestrielle le 27 mars et le 27 septembre. La FPI peut racheter les débentures, en tout ou en partie, à tout moment après un préavis minimal de 30 jours, à un prix correspondant au montant le plus élevé entre i) le prix des débentures calculé de façon à fournir un rendement à l'échéance équivalent au rendement des obligations du gouvernement du Canada au moment visé, majoré de 0,50 %, ou ii) la valeur nominale majorée, dans chacun des cas, de l'intérêt couru et impayé jusqu'à la date fixée par le rachat.

Les charges d'intérêts sur les débentures de premier rang non garanties sont calculées au moyen de l'application d'un taux d'intérêt effectif de 3,82 % à l'encours de la composante passif. L'écart entre les versements réels des intérêts en espèces et les charges d'intérêts est ajouté à la composante passif.

Émission de débentures de premier rang non garanties	Date d'émission	Date d'échéance	Taux d'intérêt
Série A	27 mars 2014, 10 septembre 2014	27 mars 2019	3,753 %

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013  
(non audité)

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

## 10. Débentures de premier rang non garanties (suite)

Émission de débentures de premier rang non garanties	Valeur nominale	Désactualisation non amortie	Coûts de financement non amortis	Valeur comptable	Tranche à court terme	Tranche à long terme
Série A	200 000 \$	921 \$	(1 454) \$	199 467 \$	– \$	199 467 \$
30 septembre 2014	200 000 \$	921 \$	(1 454) \$	199 467 \$	– \$	199 467 \$
31 décembre 2013	–	–	–	–	–	–

## 11. Débentures convertibles

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

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

Émission de débentures convertibles rachetables	Valeur nominale	Composante capitaux propres	Composante passif	Désactualisation	Valeur comptable	Tranche à court terme	Tranche à long terme
Série D	1 500 \$	49 \$	1 484 \$	15 \$	1 499	1 499 \$	– \$
Série F	86 170	11 023	84 841	302	85 143	–	85 143
Série G	98 630	–	102 181	(1 181)	101 000	–	101 000
30 septembre 2014	186 300 \$	11 072 \$	188 506 \$	(864) \$	187 642 \$	1 499 \$	186 143 \$
31 décembre 2013	183 767	11 154	185 764	(500)	185 264	3 982	181 282

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

## 12. Créanciers et autres passifs

	30 septembre 2014	31 décembre 2013
Créanciers et charges à payer	23 814 \$	30 420 \$
Distributions à payer	12 886	12 088
Intérêts courus	9 767	7 019
Impôts fonciers à payer	8 884	2 899
Versements des locataires à payer	5 396	2 932
Swaps à titre d'instruments dérivés (note 25b)	4 632	2 395
Passif lié aux paiements fondés sur des parts réglés en trésorerie	1 132	355
Autres	1 491	953
	68 002 \$	59 061 \$



# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013  
(non audité)

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

## 13. Dette bancaire

Le 6 septembre 2012, la FPI a conclu une facilité de crédit à terme renouvelable d'un montant de 80 000 \$, qui pourrait servir aux fins de l'exploitation générale de l'entreprise, y compris l'acquisition d'immeubles commerciaux et l'émission de lettres de crédit. La facilité de crédit est venue à échéance le 12 septembre 2014 et n'avait pas été remplacée au 30 septembre 2014.

Le 10 avril 2014, la FPI a conclu une facilité de crédit à terme renouvelable d'un montant de 15 000 \$ pour financer des travaux d'améliorations locatives dans un immeuble industriel en vertu d'une entente d'entreprise commune. Les montants prélevés sur cette facilité de crédit portent intérêt au taux préférentiel majoré de 0,20 %. Au 30 septembre 2014, la part de la FPI à l'égard du solde prélevé sur la facilité de crédit était de 1 100 \$.

## 14. Capitaux propres

### a) Parts ordinaires

#### i) Autorisées

Aux termes de la déclaration de fiducie, la FPI peut émettre un nombre illimité de parts ordinaires, dont chacune représente un intérêt indivis égal dans toutes les distributions de la FPI, ainsi que dans l'actif net de celle-ci advenant sa dissolution ou sa liquidation. Toutes les parts sont regroupées en une seule catégorie et sont assorties de droits et de privilèges égaux.

#### ii) Émises et en circulation

	Nombre de parts	Montant
Solde au 31 décembre 2012	114 884 469	1 449 301 \$
Appels publics à l'épargne, déduction faite des frais d'émission de 7 297 \$	10 424 750	165 232
Options exercées	220 912	3 469
Régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts	1 408 345	20 217
Solde au 31 décembre 2013	126 938 476	1 638 219
Appel public à l'épargne, déduction faite des frais d'émission de 5 028 \$	7 147 250	110 043
Options exercées et parts assujetties à des restrictions	166 559	2 604
Régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts	1 234 800	18 532
Financement par capitaux propres au cours de marché	320 000	4 469
Solde au 30 septembre 2014	135 807 085	1 773 867 \$

La FPI a un régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts aux termes duquel les porteurs de parts peuvent choisir de recevoir la totalité ou une partie de leurs distributions mensuelles régulières en parts de la FPI supplémentaires.

