

États financiers consolidés intermédiaires résumés

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2015 et 2014
(non audité)

(en dollars canadiens)

Bilans consolidés intermédiaires résumés

(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	30 juin 2015	31 décembre 2014
ACTIF			
Actifs non courants :			
Immeubles de placement	4	5 242 115 \$	5 201 489 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	4	30 407	81 682
Participations dans des coentreprises	12	120 531	98 072
Biens et matériel		3 422	3 405
Billets à recevoir		17 373	18 239
		5 413 848	5 402 887
Actifs courants :			
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	4	35 218	–
Dépôts sur immeubles de placement		4 422	50
Charges payées d'avance et autres actifs		10 113	6 671
Billets à recevoir		2 617	2 509
Débiteurs et autres débiteurs		11 282	10 955
Trésorerie détenue en fiducie		8 480	5 973
Trésorerie et équivalents de trésorerie		57 970	49 807
		130 102	75 965
		5 543 950 \$	5 478 852 \$
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES			
Passifs non courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	5	1 757 356 \$	1 868 857 \$
Déventures de premier rang non garanties	6	199 578	199 527
Déventures convertibles	7	197 178	189 573
Autres passifs non courants		1 969	1 144
		2 156 081	2 259 101
Passifs courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	5	405 999	393 197
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance		33 449	30 546
Créditeurs et autres passifs		67 904	66 703
Dette bancaire	8	118 000	300
		625 352	490 746
		2 781 433	2 749 847
Capitaux propres		2 762 517	2 729 005
Engagements et garanties	14		
Événements postérieurs à la date du bilan	17		
		5 543 950 \$	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	Trimestres clos les		Semestres clos les	
		2015	30 juin 2014	2015	30 juin 2014
Produits		131 337 \$	119 896 \$	263 595 \$	243 549 \$
Charges d'exploitation des immeubles		47 527	42 827	96 686	89 145
Bénéfice d'exploitation net		83 810	77 069	166 909	154 404
Autres produits (charges) :					
Charges du siège social		(2 831)	(2 582)	(5 693)	(5 112)
Charges d'intérêts		(27 478)	(27 342)	(55 374)	(53 932)
Produits d'intérêts		335	521	698	912
Bénéfice net (perte nette) lié(e) aux participations dans des coentreprises	12	2 358	(165)	1 734	589
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	4	(6 430)	18 565	(54 996)	7 858
Profit (perte) de change		3 637	(8 406)	(6 910)	(12 761)
Coûts de transaction		68	(1 396)	(367)	(1 484)
Profit (perte) sur instruments financiers		3 271	(2 792)	(2 358)	(6 016)
Bénéfice net		56 740	53 472	43 643	84 458
Autres éléments de (perte globale) bénéfique global pouvant être reclassés en résultat net au cours de périodes ultérieures :					
(Perte) profit de change latent(e)		(14 853)	(9 637)	55 266	8 865
Autres éléments de bénéfice global qui ne seront pas reclassés en résultat net au cours de périodes ultérieures :					
Profit latent lié aux réévaluations du montant net de l'obligation au titre des régimes de retraite		43	–	1	–
Bénéfice global		41 930 \$	43 835 \$	98 910 \$	93 323 \$
Bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – de base	9 d)	0,38 \$	0,37 \$	0,25 \$	0,59 \$
Bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – dilué	9 d)	0,37 \$	0,36 \$	0,25 \$	0,58 \$
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :					
De base	9 d)	137 274 672	131 097 964	136 948 289	129 243 710
Dilué	9 d)	147 799 324	141 773 455	137 304 992	139 902 513

