

États financiers consolidés de

# **ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST**

Exercices terminés les 31 décembre 2010 et 2009

(En dollars canadiens)



## Responsabilité de la direction à l'égard des états financiers

La préparation et l'intégrité des états financiers consolidés figurant dans le rapport annuel relèvent de la direction d'Artis Real Estate Investment Trust (la « FPI »), qui en assume la responsabilité. Ces états financiers consolidés ont été préparés selon les principes comptables généralement reconnus du Canada et ils comprennent nécessairement certains montants qui s'appuient sur les meilleures estimations et sur l'opinion éclairée de la direction. La direction a établi ces montants selon une méthode raisonnable et estime que les états financiers consolidés donnent une image fidèle de la situation financière de la FPI, des résultats de son exploitation et de ses flux de trésorerie. La direction a également préparé l'information financière présentée ailleurs dans ce rapport annuel et elle s'est assurée qu'elle est conforme à celle des états financiers consolidés. Afin de s'acquitter de sa responsabilité, la direction maintient des systèmes et des contrôles comptables internes et elle établit des politiques et des procédures en vue d'assurer la fiabilité de l'information financière et de protéger les actifs.

Il incombe au conseil des fiduciaires de s'assurer que la direction s'acquitte de ses responsabilités à l'égard de l'information financière et du contrôle interne. Le conseil des fiduciaires s'acquitte de ces responsabilités principalement par l'entremise de son comité d'audit, constitué uniquement de fiduciaires externes et non apparentés. Le comité d'audit se réunit périodiquement avec les membres de la direction de la FPI ainsi qu'avec les auditeurs indépendants. Les états financiers consolidés ont été soumis à l'examen et à l'approbation du conseil des fiduciaires sur recommandation du comité d'audit.

Les auditeurs indépendants de la FPI, Deloitte & Touche s.r.l., ont été nommés par les porteurs de parts pour effectuer l'audit des états financiers consolidés et exprimer une opinion sur ceux-ci.

« Armin Martens »

Armin Martens, ing., M.B.A.  
Président et chef de la direction  
Le 2 mars 2011

« Jim Green »

Jim Green, CA  
Chef des services financiers  
Le 2 mars 2011

## RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

Aux porteurs de parts d'Artis Real Estate Investment Trust

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés ci-joints d'Artis Real Estate Investment Trust, qui comprennent les bilans consolidés aux 31 décembre 2010 et 2009, et les états consolidés des résultats, des capitaux propres et des flux de trésorerie pour les exercices terminés à ces dates, ainsi qu'un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

### Responsabilité de la direction pour les états financiers consolidés

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle de ces états financiers consolidés conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers consolidés exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

### Responsabilité de l'auditeur

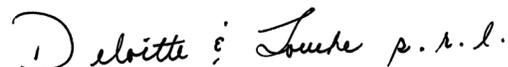
Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur les états financiers consolidés, sur la base de nos audits. Nous avons effectué nos audits selon les normes d'audit généralement reconnues du Canada. Ces normes requièrent que nous nous conformions aux règles de déontologie et que nous planifions et réalisons l'audit de façon à obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers consolidés. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, et notamment de son évaluation des risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en considération le contrôle interne de l'entité portant sur la préparation et la présentation fidèle des états financiers consolidés afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers consolidés.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus dans la cadre de nos audits sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

### Opinion

À notre avis, les états financiers consolidés donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière d'Artis Real Estate Investment Trust aux 31 décembre 2010 et 2009, ainsi que de ses résultats d'exploitation et de ses flux de trésorerie pour les exercices terminés à ces dates conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada.



Comptables agréés

Winnipeg (Manitoba)  
Le 2 mars 2011

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Bilans consolidés  
Aux 31 décembre 2010 et 2009

(En milliers de dollars canadiens)

	2010	2009
<b>ACTIF</b>		
Immeubles productifs de revenu (note 4)	1 720 771 \$	991 700 \$
Autres actifs (note 5)	267 055	119 874
Impôts futurs (note 18)	297	–
Acomptes sur des immeubles productifs de revenu (note 6)	16 081	1 350
Charges payées d'avance	3 040	2 613
Billets à recevoir (note 7)	27 142	29 062
Loyers à recevoir et autres débiteurs	15 262	9 348
Placement en titres de capitaux propres	11 184	–
Encaisse détenue en fiducie	782	355
Trésorerie et équivalents de trésorerie	88 324	35 907
	<b>2 149 938 \$</b>	<b>1 190 209 \$</b>
<b>PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>		
Passif :		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer (note 8)	1 156 092 \$	612 263 \$
Déventures convertibles (note 9)	135 691	86 032
Passifs incorporels (note 10)	91 568	81 523
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	9 494	4 572
Créditeurs et autres passifs (note 11)	29 382	14 213
Dette bancaire (note 12)	8 000	30 700
	<b>1 430 227</b>	<b>829 303</b>
Capitaux propres	<b>719 711</b>	<b>360 906</b>
Engagements, éventualités et garanties (note 22)		
Événements postérieurs à la date du bilan (note 25)		
	<b>2 149 938 \$</b>	<b>1 190 209 \$</b>

Se reporter aux notes complémentaires.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

États consolidés des résultats

Exercices terminés les 31 décembre 2010 et 2009

(En milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

	2010	2009
Produits	191 561 \$	136 853 \$
Charges d'exploitation des immeubles	62 032	43 490
	129 529	93 363
Intérêts	54 835	40 100
	74 694	53 263
Charges (produits) :		
Siège social	6 744	4 524
Amortissement	70 986	54 253
(Gain) perte non réalisé(e) sur instruments financiers (note 24b)	(2 006)	466
Perte à la conversion de devises	2 945	–
	78 669	59 243
Perte avant autres éléments	(3 975)	(5 980)
Perte à la résiliation de la convention relative à Interplex II (note 13)	–	(7 287)
Économie (charge) d'impôts (note 18)	200	(10 895)
Perte avant part des porteurs sans contrôle et activités abandonnées	(3 775)	(24 162)
Part des porteurs sans contrôle (note 13)	–	40
Perte provenant des activités poursuivies	(3 775)	(24 122)
Bénéfice provenant des activités abandonnées (note 21)	–	14 933
Perte de l'exercice	(3 775)	(9 189)
Autres éléments du résultat étendu		
Perte non réalisée à la conversion de devises	(273)	–
Résultat étendu pour l'exercice	(4 048) \$	(9 189) \$
Bénéfice (perte) par part – de base (note 14e)		
Activités poursuivies	(0,07) \$	(0,71) \$
Activités abandonnées	0,00 \$	0,44 \$
Bénéfice (perte) par part – dilué(e) (note 14e)		
Activités poursuivies	(0,07) \$	(0,71) \$
Activités abandonnées	0,00 \$	0,44 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation		
De base	57 000 720	33 915 217
Dilué	57 000 720	33 915 217

Se reporter aux notes complémentaires.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

États consolidés des capitaux propres  
Exercices terminés les 31 décembre 2010 et 2009

(En milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

	Nombre de parts	Apports de capital	Composante capitaux propres des débiteures convertibles	Déficit	Cumul des autres éléments du résultat étendu	Surplus d'apport	Total
Capitaux propres au 31 décembre 2008	32 306 766	438 256 \$	9 268 \$	(91 571) \$	– \$	2 590 \$	358 543 \$
Émission de parts	4 761 801	40 564	–	–	–	–	40 564
Parts émises lors de l'échange de parts de catégorie B (note 13)	543 781	8 059	–	–	–	–	8 059
Rémunération à base de parts	–	–	–	–	–	160	160
Annulation d'options	–	–	–	–	–	(484)	(484)
Émission de débiteures convertibles	–	–	838	–	–	–	838
Conversion de débiteures convertibles	66 233	578	(11)	–	–	–	567
Remboursement de débiteures convertibles	–	–	(169)	–	–	–	(169)
Parts acquises et annulées en vertu d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(156 200)	(2 457)	–	–	–	1 211	(1 246)
Perte de l'exercice	–	–	–	(9 189)	–	–	(9 189)
Distributions au cours de l'exercice	–	–	–	(36 737)	–	–	(36 737)
Capitaux propres au 31 décembre 2009	37 522 381	485 000	9 926	(137 497)	–	3 477	360 906
Émission de parts	34 576 655	394 245	–	–	–	(449)	393 796
Rémunération à base de parts	–	–	–	–	–	221	221
Émission de débiteures convertibles	–	–	2 662	–	–	–	2 662
Conversion de débiteures convertibles	3 378 272	30 086	(580)	–	–	–	29 506
Échéance des débiteures convertibles	–	–	(566)	–	–	566	–
Perte de l'exercice	–	–	–	(3 775)	–	–	(3 775)
Autres éléments du résultat étendu pour l'exercice	–	–	–	–	(273)	–	(273)
Distributions au cours de l'exercice	–	–	–	(63 332)	–	–	(63 332)
Capitaux propres au 31 décembre 2010	75 477 308	909 331 \$	11 442 \$	(204 604) \$	(273) \$	3 815 \$	719 711 \$

Se reporter aux notes complémentaires.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

États consolidés des flux de trésorerie  
Exercices terminés les 31 décembre 2010 et 2009

(En milliers de dollars canadiens)

	2010	2009
Flux de trésorerie liés aux activités suivantes :		
Activités d'exploitation :		
Perte de l'exercice	(3 775) \$	(9 189) \$
Ajustements pour les éléments hors trésorerie :		
Amortissement :		
Immeubles productifs de revenu	34 776	26 864
Matériel de bureau et logiciels	114	99
Loyers supérieurs au marché	542	233
Contrats de location existants acquis	32 135	26 779
Relations clients	1	7
Loyers inférieurs au marché	(12 175)	(12 536)
Mesures incitatives à la prise à bail et frais de location	3 960	2 723
Mesures incitatives à la prise de bail amorties dans les produits	479	340
Emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	(370)	(183)
Accroissement de la composante passif des débetures convertibles	2 223	1 724
Ajustement des loyers selon une formule linéaire	(2 841)	(1 738)
Perte non réalisée à la conversion de devises	191	–
Perte à la résiliation de la convention relative à Interplex II (note 13)	–	7 287
Gain à la cession d'immeubles productifs de revenu	–	(14 442)
(Gain) perte non réalisé(e) au titre des instruments financiers	(2 006)	466
Charge liée à la rémunération à base de parts	221	160
Annulation d'options	–	(484)
Amortissement des frais de financement compris dans les intérêts	1 048	782
(Économie) charge d'impôts futurs	(297)	11 127
Part des porteurs sans contrôle (note 13)	–	91
	54 226	40 110
Variations des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation (note 16)	16 376	1 003
	70 602	41 113
Activités d'investissement :		
Acquisition d'immeubles productifs de revenu, déduction faite de la dette connexe (note 3)	(339 352)	(35 092)
Cession d'immeubles productifs de revenu, déduction faite des emprunts hypothécaires et des coûts	–	41 101
Acquisitions d'immeubles productifs de revenu	(10 695)	(4 847)
Acomptes sur des immeubles productifs de revenu destinés à la vente	–	(10 000)
Achat de titres de capitaux propres	(9 615)	–
Avance sur billets à recevoir	–	(1 881)
Remboursement de capital sur les billets à recevoir	1 920	1 649
Variation nette du matériel de bureau et des logiciels	(27)	(2)
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail et frais de location	(12 906)	(7 178)
Variation des acomptes sur des immeubles productifs de revenu	(14 731)	(1 864)
	(385 406)	(18 114)
Activités de financement :		
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission	393 797	35 574
Achat de parts en vertu d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités	–	(1 246)
Émission de débetures convertibles, déduction faite des frais d'émission	82 496	43 638
Émission de parts dans le cadre d'un placement privé, déduction faite des frais d'émission	–	4 990
Remboursement de débetures convertibles	(2 893)	(3 000)
Variation de la dette bancaire	(22 700)	(1 800)
Distributions versées sur les parts de la FPI	(63 332)	(36 737)
Distributions versées sur les parts de catégorie B, imputées à la part des porteurs sans contrôle (note 13)	–	(65)
Remboursements sur le capital d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts	(16 933)	(12 367)
Remboursement d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts	(37 636)	(41 569)
Avance sur emprunts hypothécaires	34 547	11 643
	367 346	(939)
Perte de change sur les espèces détenues en devises	(125)	–
Augmentation de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	52 417	22 060
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début	35 907	13 847
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin	88 324 \$	35 907 \$