#### iii) Offre publique de rachat dans le cours normal des activités

Le 12 décembre 2013, la FPI a annoncé que la Bourse de Toronto (la « Bourse ») avait approuvé le renouvellement de son offre publique de rachat dans le cours normal des activités. En vertu de l'offre renouvelée, la FPI aura la possibilité d'acheter aux fins d'annulation jusqu'à 12 573 852 parts, ce qui représentait 10 % du flottant de 125 738 528 parts de la FPI au 30 novembre 2013. Les achats seront effectués au cours du marché par l'entremise de la Bourse. Cette offre demeurera en vigueur jusqu'à la plus rapprochée des deux dates suivantes, soit le 16 décembre 2014, soit la date à laquelle la FPI aura acheté le nombre maximal de parts permis en vertu de l'offre. Au cours des trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013, la FPI n'a pas acheté de parts dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013  
(non audité)

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

## 14. Capitaux propres (suite)

### a) Parts ordinaires (suite)

#### iv) Financement par capitaux propres au cours de marché

En date du 17 septembre 2010, la FPI a conclu avec un placeur pour compte exclusif une convention de placement de titres, qui a été récemment modifiée et retraitée le 15 septembre 2014, visant l'émission et la vente, à l'occasion, jusqu'au 17 août 2016, d'un maximum de 4 980 000 parts de la FPI par voie d'un « placement au cours du marché ». C'est la FPI qui détermine le moment de la vente des parts et le nombre de parts effectivement vendues au cours de cette période. Aux termes de la convention de placement de titres, les ventes de parts, le cas échéant, se feront dans le cadre de transactions réputées être des « placements au cours du marché », notamment les ventes faites directement à la Bourse. Aux termes de cette convention, 320 000 parts ont été émises le 31 janvier 2014 à un prix moyen de 15,09 \$ par part, pour un produit brut de 4 830 \$. Le produit net était de 4 469 \$, ce qui comprenait des frais relatifs aux commissions de 145 \$.

### b) Parts privilégiées

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

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

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

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

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

### c) Prospectus préalables de base simplifiés

Le 15 juin 2012, la FPI a déposé un prospectus préalable de base simplifié. La FPI pourrait, à l'occasion, pendant la période de 25 mois de validité de ce prospectus préalable de base simplifié, offrir et émettre les titres suivants jusqu'à concurrence d'un prix d'offre initial maximal de 2 000 000 \$ : i) des parts de fiducie de la FPI; ii) des parts de fiducie privilégiées, pouvant être émises en séries; iii) des titres de créance, qui pourront prendre la forme de débetures, de billets ou d'autres types de titres de créance et qui pourront être émis en séries; iv) des bons de souscription de parts; et v) des reçus de souscription visant l'achat de titres de fiducie. Ce prospectus préalable de base a expiré le 15 juillet 2014. La FPI avait émis des parts ordinaires aux termes de trois placements, pour un montant de 356 680 \$, des parts privilégiées aux termes de quatre placements, pour des montants de 266 250 \$ et de 75 000 \$ US et des débetures de premier rang non garanties aux termes d'un placement, pour un montant de 125 000 \$, en vertu de ce prospectus préalable de base simplifié.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013  
(non audité)

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

## 14. Capitaux propres (suite)

### c) Prospectus préalables de base simplifiés (suite)

Le 17 juillet 2014, la FPI a publié un nouveau prospectus préalable de base simplifié. La FPI pourrait, à l'occasion, pendant la période de 25 mois de validité de ce prospectus préalable de base simplifié, offrir et émettre les titres suivants jusqu'à concurrence d'un prix d'offre initial maximal de 2 000 000 \$ : i) des parts de fiducie de la FPI; ii) des parts de fiducie privilégiées, pouvant être émises en séries; iii) des titres de créance, qui pourront prendre la forme de débentures, de billets ou d'autres types de titres de créance et qui pourront être émis en séries; iv) des bons de souscription de parts; et v) des reçus de souscription visant l'achat de titres de fiducie. Au 30 septembre 2014, la FPI avait émis des débentures de premier rang non garanties aux termes de un placement, pour un montant de 75 000 \$ en vertu de ce prospectus préalable de base simplifié.

### d) Nombre moyen pondéré de parts ordinaires

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2014	2013	2014	2013
Bénéfice de la période	56 817 \$	48 978 \$	141 275 \$	197 857 \$
Ajustement pour tenir compte des distributions aux porteurs de parts privilégiées (note 15)	(4 423)	(4 026)	(13 201)	(9 639)
Bénéfice de la période attribuable aux porteurs de parts ordinaires	52 394	44 952	128 074	188 218
Ajustement pour tenir compte des débentures convertibles	2 609	2 631	7 759	7 755
Ajustement pour tenir compte des parts assujetties à des restrictions	(27)	–	4	–
Bénéfice dilué attribuable aux porteurs de parts ordinaires au cours de la période	54 976 \$	47 583 \$	135 837 \$	195 973 \$