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	128 064	–	–	–	(317)	127 747	–	127 747
Rémunération fondée sur des parts	–	–	–	–	328	328	–	328
Remboursement de débetures convertibles	–	(82)	–	–	–	(82)	–	(82)
Bénéfice net	–	–	84 458	–	–	84 458	–	84 458
Autres éléments du résultat global	–	–	–	8 865	–	8 865	–	8 865
Distributions	–	–	(80 042)	–	–	(80 042)	–	(80 042)
Capitaux propres au 30 juin 2014	1 766 283	11 072	483 134	34 182	5 227	2 299 898	325 623	2 625 521
Variations au cours de la période :								
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission	14 391	–	–	–	(283)	14 108	–	14 108
Rémunération fondée sur des parts	–	–	–	–	281	281	–	281
Remboursement de débetures convertibles	–	(49)	–	–	–	(49)	–	(49)
Bénéfice net	–	–	113 428	–	–	113 428	–	113 428
Autres éléments du résultat global	–	–	–	57 979	–	57 979	–	57 979
Distributions	–	–	(82 263)	–	–	(82 263)	–	(82 263)
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	18 406	–	–	–	(460)	17 946	–	17 946
Rémunération fondée sur des parts	–	–	–	–	156	156	–	156
Bénéfice net	–	–	43 643	–	–	43 643	–	43 643
Autres éléments du résultat global	–	–	–	55 267	–	55 267	–	55 267
Distributions	–	–	(83 500)	–	–	(83 500)	–	(83 500)
Capitaux propres au 30 juin 2015	1 799 080 \$	11 023 \$	474 442 \$	147 428 \$	4 921 \$	2 436 894 \$	325 623 \$	2 762 517 \$

Se reporter aux notes annexes.

Tableaux consolidés intermédiaires résumés des flux de trésorerie

(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	Trimestres clos les		Semestres clos les	
		2015	30 juin 2014	2015	30 juin 2014
Flux de trésorerie liés aux :					
Activités d'exploitation :					
Bénéfice net		56 740 \$	53 472 \$	43 643 \$	84 458 \$
Ajustements pour tenir compte des éléments sans effet de trésorerie :					
Perte (profit) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	4	6 430	(18 565)	54 996	(7 858)
Amortissement des biens et du matériel		167	148	376	286
(Bénéfice net) perte nette lié(e) aux participations dans des coentreprises	12	(2 358)	165	(1 734)	(589)
Distributions provenant des coentreprises		125	–	125	172
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits		3 349	2 535	6 365	4 981
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net		(400)	(459)	(813)	(918)
Désactualisation de la composante passif des débentures		(172)	(59)	(344)	(156)
Ajustement des loyers de façon linéaire	4	(22)	(1 122)	(934)	(2 457)
(Profit) perte de change latent(e)		(4 544)	10 147	7 642	6 760
(Profit) perte sur instruments financiers		(3 271)	2 792	2 358	6 016
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts		298	386	840	859
Amortissement des coûts de financement compris dans les charges d'intérêts		778	727	1 545	1 500
Autres avantages du personnel à long terme		402	–	797	–
Variations des éléments hors trésorerie liés aux opérations		(4 501)	(3 970)	(4 314)	(5 331)
		53 021	46 197	110 548	87 723
Activités d'investissement :					
Acquisitions d'immeubles de placement, déduction faite de la dette connexe	3	–	(59 277)	–	(59 277)
Produit de la cession d'immeubles de placement, déduction faite des coûts et de la dette connexe	3	33 024	13 208	33 024	16 672
Ajouts aux immeubles de placement	4	(6 386)	(4 411)	(10 750)	(5 699)
Ajouts aux immeubles de placement en cours d'aménagement	4	(8 630)	(3 584)	(16 250)	(9 049)
Ajouts aux coentreprises	12	(644)	(38 454)	(13 944)	(49 038)
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail		(4 547)	(4 255)	(8 180)	(8 095)
Ajouts aux commissions de location	4	(3 530)	(1 766)	(6 225)	(3 823)
Remboursement de capital sur les billets à recevoir		455	299	903	726
Ajouts aux biens et au matériel		(88)	(60)	(393)	(263)
Variation des dépôts sur les immeubles de placement		(3 350)	1 351	(4 100)	–
Variation de la trésorerie détenue en fiducie		646	330	574	(513)
		6 950	(96 619)	(25 341)	(118 359)
Activités de financement :					
Émission de parts ordinaires, déduction faite des frais d'émission		8 288	116 676	17 946	127 747
Émission de débentures de premier rang non garanties, déduction faite des coûts de financement		–	(21)	–	124 117
Remboursement de débentures convertibles		–	–	–	(2 500)
Variation de la dette bancaire		33 000	1 175	117 700	1 175
Distributions payées sur les parts ordinaires		(37 035)	(35 169)	(74 268)	(69 536)
Distributions payées sur les parts privilégiées		(4 547)	(4 370)	(9 115)	(8 778)
Remboursements de capital sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts		(14 715)	(14 589)	(29 879)	(29 286)
Remboursements d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts		(88 361)	(36 559)	(108 348)	(38 962)
Avance sur emprunts hypothécaires et autres emprunts, déduction faite des coûts de financement		(122)	–	8 314	–
		(103 492)	27 143	(77 650)	103 977
(Perte) profit de change sur la trésorerie détenue en monnaie étrangère		(842)	(7 141)	606	1 320
(Diminution) augmentation de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		(44 363)	(30 420)	8 163	74 661
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période		102 333	153 303	49 807	48 222
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période		57 970 \$	122 883 \$	57 970 \$	122 883 \$
Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie :					
Intérêts versés		29 433 \$	28 956 \$	56 607 \$	52 761 \$
Intérêts reçus		335	521	698	912

