



## **Rapport de gestion annuel 2010**

**Symboles à la Bourse TSX : AX.UN AX.DB.C AX.DB.E AX.DB.F**

## RAPPORT DE GESTION

Le présent rapport de gestion portant sur la situation financière et les résultats d'exploitation d'Artis Real Estate Investment Trust (« Artis » ou la « FPI ») doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés annuels audités de la FPI pour les exercices terminés les 31 décembre 2010 et 2009, y compris les notes complémentaires. Le présent rapport de gestion a été préparé compte tenu des opérations et des événements importants survenus jusqu'au 1<sup>er</sup> mars 2011 inclusivement. D'autres documents d'information concernant Artis, notamment la notice annuelle la plus récente de la FPI, ont été déposés auprès des Autorités canadiennes en valeurs mobilières applicables et peuvent être consultés à l'adresse [www.sedar.com](http://www.sedar.com) ou sur notre site Web au [www.artisreit.com](http://www.artisreit.com).

## MISE EN GARDE À L'ÉGARD DES DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

Le présent rapport de gestion contient des déclarations prospectives. Par conséquent, toutes les déclarations autres que les déclarations de faits historiques figurant dans ce rapport de gestion peuvent constituer des déclarations prospectives. Plus précisément, les déclarations se rapportant aux résultats d'exploitation, au rendement et aux réalisations futurs de la FPI constituent des déclarations prospectives. En outre, sans limiter ce qui précède, les termes tels que « prévoir », « s'attendre à », « avoir l'intention de », « estimer » et « projeter » ou d'autres expressions similaires visent à signaler les déclarations prospectives.

Artis est sujette à des incertitudes et à des risques importants qui pourraient faire en sorte que ses résultats, son rendement ou ses réalisations réels soient considérablement différents des résultats, du rendement ou des réalisations futurs explicites ou implicites figurant dans les déclarations prospectives. Ces risques comprennent, notamment, les risques associés à la propriété de biens immobiliers, la disponibilité des flux de trésorerie, les pertes générales non assurées, les acquisitions futures d'immeubles, les questions d'ordre environnemental, les questions d'ordre fiscal, le financement par emprunt, la responsabilité des porteurs de parts, les conflits d'intérêts éventuels, la dilution éventuelle, la dépendance envers le personnel clé, les changements apportés à la législation, les changements apportés au traitement fiscal des fiducies et l'incidence prévue de l'adoption des Normes internationales d'information financière (les « IFRS ») sur la comptabilité à compter de 2011. Artis ne peut garantir aux investisseurs que les résultats réels seront conformes aux déclarations prospectives et Artis se dégage de toute obligation de mettre celles-ci à jour ou de les réviser pour refléter de nouveaux renseignements ou événements ou de nouvelles circonstances. La présente mise en garde porte sur toutes les déclarations prospectives contenues dans le présent rapport de gestion.

## AVIS CONCERNANT LES MESURES NON DÉFINIES PAR LES PCGR

Le bénéfice net d'exploitation des immeubles, le bénéfice distribuable et les fonds provenant de l'exploitation sont des mesures non définies par les PCGR que les fiducies de placement immobilier canadiennes utilisent couramment pour mesurer le rendement financier. Le terme « PCGR » désigne les principes comptables généralement reconnus décrits par l'Institut Canadien des Comptables Agréés, lesquels s'appliquent à la date à laquelle est fait tout calcul utilisant les PCGR.

Artis calcule le bénéfice net d'exploitation des immeubles comme étant les produits d'exploitation, établis conformément aux PCGR, moins les charges d'exploitation des immeubles telles que les taxes, les services publics, les réparations et l'entretien. Le bénéfice net d'exploitation des immeubles ne comprend pas les charges au titre de l'intérêt et de l'amortissement. La direction estime que le bénéfice net d'exploitation des immeubles constitue une mesure pertinente en vue d'évaluer le rendement d'exploitation des immeubles de la FPI.

Artis calcule le bénéfice distribuable de façon à refléter l'encaisse distribuable, qui est définie dans la déclaration de fiducie de la FPI comme étant le bénéfice net conformément aux PCGR, assujetti à certains ajustements énoncés dans la déclaration de fiducie, notamment i) la réintégration de l'amortissement (à l'exclusion des frais de location) et de l'accroissement de la valeur comptable de la dette; ii) l'exclusion des gains ou des pertes à la cession de tout actif et iii) l'ajout ou la déduction d'autres ajustements déterminés par les fiduciaires à leur gré. Étant donné que l'un des objectifs de la FPI est de fournir des flux de trésorerie stables à ses investisseurs, la direction est d'avis que le bénéfice distribuable est une mesure pertinente aux fins de l'évaluation du rendement d'exploitation de la FPI à l'égard de l'atteinte de ses objectifs.

Artis calcule les fonds provenant de l'exploitation d'une façon essentiellement conforme aux directives de l'Association des biens immobiliers du Canada (l'« ABIC »). En juin 2010, l'ABIC a publié des directives relatives aux fonds provenant de l'exploitation à appliquer à l'adoption des IFRS. Ces directives liées aux IFRS comprennent d'autres ajustements à la définition des fonds provenant de l'exploitation telle qu'elle est établie actuellement dans le cadre des PCGR. La direction est d'avis que les fonds provenant de l'exploitation sont une mesure pertinente aux fins de l'évaluation du rendement d'exploitation de la FPI à l'égard de l'atteinte de ses objectifs.

Le bénéfice net d'exploitation des immeubles, le bénéfice distribuable et les fonds provenant de l'exploitation ne sont pas des mesures définies par les PCGR. Le bénéfice net d'exploitation des immeubles, le bénéfice distribuable et les fonds provenant de l'exploitation n'ont pas pour objet de représenter le bénéfice d'exploitation de l'exercice, ni celui dégagé par un immeuble donné, pas plus qu'ils ne devraient être considérés comme des mesures de remplacement du bénéfice net, des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ou d'autres mesures du rendement financier établies conformément aux PCGR. Le lecteur doit par ailleurs garder à l'esprit que le bénéfice net d'exploitation des immeubles, le bénéfice distribuable et les fonds provenant de l'exploitation établis par Artis peuvent ne pas être comparables à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs.

## TABLE DES MATIÈRES

<b>APERÇU</b>	<b>4</b>
Principaux objectifs	4
Stratégie de placement aux États-Unis	4
Sommaire du portefeuille	5
<b>FAITS SAILLANTS DE L'EXERCICE 2010</b>	
Croissance du portefeuille	8
Activités de financement	8
Internalisation de la gestion des actifs	9
Distributions	9
<b>NORMES INTERNATIONALES D'INFORMATION FINANCIÈRE</b>	<b>9</b>
<b>PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>10</b>
<b>ANALYSE DES RÉSULTATS D'EXPLOITATION</b>	
Produits et bénéfice net d'exploitation des immeubles	11
Croissance du bénéfice net d'exploitation des immeubles comparables	11
Bénéfice net d'exploitation des immeubles par type d'actif	12
Bénéfice net d'exploitation des immeubles par région	13
Taux d'occupation du portefeuille	14
Activités de location du portefeuille et délais d'expiration des contrats de location	15
Intérêts	20
Charges du siège social	20
Amortissement	20
(Gain) perte non réalisé au titre des instruments financiers	21
Perte découlant de la conversion de devises	21
Charge d'impôts	21
Part des porteurs sans contrôle	22
Bénéfice provenant des activités abandonnées	22
Autres éléments du résultat étendu	22
Bénéfice distribuable et distributions	22
Distributions	25
Fonds provenant de l'exploitation	26
<b>ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE</b>	
Actif	28
Passif	30
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	32
<b>SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT</b>	<b>32</b>
Obligations contractuelles	33
<b>SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES</b>	<b>34</b>
<b>OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS</b>	<b>38</b>
<b>DONNÉES SUR LES PARTS EN CIRCULATION</b>	<b>39</b>
<b>PERSPECTIVES POUR 2011</b>	<b>39</b>
<b>RISQUES ET INCERTITUDES</b>	<b>40</b>
Propriété des immeubles	40
Taux d'intérêt et financement par emprunt	40
Risque de crédit et répartition des locataires	41
Risque associé au renouvellement des contrats de location	42
Risque fiscal	42
Risque de change	43
Autres risques	43
<b>ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES</b>	<b>43</b>
Répartition du prix d'achat des immeubles productifs de revenu	43
Perte de valeur des actifs	43
Amortissement	44
Répartition des débetures convertibles	44
Estimation des impôts futurs	44
<b>MODIFICATIONS DE CONVENTIONS COMPTABLES</b>	<b>44</b>
Normes internationales d'information financière	44
<b>CONTRÔLES ET PROCÉDURES</b>	
Contrôles et procédures de communication de l'information	50
Contrôle interne à l'égard de l'information financière	50

## APERÇU

Artis est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en société qui a été établie, et qui est régie, en vertu des lois de la province du Manitoba. Avec prise d'effet le 15 février 2007, Artis a changé sa dénomination sociale de « Westfield Real Estate Investment Trust » pour « Artis Real Estate Investment Trust ». Le 14 mai 2009, les porteurs de parts ont autorisé les fiduciaires d'Artis à apporter certaines modifications à la déclaration de fiducie d'Artis, lesquelles, si elles étaient mises en application, auraient pour effet de convertir Artis en une fiducie à capital fixe. Au 1<sup>er</sup> mars 2011, les fiduciaires d'Artis n'avaient pas encore mis en application lesdites modifications.

Certains des titres de la FPI sont inscrits à la cote de la Bourse de Toronto (la « TSX »). Les parts de fiducie de la FPI (les « parts ») se négocient sous le symbole AX.UN, et les débetures convertibles de série C, de série E et de série F de la FPI se négocient sous les symboles AX.DB.C, AX.DB.E et AX.DB.F, respectivement. Au 1<sup>er</sup> mars 2011, il y avait 75 679 204 parts d'Artis en circulation et 1 070 250 options d'Artis en cours (se reporter à la rubrique « Données sur les parts en circulation » pour un complément d'information).

## PRINCIPAUX OBJECTIFS

L'objectif principal d'Artis vise à maximiser le rendement total pour les porteurs de parts. Ce rendement inclut des distributions en espèces mensuelles stables, fiables et efficaces d'un point de vue fiscal ainsi que l'appréciation à long terme de la valeur des parts d'Artis.

La direction d'Artis a recours à plusieurs stratégies clés aux fins de l'atteinte de l'objectif principal :

- **Diversification du portefeuille.** Nous cherchons à assurer la stabilité de nos flux de trésorerie au moyen d'une stratégie axée sur la diversification. Notre portefeuille d'immeubles commerciaux est diversifié et comprend des immeubles industriels, des immeubles de commerces de détail et des immeubles de bureaux. Notre portefeuille est également diversifié d'un point de vue géographique, les immeubles que nous détenons étant situés dans l'Ouest canadien, en Ontario et dans des marchés choisis aux États-Unis.
- **Élargissement du portefeuille.** Nous cherchons à assurer la croissance de nos flux de trésorerie en obtenant et en affectant de manière efficace des capitaux à des acquisitions d'immeubles de grande qualité qui augmentent la valeur réalisée dans nos marchés cibles, ou à des projets d'accroissement, d'aménagement ou de réaménagement d'immeubles à rendement élevé du portefeuille existant.
- **Gestion aux fins de la création de valeur.** Nous créons de la valeur grâce à la gestion active de notre portefeuille, et nous tirons parti de l'expérience et de l'expertise de notre équipe de direction. Nous cherchons avant tout à maximiser la valeur des immeubles et les flux de trésorerie à long terme, à créer de la valeur en procédant à la cession sélective d'actifs au prix le plus avantageux possible, et à repositionner le portefeuille de façon continue dans des marchés à plus forte croissance.

Aux termes de la déclaration de fiducie, Artis peut verser des distributions en espèces mensuelles à ses porteurs de parts. Les distributions effectuées chaque année correspondent au pourcentage du bénéfice distribuable établi par une politique des fiduciaires (actuellement un montant annualisé correspondant à 1,08 \$ la part).

## STRATÉGIE DE PLACEMENT AUX ÉTATS-UNIS

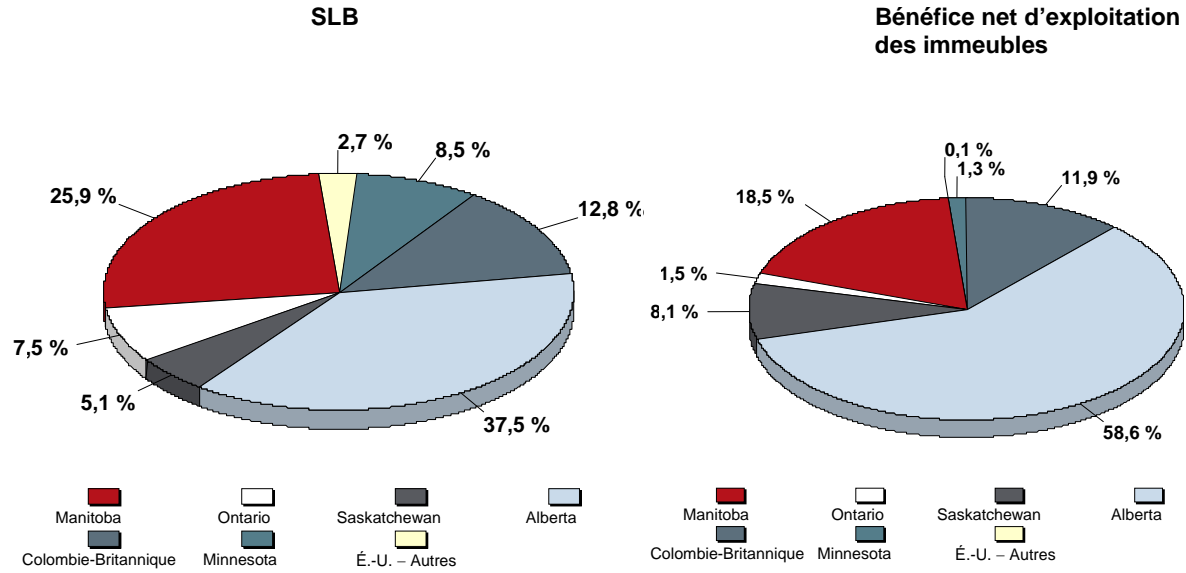
À l'heure actuelle, environ 6,0 % des immeubles du portefeuille d'Artis, selon le bénéfice net d'exploitation des immeubles annualisé, se trouvent aux États-Unis. Dans le passé, les immeubles commerciaux aux États-Unis étaient plus coûteux et offraient des rendements excluant le facteur d'endettement inférieurs, par rapport à des immeubles comparables au Canada. La situation a changé, et les investisseurs canadiens peuvent acquérir des immeubles de qualité aux États-Unis qui génèrent des rendements relativement plus élevés que ceux d'immeubles au Canada. La direction d'Artis est d'avis que cette situation ne durera pas longtemps et elle a décidé d'en tirer parti et d'appliquer une démarche disciplinée aux fins de l'acquisition d'immeubles aux États-Unis, laquelle s'établit comme suit :

- Le pourcentage total des immeubles situés aux États-Unis compris dans le portefeuille d'Artis n'excédera pas 20 %.
- Le rendement excluant le facteur d'endettement sera relatif et supérieur au rendement tiré d'immeubles comparables au Canada.
- Du financement hypothécaire conventionnel à faible taux d'intérêt sera disponible.
- Des services locaux de qualité de gestion des immeubles fournis par des tiers seront disponibles.
- Les immeubles seront des immeubles de « nouvelle génération », ce qui réduira l'âge moyen des immeubles du portefeuille d'Artis.
- Le profil de crédit et les délais d'expiration des contrats de location des locataires des immeubles seront plus prudents que ceux liés à des immeubles comparables au Canada, ce qui améliorera le profil de crédit de l'ensemble du portefeuille d'Artis.

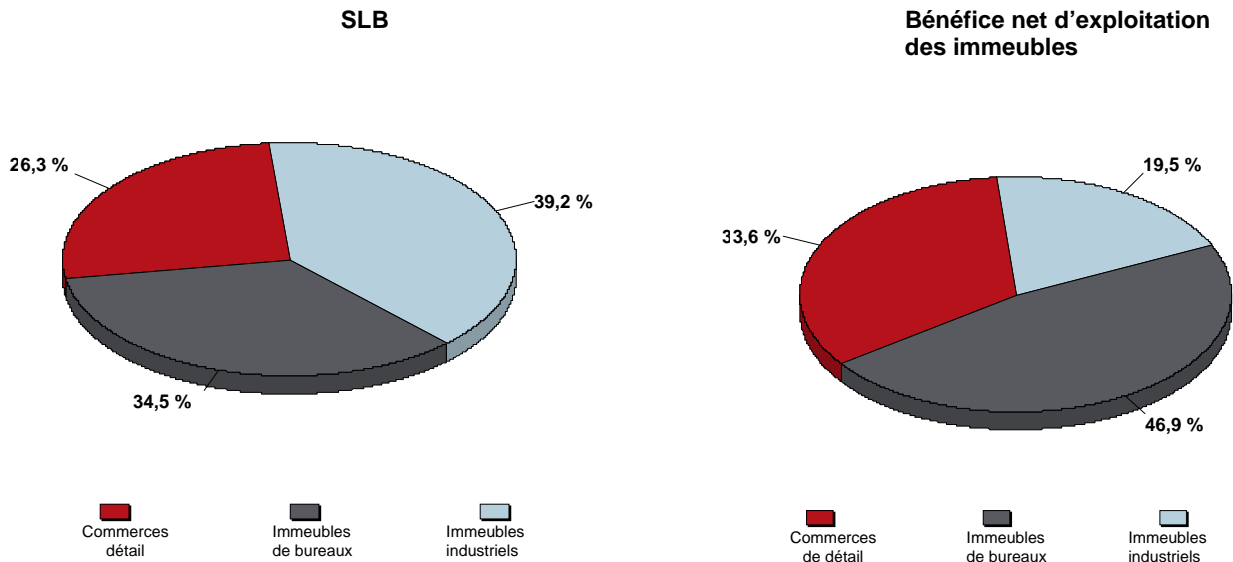
## SOMMAIRE DU PORTEFEUILLE

Au 31 décembre 2010, le portefeuille de la FPI était composé de 133 immeubles commerciaux d'une superficie locative brute (« SLB ») totalisant environ 12 598 milliers de pieds carrés (pi<sup>2</sup>).

### Diversification par région :



### Diversification par type d'actif :



Portefeuille par type d'actif au 31 décembre 2010 (en milliers de pi<sup>2</sup>)<sup>1</sup>

Type d'actif	Municipalité	Province/État	Nombre d'immeubles	Quote-part de la superficie locative détenue	% de la SLB du portefeuille	Taux d'occupation (%)	% réservé <sup>2</sup>
<b>Immeubles industriels</b>							
	Acheson	Alberta	2	265	2,1 %	100,0 %	100,0 %
	Calgary	Alberta	5	548	4,3 %	97,4 %	97,4 %
	Delta	C.-B.	1	70	0,6 %	100,0 %	100,0 %
	Edmonton	Alberta	6	734	5,8 %	97,6 %	98,2 %
	Mississauga	Ontario	1	158	1,3 %	92,7 %	92,7 %
	Nisku	Alberta	1	23	0,2 %	100,0 %	100,0 %
	Red Deer	Alberta	1	126	1,0 %	94,1 %	94,1 %
	Saskatoon	Sask.	1	163	1,3 %	100,0 %	100,0 %
	Winnipeg	Manitoba	29	1 803	14,3 %	95,8 %	95,8 %
<b>Immeubles industriels – total</b>			<b>47</b>	<b>3 890</b>	<b>30,9 %</b>	<b>96,7 %</b>	<b>96,8 %</b>
<b>Immeubles de bureaux</b>							
	Burnaby	C.-B.	2	389	3,1 %	100,0 %	100,0 %
	Calgary	Alberta	11	1 337	10,6 %	94,9 %	96,0 %
	Mississauga	Ontario	2	244	1,9 %	90,2 %	98,0 %
	Nanaimo	C.-B.	2	68	0,5 %	100,0 %	100,0 %
	Red Deer	Alberta	1	149	1,2 %	72,4 %	99,9 %
	Toronto	Ontario	1	546	4,3 %	96,5 %	96,5 %
	Vancouver	C.-B.	1	101	0,8 %	100,0 %	100,0 %
	Winnipeg	Manitoba	6	1 021	8,1 %	96,6 %	96,6 %
<b>Immeubles de bureaux – total</b>			<b>26</b>	<b>3 855</b>	<b>30,5 %</b>	<b>95,1 %</b>	<b>97,1 %</b>
<b>Commerces de détail</b>							
	Calgary	Alberta	5	426	3,4 %	100,0 %	100,0 %
	Coquitlam	C.-B.	1	82	0,7 %	100,0 %	100,0 %
	Cranbrook	C.-B.	1	290	2,3 %	94,5 %	94,5 %
	Delta	C.-B.	1	75	0,6 %	100,0 %	100,0 %
	Edmonton	Alberta	2	165	1,3 %	100,0 %	100,0 %
	Edson	Alberta	1	20	0,2 %	100,0 %	100,0 %
	Estevan	Sask.	1	38	0,3 %	100,0 %	100,0 %
	Fort McMurray	Alberta	8	194	1,5 %	100,0 %	100,0 %
	Grande Prairie	Alberta	4	379	3,0 %	97,5 %	98,4 %
	Lethbridge	Alberta	1	53	0,4 %	100,0 %	100,0 %
	Medicine Hat	Alberta	1	162	1,3 %	100,0 %	100,0 %
	Moose Jaw	Sask.	1	38	0,3 %	100,0 %	100,0 %
	Nanaimo	C.-B.	2	90	0,7 %	60,0 %	60,0 %
	Vancouver	C.-B.	1	164	1,3 %	98,9 %	98,9 %
	Regina	Sask.	7	257	2,0 %	96,3 %	96,9 %
	Saskatoon	Sask.	2	143	1,1 %	100,0 %	100,0 %
	Spruce Grove	Alberta	1	112	1,0 %	100,0 %	100,0 %
	St. Albert	Alberta	1	21	0,2 %	100,0 %	100,0 %
	Westbank/West Kelowna	C.-B.	2	231	1,8 %	99,4 %	99,4 %
	Winnipeg	Manitoba	3	371	2,9 %	97,9 %	97,9 %
<b>Commerces de détail – total</b>			<b>46</b>	<b>3 311</b>	<b>26,3 %</b>	<b>97,5 %</b>	<b>97,7 %</b>
<b>Total du portefeuille au Canada</b>			<b>119</b>	<b>11 056</b>	<b>87,7 %</b>	<b>96,4 %</b>	<b>97,2 %</b>
<b>Immeubles industriels</b>							
	Minneapolis	MN	6	805	6,4 %	88,5 %	95,6 %
<b>Immeubles industriels – total</b>			<b>6</b>	<b>805</b>	<b>6,4 %</b>	<b>88,5 %</b>	<b>95,6 %</b>
<b>Immeubles de bureaux</b>							
	Phoenix	AZ	1	106	0,8 %	100,0 %	100,0 %
	Tampa	FL	1	107	0,9 %	100,0 %	100,0 %
	Minneapolis	MN	1	116	0,9 %	100,0 %	100,0 %
	New Hartford	NY	1	123	1,0 %	100,0 %	100,0 %
<b>Immeubles de bureaux – total</b>			<b>4</b>	<b>452</b>	<b>3,6 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>
<b>Total du portefeuille aux États-Unis</b>			<b>10</b>	<b>1 257</b>	<b>10,0 %</b>	<b>92,7 %</b>	<b>97,2 %</b>
<b>Total – Canada et États-Unis</b>			<b>129</b>	<b>12 313</b>	<b>97,7 %</b>	<b>96,0 %</b>	<b>97,2 %</b>

**Immeubles en cours de réaménagement (en milliers de pi<sup>2</sup>)**

Type d'actif	Municipalité	Province/État	Nombre d'immeubles	Quote-part de la		Immeuble	% réservé <sup>2</sup>
				superficie locative détenue	% de la SLB du portefeuille		
Immeuble industriel	Airdrie	Alberta	1	27	0,2 %	Airdrie Flex-Industrial	69,3 %
Immeuble industriel	Minneapolis	MN	1	147	1,2 %	Rogers Distribution	41,5 %
Immeuble industriel	Winnipeg	Manitoba	1	64	0,5 %	801 Century Street	66,8 %
Immeuble de bureaux	Burnaby	C.-B.	1	47	0,4 %	Willingdon Green	67,4 %
<b>Immeubles en cours de réaménagement – total</b>			<b>4</b>	<b>285</b>	<b>2,3 %</b>		<b>54,1 %</b>

1. Exclut les immeubles en cours de réaménagement.

2. Le pourcentage de superficie réservé est calculé en fonction des baux signés au 31 décembre 2010.



## FAITS SAILLANTS DE L'EXERCICE 2010

### CROISSANCE DU PORTEFEUILLE

Au cours de 2010, Artis a acquis 37 immeubles commerciaux.

