

États financiers consolidés intermédiaires résumés

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2015 et 2014
(non audité)

(en dollars canadiens)

Bilans consolidés intermédiaires résumés

(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	30 septembre 2015	31 décembre 2014
ACTIF			
Actifs non courants :			
Immeubles de placement	4	5 174 523 \$	5 201 489 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	4	41 753	81 682
Participations dans des coentreprises	12	169 133	98 072
Biens et matériel		3 408	3 405
Billets à recevoir		16 248	18 239
		5 405 065	5 402 887
Actifs courants :			
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	4	167 879	–
Dépôts sur immeubles de placement		3 398	50
Charges payées d'avance et autres actifs		9 742	6 671
Billets à recevoir		2 691	2 509
Débiteurs et autres débiteurs		10 545	10 955
Trésorerie détenue en fiducie		6 342	5 973
Trésorerie et équivalents de trésorerie		70 571	49 807
		271 168	75 965
		5 676 233 \$	5 478 852 \$
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES			
Passifs non courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	5	1 691 306 \$	1 868 857 \$
Déventures de premier rang non garanties	6	199 604	199 527
Déventures convertibles	7	205 291	189 573
Autres passifs non courants		2 401	1 144
		2 098 602	2 259 101
Passifs courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	5	514 663	393 197
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance		32 354	30 546
Créditeurs et autres passifs		84 692	66 703
Dettes bancaires	8	175 073	300
		806 782	490 746
		2 905 384	2 749 847
Capitaux propres		2 770 849	2 729 005
Engagements et garanties	14		
Événements postérieurs à la date du bilan	17		
		5 676 233 \$	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		Périodes de neuf mois closes	
		2015	2014	2015	2014
Produits		135 150 \$	125 425 \$	398 745 \$	368 974 \$
Charges d'exploitation des immeubles		51 856	46 776	148 542	135 921
Bénéfice d'exploitation net		83 294	78 649	250 203	233 053
Autres produits (charges) :					
Charges du siège social		(2 728)	(2 467)	(8 421)	(7 579)
Charges d'intérêts		(27 517)	(26 946)	(82 891)	(80 878)
Produits d'intérêts		335	464	1 033	1 376
Bénéfice net (perte nette) lié(e) aux participations dans des coentreprises	12	3 550	(472)	5 284	117
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	4	(65 608)	11 725	(120 604)	19 583
Perte de change		(9 913)	(4 834)	(16 823)	(17 595)
Coûts de transaction		(1 248)	(162)	(1 615)	(1 646)
(Perte) profit sur instruments financiers		(3 612)	860	(5 970)	(5 156)
(Perte nette) bénéfice net		(23 447)	56 817	20 196	141 275
Autres éléments du résultat global pouvant être reclassés en résultat net au cours de périodes ultérieures :					
Profit de change latent		65 038	32 513	120 305	41 378
Autres éléments du résultat 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		–	–	1	–
Bénéfice global		41 591 \$	89 330 \$	140 502 \$	182 653 \$
(Perte) bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – de base	9 d)	(0,20) \$	0,39 \$	0,05 \$	0,97 \$
(Perte) bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – dilué	9 d)	(0,20) \$	0,38 \$	0,04 \$	0,96 \$
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :					
De base	9 d)	137 918 624	135 563 371	137 275 288	131 373 413
Dilué	9 d)	137 918 624	146 245 223	137 585 471	142 033 815