Se reporter aux notes annexes.

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 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 ne s'attend pas à ce que cette modification ait une incidence importante sur les états financiers consolidés.

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 ne s'attend pas à ce que cette modification ait une incidence importante sur les états financiers consolidés.

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.

En décembre 2014, l'IASB a modifié IAS 1, *Présentation des états financiers*. La modification a été apportée dans le cadre de l'initiative concernant les informations à fournir de l'IASB visant à clarifier les exigences relatives à la présentation et aux informations à fournir. Elle entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2016. La FPI évalue actuellement l'incidence de cette modification.

Note 3. Acquisitions et cessions d'immeubles de placement

Acquisitions

Au cours du semestre clos le 30 juin 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 semestre clos le 30 juin 2014, la FPI a acquis les immeubles suivants :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date d'acquisition	Type d'immeuble
Hudson's Bay Centre ¹	1	Denver (Colorado)	15 avril 2014	Bureaux
Estevan Shoppers Mall	1	Estevan (Saskatchewan)	1 ^{er} mai 2014	Commerce 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

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

Au cours du semestre clos le 30 juin 2014, la FPI a fait l'acquisition des parcelles de terrain suivantes destinées à l'aménagement :

Propriété	Emplacement	Date d'acquisition	Type d'immeuble
Park Lucero ¹	Région métropolitaine de Phoenix (Arizona)	7 mars 2014	Industriel
Corridor Park ¹	Houston (Texas)	17 juin 2014	Bureaux

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

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		Semestres clos les	
	2015	30 juin 2014	2015	30 juin 2014
Immeubles de placement	– \$	99 512 \$	– \$	99 512 \$
Dette à long terme, y compris les emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, déduction faite des coûts de financement	–	(40 235)	–	(40 235)
Contrepartie en trésorerie	– \$	59 277 \$	– \$	59 277 \$
Coûts de transaction passés en charges	– \$	810 \$	18 \$	835 \$

Cessions

Au cours du semestre clos le 30 juin 2015, la FPI a cédé les immeubles suivants :

Immeuble	Emplacement	Date de cession	Type d'immeuble
Moose Jaw Sobeyes	Moose Jaw (Saskatchewan)	18 juin 2015	Commerce de détail
1045 Howe Street	Région métropolitaine de Vancouver (Colombie-Britannique)	24 juin 2015	Bureaux

Le produit de la vente des immeubles susmentionnés, déduction faite des coûts et de la dette connexe, s'est établi à 33 024 \$. Les actifs et les passifs liés à ces immeubles ont été décomptabilisés.

Au cours du semestre clos le 30 juin 2014, la FPI a cédé les immeubles suivants :

Immeuble	Emplacement	Date de cession	Type d'immeuble
15 Blair Drive	Région du Grand Toronto (Ontario)	31 mars 2014	Industriel
King Edward Centre	Région métropolitaine de Vancouver (Colombie-Britannique)	22 mai 2014	Commerce de détail

Le produit de la vente des immeubles susmentionnés, déduction faite des coûts, s'est établi à 16 672 \$. Les actifs et les passifs liés à ces immeubles ont été décomptabilisés.