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

Parts ordinaires de base	135 563 371	126 207 356	131 373 413	120 949 292
Incidence des titres ayant un effet dilutif :				
Options sur parts	167 591	78 321	166 062	209 357
Débentures convertibles	10 284 784	10 594 643	10 284 784	10 594 643
Parts assujetties à des restrictions	229 477	–	209 556	–
Parts ordinaires diluées	146 245 223	136 880 320	142 033 815	131 753 292
Bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires :				
De base	0,39 \$	0,36 \$	0,97 \$	1,56 \$
Dilué	0,38 \$	0,35 \$	0,96 \$	1,49 \$

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

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013  
(non audité)

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

## 15. Distributions aux porteurs de parts

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

	Trimestre clos le 30 septembre 2014		Trimestre clos le 30 septembre 2013	
	Total des distributions	Distributions par part	Total des distributions	Distributions par part
Porteurs de parts ordinaires	36 625 \$	0,27 \$	34 095 \$	0,27 \$
Porteurs de parts privilégiées de série A	1 132	0,33	1 132	0,33
Porteurs de parts privilégiées de série C	1 103	0,37	1 012	0,34
Porteurs de parts privilégiées de série E	1 188	0,30	1 188	0,30
Porteurs de parts privilégiées de série G	1 000	0,31	694	0,22
	Période de neuf mois close le 30 septembre 2014		Période de neuf mois close le 30 septembre 2013	
	Total des distributions	Distributions par part	Total des distributions	Distributions par part
Porteurs de parts ordinaires	106 914 \$	0,81 \$	98 221 \$	0,81 \$
Porteurs de parts privilégiées de série A	3 396	0,98	3 396	0,98
Porteurs de parts privilégiées de série C	3 242	1,08	3 047	1,02
Porteurs de parts privilégiées de série E	3 563	0,89	2 502	0,63
Porteurs de parts privilégiées de série G	3 000	0,94	694	0,22

## 16. Coûts de transaction

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2014	2013	2014	2013
Acquisition d'immeubles de placement	402 \$	284 \$	1 237 \$	4 657 \$
Acquisition de coentreprises	(240)	15	409	714
	162 \$	299 \$	1 646 \$	5 371 \$

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013  
(non audité)

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

## 17. 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 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2014	2013	2014	2013
Débitures convertibles	– \$	– \$	72 \$	– \$
Swaps de taux d'intérêt	860	(1 093)	(5 228)	4 817
Contrat à terme de gré à gré et swaps de change	–	565	–	(78)
	860 \$	(528) \$	(5 156) \$	4 739 \$

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2014	2013	2014	2013
Charges payées d'avance et autres actifs	222 \$	(534) \$	(992) \$	(2 687) \$
Débiteurs et autres débiteurs	591	(6 825)	(1 140)	(3 597)
Trésorerie détenue en fiducie	(299)	(695)	(812)	(3 846)
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	528	148	2 766	2 238
Créditeurs et autres passifs	8 558	15 888	3 934	17 208
	9 600 \$	7 982 \$	3 756 \$	9 316 \$

## 19. Avantages du personnel

### a) Régimes de retraite à prestations définies

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

Au 30 septembre 2014, la juste valeur des actifs des régimes s'élevait à 4 088 \$ (2 937 \$ au 31 décembre 2013). L'obligation comptabilisée au titre des régimes de retraite, déduction faite des actifs des régimes, s'élevait à néant au 30 septembre 2014 (néant au 31 décembre 2013). La charge nette au titre des régimes à prestations définies pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2014 était de 295 \$ et de 893 \$ (301 \$ et 824 \$ en 2013), respectivement, et est incluse dans les charges du siège social.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013  
(non audité)

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

## 19. Avantages du personnel (suite)

### b) Rémunération fondée sur des parts

En vertu du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, des options sur parts, des parts assujetties à des restrictions, des parts différées ou des parts payables par versements peuvent être attribuées, sous réserve de certaines restrictions. Aux termes de ce régime, le nombre total de parts réservées aux fins d'émission ne doit pas dépasser 8 500 000 parts, dont 4 000 000 de parts au maximum sont réservées pour l'émission d'options sur parts.

### i) Options sur parts

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2014, la charge liée à la rémunération fondée sur des parts relative aux options sur parts en circulation aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres s'est élevée à 141 \$ et 469 \$ (372 \$ et 1 132 \$ en 2013), respectivement. Les droits de ces options sur parts deviennent acquis sur une période de quatre ans à partir de la date d'attribution.

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

	Période de neuf mois close le 30 septembre 2014		Période de neuf mois close le 30 septembre 2013	
	Parts	Prix d'exercice moyen pondéré	Parts	Prix d'exercice moyen pondéré
Solde au début de la période	3 365 213	15,03 \$	3 689 875	14,92 \$
Exercées	(166 213)	12,63	(142 937)	12,83
Échues	(292 750)	15,32	(95 750)	15,46
Solde à la fin de la période	2 906 250	15,14 \$	3 451 188	14,99 \$
Options pouvant être exercées à la fin de la période	1 824 000		1 320 126	

À la date d'exercice des options sur parts exercées durant la période de neuf mois close le 30 septembre 2014, le prix moyen pondéré par part s'élevait à 15,83 \$ (15,45 \$ en 2013).