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	Bénéfices non distribués	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	135 648	–	–	–	(498)	135 150	–	135 150
Rémunération fondée sur des parts	–	–	–	–	469	469	–	469
Remboursement de débetures convertibles	–	(82)	–	–	–	(82)	–	(82)
Bénéfice net	–	–	141 275	–	–	141 275	–	141 275
Autres éléments du résultat global	–	–	–	41 378	–	41 378	–	41 378
Distributions	–	–	(121 089)	–	–	(121 089)	–	(121 089)
Capitaux propres au 30 septembre 2014	1 773 867	11 072	498 904	66 695	5 187	2 355 725	325 623	2 681 348
Variations au cours de la période :								
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission	6 807	–	–	–	(102)	6 705	–	6 705
Rémunération fondée sur des parts	–	–	–	–	140	140	–	140
Remboursement de débetures convertibles	–	(49)	–	–	–	(49)	–	(49)
Bénéfice net	–	–	56 611	–	–	56 611	–	56 611
Autres éléments du résultat global	–	–	–	25 466	–	25 466	–	25 466
Distributions	–	–	(41 216)	–	–	(41 216)	–	(41 216)
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	26 929	–	–	–	(460)	26 469	–	26 469
Rémunération fondée sur des parts	–	–	–	–	206	206	–	206
Bénéfice net	–	–	20 196	–	–	20 196	–	20 196
Autres éléments du résultat global	–	–	–	120 306	–	120 306	–	120 306
Distributions	–	–	(125 333)	–	–	(125 333)	–	(125 333)
Capitaux propres au 30 septembre 2015	1 807 603 \$	11 023 \$	409 162 \$	212 467 \$	4 971 \$	2 445 226 \$	325 623 \$	2 770 849 \$

Se reporter aux notes annexes.

Tableaux consolidés intermédiaires résumés des flux de trésorerie

(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
		2015	2014	2015	2014
Flux de trésorerie liés aux :					
Activités d'exploitation :					
(Perte nette) bénéfice net		(23 447) \$	56 817 \$	20 196 \$	141 275 \$
Distributions provenant des coentreprises		1 051	99	1 176	271
Ajustements pour tenir compte des éléments sans effet de trésorerie :					
Perte (profit) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	4	65 608	(11 725)	120 604	(19 583)
Amortissement des biens et du matériel		183	143	559	429
(Bénéfice net) perte nette lié(e) aux participations dans des coentreprises	12	(3 550)	472	(5 284)	(117)
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits		3 558	2 733	9 923	7 714
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net		(316)	(450)	(1 129)	(1 368)
Désactualisation de la composante passif des débentures		(185)	(153)	(529)	(309)
Ajustement des loyers de façon linéaire	4	(1 025)	(1 021)	(1 959)	(3 478)
Perte de change latente		6 841	5 869	14 483	12 629
Perte (profit) sur instruments financiers		3 612	(860)	5 970	5 156
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts		302	403	1 142	1 262
Amortissement des coûts de financement compris dans les charges d'intérêts		770	748	2 315	2 248
Autres avantages du personnel à long terme		407	–	1 204	–
Variations des éléments hors trésorerie liés aux opérations		8 688	9 899	4 374	4 568
		62 497	62 974	173 045	150 697
Activités d'investissement :					
Acquisitions d'immeubles de placement, déduction faite de la dette connexe	3	(10 149)	(26 996)	(10 149)	(86 273)
Produit de la cession d'immeubles de placement, déduction faite des coûts et de la dette connexe	3	–	(1)	33 024	16 671
Ajouts aux immeubles de placement	4	(9 094)	(7 473)	(19 844)	(13 172)
Ajouts aux immeubles de placement en cours d'aménagement	4	(7 456)	(5 302)	(23 706)	(14 351)
Ajouts aux coentreprises	12	(37 485)	(2 390)	(51 429)	(51 428)
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail		(12 030)	(6 029)	(20 210)	(14 124)
Ajouts aux commissions de location	4	(4 857)	(2 297)	(11 082)	(6 120)
Remboursement de capital sur les billets à recevoir		1 016	435	1 919	1 161
Ajouts aux biens et au matériel		(169)	(412)	(562)	(675)
Variation des dépôts sur les immeubles de placement		1 600	(850)	(2 500)	(850)
Variation de la trésorerie détenue en fiducie		(259)	(299)	315	(812)
		(78 883)	(51 614)	(104 224)	(169 973)
Activités de financement :					
Émission de parts ordinaires, déduction faite des frais d'émission		8 523	7 403	26 469	135 150
Émission de débentures de premier rang non garanties, déduction faite des coûts de financement		–	75 270	–	199 387
Remboursement de débentures convertibles		–	–	–	(2 500)
Variation de la dette bancaire		53 000	(75)	170 700	1 100
Distributions payées sur les parts ordinaires		(37 134)	(37 554)	(111 402)	(107 090)
Distributions payées sur les parts privilégiées		(4 638)	(4 423)	(13 753)	(13 201)
Remboursements de capital sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts		(14 849)	(14 519)	(44 728)	(43 805)
Remboursements d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts		–	(39 263)	(108 348)	(78 225)
Avance sur emprunts hypothécaires et autres emprunts, déduction faite des coûts de financement		12 407	–	20 721	–
		17 309	(13 161)	(60 341)	90 816
Profit de change sur la trésorerie détenue en monnaie étrangère		11 678	2 059	12 284	3 379
Augmentation de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		12 601	258	20 764	74 919
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période		57 970	122 883	49 807	48 222
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période		70 571 \$	123 141 \$	70 571 \$	123 141 \$
Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie :					
Intérêts versés		27 135 \$	25 419 \$	83 742 \$	78 180 \$
Intérêts reçus		335	464	1 033	1 376