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

	Semestre clos le 30 juin 2015		
	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	5 201 489 \$	81 682 \$	– \$
Ajouts :			
Dépenses d'investissement	10 750	16 250	–
Commissions de location	6 154	71	–
Cessions	(50 371)	–	–
Reclassement des immeubles de placement en cours d'aménagement	67 426	(67 426)	–
Reclassement des immeubles de placement détenus en vue de la vente	(35 218)	–	35 218
Profit de change	92 790	1 172	–
Ajustement des loyers de façon linéaire	910	24	–
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail, déduction faite de l'amortissement	1 922	(107)	–
Perte liée à la juste valeur	(53 737)	(1 259)	–
Solde à la fin de la période	5 242 115 \$	30 407 \$	35 218 \$
			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 et du semestre clos le 30 juin 2015, 16 et 34, respectivement, des 247 immeubles de placement formant l'ensemble du portefeuille au 30 juin 2015, soit 6,48 % et 13,77 %, 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 semestre clos le 30 juin 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 :

	30 juin 2015			31 décembre 2014		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Ouest canadien :						
Taux d'actualisation	9,00 %	6,25 %	7,32 %	8,75 %	6,25 %	7,26 %
Taux de capitalisation final	8,00 %	4,50 %	6,53 %	8,00 %	4,50 %	6,41 %
Taux de capitalisation	7,50 %	4,50 %	6,23 %	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 %	6,65 %	8,50 %	6,00 %	6,68 %
Taux de capitalisation	8,25 %	5,75 %	6,40 %	8,25 %	5,75 %	6,42 %
Horizon de placement (en années)	12,0	10,0	10,1	13,0	10,0	10,2
Est du Canada :						
Taux d'actualisation	7,75 %	6,50 %	7,22 %	7,75 %	6,75 %	7,28 %
Taux de capitalisation final	7,00 %	5,75 %	6,51 %	7,00 %	5,75 %	6,55 %
Taux de capitalisation	6,75 %	5,50 %	6,28 %	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 %	8,09 %	9,50 %	7,00 %	8,15 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	5,75 %	7,04 %	9,00 %	6,00 %	7,13 %
Taux de capitalisation	8,75 %	5,75 %	6,75 %	8,75 %	6,00 %	6,88 %
Horizon de placement (en années)	20,0	9,0	11,3	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 %	6,66 %	9,00 %	4,50 %	6,63 %
Taux de capitalisation	8,75 %	4,50 %	6,38 %	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 cours du semestre clos le 30 juin 2015, la FPI a reclassé deux immeubles industriels et un immeuble de commerce de détail des immeubles de placement en cours d'aménagement aux immeubles de placement, ainsi qu'un immeuble de bureaux des immeubles de placement aux immeubles détenus en vue de la vente. L'immeuble de placement détenu en vue de la vente a été mis en vente auprès d'un courtier externe au 30 juin 2015.

Au 30 juin 2015, des immeubles de placement d'une juste valeur de 4 361 153 \$ (4 653 391 \$ au 31 décembre 2014) étaient donnés en garantie aux termes de conventions hypothécaires.

Note 5. Emprunts hypothécaires et autres emprunts

	30 juin 2015	31 décembre 2014
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	2 168 838 \$	2 267 285 \$
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	2 150	3 186
Coûts de financement	(7 633)	(8 417)
	2 163 355	2 262 054
Tranche à court terme	405 999	393 197
Tranche à long terme	1 757 356 \$	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 69,3 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI porte intérêt à des taux fixes, et 18,8 % 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 4,00 %, et leur taux nominal moyen pondéré était de 3,89 % au 30 juin 2015 (4,18 % et 4,04 %, respectivement, au 31 décembre 2014). Les dates d'échéance de ces emprunts s'échelonnent du 1^{er} juillet 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 30 juin 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 %

	Valeur nominale	Désactualisation non amortie	Coûts de financement non amortis	Valeur comptable	Tranche à court terme	Tranche à long terme
30 juin 2015	200 000 \$	777 \$	(1 199) \$	199 578 \$	– \$	199 578 \$
31 décembre 2014	200 000	872	(1 345)	199 527	–	199 527

Au cours du trimestre et du semestre clos le 30 juin 2015, la FPI a comptabilisé un montant de 48 \$ et de 95 \$ (néant et néant en 2014), respectivement, au titre de la désactualisation de la composante passif, et un montant de 73 \$ et de 146 \$ (40 \$ et 42 \$ en 2014), respectivement, au titre de l'amortissement des coûts de financement.