Les options en cours au 30 septembre 2014 se présentent comme suit :

Prix d'exercice	Nombre d'options en cours	Durée de vie contractuelle résiduelle moyenne pondérée	Prix d'exercice moyen pondéré des options en cours	Nombre d'options pouvant être exercées
11,28 \$	47 750	0,50 année	11,28 \$	47 750
13,30 \$	203 000	1,00 année	13,30 \$	203 000
13,44 \$	245 000	1,25 année	13,44 \$	162 250
14,10 \$	869 500	1,75 année	14,10 \$	640 500
16,36 \$	1 541 000	2,50 années	16,36 \$	770 500
	2 906 250		15,14 \$	1 824 000

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013  
(non audité)

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

## 19. Avantages du personnel (suite)

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

#### ii) Parts assujetties à des restrictions

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2014, la charge liée à la rémunération fondée sur des parts relative aux parts assujetties à des restrictions en circulation aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres s'est élevée à 262 \$ et 793 \$ (83 \$ et 206 \$ en 2013), respectivement. La période d'acquisition des droits des parts assujetties à des restrictions commence au troisième anniversaire de la date d'attribution. Les parts assujetties à des restrictions donnent lieu, au cours de la période d'acquisition, à l'accumulation de parts assujetties à des restrictions additionnelles qui sont créditées une fois que les droits des parts assujetties à des restrictions sont acquis. Chaque part assujettie à des restrictions est évaluée au cours de clôture des parts ordinaires de la FPI à la date de clôture.

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 2014	Période de neuf mois close le 30 septembre 2013
	Parts	Parts
Solde au début de la période	203 957	45 060
Attribuées	29 700	26 697
Cumulées	10 907	2 915
Exercées	(855)	(457)
Échues	(14 232)	(709)
<b>Solde à la fin de la période</b>	<b>229 477</b>	<b>73 506</b>
Parts assujetties à des restrictions dont les droits ont été acquis à la fin de la période	–	–

Au 30 septembre 2014, aucune part différée ou payable par versements n'a été attribuée en vertu du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres de la FPI.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013  
(non audité)

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

## 20. Transactions entre parties liées

La FPI peut émettre des attributions fondées sur des parts aux fiduciaires, aux dirigeants, aux employés et aux conseillers (note 19).

Les autres transactions entre parties liées se détaillent comme suit :

	Trimestres clos les		Périodes de	
	30 septembre		neuf mois closes les	
	2014	2013	2014	2013
Frais de gestion des immeubles	84 \$	82 \$	249 \$	242 \$
Commissions de renouvellement des baux inscrits à l'actif	8	9	79	34
Frais de gestion de projets inscrits à l'actif	4	1	14	5
Mobilier et agencements de bureau inscrits à l'actif	343	222	414	466
Frais liés aux améliorations apportées à des bâtiments inscrits à l'actif	2 918	1 136	4 842	2 726
Frais liés aux projets d'aménagement inscrits à l'actif	3 559	10 294	9 192	21 295
Mesures incitatives à la prise à bail inscrites à l'actif	167	82	497	763
Frais de consultation liés à l'évaluation des taxes foncières	29	69	366	91
Produits locatifs	(42)	(42)	(126)	(126)

Aux termes de conventions de gestion d'immeubles conclues avec Marwest Management Canada Ltd. (« Marwest Management »), une société liée à certains fiduciaires et dirigeants de la FPI, la FPI a engagé des frais de gestion d'immeubles, des commissions de renouvellement des baux et des frais de gestion de projets pour trois propriétés qui lui appartiennent. Le montant à payer au 30 septembre 2014 s'élevait à 30 \$ (27 \$ au 31 décembre 2013).

La FPI a engagé des frais liés au mobilier et aux agencements de bureau, qu'elle a payés à Marwest Construction Ltd. (« Marwest Construction »), une société liée à certains fiduciaires et dirigeants de la FPI. Le montant à payer au 30 septembre 2014 était de néant (néant au 31 décembre 2013).

La FPI a engagé des coûts liés aux améliorations apportées à des bâtiments, aux projets d'aménagement et aux mesures incitatives à la prise à bail, qu'elle a payés à Marwest Construction et à Marwest Development Corporation, société liée à certains fiduciaires et dirigeants de la FPI. Le montant à payer au 30 septembre 2014 s'élevait à 2 080 \$ (1 161 \$ au 31 décembre 2013).

La FPI a engagé des frais de consultation liés à l'évaluation des taxes foncières, qu'elle a versés à Fairtax Realty Advocates, une société contrôlée par des membres de la famille immédiate d'un des principaux dirigeants. Le montant à payer au 30 septembre 2014 était de néant (7 \$ au 31 décembre 2013).

La FPI perçoit des loyers de bureaux de Marwest Management.