Se reporter aux notes annexes.

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 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 (« IAS ») 34, *Information financière intermédiaire*. Par conséquent, certains renseignements 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 présentés ou sont présentés 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 2c). Les états financiers consolidés sont préparés sur une base de continuité d'exploitation et sont présentés en dollars canadiens arrondis au millier de dollars près, à moins d'indication contraire.

Ces états financiers consolidés intermédiaires résumés doivent être lus en parallèle avec les états financiers consolidés de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 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 comptables critiques sont présentés à la note 2 des états financiers consolidés de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2014. Aucune modification n'a été apportée aux estimations et aux jugements comptables critiques au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2015.

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 elle 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 significative 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 significative 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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 2015, la FPI a acquis les immeubles suivants :

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
Portefeuille Graham ²	8	Diverses villes en C.-B., en Alb. et en Sask.	23 juillet 2015	Industriel

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

2. La FPI a acquis une participation de 75 % dans cette coentreprise (se reporter à la note 12).

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2015, la FPI a acquis la parcelle de terrain suivante destinée à l'aménagement :

Immeuble	Emplacement	Date d'acquisition	Type d'immeuble
Inverness Drive West	Grande région de Denver (Colorado)	12 août 2015	Bureaux

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 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	Grande région de 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
Shoppes of St. Vital	1	Winnipeg (Manitoba)	9 septembre 2014	Commerce de détail

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

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2014, la FPI a fait l'acquisition 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
Park 8Ninety	Houston (Texas)	18 septembre 2014	Industriel

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 de l'acquisition des coentreprises, s'est établi comme suit :

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2015	2014	2015	2014
Immeubles de placement	10 149 \$	26 985 \$	10 149 \$	126 497 \$
Dette à long terme, y compris les emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, déduction faite des coûts de financement	–	11	–	(40 224)
Contrepartie en trésorerie	10 149 \$	26 996 \$	10 149 \$	86 273 \$
Coûts de transaction passés en charges	20 \$	402 \$	38 \$	1 237 \$

Cessions

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2015, la FPI a cédé les immeubles suivants :

Immeuble	Emplacement	Date de cession	Type d'immeuble
Moose Jaw Sobeys	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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 2014, la FPI a cédé les immeubles suivants :

Immeuble	Emplacement	Date de cession	Type d'immeuble
15 Blair Drive	Région du Grand Toronto (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 16 671 \$. 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

	Période de neuf mois close le 30 septembre 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 :			
Acquisitions (note 3)	10 149	–	–
Dépenses d'investissement	19 792	23 706	52
Commissions de location	10 204	164	714
Cessions	(50 371)	–	–
Reclassement des immeubles de placement en cours d'aménagement	65 049	(65 049)	–
Reclassement des immeubles de placement détenus en vue de la vente	(161 500)	–	161 500
Profit de change	189 731	2 592	2 609
Ajustement des loyers de façon linéaire	1 867	26	66
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail, déduction faite de l'amortissement	8 745	(156)	1 698
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur	(120 632)	(1 212)	1 240
Solde à la fin de la période	5 174 523 \$	41 753 \$	167 879 \$
			Exercice clos le 31 décembre 2014
		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 \$

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 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.

La FPI a reclassé quatre immeubles de bureaux aux immeubles de placement détenus en vue de la vente et les a mis en vente auprès d'un courtier externe au 30 septembre 2015. Le solde d'emprunt hypothécaire lié à ces immeubles totalisait 51 769 \$ au 30 septembre 2015.