	Immeubles de bureaux		Commerces de détail		Immeubles industriels		Total	
	Nombre d'immeubles	Milliers de pi <sup>2</sup>	Nombre d'immeubles	Milliers de pi <sup>2</sup>	Nombre d'immeubles	Milliers de pi <sup>2</sup>	Nombre d'immeubles	Milliers de pi <sup>2</sup>
Portefeuille d'immeubles au 31 décembre 2009	22	2 374	34	1 948	40	2 492	96	6 814
Acquisitions d'immeubles au premier trimestre de 2010	–	–	2	231	6	1 137	8	1 368
Acquisitions d'immeubles au deuxième trimestre de 2010	2	753	5	645	–	–	7	1 398
Acquisitions d'immeubles au troisième trimestre de 2010	1	101	3	302	–	–	4	403
Acquisitions d'immeubles au quatrième trimestre de 2010	6	1 126	2	185	10	1 304	18	2 615
Total pour 2010	9	1 980	12	1 363	16	2 441	37	5 784
Portefeuille d'immeubles au 31 décembre 2010	31	4 354	46	3 311	56	4 933	133	12 598

#### Acquisitions d'immeubles :

Les immeubles acquis au quatrième trimestre de 2010 comprennent le complexe Cancross Court, le Concorde Corporate Centre, l'immeuble Meadowvale, l'immeuble Dunwin, un portefeuille d'immeubles industriels situés à Minneapolis, Mosaic Building, Hartford Corporate Plaza et Humana Building.

Cancross Court est un complexe de bureaux de catégorie A situé en banlieue, dont la superficie locative est de 143 877 pieds carrés. Ce complexe est situé à Mississauga, en Ontario, et il est entièrement loué à trois locataires. Concorde Corporate Centre est un complexe de bureaux de catégorie A situé en banlieue de Toronto, en Ontario. Sa superficie locative est de 545 503 pieds carrés, et son taux d'occupation, de 96,5 %. L'immeuble Meadowvale est un nouvel immeuble de bureaux de catégorie A de quatre étages certifié LEED Argent situé à Mississauga, en Ontario. Sa superficie locative est de 99 869 pieds carrés, et la superficie réservée, de 95,1 %. L'immeuble Dunwin est un immeuble industriel à utilisation flexible et à locataires multiples situé à Mississauga, en Ontario. Sa superficie locative est de 157 531 pieds carrés, et son taux d'occupation actuel, de 92,7 %; les locataires comprennent des sociétés nationales, régionales et locales.

Le taux d'occupation du portefeuille d'immeubles industriels situés à Minneapolis est de 87,6 %. Ce portefeuille se compose de six immeubles situés à Minneapolis, au Minnesota. La superficie locative de ce portefeuille est de 776 925 pieds carrés, et les immeubles sont loués à des locataires occupant des bureaux, des espaces industriels à utilisation flexible, des entrepôts, des centres de distribution et un espace affecté à l'industrie légère. Mosaic Building est un immeuble de bureaux de catégorie A de quatre étages certifié LEED Or situé dans la banlieue de Tampa, en Floride. Cet immeuble est entièrement loué à la société Mosaic jusqu'en 2020 et sa superficie locative est de 107 463 pieds carrés; des droits d'agrandissement prévoient l'ajout d'une superficie additionnelle de 11 402 pieds carrés afin de répondre aux besoins futurs du locataire. Hartford Corporate Plaza est un immeuble de bureaux de catégorie A de trois étages situé à New Hartford, dans l'État de New York. Cet immeuble est entièrement loué, et sa superficie locative est de 122 760 pieds carrés. Humana Building est un complexe de bureaux de catégorie A de trois étages situé dans la communauté urbaine de Phoenix, en Arizona. Sa superficie locative est de 106 418 pieds carrés, et l'immeuble est entièrement loué à Humana Pharmacy Inc. jusqu'en 2017.

## ACTIVITÉS DE FINANCEMENT

### Placement de débentures convertibles de série F :

Le 22 avril 2010, Artis a émis des débentures subordonnées convertibles rachetables non garanties d'une durée de 10 ans (les « débentures de série F ») d'un montant de 86 250 \$. Cette émission comprend les débentures convertibles de série F d'un montant de 11 250 \$ émises à l'exercice de l'option de surallocation des preneurs fermes. Les débentures convertibles de série F portent intérêt à un taux annuel de 6,0 % et sont inscrites à la cote de la TSX sous le symbole AX.DB.F.

## Placement de titres :

Le 26 janvier 2010, Artis a émis 5 290 000 parts au prix de 11,00 \$ la part, pour un produit brut totalisant 58 190 \$, ce qui comprend les 690 000 parts émises à l'exercice de l'option de surallocation des preneurs fermes.

Le 16 mars 2010, Artis a émis 4 450 000 parts au prix de 11,25 \$ la part, pour un produit brut totalisant 50 063 \$. Le 23 mars 2010, le syndicat de preneurs fermes a exercé en totalité son option de surallocation, et 667 500 parts supplémentaires ont été émises, pour un produit brut de 7 509 \$.

Le 30 juin 2010, Artis a émis 7 331 250 parts au prix de 11,00 \$ la part, pour un produit brut totalisant 80 644 \$, ce qui comprend les 956 250 parts émises à l'exercice de l'option de surallocation des preneurs fermes.

Le 28 juillet 2010, la FPI a publié un prospectus préalable de base. Pendant la durée de validité de ce prospectus préalable de base simplifié, qui est de 25 mois, la FPI peut, à l'occasion, 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 sous la forme de débentures, de billets ou d'autres types de titres de créance pouvant être émis en séries; iv) des bons de souscription de parts; v) des reçus de souscription visant l'achat de titres de fiducie.

En vertu du prospectus préalable de base simplifié, le 2 septembre 2010, Artis a émis 7 590 000 parts au prix de 12,20 \$ la part, pour un produit brut totalisant 92 598 \$, ce qui comprend les 990 000 parts émises à l'exercice de l'option de surallocation des preneurs fermes.

Également aux termes du prospectus préalable de base simplifié, Artis a, le 14 octobre 2010, émis 8 625 000 parts au prix de 13,45 \$ la part, pour un produit brut totalisant 116 006 \$, ce qui comprend les 1 125 000 parts émises à l'exercice de l'option de surallocation des preneurs fermes.

## Programme de financement par titres au cours du marché :

Le 17 septembre 2010, Artis a conclu une convention de placement de titres avec un placeur pour compte exclusif 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 de « placements au cours du marché ». La date exacte de la vente des parts et le nombre réel de parts vendues pendant la durée du placement seront établis par Artis, à son appréciation. Les ventes de parts, s'il en est, aux termes de la convention de placement de titres seront faites dans le cadre d'opérations réputées être des « placements au cours du marché », notamment de ventes faites directement à la TSX. En 2010, aucune part n'a été émise en vertu de cette convention.

## Échéance des débentures convertibles de séries A et B :

À leur échéance, le 4 août 2010 et le 9 novembre 2010, Artis a remboursé la valeur nominale non réglée de 620 \$ et de 2 273 \$, respectivement, sur les débentures convertibles de séries A et B.

## Financement par emprunt et remboursement de la dette :

Au cours de 2010, Artis a réduit le solde de la ligne de crédit, le ramenant de 30 700 \$ à 8 000 \$, et a remboursé une tranche de 20 542 \$ des emprunts hypothécaires financés par le vendeur. Artis a refinancé des emprunts hypothécaires de 17 094 \$ arrivant à échéance et les a remplacés par de nouveaux emprunts hypothécaires de 30 547 \$, et elle a financé un immeuble non grevé de charges avec un emprunt hypothécaire de 4 000 \$.

## INTERNALISATION DE LA GESTION DES ACTIFS

Le 9 novembre 2010, Artis a annoncé que la FPI et Marwest Realty Advisors Inc. ont accepté de négocier de bonne foi les modalités aux termes desquelles Artis internalisera la gestion de ses actifs. Artis prévoit mener à terme le processus d'internalisation au plus tard le 31 décembre 2011.

## DISTRIBUTIONS

En 2010, Artis a versé des distributions totales de 63 332 \$ aux porteurs de parts, et une tranche de 4 920 \$ de ce montant a été versée au moyen du réinvestissement des distributions, aux termes du régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts d'Artis (le « RRD »).

## NORMES INTERNATIONALES D'INFORMATION FINANCIÈRE

Comme il est décrit à la rubrique « Modifications de conventions comptables », avec prise d'effet le 1<sup>er</sup> janvier 2011, la FPI présentera ses résultats financiers conformément aux Normes internationales d'information financière (les « IFRS »). Les états financiers intermédiaires du trimestre terminé le 31 mars 2011 seront les premiers à être présentés selon les IFRS. Le rendement financier et la situation financière consolidés de la FPI tels qu'ils sont présentés dans les états financiers de la période considérée préparés en vertu des PCGR seront considérablement différents lorsqu'ils seront présentés conformément aux IFRS.

## PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES

en milliers, sauf les montants par part

	Exercices terminés les	
	31 décembre	
	2010	2009
Produits	191 561 \$	136 853 \$
Bénéfice net d'exploitation des immeubles	129 529 \$	93 363 \$
Perte de la période	(3 775) \$	(9 189) \$
Perte par part, de base	(0,07) \$	(0,27) \$
Distributions (incluant les parts de catégorie B)	63 332 \$	36 998 \$
Distributions par part	1,08 \$	1,08 \$
Bénéfice distribuable	63 278 \$	50 690 \$
Bénéfice distribuable par part	1,11 \$	1,48 \$
Bénéfice distribuable excluant l'incidence de la conversion de devises	66 223 \$	50 690 \$
Bénéfice distribuable par part excluant l'incidence de la conversion de devises	1,16 \$	1,48 \$
Bénéfice distribuable – ratio de distribution <sup>1</sup>	93,1 %	73,0 %
Fonds provenant de l'exploitation	65 273 \$	52 353 \$
Fonds provenant de l'exploitation par part	1,15 \$	1,53 \$
Fonds provenant de l'exploitation excluant l'incidence de la conversion de devises	68 218 \$	52 353 \$
Fonds provenant de l'exploitation par part excluant l'incidence de la conversion de devises	1,20 \$	1,53 \$
Fonds provenant de l'exploitation – ratio de distribution <sup>1</sup>	90,0 %	70,6 %
Nombre moyen pondéré de parts :		
Nombre moyen pondéré de parts (de base)	57 001	33 915
Nombre moyen pondéré de parts (de base) incluant les parts de catégorie B	57 001	34 166

1. Le calcul exclut l'incidence de la conversion de devises.

Artis procède activement à l'acquisition d'immeubles depuis le quatrième trimestre de 2009. En raison de ces acquisitions ainsi que de la croissance des produits des immeubles comparables, Artis a augmenté ses produits annuels tirés des activités poursuivies de 54 708 \$, ou 40,0 %, par rapport à 2009. Le bénéfice net d'exploitation des immeubles tiré des activités poursuivies s'est accru de 36 166 \$, ou 38,7 %, par rapport à 2009.

En 2010, le bénéfice distribuable et les fonds provenant de l'exploitation ont été touchés par l'achat de dollars américains pour financer l'acquisition d'actifs aux États-Unis. Le bénéfice distribuable de l'exercice excluant l'incidence de la conversion de devises a augmenté de 15 533 \$, ou 30,6 %, par rapport à 2009. Le bénéfice distribuable incluant l'incidence de la conversion de devises a augmenté de 12 588 \$, ou 24,8 %, par rapport à 2009. En excluant l'incidence de la conversion de devises, les fonds provenant de l'exploitation se sont accrus de 15 865 \$, ou 30,3 %, par rapport à 2009. Les fonds provenant de l'exploitation incluant l'incidence de la conversion de devises ont augmenté de 12 920 \$, ou 24,7 %, d'un exercice à l'autre. Ces résultats à la hausse tiennent principalement aux acquisitions effectuées en 2009 et en 2010.

Le bénéfice distribuable par part de base excluant l'incidence de la conversion de devises a diminué de 0,32 \$, ou 21,6 %, par rapport à 2009. Le bénéfice distribuable par part de base incluant l'incidence de la conversion de devises a reculé de 0,37 \$, ou 25,0 %, d'un exercice à l'autre. Les fonds provenant de l'exploitation de base excluant l'incidence de la conversion de devises ont diminué de 0,33 \$, ou 21,6 %, par rapport à 2009. Les fonds provenant de l'exploitation de base incluant l'incidence de la conversion de devises ont subi une baisse de 0,38 \$, ou 24,8 %, d'un exercice à l'autre. En raison de l'émission de parts aux termes du RRD, de l'émission de parts dans le cadre d'appels publics à l'épargne et de la conversion de débetures convertibles, le nombre de parts de base en circulation pris en compte dans le calcul du bénéfice distribuable et des fonds provenant de l'exploitation a considérablement augmenté. Cette augmentation a dilué l'incidence de la solide croissance des produits, du bénéfice net d'exploitation des immeubles, du bénéfice distribuable et des fonds provenant de l'exploitation au titre des résultats par part. De plus, les capitaux réunis n'avaient pas tous été investis en date du 31 décembre 2010. En excluant certains ajustements qui seront apportés au bénéfice net à l'adoption des IFRS, la direction prévoit une croissance additionnelle des produits, du bénéfice net d'exploitation des immeubles, du bénéfice distribuable et des fonds provenant de l'exploitation, au fur et à mesure que les capitaux seront investis dans des activités d'acquisition continues au cours des périodes à venir.

## ANALYSE DES RÉSULTATS D'EXPLOITATION

### PRODUITS ET BÉNÉFICE NET D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES

Les produits comprennent tous les montants reçus des locataires aux termes de contrats de location, y compris les loyers de base, le stationnement, les charges d'exploitation et les recouvrements d'impôts fonciers, de même que les ajustements de loyer selon la méthode linéaire et les ajustements en fonction de loyers supérieurs ou inférieurs au marché, conformément aux PCGR.

Conformément aux PCGR, Artis constate les hausses de loyer par paliers de manière linéaire sur toute la durée du bail non résiliable. En 2010, des ajustements de loyer de 2 841 \$ (957 \$ au quatrième trimestre de 2010) ont été comptabilisés, comparativement à 1 738 \$ en 2009 (340 \$ au quatrième trimestre de 2009).

Lors de l'acquisition d'immeubles, Artis comptabilise les actifs et les passifs incorporels découlant des contrats de location dont les loyers sont supérieurs ou inférieurs au marché. Ces actifs et passifs incorporels sont amortis sur la durée des contrats de location connexes. Lorsqu'un contrat de location est résilié avant la fin de la durée du bail, la FPI radie le solde non amorti de ces actifs et passifs incorporels. Artis procède activement à l'acquisition d'immeubles depuis le quatrième trimestre de 2009; comme les loyers existants de certaines de ces acquisitions étaient considérés comme inférieurs au marché, les actifs et les passifs incorporels ont augmenté. Ces augmentations ont été contrebalancées par la cession de neuf immeubles commerciaux en 2009. Par conséquent, en 2010, les ajustements apportés aux loyers du marché se sont élevés à 11 633 \$ (3 020 \$ au quatrième trimestre de 2010), comparativement à 12 303 \$ en 2009 (2 744 \$ au quatrième trimestre de 2009).

En 2010, la FPI a comptabilisé un amortissement de 479 \$ (143 \$ au quatrième trimestre de 2010) en réduction des produits provenant des mesures incitatives à la prise à bail, comparativement à 340 \$ en 2009 (141 \$ au quatrième trimestre de 2009).

Des intérêts créditeurs de 2 555 \$ (915 \$ au quatrième trimestre de 2010) sont compris dans les produits de 2010, comparativement à 1 865 \$ en 2009 (483 \$ au quatrième trimestre de 2009).

Les charges d'exploitation des immeubles comprennent les impôts fonciers et d'autres coûts se rapportant à l'entretien intérieur et extérieur, au chauffage, à la ventilation et à la climatisation, aux ascenseurs, aux assurances, aux services publics et aux frais de gestion.

### CROISSANCE DU BÉNÉFICE NET D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES COMPARABLES

La comparaison des immeubles comparables comprend seulement les immeubles productifs de revenus détenus le 1<sup>er</sup> janvier 2009; elle exclut les immeubles comptabilisés au titre des activités abandonnées ainsi que les immeubles considérés comme en cours de réaménagement.

	Trimestres terminés les		Exercices terminés les	
	31 décembre		31 décembre	
	2010	2009	2010	2009
Produits	34 462 \$	33 722 \$	134 933 \$	133 539 \$
Charges d'exploitation des immeubles	11 971	11 060	44 305	42 793
Bénéfice net d'exploitation des immeubles	22 491	22 662	90 628	90 746
Ajouter (déduire) les ajustements des produits hors trésorerie :				
Ajustement de loyers selon la formule linéaire	(224)	(304)	(1 094)	(1 607)
Amortissement des mesures incitatives à la prise à bail	110	139	417	336
Loyers supérieurs et inférieurs au marché	(2 305)	(2 702)	(9 943)	(12 166)
Bénéfice net d'exploitation des immeubles moins les ajustements des produits hors trésorerie	20 072 \$	19 795 \$	80 008 \$	77 309 \$

En 2010, le bénéfice net d'exploitation des immeubles a diminué de 118 \$ (171 \$ au quatrième trimestre de 2010), ou 0,1 % (0,8 % au quatrième trimestre de 2010), par rapport à 2009. Artis a augmenté de 2 699 \$ (277 \$ au quatrième trimestre de 2010), ou 3,5 % (1,4 % au quatrième trimestre de 2010), son bénéfice net d'exploitation des immeubles, moins les ajustements des produits hors trésorerie, par rapport à 2009.

**Bénéfice net d'exploitation des immeubles comparables, moins les ajustements des produits hors trésorerie par type d'actif :**

	Trimestres terminés les 31 décembre				Exercices terminés les 31 décembre			
	2010	2009	Variation	Variation en %	2010	2009	Variation	Variation en %
Commerces de détail	7 691 \$	7 519 \$	172 \$	2,3 %	30 553 \$	29 710 \$	843 \$	2,8 %
Immeubles de bureaux	9 669	9 659	10	0,1 %	38 781	37 079	1 702	4,6 %
Immeubles industriels	2 712	2 617	95	3,6 %	10 674	10 520	154	1,5 %
<b>Total</b>	<b>20 072 \$</b>	<b>19 795 \$</b>	<b>277 \$</b>	<b>1,4 %</b>	<b>80 008 \$</b>	<b>77 309 \$</b>	<b>2 699 \$</b>	<b>3,5 %</b>

**Bénéfice net d'exploitation des immeubles comparables, moins les ajustements des produits hors trésorerie par région :**

	Trimestres terminés les 31 décembre				Exercices terminés les 31 décembre			
	2010	2009	Variation	Variation en %	2010	2009	Variation	Variation en %
Alberta	13 507 \$	13 273 \$	234 \$	1,8 %	53 255 \$	51 891 \$	1 364 \$	2,6 %
Colombie-Britannique	1 088	1 231	(143)	(11,6) %	4 614	4 465	149	3,3 %
Manitoba	3 455	3 321	134	4,0 %	14 016	13 187	829	6,3 %
Saskatchewan	2 022	1 970	52	2,6 %	8 123	7 766	357	4,6 %
<b>Total</b>	<b>20 072 \$</b>	<b>19 795 \$</b>	<b>277 \$</b>	<b>1,4 %</b>	<b>80 008 \$</b>	<b>77 309 \$</b>	<b>2 699 \$</b>	<b>3,5 %</b>

La diminution du bénéfice net d'exploitation des immeubles comparables, moins les ajustements des produits hors trésorerie, enregistrée en Colombie-Britannique tient en grande partie au remboursement d'impôts fonciers reçu à l'exercice précédent, ainsi qu'au moment où ont été comptabilisées les charges d'exploitation engagées au cours du trimestre considéré, lesquelles seront recouvrées auprès des locataires au cours des trimestres futurs.

**Comparaison des taux d'occupation des immeubles comparables :**

Par région	Aux 31 décembre		Par type d'actif	Aux 31 décembre	
	2010	2009		2010	2009
Alberta	96,0 %	96,5 %	Commerces de détail	99,0 %	98,9 %
Colombie-Britannique	98,4 %	100,0 %	Immeubles de bureaux	94,1 %	94,9 %
Manitoba	97,8 %	98,2 %	Immeubles industriels	98,4 %	99,3 %
Saskatchewan	98,0 %	99,6 %			
<b>Total</b>	<b>96,9 %</b>	<b>97,5 %</b>		<b>96,9 %</b>	<b>97,5 %</b>

**BÉNÉFICE NET D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES PAR TYPE D'ACTIF**

En 2010, les produits et le bénéfice net d'exploitation des immeubles tirés des activités poursuivies ont augmenté pour tous les types d'actif compris dans le portefeuille. Cette augmentation est principalement attribuable à la croissance des activités d'acquisition depuis le quatrième trimestre de 2009.