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 30 juin 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 \$	416 \$	85 257 \$	– \$	85 257 \$
Série G	109 771	–	113 723	(1 802)	111 921	–	111 921
30 juin 2015	195 941 \$	11 023 \$	198 564 \$	(1 386) \$	197 178 \$	– \$	197 178 \$
31 décembre 2014	188 259	11 023	190 605	(1 032)	189 573	–	189 573

Au cours du trimestre et du semestre clos le 30 juin 2015, un montant de 124 \$ et de 249 \$ au titre de la désactualisation a été porté en réduction de la valeur comptable de la composante passif (99 \$ et 198 \$ 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. Le 20 mai 2015, le montant total des facilités de crédit à terme renouvelables non garanties a été augmenté à 200 000 \$. 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 30 juin 2015, la FPI avait prélevé un montant de 118 000 \$ sur ces facilités.

Aux fins des facilités de crédit, la FPI doit respecter diverses clauses restrictives financières. Au 30 juin 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	172 030	2 720
Régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts	1 118 288	15 686
Solde au 30 juin 2015	137 574 781	1 799 080 \$

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 30 juin 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		Semestres clos les	
	2015	30 juin 2014	2015	30 juin 2014
Bénéfice net	56 740 \$	53 472 \$	43 643 \$	84 458 \$
Ajustement pour tenir compte des distributions aux porteurs de parts privilégiées (note 10)	(4 547)	(4 370)	(9 115)	(8 778)
Bénéfice net attribuable aux porteurs de parts ordinaires	52 193	49 102	34 528	75 680
Ajustement pour tenir compte des débetures convertibles	2 714	2 583	–	5 152
Ajustement pour tenir compte des parts assujetties à des restrictions	(201)	–	(103)	31
Ajustement pour tenir compte des parts différées	(5)	–	(2)	–
Bénéfice net dilué attribuable aux porteurs de parts ordinaires	54 701 \$	51 685 \$	34 423 \$	80 863 \$

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

Parts ordinaires de base	137 274 672	131 097 964	136 948 289	129 243 710
Incidence des titres ayant un effet dilutif :				
Options sur parts	36 962	194 398	71 696	177 872
Débetures convertibles	10 200 277	10 284 784	–	10 284 784
Parts assujetties à des restrictions	282 413	196 309	280 658	196 147
Parts différées	5 000	–	4 349	–
Parts ordinaires diluées	147 799 324	141 773 455	137 304 992	139 902 513
Bénéfice net par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires :				
De base	0,38 \$	0,37 \$	0,25 \$	0,59 \$
Dilué	0,37 \$	0,36 \$	0,25 \$	0,58 \$

Le calcul du bénéfice net dilué 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 30 juin 2015, les options hors du cours ont un effet antidilutif. Pour le semestre clos le 30 juin 2015, les débetures convertibles et les options hors du cours ont un effet antidilutif. Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2014, les options 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 30 juin 2015		Trimestre clos le 30 juin 2014	
	Total des distributions	Distributions par part	Total des distributions	Distributions par part
Porteurs de parts ordinaires	37 090 \$	0,27 \$	35 852 \$	0,27 \$
Porteurs de parts privilégiées de série A	1 132	0,33	1 132	0,33
Porteurs de parts privilégiées de série C	1 228	0,41	1 051	0,35
Porteurs de parts privilégiées de série E	1 187	0,30	1 187	0,30
Porteurs de parts privilégiées de série G	1 000	0,31	1 000	0,31

	Semestre clos le 30 juin 2015		Semestre clos le 30 juin 2014	
	Total des distributions	Distributions par part	Total des distributions	Distributions par part
Porteurs de parts ordinaires	74 006 \$	0,54 \$	70 289 \$	0,54 \$
Porteurs de parts privilégiées de série A	2 264	0,66	2 264	0,66
Porteurs de parts privilégiées de série C	2 476	0,83	2 139	0,71
Porteurs de parts privilégiées de série E	2 375	0,59	2 375	0,59
Porteurs de parts privilégiées de série G	2 000	0,63	2 000	0,63

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 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2015	2014	2015	2014
Frais de gestion des immeubles	82 \$	82 \$	164 \$	165 \$
Commissions de location inscrites à l'actif	59	69	80	71
Frais de gestion de projets inscrits à l'actif	–	–	–	10
Frais liés aux améliorations apportées à des bâtiments inscrits à l'actif	2 264	787	5 029	1 924
Frais liés aux projets d'aménagement inscrits à l'actif	2 577	2 708	4 822	5 633
Mobilier et agencements de bureau inscrits à l'actif	52	6	206	71
Mesures incitatives à la prise à bail inscrites à l'actif	55	329	95	330
Frais de consultation liés à l'évaluation des taxes foncières	21	48	376	337
Produits locatifs	(42)	(40)	(84)	(84)

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 30 juin 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 30 juin 2015 s'élevait à 2 177 \$ (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 30 juin 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 30 juin 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 semestre clos le 30 juin 2015, sont présentés ci-dessous :

Nom de l'entité	Pays	Participation	
		30 juin 2015	31 décembre 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	
			30 juin 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 semestre clos le 30 juin 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 12 334 \$ dans le cadre de cette entente de coentreprise, montant qui comprend des coûts de transaction de 349 \$ qui ont été passés en charges durant le semestre clos le 30 juin 2015.