Se reporter aux notes complémentaires.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

États consolidés des flux de trésorerie (suite)  
Exercices terminés les 31 décembre 2010 et 2009

(En milliers de dollars canadiens)

	2010	2009
Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie :		
Intérêts payés, déduction faite des intérêts reçus	47 835 \$	38 006 \$
Activités d'investissement et de financement hors trésorerie :		
Élimination de la part des porteurs sans contrôle et échange connexe de parts de catégorie B contre des parts de la FPI exclus des activités d'investissement et de financement (note 13)	–	8 059
Élimination de la part des porteurs sans contrôle et annulation connexe de parts de catégorie B exclues des activités d'investissement et de financement (note 13)	–	2 226

Se reporter aux notes complémentaires.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Exercices terminés les 31 décembre 2010 et 2009

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

---

## 1. Entreprise :

Artis Real Estate Investment Trust (la « FPI ») est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en société par actions (note 14) 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, modifiée et mise à jour en date du 31 octobre 2006 et du 14 mai 2010 (la « déclaration de fiducie »). La FPI a pour fins de détenir, de gérer, de louer et (le cas échéant) de mettre en valeur des immeubles de bureaux et de commerces de détail ainsi que des immeubles industriels au Canada et aux États-Unis, et ce, directement ou indirectement.

Aux termes de la déclaration de fiducie, la FPI peut verser des distributions en espèces à ses porteurs de parts. Les distributions effectuées chaque année (actuellement un montant s'établissant à 1,08 \$ par part) correspondent à un montant au moins égal au bénéfice distribuable pour l'exercice établi dans une politique des fiduciaires.

## 2. Principales conventions comptables :

### a) Périmètre de consolidation :

Les états financiers consolidés comprennent les comptes de la FPI et de ses filiales ainsi que sa quote-part de l'actif, du passif, des produits et des charges des copropriétés auxquelles elle participe.

### b) Conversion des devises :

Les actifs et passifs des établissements étrangers autonomes sont convertis au taux de change en vigueur à la date du bilan, tandis que les produits et les charges sont convertis au taux de change moyen pour la période. Les gains et pertes de change sont comptabilisés à titre de gains ou de pertes de change dans les autres éléments du résultat étendu. Lorsqu'une réduction de l'investissement net est constatée par suite d'une dilution ou d'une cession, ou qu'une réduction des capitaux propres des établissements étrangers est constatée par suite d'opérations sur capitaux propres, les montants auparavant comptabilisés au cumul des autres éléments du résultat étendu sont reclassés en résultat net.

Pour ce qui est des actifs, des passifs, des produits et des charges qui ne font pas partie de l'investissement net dans les établissements étrangers autonomes, les gains et les pertes de change sont inclus au résultat net. Les actifs et passifs monétaires sont convertis au taux de change en vigueur à la date du bilan. Les actifs et passifs non monétaires sont convertis aux taux de change historiques. Les produits et les charges sont convertis au taux de change en vigueur à la date de l'opération.

### c) Instruments financiers :

Initialement, tous les actifs et passifs financiers sont portés au bilan consolidé à leur juste valeur. Leur évaluation ultérieure dépend du classement de chacun des actifs et des passifs financiers. Tous les instruments financiers sont classés comme étant soit a) des instruments financiers détenus jusqu'à leur échéance, b) des prêts et créances, c) des instruments financiers détenus à des fins de transaction, d) des instruments financiers disponibles à la vente ou e) d'autres passifs. Les actifs et les passifs financiers détenus à des fins de transaction sont évalués à leur juste valeur et les gains et les pertes sont constatés en résultat net. Les instruments financiers classés comme étant détenus jusqu'à leur échéance, les prêts et créances et les autres passifs sont évalués au coût après amortissement. Les instruments financiers disponibles à la vente sont évalués à la juste valeur, et les gains et les pertes non réalisés sont constatés dans les autres éléments du résultat étendu.

La FPI a désigné sa trésorerie et ses équivalents de trésorerie, son encaisse détenue en fiducie, ainsi que son placement en titres de capitaux propres comme étant détenus à des fins de transaction, ses billets à recevoir et ses loyers à recevoir et autres débiteurs comme étant des prêts et créances, et ses emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer, ses débetures convertibles, ses créditeurs et autres passifs ainsi que sa dette bancaire comme étant d'autres passifs. La FPI ne détient pas d'instruments qui sont classés comme étant disponibles à la vente ou détenus jusqu'à leur échéance.

Les coûts de transaction qui sont directement imputables à l'acquisition ou à l'émission d'actifs ou de passifs financiers sont comptabilisés comme faisant partie de la valeur comptable des actifs ou des passifs en question au moment où ils sont engagés, puis ils sont amortis sur la durée de vie prévue des instruments financiers selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Tous les dérivés, y compris les dérivés incorporés, sont comptabilisés dans le bilan consolidé à leur juste valeur.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Exercices terminés les 31 décembre 2010 et 2009

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

## 2. Principales conventions comptables (suite) :

### c) Instruments financiers (suite) :

La FPI utilise une hiérarchie à trois niveaux qui reflète l'importance des données utilisées pour établir les évaluations des instruments financiers comptabilisés à la juste valeur. Le niveau 1 de la hiérarchie des justes valeurs utilise des prix cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques pour 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.

### d) Immeubles productifs de revenu, autres actifs et passifs incorporels :

Les immeubles productifs de revenu comprennent des actifs corporels et incorporels.

Les actifs corporels comprennent les terrains, les bâtiments, les droits de tenure à bail, les parcs de stationnement et les améliorations locatives. Les actifs incorporels comprennent la valeur des contrats de location existants, la valeur de l'écart entre les loyers initiaux et les loyers du marché en ce qui a trait aux contrats de location existants ainsi que la valeur des relations clients.

Les immeubles productifs de revenu sont comptabilisés au coût, déduction faite de l'amortissement cumulé. Lorsque des événements ou des situations indiquent que la valeur comptable d'un immeuble productif de revenu pourrait avoir subi une perte de valeur, une analyse de la recouvrabilité est effectuée sur la base des flux de trésorerie non actualisés estimatifs devant être générés par l'immeuble productif de revenu en question. Si l'analyse indique que la valeur comptable n'est pas recouvrable au moyen des flux de trésorerie futurs, l'immeuble productif de revenu fait l'objet d'une réduction de valeur afin de ramener sa valeur comptable à la juste valeur estimative et une perte de valeur est constatée.

À l'acquisition d'immeubles productifs de revenu, le prix d'achat est réparti en fonction de la juste valeur estimative entre les terrains, les bâtiments, les parcs de stationnement, les améliorations locatives et les actifs incorporels, y compris la valeur des contrats de location supérieurs ou inférieurs au marché, des contrats de location existants acquis et des relations avec les locataires, s'il y a lieu.

L'amortissement des immeubles productifs de revenu, des autres actifs et passifs incorporels est calculé selon les méthodes et les taux suivants :

<b>Actif</b>	<b>Méthode</b>	<b>Périodes/années</b>
Bâtiments	Linéaire	Jusqu'à 40
Améliorations des bâtiments	Linéaire	Jusqu'à 20
Améliorations locatives	Linéaire	Durée restante des contrats de location et périodes de renouvellement, s'il y a lieu
Droits de tenure à bail	Linéaire	40
Parcs de stationnement	Linéaire	20
Matériel de bureau et logiciels	Linéaire	5
Contrats de location existants acquis	Linéaire	Durée restante des contrats de location et périodes de renouvellement, s'il y a lieu
Loyers supérieurs au marché	Linéaire	Durée restante des contrats de location et périodes de renouvellement à taux fixe non résiliables
Loyers inférieurs au marché	Linéaire	Durée restante des contrats de location et périodes de renouvellement à taux fixe non résiliables
Mesures incitatives à la prise à bail et frais de location	Linéaire	Durée des contrats de location
Relations clients	Linéaire	Durée restante des contrats de location et périodes de renouvellement, s'il y a lieu

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Exercices terminés les 31 décembre 2010 et 2009

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

---

## 2. Principales conventions comptables (suite) :

### e) Autres actifs :

Les frais de location, tels que les commissions, sont reportés et amortis selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée des contrats de location auxquels ils se rapportent.

Les versements aux locataires aux termes de contrats de location sont désignés soit comme des mesures incitatives à la prise à bail qui sont la propriété du locateur, soit comme des mesures incitatives à la prise à bail offertes au locataire. Lorsqu'il est déterminé que l'obligation constitue une mesure incitative à la prise à bail qui est la propriété de la FPI, celle-ci est considérée comme ayant acquis un actif. S'il est déterminé, aux fins de la comptabilité, que les mesures incitatives à la prise à bail n'appartiennent pas à la FPI, les obligations aux termes du contrat de location sont alors considérées comme des mesures incitatives qui réduisent les produits. Les mesures incitatives à la prise à bail sont amorties selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée des contrats de location.

### f) Cession d'actifs à long terme :

Un actif à long terme, comme les immeubles productifs de revenu et les autres actifs connexes, est classé comme étant destiné à la vente lorsqu'il devient disponible pour une vente immédiate, que la direction s'est engagée à vendre l'actif et recherche activement un acheteur à un prix raisonnable selon la juste valeur actuelle de l'actif et que la vente est probable et devrait se conclure dans moins de un an. Les immeubles destinés à la vente sont inscrits au coût, ou à la juste valeur déduction faite des frais de vente, selon le moins élevé des deux montants. Aucun autre amortissement n'est comptabilisé pour ces immeubles une fois qu'ils sont classés comme étant destinés à la vente. Si un immeuble est par la suite reclassé comme étant destiné à être détenu et utilisé, il est évalué d'après le moins élevé des montants suivants : i) sa valeur comptable avant qu'il soit classé comme étant destiné à la vente, ajustée en fonction de l'amortissement qui aurait été comptabilisé s'il avait été continuellement classé comme étant destiné à être détenu et utilisé; ii) sa juste valeur estimative à la date à laquelle la décision de ne pas le vendre a été prise.

Les résultats d'exploitation liés aux immeubles cédés ou classés comme étant destinés à la vente sont présentés séparément dans le bénéfice découlant des activités abandonnées lorsque la FPI n'intervient plus de manière continue dans les opérations de trésorerie relatives aux actifs.

### g) Trésorerie et équivalents de trésorerie :

La trésorerie et les équivalents de trésorerie se composent de la trésorerie en dépôt auprès d'institutions financières et elles comprennent les placements à court terme dont l'échéance est d'au plus trois mois.

