

États financiers consolidés intermédiaires résumés

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Trimestres clos les 31 mars 2015 et 2014
(non audité)

(en dollars canadiens)

Bilans consolidés intermédiaires résumés

(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	31 mars 2015	31 décembre 2014
ACTIF			
Actifs non courants :			
Immeubles de placement	4	5 286 316 \$	5 201 489 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	4	80 827	81 682
Participations dans des coentreprises	12	119 543	98 072
Biens et matériel		3 501	3 405
Billets à recevoir		17 884	18 239
		5 508 071	5 402 887
Actifs courants :			
Dépôts sur immeubles de placement		800	50
Charges payées d'avance		7 891	6 671
Billets à recevoir		2 596	2 509
Débiteurs et autres débiteurs		11 160	10 955
Trésorerie détenue en fiducie		6 340	5 973
Trésorerie et équivalents de trésorerie		102 333	49 807
		131 120	75 965
		5 639 191 \$	5 478 852 \$
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES			
Passifs non courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	5	1 865 760 \$	1 868 857 \$
Déventures de premier rang non garanties	6	199 553	199 527
Déventures convertibles	7	199 182	189 573
Autres passifs non courants		1 573	1 144
		2 266 068	2 259 101
Passifs courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	5	426 097	393 197
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance		34 866	30 546
Créditeurs et autres passifs		73 300	66 703
Dette bancaire	8	85 000	300
		619 263	490 746
		2 885 331	2 749 847
Capitaux propres		2 753 860	2 729 005
Engagements et garanties	14		
Événements postérieurs à la date du bilan	17		
		5 639 191 \$	5 478 852 \$

Se reporter aux notes annexes.

Comptes consolidés intermédiaires résumés de résultat

(non audité)

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

	Note	2015	Trimestres clos les 31 mars 2014
Produits		132 258 \$	123 653 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles		49 159	46 318
Bénéfice d'exploitation net		83 099	77 335
Autres produits (charges) :			
Charges du siège social		(2 862)	(2 530)
Charges d'intérêts		(27 896)	(26 590)
Produits d'intérêts		363	391
(Perte nette) bénéfice net lié(e) aux participations dans des coentreprises	12	(624)	754
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement	4	(48 566)	(10 707)
Perte de change		(10 547)	(4 355)
Coûts de transaction		(435)	(88)
Perte sur instruments financiers		(5 629)	(3 224)
(Perte nette) bénéfice net		(13 097)	30 986
Autres éléments de bénéfice global pouvant être reclassés en résultat net au cours de périodes ultérieures :			
Profit de change latent		70 119	18 502
Autres éléments de perte globale qui ne seront pas reclassés en résultat net au cours de périodes ultérieures :			
Perte latente liée aux réévaluations du montant net de l'obligation au titre des régimes de retraite		(42)	–
Bénéfice global		56 980 \$	49 488 \$
(Perte) bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – de base	9 d)	(0,13) \$	0,21 \$
(Perte) bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – dilué(e)	9 d)	(0,13) \$	0,21 \$
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :	9 d)		
De base		136 618 279	127 368 853
Dilué		136 618 279	127 748 848

Se reporter aux notes annexes.

États consolidés intermédiaires résumés des variations des capitaux propres

(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	Apports de capital des porteurs de parts ordinaires (note 9)	Composante capitaux propres des débetures convertibles	Capitaux propres	Cumul des autres éléments du résultat global	Surplus d'apport	Total des capitaux propres ordinaires	Total des capitaux propres privilégiés	Total
Capitaux propres au 31 décembre 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	11 276	–	–	–	(205)	11 071	–	11 071
Rémunération fondée sur des parts	–	–	–	–	180	180	–	180
Remboursement de débetures convertibles	–	(82)	–	–	–	(82)	–	(82)
Bénéfice net	–	–	30 986	–	–	30 986	–	30 986
Autres éléments du résultat global	–	–	–	18 502	–	18 502	–	18 502
Distributions	–	–	(38 845)	–	–	(38 845)	–	(38 845)
Capitaux propres au 31 mars 2014	1 649 495	11 072	470 859	43 819	5 191	2 180 436	325 623	2 506 059
Variations au cours de la période :								
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission	131 179	–	–	–	(395)	130 784	–	130 784
Rémunération fondée sur des parts	–	–	–	–	429	429	–	429
Remboursement de débetures convertibles	–	(49)	–	–	–	(49)	–	(49)
Bénéfice net	–	–	166 900	–	–	166 900	–	166 900
Autres éléments du résultat global	–	–	–	48 342	–	48 342	–	48 342
Distributions	–	–	(123 460)	–	–	(123 460)	–	(123 460)
Capitaux propres au 31 décembre 2014	1 780 674	11 023	514 299	92 161	5 225	2 403 382	325 623	2 729 005
Variations au cours de la période :								
Émission de parts déduction faite des frais d'émission	10 116	–	–	–	(458)	9 658	–	9 658
Rémunération fondée sur des parts	–	–	–	–	80	80	–	80
Perte nette	–	–	(13 097)	–	–	(13 097)	–	(13 097)
Autres éléments du résultat global	–	–	–	70 077	–	70 077	–	70 077
Distributions	–	–	(41 863)	–	–	(41 863)	–	(41 863)
Capitaux propres au 31 mars 2015	1 790 790 \$	11 023 \$	459 339 \$	162 238 \$	4 847 \$	2 428 237 \$	325 623 \$	2 753 860 \$