Au 30 septembre 2015, des immeubles de placement d'une juste valeur de 4 421 157 \$ (4 653 391 \$ au 31 décembre 2014) ont été donnés en garantie aux termes de conventions hypothécaires et d'une facilité de crédit.

Les évaluations externes sont effectuées trimestriellement par rotation sur un cycle de quatre ans. Au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2015, respectivement 16 et 50 des 255 immeubles de placement formant l'ensemble du portefeuille au 30 septembre 2015, soit 6,27 % et 19,61 %, ont été évalués par des évaluateurs externes qualifiés. La FPI a recours à des hypothèses et à des techniques d'évaluation comparables à celles utilisées par les évaluateurs externes pour ses évaluations internes.

La FPI a déterminé la juste valeur des immeubles de placement à l'aide de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie ou de la méthode de la capitalisation globale, qui sont des méthodes d'évaluation généralement reconnues. Aucune modification n'a été apportée à la méthode d'évaluation interne de la FPI au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 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 16b).

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

	30 septembre 2015			31 décembre 2014		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Ouest canadien :						
Taux d'actualisation	9,00 %	6,25 %	7,35 %	8,75 %	6,25 %	7,26 %
Taux de capitalisation final	8,00 %	4,50 %	6,58 %	8,00 %	4,50 %	6,41 %
Taux de capitalisation	7,50 %	4,50 %	6,29 %	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 %	7,74 %	9,00 %	7,25 %	7,76 %
Taux de capitalisation final	8,50 %	6,00 %	6,63 %	8,50 %	6,00 %	6,68 %
Taux de capitalisation	8,25 %	5,75 %	6,39 %	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 %	5,50 %	6,49 %	7,00 %	5,75 %	6,55 %
Taux de capitalisation	6,75 %	5,75 %	6,31 %	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 %	6,97 %	9,00 %	6,00 %	7,13 %
Taux de capitalisation	8,75 %	5,75 %	6,71 %	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 %	7,57 %	9,50 %	6,25 %	7,55 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	4,50 %	6,67 %	9,00 %	4,50 %	6,63 %
Taux de capitalisation	8,75 %	4,50 %	6,41 %	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.

Note 5. Emprunts hypothécaires et autres emprunts

	30 septembre 2015	31 décembre 2014
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	2 211 706 \$	2 267 285 \$
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	1 834	3 186
Coûts de financement	(7 571)	(8 417)
	2 205 969	2 262 054
Tranche à court terme	514 663	393 197
Tranche à long terme	1 691 306 \$	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 68,5 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI porte intérêt à des taux fixes, et 17,0 % 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 3,98 %, et leur taux nominal moyen pondéré était de 3,85 % au 30 septembre 2015 (4,18 % et 4,04 %, respectivement, au 31 décembre 2014). Les dates d'échéance de ces emprunts s'échelonnent du 1^{er} octobre 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 septembre 2015.

Note 6. Débentures de premier rang non garanties

Les renseignements 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 septembre 2015	200 000 \$	728 \$	(1 124) \$	199 604 \$	– \$	199 604 \$
31 décembre 2014	200 000	872	(1 345)	199 527	–	199 527

Au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2015, la FPI a comptabilisé un montant de 49 \$ et de 144 \$ (10 \$ et 10 \$ en 2014), respectivement, au titre de la désactualisation de la composante passif, et un montant de 75 \$ et de 221 \$ (48 \$ et 90 \$ 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 septembre 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 \$	456 \$	85 297 \$	– \$	85 297 \$
Série G	117 867	–	122 110	(2 116)	119 994	–	119 994
30 septembre 2015	204 037 \$	11 023 \$	206 951 \$	(1 660) \$	205 291 \$	– \$	205 291 \$
31 décembre 2014	188 259	11 023	190 605	(1 032)	189 573	–	189 573

Au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2015, un montant de 136 \$ et de 385 \$ au titre de la désactualisation a été porté en réduction de la valeur comptable de la composante passif (101 \$ et 299 \$ 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. La FPI peut prélever des montants sur les facilités de crédit en dollars canadiens ou américains. Le 20 mai 2015, le montant total sur les facilités de crédit à terme renouvelables non garanties a été augmenté à 200 000 \$. Le 25 septembre 2015, le montant total a été augmenté de nouveau pour atteindre 300 000 \$. Les facilités de crédit viendront à échéance le 15 décembre 2018. 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 septembre 2015, la FPI avait prélevé un montant de 175 073 \$ sur ces facilités.