### h) Constatation des produits :

Les produits tirés des immeubles productifs de revenu comprennent les loyers reçus des locataires aux termes de contrats de location, les loyers proportionnels, les recouvrements d'impôts fonciers et de charges d'exploitation ainsi que d'autres produits accessoires. Ceux-ci sont inscrits à titre de produits sur la durée des contrats de location sous-jacents. Tous les tarifs de location progressifs prévus aux contrats de location sont comptabilisés selon une formule linéaire sur la durée des contrats respectifs. Les loyers proportionnels ne sont pas constatés jusqu'à ce que les locataires aient l'obligation de payer un tel loyer.

### i) Coentreprises :

La FPI exerce une partie de ses activités dans le cadre de conventions de coentreprise et comptabilise sa quote-part de l'actif, du passif, des produits, des charges et des flux de trésorerie des coentreprises auxquelles elle participe.

### j) Résultat par part :

Le bénéfice (la perte) de base par part est calculé(e) en divisant le bénéfice net (la perte nette) par le nombre moyen pondéré de parts en circulation au cours de l'exercice considéré. Le bénéfice (la perte) dilué(e) par part est calculé(e) en fonction du nombre moyen pondéré de parts en circulation au cours de l'exercice, compte tenu de l'incidence des équivalents de parts ayant un effet dilutif tels que les options. Les montants dilués par part sont calculés au moyen de la méthode du rachat d'actions, comme si tous les équivalents de parts dont le cours du marché moyen excède le prix d'émission avaient été exercés au début de l'exercice considéré, ou de l'année d'émission, selon le cas, et que les fonds ainsi obtenus ont servi à acheter des parts de la FPI au cours moyen des parts pendant l'exercice.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Exercices terminés les 31 décembre 2010 et 2009

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

---

## 2. Principales conventions comptables (suite) :

### k) Impôts sur les bénéfices :

Les impôts sur les bénéfices sont comptabilisés selon la méthode axée sur le bilan. Conformément à celle-ci, des impôts futurs sont constatés pour tenir compte des incidences fiscales futures des écarts temporaires entre la valeur comptable et la valeur fiscale des éléments inscrits au bilan.

Les impôts futurs sont calculés d'après les taux d'imposition ou les lois en vigueur ou pratiquement en vigueur pour les exercices au cours desquels les écarts temporaires doivent se résorber ou être réglés. Lorsque la réalisation des actifs d'impôts futurs ne répond pas au critère selon lequel elle est plus probable qu'improbable, une provision pour moins-value est constatée pour la différence.

### l) Rémunération à base de parts :

La FPI comptabilise les options sur parts émises dans le cadre de son régime d'options sur parts au moyen de la méthode de la juste valeur. Selon cette méthode, la charge de rémunération est calculée à la juste valeur à la date d'attribution au moyen du modèle d'évaluation des options de Black et Scholes et elle est constatée sur la période d'acquisition des droits.

### m) Recours à des estimations :

La préparation d'états financiers exige de la direction qu'elle fasse des estimations et qu'elle pose des hypothèses qui influent sur la valeur comptable des actifs et des passifs, sur les informations relatives aux actifs et aux passifs éventuels à la date des états financiers ainsi que sur la valeur comptable des produits et des charges de l'exercice considéré. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations.

Les principales estimations sont les suivantes :

- la durée de vie utile des actifs aux fins du calcul de l'amortissement;
- la répartition du prix d'achat lors de l'acquisition d'immeubles productifs de revenu;
- l'évaluation des actifs d'impôts futurs;
- la juste valeur des instruments financiers;
- la répartition des débetures convertibles;
- la perte de valeur des actifs;
- la provision pour créances douteuses.

### n) Modifications de conventions comptables futures :

En février 2008, le Conseil des normes comptables du Canada (le « CNC ») a confirmé que les Normes internationales d'information financière (les « IFRS ») entreront en vigueur pour les périodes intermédiaires et annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011 pour les sociétés canadiennes à but lucratif ayant une obligation d'information du public. Les IFRS remplaceront les PCGR du Canada pour ces entreprises. Des données correspondantes selon les IFRS pour l'exercice antérieur devront aussi être présentées. Ces nouvelles normes seront en vigueur pour la FPI au premier trimestre de 2011.

La direction de la FPI évalue actuellement l'incidence éventuelle des IFRS sur les états financiers consolidés. Il s'agira d'un processus continu, puisque de nouvelles normes et recommandations sont publiées par l'International Accounting Standards Board et le CNC. Le rendement financier et la situation financière consolidés de la FPI présentés dans nos états financiers actuels selon les PCGR varieront de façon importante lorsqu'ils seront présentés selon les IFRS.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Exercices terminés les 31 décembre 2010 et 2009

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

## 3. Acquisitions et cessions d'immeubles productifs de revenu :

### Acquisitions :

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2010, la FPI a acquis les immeubles suivants :

Immeuble	Emplacement	Date d'acquisition	Type d'immeuble
Westbank Zellers <sup>1</sup>	Westbank/West Kelowna, Colombie-Britannique	14 janvier 2010	Commerces de détail
Maple Leaf Building	Saskatoon, Saskatchewan	29 janvier 2010	Industriel
Sherwood Centre	Edmonton, Alberta	29 janvier 2010	Industriel
Portefeuille d'immeubles industriels de l'Alberta <sup>2</sup>	Edmonton, Acheson et Calgary, Alberta	30 mars 2010	Industriel
Westbank Hub Centre North <sup>1, 3</sup>	Westbank/West Kelowna, Colombie-Britannique	31 mars 2010	Commerces de détail
Sunrise Towne Square	Spruce Grove, Alberta	1 <sup>er</sup> avril 2010	Commerces de détail
Visions Building	Calgary, Alberta	12 avril 2010	Commerces de détail
Tamarack Centre	Cranbrook, Colombie-Britannique	15 avril 2010	Commerces de détail
Eagle Ridge Corner	Fort McMurray, Alberta	14 mai 2010	Commerces de détail
Production Court	Burnaby, Colombie-Britannique	26 mai 2010	Bureaux
Grande Prairie Power Centre	Grande Prairie, Alberta	15 juin 2010	Commerces de détail
DSI Building	Minneapolis, Minnesota	30 juin 2010	Bureaux
Winnipeg Square/360 Main Street <sup>4</sup>	Winnipeg, Manitoba	30 juin 2010	Bureaux
Uplands Common	Lethbridge, Alberta	13 août 2010	Commerces de détail
1045 Howe Street	Vancouver, Colombie-Britannique	13 septembre 2010	Bureaux
Pembina Village Shopping Centre <sup>5</sup>	Winnipeg, Manitoba	30 septembre 2010	Commerces de détail
St. Vital Square <sup>5</sup>	Winnipeg, Manitoba	30 septembre 2010	Commerces de détail
Cancross Court	Mississauga, Ontario	1 <sup>er</sup> octobre 2010	Bureaux
Meadowvale Building	Mississauga, Ontario	15 octobre 2010	Bureaux
Horizon II	Calgary, Alberta	15 octobre 2010	Industriel
Letourneau Centre	Edmonton, Alberta	15 octobre 2010	Industriel
Furniture Pluss Building	Fort McMurray, Alberta	20 octobre 2010	Commerces de détail
Caterpillar Building	Minneapolis, Minnesota	22 octobre 2010	Industriel
Portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis <sup>6</sup>	Minneapolis, Minnesota	29 octobre 2010	Industriel
Dunwin	Mississauga, Ontario	12 novembre 2010	Industriel
Humana Building	Phoenix, Arizona	18 novembre 2010	Bureaux
Concorde Corporate Centre	Toronto, Ontario	1 <sup>er</sup> décembre 2010	Bureaux
Poco Place	Vancouver, Colombie-Britannique	22 décembre 2010	Bureaux
Hartford Corporate Plaza	New Hartford, New York	30 décembre 2010	Bureaux
Mosaic Building	Tampa, Floride	30 décembre 2010	Bureaux

1. La FPI a acquis des droits de tenure à bail dans ces immeubles.

2. Le portefeuille d'immeubles industriels de l'Alberta se compose de deux immeubles à locataire unique et de deux immeubles à locataires multiples.

3. La FPI a fait l'acquisition d'une participation de 50 % dans cet immeuble, laquelle est comptabilisée selon la méthode de la consolidation proportionnelle dans les comptes de la FPI.

4. La FPI a fait l'acquisition de la tranche restante de 62 % de la participation dans cet immeuble ainsi que du parc de stationnement connexe le 30 avril 2010.

5. Les immeubles Pembina Village Shopping Centre et St. Vital Square ont été acquis en même temps pour constituer le portefeuille de commerces de détail de Winnipeg.

6. Le portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis se compose de deux immeubles à locataire unique et de quatre immeubles à locataires multiples.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Exercices terminés les 31 décembre 2010 et 2009

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

### 3. Acquisitions et cessions d'immeubles productifs de revenu (suite) :

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2009, la FPI a acquis les immeubles suivants :

Immeuble	Emplacement	Date d'acquisition	Type d'immeuble
Airdrie Flex Industrial	Airdrie, Alberta	1 <sup>er</sup> octobre 2009	Industriel
Portefeuille d'immeubles industriels de Winnipeg <sup>1</sup>	Winnipeg, Manitoba	29 octobre 2009	Industriel
Cliveden Building <sup>2</sup>	Delta, Colombie-Britannique	15 décembre 2009	Industriel
Kincaid Building <sup>2</sup>	Burnaby, Colombie-Britannique	15 décembre 2009	Bureaux

1. Le portefeuille d'immeubles industriels de Winnipeg est composé de 13 immeubles à locataires multiples.

2. Le Cliveden Building et le Kincaid Building ont été acquis à titre de portefeuille. La FPI a fait l'acquisition d'une participation de 50 % dans ce portefeuille, laquelle est consolidée proportionnellement dans les comptes de la FPI.

Ces acquisitions ont été comptabilisées selon la méthode de l'acquisition, et les résultats de leur exploitation ont été inclus dans les comptes de la FPI à compter de leur date d'acquisition respective.

L'actif net acquis, y compris les frais d'acquisition, s'est établi comme suit :

	Exercice terminé le 31 décembre 2010	Exercice terminé le 31 décembre 2009
Terrains	160 777 \$	19 356 \$
Bâtiments	484 560	39 873
Droits de tenure à bail	25 576	—
Parcs de stationnement	27 240	1 275
Améliorations locatives	55 946	3 180
Contrats de location existants acquis	166 694	11 657
Loyers supérieurs au marché	5 010	225
Loyers inférieurs au marché	(22 220)	(4 052)
Dette à long terme, y compris les emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché acquis, déduction faite des frais de financement reportés	(564 231)	(36 422)
Contrepartie en espèces	339 352 \$	35 092 \$
Frais d'acquisition inclus dans les montants qui précèdent	15 791 \$	1 214 \$

#### Cessions :

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2010, la FPI n'a cédé aucun immeuble.

