

États financiers consolidés de

# **ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST**

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

(en dollars canadiens)

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Bilans consolidés

(en milliers de dollars canadiens)

	31 décembre 2011	31 décembre 2010 (note 27)	1 <sup>er</sup> janvier 2010 (note 27)
<b>ACTIF</b>			
Actifs non courants :			
Immeubles de placement (note 4)	3 003 604 \$	2 052 780 \$	1 111 586 \$
Immeubles de placement en cours de construction (note 4)	20 463	5 405	–
Autres actifs (note 5)	311	348	434
Billets à recevoir (note 6)	23 752	23 788	27 133
	3 048 130	2 082 321	1 139 153
Actifs courants :			
Acomptes sur immeubles de placement	5 614	16 081	1 350
Charges payées d'avance	5 150	3 040	2 613
Billets à recevoir (note 6)	1 685	3 354	1 929
Débiteurs et autres débiteurs	11 876	6 510	3 434
Placement en titres de capitaux propres	–	11 184	–
Trésorerie détenue en fiducie	1 039	782	355
Trésorerie et équivalents de trésorerie	94 094	88 324	35 907
	119 458	129 275	45 588
	3 167 588 \$	2 211 596 \$	1 184 741 \$
<b>PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>			
Passifs non courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer (note 7)	1 428 334 \$	1 097 402 \$	541 857 \$
Débtentures convertibles (note 8)	235 746	153 889	100 193
Impôt différé (note 19)	–	201	–
Passifs liés aux parts de fiducie et aux actions privilegiées	78	–	426 645
	1 664 158	1 251 492	1 068 695
Passifs courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer (note 7)	139 065	58 690	70 406
Débtentures convertibles (note 8)	–	–	3 032
Passifs liés aux parts de fiducie	–	–	360
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	14 160	9 494	4 572
Créditeurs et autres passifs (note 9)	42 490	29 690	14 390
Dette bancaire (note 10)	37 900	8 000	30 700
	233 615	105 874	123 460
	1 897 773	1 357 366	1 192 155
Capitaux propres (déficit)	1 269 815	854 230	(7 414)
Engagements et garanties (note 22)			
Événements postérieurs à la date du bilan (note 25)			
	3 167 588 \$	2 211 596 \$	1 184 741 \$

Se reporter aux notes annexes.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Comptes consolidés de résultat  
Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

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

	2011	2010 (note 27)
Produits (note 13)	290 512 \$	175 075 \$
Charges opérationnelles liées aux immeubles	107 699	62 032
	182 813	113 043
Produits d'intérêts	2 580	2 549
	185 393	115 592
Charges :		
Intérêts	78 942	69 441
Siège social	11 055	7 225
Perte de change	1 268	2 945
	91 265	79 611
Bénéfice avant les autres éléments	94 128	35 981
Économie (charge) d'impôt sur le résultat (note 19)	469	(298)
Coûts de transaction (note 14)	(16 451)	(19 546)
Perte sur instruments financiers (note 15)	(3 687)	(19 278)
Profit à la cession d'immeubles de placement (note 3)	736	–
Profit latent lié à la juste valeur des immeubles de placement (note 4)	246 094	36 365
Bénéfice de l'exercice	321 289	33 224
Autres éléments du résultat global :		
Profit (perte) de change latent(e)	3 183	(310)
Résultat global de l'exercice	324 472 \$	32 914 \$
Bénéfice par part – de base (note 11 c)	4,02 \$	0,58 \$
Bénéfice par part – dilué (note 11 c)	3,60 \$	0,58 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation		
De base (note 11 c)	79 867 112	57 000 720
Dilué (note 11 c)	92 413 015	57 000 720

Se reporter aux notes annexes.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

États consolidés des variations des capitaux propres  
Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