Aux fins des facilités de crédit, la FPI doit respecter diverses clauses restrictives financières. Au 30 septembre 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	178 204	2 800
Régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts	1 795 607	24 129
Solde au 30 septembre 2015	138 258 274	1 807 603 \$

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 septembre 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 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2015	2014	2015	2014
(Perte nette) bénéfice net	(23 447) \$	56 817 \$	20 196 \$	141 275 \$
Ajustement pour tenir compte des distributions aux porteurs de parts privilégiées (note 10)	(4 638)	(4 423)	(13 753)	(13 201)
(Perte nette) bénéfice net attribuable aux porteurs de parts ordinaires	(28 085)	52 394	6 443	128 074
Ajustement pour tenir compte des débetures convertibles	–	2 609	–	7 759
Ajustement pour tenir compte des parts assujetties à des restrictions	–	(27)	(277)	4
Ajustement pour tenir compte des parts différées	–	–	(7)	–
(Perte nette) bénéfice net dilué(e) attribuable aux porteurs de parts ordinaires	(28 085) \$	54 976 \$	6 159 \$	135 837 \$

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

Parts ordinaires de base	137 918 624	135 563 371	137 275 288	131 373 413
Incidence des titres ayant un effet dilutif :				
Options sur parts	–	167 591	9 918	166 062
Débetures convertibles	–	10 284 784	–	10 284 784
Parts assujetties à des restrictions	–	229 477	295 056	209 556
Parts différées	–	–	5 209	–
Parts ordinaires diluées	137 918 624	146 245 223	137 585 471	142 033 815
(Perte nette) bénéfice net par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires :				
De base	(0,20) \$	0,39 \$	0,05 \$	0,97 \$
Dilué	(0,20) \$	0,38 \$	0,04 \$	0,96 \$

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 30 septembre 2015, tous les instruments ont un effet antidilutif. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2015, les débetures convertibles et les options hors du cours ont un effet antidilutif. Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 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 septembre 2015		Trimestre clos le 30 septembre 2014	
	Total des distributions	Distributions par part	Total des distributions	Distributions par part
Porteurs de parts ordinaires	37 266 \$	0,27 \$	36 625 \$	0,27 \$
Porteurs de parts privilégiées de série A	1 132	0,33	1 132	0,33
Porteurs de parts privilégiées de série C	1 319	0,44	1 103	0,37
Porteurs de parts privilégiées de série E	1 187	0,30	1 188	0,30
Porteurs de parts privilégiées de série G	1 000	0,31	1 000	0,31
	Période de neuf mois close le 30 septembre 2015		Période de neuf mois close le 30 septembre 2014	
	Total des distributions	Distributions par part	Total des distributions	Distributions par part
Porteurs de parts ordinaires	111 272 \$	0,81 \$	106 914 \$	0,81 \$
Porteurs de parts privilégiées de série A	3 396	0,98	3 396	0,98
Porteurs de parts privilégiées de série C	3 795	1,27	3 242	1,08
Porteurs de parts privilégiées de série E	3 562	0,89	3 563	0,89
Porteurs de parts privilégiées de série G	3 000	0,94	3 000	0,94

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 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2015	2014	2015	2014
Frais de gestion des immeubles	82 \$	84 \$	246 \$	249 \$
Commissions de location inscrites à l'actif	8	8	88	79
Frais de gestion de projets inscrits à l'actif	–	4	–	14
Frais liés aux améliorations apportées à des bâtiments inscrits à l'actif	1 122	2 918	6 151	4 842
Projets d'aménagement inscrits à l'actif	4 064	3 559	8 886	9 192
Mobilier et agencements de bureau inscrits à l'actif	134	343	340	414
Mesures incitatives à la prise à bail inscrites à l'actif	669	167	764	497
Frais de consultation liés à l'évaluation des taxes foncières	900	29	1 276	366
Produits locatifs	(71)	(42)	(155)	(126)

Aux termes de conventions de gestion d'immeubles conclues avec Marwest Management Canada Ltd. (« Marwest Management »), une société liée à certains fiduciaires et dirigeants de la FPI, la FPI a engagé des frais de gestion d'immeubles, des commissions de location et des frais de gestion de projets pour trois propriétés qui lui appartiennent. Le montant à payer au 30 septembre 2015 s'élevait à 28 \$ (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 septembre 2015 s'élevait à 2 654 \$ (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 septembre 2015 était de 27 \$ (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 septembre 2015 était de 852 \$ (néant au 31 décembre 2014).