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2009, la FPI a cédé les immeubles suivants :

Immeuble	Emplacement	Date de cession	Type d'immeuble
Plainsman Building	Kamloops, Colombie-Britannique	31 mars 2009	Bureaux
Airways Business Plaza <sup>1</sup>	Calgary, Alberta	1 <sup>er</sup> avril 2009	Bureaux
Glenmore Commerce Court <sup>1</sup>	Calgary, Alberta	1 <sup>er</sup> avril 2009	Bureaux
McKnight Village Mall	Calgary, Alberta	15 mai 2009	Commerces de détail
Albert Street Mall	Regina, Saskatchewan	15 juillet 2009	Commerces de détail
Bridges Place	Calgary, Alberta	27 juillet 2009	Bureaux
Willowglen Business Park	Calgary, Alberta	1 <sup>er</sup> octobre 2009	Bureaux
Franklin Showcase Warehouse	Calgary, Alberta	1 <sup>er</sup> novembre 2009	Industriel
Raleigh Shopping Centre	Winnipeg, Manitoba	1 <sup>er</sup> décembre 2009	Commerces de détail

1. Airways Business Plaza et Glenmore Commerce Court ont été cédés à titre de portefeuille.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Exercices terminés les 31 décembre 2010 et 2009

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

## 3. Acquisitions et cessions d'immeubles productifs de revenu (suite) :

Le 11 mai 2009, la FPI a négocié la résiliation de la convention relative au projet d'aménagement en coentreprise appelé Interplex III à Calgary, en Alberta. En vertu du règlement, les 177 566 parts de catégorie B d'une filiale de la FPI, AX L.P. (« AXLP »), qui avaient été émises pour une participation de 50 % dans les terrains d'Interplex III, ont été remises à AXLP à des fins d'annulation, et la participation de 50 % dans les terrains a été transférée au vendeur. Des immeubles en cours d'aménagement d'une valeur de 2 725 \$ ont été supprimés des comptes, une part des porteurs sans contrôle de 2 226 \$ a été éliminée (note 13) et une perte de 499 \$ à la cession des immeubles a été comptabilisée dans le cadre des activités abandonnées.

En 2009, la FPI a vendu neuf immeubles commerciaux. Le produit de la vente de ces immeubles, déduction faite des coûts, s'est élevé à 100 545 \$. Des emprunts hypothécaires d'un montant de 52 717 \$ ont été pris en charge par les acheteurs et la FPI a remboursé 6 228 \$ des emprunts hypothécaires existants. La contrepartie reçue à la vente d'Airways Business Plaza et de Glenmore Commerce Court comprenait aussi un billet d'un montant de 1 800 \$. Les actifs, les actifs incorporels et les passifs liés à l'immeuble ont été supprimés des comptes et un gain net à la vente de l'immeuble d'un montant de 14 941 \$ a été comptabilisé dans les activités abandonnées.

## 4. Immeubles productifs de revenu :

	31 décembre 2010		
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette
Terrains	413 269 \$	– \$	413 269 \$
Bâtiments et améliorations aux bâtiments	1 215 526	71 048	1 144 478
Droits de tenure à bail	33 591	1 598	31 993
Améliorations locatives	120 359	35 208	85 151
Parcs de stationnement	50 568	4 688	45 880
	1 833 313 \$	112 542 \$	1 720 771 \$

	31 décembre 2009		
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette
Terrains	252 820 \$	– \$	252 820 \$
Bâtiments et améliorations aux bâtiments	727 672	48 303	679 369
Droits de tenure à bail	8 015	885	7 130
Améliorations locatives	57 849	25 790	32 059
Parcs de stationnement	23 122	2 800	20 322
	1 069 478 \$	77 778 \$	991 700 \$

## 5. Autres actifs :

	31 décembre 2010		
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette
Contrats de location existants acquis	353 875 \$	115 242 \$	238 633 \$
Loyers supérieurs au marché	6 913	1 495	5 418
Relations clients	105	95	10
Mesures incitatives à la prise à bail et frais de location	31 802	9 155	22 647
Matériel de bureau et logiciels	580	233	347
	393 275 \$	126 220 \$	267 055 \$

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Exercices terminés les 31 décembre 2010 et 2009

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

## 5. Autres actifs (suite) :

	31 décembre 2009		
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette
Contrats de location existants acquis	187 416 \$	83 125 \$	104 291 \$
Loyers supérieurs au marché	1 911	953	958
Relations clients	105	94	11
Mesures incitatives à la prise à bail et frais de location	18 896	4 716	14 180
Matériel de bureau et logiciels	553	119	434
	208 881 \$	89 007 \$	119 874 \$

## 6. Acomptes sur des immeubles productifs de revenu :

	Exercice terminé le 31 décembre 2010	Exercice terminé le 31 décembre 2009
Acomptes sur un immeuble productif de revenu (note 13) :		
Solde au début	– \$	6 712 \$
Loyers de l'immeuble	–	(300)
Frais engagés	–	618
Distributions relatives aux 543 781 parts de catégorie B d'AXLP	–	196
	–	7 226
Annulation à la suite du règlement de la convention relative à Interplex II (note 13)	–	(7 226)
	–	–
Acomptes sur des immeubles productifs de revenu	16 081	1 350
	16 081 \$	1 350 \$

## 7. Billets à recevoir :

	31 décembre 2010	31 décembre 2009
Billet à recevoir d'un locataire, venant à échéance en mai 2023, portant intérêt au taux de 5,894 % par année, remboursable en versements mensuels (capital et intérêts). Un cas de défaut aux termes du billet constitue un défaut au bail du locataire.	25 323 \$	26 918 \$
Billets à recevoir dont les dates d'échéance s'échelonnent de janvier 2011 à septembre 2017, portant intérêt à des taux variant de 5,50 % à 9,50 % par année, remboursables en versements mensuels mixtes (capital et intérêts)	1 819	1 865
Billet à recevoir échu en novembre 2010	–	279
	27 142 \$	29 062 \$

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Exercices terminés les 31 décembre 2010 et 2009

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

## 8. Emprunts hypothécaires et autres emprunts :

La presque totalité des actifs de la FPI ont été donnés en garantie aux termes de conventions hypothécaires et d'autres accords de garantie. La plupart des emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer portent intérêt à des taux fixes. Le taux d'intérêt effectif moyen pondéré sur tous les emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer est de 5,12 % au 31 décembre 2010, et leur taux nominal moyen pondéré est de 4,97 % au 31 décembre 2010 (5,56 % et 5,45 %, respectivement, au 31 décembre 2009). Les dates d'échéance de ces emprunts s'échelonnent du 1<sup>er</sup> janvier 2011 au 1<sup>er</sup> octobre 2030.

Le tableau suivant présente les paiements devant être effectués sur le capital des emprunts hypothécaires et des autres emprunts au 31 décembre 2010 :

2011	59 236 \$
2012	130 563
2013	176 455
2014	99 303
2015	283 661
2016 et par la suite	408 830
	<hr/>
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	1 158 048
Frais de financement	3 351
	<hr/>
	(5 307)
	<hr/>
	1 156 092 \$

## 9. Débentures convertibles :

Parallèlement au placement privé mené à terme le 4 août 2005, la FPI a émis des débentures rachetables convertibles de série A à 7,75 % d'un montant total de 15 000 \$. Aucune débenture convertible de série A n'a été convertie en parts de la FPI au cours des exercices 2010 et 2009. À la date d'échéance, soit le 4 août 2010, la FPI a remboursé 620 \$ au titre de la valeur nominale des débentures convertibles de série A en cours.

Parallèlement au placement privé mené à terme le 9 novembre 2005, la FPI a émis des débentures rachetables convertibles de série B à 7,5 % d'un montant total de 10 862 \$. Au cours de l'exercice, des débentures convertibles de série B d'une valeur nominale de 40 \$ ont été converties et la FPI a émis 3 048 parts au prix d'exercice de 13,50 \$ chacune. La valeur comptable de la composante passif des débentures a été réduite de 40 \$, la composante capitaux propres, de 8 \$, et les intérêts courus ont été réduits de 1 \$ pour les parts émises en remplacement du versement d'intérêts, l'apport de capital ayant fait l'objet d'une majoration correspondante de 49 \$ (note 14 b). Aucune débenture convertible de série B n'a été convertie en parts de la FPI au cours de l'exercice 2009. À la date d'échéance, soit le 9 novembre 2010, la FPI a remboursé 2 273 \$ au titre de la valeur nominale des débentures convertibles de série B en cours.

Parallèlement au prospectus mené à terme le 4 mai 2006, la FPI a émis des débentures rachetables convertibles de série C à 6,25 % d'un montant total de 30 000 \$. Les intérêts sont versés sur une base semestrielle le 31 mai et le 30 novembre. Les débentures convertibles pourront être converties en parts de la FPI au gré du porteur après le 31 mai 2009 au prix de 17,25 \$ la part. Les débentures pourront être rachetées contre espèces au gré de la FPI i) en tout temps après le 31 mai 2009 sous réserve que le cours des parts soit supérieur à 125 % du prix de conversion, et ii) en tout temps après le 31 mai 2011. Les débentures qui n'auront pas été converties en parts de la FPI seront remboursées en espèces à leur échéance, soit le 31 mai 2013. Les débentures convertibles sont des instruments financiers hybrides et le produit de leur placement, au moment de l'émission, a été réparti entre une composante passif et une composante capitaux propres se chiffrant respectivement à 22 410 \$ et à 7 590 \$. La composante capitaux propres représente la valeur en capitaux propres de l'option de conversion incorporée aux débentures convertibles. Aucune débenture convertible de série C n'a été convertie en parts de la FPI au cours des exercices 2010 et 2009.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Exercices terminés les 31 décembre 2010 et 2009

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

---

## 9. Débentures convertibles (suite) :

Parallèlement à l'acquisition du Fort McMurray Portfolio qui a pris effet le 30 novembre 2007, la FPI a émis une débenture rachetable convertible de série D à 5 % d'un montant total de 20 000 \$. Les intérêts sont versés sur une base semestrielle le 31 mai et le 30 novembre. La débenture convertible pourra être convertie en parts de la FPI au gré du porteur après le 30 novembre 2009 au prix de 17,75 \$ la part. La débenture pourra être rachetée contre espèces au gré de la FPI en tout temps avant l'échéance sous réserve que le cours des parts soit supérieur à 120 % du prix de conversion. Cette débenture est de rang égal aux débentures convertibles émises le 4 mai 2006. Si la débenture n'est pas convertie en parts de la FPI, elle sera remboursée en espèces à son échéance, soit le 30 novembre 2014. La débenture convertible est un instrument financier hybride et le produit de son placement, au moment de l'émission, a été réparti entre une composante passif et une composante capitaux propres se chiffrant respectivement à 18 875 \$ et à 1 125 \$. La composante capitaux propres représente la valeur en capitaux propres de l'option de conversion incorporée à la débenture convertible. En 2009, la FPI a remboursé une tranche de 3 000 \$ de cette débenture. La valeur comptable de la composante passif a été réduite de 2 861 \$ et la composante capitaux propres, de 169 \$. Les débentures convertibles de série D n'ont fait l'objet d'aucune conversion en parts de la FPI au cours des exercices 2010 et 2009.