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



# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013  
(non audité)

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

## 20. Transactions entre parties liées (suite)

Les filiales et les coentreprises de la FPI, à l'exception des nus-fiduciaires, sont présentées ci-dessous :

Nom de l'entité	Pays	Participation	
		30 septembre 2014	31 décembre 2013
Artis General Partner Ltd.	Canada	100 %	100 %
AX L.P.	Canada	100 %	100 %
Artis Property Management General Partner Ltd.	Canada	100 %	100 %
AX Property Management L.P.	Canada	100 %	100 %
Winnipeg Square Leaseco, Inc.	Canada	100 %	100 %
AX Longboat G.P. Inc.	Canada	50 %	50 %
AX Longboat L.P.	Canada	50 %	50 %
Artis US Holdings, Inc.	États-Unis	100 %	100 %
Artis US Holdings II GP, Inc.	États-Unis	100 %	–
Artis US Holdings II, LLC	États-Unis	100 %	–
Artis US Holdings II L.P.	États-Unis	100 %	–
Artis Core Park West Land, Ltd.	États-Unis	90 %	–
Park Lucero I L.P.	États-Unis	90 %	–
Park Lucero II L.P.	États-Unis	90 %	–
Artis HRA 1700 Broadway GP, LLC	États-Unis	50 %	50 %
Artis HRA 1700 Broadway L.P.	États-Unis	50 %	50 %
Artis HRA Hudsons Bay GP, LLC	États-Unis	50 %	–
Artis HRA Hudsons Bay L.P.	États-Unis	50 %	–

## 21. Partenariats

La FPI détenait des participations dans les partenariats suivants :

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

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013  
(non audité)

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

## 21. Partenariats (suite)

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2014, la FPI a conclu trois ententes de coentreprise. Park Lucero est un projet d'aménagement situé dans la région métropolitaine de Phoenix, en Arizona, le Hudson's Bay Centre est un immeuble de bureaux situé à Denver, au Colorado, et Corridor Park est un projet d'aménagement situé à Houston, au Texas. La FPI a fourni un apport de 51 837 \$ dans le cadre de ces ententes de coentreprise, ce qui comprend des coûts de transaction de 409 \$ (note 16) qui ont été dépensés durant la période de neuf mois close le 30 septembre 2014.

La FPI est responsable, de façon conditionnelle, des obligations de certains partenariats. Au 30 septembre 2014, la quote-part des passifs hypothécaires revenant aux copropriétaires était de 76 831 \$ (57 485 \$ au 31 décembre 2013). La direction est d'avis que les actifs disponibles par l'intermédiaire de ses partenariats sont suffisants pour satisfaire à ces obligations.

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

	30 septembre 2014	31 décembre 2013
Actifs non courants :		
Immeuble de placement	86 811 \$	56 913 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	66 406	17 690
Actifs courants :		
Charges payées d'avance et autres actifs	235	26
Débiteurs et autres débiteurs	238	305
Trésorerie détenue en fiducie	1 067	736
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 041	1 201
	156 798	76 871
Passifs non courants :		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	53 697	30 706
Passifs courants :		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	773	520
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	506	158
Créditeurs et autres passifs	4 290	3 053
	59 266	34 437
Participations dans des coentreprises	97 532 \$	42 434 \$

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013  
(non audité)

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

## 21. Partenariats (suite)

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre		30 septembre	
	2014	2013	2014	2013
Produits	2 158 \$	1 518 \$	5 786 \$	2 207 \$
Charges d'exploitation des immeubles	949	711	2 547	895
	1 209	807	3 239	1 312
Autres produits (charges) :				
Charges d'intérêts	(319)	(203)	(835)	(290)
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(1 362)	165	(2 287)	853
(Perte) bénéfice de la période tiré(e) de la participation dans des coentreprises	(472) \$	769 \$	117 \$	1 875 \$

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013  
(non audité)

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

## 22. Informations sectorielles

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

	Trimestre clos le 30 septembre 2014					
	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Total
Produits	62 230 \$	17 109 \$	15 614 \$	30 336 \$	136 \$	125 425 \$
Charges d'exploitation des immeubles	20 930	7 431	5 894	12 521	–	46 776
	41 300	9 678	9 720	17 815	136	78 649
Autres produits (charges) :						
Charges du siège social	–	–	–	–	(2 467)	(2 467)
Charges d'intérêts	(11 434)	(3 413)	(2 913)	(5 120)	(4 066)	(26 946)
Produits d'intérêts	318	9	9	12	116	464
(Perte) bénéficié tiré(e) de la participation dans des coentreprises	–	(947)	–	475	–	(472)
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	4 654	(2 782)	738	9 115	–	11 725
Perte de change	–	–	–	–	(4 834)	(4 834)
Coûts de transaction	(11)	(204)	–	53	–	(162)
Profit sur instruments financiers	–	–	–	–	860	860
<b>Bénéfice (perte) de la période</b>	<b>34 827 \$</b>	<b>2 341 \$</b>	<b>7 554 \$</b>	<b>22 350 \$</b>	<b>(10 255) \$</b>	<b>56 817 \$</b>
Acquisition d'immeubles de placement	– \$	12 425 \$	– \$	14 560 \$	– \$	26 985 \$
Ajouts aux immeubles de placement et aux immeubles de placement en cours d'aménagement	4 198	5 662	226	2 689	–	12 775
Ajouts aux frais de location	1 515	90	156	536	–	2 297
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail	3 941	600	197	1 291	–	6 029