	Trimestres terminés les 31 décembre					
	2010			2009		
	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels
Produits	18 681 \$	30 052 \$	11 418 \$	11 430 \$	18 208 \$	5 517 \$
Charges d'exploitation des immeubles	5 850	11 767	3 634	3 223	6 345	2 023
Bénéfice net d'exploitation des immeubles	12 831 \$	18 285 \$	7 784 \$	8 207 \$	11 863 \$	3 494 \$
Quote-part du bénéfice net d'exploitation des immeubles	33,0 %	47,0 %	20,0 %	34,8 %	50,3 %	14,8 %

Exercices terminés les 31 décembre						
	2010			2009		
	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels
Produits	60 852 \$	93 224 \$	36 519 \$	46 711 \$	71 178 \$	18 765 \$
Charges d'exploitation des immeubles	17 628	32 968	11 436	13 146	24 027	6 317
Bénéfice net d'exploitation des immeubles	43 224 \$	60 256 \$	25 083 \$	33 565 \$	47 151 \$	12 448 \$
Quote-part du bénéfice net d'exploitation des immeubles	33,6 %	46,9 %	19,5 %	36,0 %	50,6 %	13,4 %

## BÉNÉFICE NET D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES PAR RÉGION

En 2010, les produits et le bénéfice net d'exploitation des immeubles tirés des activités poursuivies ont augmenté dans les quatre provinces de l'Ouest, par rapport à 2009, résultat qui tient principalement aux acquisitions réalisées en 2009 et en 2010. Les produits et le bénéfice net d'exploitation des immeubles des secteurs Minnesota, É.-U. – Autres et Ontario découlent des divers immeubles acquis au cours de 2010.

Trimestre terminé le 31 décembre 2010								
	Canada					É.-U.		
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Minnesota	Autres	
Produits	28 874 \$	8 254 \$	13 983 \$	3 319 \$	3 722 \$	1 842 \$	157 \$	
Charges d'exploitation des immeubles	8 443	3 087	6 571	1 352	1 055	680	63	
Bénéfice net d'exploitation des immeubles	20 431 \$	5 167 \$	7 412 \$	1 967 \$	2 667 \$	1 162 \$	94 \$	
Quote-part du bénéfice net d'exploitation des immeubles	52,5 %	13,3 %	19,1 %	5,1 %	6,9 %	3,0 %	0,2 %	

Trimestre terminé le 31 décembre 2009								
	Canada					É.-U.		
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Minnesota	Autres	
Produits	22 721 \$	2 111 \$	7 479 \$	– \$	2 843 \$	– \$	– \$	
Charges d'exploitation des immeubles	6 597	680	3 498	–	815	–	–	
Bénéfice net d'exploitation des immeubles	16 124 \$	1 431 \$	3 981 \$	– \$	2 028 \$	– \$	– \$	
Quote-part du bénéfice net d'exploitation des immeubles	68,4 %	6,1 %	16,9 %	– %	8,6 %	– %	– %	

Exercice terminé le 31 décembre 2010

	Canada					É.-U.	
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Minnesota	Autres
Produits	104 379	\$ 23 010	\$ 42 898	\$ 3 319	\$ 14 298	\$ 2 534	\$ 157
Charges d'exploitation des immeubles	28 980	7 770	19 190	1 352	3 826	851	63
Bénéfice net d'exploitation des immeubles	75 399	\$ 15 240	\$ 23 708	\$ 1 967	\$ 10 472	\$ 1 683	\$ 94
Quote-part du bénéfice net d'exploitation des immeubles	58,6 %	11,9 %	18,5 %	1,5 %	8,1 %	1,3 %	0,1 %

Exercice terminé le 31 décembre 2009

	Canada					É.-U.	
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Minnesota	Autres
Produits	89 196	\$ 9 112	\$ 26 789	\$ –	\$ 11 557	\$ –	\$ –
Charges d'exploitation des immeubles	24 607	3 264	12 126	–	3 493	–	–
Bénéfice net d'exploitation des immeubles	64 589	\$ 5 848	\$ 14 663	\$ –	\$ 8 064	\$ –	\$ –
Quote-part du bénéfice net d'exploitation des immeubles	69,3 %	6,3 %	15,7 %	– %	8,7 %	– %	– %

## TAUX D'OCCUPATION DU PORTEFEUILLE

Les taux d'occupation ont une incidence sur les produits et sur le bénéfice net d'exploitation des immeubles de la FPI. Le taux d'occupation et les engagements locatifs au 31 décembre 2010 (excluant les immeubles actuellement en cours de réaménagement) et pour les quatre périodes précédentes se présentent comme suit :

### Taux d'occupation par type d'actif<sup>1</sup>

	% réservé au					
	T4 2010 <sup>2</sup>	T4 2010	T3 2010	T2 2010	T1 2010	T4 2009
Commerces de détail	97,7 %	97,5 %	98,1 %	96,9 %	97,7 %	98,8 %
Immeubles de bureaux	97,4 %	95,6 %	94,2 %	96,4 %	95,6 %	95,2 %
Immeubles industriels	96,6 %	95,3 %	97,4 %	97,9 %	95,8 %	96,1 %
Total du portefeuille	97,2 %	96,0 %	96,6 %	97,1 %	96,2 %	96,6 %

1. Excluant les immeubles en cours d'aménagement.

2. Le pourcentage de superficie réservé est calculé en fonction du taux d'occupation et des baux signés relativement aux locaux libres.

### Taux d'occupation par région<sup>1</sup>

	% réservé au					
	T4 2010 <sup>2</sup>	T4 2010	T3 2010	T2 2010	T1 2010	T4 2009
Canada :						
Alberta	98,0 %	96,6 %	96,8 %	96,9 %	96,8 %	96,5 %
Colombie-Britannique	96,5 %	96,4 %	95,8 %	98,2 %	89,2 %	83,5 %
Manitoba	96,3 %	96,3 %	95,9 %	96,3 %	96,2 %	98,2 %
Ontario	96,2 %	94,2 %	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Saskatchewan	98,7 %	98,5 %	99,8 %	99,8 %	99,7 %	99,6 %
États-Unis :						
Minnesota	96,1 %	90,0 %	100,0 %	100,0 %	s.o.	s.o.
É.-U. – Autres	100,0 %	100,0 %	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Total du portefeuille	97,2 %	96,0 %	96,6 %	97,1 %	96,2 %	96,6 %

1. Excluant les immeubles en cours d'aménagement.

2. Le pourcentage de superficie réservé est calculé en fonction du taux d'occupation et des baux signés relativement aux locaux libres.

En ce qui concerne la superficie de 285 121 pieds carrés en cours de réaménagement, des baux ont été signés relativement à 54,1 % de la superficie locative.



## ACTIVITÉS DE LOCATION DU PORTEFEUILLE ET DÉLAIS D'EXPIRATION DES CONTRATS DE LOCATION

Artis surveille les fluctuations des taux d'occupation moyens pondérés d'une période à l'autre en ce qui a trait aux nouvelles activités de location et aux activités de renouvellement de baux. En 2010, les taux d'occupation moyens pondérés liés à l'ensemble des activités ont augmenté de 5,2 %, comparativement à 10,3 % en 2009, et se sont accrus de 11,0 % au quatrième trimestre de 2010, comparativement à une diminution de 13,8 % au quatrième trimestre de 2009. En 2010, les taux d'occupation moyens pondérés des activités de renouvellement se sont accrus de 4,9 % (4,0 % au quatrième trimestre de 2010), contre 15,6 % en 2009 (9,1 % au quatrième trimestre de 2009). Cette solide croissance a été en grande partie enregistrée au sein des commerces de détail. La Saskatchewan et l'Alberta ont enregistré les plus fortes augmentations au titre des taux d'occupation moyens pondérés pour toutes les activités de location et tout particulièrement pour les activités de renouvellement.

### Sommaire des activités de location (en milliers de pi<sup>2</sup>)

	Trimestres terminés les 31 décembre				Exercices terminés les 31 décembre			
	2010		2009		2010		2009	
	pi <sup>2</sup>	Taux de location en vigueur	pi <sup>2</sup>	Taux de location en vigueur	pi <sup>2</sup>	Taux de location en vigueur	pi <sup>2</sup>	Taux de location en vigueur
Nouvelle location/ renouvellement	510	14,86 \$	205	9,86 \$	1 512	11,08 \$	846	12,91 \$
Venant à échéance	464	13,39 \$	160	11,44 \$	1 324	10,53 \$	847	11,70 \$
Variation		1,47 \$		(1,58) \$		0,55 \$		1,21 \$
Variation en %		11,0 %		(13,8) %		5,2 %		10,3 %
Variation en % pour les renouvellements uniquement		4,0 %		9,1 %		4,9 %		15,6 %

### Délais d'expiration des contrats de location par type d'actif (en milliers de pi<sup>2</sup>)<sup>1, 2, 3</sup>

	2011	2012	2013	2014	2015	2016 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux							
SLB	540	325	625	218	551	1 870	4 354
%	12,4 %	7,5 %	14,4 %	5,0 %	12,7 %	42,8 %	34,5 %
Commerces de détail							
SLB	359	293	368	346	369	1 491	3 311
%	10,8 %	8,8 %	11,1 %	10,5 %	11,1 %	45,1 %	26,3 %
Immeubles industriels							
SLB	1 054	443	564	624	435	1 468	4 933
%	21,4 %	9,0 %	11,4 %	12,7 %	8,8 %	29,7 %	39,2 %
Total du portefeuille							
SLB	1 953	1 061	1 557	1 188	1 355	4 829	12 598
%	15,5 %	8,4 %	12,4 %	9,4 %	10,8 %	38,3 %	100,0 %



**Loyers du marché et superficie réservée par type d'actif (en milliers de pi<sup>2</sup>)<sup>1,2,3</sup>**

	2011	2012	2013	2014 et par la suite	Total
<b>Immeubles de bureaux</b>					
Superficie réservée	45,7 %	7,6 %	23,5 %	0,0 %	10,1 %
Baux arrivant à expiration	16,03 \$	17,20 \$	19,42 \$	15,79 \$	16,48 \$
Loyers du marché	15,01 \$	15,03 \$	15,88 \$	16,32 \$	15,99 \$
Variation	(6,4) %	(12,6) %	(18,2) %	3,4 %	(3,0) %
<b>Commerces de détail</b>					
Superficie réservée	35,8 %	8,4 %	0,0 %	0,0 %	4,7 %
Baux arrivant à expiration	17,10 \$	17,74 \$	18,40 \$	15,32 \$	16,10 \$
Loyers du marché	19,08 \$	19,52 \$	20,15 \$	16,78 \$	17,68 \$
Variation	11,6 %	10,0 %	9,5 %	9,5 %	9,8 %
<b>Immeubles industriels</b>					
Superficie réservée	30,4 %	15,7 %	34,8 %	4,7 %	13,4 %
Baux arrivant à expiration	6,52 \$	6,39 \$	5,43 \$	7,23 \$	7,76 \$
Loyers du marché	6,77 \$	6,85 \$	5,62 \$	7,63 \$	7,11 \$
Variation	3,8 %	7,2 %	3,5 %	5,6 %	5,6 %
<b>Total du portefeuille</b>					
Superficie réservée	35,7 %	11,2 %	22,1 %	2,5 %	9,9 %
Baux arrivant à expiration	11,23 \$	12,85 \$	14,11 \$	12,72 \$	12,63 \$
Loyers du marché	11,33 \$	12,70 \$	13,20 \$	13,52 \$	13,05 \$
Variation	0,9 %	(1,2) %	(6,4) %	6,3 %	3,3 %

1. Selon la quote-part d'Artis de la superficie locative totale.

2. Selon les délais d'expiration restants, sans déduction pour les engagements locatifs à venir.

3. Exclut les locaux inoccupés et les baux au mois.

Artis revoit régulièrement les loyers du marché de son portefeuille. Les estimations des loyers du marché sont fondées sur les meilleures estimations de la direction concernant chaque superficie locative et peuvent tenir compte des produits prévus par le gestionnaire immobilier, des activités de location récentes, des perspectives actuelles, des engagements futurs ou de l'information sur le marché accessible au public. Le taux de location en vigueur moyen estimatif au 31 décembre 2010 est 3,3 % inférieur aux loyers du marché pour l'ensemble du portefeuille (comparativement à 6,1 % au 30 septembre 2010). La diminution au 31 décembre 2010 par rapport aux montants estimatifs présentés pour les périodes précédentes tient en partie à nos prévisions prudentes pour ce qui est des loyers du marché de façon générale en Alberta, et plus particulièrement en ce qui concerne les immeubles de bureaux à Calgary. Les activités de location demeurent modérées dans ce secteur, en attendant que se rétablisse une situation marquée par la construction d'un nombre excédentaire d'immeubles de bureaux. Un grand nombre de ces baux n'arriveront pas à expiration avant un certain nombre d'années, mais nos loyers du marché reflètent les taux actuels et ne tiennent pas compte des augmentations liées à la croissance au cours des prochains exercices qui sont susceptibles de se produire en raison de la stabilisation du marché. Par ailleurs, l'écart général entre le taux de location en vigueur et les loyers du marché a diminué par suite de l'acquisition de nouveaux immeubles loués à des locataires uniques en vertu de baux à long terme prévoyant des augmentations de loyer.

Délais d'expiration des contrats de location par région (en milliers de pi)<sup>2,1, 2, 3</sup>

	2011	2012	2013	2014	2015	2016 et par la suite	Total
Alberta							
SLB	781	379	610	381	383	2 029	4 738
%	16,5 %	8,0 %	12,9 %	8,0 %	8,1 %	42,8 %	37,5 %
Colombie-Britannique							
SLB	161	168	263	132	187	619	1 606
%	10,0 %	10,5 %	16,4 %	8,2 %	11,6 %	38,5 %	12,7 %
Manitoba							
SLB	524	419	506	553	523	574	3 261
%	16,1 %	12,8 %	15,5 %	17,0 %	16,0 %	17,6 %	25,9 %
Ontario							
SLB	96	60	27	17	123	570	948
%	10,1 %	6,3 %	2,8 %	1,8 %	13,0 %	60,1 %	7,6 %
Saskatchewan							
SLB	56	14	123	87	56	295	641
%	8,7 %	2,2 %	19,2 %	13,6 %	8,7 %	46,0 %	5,1 %
Minnesota							
SLB	335	21	28	18	83	406	1 068
%	31,4 %	2,0 %	2,6 %	1,7 %	7,8 %	37,9 %	8,5 %
É.-U. – Autres							
SLB	-	-	-	-	-	336	336
%	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	2,7 %
Total du portefeuille							
SLB	1 953	1 061	1 557	1 188	1 355	4 829	12 598
%	15,5 %	8,4 %	12,4 %	9,4 %	10,8 %	38,3 %	100,0 %

1. Selon la quote-part d'Artis de la superficie locative totale.

2. Selon les délais d'expiration restants, sans déduction pour les engagements locatifs à venir.

3. Exclut les locaux inoccupés et les baux au mois.

**Loyers du marché et superficie réservée par région (en milliers de pi<sup>2</sup>)<sup>1, 2, 3</sup>**

	2011	2012	2013	2014 et par la suite	Total
<b>Alberta</b>					
Superficie réservée	56,5 %	24,3 %	2,1 %	0,0 %	12,0 %
Baux arrivant à expiration	13,70 \$	16,09 \$	18,83 \$	14,09 \$	14,84 \$
Loyers du marché	13,57 \$	14,07 \$	15,36 \$	15,29 \$	14,89 \$
Variation	(1,0) %	(12,6) %	(18,4) %	8,5 %	0,4 %
<b>Colombie-Britannique</b>					
Superficie réservée	23,4 %	4,5 %	50,9 %	0,0 %	11,7 %
Baux arrivant à expiration	13,33 \$	16,82 \$	16,52 \$	14,24 \$	14,75 \$
Loyers du marché	15,41 \$	17,61 \$	17,50 \$	14,70 \$	15,58 \$
Variation	15,6 %	4,7 %	5,9 %	3,2 %	5,6 %
<b>Manitoba</b>					
Superficie réservée	36,2 %	4,5 %	38,8 %	5,3 %	14,0 %
Baux arrivant à expiration	9,45 \$	8,77 \$	6,88 \$	11,03 \$	9,70 \$
Loyers du marché	9,95 \$	9,70 \$	7,56 \$	11,56 \$	10,38 \$
Variation	5,3 %	12,9 %	9,9 %	4,8 %	7,0 %
<b>Ontario</b>					
Superficie réservée	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Baux arrivant à expiration	14,86 \$	10,48 \$	10,08 \$	12,23 \$	12,32 \$
Loyers du marché	12,65 \$	10,48 \$	10,08 \$	13,17 \$	12,75 \$
Variation	(14,9) %	0,0 %	0,0 %	7,7 %	3,5 %
<b>Saskatchewan</b>					
Superficie réservée	48,3 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	4,3 %
Baux arrivant à expiration	15,58 \$	18,70 \$	18,28 \$	14,76 \$	15,63 \$
Loyers du marché	17,65 \$	20,99 \$	18,95 \$	15,85 \$	16,73 \$
Variation	13,3 %	12,2 %	3,7 %	7,4 %	7,0 %
<b>Minnesota</b>					
Superficie réservée	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Baux arrivant à expiration	4,65 \$	5,86 \$	4,85 \$	6,88 \$	5,99 \$
Loyers du marché	4,76 \$	6,44 \$	4,85 \$	6,95 \$	6,05 \$
Variation	2,4 %	9,9 %	0,0 %	1,5 %	1,0 %
<b>É.-U. – Autres</b>					
Superficie réservée	s.o.	s.o.	s.o.	0,0 %	0,0 %
Baux arrivant à expiration	s.o.	s.o.	s.o.	12,92 \$	12,92 \$
Loyers du marché	s.o.	s.o.	s.o.	13,01 \$	13,01 \$
Variation	s.o.	s.o.	s.o.	0,7 %	0,7 %
<b>Total du portefeuille</b>					
Superficie réservée	35,7 %	11,2 %	22,1 %	2,5 %	9,9 %
Baux arrivant à expiration	11,23 \$	12,85 \$	14,11 \$	12,72 \$	12,63 \$
Loyers du marché	11,33 \$	12,70 \$	13,20 \$	13,52 \$	13,05 \$
Variation	0,9 %	(1,2) %	(6,4) %	6,3 %	3,3 %

1. Selon la quote-part d'Artis de la superficie locative totale.

2. Selon les délais d'expiration restants, sans déduction pour les engagements locatifs à venir.

3. Exclut les locaux inoccupés et les baux au mois.

Les biens immobiliers d'Artis sont situés dans cinq provinces canadiennes et dans quatre États américains et se composent d'immeubles de bureaux, de commerces de détail et d'immeubles industriels. Au 31 décembre 2010, les trois principaux segments qui composent le portefeuille de la FPI (par SLB) sont les immeubles industriels de Winnipeg, les immeubles de bureaux de Calgary et les immeubles de bureaux de Winnipeg.

Les immeubles industriels de Winnipeg représentent 14,8 % de l'ensemble du portefeuille par SLB. Le taux d'inoccupation du marché des immeubles industriels à Winnipeg, tel qu'il est publié par CBRE, était d'environ 3,8 % au 31 décembre 2010, comparativement à 4,2 % au 30 septembre 2010. Les taux de location ont augmenté et sont passés de 6,18 \$ le pied carré à 6,26 \$ le pied carré. Artis détient un immeuble industriel situé à Winnipeg; cet immeuble, dont la superficie est de 64 208 pieds carrés, est considéré comme en cours d'aménagement. De nouveaux contrats de location ont été signés relativement à 66,8 % de cette superficie. Le taux d'occupation des autres immeubles de ce segment du portefeuille était de 95,8 % au 31 décembre 2010, par rapport à un taux

de 95,6 % au 30 septembre 2010. En 2011, une superficie de 261 079 pieds carrés viendra à échéance, ce qui représente 2,1 % de la SLB du portefeuille; une proportion de 16,1 % de ces contrats a été renouvelée ou a fait l'objet de nouvelles ententes de location.

**Délais d'expiration des contrats de location des immeubles de bureaux à Calgary (en milliers de pi<sup>2</sup>)<sup>1, 2, 3</sup>**

	2011	2012	2013	2014	2015	2016 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux à Calgary							
SLB	268	139	311	52	50	431	1 323
%	20,3 %	10,5 %	23,5 %	3,9 %	3,8 %	32,6 %	30,4 %
Autres immeubles de bureaux							
SLB	272	186	314	166	501	1 439	3 031
%	9,0 %	6,1 %	10,4 %	5,5 %	16,5 %	47,5 %	69,6 %
Total des immeubles de bureaux							
SLB	540	325	625	218	551	1 870	4 354
%	12,4 %	7,5 %	14,4 %	5,0 %	12,7 %	42,8 %	100,0 %

**Loyers du marché et superficie réservée des immeubles de bureaux à Calgary (en milliers de pi<sup>2</sup>)<sup>1, 2, 3</sup>**

	2011	2012	2013	2014 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux à Calgary					
Superficie réservée	42,9 %	6,5 %	4,2 %	0,0 %	10,9 %
Baux arrivant à expiration	17,07 \$	20,54 \$	23,14 \$	17,17 \$	18,92 \$
Loyers du marché	14,60 \$	13,70 \$	15,13 \$	18,85 \$	16,47 \$
Variation	(14,5) %	(33,3) %	(34,6) %	9,8 %	(12,9) %
Autres immeubles de bureaux					
Superficie réservée	48,6 %	8,4 %	42,6 %	0,0 %	9,8 %
Baux arrivant à expiration	15,00 \$	14,88 \$	15,47 \$	15,44 \$	15,40 \$
Loyers du marché	14,88 \$	15,98 \$	16,62 \$	15,69 \$	15,73 \$
Variation	(0,8) %	7,4 %	7,4 %	1,6	2,1 %
Total des immeubles de bureaux					
Superficie réservée	45,7 %	7,6 %	23,5 %	0,0 %	10,1 %
Baux arrivant à expiration	16,03 \$	17,20 \$	19,42 \$	15,79 \$	16,48 \$
Loyers du marché	15,01 \$	15,03 \$	15,88 \$	16,32 \$	15,99 \$
Variation	(6,4) %	(12,6) %	(18,2) %	3,4 %	(3,0) %

1. Selon la quote-part d'Artis de la superficie locative totale.

2. Selon les délais d'expiration restants, sans déduction pour les engagements locatifs à venir.

3. Exclut les locaux inoccupés et les baux au mois.

Les immeubles de bureaux de Calgary représentent 10,6 % de l'ensemble du portefeuille en termes de SLB. Les immeubles de bureaux d'Artis sont des immeubles de catégories A, B et C situés dans le centre-ville, en périphérie de la ville et en banlieue. Le taux d'occupation total du marché des immeubles de bureaux à Calgary, tel qu'il est publié par CBRE, s'élevait à 10,2 % au 31 décembre 2010, par rapport à 10,8 % au 30 septembre 2010. La direction est d'avis que, à mesure que les nouveaux projets continueront d'être achevés comme prévu et qu'ils s'ajouteront à l'offre, les taux de location et d'occupation demeureront sous pression jusqu'en 2012. La demande de locataires a été plus forte que ce qui était prévu à la fois dans les banlieues et le centre-ville, en raison principalement des incidences favorables des investissements continus dans le pétrole et le gaz en Alberta. Au 31 décembre 2010, le taux d'occupation des immeubles de bureaux d'Artis situés à Calgary était de 94,9 %, par rapport à un taux de 94,6 % au 30 septembre 2010. Artis a signé des baux relativement à 21,4 % des locaux vacants. En 2011, des contrats de location couvrant une superficie de 267 803 pieds carrés viendront à échéance, ce qui représente 2,1 % de la SLB du portefeuille; une proportion de 42,9 % de ces contrats a été renouvelée ou réservée. Des contrats de location couvrant environ 32,6 % de la SLB des immeubles de bureaux de Calgary viendront à échéance en 2016 ou par la suite.