Parallèlement au prospectus mené à terme le 9 juillet 2009, la FPI a émis des débentures rachetables convertibles de série E à 7,5 % d'un montant total de 40 000 \$. Le 15 juillet 2009, des débentures convertibles de série E, d'un montant supplémentaire de 6 000 \$, ont été émises par suite de l'exercice de l'option de surallocation qui a été accordée aux preneurs fermes. Les intérêts sont versés sur une base semestrielle le 30 juin et le 31 décembre. Les débentures convertibles pourront être converties en parts de la FPI au gré du porteur en tout temps avant l'échéance, qui est le 30 juin 2014, au prix de 9,30 \$ la part. Les débentures ne pourront être rachetées par Artis avant le 30 juin 2012. À compter du 30 juin 2012 mais avant le 30 juin 2013, les débentures de série E pourront être rachetées, en tout ou en partie, à un prix équivalent au montant en capital plus les intérêts courus, au gré d'Artis, après un préavis minimal de 30 jours, sous réserve que le cours moyen pondéré des parts soit supérieur à 125 % du prix de conversion. À compter du 30 juin 2013, les débentures convertibles de série E pourront être rachetées, en tout ou en partie, à un prix correspondant au montant en capital plus les intérêts courus, au gré d'Artis, après un préavis minimal de 30 jours. Les débentures sont de rang égal aux débentures convertibles émises le 4 mai 2006 et le 30 novembre 2007. Les débentures convertibles sont des instruments financiers hybrides et le produit du placement, au moment de l'émission, a été réparti entre une composante passif et une composante capitaux propres se chiffrant respectivement à 45 162 \$ et à 838 \$. La composante capitaux propres représente la valeur en capitaux propres de l'option de conversion incorporée aux débentures convertibles. Au cours de l'exercice 2010, des débentures convertibles de série E d'une valeur nominale de 31 390 \$ ont été converties et la FPI a émis 3 375 224 parts au prix d'exercice de 9,30 \$ la part. La valeur comptable de la composante passif a été réduite de 29 465 \$ et la composante capitaux propres a été réduite de 572 \$, l'apport de capital ayant fait l'objet d'une majoration correspondante de 30 037 \$ (note 14 b). Au cours de l'exercice 2009, des débentures convertibles de série E d'une valeur nominale de 616 \$ ont été converties et la FPI a émis 66 233 parts au prix d'exercice de 9,30 \$ la part. La valeur comptable de la composante passif a été réduite de 567 \$ et la composante capitaux propres a été réduite de 11 \$, l'apport de capital ayant fait l'objet d'une majoration correspondante de 578 \$ (note 14 b).

Parallèlement au prospectus mené à terme le 22 avril 2010, la FPI a émis des débentures rachetables convertibles de série F à 6,0 % d'un montant total de 75 000 \$. Des débentures convertibles de série F additionnelles ont été émises pour un montant de 11 250 \$ aux termes de l'exercice de l'option de surallocation attribuée aux preneurs fermes. Les intérêts sont versés sur une base semestrielle le 30 juin et le 31 décembre. Les débentures convertibles pourront être converties en parts de la FPI au gré du porteur en tout temps avant l'échéance, qui est le 30 juin 2020, au prix de 15,50 \$ la part. Les débentures ne pourront être rachetées par Artis avant le 31 mars 2014. À compter du 31 mars 2014 mais avant le 31 mars 2016, les débentures de série F pourront être rachetées, en tout ou en partie, à un prix équivalent au montant en capital plus les intérêts courus, au gré d'Artis, après un préavis minimal de 30 jours, sous réserve que le cours moyen pondéré des parts soit supérieur à 125 % du prix de conversion. À compter du 31 mars 2016, les débentures convertibles de série F pourront être rachetées, en tout ou en partie, à un prix correspondant au montant en capital plus les intérêts courus, au gré d'Artis, après un préavis minimal de 30 jours. Ces débentures sont de rang égal aux débentures convertibles émises le 4 mai 2006, le 30 novembre 2007 et le 9 juillet 2009. Les débentures convertibles sont des instruments financiers hybrides et le produit de leur placement, au moment de l'émission, a été réparti entre une composante passif et une composante capitaux propres se chiffrant respectivement à 83 588 \$ et à 2 662 \$. La composante capitaux propres représente la valeur en capitaux propres de l'option de conversion incorporée aux débentures convertibles. Aucune débenture convertible de série F n'a été convertie en parts de la FPI au cours de l'exercice 2010.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Exercices terminés les 31 décembre 2010 et 2009

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

## 9. Débentures convertibles (suite) :

Calculée en fonction de la durée des débentures jusqu'à leur échéance, la composante passif des débentures de série C à la date de leur émission correspond à la valeur actualisée des paiements d'intérêts en espèces obligatoires additionnée à la valeur actualisée du montant en capital à payer conformément aux modalités des débentures. Ce montant est actualisé à 11,75 %, ce qui correspond au taux d'intérêt qui s'appliquerait à un instrument d'emprunt non convertible assorti d'une durée et de risques similaires. La composante capitaux propres, qui représente la valeur attribuée à l'option de conversion émise, est calculée comme étant la différence entre le montant émis et la composante passif. Les intérêts débiteurs sont calculés au moyen de l'application du taux d'actualisation à l'encours de la composante passif des débentures. L'écart entre les paiements réels des intérêts et les intérêts débiteurs est traité comme un ajout à la composante passif des débentures.

Au moment de leur émission, les débentures convertibles de série D, de série E et de série F ont été divisées entre leurs composantes passif et capitaux propres en fonction de la juste valeur estimative de chacune des composantes à la date de l'émission des débentures convertibles. La juste valeur de la composante passif est calculée selon la valeur actualisée des versements futurs d'intérêts et de capital aux termes de la débenture convertible au moyen d'un taux d'actualisation qui s'applique à des instruments d'emprunt semblables sans option de conversion. La valeur attribuée à la composante capitaux propres correspond à la juste valeur estimative attribuée à l'option de conversion du porteur. Les intérêts débiteurs sur les débentures convertibles sont calculés au moyen de l'application d'un taux d'intérêt effectif de 6 % pour la série D, de 9,3 % pour la série E et de 7 % pour la série F à l'encours de la composante passif. L'écart entre les versements réels des intérêts en espèces et les intérêts débiteurs est ajouté à la composante passif.

Le tableau suivant présente des renseignements sur les débentures convertibles de la FPI en circulation aux 31 décembre 2010 et 2009 :

Émission de débentures rachetables convertibles	Date d'émission	Date d'échéance	Taux d'intérêt
Série A	4 août 2005	4 août 2010	7,75 %
Série B	9 novembre 2005	9 novembre 2010	7,50 %
Série C	4 mai 2006	31 mai 2013	6,25 %
Série D	30 novembre 2007	30 novembre 2014	5,00 %
Série E	9 juillet 2009	30 juin 2014	7,50 %
Série F	22 avril 2010	30 juin 2020	6,00 %

Émission de débentures rachetables convertibles	Valeur nominale	Composant e capitaux propres	Composant e passif	Accroissement	Frais de financement	Valeur comptable
Série C	29 920 \$	7 570 \$	22 350 \$	4 251 \$	(707) \$	25 894 \$
Série D	17 000	956	16 044	370	(23)	16 391
Série E	13 994	254	13 740	66	(540)	13 266
Série F	86 250	2 662	83 588	131	(3 579)	80 140
2010	147 164	11 442	135 722	4 818	(4 849)	135 691
2009	95 237 \$	9 926 \$	85 311 \$	4 006 \$	(3 285) \$	86 032 \$

L'accroissement de la valeur comptable de la composante passif a été de 2 223 \$ pour l'exercice terminé le 31 décembre 2010 (1 724 \$ en 2009). Le taux d'intérêt effectif moyen pondéré des débentures au 31 décembre 2010 était de 8,35 % (10,04 % au 31 décembre 2009).

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Exercices terminés les 31 décembre 2010 et 2009

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

## 10. Passifs incorporels :

	31 décembre 2010		
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette
Loyers inférieurs au marché	142 811 \$	51 243 \$	91 568 \$

	31 décembre 2009		
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette
Loyers inférieurs au marché	120 591 \$	39 068 \$	81 523 \$

## 11. Crédoiteurs et autres passifs :

	31 décembre 2010	31 décembre 2009
Créditeurs et charges à payer	22 589 \$	10 836 \$
Distributions à payer (note 15)	6 793	3 377
	29 382 \$	14 213 \$

## 12. Dette bancaire :

Le 22 septembre 2010, la FPI a conclu une convention de prêt modifiée et reformulée à l'égard d'une facilité de crédit à terme renouvelable d'un montant de 60 000 \$ pouvant servir à financer les acquisitions d'immeubles de bureaux et de commerces de détail ainsi que d'immeubles industriels. Une tranche de 5 000 \$ de la facilité de crédit peut servir aux fins générales du siège social. La facilité de crédit peut être prorogée d'une année, au gré de la FPI; si celle-ci n'exerce pas cette option, la facilité viendra à échéance le 28 septembre 2011. Les montants prélevés sur la facilité portent intérêt à un taux variable équivalent au taux des acceptations bancaires canadiennes ayant une échéance de 30 jours majoré de 3,30 % par an. La facilité de crédit est garantie par une charge de premier rang grevant les immeubles Delta Centre, Grain Exchange Building, Johnston Terminal et Sears Centre. Au 31 décembre 2010, la FPI avait prélevé 8 000 \$ (30 700 \$ au 31 décembre 2009) sur la facilité.

## 13. Part des porteurs sans contrôle :

La part des porteurs sans contrôle correspond à l'attribution des bénéfices se rapportant aux parts de catégorie B d'une filiale, AXLP.

Le 11 mai 2009, Artis a conclu un arrangement avec les porteurs des parts de catégorie B et a accepté de résilier la convention d'achat et de vente relative à Interplex II de même que la convention de copropriété relative à Interplex III. Aux termes du règlement, le vendeur d'Interplex II a conservé les 543 781 parts de catégorie B d'AXLP. Les parts de catégorie B ont été converties en parts de la FPI à la conclusion de l'entente de règlement. Les acomptes sur les immeubles productifs de revenu, d'un montant de 7 226 \$, ont été annulés, les créditeurs et charges à payer ont augmenté de 61 \$, la part des porteurs sans contrôle d'un montant de 8 059 \$ a été éliminée, les apports de capital ont augmenté de 8 059 \$ et une perte de 7 287 \$ a été comptabilisée en 2009.

Les 177 566 parts de catégorie B d'AXLP qui avaient été émises pour la participation de 50 % dans les terrains d'Interplex III ont été remises à AXLP à des fins d'annulation, et la participation de 50 % dans les terrains a été transférée au vendeur. Des immeubles en cours d'aménagement d'une valeur de 2 725 \$ ont été supprimés des comptes, la part des porteurs sans contrôle de 2 226 \$ a été éliminée et une perte de 499 \$ à la cession de l'immeuble a été comptabilisée dans le cadre des activités abandonnées en 2009.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Exercices terminés les 31 décembre 2010 et 2009

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

## 14. Apports de capital :

### a) Autorisé :

Aux termes de la déclaration de fiducie, la FPI peut émettre un nombre illimité de parts, lesquelles représentent chacune un intérêt bénéficiaire indivis fractionnaire égal dans toutes les distributions de la FPI ainsi que dans l'actif net de celle-ci advenant sa dissolution ou sa liquidation. Les parts sont regroupées en une seule catégorie et sont assorties de droits et de privilèges égaux. Toutes les parts peuvent être rachetées en tout temps au gré du porteur au prix établi dans la déclaration de fiducie, et les rachats en espèces effectués par la FPI au cours d'un mois donné ne peuvent dépasser 30 \$. Les rachats dépassant ce montant seront réglés au moyen de la distribution de billets de la FPI ou de billets d'une filiale en propriété exclusive de la FPI.

Aux termes de la déclaration de fiducie, la FPI peut également émettre des parts à droit de vote spécial d'une même catégorie, lesquelles sont des parts à droit de vote non participantes de la FPI émises aux porteurs de titres échangeables contre des parts de la FPI (note 13). Les parts à droit de vote spécial sont annulées à la suite de l'émission de parts de la FPI au moment de l'exercice, de la conversion ou de l'annulation de ces titres échangeables.