La FPI perçoit des loyers relatifs à des bureaux auprès de Marwest Management et de Fairtax Realty Advocates.

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 la période de neuf mois close le 30 septembre 2015, sont présentés ci-dessous :

Nom de l'entité	Pays	Participation	
		30 septembre 2015	31 décembre 2014
ARTIS HRA Inverness Point GP, LLC	États-Unis	50 %	– %
ARTIS HRA Inverness Point, LP	États-Unis	50 %	– %
AR GL General Partner Ltd.	Canada	75 %	– %
AR GL L.P.	Canada	75 %	– %

Note 12. Partenariats

La FPI détenait des participations dans les partenariats suivants :

Immeuble	Principale vocation	Type de partenariat	Participation	
			30 septembre 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 %	– %
Portefeuille Graham	Immeuble de placement	Coentreprise	75 %	– %
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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 2015, la FPI a conclu deux ententes de coentreprise pour l'immeuble The Point at Inverness, un immeuble de bureaux situé dans la grande région de Denver, au Colorado et pour le portefeuille Graham, un groupe d'immeubles industriels situés en Colombie-Britannique, en Alberta et en Saskatchewan. La FPI a injecté 50 812 \$ dans le cadre de ces ententes de coentreprise, montant qui comprend des coûts de transaction de 1 577 \$ qui ont été passés en charges durant la période de neuf mois close le 30 septembre 2015.

La FPI a également fourni un apport de 2 194 \$ au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 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 septembre 2015, la quote-part des passifs hypothécaires revenant aux copropriétaires était de 116 700 \$ (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 septembre 2015	31 décembre 2014		
Actifs non courants :				
Immeubles de placement	246 716 \$	87 746 \$		
Immeubles de placement en cours d'aménagement	51 885	72 262		
Actifs courants :				
Charges payées d'avance et autres actifs	533	230		
Débiteurs et autres débiteurs	928	620		
Trésorerie détenue en fiducie	–	1 337		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 690	3 025		
	304 752	165 220		
Passifs non courants :				
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	110 581	46 487		
Passifs courants :				
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	19 607	15 116		
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	1 647	497		
Créditeurs et autres passifs	3 784	5 048		
	135 619	67 148		
Participations dans des coentreprises	169 133 \$	98 072 \$		
	Trimestres clos les 30 septembre	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2015	2014	2015	2014
Produits	5 104 \$	2 158 \$	10 884 \$	5 786 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	1 971	949	4 468	2 547
Bénéfice d'exploitation net	3 133	1 209	6 416	3 239
Autres produits (charges) :				
Charges d'intérêts	(848)	(319)	(1 889)	(835)
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	1 265	(1 362)	757	(2 287)
Bénéfice net (perte nette) lié(e) aux participations dans des coentreprises	3 550 \$	(472) \$	5 284 \$	117 \$

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 septembre 2015						
	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Total
Produits	57 993 \$	24 844 \$	15 684 \$	36 583 \$	46 \$	135 150 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	20 459	10 276	6 843	14 278	–	51 856
Bénéfice d'exploitation net	37 534	14 568	8 841	22 305	46	83 294
Autres produits (charges) :						
Charges du siège social	–	–	–	–	(2 728)	(2 728)
Charges d'intérêts	(8 958)	(3 946)	(2 794)	(5 813)	(6 006)	(27 517)
Produits d'intérêts	268	7	17	15	28	335
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	360	1 631	–	1 559	–	3 550
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(70 294)	2 823	(1 293)	3 156	–	(65 608)
Perte de change	–	–	–	–	(9 913)	(9 913)
Coûts de transaction	(1 080)	(142)	–	(26)	–	(1 248)
Perte sur instruments financiers	–	–	–	–	(3 612)	(3 612)
(Perte nette) bénéfice net	(42 170) \$	14 941 \$	4 771 \$	21 196 \$	(22 185) \$	(23 447) \$
Acquisition d'un immeuble de placement	– \$	– \$	– \$	10 149 \$	– \$	10 149 \$
Ajouts aux immeubles de placement et aux immeubles de placement en cours d'aménagement	2 755	5 947	2 111	5 737	–	16 550
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail	5 441	1 641	1 092	3 856	–	12 030
Ajouts aux commissions de location	1 572	762	365	2 158	–	4 857