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013  
(non audité)

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

## 22. Informations sectorielles (suite)

	Trimestre clos le 30 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 d'exploitation 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
Bénéfice tiré de la participation 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 2014 et 2013  
(non audité)

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

## 22. Informations sectorielles (suite)

Période de neuf mois close le 30 septembre 2014						
	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Total
Produits	182 996 \$	51 869 \$	46 568 \$	87 320 \$	221 \$	368 974 \$
Charges d'exploitation des immeubles	60 141	23 412	17 654	34 714	–	135 921
	122 855	28 457	28 914	52 606	221	233 053
Autres produits (charges) :						
Charges du siège social	–	–	–	–	(7 579)	(7 579)
Charges d'intérêts	(35 441)	(10 302)	(9 150)	(15 107)	(10 878)	(80 878)
Produits d'intérêts	953	29	26	38	330	1 376
(Perte) bénéficié tiré(e) de la participation dans des coentreprises	–	(4 653)	–	4 770	–	117
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	10 297	5 659	(4 824)	8 451	–	19 583
Perte de change	–	–	–	–	(17 595)	(17 595)
Coûts de transaction	(336)	(204)	–	(1 106)	–	(1 646)
Perte sur instruments financiers	–	–	–	–	(5 156)	(5 156)
<b>Bénéfice (perte) de la période</b>	<b>98 328 \$</b>	<b>18 986 \$</b>	<b>14 966 \$</b>	<b>49 652 \$</b>	<b>(40 657) \$</b>	<b>141 275 \$</b>
Acquisition d'immeubles de placement	10 100 \$	12 425 \$	– \$	103 972 \$	– \$	126 497 \$
Ajouts aux immeubles de placement et aux immeubles de placement en cours d'aménagement	8 675	12 068	1 343	5 437	–	27 523
Ajouts aux frais de location	2 919	566	957	1 678	–	6 120
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail	8 254	1 805	379	3 686	–	14 124
30 septembre 2014						
	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Total
Total de l'actif	2 725 516 \$	698 529 \$	598 688 \$	1 288 721 \$	91 700 \$	5 403 154 \$
Total du passif	1 119 102	298 155	282 745	611 104	410 700	2 721 806

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013  
(non audité)

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

## 22. Informations sectorielles (suite)

Période de neuf mois close le 30 septembre 2013						
	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Total
Produits	176 667 \$	48 526 \$	46 543 \$	68 729 \$	83 \$	340 548 \$
Charges d'exploitation des immeubles	54 500	21 127	17 109	25 950	–	118 686
	122 167	27 399	29 434	42 779	83	221 862
Autres produits (charges) :						
Charges du siège social	–	–	–	–	(7 009)	(7 009)
Charges d'intérêts	(35 955)	(10 251)	(9 106)	(12 314)	(8 546)	(76 172)
Produits d'intérêts	1 044	65	61	34	410	1 614
Bénéfice tiré de la participation dans des coentreprises	–	–	–	1 875	–	1 875
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	37 240	32 479	(9 331)	585	–	60 973
Perte de change	–	–	–	–	(4 654)	(4 654)
Coûts de transaction	(933)	(1 445)	(1 522)	(1 471)	–	(5 371)
Profit sur instruments financiers	–	–	–	–	4 739	4 739
<b>Bénéfice (perte) de la période</b>	<b>123 563 \$</b>	<b>48 247 \$</b>	<b>9 536 \$</b>	<b>31 488 \$</b>	<b>(14 977) \$</b>	<b>197 857 \$</b>
Acquisition d'immeubles de placement	215 171 \$	48 158 \$	59 080 \$	172 046 \$	– \$	494 455 \$
Ajouts aux immeubles de placement et aux immeubles de placement en cours d'aménagement	8 471	24 892	813	3 883	–	38 059
Ajouts aux frais de location	3 093	689	810	1 364	–	5 956
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail	3 521	2 917	2 126	2 906	–	11 470
31 décembre 2013						
	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Total
Total de l'actif	2 705 378 \$	672 699 \$	602 903 \$	1 035 970 \$	25 087 \$	5 042 037 \$
Total du passif	1 168 121	296 084	311 168	581 004	201 413	2 557 790

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013  
(non audité)

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

---

## 23. Engagements et garanties

### a) Lettres de crédit

Au 30 septembre 2014, la FPI avait émis des lettres de crédit d'un montant de 725 \$ (851 \$ au 31 décembre 2013).

### b) Garanties

AX L.P. a garanti certaines dettes reprises par un acquéreur relativement à la cession d'un immeuble. Cette garantie demeurera en vigueur jusqu'à ce que la dette soit modifiée, refinancée ou éteinte. Le risque de crédit survient en cas de défaut sur le remboursement de la dette de la part de l'acquéreur, puisqu'elle est garantie par la FPI. Le risque de crédit est atténué, puisque la FPI a un recours en vertu de cette garantie en cas de défaut de l'acquéreur. Dans un tel cas, la FPI aurait un droit sur l'immeuble sous-jacent. Au 30 septembre 2014, le montant estimatif de la dette assujettie à la garantie était de 5 304 \$ (5 427 \$ au 31 décembre 2013) et la durée moyenne pondérée résiduelle estimative était de 3,2 ans (3,9 ans au 31 décembre 2013). Aucun passif excédant la juste valeur de la garantie n'a été comptabilisé dans les présents états financiers consolidés, puisque la juste valeur estimative des participations de l'emprunteur dans l'immeuble sous-jacent excède l'emprunt hypothécaire à payer pour lequel la FPI a fourni la garantie.