### b) Émis et en circulation :

	Nombre de parts	Montant
Solde au 31 décembre 2008	32 306 766	438 256 \$
Appels publics à l'épargne, déduction faite des frais d'émission de 1 879 \$	3 910 000	33 311
Conversion de débentures convertibles de série E	66 233	578
Régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts	296 246	2 263
Parts émises à l'échange de parts de catégorie B	543 781	8 059
Parts émises dans le cadre d'un placement privé	555 555	4 990
Parts acquises et annulées en vertu d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(156 200)	(2 457)
Solde au 31 décembre 2009	37 522 381	485 000
Appels publics à l'épargne, déduction faite des frais d'émission de 18 338 \$	33 953 750	386 672
Conversion de débentures convertibles de série B	3 048	49
Conversion de débentures convertibles de série E	3 375 224	30 037
Options exercées	217 036	2 891
Régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts	405 869	4 682
Solde au 31 décembre 2010	75 477 308	909 331 \$

Au 31 décembre 2010, il n'y avait aucune part à droit de vote spécial émise et en circulation (note 13).

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.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Exercices terminés les 31 décembre 2010 et 2009

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

## 14. Apports de capital (suite) :

### c) Surplus d'apport :

	Exercice terminé le 31 décembre 2010	Exercice terminé le 31 décembre 2009
Solde au début	3 477 \$	2 590 \$
Charge de rémunération à base de parts	221	160
Parts acquises et annulées en vertu d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités (note 14f)	–	1 211
Échéance des débetures convertibles	566	–
Annulation d'options	–	(484)
Expiration d'options	(1)	–
Valeur des options exercées	(448)	–
<b>Solde à la fin</b>	<b>3 815 \$</b>	<b>3 477 \$</b>

Le surplus d'apport comprend la comptabilisation des options octroyées aux termes du régime d'options sur parts à leur juste valeur (se reporter à la note 14d). La juste valeur des options est inscrite au surplus d'apport à mesure que les droits visant ces options sont acquis. Au moment de l'exercice, le produit reçu ainsi que tout solde comptabilisé auparavant au surplus d'apport sont portés au crédit des apports de capital.

### d) Options sur parts :

La FPI a un régime d'options sur parts qui est géré par son conseil des fiduciaires, aux termes duquel des options sur parts sont octroyées à titre de rémunération aux fiduciaires, aux dirigeants, aux salariés de l'entreprise de gestion et aux consultants. Le nombre total de parts réservées aux fins d'émission dans le cadre de l'exercice d'options ne doit pas dépasser 5 % des parts en circulation.

Le tableau suivant présente un sommaire des options sur parts de la FPI pour les exercices terminés les 31 décembre :

	2010		2009	
	Parts	Prix d'exercice moyen pondéré	Parts	Prix d'exercice moyen pondéré
Solde au début	217 036	11,25 \$	1 458 336	15,52 \$
Attribuées	1 073 250	12,84	–	–
Exercées	(217 036)	11,25	–	–
Annulées	–	–	(1 212 800)	16,26
Expirées	(3 000)	11,95	(28 500)	16,76
<b>Solde à la fin</b>	<b>1 070 250</b>	<b>12,84 \$</b>	<b>217 036</b>	<b>11,25 \$</b>
Options pouvant être exercées à la fin	–		217 036	
Juste valeur moyenne pondérée par option sur parts attribuée au cours de l'exercice		1,05 \$		– \$

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Exercices terminés les 31 décembre 2010 et 2009

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

## 14. Apports de capital (suite) :

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

Avec prise d'effet le 21 août 2009, Artis et les porteurs d'options permettant d'acquérir des parts ont convenu d'annuler un total de 1 212 800 options. Les prix d'exercice des options annulées allaient de 14,40 \$ à 17,75 \$ la part. Le prix d'exercice moyen pondéré des options annulées était de 16,26 \$ la part.

Le tableau suivant présente les options en cours au 31 décembre 2010 :

Fourchette des prix d'exercice	Nombre d'options en cours	Durée contractuelle résiduelle moyenne pondérée	Prix d'exercice moyen pondéré des options en cours	Nombre d'options pouvant être exercées
11,28 \$	271 250	4,25 ans	11,28 \$	—
13,30 \$	399 000	4,75 ans	13,30 \$	—
13,44 \$	400 000	5 ans	13,44 \$	—
	1 070 250		12,84 \$	—

Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2010, la charge de rémunération liée aux options sur parts attribuées aux termes du régime d'options sur parts s'est élevée à 221 \$. Les droits des options sur parts attribuées s'acquièrent par tranche égale sur une période de quatre ans. La charge de rémunération a été déterminée d'après la juste valeur des options à la date d'attribution, laquelle a été calculée au moyen du modèle d'évaluation des options de Black et Scholes d'après les hypothèses moyennes pondérées suivantes :

	2010	2009
Durée de vie prévue des options	5,0 ans	—
Taux d'intérêt sans risque	2,21 %	—
Dividende	8,46 %	—
Volatilité prévue	26,06 %	—

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

Le 10 décembre 2010, la FPI a annoncé que la Bourse de Toronto (la « Bourse ») avait approuvé le renouvellement de son offre publique de rachat dans le cours normal des activités. En vertu de l'offre renouvelée, la FPI aura la possibilité d'acheter aux fins d'annulation jusqu'à 7 448 867 parts, ce qui représentait 10 % du flottant de 74 488 667 parts de la FPI au 30 novembre 2010. Les achats seront effectués au cours du marché par l'entremise de la Bourse. L'offre a commencé le 14 décembre 2007 et demeurera en vigueur jusqu'à la plus rapprochée des deux dates suivantes, soit le 14 décembre 2011, soit la date à laquelle la FPI aura acheté le nombre maximal de parts permis en vertu de l'offre. Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2010, la FPI n'a pas acheté de parts dans le cadre d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités. Depuis le 14 décembre 2007, la FPI a acquis 410 200 parts aux fins d'annulation.

### f) Prospectus préalable de base simplifié :

Le 28 juillet 2010, la FPI a déposé un prospectus préalable de base. 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 : 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; v) des reçus de souscription visant l'achat de titres de la FPI. Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2010, la FPI a émis 16 215 000 parts en vertu du prospectus préalable de base.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Exercices terminés les 31 décembre 2010 et 2009

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

## 14. Apports de capital (suite) :

- g) Financement par capitaux propres au cours du marché :

En date du 17 septembre 2010, la FPI a conclu avec un placeur pour compte exclusif une convention de placement de titres visant l'émission et la vente, à l'occasion, jusqu'au 19 septembre 2012, d'un maximum de 5 300 000 parts de la FPI par voie d'un « placement au cours du marché ». C'est la FPI qui détermine le moment de la vente des parts et le nombre de parts effectivement vendues au cours de cette période. Aux termes de la convention de placement de titres, les ventes de parts, le cas échéant, se feront dans le cadre d'opérations réputées être des « placements au cours du marché », notamment les ventes faites directement à la Bourse. Au 31 décembre 2010, aucune part n'avait été émise aux termes de cette convention.

## 15. Distributions aux porteurs de parts :

La FPI a déclaré des distributions à ses porteurs de parts inscrits totalisant 63 332 \$ au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2010 (36 737 \$ en 2009). Le 11 mai 2009, toutes les parts de catégorie B en circulation ont été retournées à AXLP pour être annulées ou converties en parts de la FPI (note 13). La FPI a déclaré des distributions aux porteurs de parts de catégorie B d'AXLP d'un montant de 261 \$ au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2009. Le montant total des distributions à payer au 31 décembre 2010 s'élevait à 6 793 \$ (3 377 \$ au 31 décembre 2009).

## 16. Variations des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation :

	Exercice terminé le 31 décembre 2010	Exercice terminé le 31 décembre 2009
Charges payées d'avance	(123) \$	(616) \$
Loyers à recevoir et autres débiteurs	(3 074)	2 334
Encaisse détenue en fiducie	(427)	233
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	4 922	(250)
Créditeurs et autres passifs	15 078	(698)
	16 376 \$	1 003 \$

## 17. Opérations entre apparentés :

	Exercice terminé le 31 décembre 2010	Exercice terminé le 31 décembre 2009
Frais juridiques passés en charges	68 \$	494 \$
Frais juridiques capitalisés	2 688	1 286
Frais de services-conseils	3 859	2 813
Frais d'acquisition capitalisés	4 438	352
Frais de gestion des immeubles	6 988	5 312
Commissions de renouvellement des baux capitalisées	617	1 278
Frais liés aux améliorations aux bâtiments capitalisés	10 162	3 577
Mesures incitatives à la prise à bail capitalisées	544	139
Frais de service	—	198
Frais de consultation	100	150

La FPI a engagé des frais juridiques auprès d'un cabinet d'avocats associé à un fiduciaire de la FPI relativement à des acquisitions d'immeubles et à des questions d'affaires d'ordre général. Le montant à payer au 31 décembre 2010 était de 869 \$ (150 \$ au 31 décembre 2009).

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Exercices terminés les 31 décembre 2010 et 2009

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

---

## 17. Opérations entre apparentés (suite) :

La FPI a engagé des frais de services-conseils et des frais d'acquisition aux termes de la convention de gestion d'actifs conclue avec Marwest Realty Advisors Inc. (« Marwest Realty »), société qui appartient à certains fiduciaires et dirigeants de la FPI et qui est contrôlée par ceux-ci. Le montant à payer au 31 décembre 2010 était de 464 \$ (38 \$ au 31 décembre 2009). Aux termes de la convention de gestion d'actifs, Marwest Realty touche des honoraires de consultation annuels correspondant à 0,25 % du prix de base rajusté des actifs de la FPI, ainsi que des frais d'acquisition correspondant à 0,5 % du coût d'acquisition de chaque immeuble.

La FPI a engagé des frais de gestion d'immeubles, des commissions de renouvellement des baux et des frais liés aux améliorations locatives aux termes de la convention de gestion d'immeubles conclue avec Marwest Management Canada Ltd. (« Marwest Management »). Le montant à payer au 31 décembre 2010 était de 390 \$ (136 \$ au 31 décembre 2009). Agissant en qualité de gestionnaire général d'immeubles de la FPI, Marwest Management touche des honoraires de gestion, des commissions de renouvellement des baux et des honoraires liés aux améliorations locatives à des taux commercialement raisonnables.

La FPI a engagé des frais liés aux améliorations aux bâtiments et à l'incitation à la prise à bail qu'elle a payés à Marwest Construction Ltd. et à Marwest Development Corporation, sociétés liées à certains fiduciaires et dirigeants de la FPI. Le montant à payer au 31 décembre 2010 était de 671 \$ (302 \$ au 31 décembre 2009).

Les frais de service se rapportent aux services rendus en prévision de l'achat des immeubles Interplex II et Interplex III et pour la résiliation desdites conventions. Il n'y avait aucun montant à payer au 31 décembre 2010 (néant au 31 décembre 2009).

Les frais de consultation ont trait aux services rendus par Marwest Realty relativement au projet de mise en œuvre des IFRS. Le montant à payer au 31 décembre 2010 était de néant (75 \$ au 31 décembre 2009).