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

	Nombre de parts	Apports de capital	Capitaux propres (déficit)	Cumul des autres éléments du résultat global	Total
Déficit des porteurs de parts au 1 <sup>er</sup> janvier 2010 (note 27)	–	– \$	(7 414) \$	– \$	(7 414) \$
Reclassement des passifs liés aux parts de fiducie dans les capitaux propres	50 076 978	575 885	–	–	575 885
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission	24 058 272	282 804	–	–	282 804
Conversion des débetures convertibles	1 342 058	16 545	–	–	16 545
Bénéfice de l'exercice	–	–	33 224	–	33 224
Autres éléments du résultat global pour l'exercice	–	–	–	(310)	(310)
Distributions de l'exercice	–	–	(46 504)	–	(46 504)
Capitaux propres au 31 décembre 2010 (note 27)	75 477 308	875 234	(20 694)	(310)	854 230
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission	12 894 439	171 433	–	–	171 433
Conversion des débetures convertibles	501 158	6 863	–	–	6 863
Bénéfice de l'exercice	–	–	321 289	–	321 289
Autres éléments du résultat global pour l'exercice	–	–	–	3 183	3 183
Distributions de l'exercice	–	–	(87 183)	–	(87 183)
Capitaux propres au 31 décembre 2011	88 872 905	1 053 530 \$	213 412 \$	2 873 \$	1 269 815 \$

Se reporter aux notes annexes.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Tableaux consolidés des flux de trésorerie  
Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

(en milliers de dollars canadiens)

	2011	2010 (note 27)
Flux de trésorerie liés aux :		
Activités opérationnelles :		
Bénéfice de l'exercice	321 289 \$	33 224 \$
Ajustements pour tenir compte des éléments sans effet de trésorerie :		
Profit latent lié à la juste valeur des immeubles de placement	(246 094)	(36 365)
Amortissement du matériel de bureau et des logiciels	120	114
Amortissement :		
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par le biais des produits	4 559	2 784
Emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	(862)	(370)
Ajustement des loyers de façon linéaire	(5 514)	(2 841)
Perte de change latente	2 340	193
Profit à la cession d'immeubles de placement	(736)	-
Perte latente liée à la juste valeur des instruments financiers	4 966	19 278
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts	926	588
Accroissement des frais de financement compris dans les charges d'intérêts	1 974	1 048
(Économie) charge d'impôt différé	(439)	201
	82 529	17 854
Ajouts aux mesures incitatives à la prise du bail	(8 666)	(10 043)
Variations des éléments sans effet de trésorerie liés aux opérations (note 16)	2 631	16 376
	76 494	24 187
Activités d'investissement :		
Acquisition d'immeubles de placement, déduction faite de la dette connexe	(278 129)	(323 560)
Produit de la cession d'immeubles de placement, déduction faite des coûts et de la dette connexe	8 146	-
Acquisitions d'immeubles de placement	(8 333)	(5 606)
Acquisitions d'immeubles de placement en cours de construction	(19 608)	(5 405)
Achat de titres de capitaux propres	(5 683)	(9 615)
Produit de la vente de titres de capitaux propres	15 298	-
Remboursement de capital sur les billets à recevoir	1 705	1 920
Variation nette du matériel de bureau et des logiciels	(83)	(27)
Ajouts aux frais de location	(4 313)	(2 549)
Variation des acomptes sur les immeubles de placement	10 599	(14 731)
	(280 401)	(359 573)
Activités de financement :		
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission	171 357	393 797
Émission de débentures convertibles	83 767	86 250
Remboursement de débentures convertibles	-	(2 893)
Variation de la dette bancaire	29 900	(22 700)
Distributions payées sur les parts de la FPI	(85 977)	(46 504)
Remboursements de capital sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer	(29 728)	(16 933)
Remboursement d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts à payer	(4 828)	(37 636)
Avance sur emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer	44 230	34 547
Émission d'actions privilégiées	78	-
	208 799	387 928
Profit (perte) de change sur la trésorerie détenue en monnaie étrangère	878	(125)
Augmentation de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	5 770	52 417
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice	88 324	35 907
	94 094 \$	88 324 \$
Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie :		
Intérêts versés, déduction faite des intérêts reçus	74 094 \$	47 835 \$
Impôts payés	152	-
Distributions payées sur les parts de la FPI comprises dans les charges d'intérêts	-	16 828

Se reporter aux notes annexes.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