## 24. Gestion du capital

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

La déclaration de fiducie de la FPI lui permet de contracter des dettes pourvu que, compte tenu de la dette contractée ou reprise (comme le définit la déclaration de fiducie), le montant de cette dette n'excède pas 70 % de la valeur comptable brute du total de l'actif de la FPI. Aux termes de la déclaration de fiducie, la valeur comptable brute est définie comme la valeur comptable consolidée des actifs de la FPI, plus le montant de l'amortissement cumulé comptabilisé dans les livres et registres de la FPI, plus le montant de tout passif d'impôt différé découlant d'acquisitions indirectes, calculés conformément aux principes comptables généralement reconnus. Au 30 septembre 2014, le ratio de la dette sur la valeur comptable brute était de 45,1 % (45,4 % au 31 décembre 2013), ce qui est conforme à l'exigence de la déclaration de fiducie et cadre avec les objectifs de la FPI.

Conformément à l'acte de fiducie supplémentaire régissant les débentures de premier rang non garanties de série A, la FPI doit maintenir un ratio du BAIIA consolidé sur les charges d'intérêts consolidées d'au moins 1,65, un ratio de la dette consolidée sur le total de l'actif d'au moins 65 % et des capitaux propres ajustés d'un minimum de 300 000 \$. Au 30 septembre 2014, la FPI se conformait à ces exigences.

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



# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013  
(non audité)

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

## 24. Gestion du capital (suite)

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

	30 septembre 2014	31 décembre 2013
Emprunts hypothécaires et autres emprunts (note 9)	2 236 464 \$	2 287 597 \$
Débtures de premier rang non garanties (note 10)	199 467	–
Débtures convertibles (note 11)	187 642	185 264
Dette bancaire (note 13)	1 100	–
Total de la dette	2 624 673	2 472 861
Capitaux propres	2 681 348	2 484 247
	5 306 021 \$	4 957 108 \$

## 25. Gestion du risque et juste valeur

### a) Gestion du risque

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

#### i) Risque de marché

##### a) Risque de taux d'intérêt

La FPI est exposée au risque de taux d'intérêt sur ses emprunts. Elle atténue le risque en limitant le ratio d'endettement à 70 % de la valeur comptable brute du total de l'actif de la FPI et en surveillant le montant de la dette à taux variable. La majorité des emprunts hypothécaires et des débtures de la FPI sont à taux fixes. En outre, la direction compare la durée moyenne pondérée restante de la dette à long terme à la durée moyenne résiduelle des contrats de location. Au 30 septembre 2014, la FPI avait une dette à taux variable de 593 824 \$ (575 463 \$ au 31 décembre 2013). Au 30 septembre 2014, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 369 483 \$ de la dette à taux variable (323 489 \$ au 31 décembre 2013).

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013  
(non audité)

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

---

## 25. Gestion du risque et juste valeur (suite)

- a) Gestion du risque (suite)
  - i) Risque de marché (suite)
    - b) Risque de change

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

Une dépréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au taux de change moyen du dollar canadien de 1,0924 et de 1,0959 pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2014, respectivement, au taux de change de clôture de 1,1208 au 30 septembre 2014 aurait donné lieu à une augmentation du bénéfice net d'environ 5 384 \$ et 2 839 \$ pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2014, respectivement. Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2014, une dépréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au dollar canadien aurait donné lieu à une diminution d'environ 58 337 \$ et 55 792 \$, respectivement, des autres éléments du résultat global. À l'inverse, une appréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au dollar canadien aurait l'effet équivalent contraire. Cette analyse suppose que toutes les variables, en particulier les taux d'intérêt, demeurent constantes.

- c) Autre risque de prix

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

- ii) Risque de crédit

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

À titre de propriétaire de biens immobiliers, la FPI est exposée à un risque de crédit du fait que les locataires pourraient ne pas être en mesure de payer les loyers contractuels. La direction atténue ce risque en procédant à des vérifications appropriées de la solvabilité des locataires importants et aux vérifications diligentes s'y rapportant. Le portefeuille d'immeubles de la FPI comprend plusieurs catégories d'actifs, dont des immeubles de commerces de détail, des immeubles de bureaux et des immeubles industriels, qui sont répartis dans diverses régions géographiques, soit dans cinq provinces canadiennes et six États américains. Une perte de valeur des débiteurs et autres débiteurs de 231 \$ et de 642 \$ est incluse dans les charges d'exploitation des immeubles pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2014 (4 \$ et 76 \$ en 2013), respectivement. La qualité du crédit des débiteurs et autres débiteurs est considérée comme adéquate.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013  
(non audité)