La FPI a également fourni un apport de 1 959 \$ au cours du semestre clos le 30 juin 2015 dans le cadre des ententes de coentreprise visant les immeubles Park Lucero I, Park Lucero II, Corridor Park et Hudson's Bay Centre.

La FPI est responsable, de façon conditionnelle, des obligations de certains partenariats. Au 30 juin 2015, la quote-part des passifs hypothécaires revenant aux copropriétaires était de 100 325 \$ (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 :

	30 juin 2015	31 décembre 2014		
Actifs non courants :				
Immeubles de placement	159 723 \$	87 746 \$		
Immeubles de placement en cours d'aménagement	48 075	72 262		
Actifs courants :				
Charges payées d'avance et autres actifs	373	230		
Débiteurs et autres débiteurs	782	620		
Trésorerie détenue en fiducie	877	1 337		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5 028	3 025		
	214 858	165 220		
Passifs non courants :				
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	69 192	46 487		
Passifs courants :				
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	18 207	15 116		
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	915	497		
Créditeurs et autres passifs	6 013	5 048		
	94 327	67 148		
Participations dans des coentreprises	120 531 \$	98 072 \$		
	Trimestres clos les	Semestres clos les		
	2015	30 juin	2015	30 juin
		2014		2014
Produits	3 292 \$	2 087 \$	5 780 \$	3 628 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	1 442	900	2 497	1 598
Bénéfice d'exploitation net	1 850	1 187	3 283	2 030
Autres produits (charges) :				
Charges d'intérêts	(670)	(303)	(1 041)	(516)
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	1 178	(1 049)	(508)	(925)
Bénéfice net (perte nette) lié(e) aux participations dans des coentreprises	2 358 \$	(165) \$	1 734 \$	589 \$

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 30 juin 2015

	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Total
Produits	55 556 \$	27 465 \$	14 094 \$	34 174 \$	48 \$	131 337 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	18 877	9 847	5 894	12 909	–	47 527
Bénéfice d'exploitation net	36 679	17 618	8 200	21 265	48	83 810
Autres produits (charges) :						
Charges du siège social	–	–	–	–	(2 831)	(2 831)
Charges d'intérêts	(9 370)	(4 008)	(2 823)	(5 524)	(5 753)	(27 478)
Produits d'intérêts	278	10	7	13	27	335
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	–	751	–	1 607	–	2 358
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(28 193)	6 855	(4 729)	19 637	–	(6 430)
Profit de change	–	–	–	–	3 637	3 637
Coûts de transaction	–	–	–	68	–	68
Profit sur instruments financiers	–	–	–	–	3 271	3 271
(Perte nette) bénéfice net	(606) \$	21 226 \$	655 \$	37 066 \$	(1 601) \$	56 740 \$
Acquisition d'immeubles de placement	– \$	– \$	– \$	– \$	– \$	– \$
Ajouts aux immeubles de placement et aux immeubles de placement en cours d'aménagement	4 604	6 072	2 971	1 369	–	15 016
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail	1 321	945	791	1 490	–	4 547
Ajouts aux commissions de location	831	593	300	1 806	–	3 530