Les immeubles de bureaux de Winnipeg représentent 8,1 % de l'ensemble du portefeuille d'Artis en termes de SLB. Le taux d'inoccupation dans le marché des immeubles de bureaux à Winnipeg, tel qu'il est publié par CBRE, était de 9,3 % au 31 décembre 2010, comparativement à 7,9 % au 30 septembre 2010. L'augmentation du taux d'inoccupation au quatrième trimestre de 2010 concerne presque exclusivement le marché au centre-ville, où le taux d'inoccupation a augmenté, passant de 7,2 % à 8,9 %. Cette augmentation ne devrait pas constituer une tendance à long terme. Le taux d'inoccupation devrait se stabiliser au premier semestre de 2011 et ensuite afficher une tendance à la baisse. Grâce à la stabilité de l'économie et au faible nombre de nouveaux développements sur le marché, la direction prévoit que le marché des immeubles de bureaux continuera d'afficher une forte performance. Le portefeuille d'immeubles de bureaux de la FPI situés à Winnipeg a affiché un bon rendement, le taux d'inoccupation de 3,4 % au 31 décembre 2010 étant en baisse par rapport à 3,5 % au 30 septembre 2010. Des contrats de location couvrant une superficie de 150 467 pieds carrés viendront à échéance en 2011, ce qui représente 1,2 % de la SLB du portefeuille; une proportion de 74,9 % de ces contrats a été renouvelée.

## INTÉRÊTS

Les intérêts débiteurs de l'exercice considéré se rapportent aux emprunts hypothécaires et à d'autres emprunts garantis par les immeubles productifs de revenus, de même qu'aux débetures convertibles en circulation et au solde prélevé sur la facilité de crédit. Les intérêts débiteurs se sont accrus par rapport à 2009 en raison du financement hypothécaire additionnel obtenu dans le cadre des acquisitions réalisées en 2009 et en 2010, et de l'émission de débetures convertibles supplémentaires depuis le quatrième trimestre de 2009. Conformément aux PCGR, les frais de financement sont inscrits en réduction de la dette connexe, et les intérêts et les frais de financement sont comptabilisés au moyen de la méthode du taux d'intérêt effectif.

Le taux d'intérêt effectif moyen pondéré de la FPI sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis par les immeubles au 31 décembre 2010 était de 5,12 %, comparativement à 5,56 % en 2009. Le taux d'intérêt nominal moyen pondéré au 31 décembre 2010 se chiffrait à 4,97 %, comparativement à 5,45 % en 2009.

Au moment de leur émission, les débetures convertibles sont réparties en fonction de leur composante capitaux propres et de leur composante passif, conformément aux PCGR. Artis a comptabilisé des intérêts débiteurs de 10 445 \$ (2 834 \$ au quatrième trimestre de 2010) sur la valeur comptable des débetures en circulation au cours de 2010, par rapport à 6 386 \$ en 2009 (2 120 \$ au quatrième trimestre de 2009).

## CHARGES DU SIÈGE SOCIAL

	Trimestres terminés les 31 décembre		Exercices terminés les 31 décembre	
	2010	2009	2010	2009
Frais comptables, frais juridiques et frais de consultation	263 \$	223 \$	671 \$	653 \$
Frais de services-conseils	1 182	710	3 859	2 813
Frais de société ouverte	145	159	781	621
Charge liée à la rémunération à base de parts	138	8	221	160
Annulation d'options	–	–	–	(484)
Frais généraux et d'administration	401	230	1 212	761
<b>Total des charges du siège social</b>	<b>2 129 \$</b>	<b>1 330 \$</b>	<b>6 744 \$</b>	<b>4 524 \$</b>

Les charges du siège social se sont élevées à 6 744 \$ (2 129 \$ au quatrième trimestre de 2010), ou 3,5 % (3,5 % au quatrième trimestre de 2010) des produits bruts en 2010, contre 4 524 \$ (1 330 \$ au quatrième trimestre de 2009), ou 3,3 % (3,8 % au quatrième trimestre de 2009) des produits bruts en 2009. En 2009, Artis et les porteurs d'options visant l'acquisition de parts ont convenu d'annuler un total de 1 212 800 options. Cette annulation a donné lieu à une écriture de contrepassation de la charge liée à la rémunération à base de parts de 484 \$ au cours de 2009.

## AMORTISSEMENT

La charge d'amortissement comprend l'amortissement des immeubles productifs de revenus et des actifs incorporels connexes, de même que l'amortissement du matériel de bureau et d'autres actifs.

Au moment de l'acquisition, Artis attribue une fraction du prix d'achat des immeubles aux immeubles productifs de revenus et une fraction, aux actifs incorporels. Les immeubles productifs de revenus sont amortis selon la méthode de l'amortissement linéaire sur leur durée de vie utile, donnant lieu à une charge d'amortissement de 34 776 \$ en 2010 (10 754 \$ au quatrième trimestre de 2010), contre 26 864 \$ en 2009 (6 523 \$ au quatrième trimestre de 2009). Les actifs incorporels (comme la valeur des contrats de location-exploitation existants et des relations clients) sont amortis selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée des contrats sous-jacents auxquels ils se rapportent. En 2010, Artis a inscrit une charge de 32 136 \$ (10 463 \$ au quatrième trimestre de 2010) au titre de l'amortissement des actifs incorporels, contre 26 786 \$ en 2009 (6 074 \$ au quatrième trimestre de 2009).

En 2010, la charge d'amortissement ayant trait aux mesures incitatives à la prise à bail et aux commissions de renouvellement des baux a totalisé 3 960 \$ (1 276 \$ au quatrième trimestre de 2010), contre 2 723 \$ en 2009 (675 \$ au quatrième trimestre de 2009).

### **(GAIN) PERTE NON RÉALISÉ AU TITRE DES INSTRUMENTS FINANCIERS**

Conformément aux PCGR, la FPI a comptabilisé, en 2010, un gain non réalisé au titre des dérivés sur marchandises de 47 \$ (128 \$ au quatrième trimestre de 2010), alors qu'elle a comptabilisé une perte de 466 \$ en 2009 (gain de 95 \$ au quatrième trimestre de 2009), à l'égard des contrats d'approvisionnement de services publics. La FPI prévoit maintenir ces contrats de services publics jusqu'à leur échéance.

En 2010, la FPI a contracté quatre emprunts hypothécaires à taux variable et a conclu des swaps de taux d'intérêt pour fixer efficacement le taux d'intérêt. En vertu des PCGR, la FPI a constaté un gain non réalisé relativement à l'ajustement de la juste valeur des swaps de taux d'intérêt de 494 \$ en 2010 (841 \$ au quatrième trimestre de 2010). La FPI prévoit maintenir ces emprunts hypothécaires et ces swaps de taux d'intérêt jusqu'à leur échéance.

En 2010, la FPI a conclu un contrat à terme de gré à gré visant l'achat de 10 000 \$ US afin de financer de futurs achats d'immobilisations aux États-Unis. En vertu des PCGR, la FPI a constaté une perte non réalisée relativement à l'ajustement de la juste valeur du contrat à terme de gré à gré de 104 \$ en 2010 (gain de 182 \$ au quatrième trimestre de 2010).

Au cours de 2010, la FPI a investi de la trésorerie dans des titres de participation. En vertu des PCGR, la FPI a constaté un gain non réalisé de 1 569 \$ relativement à l'ajustement de la juste valeur de ces titres en 2010.

### **PERTE DÉCOULANT DE LA CONVERSION DE DEVICES**

En 2010, la FPI a converti de la trésorerie en dollars américains afin de financer des achats d'immobilisations aux États-Unis, ce qui a entraîné une perte découlant de la conversion de devises de 2 945 \$ (2 488 \$ au quatrième trimestre de 2010). La FPI considère que cette perte est directement imputable à l'acquisition d'immeubles aux États-Unis.

### **CHARGE D'IMPÔTS**

Aux États-Unis, la FPI est assujettie aux impôts sur le bénéfice imposable tiré de ses immeubles situés aux États-Unis, le taux d'imposition fédéral et étatique combiné étant de 39,42 %. Pour 2010, la FPI a comptabilisé une charge d'impôts exigibles de 97 \$.

Un actif d'impôts futurs découle des écarts temporaires entre la valeur comptable et la valeur fiscale des actifs nets des immeubles situés aux États-Unis. Pour 2010, la FPI a comptabilisé une économie d'impôts futurs de 297 \$.

La FPI est actuellement admissible à titre de 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 bénéficiaires 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 exception, puisque la FPI a distribué, et s'est engagée à continuer de distribuer, tous ses bénéficiaires imposables à ses porteurs de parts.

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 ») a été promulguée (cette loi, dans sa version modifiée, est désignée comme les « nouvelles règles relatives aux EIPD »). 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 relatives aux EIPD, après une période transitoire pour les EIPD admissibles, certaines distributions effectuées par une EIPD ne seront plus déductibles au moment du calcul du 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. Une EIPD admissible s'entend d'une fiducie qui était une EIPD au 31 octobre 2006. L'application des règles relatives aux EIPD à une fiducie admissible est retardée jusqu'à la plus rapprochée des années suivantes : l'année d'imposition 2011 de la fiducie et la première année d'imposition au cours de laquelle celle-ci excède les précisions concernant la croissance prescrites. Dans le cas de la FPI, ses placements postérieurs ont excédé les précisions concernant la croissance prescrites. Par conséquent, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007, sous réserve de la capacité de la FPI à satisfaire aux conditions relatives aux EIPD, la FPI sera assujettie à l'impôt sur certaines composantes de son bénéfice, ce qui pourrait avoir une incidence négative sur le niveau d'encaisse disponible aux fins des distributions.

Veillez vous reporter à la notice annuelle de la FPI pour une analyse plus détaillée des nouvelles règles relatives aux EIPD et de leur application à la FPI.

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 bénéficiaires (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 bénéficiaires 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 a rempli les conditions relatives aux EIPD tout au long des exercices terminés les 31 décembre 2010 et 2009. L'actif d'impôts futurs de 11 127 \$ comptabilisé au cours des périodes antérieures a été contrepassé au premier trimestre de 2009.

## **PART DES PORTEURS SANS CONTRÔLE**

La part des porteurs sans contrôle représente une attribution du bénéfice net ou de la perte nette aux porteurs de parts de catégorie B. Il n'y avait pas de parts de catégorie B en circulation au 31 décembre 2010 et il n'y aura pas de nouvelle attribution aux porteurs de parts sans contrôle tant que de nouvelles parts de catégorie B n'auront pas été émises.

## **BÉNÉFICE PROVENANT DES ACTIVITÉS ABANDONNÉES**

Le bénéfice provenant des activités abandonnées comprend le bénéfice tiré de la vente, au cours de 2009, des neuf immeubles suivants : Plainsman Building, Airways Business Plaza, Glenmore Commerce Court, McKnight Village Mall, Albert Street Mall, Bridges Place, Willowglen Business Park, Franklin Showcase Warehouse et Raleigh Shopping Centre. Il comprend également la perte subie à la résiliation de la convention relative à Interplex III au deuxième trimestre de 2009. Aucun des immeubles de la FPI n'a été traité comme une activité abandonnée en 2010.

## **AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT ÉTENDU**

Les autres éléments du résultat étendu comprennent une perte non réalisée découlant de la conversion de devises de 273 \$ en 2010 (94 \$ au quatrième trimestre de 2010). Les gains et les pertes découlant de la conversion de devises liés au montant net de la participation de la FPI dans les immeubles autonomes aux États-Unis sont constatés dans les autres éléments du résultat étendu conformément aux PCGR.

## **BÉNÉFICE DISTRIBUABLE ET DISTRIBUTIONS**

Conformément à l'Instruction générale 41-201 relative aux fiducies de revenu et autres placements indirects, Artis rapproche le bénéfice distribuable et les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, en plus du bénéfice net (de la perte nette) pour la période.



**Rapprochement des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation et du bénéfice distribuable :**

en milliers, sauf les montants par part	Trimestres terminés les 31 décembre		Exercices terminés les 31 décembre	
	2010	2009	2010	2009
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	22 417 \$	10 275 \$	70 602 \$	41 113 \$
Ajouter (déduire) l'amortissement des éléments suivants :				
Matériel de bureau et logiciels	(29)	(24)	(114)	(99)
Loyers supérieurs au marché	(248)	(54)	(542)	(233)
Loyers inférieurs au marché	3 268	2 798	12 175	12 536
Mesures incitatives à la prise à bail et frais de location	(1 276)	(675)	(3 960)	(2 723)
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits	(143)	(141)	(479)	(340)
Emprunts hypothécaires supérieurs au marché	172	46	370	183
Ajouter : ajustement des loyers selon la formule linéaire	957	340	2 841	1 738
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Perte non réalisée découlant de la conversion de devises	(191)	–	(191)	–
Variation des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation	(6 698)	(661)	(16 376)	(1 003)
Frais de financement, non attribuables aux débetures, compris dans les intérêts débiteurs	(310)	(198)	(1 048)	(782)
Autre ajustement :				
Loyers provenant d'un immeuble <sup>1</sup>	–	–	–	300
<b>Bénéfice distribuable pour la période</b>	<b>17 919 \$</b>	<b>11 706 \$</b>	<b>63 278 \$</b>	<b>50 690 \$</b>
Ajouter :				
Perte découlant de la conversion de devises <sup>2</sup>	2 488	–	2 945	–
<b>Bénéfice distribuable pour la période excluant l'incidence de la conversion de devises</b>	<b>20 407 \$</b>	<b>11 706 \$</b>	<b>66 223 \$</b>	<b>50 690 \$</b>
Bénéfice distribuable par part				
De base	0,24 \$	0,32 \$	1,11 \$	1,48 \$
Dilué	0,24 \$	0,30 \$	1,09 \$	1,42 \$
Bénéfice distribuable par part excluant l'incidence de la conversion de devises				
De base	0,28 \$	0,32 \$	1,16 \$	1,48 \$
Dilué	0,27 \$	0,30 \$	1,13 \$	1,42 \$
Nombre moyen pondéré de parts				
De base <sup>3</sup>	74 012	37 138	57 001	34 166
Dilué <sup>3</sup>	82 077	44 506	65 094	38 581

1. Les loyers provenant d'un immeuble sont compris dans le bénéfice distribuable. Ces loyers représentent les produits en espèces qui ont été obtenus aux termes de la convention d'achat-vente relative à Interplex II et qui n'ont pas été inscrits dans les produits aux états consolidés des résultats de la FPI étant donné que le projet est en cours d'aménagement.

2. L'incidence de la conversion de devises découlant directement de l'acquisition d'immeubles aux États-Unis est ajoutée au bénéfice distribuable.

3. Dans la mesure où leur effet est dilutif, les options et les débetures convertibles sont prises en compte pour établir la moyenne pondérée diluée.



**Rapprochement du bénéfice (de la perte) selon les PCGR et du bénéfice distribuable :**

	Trimestres terminés les 31 décembre		Exercices terminés les 31 décembre	
	2010	2009	2010	2009
Bénéfice (perte) pour la période	(983) \$	4 140 \$	(3 775) \$	(9 189) \$
Ajouter (déduire) :				
Amortissement (déduction faite de l'amortissement des frais de location)	21 217	12 597	66 912	53 650
Accroissement de la composante passif des débetures convertibles	564	516	2 223	1 724
Charge liée à la rémunération à base de parts	138	8	221	160
Annulation d'options		–		(484)
Perte à la résiliation de la convention relative à Interplex II	–	–	–	7 287
Gain à la cession d'immeubles productifs de revenus	–	(5 460)	–	(14 442)
(Économie) charge d'impôts futurs	(297)	–	(297)	11 127
Autres ajustements :				
Loyers provenant d'un immeuble <sup>1</sup>	–	–	–	300
Part des porteurs sans contrôle <sup>2</sup>	–	–	–	91
(Gain) perte non réalisé(e) au titre des instruments financiers <sup>3</sup>	(2 720)	(95)	(2 006)	466
Bénéfice distribuable pour la période	17 919 \$	11 706 \$	63 278 \$	50 690 \$
Ajouter :				
Perte découlant de la conversion de devises <sup>4</sup>	2 488	–	2 945	–
Bénéfice distribuable pour la période excluant l'incidence de la conversion de devises	20 407 \$	11 706 \$	66 223 \$	50 690 \$

1. Les loyers provenant d'un immeuble sont compris dans le bénéfice distribuable. Ces loyers représentent les produits en espèces qui ont été obtenus aux termes de la convention d'achat-vente relative à Interplex II et qui n'ont pas été inscrits dans les produits aux états consolidés des résultats de la FPI étant donné que le projet est en cours d'aménagement.

2. Le bénéfice attribué à la part des porteurs sans contrôle est compris dans le bénéfice distribuable. Le bénéfice a trait aux parts de catégorie B qui sont comprises dans le nombre moyen pondéré de parts en circulation aux fins du présent calcul.

3. (Un gain) une perte non réalisé lié à la variation de la juste valeur des instruments financiers n'est pas compris dans le bénéfice distribuable.

4. L'incidence de la conversion de devises découlant directement de l'acquisition d'immeubles aux États-Unis est ajoutée au bénéfice distribuable.

En 2010, le bénéfice distribuable a été touché par l'achat de dollars américains aux fins de l'acquisition d'immobilisations aux États-Unis. Le bénéfice distribuable de l'exercice excluant l'incidence de la conversion de devises a augmenté de 15 533 \$ (8 701 \$ au quatrième trimestre de 2010), ou 30,6 % (74,3 % au quatrième trimestre de 2010), par rapport à 2009. Cette augmentation est principalement attribuable aux acquisitions réalisées en 2009 et en 2010. Le bénéfice distribuable de base par part excluant l'incidence de la conversion de devises a diminué de 0,32 \$ (0,04 \$ au quatrième trimestre de 2010), ou 21,6 % (12,5 % au quatrième trimestre de 2010). Sur une base diluée, le bénéfice distribuable par part excluant l'incidence de la conversion de devises a diminué de 0,29 \$ (0,03 \$ au quatrième trimestre de 2010), ou 20,4 % (10,0 % au quatrième trimestre de 2010).

Au quatrième trimestre de 2010, le bénéfice distribuable incluant l'incidence de la conversion de devises a augmenté de 12 588 \$ (6 213 \$ au quatrième trimestre de 2010), ou 24,8 % (53,1 % au quatrième trimestre de 2010), par rapport à 2009. Le bénéfice distribuable de base par part a diminué de 0,37 \$ (0,08 \$ au quatrième trimestre de 2010), ou 25,0 % (25,0 % au quatrième trimestre de 2010), par rapport à 2009. Sur une base diluée, le bénéfice distribuable a diminué de 0,33 \$ (0,06 \$ au quatrième trimestre de 2010), ou 23,2 % (20,0 % au quatrième trimestre de 2010), par rapport à 2009.

En raison de l'émission de parts aux termes du RRD, de l'émission de parts dans le cadre d'appels publics à l'épargne et de la conversion de débetures convertibles, le nombre de parts de base en circulation pris en compte dans le calcul du bénéfice distribuable a considérablement augmenté. Cette augmentation a atténué l'incidence de la solide croissance du bénéfice distribuable au titre des résultats par part. De plus, les capitaux réunis n'avaient pas tous été investis en date du 31 décembre 2010. En excluant certains ajustements qui seront apportés au bénéfice net à l'adoption des IFRS, la direction prévoit une croissance additionnelle du bénéfice distribuable, au fur et à mesure que les capitaux seront investis dans des activités d'acquisition continues au cours des périodes à venir.

## DISTRIBUTIONS

Les fiduciaires déterminent le niveau des distributions en espèces en fonction du niveau des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation avant les variations du fonds de roulement, moins les dépenses en immobilisations réelles et prévues. Au cours de l'exercice, les distributions sont fondées sur les estimations des flux de trésorerie et des dépenses en immobilisations pour un exercice complet; par conséquent, les distributions pourraient nécessiter un ajustement advenant un changement des estimations. Nous prévoyons que les fluctuations saisonnières normales du fonds de roulement seront financées à même les liquidités. De plus, les distributions déclarées comprennent une composante financée par le RRD.

	Trimestre terminé le 31 décembre	Exercice terminé le 31 décembre	Exercice terminé le 31 décembre	Exercice terminé le 31 décembre
	2010	2010	2009	2008
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	22 417 \$	70 602 \$	41 113 \$	40 963 \$
Perte nette	(983) \$	(3 775) \$	(9 189) \$	(6 952) \$
Distributions déclarées	20 343 \$	63 332 \$	36 998 \$	35 123 \$
Excédent des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation par rapport aux distributions déclarées	2 074 \$	7 270 \$	4 115 \$	5 840 \$
Excédent des distributions déclarées par rapport à la perte nette	(21 326) \$	(67 107) \$	(46 187) \$	(42 075) \$

Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2010, les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ont excédé les distributions déclarées de 7 270 \$ (2 074 \$ au quatrième trimestre de 2010).

Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2010, les distributions déclarées ont excédé la perte nette. Ces écarts se composent principalement de l'amortissement et des autres ajustements hors trésorerie.

## FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION

Conformément à l'Instruction générale 41-201 relative aux fiducies de revenu et autres placements indirects, Artis rapproche les fonds provenant de l'exploitation et les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, en plus du bénéfice net (de la perte nette) pour la période.