Trimestre clos le 30 septembre 2014

	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Total
Produits	55 470 \$	23 869 \$	15 614 \$	30 336 \$	136 \$	125 425 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	18 666	9 695	5 894	12 521	–	46 776
Bénéfice net d'exploitation	36 804	14 174	9 720	17 815	136	78 649
Autres produits (charges) :						
Charges du siège social	–	–	–	–	(2 467)	(2 467)
Charges d'intérêts	(10 571)	(4 276)	(2 913)	(5 120)	(4 066)	(26 946)
Produits d'intérêts	314	13	9	12	116	464
(Perte nette) bénéfice net lié(e) aux participations dans des coentreprises	–	(947)	–	475	–	(472)
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	7 469	(5 597)	738	9 115	–	11 725
Perte de change	–	–	–	–	(4 834)	(4 834)
Coûts de transaction	–	(215)	–	53	–	(162)
Profit sur instruments financiers	–	–	–	–	860	860
Bénéfice net (perte nette)	34 016 \$	3 152 \$	7 554 \$	22 350 \$	(10 255) \$	56 817 \$
Acquisition d'immeubles de placement	– \$	12 425 \$	– \$	14 560 \$	– \$	26 985 \$
Ajouts aux immeubles de placement et aux immeubles de placement en cours d'aménagement	3 504	6 356	226	2 689	–	12 775
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail	3 926	615	197	1 291	–	6 029
Ajouts aux commissions de location	1 359	246	156	536	–	2 297

Période de neuf mois close le 30 septembre 2015

	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Total
Produits	170 305 \$	77 218 \$	45 462 \$	105 627 \$	133 \$	398 745 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	57 777	30 072	19 345	41 348	–	148 542
Bénéfice d'exploitation net	112 528	47 146	26 117	64 279	133	250 203
Autres produits (charges) :						
Charges du siège social	–	–	–	–	(8 421)	(8 421)
Charges d'intérêts	(28 839)	(12 128)	(8 482)	(16 844)	(16 598)	(82 891)
Produits d'intérêts	834	29	33	42	95	1 033
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	360	1 747	–	3 177	–	5 284
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(147 827)	5 849	(1 923)	23 297	–	(120 604)
Perte de change	–	–	–	–	(16 823)	(16 823)
Coûts de transaction	(1 113)	(142)	–	(360)	–	(1 615)
Perte sur instruments financiers	–	–	–	–	(5 970)	(5 970)
(Perte nette) bénéfice net	(64 057) \$	42 501 \$	15 745 \$	73 591 \$	(47 584) \$	20 196 \$
Acquisition d'un immeuble de placement	– \$	– \$	– \$	10 149 \$	– \$	10 149 \$
Ajouts aux immeubles de placement et aux immeubles de placement en cours d'aménagement	10 923	15 975	7 838	8 814	–	43 550
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail	8 322	3 296	2 196	6 396	–	20 210
Ajouts aux commissions de location	3 646	1 928	858	4 650	–	11 082
30 septembre 2015						
	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Total
Total de l'actif	2 327 359 \$	1 044 230 \$	607 202 \$	1 655 652 \$	41 790 \$	5 676 233 \$
Total du passif	924 854	368 620	275 800	720 530	615 580	2 905 384