Trimestre clos le 30 juin 2014

	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Total
Produits	53 174 \$	23 510 \$	15 035 \$	28 227 \$	(50) \$	119 896 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	16 536	9 862	5 551	10 878	–	42 827
Bénéfice net (perte nette) d'exploitation	36 638	13 648	9 484	17 349	(50)	77 069
Autres produits (charges) :						
Charges du siège social	–	–	–	–	(2 582)	(2 582)
Charges d'intérêts	(10 865)	(4 502)	(3 110)	(4 922)	(3 943)	(27 342)
Produits d'intérêts	317	12	8	12	172	521
(Perte nette) bénéfice net lié(e) aux participations dans des coentreprises	–	(463)	–	298	–	(165)
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	13 871	7 851	(3 394)	237	–	18 565
Perte de change	–	–	–	–	(8 406)	(8 406)
Coûts de transaction	–	(325)	–	(1 071)	–	(1 396)
Perte sur instruments financiers	–	–	–	–	(2 792)	(2 792)
Bénéfice net (perte nette)	39 961 \$	16 221 \$	2 988 \$	11 903 \$	(17 601) \$	53 472 \$
Acquisition d'immeubles de placement	– \$	10 100 \$	– \$	89 412 \$	– \$	99 512 \$
Ajouts aux immeubles de placement et aux immeubles de placement en cours d'aménagement	2 542	4 154	1 114	185	–	7 995
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail	2 065	596	162	1 432	–	4 255
Ajouts aux commissions de location	611	482	171	502	–	1 766

Semestre clos le 30 juin 2015

	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Total
Produits	112 312 \$	52 374 \$	29 778 \$	69 044 \$	87 \$	263 595 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	37 318	19 796	12 502	27 070	–	96 686
Bénéfice d'exploitation net	74 994	32 578	17 276	41 974	87	166 909
Autres produits (charges) :						
Charges du siège social	–	–	–	–	(5 693)	(5 693)
Charges d'intérêts	(19 881)	(8 182)	(5 688)	(11 031)	(10 592)	(55 374)
Produits d'intérêts	566	22	16	27	67	698
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	–	116	–	1 618	–	1 734
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(77 533)	3 026	(630)	20 141	–	(54 996)
Perte de change	–	–	–	–	(6 910)	(6 910)
Coûts de transaction	(33)	–	–	(334)	–	(367)
Perte sur instruments financiers	–	–	–	–	(2 358)	(2 358)
(Perte nette) bénéfice net	(21 887) \$	27 560 \$	10 974 \$	52 395 \$	(25 399) \$	43 643 \$
Acquisition d'immeubles de placement	– \$	– \$	– \$	– \$	– \$	– \$
Ajouts aux immeubles de placement et aux immeubles de placement en cours d'aménagement	8 168	10 028	5 727	3 077	–	27 000
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail	2 881	1 655	1 104	2 540	–	8 180
Ajouts aux commissions de location	2 074	1 166	493	2 492	–	6 225
30 juin 2015						
	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Total
Total de l'actif	2 365 406 \$	1 024 276 \$	603 414 \$	1 507 636 \$	43 218 \$	5 543 950 \$
Total du passif	925 752	367 784	276 831	665 941	545 125	2 781 433

Note 14. Engagements et garanties

a) Lettres de crédit

Au 30 juin 2015, la FPI avait émis des lettres de crédit d'un montant de 743 \$ (821 \$ au 31 décembre 2014).

b) Garanties

AX L.P. a garanti certaines dettes reprises par des acquéreurs relativement à la cession de deux immeubles. Ces garanties demeureront 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 des acquéreurs, puisqu'elle est garantie par la FPI. Le risque de crédit est atténué, puisque la FPI a un recours en vertu de ces garanties en cas de défaut des acquéreurs. Dans un tel cas, la FPI aurait un droit sur les immeubles sous-jacents. Au 30 juin 2015, le montant estimatif de la dette assujettie aux garanties était de 9 425 \$ (5 262 \$ au 31 décembre 2014) et la durée moyenne pondérée résiduelle estimative était de 1,8 an (2,9 ans au 31 décembre 2014). Aucun passif excédant la juste valeur des garanties n'a été comptabilisé dans les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés, puisque la juste valeur estimative des participations des emprunteurs dans les immeubles sous-jacents excède les emprunts hypothécaires à payer pour lesquels la FPI a fourni les garanties.

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 débetures de premier rang non garanties, les débetures convertibles, la dette bancaire et les capitaux propres.