### Rapprochement des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation et des fonds provenant de l'exploitation :

en milliers, sauf les montants par part	Trimestres terminés les 31 décembre		Exercices terminés les 31 décembre	
	2010	2009	2010	2009
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	22 417 \$	10 275 \$	70 602 \$	41 113 \$
Ajouter (déduire) l'amortissement des éléments suivants :				
Matériel de bureau et logiciels	(29)	(24)	(114)	(99)
Loyers supérieurs au marché	(248)	(54)	(542)	(233)
Loyers inférieurs au marché	3 268	2 798	12 175	12 536
Emprunts hypothécaires supérieurs au marché	172	46	370	183
Ajouter :				
Ajustement des loyers selon la formule linéaire	957	340	2 841	1 738
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Perte non réalisée découlant de la conversion de devises	(191)	–	(191)	–
Accroissement de la composante passif des débetures convertibles	(564)	(516)	(2 223)	(1 724)
Charge liée à la rémunération à base de parts	(138)	(8)	(221)	(160)
Annulation d'options	–	–	–	48
Amortissement des frais de financement compris dans les intérêts	(310)	(198)	(1 048)	(782)
Variation des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation	(6 698)	(661)	(16 376)	(1 003)
Autre ajustement :				
Loyers provenant d'un immeuble <sup>1</sup>	–	–	–	300
Fonds provenant de l'exploitation pour la période	18 636 \$	11 998 \$	65 273 \$	52 353 \$
Ajouter :				
Perte découlant de la conversion de devises <sup>2</sup>	2 488	–	2 945	–
Fonds provenant de l'exploitation excluant l'incidence de la conversion de devises	21 124 \$	11 998 \$	68 218 \$	52 353 \$
Fonds provenant de l'exploitation par part				
De base	0,25 \$	0,32 \$	1,15 \$	1,53 \$
Dilués	0,25 \$	0,31 \$	1,13 \$	1,49 \$
Fonds provenant de l'exploitation par part excluant l'incidence de la conversion de devises				
De base	0,29 \$	0,32 \$	1,20 \$	1,53 \$
Dilués	0,28 \$	0,31 \$	1,17 \$	1,49 \$
Nombre moyen pondéré de parts :				
De base <sup>3</sup>	74 012	37 138	57 001	34 166
Dilué <sup>3</sup>	75 554	42 551	63 359	36 625

1. Les loyers provenant d'un immeuble sont compris dans les fonds provenant de l'exploitation. Ces loyers représentent les produits en espèces qui ont été obtenus aux termes de la convention d'achat-vente relative à Interplex II et qui n'ont pas été inscrits dans les produits aux états consolidés des résultats de la FPI étant donné que le projet est en cours d'aménagement.

2. L'incidence de la conversion de devises découlant directement de l'acquisition d'immeubles aux États-Unis est ajoutée aux fonds provenant de l'exploitation.

3. Dans la mesure où leur effet est dilutif, les options et les débetures convertibles sont prises en compte pour établir la moyenne pondérée diluée.

**Rapprochement du bénéfice (de la perte) selon les PCGR et des fonds provenant de l'exploitation :**

	Trimestres terminés les 31 décembre		Exercices terminés les 31 décembre	
	2010	2009	2010	2009
Bénéfice (perte) pour la période	(983) \$	4 140 \$	(3 775) \$	(9 189) \$
Ajouter l'amortissement des éléments suivants :				
Immeubles productifs de revenus	10 754	6 523	34 776	26 864
Contrats de location en vigueur acquis	10 463	6 073	32 135	26 779
Relations clients	–	1	1	7
Mesures incitatives à la prise à bail et frais de location	1 276	675	3 960	2 723
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits	143	141	479	340
Perte à la résiliation de la convention relative à Interplex II	–	–	–	7 287
Gain à la cession d'immeubles productifs de revenus	–	(5 460)	–	(14 442)
(Économie) charge d'impôts futurs	(297)	–	(297)	11 127
Autres ajustements :				
Loyers provenant d'un immeuble <sup>1</sup>	–	–	–	300
Part des porteurs sans contrôle <sup>2</sup>	–	–	–	91
(Gain) perte non réalisé(e) au titre des instruments financiers <sup>3</sup>	(2 720)	(95)	(2 006)	466
Fonds provenant de l'exploitation pour la période	18 636 \$	11 998 \$	65 273 \$	52 353 \$
Ajouter :				
Perte découlant de la conversion de devises <sup>4</sup>	2 488 \$	– \$	2 945 \$	– \$
Fonds provenant de l'exploitation pour la période excluant l'incidence de la conversion de devises	21 124 \$	11 998 \$	68 218 \$	52 353 \$

1. Les loyers provenant d'un immeuble sont compris dans les fonds provenant de l'exploitation. Ces loyers représentent les produits en espèces qui ont été gagnés aux termes de la convention d'achat-vente relative à Interplex II et qui n'ont pas été inscrits dans les produits aux états consolidés des résultats de la FPI étant donné que le projet est en cours d'aménagement.

2. Le bénéfice attribué à la part des porteurs sans contrôle est compris dans les fonds provenant de l'exploitation. Le bénéfice a trait aux parts de catégorie B qui sont comprises dans le nombre moyen pondéré de parts en circulation aux fins du présent calcul.

3. (Un gain) une perte non réalisé lié à la variation de la juste valeur des instruments financiers n'est pas compris dans les fonds provenant de l'exploitation.

4. L'incidence de la conversion de devises découlant directement de l'acquisition d'immeubles aux États-Unis est ajoutée aux fonds provenant de l'exploitation.

En 2010, les fonds provenant de l'exploitation ont été touchés par l'achat de dollars américains aux fins de l'acquisition d'immobilisations aux États-Unis. Pour l'exercice, les fonds provenant de l'exploitation excluant l'incidence de la conversion de devises ont augmenté de 15 865 \$ (9 126 \$ au quatrième trimestre de 2010), ou 30,3 % (76,1 % au quatrième trimestre de 2010), par rapport à 2009. Cette augmentation est principalement attribuable aux acquisitions réalisées en 2009 et en 2010. Les fonds provenant de l'exploitation de base par part excluant l'incidence de la conversion de devises ont diminué de 0,33 \$ (0,03 \$ au quatrième trimestre de 2010), ou 21,6 % (9,4 % au quatrième trimestre de 2010). Sur une base diluée, les fonds provenant de l'exploitation par part excluant l'incidence de la conversion de devises ont diminué de 0,32 \$ (0,03 \$ au quatrième trimestre de 2010), ou 21,5 % (9,7 % au quatrième trimestre de 2010).

En 2010, les fonds provenant de l'exploitation incluant l'incidence de la conversion de devises ont augmenté de 12 920 \$ (6 638 \$ au quatrième trimestre de 2010), ou 24,7 % (55,3 % au quatrième trimestre de 2010), par rapport à 2009. Les fonds provenant de l'exploitation de base par part ont diminué de 0,38 \$ (0,07 \$ au quatrième trimestre de 2010), ou 24,8 % (21,9 % au quatrième trimestre de 2010), par rapport à 2009. Sur une base diluée, les fonds provenant de l'exploitation par part ont diminué de 0,36 \$ (0,06 \$ au quatrième trimestre de 2010), ou 24,2 % (19,4 % au quatrième trimestre de 2010), par rapport à 2009.

En raison de l'émission de parts aux termes du RRD, de l'émission de parts dans le cadre d'appels publics à l'épargne et de la conversion de débentures convertibles, le nombre de parts de base en circulation pris en compte dans le calcul des fonds provenant de l'exploitation a considérablement augmenté. Cette augmentation a atténué l'incidence de la solide croissance des fonds provenant de l'exploitation au titre des résultats par part. De plus, les capitaux réunis n'avaient pas tous été investis en date du 31 décembre 2010. En excluant certains ajustements qui seront apportés au bénéfice net à l'adoption des IFRS, la direction prévoit une croissance additionnelle des fonds provenant de l'exploitation, au fur et à mesure que les capitaux seront investis dans des activités d'acquisition continues au cours des périodes à venir.

## ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE

### ACTIF

	31 décembre 2010	31 décembre 2009	Augmentation
Immeubles productifs de revenus	1 720 771 \$	991 700 \$	729 071 \$
Autres actifs, y compris les actifs incorporels	340 061	162 247	177 814
Trésorerie, équivalents de trésorerie et trésorerie détenue en fiducie	89 106	36 262	52 844
	2 149 938 \$	1 190 209 \$	959 729 \$

#### Immeubles productifs de revenus et actifs incorporels connexes :

L'augmentation des actifs découle de l'acquisition d'immeubles commerciaux, déduction faite de l'amortissement comptabilisé. Au cours de 2010, la FPI a acquis 37 immeubles, y compris les immeubles suivants acquis au cours du quatrième trimestre de 2010 :

Immeuble	Emplacement	SLB	Date d'acquisition	Type
Cancross Court	Mississauga, Ontario	143 877	1 <sup>er</sup> octobre 2010	Immeuble de bureaux
Meadowvale Building	Mississauga, Ontario	99 869	15 octobre 2010	Immeuble de bureaux
Horizon II	Calgary, Alberta	95 542	15 octobre 2010	Immeuble industriel
Letourneau Centre	Edmonton, Alberta	97 743	15 octobre 2010	Immeuble industriel
Furniture Pluss Building	Fort McMurray, Alberta	21 490	20 octobre 2010	Commerce de détail
Caterpillar Building	Minneapolis, Minnesota	174 901	22 octobre 2010	Immeuble industriel
Portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis <sup>1</sup>	Minneapolis, Minnesota	776 925	29 octobre 2010	Immeuble industriel
Dunwin	Mississauga, Ontario	157 531	12 novembre 2010	Immeuble industriel
Humana Building	Phoenix, Arizona	106 418	18 novembre 2010	Immeuble de bureaux
Concorde Corporate Centre	Toronto, Ontario	545 503	1 <sup>er</sup> décembre 2010	Immeuble de bureaux
Poco Place	Vancouver, Colombie-Britannique	163 844	22 décembre 2010	Immeuble de bureaux
Hartford Corporate Plaza	New Hartford, New York	122 760	30 décembre 2010	Immeuble de bureaux
Mosaic Building	Tampa, Floride	107 463	30 décembre 2010	Immeuble de bureaux

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

Les résultats d'exploitation des immeubles acquis sont inscrits dans les comptes de la FPI à compter de la date d'acquisition des immeubles. Artis a financé ces acquisitions au moyen des fonds en caisse ainsi que des nouveaux emprunts hypothécaires ou des emprunts hypothécaires pris en charge. Les acquisitions ont été comptabilisées selon la méthode de l'acquisition, une tranche du prix d'achat étant attribuée aux immeubles productifs de revenus, et une tranche, aux actifs et passifs incorporels, comme il est noté ci-dessous.

	Trimestres terminés les 31 décembre		Exercices terminés les 31 décembre	
	2010	2009	2010	2009
Contrepartie en espèces	128 475 \$	35 092 \$	339 352 \$	35 092 \$
Nouveaux emprunts hypothécaires ou emprunts hypothécaires pris en charge, incluant les emprunts hypothécaires supérieurs ou inférieurs au marché, déduction faite des frais de financement reportés	214 219	36 422	564 231	36 422
<b>Actif net acquis</b>	<b>342 694 \$</b>	<b>71 514 \$</b>	<b>903 583 \$</b>	<b>71 514 \$</b>
Attribué aux immeubles productifs de revenus	273 383 \$	63 684 \$	754 099 \$	63 684 \$
Attribué aux autres actifs	75 803	11 882	171 704	11 882
Attribué aux passifs incorporels	(6 492)	(4 052)	(22 220)	(4 052)
<b>Actif net acquis</b>	<b>342 694 \$</b>	<b>71 514 \$</b>	<b>903 583 \$</b>	<b>71 514 \$</b>

#### Dépenses en immobilisations :

Les immeubles productifs de revenus comprennent certaines dépenses en immobilisations visant à soutenir les améliorations apportées aux bâtiments qui ne sont rattachées à aucun contrat de location ni à aucune tenure à bail spécifique. Ces améliorations sont amorties sur la durée de vie utile des actifs visés.

En 2010, les dépenses en immobilisations ont totalisé 10 695 \$ (5 360 \$ au quatrième trimestre de 2010), contre 4 847 \$ en 2009 (1 930 \$ au quatrième trimestre de 2009). Les dépenses en immobilisations pour l'exercice ont été compensées par un montant de 1 842 \$ reçu à titre de règlement relativement à l'expropriation d'une partie d'un immeuble de commerces de détail. En 2010, des dépenses en immobilisations de 6 217 \$ ont été constatées relativement à la construction d'un nouvel immeuble de bureaux au North City Centre à Edmonton, en Alberta, aux importantes rénovations concernant deux étages d'un immeuble de bureaux situé à Burnaby, en Colombie-Britannique, à l'aménagement d'un terrain excédentaire adjacent à un immeuble industriel à Edmonton, en Alberta, et à la construction d'un stationnement adjacent à un immeuble existant du portefeuille d'immeubles de bureaux à Winnipeg, au Manitoba. Ces dépenses en immobilisations ont pour but d'accroître les revenus. La tranche restante de 6 320 \$ des dépenses en immobilisations a trait principalement aux travaux de réfection des toitures de 11 immeubles et au projet de modernisation d'un ascenseur dans un immeuble de bureaux de Winnipeg. Une tranche d'environ 4 161 \$ de ces dépenses pourra être recouvrée auprès des locataires dans les périodes qui viennent.

#### Mesures incitatives à la prise à bail et frais de location :

Au 31 décembre 2010, les autres actifs de la FPI comprenaient un montant de 22 647 \$ représentant des mesures incitatives à la prise à bail et des frais de location non amortis rattachés à la signature ou au renouvellement des baux relatifs à des locaux, comparativement à un montant de 14 180 \$ au 31 décembre 2009. Les mesures incitatives à la prise à bail comprennent des coûts engagés pour apporter des améliorations locatives ainsi que des montants alloués aux locataires. Les frais de location représentent essentiellement des commissions versées à des courtiers. Ces frais sont amortis sur la durée des contrats de location sous-jacents.

En 2010, Artis a engagé des frais au titre de mesures incitatives à la prise à bail et des frais de location de 12 906 \$ (3 019 \$ au quatrième trimestre de 2010), contre 7 178 \$ en 2009 (1 485 \$ au quatrième trimestre de 2009). Les mesures incitatives à la prise à bail de l'exercice considéré comprennent des coûts de 4 075 \$ liés à un bail signé en 2008. Étant donné que le locataire satisfait maintenant aux exigences liées aux mesures incitatives à la prise à bail, ce solde a été réglé au troisième trimestre de 2010.

	Trimestres terminés les 31 décembre		Exercices terminés les 31 décembre	
	2010	2009	2010	2009
Mesures incitatives à la prise à bail	1 948 \$	835 \$	10 357 \$	4 647 \$
Commissions de renouvellement des baux	1 071	650	2 549	2 531
<b>Total</b>	<b>3 019 \$</b>	<b>1 485 \$</b>	<b>12 906 \$</b>	<b>7 178 \$</b>

**Actif d'impôts futurs :**

La FPI est d'avis qu'elle a satisfait 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 au premier trimestre de 2009. En ce qui concerne les actifs et les passifs de la FPI et de ses autres entités intermédiaires, en excluant les placements immobiliers aux États-Unis, la valeur fiscale des actifs nets excédait leur valeur comptable nette aux fins de la comptabilisation d'approximativement 59 381 \$ au 31 décembre 2010 (39 032 \$ au 31 décembre 2009).

Conformément aux PCGR, la FPI comptabilise les actifs et passifs d'impôts futurs découlant des écarts temporaires déductibles ou imposables liés à ses immeubles aux États-Unis. La FPI a comptabilisé un actif d'impôts futurs de 297 \$ aux fins des impôts aux États-Unis.

**Acomptes sur des immeubles productifs de revenus :**

Au 31 décembre 2010, Artis a versé 16 081 \$ à titre d'acompte sur des immeubles productifs de revenus, comparativement à 1 350 \$ au 31 décembre 2009.

**Billets à recevoir :**

Parallèlement à l'acquisition de TransAlta Place en 2007, la FPI a acquis un billet à recevoir d'un montant de 31 000 \$. Le billet porte intérêt au taux de 5,89 % par an et est remboursable en divers versements mensuels du capital et des intérêts. Le billet est transférable au gré de la FPI et vient à échéance en mai 2023. La FPI a trois billets à recevoir additionnels découlant de l'acquisition et de la cession d'immeubles productifs de revenus. Le solde impayé des billets à recevoir totalise 27 142 \$ au 31 décembre 2010.

**Placement dans des titres de participation :**

Au 31 décembre 2010, la FPI avait investi 11 184 \$ dans des titres de participation. Artis a investi des liquidités excédentaires dans des titres de participation afin d'obtenir un meilleur rendement des liquidités excédentaires investies.

**Trésorerie et équivalents de trésorerie :**

Au 31 décembre 2010, la trésorerie et les équivalents de trésorerie de la FPI se chiffraient à 88 324 \$, comparativement à 35 907 \$ au 31 décembre 2009. Il est prévu que le solde sera investi dans des immeubles productifs de revenus au cours des périodes à venir ou utilisé aux fins du fonds de roulement. La totalité de la trésorerie et des équivalents de trésorerie de la FPI sont détenus dans des comptes courants ou des certificats de dépôt garantis par la banque.

**PASSIF**

	31 décembre 2010	31 décembre 2009	Augmentation (diminution)
Dette à long terme	1 291 783 \$	698 295 \$	593 488 \$
Autres passifs	130 444	100 308	30 136
Dette bancaire	8 000	30 700	(22 700)
	1 430 227 \$	829 303 \$	600 924 \$

La dette à long terme comprend les emprunts hypothécaires et les autres emprunts relatifs aux immeubles, ainsi que la valeur comptable de la composante passif des débetures convertibles émises par la FPI. Conformément aux PCGR, les débetures convertibles de la FPI sont séparées en deux composantes au moment de leur émission, soit une composante passif et une composante capitaux propres. La composante passif est comprise à sa valeur comptable dans la dette à long terme de la FPI.

Aux termes de la déclaration de fiducie de la FPI, le ratio d'endettement total de la FPI (à l'exclusion de l'endettement lié aux débetures convertibles) ne peut excéder 70 % de la valeur comptable brute. La valeur comptable brute correspond à la valeur comptable nette consolidée des actifs consolidés de la FPI, majorée du montant de l'amortissement cumulé des immeubles productifs de revenus et des autres actifs (y compris les actifs incorporels), tels qu'ils sont présentés au bilan et dans les notes complémentaires.

Le ratio de la dette (excluant les débetures convertibles) sur la valeur comptable brute d'Artis s'établissait à 48,7 % au 31 décembre 2010, comparativement à 47,4 % au 31 décembre 2009.



	31 décembre 2010	31 décembre 2009
Valeur comptable brute	2 388 700 \$	1 356 994 \$
Emprunts hypothécaires, autres emprunts et dette bancaire	1 164 092	642 963
Ratio emprunts hypothécaires, autres emprunts et dette bancaire/valeur comptable brute	48,7 %	47,4 %
Valeur comptable des débetures convertibles	135 691 \$	86 032 \$
Total de la dette à long terme et de la dette bancaire	1 299 783	728 995
Ratio total de la dette à long terme et de la dette bancaire/valeur comptable brute	54,4 %	53,7 %

Lors de l'assemblée annuelle et extraordinaire des actionnaires de 2009, la FPI a obtenu l'approbation des porteurs de parts quant à la modification de la déclaration de fiducie autorisant Artis à créer et à émettre une nouvelle catégorie de titres de participation privilégiés (les « parts privilégiées »). Artis estime que les parts privilégiées constitueront un placement intéressant pour certains investisseurs dans le contexte économique et les conditions de marché actuels. L'émission des parts privilégiées permettrait à la FPI d'attirer de nouveaux investisseurs et donnerait éventuellement à Artis l'occasion de réduire son coût du capital. L'émission de telles parts privilégiées est assujettie au soutien et à la demande d'un tel titre sur le marché. La FPI a obtenu une décision favorable en matière d'impôts sur le revenu de l'Agence du revenu du Canada relativement aux émissions futures éventuelles.

La politique de la FPI consiste à maintenir un ratio de la dette totale sur la valeur comptable brute de 60 % ou moins. Dans l'éventualité où la FPI émettrait des parts privilégiées, les fiduciaires ont approuvé une ligne directrice stipulant qu'aux fins du calcul du ratio de la dette sur la valeur comptable brute, les parts privilégiées (bien que considérées à titre de capitaux propres selon les PCGR du Canada) seront incluses dans la composante passif.

#### **Emprunts hypothécaires :**

Artis finance ses acquisitions en partie au moyen de la prise en charge d'emprunts hypothécaires. Par conséquent, la presque totalité des immeubles productifs de revenus de la FPI ont été donnés en garantie aux termes de conventions d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts. En 2010, des remboursements de 16 933 \$ (5 272 \$ au quatrième trimestre de 2010) ont été effectués sur le capital d'emprunts hypothécaires, comparativement à 12 367 \$ en 2009 (3 080 \$ au quatrième trimestre de 2009).

Au cours de 2010, la dette à long terme, incluant les emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, générée à l'acquisition d'immeubles productifs de revenus, déduction faite des frais de financement reportés, s'est établie à 564 231 \$ (214 219 \$ au quatrième trimestre de 2010). Au cours de 2010, Artis a réduit le solde de la ligne de crédit, le ramenant de 30 700 \$ à 8 000 \$, et a remboursé une tranche de 20 542 \$ des emprunts hypothécaires financés par le vendeur. Artis a refinancé des emprunts hypothécaires de 17 094 \$ arrivant à échéance et les a remplacés par de nouveaux emprunts hypothécaires de 30 547 \$, et elle a financé un immeuble non grevé de charges avec un emprunt hypothécaire de 4 000 \$.

Au 31 décembre 2010, la FPI avait une dette à taux variable de 183 584 \$, qui comprend le solde impayé 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 lié à une tranche de 66 584 \$ de la dette à taux variable (néant au 31 décembre 2009). La tranche de la dette à taux variable qui n'est pas couverte par les swaps de taux d'intérêt représente un montant de 117 000 \$, ou 9,0 % du total de la dette.

La durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance était de 4,8 ans au 31 décembre 2010, par rapport à 4,5 ans au 31 décembre 2009.



**Débetures convertibles :**

Le tableau qui suit présente les quatre séries de débetures convertibles en circulation au 31 décembre 2010 :

	Émission	Échéance	Taux d'intérêt nominal	31 décembre 2010		31 décembre 2009	
				Valeur comptable	Valeur nominale	Valeur comptable	Valeur nominale
Série A	4 août 2005	4 août 2010	7,75 %	– \$	– \$	595 \$	620 \$
Série B	9 novembre 2005	9 novembre 2010	7,50 %	–	–	2 175	2 313
Série C	4 mai 2006	31 mai 2013	6,25 %	25 894	29 920	24 535	29 920
Série D	30 novembre 2007	30 novembre 2014	5,00 %	16 391	17 000	16 257	17 000
Série E	9 juillet 2009	30 juin 2014	7,50 %	13 266	13 994	42 470	45 384
Série F	22 avril 2010	30 juin 2020	6,00 %	80 140	86 250	–	–
				135 691 \$	147 164 \$	86 032 \$	95 237 \$

La valeur comptable des débetures convertibles a augmenté de 49 659 \$ depuis le 31 décembre 2009. Cette augmentation résulte de l'émission des débetures convertibles de série F, qui a été contrebalancée par la conversion des débetures convertibles de série E et l'arrivée à échéance des débetures convertibles de série A et de série B en 2010. Les intérêts et les frais de financement sont aussi inclus dans la valeur comptable, et ils sont amortis selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Au 31 décembre 2010, le taux effectif moyen pondéré des débetures s'établissait à 8,35 %, en baisse comparativement au taux de 10,04 % enregistré au 31 décembre 2009.