Se reporter aux notes annexes.

Tableaux consolidés intermédiaires résumés des flux de trésorerie

(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	2015	Trimestres clos les 31 mars 2014
Flux de trésorerie liés aux :			
Activités d'exploitation :			
(Perte nette) bénéfice net		(13 097) \$	30 986 \$
Ajustements pour tenir compte des éléments sans effet de trésorerie :			
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement	4	48 566	10 707
Amortissement des biens et du matériel		209	138
Perte nette (bénéfice net) lié(e) aux participations dans des coentreprises	12	624	(754)
Distributions provenant des coentreprises		–	172
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits		3 016	2 446
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net		(413)	(459)
Désactualisation de la composante passif des débentures		(172)	(97)
Ajustement des loyers de façon linéaire	4	(912)	(1 335)
Perte (profit) de change latent(e)		12 186	(3 387)
Perte sur instruments financiers		5 629	3 224
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts		542	473
Amortissement des coûts de financement compris dans les charges d'intérêts		767	773
Autres avantages du personnel à long terme		395	–
Variations des éléments hors trésorerie liés aux opérations		187	(1 361)
		57 527	41 526
Activités d'investissement :			
Produit de la cession d'immeubles de placement, déduction faite des coûts	3	–	3 464
Ajouts aux immeubles de placement	4	(4 364)	(1 288)
Ajouts aux immeubles de placement en cours d'aménagement	4	(7 620)	(5 465)
Ajouts aux coentreprises	12	(13 300)	(10 584)
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail		(3 633)	(3 840)
Ajouts aux commissions de location	4	(2 695)	(2 057)
Remboursement de capital sur les billets à recevoir		448	427
Ajouts aux biens et au matériel		(305)	(203)
Variation des dépôts sur les immeubles de placement		(750)	(1 351)
Variation de la trésorerie détenue en fiducie		(72)	(843)
		(32 291)	(21 740)
Activités de financement :			
Émission de parts ordinaires, déduction faite des frais d'émission		9 658	11 071
Émission de débentures de premier rang non garanties, déduction faite des coûts de financement		–	124 138
Remboursement de débentures convertibles		–	(2 500)
Variation de la dette bancaire		84 700	–
Distributions payées sur les parts ordinaires		(37 233)	(34 367)
Distributions payées sur les parts privilégiées		(4 568)	(4 408)
Remboursements de capital sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts		(15 164)	(14 697)
Remboursements d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts		(19 987)	(2 403)
Avance sur emprunts hypothécaires et autres emprunts, déduction faite des coûts de financement		8 436	–
		25 842	76 834
Profit de change sur la trésorerie détenue en monnaie étrangère		1 448	8 461
Augmentation de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		52 526	105 081
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période		49 807	48 222
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période		102 333 \$	153 303 \$
Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie :			
Intérêts versés		27 174 \$	23 805 \$
Intérêts reçus		363	391

Se reporter aux notes annexes.

Notes annexes

Trimestres clos les 31 mars 2015 et 2014 (non audité)

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

Note 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.

Note 2. Principales méthodes comptables

a) Base d'établissement 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 2014, à l'exception des normes dont l'adoption est présentée à la note 2 c). 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 2014.

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 2014.

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

En novembre 2013, l'IASB a modifié IAS 19, *Avantages du personnel*. Cette modification clarifie les exigences liées à la façon dont les cotisations doivent être rattachées aux périodes de service, et entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} juillet 2014. Cette modification n'a eu aucune incidence significative sur les états financiers consolidés.

d) Modifications futures des méthodes comptables

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

En mai 2014, l'IASB a publié IFRS 15, *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus 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 conclus avec des clients. IFRS 15 remplace IAS 11, *Contrats de construction*, IAS 18, *Produits des activités ordinaires*, IFRIC 13, *Programmes de fidélisation de la clientèle*, IFRIC 15, *Contrats de construction de biens immobiliers*, et SIC 31, *Produits des activités ordinaires – Opérations de troc impliquant des services de publicité*. IFRS 15 entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018. 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 modes acceptables d'amortissement et entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2016. La FPI évalue actuellement l'incidence de cette modification.