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

---

## 1. **Entreprise :**

Artis Real Estate Investment Trust (la « FPI ») est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en société par actions (note 11) établie en vertu des lois de la province du Manitoba et régie par ces lois. La FPI a été créée aux termes d'une déclaration de fiducie datée du 8 novembre 2004, modifiée et mise à jour en date du 31 octobre 2006, du 14 mai 2010 et du 19 mai 2011 (la « déclaration de fiducie »). La FPI a pour objectif de détenir, de gérer, de louer et (le cas échéant) de mettre en valeur des immeubles de bureaux et de commerces de détail ainsi que des immeubles industriels au Canada et aux États-Unis, et ce, directement ou indirectement. Le siège social de la FPI est situé au 360 Main Street, Suite 300, Winnipeg (Manitoba) R3C 3Z3.

Aux termes de la déclaration de fiducie, la FPI peut payer des distributions en espèces à ses porteurs de parts. Les distributions annuelles (qui s'établissent actuellement à 1,08 \$ par part) seront établies par les fiduciaires.

## 2. **Principales méthodes comptables :**

### a) **Déclaration de conformité :**

Les présents états financiers consolidés ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (les « IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB »). Ils constituent les premiers états financiers consolidés de la FPI préparés conformément aux IFRS, et IFRS 1, *Première application des Normes internationales d'information financière* (« IFRS 1 »), a été appliquée.

La note 27 explique l'incidence de la transition aux IFRS sur la situation financière, les résultats opérationnels et les flux de trésorerie déclarés de la FPI.

### b) **Périmètre de consolidation :**

Les états financiers consolidés comprennent les comptes de la FPI et des entités qu'elle contrôle (ses filiales) ainsi que sa part de l'actif, du passif, des produits et des charges des actifs contrôlés conjointement.

### c) **Mode de présentation et d'évaluation :**

Les états financiers consolidés sont préparés sur une base de continuité d'exploitation et sont présentés en dollars canadiens arrondis au millier de dollars près. Les méthodes comptables présentées ci-dessous ont été appliquées uniformément à toutes les périodes présentées dans les états financiers consolidés et à la préparation du bilan d'ouverture en IFRS au 1<sup>er</sup> janvier 2010. Les normes publiées, mais qui ne sont pas encore entrées en vigueur pour la période considérée sont décrites à la note 2 r).

Les états financiers consolidés sont préparés selon la méthode du coût historique, sauf en ce qui concerne les immeubles de placement, les placements dans des titres de capitaux propres, les instruments financiers dérivés, les débentures convertibles ainsi que les passifs liés aux parts de fiducie et aux paiements fondés sur des parts réglés en trésorerie, qui sont évalués à la juste valeur.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

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

---

## 2. Principales méthodes comptables (suite) :

### d) Conversion des monnaies étrangères :

Les états financiers consolidés sont présentés en dollars canadiens, soit la monnaie fonctionnelle de la FPI.

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

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

### e) Instruments financiers :

Initialement, tous les actifs et passifs financiers sont portés au bilan consolidé à leur juste valeur. Leur évaluation ultérieure dépend du classement de chacun des actifs et des passifs financiers. Tous les actifs financiers sont classés comme étant a) à la juste valeur par le biais du résultat net, b) détenus jusqu'à leur échéance, c) des prêts et créances ou d) disponibles à la vente. Les instruments d'emprunt et de capitaux propres sont classés soit comme passifs financiers, soit comme capitaux propres selon la substance de l'entente contractuelle. Tous les passifs financiers sont classés comme étant a) à la juste valeur par le biais du résultat net, b) d'autres passifs. Les actifs et les passifs financiers classés à la juste valeur par le biais du résultat net sont évalués à la juste valeur, et les profits et les pertes sont comptabilisés en résultat net. Les instruments financiers classés comme détenus jusqu'à leur échéance, prêts et créances ou autres passifs sont évalués au coût amorti. Les actifs financiers disponibles à la vente sont évalués à la juste valeur, et les profits et les pertes latents sont constatés dans les autres éléments du résultat global.