**Autres passifs et dette bancaire :**

Les autres passifs comprennent les passifs incorporels, déduction faite de l'amortissement cumulé, que représentaient les loyers inférieurs au marché de 91 568 \$ au 31 décembre 2010, en hausse de 10 045 \$ par rapport à 81 523 \$ au 31 décembre 2009, en raison de l'acquisition d'immeubles au cours de l'exercice, contrebalancée par l'amortissement comptabilisé au cours de l'exercice. Les autres passifs comprennent des dépôts de garantie donnés par des locataires, les loyers payés d'avance au 31 décembre 2010, les créiteurs et charges à payer, ainsi que des distributions d'un montant de 6 793 \$ à payer aux porteurs de parts au 31 décembre 2010, ces distributions ayant été versées le 14 janvier 2011. La dette bancaire a trait au solde prélevé sur la facilité de crédit à terme renouvelable de la FPI. Au 31 décembre 2010, Artis avait prélevé un montant de 8 000 \$ sur la facilité de crédit relativement aux acquisitions de 2010. Les montants prélevés sur la facilité de crédit portent intérêt à un taux variable correspondant au taux des acceptations bancaires canadiennes ayant une échéance de 30 jours, majoré de 3,30 % par an.

**CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX PORTEURS DE PARTS**

Dans l'ensemble, les capitaux propres attribuables aux porteurs de parts ont augmenté de 358 805 \$ entre le 31 décembre 2010 et le 31 décembre 2009. L'augmentation découle principalement de l'émission de parts pour un montant de 393 796 \$, de la conversion de débetures convertibles de 29 506 \$ et de l'émission de débetures convertibles de 2 662 \$. Cette augmentation a été contrebalancée par les autres éléments du résultat étendu de 4 048 \$ de l'exercice et les distributions de 63 332 \$ versées aux porteurs de parts.

**SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT**

En 2010, Artis a généré des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation totalisant 70 602 \$, contre 41 113 \$ en 2009. Les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ont contribué au financement de distributions aux porteurs de parts de 63 332 \$ et ont été utilisés pour les remboursements sur le capital d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts de 16 933 \$.

Un montant en espèces de 23 601 \$ a été affecté à des dépenses en immobilisations au titre d'améliorations à des bâtiments, à des mesures incitatives à la prise à bail et à des frais de location, comparativement à 12 025 \$ en 2009.

Au 31 décembre 2010, Artis disposait de 88 324 \$ de trésorerie et d'équivalents de trésorerie. La direction prévoit que les fonds en caisse seront investis dans des immeubles productifs de revenus au cours des périodes à venir ou utilisés aux fins du fonds de roulement.

Le 22 septembre 2010, Artis a conclu une convention de prêt modifiée et refondue visant une facilité de crédit à terme renouvelable d'un montant total de 60 000 \$ pouvant servir à financer les acquisitions d'immeubles de bureaux, de commerces de détail et d'immeubles industriels. Une tranche de 5 000 \$ de la facilité de crédit pourrait servir aux fins générales du siège social. La facilité de crédit peut être prolongée de un an, à la discrétion de la FPI; si l'option n'est pas exercée, la facilité de crédit arrivera à échéance le 28 septembre 2011. Au 31 décembre 2010, la dette bancaire de la FPI s'élevait à 8 000 \$.

À sa connaissance, Artis n'est ni en défaut ni en retard en ce qui a trait aux paiements exigibles en vertu de ses obligations, y compris les distributions liées aux porteurs de parts, les paiements d'intérêts ou de capital sur les emprunts ou les clauses financières restrictives visant les emprunts pour l'exercice terminé le 31 décembre 2010.

La direction de la FPI prévoit être en mesure de respecter la totalité de ses obligations et de ses engagements en capital à court terme concernant les immeubles grâce aux fonds provenant de ses activités d'exploitation, au produit du refinancement des emprunts hypothécaires, à de nouvelles émissions de débetures ou de parts et à des facilités de crédit et des fonds en caisse disponibles.

### **OBLIGATIONS CONTRACTUELLES**

	Total	Moins de un an	De 1 an à 3 ans	De 4 ans à 5 ans	Après 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 <sup>1</sup>	147 164	–	29 920	30 994	86 250
<b>Total</b>	<b>1 342 594 \$</b>	<b>96 618 \$</b>	<b>336 938 \$</b>	<b>413 958 \$</b>	<b>495 080 \$</b>

1. En supposant que les débetures ne soient pas converties ni remboursées avant l'échéance, et qu'elles soient réglées en espèces à l'échéance.

Au 31 décembre 2010, les obligations échéant à moins de un an comprenaient des créditeurs et autres passifs de 29 382 \$, des emprunts hypothécaires de 36 263 \$, un montant de 8 000 \$ prélevé sur la facilité de crédit à terme renouvelable, et des remboursements sur le capital d'emprunts hypothécaires de 22 973 \$.

## SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES

 en milliers de dollars, sauf les montants par part<sup>1</sup>

	T4 2010	T3 2010	T2 2010	T1 2010	T4 2009	T3 2009	T2 2009	T1 2009
Produits	60 667 \$	50 603 \$	42 984 \$	37 307 \$	35 243 \$	33 517 \$	33 487 \$	34 606 \$
Charges d'exploitation des immeubles	21 251	16 258	12 885	11 638	11 590	10 487	10 393	11 020
Bénéfice net d'exploitation des immeubles	39 416	34 345	30 099	25 669	23 653	23 030	23 094	23 586
Intérêts	16 180	15 044	13 189	10 422	10 438	10 029	9 766	9 867
	23 236	19 301	16 910	15 247	13 215	13 001	13 328	13 719
Charges (produits)								
Siège social	2 129	1 870	1 521	1 224	1 330	705	1 288	1 201
Amortissement	22 522	19 061	15 939	13 464	13 286	12 523	12 862	15 582
(Gain) perte non réalisé(e) au titre des instruments financiers	(2 720)	700	(66)	80	(95)	297	60	204
(Gain) perte découlant de la conversion de devises	2 488	553	(96)	–	–	–	–	–
	24 419	22 184	17 298	14 768	14 521	13 525	14 210	16 987
Bénéfice (perte) avant les éléments suivants	(1 183)	(2 883)	(388)	479	(1 306)	(524)	(882)	(3 268)
Perte à la résiliation de la convention relative à Interplex II	–	–	–	–	–	–	(7 287)	–
Part des porteurs sans contrôle	–	–	–	–	–	–	45	(5)
Bénéfice (perte) avant impôts sur les bénéfices et activités abandonnées	(1 183) \$	(2 883) \$	(388) \$	479 \$	(1 306) \$	(524) \$	(8 124) \$	(3 273) \$
Économie (charge) d'impôts	200	–	–	–	–	–	–	(10 895)
Bénéfice provenant des activités abandonnées	–	–	–	–	5 446	616	8 234	637
Bénéfice (perte) de la période	(983) \$	(2 883) \$	(388) \$	479 \$	4 140 \$	92 \$	110 \$	(13 531) \$
Autres éléments du résultat étendu :								
Perte non réalisée découlant de la conversion de devises	(94) \$	(179) \$	– \$	– \$	– \$	– \$	– \$	– \$
Autres éléments du résultat étendu pour la période	(1 077) \$	(3 062) \$	(388) \$	479 \$	4 140 \$	92 \$	110 \$	(13 531) \$
Bénéfice (perte) par part, de base	(0,01) \$	(0,05) \$	(0,01) \$	0,01 \$	0,11 \$	0,00 \$	0,00 \$	(0,42) \$
Bénéfice (perte) par part, dilué(e)	(0,01) \$	(0,05) \$	(0,01) \$	0,01 \$	0,11 \$	0,00 \$	0,00 \$	(0,42) \$

1. Les informations trimestrielles ci-dessus ont été reclassées de façon à tenir compte des activités abandonnées.

Artis a procédé à la cession de plusieurs immeubles en 2009 et a fait l'acquisition d'immeubles au quatrième trimestre de 2009 et tout au long de 2010, ce qui a entraîné une volatilité des résultats trimestriels. En raison de ces activités d'acquisition réalisées depuis le quatrième trimestre de 2009, les produits et le bénéfice net d'exploitation des immeubles tirés des activités poursuivies d'Artis ont augmenté de façon constante au cours des derniers trimestres. Artis dispose de capitaux qui n'avaient pas tous été investis en date du 31 décembre 2010. En excluant certains ajustements qui seront apportés au bénéfice net à l'adoption des IFRS, la direction prévoit une croissance additionnelle des produits et du bénéfice net d'exploitation des immeubles, au fur et à mesure que les capitaux seront investis dans des activités d'acquisition continues au cours des périodes à venir.

**Rapprochement du bénéfice (de la perte) selon les PCGR et du bénéfice distribuable :**

en milliers, sauf les montants par part

	T4 2010	T3 2010	T2 2010	T1 2010	T4 2009	T3 2009	T2 2009	T1 2009
Bénéfice (perte) de la période	(983) \$	(2 883) \$	(388) \$	479 \$	4 140 \$	92 \$	110 \$	(13 531) \$
Ajouter :								
Amortissement (déduction faite des frais de location amortis)	21 217	17 834	15 140	12 721	12 597	12 175	12 945	15 933
Accroissement de la composante passif des débetures	564	601	562	496	516	473	373	362
Charge liée à la rémunération à base de parts	138	42	30	11	8	37	54	61
Annulation d'options	–	–	–	–	–	(484)	–	–
(Gain) perte non réalisé(e) au titre des instruments financiers	(2 720)	700	(66)	80	(95)	297	60	204
Perte à la résiliation de la convention relative à Interplex II	–	–	–	–	–	–	7 287	–
Gain à la cession d'immeubles productifs de revenus	–	–	–	–	(5 460)	(403)	(7 988)	(591)
(Économie) charge d'impôts futurs	(297)	–	–	–	–	–	–	11 127
Autres ajustements :								
Loyers provenant d'un immeuble <sup>1</sup>	–	–	–	–	–	–	–	300
Part des porteurs sans contrôle <sup>2</sup>	–	–	–	–	–	–	58	33
<b>Bénéfice distribuable pour la période</b>	<b>17 919 \$</b>	<b>16 294 \$</b>	<b>15 278 \$</b>	<b>13 787 \$</b>	<b>11 706 \$</b>	<b>12 187 \$</b>	<b>12 899 \$</b>	<b>13 898 \$</b>
Ajouter :								
(Gain) perte découlant de la conversion de devises <sup>3</sup>	2 488	553	(96)	–	–	–	–	–
<b>Bénéfice distribuable pour la période excluant l'incidence de la conversion de devises</b>	<b>20 407 \$</b>	<b>16 847 \$</b>	<b>15 182 \$</b>	<b>13 787 \$</b>	<b>11 706 \$</b>	<b>12 187 \$</b>	<b>12 899 \$</b>	<b>13 898 \$</b>
<b>Bénéfice distribuable par part</b>								
De base	0,24 \$	0,27 \$	0,30 \$	0,32 \$	0,32 \$	0,37 \$	0,39 \$	0,42 \$
Dilué	0,24 \$	0,26 \$	0,29 \$	0,31 \$	0,30 \$	0,34 \$	0,38 \$	0,41 \$
<b>Bénéfice distribuable par part excluant l'incidence de la conversion de devises</b>								
De base	0,28 \$	0,28 \$	0,30 \$	0,32 \$	0,32 \$	0,37 \$	0,39 \$	0,42 \$
Dilué	0,27 \$	0,27 \$	0,29 \$	0,31 \$	0,30 \$	0,34 \$	0,38 \$	0,41 \$
<b>Nombre moyen pondéré de parts</b>								
De base <sup>4</sup>	74 012	60 493	50 097	43 105	37 138	33 364	33 019	33 107
Dilué <sup>4</sup>	82 077	69 043	59 741	49 402	44 506	40 793	36 101	36 189

1. Le bénéfice distribuable comprend des loyers provenant d'un immeuble, lesquels représentent les produits en espèces qui ont été obtenus aux termes de la convention d'achat-vente relative à Interplex II et qui n'ont pas été inscrits dans les produits aux états consolidés des résultats de la FPI étant donné que le projet est en cours d'aménagement.

2. Le bénéfice distribuable comprend le bénéfice attribuable à la part des porteurs sans contrôle, puisqu'il vise les parts de catégorie B qui sont comprises dans le nombre moyen pondéré de parts en circulation aux fins de ce calcul.

3. L'incidence de la conversion de devises découlant directement de l'acquisition d'immeubles aux États-Unis est ajoutée au bénéfice distribuable.

4. Le nombre moyen pondéré de parts ayant servi au calcul du bénéfice distribuable par part tient compte des parts de catégorie B émises par la filiale de la FPI, AXLP, à compter du quatrième trimestre de 2006. Dans la mesure où leur effet est dilutif, les options et les débetures convertibles sont prises en compte pour établir la moyenne pondérée diluée.

**Rapprochement du bénéfice (de la perte) selon les PCGR et des fonds provenant de l'exploitation :**

en milliers, sauf les montants par part

	T4 2010	T3 2010	T2 2010	T1 2010	T4 2009	T3 2009	T2 2009	T1 2009
Bénéfice (perte) de la période	(983) \$	(2 883) \$	(388) \$	479 \$	4 140 \$	92 \$	110 \$	(13 531) \$
Ajouter l'amortissement des éléments suivants :								
Immeubles productifs de revenus	10 754	9 373	7 935	6 714	6 523	6 332	6 529	7 480
Contrats de location existants acquis	10 463	8 461	7 204	6 007	6 073	5 841	6 414	8 451
Relations clients	–	–	1	–	1	2	2	2
Mesures incitatives à la prise à bail et frais de location	1 276	1 198	770	716	675	731	612	705
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits	143	124	108	104	141	71	63	65
(Gain) perte non réalisé(e) au titre des instruments financiers	(2 720)	700	(66)	80	(95)	297	60	204
Perte à la résiliation de la convention relative à Interplex II	–	–	–	–	–	–	7 287	–
Gain à la cession d'immeubles productifs de revenus	–	–	–	–	(5 460)	(403)	(7 988)	(591)
(Économie) charge d'impôts futurs	(297)	–	–	–	–	–	–	11 127
Autres ajustements :								
Loyers provenant d'un immeuble <sup>1</sup>	–	–	–	–	–	–	–	300
Part des porteurs sans contrôle <sup>2</sup>	–	–	–	–	–	–	58	33
<b>Fonds provenant de l'exploitation pour la période</b>	<b>18 636 \$</b>	<b>16 973 \$</b>	<b>15 564 \$</b>	<b>14 100 \$</b>	<b>11 998 \$</b>	<b>12 963 \$</b>	<b>13 147 \$</b>	<b>14 245 \$</b>
Ajouter :								
(Gain) perte découlant de la conversion de devises <sup>3</sup>	2 488	553	(96)	–	–	–	–	–
<b>Fonds provenant de l'exploitation pour la période excluant l'incidence de la conversion de devises</b>	<b>21 124 \$</b>	<b>17 526 \$</b>	<b>15 468 \$</b>	<b>14 100 \$</b>	<b>11 998 \$</b>	<b>12 963 \$</b>	<b>13 147 \$</b>	<b>14 245 \$</b>
<b>Fonds provenant de l'exploitation par part</b>								
De base	0,25 \$	0,28 \$	0,31 \$	0,33 \$	0,32 \$	0,39 \$	0,40 \$	0,43 \$
Dilués	0,25 \$	0,28 \$	0,30 \$	0,32 \$	0,31 \$	0,36 \$	0,39 \$	0,42 \$
<b>Fonds provenant de l'exploitation par part excluant l'incidence de la conversion de devises</b>								
De base	0,29 \$	0,29 \$	0,31 \$	0,33 \$	0,32 \$	0,39 \$	0,40 \$	0,43 \$
Dilués	0,28 \$	0,28 \$	0,30 \$	0,32 \$	0,31 \$	0,36 \$	0,39 \$	0,42 \$
<b>Nombre moyen pondéré de parts :</b>								
De base <sup>4</sup>	74 012	60 493	50 097	43 105	37 138	33 364	33 019	33 107
Dilué <sup>4</sup>	75 554	68 872	57 786	47 447	42 551	38 838	34 146	34 234

1. Les fonds provenant de l'exploitation comprennent des loyers provenant d'un immeuble, lesquels représentent les produits en espèces qui ont été obtenus aux termes de la convention d'achat-vente relative à Interplex II et qui n'ont pas été inscrits dans les produits aux états consolidés des résultats de la FPI étant donné que le projet est en cours d'aménagement.

2. Les fonds provenant de l'exploitation comprennent le bénéfice attribuable à la part des porteurs sans contrôle, puisqu'il vise les parts de catégorie B qui sont comprises dans le nombre moyen pondéré de parts en circulation aux fins de ce calcul.

3. L'incidence de la conversion de devises découlant directement de l'acquisition d'immeubles aux États-Unis est ajoutée aux fonds provenant de l'exploitation.

4. Le nombre moyen pondéré de parts ayant servi au calcul des fonds provenant de l'exploitation par part tient compte des parts de catégorie B émises par la filiale de la FPI, AXLP, à compter du quatrième trimestre de 2006. Dans la mesure où leur effet est dilutif, les options et les débetures convertibles sont prises en compte pour établir la moyenne pondérée diluée.

Artis a procédé à la cession de plusieurs immeubles en 2009 et a fait l'acquisition d'immeubles au quatrième trimestre de 2009 et tout au long de 2010, ce qui a entraîné une volatilité des résultats trimestriels. En raison de ces activités d'acquisition réalisées depuis le quatrième trimestre de 2009, le bénéfice distribuable et les fonds provenant de l'exploitation d'Artis ont augmenté de façon constante au cours des derniers trimestres. Artis dispose de capitaux qui n'avaient pas tous été investis en date du 31 décembre 2010. En excluant certains ajustements qui seront apportés au bénéfice net à l'adoption des IFRS, la direction prévoit une croissance additionnelle du bénéfice distribuable et des fonds provenant de l'exploitation, au fur et à mesure que les capitaux seront investis dans des activités d'acquisition continues au cours des périodes à venir.

## OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

	Trimestres terminés les 31 décembre		Exercices terminés les 31 décembre	
	2010	2009	2010	2009
Frais juridiques passés en charges	26 \$	214 \$	68 \$	494 \$
Frais juridiques capitalisés	594	413	2 688	1 286
Frais de services-conseils	1 182	710	3 859	2 813
Coûts d'acquisition capitalisés	1 695	352	4 438	352
Frais de gestion des immeubles	2 167	1 516	6 988	5 312
Commissions de renouvellement des baux capitalisés	275	167	617	1 278
Frais liés aux améliorations aux bâtiments capitalisés	5 058	1 159	10 162	3 577
Mesures incitatives à la prise à bail capitalisées	–	26	544	139
Frais de service	–	–	–	198
Frais de consultation	25	150	100	150

La FPI a engagé des frais juridiques auprès d'un cabinet d'avocats associé à un fiduciaire de la FPI relativement aux placements par voie de prospectus, 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).

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 s'élevait à 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 ajusté des actifs de la FPI, ainsi que des frais d'acquisition correspondant à 0,5 % du coût d'acquisition de chaque immeuble.

Artis a la possibilité de résilier la convention de gestion d'actifs dans certaines circonstances, notamment à tout moment à condition d'adresser un préavis de 120 jours à Marwest Realty dans le cas où la FPI déciderait d'internaliser sa gestion, sans pénalité ni frais de résiliation (à moins que la résiliation en question n'ait lieu après une offre publique d'achat de la FPI, auquel cas Marwest Realty a le droit de recevoir des frais de résiliation équivalant aux honoraires qu'elle aurait normalement reçus avant l'échéance de la convention). Marwest Realty et les sociétés du même groupe (collectivement, le « groupe Marwest ») ont accordé à Artis un droit de premier refus sur les immeubles de bureaux, les commerces de détail et les immeubles industriels qui sont proposés au groupe Marwest ou aménagés par un membre du groupe Marwest. Ce droit de premier refus est valable tant que Marwest Realty reste le gestionnaire des actifs de la FPI.

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 s'élevait à 390 \$ (136 \$ au 31 décembre 2009). En sa qualité de gestionnaire général d'immeubles de la FPI, Marwest Management a droit à des honoraires de gestion, à des commissions de renouvellement des baux et à des honoraires liés aux améliorations locatives à des taux commercialement raisonnables.

La FPI a engagé des frais liés aux améliorations à des bâtiments et aux mesures incitatives à la prise à bail qu'elle a payés à Marwest Construction Ltd. et à Marwest Development Corporation, sociétés apparentées à certains fiduciaires et dirigeants de la FPI. Le montant à payer au 31 décembre 2010 s'élevait à 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 de ces conventions. Le montant à payer au 31 décembre 2010 s'élevait à néant (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 s'élevait à 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.

## DONNÉES SUR LES PARTS EN CIRCULATION

Le solde des parts en circulation au 1<sup>er</sup> mars 2011 s'établit comme suit :

Parts en circulation au 31 décembre 2010	75 477 308
Parts émises (RRD)	84 158
Parts émises à la conversion de débetures	117 738
Parts en circulation au 1 <sup>er</sup> mars 2011	<u>75 679 204</u>

Le solde des options en cours au 1<sup>er</sup> mars 2011 s'établit comme suit :

	Options en cours	Options pouvant être exercées
Options à 11,28 \$, émises le 25 février 2010	271 250	67 813
Options à 13,30 \$, émises le 10 septembre 2010	399 000	–
Options à 13,44 \$, émises le 15 octobre 2010	400 000	–
	<u>1 070 250</u>	<u>67 813</u>

## PERSPECTIVES POUR 2011

Artis est une FPI dont le portefeuille diversifié se compose d'immeubles industriels, de commerces de détail et d'immeubles de bureaux. Le portefeuille d'Artis est également diversifié d'un point de vue géographique, les immeubles détenus étant situés dans l'Ouest canadien, en Ontario et dans des marchés choisis aux États-Unis.

Selon le rapport d'analyse économique globale de la Banque Scotia de décembre 2010, le PIB réel devrait connaître une croissance de 2,2 % au Canada en 2011. Les perspectives de croissance du PIB dans les provinces canadiennes où Artis détient des immeubles sont également favorables; on s'attend en effet à une croissance du PIB de 2,6 % au Manitoba, de 4,2 % en Saskatchewan, de 3,7 % en Alberta, de 2,7 % en Colombie-Britannique et de 2,4 % en Ontario. Artis a également diversifié ses activités avec discernement vers d'autres régions qui devraient jouir d'une solide croissance du PIB, notamment dans la région métropolitaine de Minneapolis/St. Paul au Minnesota, pour laquelle la croissance prévue du PIB est de 3,2 %.