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

Note 3. Acquisitions et cessions d'immeubles de placement

Acquisitions

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2015, la FPI a acquis l'immeuble suivant :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date d'acquisition	Type d'immeuble
The Point at Inverness ¹	1	Grande région de Denver (Colorado)	26 mars 2015	Bureaux

1. La FPI a acquis une participation de 50 % dans cette coentreprise (se reporter à la note 12).

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2014, la FPI a fait l'acquisition de la parcelle de terrain suivante destinée à l'aménagement :

Propriété	Emplacement	Date d'acquisition	Type d'immeuble
Park Lucero ¹	Région métropolitaine de Phoenix (Arizona)	7 mars 2014	Industriel

1. La FPI a acquis une participation de 90 % dans cette coentreprise.

Cessions

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2015, la FPI n'a cédé aucun immeuble.

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2014, la FPI a cédé l'immeuble suivant :

Immeuble	Emplacement	Date de cession	Type d'immeuble
15 Blair Drive	Région du Grand Toronto (Ont.)	31 mars 2014	Industriel

Le produit de la vente de l'immeuble susmentionné, déduction faite des coûts, s'est établi à 3 464 \$. Les actifs et les passifs liés à cet immeuble ont été décomptabilisés.

Note 4. Immeubles de placement et immeubles de placement en cours d'aménagement

	Trimestre clos le 31 mars 2015	
	Immeubles de placement	Immeubles de placement en cours d'aménagement
Solde au début de la période	5 201 489 \$	81 682 \$
Ajouts :		
Dépenses d'investissement	4 364	7 620
Commissions de location	2 695	–
Reclassement des immeubles de placement en cours d'aménagement	8 953	(8 953)
Profit de change	114 844	1 486
Ajustement des loyers de façon linéaire	890	22
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail, déduction faite de l'amortissement	627	(10)
Perte liée à la juste valeur	(47 546)	(1 020)
Solde à la fin de la période	5 286 316 \$	80 827 \$
	Exercice clos le 31 décembre 2014	
	Immeubles de placement	Immeubles de placement en cours d'aménagement
Solde au début de l'exercice	4 851 877 \$	47 281 \$
Ajouts :		
Acquisitions	187 028	14 560
Dépenses d'investissement	21 522	21 178
Commissions de location	8 240	1 146
Cessions	(20 407)	–
Reclassement des immeubles de placement en cours d'aménagement	2 338	(2 338)
Profit de change	97 707	1 089
Ajustement des loyers de façon linéaire	4 655	22
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail, déduction faite de l'amortissement	8 816	510
Ajustement de la contrepartie éventuelle	(884)	–
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur	40 597	(1 766)
Solde à la fin de l'exercice	5 201 489 \$	81 682 \$

Les évaluations externes sont effectuées trimestriellement par rotation sur un cycle de quatre ans. Au cours du trimestre clos le 31 mars 2015, 18 des 247 immeubles de placement formant l'ensemble du portefeuille au 31 mars 2015, soit 7,29 %, ont été évalués par des évaluateurs externes qualifiés. La FPI a recours à des hypothèses et à des techniques d'évaluation comparables à celles utilisées par les évaluateurs externes pour ses évaluations internes.

La FPI a déterminé la juste valeur des immeubles de placement à l'aide de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie ou de la méthode de la capitalisation globale, qui sont des méthodes d'évaluation généralement reconnues. Aucune modification n'a été apportée à la méthode d'évaluation interne de la FPI au cours du trimestre clos le 31 mars 2015 et de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

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 16 b).