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

## 25. Gestion du risque et juste valeur (suite)

### a) Gestion du risque (suite)

#### ii) Risque de crédit (suite)

	30 septembre 2014	31 décembre 2013
En souffrance – de 0 à 30 jours	2 454 \$	2 315 \$
En souffrance – de 31 à 90 jours	1 138	456
En souffrance – plus de 91 jours	1 787	564
	5 379	3 335
Provision pour créances douteuses	(621)	(139)
	4 758 \$	3 196 \$

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

#### iii) Risque de liquidité

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

Le tableau qui suit présente les échéances estimatives des passifs financiers non dérivés de la FPI au 30 septembre 2014, incluant la dette bancaire, les créditeurs et autres passifs, les débentures convertibles, les débentures de premier rang non garanties et les emprunts hypothécaires et autres emprunts. Toutes les débentures convertibles sont présentées à leur valeur nominale.

	Total	Moins de 1 an	De 1 an à 3 ans	De 4 à 5 ans	Après 5 ans
Dette bancaire	1 100 \$	1 100 \$	– \$	– \$	– \$
Créditeurs et autres passifs <sup>1</sup>	72 292	72 292	–	–	–
Débentures convertibles	186 300	1 500	–	98 630	86 170
Débentures de premier rang non garanties	200 000	–	–	200 000	–
Emprunts hypothécaires et autres emprunts <sup>1</sup>	2 295 898	370 905	1 041 136	254 614	629 243
	2 755 590 \$	445 797 \$	1 041 136 \$	553 244 \$	715 413 \$

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

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013  
(non audité)

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

## 25. Gestion du risque et juste valeur (suite)

### b) Juste valeur

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

		30 septembre 2014		31 décembre 2013	
	Hiérarchie de juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
<b>Actif :</b>					
Immeubles de placement	Niveau 3	5 039 577 \$	5 039 577 \$	4 851 877 \$	4 851 877 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	Niveau 3	42 333	42 333	47 281	47 281
Billets à recevoir	Niveau 2	19 303	20 602	20 464	21 181
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	Niveau 3	47 992	47 992	–	–
Swaps de taux d'intérêt sur emprunts hypothécaires	Niveau 2	1 319	1 319	4 279	4 279
		5 150 524	5 151 823	4 923 901	4 924 618
<b>Passif :</b>					
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	Niveau 2	2 236 464	2 275 141	2 287 597	2 307 518
Débitures de premier rang non garanties	Niveau 2	199 467	200 507	–	–
Débitures convertibles	Niveaux 1, 2 <sup>1</sup>	187 642	195 935	185 264	190 206
Swaps de taux d'intérêt sur emprunts hypothécaires	Niveau 2	4 632	4 632	2 395	2 395
		2 628 205	2 676 215	2 475 256	2 500 119
		2 522 319 \$	2 475 608 \$	2 448 645 \$	2 424 499 \$

1. Les débitures convertibles excluant celles de série D sont évaluées au moyen d'une méthodologie de niveau 1, et les débitures 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 périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2014 et 2013  
(non audité)

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

---

## 25. Gestion du risque et juste valeur (suite)

### b) Juste valeur (suite)

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

La FPI a conclu des swaps de taux d'intérêt sur un certain nombre d'emprunts hypothécaires. Ces swaps ne sont pas désignés comme relation de couverture. Un profit latent de 860 \$ et une perte latente de 5 228 \$ ont été comptabilisés pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2014 (perte de 1 093 \$ et profit de 4 817 \$ en 2013), respectivement, relativement à la juste valeur de ces swaps de taux d'intérêt.

## 26. Événements postérieurs à la date du bilan

Le 1<sup>er</sup> octobre 2014, la FPI a refinancé un emprunt hypothécaire venant à échéance relatif à un immeuble industriel, obtenant ainsi des fonds additionnels de 3 560 \$ US.

Le 8 octobre 2014, la FPI a acquis pour un montant de 8 100 \$ un terrain destiné à l'aménagement à Calgary, en Alberta, au moyen de fonds en caisse.

Le 15 octobre 2014, la FPI a refinancé des emprunts hypothécaires venant à échéance relatifs à deux immeubles de commerces de détail, recevant ainsi des fonds additionnels de 3 115 \$.

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

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

Le 20 octobre 2014, la FPI a acquis pour un montant de 3 750 \$ US un terrain destiné à l'aménagement dans la région des villes jumelles, au Minnesota, au moyen de fonds en caisse.

Le 5 novembre 2014, la FPI a remboursé deux emprunts hypothécaires venant à échéance liés à deux immeubles de bureaux d'un montant de 16 081 \$.

Le FPI a conclu une entente concernant l'acquisition d'un immeuble de commerces de détail situé en Alberta. Le prix d'achat de cet immeuble s'élève à 39 500 \$. La FPI prévoit conclure cette acquisition, en novembre 2014 laquelle sera financée par une contrepartie en trésorerie et des emprunts hypothécaires repris.

## 27. Approbation des états financiers

Les états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires, et leur date d'autorisation de publication est le 6 novembre 2014.