À moins que ne surviennent d'autres difficultés imprévues sur les marchés mondiaux, la direction d'Artis s'attend à une reprise continue de l'économie au Canada et aux États-Unis et à une amélioration des données fondamentales du secteur de l'immobilier. La compression continue du taux de capitalisation et la forte concurrence au chapitre de l'offre de produits de qualité entraveront la croissance continue au moyen d'acquisitions. Toutefois, Artis continue d'étudier certaines occasions d'acquérir d'autres immeubles commerciaux rentables et de grande qualité dans des marchés choisis.

Au 31 décembre 2010, la trésorerie et les équivalents de trésorerie d'Artis se chiffraient à 88 324 \$, et la FPI disposait aussi de placements additionnels de 11 184 \$ et d'une ligne de crédit disponible de 52 000 \$. La trésorerie et les équivalents de trésorerie ont été en partie utilisés pour financer deux acquisitions totalisant 18 000 \$ effectuées après le 31 décembre 2010. Le 7 janvier 2011, Artis a acquis deux immeubles industriels totalisant 48 119 pieds carrés situés à Calgary, en Alberta, et le 28 février 2011, elle a acquis un immeuble de bureaux à locataire unique de 28 520 pieds carrés situé à Edmonton, en Alberta. Dans les deux cas, le prix d'achat a été réglé au moyen d'espèces.

Artis a annoncé la conclusion d'une entente inconditionnelle visant l'acquisition de 15 autres immeubles industriels au Minnesota, pour un prix d'achat totalisant 73 200 \$ US. La FPI prévoit conclure l'acquisition le 31 mars 2011, laquelle sera financée au moyen d'espèces et du produit tiré d'un nouveau financement hypothécaire.

Artis prévoit que ses immeubles continueront d'offrir un rendement conforme à celui du marché. Des possibilités de croissance sont présentes, puisque les baux venant à échéance peuvent être renouvelés ou reloués à des taux plus élevés. Artis revoit de façon continue les taux de location en vigueur sur le marché pour la totalité de son portefeuille. La direction estime que les taux de location moyens pondérés du marché au 31 décembre 2010 pour l'ensemble du portefeuille sont 3,3 % plus élevés que les taux en vigueur à l'échéance.



## RISQUES ET INCERTITUDES

### PROPRIÉTÉ DES IMMEUBLES

Tous les placements dans des biens immobiliers sont soumis à des éléments de risque et subissent l'incidence de bon nombre de facteurs, notamment la conjoncture économique générale, les marchés immobiliers locaux, l'offre et la demande de locaux à louer, ainsi que la concurrence que livrent les autres immeubles présentant des locaux inoccupés. Les immeubles de la FPI sont situés dans cinq provinces canadiennes et dans quatre États américains, et la majorité des immeubles, mesurés selon la superficie locative brute, sont dans la province d'Alberta. Par conséquent, les immeubles subissent l'incidence de facteurs qui influent sur les marchés immobiliers respectifs. Ces facteurs peuvent différer de ceux qui ont une incidence sur les marchés immobiliers ailleurs au Canada et aux États-Unis.

### TAUX D'INTÉRÊT ET FINANCEMENT PAR EMPRUNT

Artis sera soumise aux risques liés au financement par emprunt. Il est impossible de garantir qu'Artis sera en mesure de refinancer sa dette actuelle à des conditions qui lui seront a priori ou plus favorables. L'incapacité de remplacer le financement de la dette à son échéance aurait une incidence défavorable sur la situation financière et les résultats d'Artis.

La direction a recours à diverses méthodes en vue de réduire ce risque. D'une part, la direction envisage de répartir le renouvellement des principaux contrats de location touchant les immeubles en fonction du moment où la dette hypothécaire sur ces immeubles doit être refinancée. D'autre part, la direction cherche à obtenir du financement auprès d'un grand nombre de prêteurs, et ce, pour chacun des immeubles. Enfin, lorsque c'est pertinent, les modalités des emprunts hypothécaires sont conçues de façon à ce que le risque lié au financement par emprunt soit équilibré pour tout exercice donné.

Artis est également exposée au risque de taux d'intérêt lié à la facilité de crédit à terme renouvelable, aux emprunts hypothécaires et aux débetures non garanties de la FPI devant être réglés pour satisfaire aux exigences de refinancement prévues respectives au cours de l'année à laquelle ils arrivent à échéance. La FPI réduit au minimum le risque en limitant la dette à 70 % de la valeur comptable brute et en limitant le montant de ses emprunts à taux variable. La majorité des emprunts hypothécaires et des débetures de la FPI sont à taux fixes. Au 31 décembre 2010, la FPI avait une dette à taux variable de 183 584 \$, qui comprend le solde impayé 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).

La FPI a un ratio emprunts hypothécaires, autres emprunts et dette bancaire/valeur comptable brute de 48,7 %, en hausse comparativement à 47,4 % au 31 décembre 2009. Des tranches d'environ 3,6 % et 10,2 % des emprunts hypothécaires d'Artis viennent à échéance en 2011 et en 2012, respectivement.

## RISQUE DE CRÉDIT ET RÉPARTITION DES LOCATAIRES

Artis est exposée au risque de non-paiement de la part des locataires. La direction atténue ce risque en cherchant à acquérir des immeubles de catégories d'actif différentes. En outre, la direction cherche à acquérir des immeubles visés par des contrats de location comportant des clauses restrictives exhaustives et bien définies. Le portefeuille d'Artis comprend plus de 1 783 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance est de 5,7 années. Des organismes nationaux ou gouvernementaux occupaient environ 65 % du portefeuille de la FPI. Comme il est indiqué ci-dessous, le plus important locataire, selon les produits bruts, est AMEC Americas Ltd., fournisseur mondial de services de consultation, d'ingénierie et de gestion de projets dans les secteurs de l'énergie, de l'électricité et de la transformation. AMEC Americas Ltd. est inscrite à la Bourse de Londres et ses produits annuels pour 2009 sont supérieurs à 2,5 G£. Le deuxième locataire en importance, selon les produits bruts, est TransAlta Corporation, une entreprise multinationale cotée BBB par Standard & Poor's dont la capitalisation boursière se chiffre à plus de 4,8 G\$. Au 31 décembre 2010, les locataires qui sont des organismes gouvernementaux comptent pour 6,9 % des produits bruts de la FPI et occupent 5,1 % de l'ensemble de la SLB.

### Liste des 20 principaux locataires selon les produits bruts

Locataire	% du total des produits bruts	SLB (en milliers de pi <sup>2</sup> )	% du total de la SLB	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
AMEC Americas Ltd.	3,5 %	200	1,6 %	2,7
TransAlta Corporation	2,0 %	336	2,7 %	12,4
Sobeys	1,5 %	191	1,5 %	10,2
PMC - Sierra	1,5 %	148	1,2 %	5,5
Birchcliff Energy	1,4 %	59	0,5 %	6,9
Shoppers Drug Mart	1,3 %	118	0,9 %	6,2
Credit Union Central	1,2 %	90	0,7 %	11,0
TD Bank	1,2 %	92	0,7 %	9,3
Home Depot	1,1 %	95	0,8 %	8,8
Data Sciences International	1,1 %	116	0,9 %	9,5
Sport Alliance of Ontario	1,1 %	85	0,7 %	13,5
Deloitte & Touche	1,0 %	76	0,6 %	8,8
Bell Canada	1,0 %	76	0,6 %	5,5
Kuehne + Nagel Ltd.	1,0 %	300	2,4 %	12,5
HP Group Insurance Mgmt Ltd.	0,9 %	75	0,6 %	12,2
Aikins	0,9 %	60	0,5 %	3,8
Q9 Networks Inc.	0,9 %	35	0,3 %	5,7
MTS Allstream	0,8 %	77	0,6 %	15,8
Maple Leaf Consumer Foods Inc.	0,8 %	163	1,3 %	18,5
Celestica International Inc.	0,8 %	50	0,4 %	0,8
<b>Total</b>	<b>25,0 %</b>	<b>2 442</b>	<b>19,5 %</b>	<b>9,8</b>

### Organismes gouvernementaux locataires selon les produits bruts

Locataire	% du total des produits bruts	SLB (en milliers de pi <sup>2</sup> )	% du total de la SLB	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
Gouvernement fédéral	3,5 %	312	2,5 %	4,3
Gouvernements provinciaux	2,5 %	225	1,8 %	3,4
Organismes municipaux	0,9 %	107	0,8 %	5,3
<b>Total</b>	<b>6,9 %</b>	<b>644</b>	<b>5,1 %</b>	<b>4,2</b>

Durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (pour l'ensemble du portefeuille)

5,7

## RISQUE ASSOCIÉ AU RENOUVELLEMENT DES CONTRATS DE LOCATION

La valeur des immeubles productifs de revenus et la stabilité des flux de trésorerie qui en sont tirés sont tributaires du taux d'occupation et des loyers prévus aux contrats de location. Rien ne garantit qu'un contrat de location sera renouvelé à l'échéance ni qu'il le sera à des conditions favorables. En outre, rien ne garantit qu'un locataire puisse être remplacé. Un ralentissement de l'économie canadienne ou américaine aurait une incidence négative sur la demande de locaux dans les commerces de détail et immeubles de bureaux et dans les immeubles industriels, ce qui donnerait lieu à un accroissement du risque de non-renouvellement des contrats de location venant à échéance à court terme.

Le tableau suivant détaille le calendrier des échéances du portefeuille.

Échéance	Canada					Immeubles de bureaux de Calgary seulement	États-Unis		Total
	Alberta	Colombie- Britannique	Manitoba	Saskatchewan	Ontario		Minnesota	Autres	
2011	6,2 %	1,2 %	4,2 %	0,4 %	0,8 %	2,1 %	2,7 %	0,0 %	15,5 %
2012	3,0 %	1,3 %	3,3 %	0,1 %	0,5 %	1,1 %	0,2 %	0,0 %	8,4 %
2013	4,8 %	2,1 %	4,0 %	1,1 %	0,2 %	2,5 %	0,2 %	0,0 %	12,4 %
2014	3,0 %	1,1 %	4,4 %	0,7 %	0,1 %	0,4 %	0,1 %	0,0 %	9,4 %
2015	3,0 %	1,5 %	4,2 %	0,4 %	1,0 %	0,4 %	0,7 %	0,0 %	10,8 %
2016 et par la suite	16,1 %	4,9 %	4,6 %	2,3 %	4,5 %	3,4 %	3,2 %	2,7 %	38,3 %
Baux au mois	0,0 %	0,0 %	0,1 %	0,0 %	0,1 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,2 %
Locaux libres	1,4 %	0,6 %	1,1 %	0,1 %	0,4 %	0,5 %	1,4 %	0,0 %	5,0 %
<b>Total de la SLB (en milliers de pi<sup>2</sup>)</b>	<b>4 738</b>	<b>1 606</b>	<b>3 261</b>	<b>641</b>	<b>948</b>	<b>1 323</b>	<b>1 068</b>	<b>336</b>	<b>12 598</b>

Les biens immobiliers d'Artis sont situés dans cinq provinces canadiennes et dans quatre États américains et se composent d'immeubles de bureaux, de commerces de détail et d'immeubles industriels. Au 31 décembre 2010, une portion importante de ces biens, en termes de SLB, se trouve au Manitoba et en Alberta. Également en termes de SLB, les trois principaux segments qui composent le portefeuille de la FPI par municipalité et par type d'actif sont les immeubles industriels de Winnipeg, les immeubles de bureaux de Calgary et les immeubles de bureaux de Winnipeg.

À ce jour, environ 16,1 % des contrats relatifs aux immeubles industriels de Winnipeg et 42,9 % des contrats relatifs aux immeubles de bureaux de Calgary venant à échéance en 2011 ont été renouvelés ou de nouvelles ententes de location ont été conclues. Au total, 53,2 % des programmes de location pour 2011 et 18,3 % des programmes pour 2012 ont été complétés.

## RISQUE FISCAL

Le 22 juin 2007, les nouvelles règles relatives aux EIPD (décrites plus en détail précédemment sous la rubrique « Charge d'impôts ») ont été promulguées. Les nouvelles règles prévoient que certaines distributions effectuées par une EIPD ne seront plus déductibles au moment de calculer le bénéfice imposable de cette EIPD, et que 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 bénéficiaires (les « conditions relatives aux FPI »). Pour remplir les conditions relatives aux FPI, une fiducie doit réussir certains tests techniques qui pourraient ne pas convenir entièrement aux biens immobiliers et aux structures d'activités habituels. Avant la fin de 2008, la FPI a entrepris diverses activités de restructuration afin de se soumettre aux exigences liées aux conditions relatives aux FPI, et la FPI prévoit se conformer à ces exigences, de sorte que les nouvelles règles relatives aux EIPD ne s'appliqueront pas à la FPI en 2009 ni au cours des exercices ultérieurs. La FPI est d'avis qu'elle a rempli les conditions relatives aux FPI tout au long des exercices terminés les 31 décembre 2010 et 2009. Toutefois, rien ne garantit que la FPI continuera d'être en mesure de remplir les conditions relatives aux FPI à l'avenir, de façon à ce que la FPI ne soit pas assujettie à l'impôt en vertu des nouvelles règles relatives aux EIPD.

En vertu des nouvelles règles relatives aux EIPD, une filiale intermédiaire de la FPI peut aussi constituer une EIPD. Certaines modifications techniques apportées à la définition des EIPD afin d'exclure certaines filiales intermédiaires d'une EIPD pouvant satisfaire à certaines conditions relatives à la propriété ont été adoptées le 12 mars 2009.

La FPI exerce des activités aux États-Unis par l'entremise d'une société de portefeuille américaine (Artis US Holdings Inc.) qui est financée à l'aide des capitaux propres fournis par la FPI et de titres de créance sous forme de billets payables à la FPI. Au 31 décembre 2010, Artis US Holdings Inc. devait 10,4 M\$ à la FPI, montant qui est éliminé à la consolidation des états financiers.

Les billets ont été comptabilisés à titre de passif aux fins de l'impôt fédéral américain. Si l'Internal Revenue Service (l'« IRS ») ou un tribunal détermine que les billets devraient être traités comme des capitaux propres et non comme un passif aux fins de l'impôt, les intérêts sur les billets deviendraient imposables à titre de dividende et ils ne seraient par conséquent pas déductibles aux fins de l'impôt fédéral américain. De plus, si l'IRS détermine que les intérêts sur les billets ne constituent pas des intérêts négociés sans lien de dépendance, l'excédent des intérêts sur ces billets par rapport aux intérêts négociés sans lien de dépendance ne serait pas déductible et serait imposé à titre de paiement de dividende plutôt qu'à titre de paiement d'intérêts. Cela accroîtrait le passif d'impôts de la FPI aux fins de l'impôt fédéral américain. Par ailleurs, la FPI pourrait être tenue de payer des pénalités. Une hausse du passif d'impôts pourrait avoir une incidence défavorable sur la capacité d'Artis US Holdings Inc. à effectuer les paiements sur les billets ou sur la capacité de la FPI à verser des distributions à ses porteurs de parts.

## **RISQUE DE CHANGE**

La FPI détient des immeubles situés aux États-Unis et elle est par conséquent assujettie à des fluctuations du taux de change susceptibles d'influer sur sa situation financière et ses résultats. Afin d'atténuer en partie ce risque, les emprunts de la FPI grevant les immeubles aux États-Unis sont détenus en dollars américains, ce qui procure une couverture naturelle.

## **AUTRES RISQUES**

Outre les risques décrits précédemment, la FPI est soumise à plusieurs autres risques, y compris des risques concernant le manque de liquidité des placements immobiliers ainsi que les risques liés aux pertes générales non assurées et aux questions d'ordre environnemental éventuelles.

La FPI peut également être soumise à des risques liés aux baux immobiliers pour les immeubles dans lesquels la FPI détient une participation, aux marchés boursiers, à la responsabilité des porteurs de parts, à la disponibilité des flux de trésorerie, aux fluctuations des distributions en espèces, aux modifications apportées à la législation et à la dépendance envers le personnel clé de Marwest Realty à titre de gestionnaire des actifs.

## **ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES**

La direction de la FPI estime que ce sont les conventions comptables ci-après qui font le plus appel à ses estimations et à son jugement.

## **RÉPARTITION DU PRIX D'ACHAT DES IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENUS**

La FPI a adopté les exigences de l'abrégié des délibérations CPN-140, Comptabilisation des contrats de location-exploitation acquis dans le cadre d'une acquisition d'actifs ou d'un regroupement d'entreprises. Selon cet abrégié, une entreprise qui acquiert un bien immobilier dans le cadre d'une acquisition d'actifs ou d'un regroupement d'entreprises doit attribuer une fraction du prix d'achat aux contrats de location-exploitation existants faisant partie de l'acquisition du bien immobilier, en fonction de leur juste valeur. L'adoption de cette norme a donné naissance à des actifs et à des passifs incorporels, lesquels sont amortis selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée du contrat de location et sur les périodes de renouvellement non résiliables, le cas échéant. Si un locataire libère la superficie qu'il a louée avant la fin du contrat de location et que certains paiements de loyer n'ont pas été effectués, tout solde non amorti des actifs ou des passifs incorporels sera radié.

La répartition du prix d'achat aux immeubles productifs de revenus et aux actifs et passifs incorporels respectifs et l'amortissement connexe des actifs exigent la formulation d'estimations et l'exercice du jugement de la direction.

## **PERTE DE VALEUR DES ACTIFS**

Aux termes des PCGR du Canada, la FPI est tenue de ramener à la juste valeur les actifs ayant subi une baisse de valeur. Les actifs les plus importants de la FPI sont des investissements dans des immeubles productifs de revenus.

La juste valeur des investissements dans les immeubles productifs de revenus dépend des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation futurs prévus au cours de la période de détention prévue. L'examen des flux de trésorerie prévus fait appel à des hypothèses portant sur le taux d'occupation estimatif, les loyers et la valeur résiduelle. Outre l'examen des flux de trésorerie prévus, la FPI évalue l'évolution de la situation commerciale et d'autres facteurs qui peuvent avoir une incidence sur la valeur finale de l'immeuble. Ces hypothèses peuvent ne pas être retenues.

Si ces facteurs donnaient lieu à une valeur comptable supérieure au total des flux de trésorerie non actualisés qui devraient résulter de l'utilisation directe et de la sortie éventuelle de l'immeuble, une perte de valeur serait constatée.

## **AMORTISSEMENT**

La FPI amortit le coût des immeubles productifs de revenus selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée de vie estimative de l'actif sous-jacent. En ce qui concerne les bâtiments et les droits de tenure à bail, la direction évalue habituellement la période d'amortissement à au plus 40 ans et dans le cas des parcs de stationnement, à 20 ans. Les améliorations locatives sont amorties sur la durée résiduelle du contrat de location et des périodes de renouvellement prévues, le cas échéant.

## **RÉPARTITION DES DÉBENTURES CONVERTIBLES**

La FPI a émis des débentures convertibles, lesquelles correspondent à un instrument financier hybride. Le produit de ces émissions est réparti entre leur composante passif et leur composante capitaux propres. Le taux d'actualisation appliqué aux fins de la répartition est établi par la direction.

## **ESTIMATION DES IMPÔTS FUTURS**

La FPI est actuellement admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement aux fins de l'impôt sur le revenu canadien. 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 ») a été promulguée (cette loi, dans sa version modifiée, est désignée comme les « nouvelles règles relatives aux EIPD »). 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 bénéficiaires 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 a rempli les conditions relatives aux EIPD 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 repris et imputé aux activités poursuivies et aux activités abandonnées au premier trimestre de 2009.

## **MODIFICATIONS DE CONVENTIONS COMPTABLES**

Avec prise d'effet le 1<sup>er</sup> janvier 2011, la FPI présentera ses résultats financiers conformément aux Normes internationales d'information financière.

## **NORMES INTERNATIONALES D'INFORMATION FINANCIÈRE**

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 publique de rendre des comptes. 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 le 1<sup>er</sup> janvier 2011. Les états financiers intermédiaires du trimestre terminé le 31 mars 2011 seront les premiers à être présentés selon les IFRS.

Lors de la mise en œuvre du projet de transition aux IFRS, la FPI a formé une équipe de projet dirigée par le chef des finances et constituée de représentants de divers secteurs de l'organisation afin de réaliser un passage sans heurts aux IFRS. L'équipe responsable du projet a repéré les éléments clés suivants dans le cadre du projet de transition de la FPI et évalué les progrès effectués à l'égard de chacun de ces éléments.

### **Communication et formation :**

Le suivi au conseil des fiduciaires et au comité d'audit sur l'avancement du projet de transition aux IFRS s'est poursuivi sur une base régulière tout au long du quatrième trimestre de 2010. En 2009, la direction a procédé à une analyse de l'incidence de toutes les IFRS et elle a formulé des recommandations concernant les choix de conventions comptables. Ces conventions comptables en vertu des IFRS ont été examinées et approuvées par le comité d'audit au troisième trimestre de 2010. L'International Accounting Standards Board modifie actuellement ou prévoit modifier certaines normes applicables à la FPI. À mesure que les IFRS sont modifiées et que d'autres conventions sont finalisées, elles seront présentées au comité d'audit pour approbation. Se reporter à la rubrique intitulée « Incidence du passage aux IFRS sur les conventions comptables » ci-dessous pour plus d'information au sujet des importantes conventions comptables choisies par la FPI.

La FPI a fait en sorte que les membres du personnel faisant partie de l'équipe chargée du projet participent à des séances de formation continue depuis la mise sur pied du projet et qu'ils aient accès aux IFRS et à leurs mises à jour au moment de leur publication. Les membres du conseil des fiduciaires et du comité d'audit ont reçu des formations

en 2009 et en 2010. La formation du personnel comptable et des groupes de la fiducie a débuté au quatrième trimestre de 2010.

### **Systèmes informatiques :**

La FPI a terminé l'évaluation de ses systèmes informatiques et de l'incidence des IFRS sur ces systèmes. Elle ne compte pas apporter de changements importants à ces systèmes en 2011. En 2010, la FPI a recueilli l'information financière nécessaire à la préparation d'états financiers conformes aux IFRS; elle utilise à cette fin un logiciel de présentation des états financiers qui n'est pas lié au système comptable dont elle se sert à l'heure actuelle. L'utilisation de ce logiciel de présentation permet à la FPI de tenir compte des ajustements relatifs aux IFRS qui devront être effectués pour faire en sorte que le grand livre préparé conformément aux PCGR soit modifié afin que l'information financière soit conforme aux IFRS. Avec prise d'effet le 1<sup>er</sup> janvier 2011, la FPI effectue la saisie de l'ensemble de l'information financière liée aux IFRS dans le système comptable dont elle se sert à l'heure actuelle.