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

	31 mars 2015			31 décembre 2014		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Ouest canadien :						
Taux d'actualisation	9,50 %	6,25 %	7,29 %	8,75 %	6,25 %	7,26 %
Taux de capitalisation final	8,00 %	4,50 %	6,46 %	8,00 %	4,50 %	6,41 %
Taux de capitalisation	7,50 %	4,50 %	6,19 %	7,50 %	4,50 %	6,14 %
Horizon de placement (en années)	12,0	10,0	10,3	17,0	10,0	10,7
Centre du Canada :						
Taux d'actualisation	9,00 %	7,25 %	7,75 %	9,00 %	7,25 %	7,76 %
Taux de capitalisation final	8,50 %	6,00 %	6,66 %	8,50 %	6,00 %	6,68 %
Taux de capitalisation	8,25 %	5,75 %	6,41 %	8,25 %	5,75 %	6,42 %
Horizon de placement (en années)	13,0	10,0	10,2	13,0	10,0	10,2
Est du Canada :						
Taux d'actualisation	7,75 %	6,50 %	7,25 %	7,75 %	6,75 %	7,28 %
Taux de capitalisation final	7,00 %	5,75 %	6,53 %	7,00 %	5,75 %	6,55 %
Taux de capitalisation	7,00 %	5,75 %	6,33 %	7,00 %	5,50 %	6,30 %
Horizon de placement (en années)	12,0	10,0	10,4	14,0	10,0	10,6
États-Unis :						
Taux d'actualisation	9,50 %	7,00 %	8,17 %	9,50 %	7,00 %	8,15 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	6,00 %	7,14 %	9,00 %	6,00 %	7,13 %
Taux de capitalisation	8,75 %	6,00 %	6,87 %	8,75 %	6,00 %	6,88 %
Horizon de placement (en années)	20,0	9,0	11,2	20,0	9,0	11,2
Global :						
Taux d'actualisation	9,50 %	6,25 %	7,56 %	9,50 %	6,25 %	7,55 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	4,50 %	6,65 %	9,00 %	4,50 %	6,63 %
Taux de capitalisation	8,75 %	4,50 %	6,39 %	8,75 %	4,50 %	6,37 %
Horizon de placement (en années)	20,0	9,0	10,5	20,0	9,0	10,7

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

Au 31 mars 2015, des immeubles de placement d'une juste valeur de 4 654 454 \$ (4 653 391 \$ au 31 décembre 2014) étaient donnés en garantie aux termes de conventions hypothécaires.

Note 5. Emprunts hypothécaires et autres emprunts

	31 mars 2015	31 décembre 2014
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	2 297 347 \$	2 267 285 \$
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	2 773	3 186
Coûts de financement	(8 263)	(8 417)
	2 291 857	2 262 054
Tranche à court terme	426 097	393 197
Tranche à long terme	1 865 760 \$	1 868 857 \$

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 70,6 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI porte intérêt à des taux fixes, et 18,0 % 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 4,14 %, et leur taux nominal moyen pondéré était de 3,98 % au 31 mars 2015 (4,18 % et 4,04 %, respectivement, au 31 décembre 2014). Les dates d'échéance de ces emprunts s'échelonnent du 1^{er} avril 2015 au 14 février 2032.

Les créanciers hypothécaires de la FPI imposent également diverses clauses restrictives financières. La FPI surveille ces clauses restrictives, qui sont principalement des ratios de couverture du service de la dette, et se conformait à ces exigences au 31 mars 2015.

Note 6. Débentures de premier rang non garanties

Les données sur les débentures de premier rang non garanties de la FPI en circulation se présentent comme suit :

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 %

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 \$	825 \$	(1 272) \$	199 553 \$	– \$	199 553 \$
31 mars 2015	200 000 \$	825 \$	(1 272) \$	199 553 \$	– \$	199 553 \$
31 décembre 2014	200 000	872	(1 345)	199 527	–	199 527

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2015, la FPI a comptabilisé un montant de 47 \$ au titre de la désactualisation de la composante passif et un montant de 73 \$ au titre de l'amortissement des coûts de financement (néant et 2 \$, respectivement, en 2014).

Conformément à l'acte de fiducie supplémentaire régissant les débentures de premier rang non garanties de série A, la FPI doit respecter diverses clauses restrictives financières. Au 31 mars 2015, la FPI se conformait à ces exigences.

Note 7. 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 F	22 avril 2010	30 juin 2020	6,00 %
Série G	21 avril 2011	30 juin 2018	5,75 %

Émission de débentures convertibles rachetables	Valeur nominale	Composante capitaux propres	Composante passif	Désactualisation	Valeur comptable	Tranche à court terme	Tranche à long terme
Série F	86 170 \$	11 023 \$	84 841 \$	377 \$	85 218 \$	– \$	85 218 \$
Série G	111 610	–	115 628	(1 664)	113 964	–	113 964
31 mars 2015	197 780 \$	11 023 \$	200 469 \$	(1 287) \$	199 182 \$	– \$	199 182 \$
31 décembre 2014	188 259	11 023	190 605	(1 032)	189 573	–	189 573

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2015, un montant de 125 \$ au titre de la désactualisation a été porté en réduction de la valeur comptable de la composante passif (99 \$ en 2014).