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

## 18. Impôts sur les bénéfices :

La FPI est actuellement admissible en tant que fiducie de fonds commun de placement aux fins de l'impôt sur le revenu canadien. Avant la nouvelle législation fédérale relative à l'imposition des bénéfices des fiducies cotées ou négociées en Bourse, comme il est expliqué ci-dessous, l'impôt sur le bénéfice réalisé par la FPI et distribué annuellement aux porteurs de parts n'était pas et ne devait pas être perçu auprès de la FPI, mais auprès des porteurs de parts. À des fins de présentation de l'information financière, le droit à la déduction fiscale des distributions de la FPI était traité comme une exemption d'impôts, puisque la FPI a distribué, et s'est engagée à continuer de distribuer, tous ses bénéfices imposables à ses porteurs de parts. Par conséquent, la FPI n'a auparavant enregistré aucune provision relative aux impôts sur les bénéfices ni aucun actif ou passif d'impôts futurs.

Le 22 juin 2007, une nouvelle loi relative, entre autres, à l'imposition par le gouvernement fédéral, d'une fiducie ou d'une société de personnes intermédiaire de placement déterminée (« EIPD ») (les « nouvelles règles relatives aux EIPD ») a été promulguée. Une EIPD s'entend d'une fiducie ou d'une société de personnes dont les titres sont inscrits en Bourse ou négociés publiquement, comme une fiducie de revenu.

Aux termes des nouvelles règles, après une période transitoire pour les EIPD admissibles, certaines distributions effectuées par une EIPD ne seront plus déductibles au moment de calculer le bénéfice imposable de cette EIPD, et cette dernière sera assujettie à l'impôt sur les distributions à un taux essentiellement équivalent au taux d'imposition général applicable à une société par actions canadienne. Toutefois, les distributions versées par une EIPD à titre de remboursements de capital ne seraient généralement pas assujetties à l'impôt.

Les nouvelles règles relatives aux EIPD ne s'appliquent pas aux fiducies de placement immobilier qui satisfont aux conditions prescrites relativement à la nature de leurs actifs et de leurs bénéfices (les « conditions relatives aux FPI »). La FPI a passé en revue les nouvelles règles relatives aux EIPD et a évalué leur interprétation et leur application à l'égard des actifs et des bénéfices de la FPI. Bien qu'il existe des incertitudes quant à l'interprétation et à l'application des nouvelles règles relatives aux EIPD, la FPI est d'avis qu'elle satisfaisait aux conditions relatives aux FPI tout au long des exercices terminés les 31 décembre 2010 et 2009. L'actif d'impôts futurs comptabilisé au cours des périodes antérieures a été contrepassé et imputé aux activités poursuivies et abandonnées pour 2009.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Exercices terminés les 31 décembre 2010 et 2009

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

## 18. Impôts sur les bénéfices (suite) :

En ce qui concerne les actifs et les passifs de la FPI et de ses autres entités intermédiaires, à l'exclusion des placements immobiliers aux États-Unis, la valeur fiscale des actifs nets excédait leur valeur comptable nette aux fins de la comptabilité d'approximativement 59 381 \$ au 31 décembre 2010 (39 032 \$ au 31 décembre 2009). Ce solde comprend les pertes autres qu'en capital disponibles pour report en avant d'un montant de 7 252 \$, qui peuvent servir à contrebalancer le bénéfice imposable au cours de périodes futures, et les pertes en capital disponibles pour report en avant d'un montant de 3 125 \$, qui peuvent servir à contrebalancer les gains en capital imposables au cours de périodes futures. Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de ces écarts temporaires et reports de pertes en avant.

La FPI est assujettie à l'impôt des États-Unis sur le bénéfice imposable tiré de ses immeubles aux États-Unis.

L'actif d'impôts futurs découle des écarts temporaires entre la valeur comptable et la valeur fiscale des actifs nets liés aux immeubles situés aux États-Unis.

Le tableau qui suit présente l'incidence fiscale des écarts temporaires ayant donné lieu à une tranche importante de l'actif d'impôts futurs :

	31 décembre 2010
Actif (passif) d'impôts futurs :	
Immeubles productifs de revenu	341 \$
Autres actifs	(44)
Actif d'impôts futurs, montant net	297 \$

Un rapprochement des impôts prévus, selon les taux d'imposition prévus par la loi, et de l'économie d'impôts comptabilisée est présenté ci-dessous :

	Exercice terminé le 31 décembre 2010
Perte de l'exercice	(3 775) \$
Perte assujettie à l'impôt dans les mains des porteurs de parts, et non au niveau de la FPI	(2 766)
	(1 009)
Taux d'imposition combiné prévu par la loi	39,42 %
	(398)
Incidence de la conversion des devises sur les activités aux États-Unis	259
Autres	(61)
Économie d'impôts	(200) \$
Comprend les éléments suivants :	
Impôts exigibles	97 \$
Économie d'impôts futurs	(297)
	(200) \$

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Exercices terminés les 31 décembre 2010 et 2009

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

## 19. Activités en copropriété :

Les présents états financiers consolidés comprennent la quote-part des actifs, des passifs, des produits, des charges et des flux de trésorerie revenant à la FPI dans les copropriétés auxquelles elle participait au 31 décembre 2010. La FPI est responsable, de façon conditionnelle, des obligations de ses associés dans certaines copropriétés. La direction est d'avis que les actifs des copropriétés sont disponibles et suffisants pour satisfaire à ces obligations. La quote-part revenant à la FPI de ces copropriétés se situe entre 50 % et 85 % et est résumée dans le tableau suivant :

	31 décembre 2010	31 décembre 2009
Actif	76 510 \$	27 188 \$
Passif	74 516	25 814

	Exercice terminé le 31 décembre 2010	Exercice terminé le 31 décembre 2009
Produits	7 779 \$	4 010 \$
Charges	7 346	3 426
Bénéfice d'exploitation lié aux immeubles	433	584
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	2 363	1 456
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement	(8 342)	(14 416)
Flux de trésorerie provenant des activités de financement	5 867	13 120

## 20. Informations sectorielles :

La FPI possède et exploite différents immeubles de bureaux, de commerces de détail ainsi que divers immeubles industriels au Canada et aux États-Unis. Le tableau suivant présente des informations sur ces immeubles classés selon leur type. Les charges de la FPI ainsi que les intérêts et l'amortissement des frais de financement se rapportant aux débetures convertibles n'ont pas été attribués à ces secteurs.

	Exercice terminé le 31 décembre 2010				
	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels	FPI	Total
Produits	60 852 \$	93 224 \$	36 519 \$	966 \$	191 561 \$
Charges d'exploitation des immeubles	17 628	32 968	11 436	–	62 032
	43 224	60 256	25 083	966	129 529
Intérêts	15 307	18 998	9 349	11 181	54 835
Charges du siège social	–	–	–	6 744	6 744
Amortissement	19 529	35 446	15 859	152	70 986
Gain non réalisé sur instruments financiers	–	–	–	(2 006)	(2 006)
Perte à la conversion de devises	–	–	–	2 945	2 945
	34 836	54 444	25 208	19 016	133 504
	8 388	5 812	(125)	(18 050)	(3 975)
Économie d'impôts	–	–	–	200	200
Bénéfice (perte) pour l'exercice	8 388 \$	5 812 \$	(125) \$	(17 850) \$	(3 775) \$
Total de l'actif	647 900 \$	997 161 \$	395 948 \$	108 929 \$	2 149 938 \$

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Exercices terminés les 31 décembre 2010 et 2009

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

## 20. Informations sectorielles (suite) :

	Exercice terminé le 31 décembre 2009				
	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels	FPI	Total
Produits	46 711 \$	71 178 \$	18 765 \$	199 \$	136 853 \$
Charges d'exploitation des immeubles	13 146	24 027	6 317	–	43 490
	33 565	47 151	12 448	199	93 363
Intérêts	11 576	16 166	4 419	7 939	40 100
Charges du siège social	–	–	–	4 524	4 524
Amortissement	16 997	28 137	8 980	139	54 253
Perte non réalisée sur instruments financiers	–	–	–	466	466
	28 573	44 303	13 399	13 068	99 343
	4 992	2 848	(951)	(12 869)	(5 980)
Perte à la résiliation de la convention relative à Interplex II	–	–	–	(7 287)	(7 287)
Charge d'impôts	–	–	–	(10 895)	(10 895)
Part des porteurs sans contrôle	–	–	–	40	40
Bénéfice (perte) provenant des activités abandonnées	3 746	11 040	646	(499)	14 933
<b>Bénéfice (perte) pour l'exercice</b>	<b>8 738 \$</b>	<b>13 888 \$</b>	<b>(305) \$</b>	<b>(31 510) \$</b>	<b>(9 189) \$</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>379 312 \$</b>	<b>583 681 \$</b>	<b>191 764 \$</b>	<b>35 452 \$</b>	<b>1 190 209 \$</b>

Aux fins de présentation de l'information par secteur géographique, les produits et les actifs sectoriels sont fondés sur l'emplacement géographique des immeubles.

	Exercice terminé le 31 décembre 2010				Exercice terminé le 31 décembre 2009			
	Canada	États-Unis	FPI	Total	Canada	États-Unis	FPI	Total
Produits	187 904 \$	2 691 \$	966 \$	191 561 \$	136 654 \$	– \$	199 \$	136 853 \$
<b>Total de l'actif</b>	<b>1 915 050 \$</b>	<b>125 959 \$</b>	<b>108 929 \$</b>	<b>2 149 938 \$</b>	<b>1 154 757 \$</b>	<b>– \$</b>	<b>35 452 \$</b>	<b>1 190 209 \$</b>

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Exercices terminés les 31 décembre 2010 et 2009

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

## 21. Bénéfice provenant des activités abandonnées :

Les activités abandonnées comprennent Plainsman Building, Airways Business Plaza, Glenmore Commerce Court, McKnight Village Mall, Interplex III, Albert Street Mall, Bridges Place, Willowglen Business Park, Franklin Showcase Warehouse et Raleigh Shopping Centre, lesquels ont été vendus en 2009. Aucun des immeubles de la FPI n'a été classé à titre d'activités abandonnées en 2010.

	Exercice terminé le 31 décembre 2010	Exercice terminé le 31 décembre 2009
Produits	– \$	8 051 \$
Charges d'exploitation des immeubles	–	3 145
	–	4 906
Intérêts	–	1 833
Amortissement	–	2 219
Bénéfice net d'exploitation lié aux immeubles	–	854
Gain à la cession d'immeubles productifs de revenu	–	14 442
Charge d'impôts futurs (note 18)	–	(232)
Part des porteurs sans contrôle (note 13)	–	(131)
Bénéfice provenant des activités abandonnées	– \$	14 933 \$

## 22. Engagements, éventualités et garanties :

### a) Lettres de crédit :

Au 31 décembre 2010, la FPI avait émis des lettres de crédit d'un montant de 1 701 \$ (1 701 \$ au 31 décembre 2009).

### b) Garantie :

AXLP a garanti certaines dettes prises en charge par des acquéreurs relativement à la cession de certains 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 de l'acquéreur, puisqu'elle est garantie par la FPI. Le risque de crédit est atténué, puisque la FPI a un recours en vertu de ces garanties en cas de défaut des acquéreurs. Dans un tel cas, la FPI aurait un droit sur les immeubles sous-jacents. Au 31 décembre 2010, le montant estimatif de la dette assujettie aux garanties était de 5 873 \$ (15 806 \$ au 31 décembre 2009), et la durée estimative restante moyenne pondérée, de 6,9 ans (3,6 ans au 31 décembre 2009). Aucun passif excédant la juste valeur des garanties n'a été constaté dans les présents états financiers consolidés, puisque la juste valeur estimative des participations de l'emprunteur dans les immeubles sous-jacents excède les emprunts hypothécaires à payer pour lesquels la FPI a fourni les garanties.