La direction a repéré des différences avec les IFRS qui ont une incidence sur le processus budgétaire de 2011 et elle a modifié le processus.

La FPI utilise un progiciel d'actualisation des flux de trésorerie pour effectuer des évaluations internes afin d'établir la juste valeur de ses immeubles de placement. La FPI peut compter sur des membres clés de son personnel qui se servent de ce progiciel et s'est assurée que ces derniers avaient reçu une formation adéquate.

### **Contrôle interne à l'égard de l'information financière et information à fournir :**

Au cours du deuxième trimestre de 2010, la FPI a amorcé son analyse du contrôle interne à l'égard de l'information financière et de l'information aux fins du passage aux IFRS. Elle prévoit mener ce processus à terme d'ici la fin du premier trimestre de 2011. La FPI ne s'attend pas à devoir apporter des modifications importantes à ses contrôles internes en raison du passage aux IFRS, sauf en ce qui concerne les nouveaux processus et contrôles liés à l'évaluation des immeubles de placement. La FPI a déterminé que les contrôles internes liés à l'évaluation des immeubles de placement étaient conçus de manière efficace. La FPI a amorcé un examen de l'efficacité opérationnelle des contrôles internes liés à l'évaluation des immeubles de placement. Les modifications futures apportées aux contrôles internes seront évaluées en parallèle avec les modifications apportées aux IFRS.

### **Incidence du passage aux IFRS sur les conventions comptables :**

La FPI a dressé la liste des principales IFRS présentées ci-après, qui entraîneront des modifications importantes des conventions comptables lors de leur mise en œuvre. L'application des modifications de conventions comptables donnera par ailleurs lieu à des modifications du bilan consolidé et de l'état consolidé des résultats de la FPI, ainsi qu'à des modifications des informations à fournir dans les notes complémentaires. Aux fins de la préparation de ses états financiers consolidés intermédiaires et annuels de 2011, y compris le bilan d'ouverture et les données comparatives selon les IFRS, la FPI appliquera les IFRS qui seront en vigueur aux dates de clôture. À mesure que des modifications seront apportées aux IFRS, la direction continuera d'évaluer l'incidence de ces modifications sur ses processus et ses conventions comptables.

La FPI s'attend à ce que les différences présentées dans son bilan d'ouverture au 1<sup>er</sup> janvier 2010 selon les IFRS, par rapport au bilan au 31 décembre 2009 selon les PCGR, entraînent une diminution du total de l'actif, lequel passera de 1 190 209 \$ à environ 1 184 740 \$, une augmentation du total du passif, lequel passera de 829 303 \$ à environ 1 192 155 \$, et une baisse des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts, lesquels passeront de 360 906 \$ à un déficit d'environ 7 415 \$.

### **Immeubles de placement**

En vertu de l'International Accounting Standard (« IAS ») 40, *Investment property* (« IAS 40 »), un immeuble de placement est un bien immobilier détenu pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital, ou encore à ces deux fins, plutôt que pour l'utiliser dans la production ou la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives, ou pour le vendre dans le cours des activités régulières. En vertu d'IAS 40, les immeubles de placement sont initialement évalués au coût. Après la comptabilisation initiale, une entité peut choisir comme convention comptable soit le modèle de la juste valeur, soit le modèle du coût, et elle doit appliquer la convention choisie à l'ensemble de ses immeubles de placement.

Selon le modèle de la juste valeur, la FPI présentera les immeubles de placement à leur juste valeur, laquelle a été déterminée dans le cadre des évaluations de chaque immeuble de placement effectuées et reflète les conditions du marché à la fin de la période de présentation de l'information financière. La juste valeur des immeubles de placement sera comptabilisée dans le bilan consolidé, et la variation découlant de la réévaluation effectuée à chaque période sera constatée dans l'état consolidé des résultats. Étant donné que les immeubles de placement seront comptabilisés à la juste valeur, aucun amortissement ne devra être comptabilisé.



Le modèle du coût aux termes d'IAS 40 est semblable au modèle en vertu des PCGR du Canada en ce sens que l'immeuble de placement est inscrit dans le bilan consolidé au coût moins l'amortissement cumulé. En vertu du modèle du coût, la juste valeur de chaque immeuble de placement doit être présentée dans les notes complémentaires des états financiers consolidés.

IFRS 1, *Première application des Normes internationales d'information financière* (« IFRS 1 »), autorise la FPI à utiliser la juste valeur en tant que coût présumé de l'immeuble de placement au moment de la transition aux IFRS, si elle a choisi le modèle du coût.

La FPI a procédé à un examen d'IAS 40 et des différences auxquelles donneront lieu le modèle de la juste valeur et le modèle du coût. Elle a choisi d'évaluer ses immeubles de placement à la juste valeur.

La juste valeur des immeubles de placement sera présentée dans le bilan à chaque date de clôture, et les modifications de la juste valeur seront présentées dans l'état des résultats.

La FPI a déterminé que la juste valeur des immeubles de placement se chiffrait à environ 1 111 585 \$ au 1<sup>er</sup> janvier 2010, date de transition, soit un montant plus élevé de 76 054 \$ que la valeur comptable calculée selon les PCGR, en tenant compte des actifs incorporels, des coûts de location, des passifs incorporels, des loyers à recevoir amortis linéairement, des améliorations locatives et des mesures incitatives à la prise à bail connexes comptabilisés conformément aux PCGR. Ces actifs et passifs connexes seront décomptabilisés au moment du passage aux IFRS, car ils sont implicitement pris en compte dans la juste valeur des immeubles de placement. Les loyers à recevoir amortis linéairement et les mesures incitatives à la prise à bail continueront d'être amortis sur la durée du contrat de location. Les immeubles de placement, compte tenu des actifs incorporels, des coûts de location et des améliorations locatives, ne seront plus amortis en vertu des IFRS; ils seront plutôt pris en compte dans le profit ou la perte à la juste valeur des immeubles de placement.

La FPI a déterminé la juste valeur de chaque immeuble de placement à l'aide des méthodes d'évaluation généralement reconnues suivantes : la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie et la méthode de la capitalisation globale. En vertu de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie, les flux de trésorerie futurs prévus pour chaque immeuble de placement reflètent, sans toutefois s'y limiter, le revenu locatif des contrats de location en cours, les charges prévues et réelles ainsi que les hypothèses concernant le revenu locatif de contrats de location futurs. En vertu de la méthode de la capitalisation globale, le bénéfice pour la première année est stabilisé, et le taux correspond à un taux considéré comme approprié pour chaque immeuble de placement.

Le tableau suivant présente les principales hypothèses utilisées pour évaluer les immeubles de placement au 1<sup>er</sup> janvier 2010 :

	Commerces de détail			Immeubles de bureaux			Immeubles industriels		
	Taux maximum	Taux minimum	Moyenne pondérée	Taux maximum	Taux minimum	Moyenne pondérée	Taux maximum	Taux minimum	Moyenne pondérée
Taux d'actualisation	10,25 %	8,00 %	8,90 %	9,75 %	8,25 %	8,68 %	9,25 %	8,50 %	8,85 %
Taux de capitalisation final	8,50 %	7,25 %	7,76 %	9,25 %	7,25 %	7,92 %	9,50 %	7,50 %	8,31 %
Taux de capitalisation	9,00 %	6,50 %	7,36 %	9,50 %	6,50 %	7,82 %	9,25 %	7,00 %	8,03 %
Horizon de placement (en années)	10,00	10,00	10,00	20,00	10,00	12,32	12,00	10,00	10,08

La FPI a retenu les services d'évaluateurs externes afin de l'aider à déterminer la juste valeur de ses immeubles de placement. Les évaluations externes seront effectuées par rotation sur un cycle de quatre ans, afin de s'assurer que chaque immeuble fera l'objet d'une évaluation externe au moins une fois au cours du cycle. Ces évaluations externes serviront à étayer les valeurs générées dans le cadre du processus d'évaluation interne de la FPI.

### Contrats de location

En vertu des PCGR, la FPI comptabilise les mesures incitatives à la prise à bail en réduction des revenus locatifs. L'interprétation du Comité permanent d'interprétation 15, *Avantages dans les contrats de location simple* (la « SIC-15 »), exige le même traitement que celui prévu dans les PCGR, mais la définition des mesures incitatives à la prise à bail pourrait différer de celle qu'utilise la FPI à l'heure actuelle aux fins de l'application des PCGR, ce qui pourrait donner lieu à une réduction des revenus, car des coûts liés aux locataires plus élevés seront amortis. La FPI a pratiquement terminé l'examen de la nature des coûts de location capitalisés existants en se fondant sur les

définitions des mesures incitatives à la prise à bail et des améliorations locatives aux termes de la SIC-15. Cette différence ne devrait pas avoir d'incidence importante sur l'état consolidé des résultats de la FPI en 2010.

Une différence importante entre la comptabilisation des contrats de location en vertu des PCGR et celle aux termes des IFRS tient au fait que les IFRS mettent davantage l'accent sur la substance de l'accord. En vertu d'IAS 17, *Contrats de location*, des facteurs qualitatifs sont utilisés pour classer les contrats de location, tandis que selon les PCGR, des seuils de démarcation servent à déterminer si le contrat constitue un contrat de location-exploitation ou un contrat de location-acquisition. Cette différence pourrait faire en sorte que la FPI classe un contrat de location comme un contrat de location-acquisition plutôt que comme un contrat de location-exploitation. En vertu des IFRS, les contrats de location de terrain sont dans certains cas classés comme des contrats de location-acquisition. La FPI traite actuellement tous ses contrats de location de terrain comme des contrats de location-exploitation. La FPI a presque terminé l'examen de ses contrats de location pour déterminer si chacun sera traité comme un contrat de location-acquisition ou comme un contrat de location-exploitation en vertu des IFRS au moment de la transition aux IFRS. Cette différence ne devrait pas avoir d'incidence sur les états financiers consolidés de la FPI.

### Copropriétés

En vertu des PCGR, la FPI utilise la méthode de la consolidation proportionnelle pour comptabiliser ses quatre immeubles contrôlés conjointement. En vertu d'IAS 31, *Participation dans des coentreprises* (« IAS 31 »), ce type de propriété peut être comptabilisé selon la méthode de la consolidation proportionnelle ou selon la méthode de la mise en équivalence. À l'heure actuelle, le passage aux IFRS n'a aucune incidence sur la façon dont la FPI comptabilise ses copropriétés. Cependant, l'International Accounting Standards Board (l'« IASB ») examine actuellement l'exposé-sondage 9, *Partenariats*, qui propose l'élimination de la méthode de la consolidation proportionnelle aux fins de la comptabilisation des participations dans des entités contrôlées conjointement. L'IASB a laissé savoir qu'il prévoit publier une nouvelle norme en remplacement d'IAS 31 au premier trimestre de 2011, laquelle s'appliquera probablement à la FPI en 2012 ou plus tard. La mise en application de cette nouvelle norme entraînera un reclassement des actifs et des passifs de ces immeubles contrôlés conjointement de manière qu'un solde net soit inscrit dans le bilan consolidé de la FPI, ainsi que le reclassement des produits et des charges liés à ces immeubles, de manière qu'un solde net soit inscrit dans l'état consolidé des résultats de la FPI.

### Regroupements d'entreprises

En vertu des PCGR, une entité doit comptabiliser chaque regroupement d'entreprises en vertu de la méthode de l'acquisition, aux termes de laquelle le coût d'acquisition comprend les coûts marginaux directs d'acquisition. IFRS 3R, *Regroupements d'entreprises*, diffère des PCGR en ce sens que tous les coûts de transaction sont passés en charges immédiatement. De plus, la norme IFRS prévoit une définition plus large du terme entreprise. En vertu des PCGR, la FPI comptabilise actuellement les acquisitions d'immeubles de placement à titre d'acquisitions d'actifs, plutôt qu'à titre de regroupements d'entreprises. En vertu de la norme IFRS, il se pourrait qu'elle doive comptabiliser l'acquisition d'un immeuble individuel comme un regroupement d'entreprises.

La FPI a conclu l'examen des acquisitions effectuées antérieurement et a déterminé qu'aucune des acquisitions ne correspond à la définition d'un regroupement d'entreprises aux termes de la norme IFRS. Par conséquent, l'adoption de cette norme au moment de la transition n'aura aucune incidence sur les états financiers consolidés de la FPI.

### Parts de fiducie

La définition du terme passifs financiers en vertu des PCGR est plus restrictive que celle aux termes des IFRS, car les PCGR ne fournissent pas de directives précises sur le règlement des contrats au moyen des instruments de capitaux propres de l'émetteur. Par conséquent, la FPI comptabilise actuellement ses parts de fiducie à titre de capitaux propres. Toutefois, IAS 32, *Instruments financiers*, fournit une définition plus stricte de ce que constitue un passif financier, y compris les instruments de capitaux propres s'il existe une obligation contractuelle par l'une des parties à ces instruments de remettre de la trésorerie ou un autre actif financier à l'autre partie. Les FPI canadiennes ont modifié leurs déclarations de fiducie de manière à ce que les distributions deviennent facultatives, sous réserve du consentement des porteurs de parts, et que les FPI puissent inscrire leurs parts de fiducie comme des capitaux propres dans leur bilan aux termes des IFRS. Cette modification de la déclaration de fiducie de la FPI a été approuvée à l'assemblée annuelle et extraordinaire qui a eu lieu le 14 mai 2010.

En vertu de la déclaration de fiducie antérieure au 14 mai 2010, la FPI versait des distributions en espèces mensuelles aux porteurs de parts de la FPI. Le montant distribué à chaque exercice ne doit pas être inférieur au montant du bénéfice distribuable de l'exercice, qui est établi par une politique des fiduciaires. Par conséquent, étant donné que la FPI est contractuellement tenue de verser des distributions en espèces aux porteurs de parts, les parts de fiducie seront classées comme un passif financier en vertu des IFRS à la date de transition, le 1<sup>er</sup> janvier 2010, et au 31 mars 2010. Ce passif sera reclassé dans les capitaux propres à la présentation du bilan IFRS comparatif au 30 juin 2010. La juste valeur du passif est basée sur le cours du marché des parts de fiducie à chaque date de clôture. Les variations de la juste valeur du passif seront comptabilisées dans l'état des résultats. Les distributions



versées aux porteurs de parts seront comptabilisées à titre d'intérêts débiteurs dans l'état des résultats. La valeur comptable du passif au 1<sup>er</sup> janvier 2010, date de transition, devrait être de 427 005 \$.

### Impôts sur les bénéfiques

Entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le 31 décembre 2010, la FPI estime avoir satisfait aux règles relatives aux EIPD, et elle n'est donc plus tenue de comptabiliser les impôts futurs. Cependant, il existe une incertitude à savoir si les lignes directrices en vertu d'IAS 12, *Impôts sur le résultat* (« IAS 12 »), s'appliquent ou non à la FPI. Dans l'éventualité où IAS 12 s'appliquerait à la FPI, celle-ci devrait comptabiliser les impôts futurs, même si elle respecte les règles relatives aux EIPD. Dans l'éventualité où IAS 12 ne s'appliquerait pas à la FPI, celle-ci n'aurait pas à comptabiliser d'impôts futurs, en autant que le bénéfice qu'elle dégagne soit distribué dans sa totalité. La FPI est d'avis qu'IAS 12 ne s'appliquera pas à elle, et elle continue de se conformer aux exigences imposées par les règles relatives aux EIPD. En raison du choix de convention comptable consistant à évaluer les immeubles de placement à la juste valeur en vertu des IFRS, la FPI a déterminé que le montant des actifs et passifs d'impôts futurs découlant des immeubles aux États-Unis sera différent des montants comptabilisés conformément aux PCGR. Cela tient principalement à la variation de la valeur comptable des placements immobiliers, qui correspond à la juste valeur plutôt qu'à la valeur comptable nette.

### Activités abandonnées

La définition des activités abandonnées en vertu des IFRS est plus restrictive que celle aux termes des PCGR. En vertu d'IFRS 5, *Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées*, seules les composantes qui représentent un secteur d'activité ou une région géographique principale et distincte ou une filiale acquise exclusivement en vue de la revente peuvent être classées comme des activités abandonnées. En vertu des PCGR, la FPI classe les immeubles individuels destinés à la vente aux termes d'accords inconditionnels et les immeubles individuels vendus à titre d'activités abandonnées. En vertu des IFRS, il est moins probable que la FPI présentera les activités abandonnées, car la vente d'un immeuble individuel ne correspondra probablement pas à la définition d'activités abandonnées selon les IFRS.

### Rémunération à base de parts

En vertu des PCGR, la FPI comptabilise les options d'achat de parts émises aux termes de son régime d'options d'achat de parts selon la méthode de la juste valeur. Selon cette méthode, la charge de rémunération est évaluée à la juste valeur à la date d'attribution à l'aide du modèle de Black et Scholes, et elle est constatée sur la période d'acquisition des droits relatifs aux options. Les options d'achat de parts de la FPI doivent être réglées par des parts rachetables. Par conséquent, en vertu des IFRS, le régime d'options d'achat de parts de la FPI est considéré comme réglé en espèces et il sera comptabilisé à titre de passif à sa juste valeur conformément à IFRS 2, *Paiement fondé sur des actions*. La valeur comptable du passif au 1<sup>er</sup> janvier 2010, date de transition, devrait être de 177 \$.

### Débetures convertibles

Étant donné que les débetures convertibles de la FPI sont liées à des parts de fiducie rachetables au gré du porteur, l'option de conversion des débetures convertibles sera considérée comme réglée en espèces à la transition. Par conséquent, les débetures convertibles ne constituent pas un instrument financier composé en vertu d'IAS 32, *Instruments financiers : présentation*. À chaque date de clôture, elles seront plutôt comptabilisées à la juste valeur, et les variations de la juste valeur seront comptabilisées dans l'état des résultats. La valeur comptable du passif au 1<sup>er</sup> janvier 2010, date de transition, devrait être de 103 225 \$.

### Conversion de devises

En raison du choix de convention comptable visant à évaluer les immeubles de placement à la juste valeur en vertu des IFRS, la FPI a déterminé que le gain (la perte) non réalisé découlant de la conversion de devises inscrit dans les autres éléments du résultat étendu sera différent des montants comptabilisés selon les PCGR. Cela tient principalement à la variation de la valeur comptable des immeubles de placement, qui correspond à la juste valeur plutôt qu'à la valeur comptable nette. La méthode qu'utilise la FPI pour convertir les produits, les charges, les actifs et les passifs sera la même que celle utilisée en vertu des PCGR.

### IFRS 1

IFRS 1 fournit des directives aux entités qui procèdent à l'adoption initiale des IFRS. Les modifications de conventions comptables doivent être appliquées rétrospectivement aux états financiers de ces entités lors du passage aux IFRS. Afin de faciliter ce passage, IFRS 1 prévoit certaines exemptions optionnelles et exceptions obligatoires relativement à l'adoption rétrospective des IFRS. En vertu d'IFRS 1, la FPI a choisi d'appliquer IFRS 3R prospectivement à tous les regroupements d'entreprises qui ont eu lieu à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010, date de transition. Ce choix n'a aucune incidence sur le bilan d'ouverture de la FPI au 1<sup>er</sup> janvier 2010. Les autres exemptions et exceptions ne s'appliquent pas à la FPI ou n'auront aucune incidence importante sur cette dernière.

### **Présentation des états financiers :**

La direction a pratiquement terminé la préparation de modèles d'états financiers et de notes complémentaires en vertu des IFRS. Ce processus se poursuivra en 2011, au fur et à mesure que les normes IFRS seront modifiées par l'IASB, que le choix définitif des conventions comptables sera établi et que l'incidence des conventions choisies sera déterminée.

La direction a pratiquement terminé la préparation du bilan d'ouverture en vertu des IFRS au 1<sup>er</sup> janvier 2010.

### **Mesures hors PCGR :**

En raison des modifications de conventions comptables dont il est fait état ci-dessus, la FPI s'attend à ce que le bénéfice net de 2010 selon les IFRS diffère considérablement du montant qui aurait été présenté en vertu des PCGR du Canada, ce qui se répercutera sur les fonds provenant de l'exploitation et sur le bénéfice distribuable.

## CONTRÔLES ET PROCÉDURES

### CONTRÔLES ET PROCÉDURES DE COMMUNICATION DE L'INFORMATION

Les contrôles et procédures de communication de l'information de la FPI sont conçus pour fournir l'assurance raisonnable que l'information que la FPI doit présenter est enregistrée, traitée, résumée et présentée dans la période requise en vertu des lois canadiennes en matière de valeurs mobilières et qu'elle comprend les contrôles et les procédures conçus pour fournir l'assurance que l'information est recueillie et communiquée à la direction, y compris au chef de la direction et au chef des finances, afin de permettre la prise de décisions en temps opportun au sujet de la communication de l'information.

Au 31 décembre 2010, une évaluation de l'efficacité des contrôles et procédures de communication de l'information de la FPI a été effectuée sous la supervision et avec la participation de la direction, notamment le chef de la direction et le chef des finances, comme l'exige le *Règlement 52-109* sur l'attestation de l'information présentée dans les documents annuels et intermédiaires des émetteurs. À la lumière des résultats de cette évaluation, le chef de la direction et le chef des finances ont conclu que la conception et le fonctionnement des contrôles et procédures de communication de l'information de la FPI étaient efficaces au 31 décembre 2010.

### CONTRÔLE INTERNE À L'ÉGARD DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

La direction est responsable de l'établissement et du maintien du contrôle interne à l'égard de l'information financière adéquat afin de fournir une assurance raisonnable quant à la fiabilité de l'information financière et de la préparation des états financiers aux fins de la publication de l'information financière en conformité avec les PCGR. Le chef de la direction et le chef des finances de la FPI ont évalué, ou ont fait évaluer, la conception du contrôle interne à l'égard de l'information financière de la FPI (comme il est défini dans le *Règlement 52-109* portant sur l'attestation de l'information présentée dans les documents annuels et intermédiaires) au 31 décembre 2010.

Il n'y a eu aucun changement concernant le contrôle interne à l'égard de l'information financière survenu pendant l'exercice terminé le 31 décembre 2010 qui a eu ou dont on peut raisonnablement penser qu'il aura une incidence importante sur le contrôle interne à l'égard de l'information financière.

En raison des limites inhérentes à tout système de contrôle, aucune évaluation d'un tel système ne peut fournir une assurance absolue que tous les problèmes en matière de contrôle, y compris les risques d'inexactitudes attribuables à des erreurs ou à des cas de fraude, ont été détectés. Comme il s'agit d'une entreprise en pleine croissance, la direction de la FPI prévoit qu'elle apportera constamment des améliorations à ses systèmes de contrôle et à ses procédures.

Le 1<sup>er</sup> octobre 2010, les Autorités canadiennes en valeurs mobilières ont mis en place les modifications apportées au *Règlement 52-109*, qui entreront en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011, et dont le principal objectif est de faciliter la transition aux IFRS. Les modifications remplacent les directives et énoncés des PCGR du Canada par ceux des IFRS.