Note 8. Dette bancaire

Le 17 décembre 2014, la FPI a conclu deux facilités de crédit à terme renouvelables non garanties totalisant 125 000 \$, qui peuvent servir aux fins de l'exploitation générale de l'entreprise et du fonds de roulement, ainsi qu'aux fins du financement à court terme des acquisitions d'immeubles de placement et de l'émission de lettres de crédit. Les facilités de crédit viendront à échéance le 15 décembre 2017. Les montants prélevés sur ces facilités portent intérêt au taux préférentiel majoré de 0,70 % ou au taux des acceptations bancaires majoré de 1,70 %. Au 31 mars 2015, la FPI avait prélevé un montant de 85 000 \$ sur ces facilités.

Aux fins des facilités de crédit, la FPI doit respecter diverses clauses restrictives financières. Au 31 mars 2015, la FPI se conformait à ces exigences.

Note 9. 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 2013	126 938 476	1 638 219 \$
Appels publics à l'épargne, déduction faite des frais d'émission de 5 028 \$	7 147 250	110 043
Options et parts assujetties à des restrictions exercées	200 164	2 986
Régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts	1 678 573	24 957
Financement par capitaux propres au cours de marché	320 000	4 469
Solde au 31 décembre 2014	136 284 463	1 780 674
Options et parts assujetties à des restrictions exercées	170 913	2 704
Régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts	515 216	7 412
Solde au 31 mars 2015	136 970 592	1 790 790 \$

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.

b) Parts privilégiées

Aux termes de la déclaration de fiducie, la FPI peut émettre un nombre illimité de parts privilégiées.

Les renseignements sur les parts privilégiées de la FPI en circulation se présentent comme suit :

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

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

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

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

c) Prospectus préalable de base simplifié

Le 17 juillet 2014, la FPI a publié 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 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 31 mars 2015, 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 31 mars	
	2015	2014
(Perte nette) bénéfice net	(13 097) \$	30 986 \$
Ajustement pour tenir compte des distributions aux porteurs de parts privilégiées (note 10)	(4 568)	(4 408)
(Perte nette) bénéfice net attribuable aux porteurs de parts ordinaires	(17 665)	26 578
Ajustement pour tenir compte des parts assujetties à des restrictions	–	31
(Perte nette) bénéfice net dilué(e) attribuable aux porteurs de parts ordinaires	(17 665) \$	26 609 \$
Le nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation se présente comme suit :		
Parts ordinaires de base	136 618 279	127 368 853
Incidence des titres ayant un effet dilutif :		
Options sur parts	–	174 678
Parts assujetties à des restrictions	–	205 317
Parts ordinaires diluées	136 618 279	127 748 848
(Perte nette) bénéfice net par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires :		
De base	(0,13) \$	0,21 \$
Dilué(e)	(0,13) \$	0,21 \$

Le calcul (de la perte nette) du bénéfice net dilué(e) par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires tient compte des options sur parts, des débetures convertibles, des parts assujetties à des restrictions et des parts différées lorsque ces instruments ont un effet dilutif. Pour le trimestre clos le 31 mars 2015, tous les instruments ont un effet antidilutif. Pour le trimestre clos le 31 mars 2014, les options et les débetures convertibles hors du cours ont un effet antidilutif.

Note 10. Distributions aux porteurs de parts

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

	Trimestre clos le 31 mars 2015		Trimestre clos le 31 mars 2014	
	Total des distributions	Distributions par part	Total des distributions	Distributions par part
Porteurs de parts ordinaires	36 916 \$	0,27 \$	34 437 \$	0,27 \$
Porteurs de parts privilégiées de série A	1 132	0,33	1 132	0,33
Porteurs de parts privilégiées de série C	1 248	0,42	1 088	0,36
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	1 000	0,31

Note 11. Transactions entre parties liées

La FPI peut attribuer des droits fondés sur des parts aux fiduciaires, aux dirigeants, aux employés et aux conseillers.

Les autres transactions entre parties liées se détaillent comme suit :

	Trimestres clos les	
	2015	31 mars 2014
Frais de gestion des immeubles	82 \$	83 \$
Commissions de location inscrites à l'actif	21	2
Frais de gestion de projets inscrits à l'actif	–	10
Frais liés aux améliorations apportées à des bâtiments inscrits à l'actif	2 765	1 137
Frais liés aux projets d'aménagement inscrits à l'actif	2 245	2 925
Mobilier et agencements de bureau inscrits à l'actif	154	65
Mesures incitatives à la prise à bail inscrites à l'actif	40	1
Frais de consultation liés à l'évaluation des taxes foncières	355	289
Produits locatifs	(42)	(44)

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 location et des frais de gestion de projets pour trois propriétés qui lui appartiennent. Le montant à payer au 31 mars 2015 s'élevait à 29 \$ (29 \$ au 31 décembre 2014).