### c) Contrepartie conditionnelle :

Conformément à la convention d'achat et de vente du Grande Prairie Power Centre, le vendeur a droit à une contrepartie conditionnelle liée à certains événements futurs. La convention d'achat et de vente prévoit que cette contrepartie conditionnelle dépendra de la location de certaines superficies locatives vacantes avant le 14 juin 2011. Le calcul prévoit que les loyers bruts reçus seront capitalisés à 7,5 % et que ce montant sera versé au vendeur. Il est actuellement impossible de fixer le montant de la contrepartie additionnelle et le moment où celle-ci sera versée.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Exercices terminés les 31 décembre 2010 et 2009

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

## 23. 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 espèces stables. La FPI définit le capital comme la dette bancaire, les emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer, les débetures convertibles et les capitaux propres.

La déclaration de fiducie de la FPI lui permet de contracter des dettes pourvu que, compte tenu de la dette contractée ou prise en charge (comme le définit la déclaration de fiducie), le montant de cette dette n'excède pas 70 % de la valeur comptable brute du total de l'actif de la FPI. Aux termes de la déclaration de fiducie, la valeur comptable brute est définie comme la valeur comptable consolidée des actifs de la FPI, plus le montant de l'amortissement cumulé comptabilisé dans les livres et registres de la FPI, plus le montant de tout passif d'impôts futurs découlant d'acquisitions indirectes, calculé conformément aux principes comptables généralement reconnus. Au 31 décembre 2010, le ratio de la dette sur la valeur comptable brute était de 48,7 % (47,4 % au 31 décembre 2009), ce qui est conforme à l'exigence de la déclaration de fiducie et cadre avec les objectifs de la FPI.

Outre la clause restrictive présentée dans la déclaration de fiducie, la FPI doit maintenir un ratio de la dette sur la valeur comptable brute de 70 %, un ratio de couverture du service de la dette de 1,4 et des capitaux propres d'un minimum de 275 000 \$ aux fins de la facilité de crédit (note 12). Au 31 décembre 2010, la FPI se conformait à ces exigences.

Les créanciers hypothécaires de la FPI imposent également des seuils minimaux relatifs aux ratios de couverture du service de la dette. La FPI surveille ces ratios et se conforme à ces exigences.

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

	31 décembre 2010	31 décembre 2009
Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer	1 156 092 \$	612 263 \$
Débetures convertibles	135 691	86 032
Dette bancaire	8 000	30 700
Total de la dette	1 299 783	728 995
Capitaux propres	719 711	360 906
	2 019 494 \$	1 089 901 \$

## 24. 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 le rendement de son exploitation. Ces risques, et les mesures prises pour les gérer, sont présentés ci-dessous :

#### i) Risque de marché :

##### a) Risque de taux d'intérêt :

La FPI est exposée au risque de taux d'intérêt sur ses emprunts. Elle atténue le risque en limitant le ratio d'endettement à 70 % de la valeur comptable brute et en limitant le montant de la dette à taux variable. La majorité des emprunts hypothécaires et des débetures de la FPI portent intérêt à taux fixe. En outre, la direction compare la durée restante moyenne pondérée de la dette à long terme à la durée moyenne résiduelle des contrats de location. Au 31 décembre 2010, la FPI est partie à une dette à taux variable de 183 584 \$, y compris l'encours de la dette bancaire (38 440 \$ au 31 décembre 2009). Au 31 décembre 2010, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 66 584 \$ de la dette à taux variable (néant au 31 décembre 2009).

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Exercices terminés les 31 décembre 2010 et 2009

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

## 24. Gestion du risque et juste valeur (suite) :

### a) Gestion du risque (suite) :

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

	Incidence sur les intérêts débiteurs
Dette à taux variable	357 \$
Dette à taux fixe échéant à moins de un an	286
	643 \$

### b) Risque de change :

Comme la FPI détient des immeubles aux États-Unis, celle-ci 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 sont aussi libellés en dollars américains, ce qui procure à la fiducie une couverture naturelle.

Un dépréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au taux de change moyen du dollar canadien de 0,9987 \$ pour l'exercice terminé le 31 décembre 2010 et au taux de change de clôture de 0,9946 \$ au 31 décembre 2010 donnerait lieu à une hausse d'environ 3 692 \$ de la perte de change non réalisée incluse dans la perte nette ainsi qu'à une hausse d'environ 1 043 \$ de la perte au titre du résultat étendu. À l'inverse, une appréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au dollar canadien aurait l'effet équivalent contraire. Cette analyse suppose que toutes les variables, en particulier les taux d'intérêt, demeurent constantes.

### c) Autres risques de marché :

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

### ii) Risque de crédit :

À titre de propriétaire de biens immobiliers, la FPI est exposée à un risque de crédit du fait que les locataires pourraient ne pas être en mesure de payer les loyers contractuels. La direction atténue ce risque en procédant à des vérifications appropriées de la solvabilité des locataires importants et aux vérifications diligentes s'y rapportant. Le portefeuille d'immeubles commerciaux de la FPI comprend plusieurs catégories d'actifs, dont des immeubles de commerces de détail, des immeubles de bureaux et des immeubles industriels, qui sont répartis dans diverses régions géographiques, soit l'Ouest canadien, l'Ontario et les États-Unis. Au 31 décembre 2010, la provision pour créances douteuses s'élevait à 174 \$, alors qu'elle était de 396 \$ au 31 décembre 2009. La qualité du crédit des loyers à recevoir et autres débiteurs est considérée comme adéquate.

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

### iii) Risque d'illiquidité :

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

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Exercices terminés les 31 décembre 2010 et 2009

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

## 24. Gestion du risque et juste valeur (suite) :

### a) Gestion du risque (suite) :

Le tableau qui suit présente les échéances estimatives des créditeurs et autres passifs, des emprunts hypothécaires et autres emprunts, de la dette bancaire et des débetures convertibles de la FPI, ces dernières étant présentées à leur valeur nominale :

	Total	Mois de un an	De 1 an à 3 ans	De 4 ans à 5 ans	Plus de 5 ans
Créditeurs et autres passifs	29 382 \$	29 382 \$	– \$	– \$	– \$
Emprunts hypothécaires, autres emprunts et dette bancaire	1 166 048	67 236	307 018	382 964	408 830
Débetures convertibles	147 164	–	29 920	30 994	86 250
	1 342 594 \$	96 618 \$	336 938 \$	413 958 \$	495 080 \$

### b) Juste valeur :

La juste valeur des loyers à recevoir 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 l'exercice qui s'appliqueraient à des actifs assortis de modalités et de risques de crédit similaires. Compte tenu de ces hypothèses, la juste valeur des billets à recevoir au 31 décembre 2010 a été estimée à 26 689 \$ (29 581 \$ au 31 décembre 2009), comparativement à une valeur comptable de 27 142 \$ (29 062 \$ au 31 décembre 2009).

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 l'exercice qui s'appliqueraient à une dette assortie de modalités et de risques de crédit similaires. Compte tenu de ces hypothèses, la juste valeur des emprunts hypothécaires et des autres emprunts au 31 décembre 2010 a été estimée à 1 183 292 \$ (618 150 \$ au 31 décembre 2009), comparativement à une valeur comptable de 1 156 092 \$ (612 263 \$ au 31 décembre 2009).

La juste valeur des débetures convertibles de la FPI s'élève à 153 889 \$ (103 225 \$ au 31 décembre 2009), comparativement à une valeur nominale de 147 164 \$ au 31 décembre 2010 (95 237 \$ au 31 décembre 2009). La juste valeur est fondée sur le cours du marché des débetures, 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 l'exercice qui s'appliqueraient à une dette assortie de modalités et de risques de crédit similaires.

Au 31 décembre 2010, la FPI avait conclu des contrats relatifs au gaz naturel et à l'électricité ayant une juste valeur négative de 196 \$ (243 \$ au 31 décembre 2009). La FPI a comptabilisé un gain non réalisé de 47 \$ sur variation de la juste valeur pour l'exercice terminé le 31 décembre 2010 (perte de 466 \$ sur variation de la juste valeur en 2009).

La FPI a conclu des swaps de taux d'intérêt sur quatre emprunts hypothécaires. Ces swaps ne sont pas désignés comme relation de couverture. Un gain non réalisé de 494 \$ a été comptabilisé pour l'exercice terminé le 31 décembre 2010 relativement à la juste valeur de ces swaps de taux d'intérêt, donnant lieu à une juste valeur positive de 494 \$ au 31 décembre 2010.

La FPI a conclu un contrat à terme de gré à gré visant l'achat de 10 000 \$ US. Une perte non réalisée de 104 \$ a été comptabilisée pour l'exercice terminé le 31 décembre 2010 relativement à la juste valeur de ce contrat, donnant lieu à une juste valeur négative de 104 \$ au 31 décembre 2010.

La juste valeur des titres de capitaux propres s'établit à 11 184 \$ au 31 décembre 2010, ce qui donne lieu à un gain non réalisé de 1 569 \$ comptabilisé pour l'exercice terminé le 31 décembre 2010.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Exercices terminés les 31 décembre 2010 et 2009

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

---

## 24. Gestion du risque et juste valeur (suite) :

### b) Juste valeur (suite) :

Conformément à la hiérarchie des justes valeurs des instruments financiers évalués à la juste valeur sur le bilan consolidé, la trésorerie et les équivalents de trésorerie, l'encaisse détenue en fiducie ainsi que le placement en titres de capitaux propres sont évalués au moyen d'une méthodologie de niveau 1 et les contrats relatifs au gaz naturel et à l'électricité, les swaps de taux d'intérêt et le contrat à terme de gré à gré sont évalués au moyen d'une méthodologie de niveau 2. Aucun instrument financier n'est évalué au moyen d'une méthodologie de niveau 3.

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

Le 7 janvier 2011, la FPI a fait l'acquisition des immeubles ADT et Dominion Construction situés à Calgary, en Alberta. Ce portefeuille d'immeubles industriels a été acquis pour une contrepartie de 10 600 \$, et le prix d'achat a été réglé en espèces.

Le 15 février 2011, la FPI a payé une partie de la contrepartie conditionnelle relative à l'acquisition du Grande Prairie Power Centre, correspondant à un montant de 1 373 \$. Le montant de la contrepartie conditionnelle restante et le moment où celle-ci sera versée ne peuvent être déterminés à l'heure actuelle.

Le 28 février 2011, la FPI a fait l'acquisition de l'immeuble EMC situé à Edmonton, en Alberta. Cet immeuble de bureaux a été acquis pour une contrepartie de 7 400 \$, et le prix d'achat a été réglé en espèces.

La FPI a conclu une entente à l'égard de la cession de l'immeuble situé au 2030 Notre Dame à Winnipeg, au Manitoba. Le prix de vente est de 7 000 \$ et sera réglé en espèces. La FPI prévoit conclure l'opération le 7 mars 2011.

La FPI a conclu une entente visant l'acquisition d'immeubles situés dans le Minnesota. Le prix d'achat total des immeubles est de 73 200 \$ US. La FPI prévoit conclure l'acquisition le 31 mars 2011 et la financer au moyen d'espèces et de nouveaux emprunts hypothécaires.

Après le 31 décembre 2010, des débentures convertibles de série E, d'une valeur nominale de 1 095 \$, ont été converties et la FPI a émis 117 738 parts au prix de 9,30 \$ la part.