Note 14. Engagements et garanties

a) Lettres de crédit

Au 30 septembre 2015, la FPI avait émis des lettres de crédit d'un montant de 747 \$ (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 septembre 2015, le montant estimatif de la dette assujettie aux garanties était de 9 381 \$ (5 262 \$ au 31 décembre 2014) et la durée moyenne pondérée résiduelle estimative était de 1,6 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 septembre 2015, le ratio de la dette sur la valeur comptable brute était de 45,4 % (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 septembre 2015	31 décembre 2014
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	5	2 205 969 \$	2 262 054 \$
Débetures de premier rang non garanties	6	199 604	199 527
Débetures convertibles	7	205 291	189 573
Dette bancaire	8	175 073	300
Total de la dette		2 785 937	2 651 454
Capitaux propres		2 770 849	2 729 005
		5 556 786 \$	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 réduit au minimum le risque en limitant la dette à 70 % de la valeur comptable brute du total de l'actif de la FPI et en surveillant le montant de ses emprunts à taux variable. La majorité des emprunts hypothécaires et des débentures de la FPI sont à taux fixes. En outre, la direction compare la durée moyenne pondérée restante de la dette à long terme à la durée moyenne résiduelle des contrats de location. Au 30 septembre 2015, la FPI était partie à une dette à taux variable, y compris une dette bancaire, de 871 825 \$ (637 842 \$ au 31 décembre 2014). Au 30 septembre 2015, la FPI était partie à conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 375 167 \$ 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 débentures convertibles de série G sont libellés en dollars américains, ce qui lui procure 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 1,3130 et de 1,2619 pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2015, respectivement, et au taux de change de clôture de 1,3394 au 30 septembre 2015 aurait donné lieu à une augmentation du bénéfice net d'environ 6 400 \$ et 2 391 \$ pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2015, respectivement. Une dépréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au dollar canadien aurait donné lieu à une diminution d'environ 68 197 \$ et de 64 189 \$ des autres éléments du résultat global pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 2015.

		30 septembre 2015		31 décembre 2014	
	Hiérarchie de juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Actif :					
Immeubles de placement	Niveau 3	5 174 523	\$ 5 174 523	\$ 5 201 489	\$ 5 201 489
Immeubles de placement en cours d'aménagement	Niveau 3	41 753	41 753	81 682	81 682
Billets à recevoir	Niveau 2	18 939	20 630	20 748	22 277
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	Niveau 3	167 879	167 879	–	–
Swaps de taux d'intérêt sur des emprunts hypothécaires	Niveau 2	–	–	172	172
		5 403 094	5 404 785	5 304 091	5 305 620
Passif :					
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	Niveau 2	2 205 969	2 262 593	2 262 054	2 312 929
Débiteures de premier rang non garanties	Niveau 2	199 604	205 905	199 527	202 750
Débiteures convertibles	Niveau 1	205 291	205 409	189 573	193 827
Swaps de taux d'intérêt sur des emprunts hypothécaires	Niveau 2	13 061	13 061	6 852	6 852
		2 623 925	2 686 968	2 658 006	2 716 358
		2 779 169	\$ 2 717 817	\$ 2 646 085	\$ 2 589 262

La juste valeur des débiteurs et autres débiteurs, de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, de la trésorerie détenue en fiducie, 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 3 612 \$ et une perte latente de 5 970 \$ ont été comptabilisées pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2015, respectivement (profit de 860 \$ et perte de 5 228 \$ 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 septembre 2015 :

- La FPI a prélevé un montant de 47 000 \$ sur sa facilité de crédit à terme renouvelable et a remboursé une tranche de 12 000 \$ US.
- La FPI a remboursé six emprunts hypothécaires venant à échéance d'un montant de 47 821 \$.
- La FPI a cédé le 605 Waterford, un immeuble de bureaux situé dans la région des villes jumelles, au Minnesota. L'immeuble a été vendu au prix de 31 500 \$ US.
- La FPI a acquis Canadian Pacific Plaza, un immeuble de bureaux situé dans la région des villes jumelles, au Minnesota. Le prix d'achat s'est élevé à 68 550 \$ US, et il a été réglé au moyen de fonds en caisse et d'un financement hypothécaire sur 8 ans repris et assorti d'un taux d'intérêt effectif de 3,39 % par an.
- La FPI a cédé l'immeuble Willingdon Green, un immeuble de bureaux situé dans la région métropolitaine de Vancouver, en Colombie-Britannique. L'immeuble a été vendu au prix de 16 685 \$.
- La FPI a conclu une entente visant la cession d'un immeuble de commerce de détail situé en Alberta. Le prix de vente de cet immeuble se chiffre à 2 700 \$. La FPI prévoit que la clôture de la cession aura lieu en novembre 2015.
- La FPI a déclaré une distribution en espèces mensuelle de 0,09 \$ par part pour le mois d'octobre 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 octobre 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 5 novembre 2015.