La FPI a engagé des coûts liés aux améliorations apportées à des bâtiments, aux projets d'aménagement et aux mesures incitatives à la prise à bail, qu'elle a payés à Marwest Construction Ltd. (« Marwest Construction ») et à Marwest Development Corporation, des sociétés liées à certains fiduciaires et dirigeants de la FPI. Le montant à payer au 31 mars 2015 s'élevait à 1 203 \$ (3 253 \$ au 31 décembre 2014).

La FPI a engagé des frais liés au mobilier et aux agencements de bureau, qu'elle a payés à Marwest Construction. Le montant à payer au 31 mars 2015 était de néant (45 \$ au 31 décembre 2014).

La FPI a engagé des frais de consultation liés à l'évaluation des taxes foncières, qu'elle a versés à Fairtax Realty Advocates, une société contrôlée par des membres de la famille immédiate d'un des principaux dirigeants. Le montant à payer au 31 mars 2015 était de néant (néant au 31 décembre 2014).

La FPI perçoit des loyers de bureaux de Marwest Management.

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

Les nouvelles filiales et les nouveaux partenariats de la FPI, à l'exception des nus-fiduciaires, pour le trimestre clos le 31 mars 2015, sont présentés ci-dessous :

Nom de l'entité	Participation Pays	31 mars	31 décembre
		2015	2014
ARTIS HRA Inverness Point GP, LLC	États-Unis	50 %	– %
ARTIS HRA Inverness Point, LP	États-Unis	50 %	– %

Note 12. Partenariats

La FPI détenait des participations dans les partenariats suivants :

Immeuble	Principale vocation	Type de partenariat	Participation	
			31 mars 2015	31 décembre 2014
Corridor Park	Immeuble de placement	Coentreprise	90 %	90 %
Park Lucero I	Immeuble de placement	Coentreprise	90 %	90 %
Park Lucero II	Immeuble de placement	Coentreprise	90 %	90 %
1700 Broadway	Immeuble de placement	Coentreprise	50 %	50 %
Centrepont	Immeuble de placement	Coentreprise	50 %	50 %
Hudson's Bay Centre	Immeuble de placement	Coentreprise	50 %	50 %
The Point at Inverness	Immeuble de placement	Coentreprise	50 %	– %
Centre 70 Building	Immeuble de placement	Entreprise commune	85 %	85 %
Whistler Hilton Retail Plaza	Immeuble de placement	Entreprise commune	85 %	85 %
Westbank Hub Centre North	Immeuble de placement	Entreprise commune	75 %	75 %
Westbank Hub Shopping Centre	Immeuble de placement	Entreprise commune	75 %	75 %
Cliveden Building	Immeuble de placement	Entreprise commune	50 %	50 %
Kincaid Building	Immeuble de placement	Entreprise commune	50 %	50 %

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

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2015, la FPI a conclu un partenariat pour l'immeuble The Point at Inverness, un immeuble de bureaux dans la grande région de Denver, au Colorado. La FPI a injecté 12 356 \$ dans le cadre de cette entente de coentreprise, montant qui comprend des coûts de transaction de 417 \$ qui ont été passés en charge durant le trimestre clos le 31 mars 2015.

La FPI a également fourni un apport de 1 361 \$ au cours du trimestre clos le 31 mars 2015 dans le cadre des ententes de coentreprise visant les immeubles Park Lucero I, Park Lucero II et Corridor Park.

La FPI est responsable, de façon conditionnelle, des obligations de certains partenariats. Au 31 mars 2015, la quote-part des passifs hypothécaires revenant aux copropriétaires était de 100 302 \$ (82 376 \$ au 31 décembre 2014). 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 coentreprise :

	31 mars 2015	31 décembre 2014
Actifs non courants :		
Immeubles de placement	120 725 \$	87 746 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	84 742	72 262
Actifs courants :		
Charges payées d'avance et autres actifs	213	230
Débiteurs et autres débiteurs	669	620
Trésorerie détenue en fiducie	1 346	1 337
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 490	3 025
	211 185	165 220
Passifs non courants :		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	66 316	46 487
Passifs courants :		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	17 219	15 116
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	606	497
Créditeurs et autres passifs	7 501	5 048
	91 642	67 148
Participations dans des coentreprises	119 543 \$	98 072 \$
		Trimestres clos les 31 mars
	2015	2014
Produits	2 488 \$	1 541 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	1 055	698
Bénéfice d'exploitation net	1 433	843
Autres produits (charges) :		
Charges d'intérêts	(371)	(213)
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(1 686)	124
(Perte nette) bénéfice net lié(e) aux participations dans des coentreprises	(624) \$	754 \$

Note 13. Informations sectorielles

La FPI possède et exploite différents immeubles au Canada et aux États-Unis. Ces immeubles sont gérés en fonction de leur secteur géographique. Le tableau suivant présente des informations sur ces secteurs. L'Ouest canadien comprend la Colombie-Britannique et l'Alberta, le centre du Canada comprend la Saskatchewan et 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 n'ont pas été attribués à ces secteurs.