La déclaration de fiducie de la FPI lui permet de contracter des dettes pourvu que, compte tenu de la dette contractée ou reprise (comme le définit la déclaration de fiducie), le montant de cette dette n'excède pas 70 % de la valeur comptable brute du total de l'actif de la FPI. Aux termes de la déclaration de fiducie, la valeur comptable brute est définie comme la valeur comptable consolidée des actifs de la FPI, plus le montant de l'amortissement cumulé comptabilisé dans les livres et registres de la FPI, plus le montant de tout passif d'impôt différé découlant d'acquisitions indirectes, calculés conformément aux principes comptables généralement reconnus. Au 30 juin 2015, le ratio de la dette sur la valeur comptable brute était de 44,7 % (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	30 juin 2015	31 décembre 2014
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	5	2 163 355 \$	2 262 054 \$
Débetures de premier rang non garanties	6	199 578	199 527
Débetures convertibles	7	197 178	189 573
Dette bancaire	8	118 000	300
Total de la dette		2 678 111	2 651 454
Capitaux propres		2 762 517	2 729 005
		5 440 628 \$	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 débetures 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 juin 2015, la FPI avait une dette à taux variable, incluant une dette bancaire, de 782 787 \$ (637 842 \$ au 31 décembre 2014). Au 30 juin 2015, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 408 225 \$ 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 que ce risque soit atténué, 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 1,2319 et de 1,2373 pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2015, respectivement, et au taux de change de clôture de 1,2474 au 30 juin 2015 aurait donné lieu à une augmentation du bénéfice net d'environ 5 866 \$ et 4 665 \$ pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2015, respectivement. Une dépréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au dollar canadien aurait donné lieu à une diminution d'environ 63 026 \$ et de 61 825 \$ des autres éléments de bénéfice global pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2015, respectivement. À l'inverse, une appréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au dollar canadien aurait l'effet équivalent contraire. Cette analyse suppose que toutes les variables, en particulier les taux d'intérêt, demeurent constantes.

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 semestre clos le 30 juin 2015.

		30 juin 2015		31 décembre 2014	
	Hiérarchie de juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Actif :					
Immeubles de placement	Niveau 3	5 242 115 \$	5 242 115 \$	5 201 489 \$	5 201 489 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	Niveau 3	30 407	30 407	81 682	81 682
Billets à recevoir	Niveau 2	19 990	21 447	20 748	22 277
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	Niveau 3	35 218	35 218	–	–
Swaps de taux d'intérêt sur des emprunts hypothécaires	Niveau 2	224	224	172	172
		5 327 954	5 329 411	5 304 091	5 305 620
Passif :					
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	Niveau 2	2 163 355	2 210 014	2 262 054	2 312 929
Débiteures de premier rang non garanties	Niveau 2	199 578	204 574	199 527	202 750
Débiteures convertibles	Niveau 1	197 178	200 996	189 573	193 827
Swaps de taux d'intérêt sur des emprunts hypothécaires	Niveau 2	9 427	9 427	6 852	6 852
		2 569 538	2 625 011	2 658 006	2 716 358
		2 758 416 \$	2 704 400 \$	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 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 3 271 \$ et une perte latente de 2 358 \$ ont été comptabilisés pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2015, respectivement (perte de 2 738 \$ et perte de 6 088 \$ en 2014, respectivement), 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 30 juin 2015 :

- La FPI a prélevé un montant de 26 000 \$ sur sa facilité de crédit à terme renouvelable. Ce prélèvement a servi à acheter des dollars américains.
- La FPI a acquis 75 % du portefeuille Graham, dont les immeubles sont situés dans diverses villes de l'Ouest canadien. Le portefeuille a été acquis pour un montant de 74 034 \$, et le prix d'achat a été payé en trésorerie et au moyen d'un nouveau financement hypothécaire sur 10 ans de 36 750 \$, assorti d'un taux d'intérêt de 3,58 % par an.
- La FPI a financé un immeuble de commerce de détail qui n'était pas grevé de charges auparavant au moyen d'un nouveau financement hypothécaire sur cinq ans de 9 500 \$, assorti d'un taux d'intérêt de 2,73 % par an.
- La FPI a refinancé un emprunt hypothécaire venant à échéance relatif à un portefeuille d'immeubles industriels d'un montant de 25 424 \$ US d'une durée de cinq ans, assorti du taux LIBOR majoré de 2,00 % par an.
- La FPI a déclaré une distribution en espèces mensuelle de 0,09 \$ par part pour le mois de juillet 2015.
- La FPI a déclaré une distribution en espèces trimestrielle de 0,3125 \$ par part privilégiée de série G pour le trimestre se clôturant le 31 juillet 2015.
- La FPI a conclu une convention visant l'achat de terrains destinés à l'aménagement au Colorado. Le prix d'achat de ces terrains est de 7 577 \$. La FPI prévoit conclure cette acquisition en août 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 6 août 2015.