Trimestre clos le 31 mars 2015						
	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Total
Produits	56 756 \$	24 909 \$	15 684 \$	34 870 \$	39 \$	132 258 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	18 441	9 949	6 608	14 161	–	49 159
Bénéfice d'exploitation net	38 315	14 960	9 076	20 709	39	83 099
Autres produits (charges) :						
Charges du siège social	–	–	–	–	(2 862)	(2 862)
Charges d'intérêts	(10 511)	(4 174)	(2 865)	(5 507)	(4 839)	(27 896)
Produits d'intérêts	288	12	9	14	40	363
(Perte nette) bénéfice net lié(e) aux participations dans des coentreprises	–	(635)	–	11	–	(624)
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(49 340)	(3 829)	4 099	504	–	(48 566)
Perte de change	–	–	–	–	(10 547)	(10 547)
Coûts de transaction	(33)	–	–	(402)	–	(435)
Perte sur instruments financiers	–	–	–	–	(5 629)	(5 629)
(Perte nette) bénéfice net	(21 281) \$	6 334 \$	10 319 \$	15 329 \$	(23 798) \$	(13 097) \$
Acquisition d'immeubles de placement	– \$	– \$	– \$	– \$	– \$	– \$
Ajouts aux immeubles de placement et aux immeubles de placement en cours d'aménagement	3 564	3 956	2 756	1 708	–	11 984
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail	1 560	710	313	1 050	–	3 633
Ajouts aux commissions de location	1 243	573	193	686	–	2 695
31 mars 2015						
	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Total
Total de l'actif	2 433 994 \$	1 015 305 \$	604 924 \$	1 511 739 \$	73 229 \$	5 639 191 \$
Total du passif	1 032 032	372 386	278 703	685 269	516 941	2 885 331

Trimestre clos le 31 mars 2014

	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Total
Produits	54 803 \$	24 039 \$	15 919 \$	28 757 \$	135 \$	123 653 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	18 479	10 315	6 209	11 315	–	46 318
Bénéfice d'exploitation net	36 324	13 724	9 710	17 442	135	77 335
Autres produits (charges) :						
Charges du siège social	–	–	–	–	(2 530)	(2 530)
Charges d'intérêts	(10 978)	(4 551)	(3 127)	(5 065)	(2 869)	(26 590)
Produits d'intérêts	313	13	9	14	42	391
(Perte nette) bénéfice net lié(e) aux participations dans des coentreprises	–	(3 243)	–	3 997	–	754
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(9 774)	2 136	(2 168)	(901)	–	(10 707)
Perte de change	–	–	–	–	(4 355)	(4 355)
Coûts de transaction	–	–	–	(88)	–	(88)
Perte sur instruments financiers	–	–	–	–	(3 224)	(3 224)
Bénéfice net (perte nette)	15 885 \$	8 079 \$	4 424 \$	15 399 \$	(12 801) \$	30 986 \$
Acquisition d'immeubles de placement	– \$	– \$	– \$	– \$	– \$	– \$
Ajouts aux immeubles de placement et aux immeubles de placement en cours d'aménagement	1 930	2 257	3	2 563	–	6 753
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail	1 961	896	20	963	–	3 840
Ajouts aux commissions de location	563	224	630	640	–	2 057
31 décembre 2014						
	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Total
Total de l'actif	2 479 177 \$	1 014 079 \$	596 876 \$	1 361 790 \$	26 930 \$	5 478 852 \$
Total du passif	1 045 130	381 923	282 158	625 860	414 776	2 749 847

Note 14. Engagements et garanties

a) Lettres de crédit

Au 31 mars 2015, la FPI avait émis des lettres de crédit d'un montant de 834 \$ (821 \$ au 31 décembre 2014).

b) Garanties

AX L.P. a garanti certaines dettes reprises par un acquéreur relativement à la cession d'un immeuble. Cette garantie demeurera en vigueur jusqu'à ce que la dette soit modifiée, refinancée ou éteinte. Le risque de crédit survient en cas de défaut sur le remboursement de la dette de la part de l'acquéreur, puisqu'elle est garantie par la FPI. Le risque de crédit est atténué, puisque la FPI a un recours en vertu de cette garantie en cas de défaut de l'acquéreur. Dans un tel cas, la FPI aurait un droit sur l'immeuble sous-jacent. Au 31 mars 2015, le montant estimatif de la dette assujettie à la garantie était de 5 219 \$ (5 262 \$ au 31 décembre 2014) et la durée moyenne pondérée résiduelle estimative était de 2,7 ans (2,9 ans au 31 décembre 2014). Aucun passif excédant la juste valeur de la garantie n'a été comptabilisé dans les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés, 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.

Note 15. 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 31 mars 2015, le ratio de la dette sur la valeur comptable brute était de 45,7 % (44,9 % au 31 décembre 2014), ce qui est conforme à l'exigence de la déclaration de fiducie et cadre avec les objectifs de la FPI.

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

	Note	31 mars 2015	31 décembre 2014
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	5	2 291 857 \$	2 262 054 \$
Débentures de premier rang non garanties	6	199 553	199 527
Débentures convertibles	7	199 182	189 573
Dette bancaire	8	85 000	300
Total de la dette		2 775 592	2 651 454
Capitaux propres		2 753 860	2 729 005
		5 529 452 \$	5 380 459 \$

Note 16. 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. Les principaux risques, et les mesures prises pour les gérer, sont présentés ci-dessous :

i) Risque de taux d'intérêt

La FPI est exposée au risque de taux d'intérêt sur ses emprunts. Elle atténue le risque en limitant le ratio d'endettement à 70 % de la valeur comptable brute du total de l'actif de la FPI et en surveillant le montant de la dette à taux variable. La majorité des emprunts hypothécaires et des débiteures de la FPI sont à taux fixes. En outre, la direction compare la durée moyenne pondérée restante de la dette à long terme à la durée moyenne résiduelle des contrats de location. Au 31 mars 2015, la FPI avait une dette à taux variable, incluant une dette bancaire, de 761 287 \$ (637 842 \$ au 31 décembre 2014). Au 31 mars 2015, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 414 148 \$ de la dette à taux variable (394 960 \$ au 31 décembre 2014).

ii) 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 1,2438 pour le trimestre clos le 31 mars 2015 et au taux de change de clôture de 1,2683 au 31 mars 2015 aurait donné lieu à une diminution de la perte nette d'environ 8 240 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2015. Une dépréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au dollar canadien aurait donné lieu à une diminution d'environ 63 894 \$ des autres éléments de bénéfice global pour le trimestre clos le 31 mars 2015. 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.

b) Juste valeur

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

Aucun transfert d'actifs ou de passifs d'un niveau de la hiérarchie à un autre n'a été effectué au cours du trimestre clos le 31 mars 2015.

		31 mars 2015		31 décembre 2014	
	Hiérarchie de juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Actif :					
Immeubles de placement	Niveau 3	5 286 316 \$	5 286 316 \$	5 201 489 \$	5 201 489 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	Niveau 3	80 827	80 827	81 682	81 682
Billets à recevoir	Niveau 2	20 480	22 103	20 748	22 277
Swaps de taux d'intérêt sur des emprunts hypothécaires	Niveau 2	–	–	172	172
		5 387 623	5 389 246	5 304 091	5 305 620
Passif :					
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	Niveau 2	2 291 857	2 356 232	2 262 054	2 312 929
Débiteures de premier rang non garanties	Niveau 2	199 553	204 803	199 527	202 750
Débiteures convertibles	Niveau 1	199 182	204 677	189 573	193 827
Swaps de taux d'intérêt sur des emprunts hypothécaires	Niveau 2	12 570	12 570	6 852	6 852
		2 703 162	2 778 282	2 658 006	2 716 358
		2 684 461 \$	2 610 964 \$	2 646 085 \$	2 589 262 \$

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

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

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

La FPI a conclu des swaps de taux d'intérêt sur un certain nombre d'emprunts hypothécaires. Ces swaps ne sont pas désignés comme relation de couverture. Une perte latente de 5 629 \$ a été comptabilisée pour le trimestre clos le 31 mars 2015 (perte de 3 350 \$ en 2014) relativement à la juste valeur de ces swaps de taux d'intérêt.

Note 17. Événements postérieurs à la date du bilan

Les événements suivants se sont produits après le 31 mars 2015 :

- La FPI a remboursé huit emprunts hypothécaires venant à échéance d'un montant global de 88 346 \$.
- La FPI a prélevé un montant de 28 000 \$ sur sa facilité de crédit à terme renouvelable.
- La FPI a déclaré une distribution en espèces mensuelle de 0,09 \$ par part pour le mois d'avril 2015.
- La FPI a déclaré une distribution en espèces trimestrielle de 0,3125 \$ par part de série G pour le trimestre se clôturant le 30 avril 2015.

Note 18. 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 mai 2015.