La FPI a désigné sa trésorerie et ses équivalents de trésorerie, sa trésorerie détenue en fiducie, ses billets à recevoir ainsi que ses débiteurs et autres débiteurs comme des prêts et créances; ses emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer, ses passifs liés aux actions privilégiées, ses créditeurs et autres passifs ainsi que sa dette bancaire comme d'autres passifs; et son placement en titres de capitaux propres, ses débentures convertibles et ses passifs liés aux parts de fiducie comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net. La FPI ne détient pas d'instruments financiers classés comme détenus jusqu'à leur échéance ou disponibles à la vente.

Les coûts de transaction qui sont directement attribuables à l'acquisition ou à l'émission d'actifs ou de passifs financiers, à l'exception de ceux qui sont classés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net, sont comptabilisés comme faisant partie de la valeur comptable des actifs ou des passifs en question au moment où ils sont engagés, puis ils sont amortis sur la durée de vie prévue des instruments financiers selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les coûts de transaction qui sont directement attribuables à l'acquisition ou à l'émission d'actifs ou de passifs financiers classés à la juste valeur par le biais du résultat net sont immédiatement comptabilisés en résultat net.

Tous les instruments dérivés, y compris les dérivés incorporés, sont classés à la juste valeur par le biais du résultat net et comptabilisés dans le bilan consolidé à leur juste valeur.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

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

---

## 2. Principales méthodes comptables (suite) :

### e) Instruments financiers (suite) :

Les actifs financiers, autres que ceux qui sont classés à la juste valeur par le biais du résultat net, sont soumis à un test de dépréciation à la fin de chaque période de présentation de l'information financière. Les actifs financiers sont considérés comme ayant subi une perte de valeur s'il existe une indication objective de l'incidence d'un ou de plusieurs événements intervenus après la comptabilisation initiale des actifs financiers sur les flux de trésorerie futurs estimés des actifs.

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

### f) Immeubles de placement :

Les immeubles de placement incluent les immeubles détenus pour en retirer des loyers et les immeubles en cours de construction ou en cours d'aménagement en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeuble de placement. Les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur, et les variations de celle-ci sont comptabilisées en résultat net pour la période considérée.

Les immeubles de placement en cours de construction comprennent les coûts d'acquisition initiaux et d'autres coûts directs engagés au cours de la période d'aménagement. La FPI considère les travaux sur un immeuble comme achevés lorsque celui-ci peut servir aux fins prévues par la direction.

Une acquisition d'immeuble est comptabilisée à titre de regroupement d'entreprises au moyen de la méthode de l'acquisition si les actifs acquis et les passifs repris constituent une entreprise, et si la FPI en obtient le contrôle. Le coût d'un regroupement d'entreprises est évalué à la juste valeur des actifs remis, des instruments de capitaux propres émis et des passifs repris à la date d'acquisition. Les actifs identifiables acquis ainsi que les passifs et les passifs éventuels repris dans le cadre d'un regroupement d'entreprises sont évalués initialement à la juste valeur à la date d'acquisition. La FPI comptabilise les actifs ou les passifs, le cas échéant, résultant d'un accord de contrepartie éventuelle à leur juste valeur à la date d'acquisition, et ces montants font partie du coût du regroupement d'entreprises. Les variations ultérieures de la juste valeur des accords de contrepartie éventuelle sont comptabilisées en résultat net pour la période.

Les frais de location comme les commissions et les loyers à recevoir amortis de façon linéaire sont compris dans la valeur comptable des immeubles de placement.

Les paiements versés aux locataires au titre des obligations en vertu des contrats de location sont compris dans la valeur comptable des immeubles de placement. Les paiements qui sont principalement avantageux pour les locataires sont comptabilisés comme des mesures incitatives à la prise à bail qui réduisent les produits. Les mesures incitatives à la prise à bail sont amorties de façon linéaire sur la durée du contrat de location.

Les immeubles de placement détenus en vertu de contrats de location simple sont comptabilisés à la juste valeur dans le bilan consolidé de la FPI.

Les immeubles de placement sont reclassés à titre d'actifs comme détenus en vue de la vente lorsqu'ils satisfont aux critères contenus dans IFRS 5, *Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées*.



# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

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

---

## 2. Principales méthodes comptables (suite) :

### g) Autres actifs :

Le matériel de bureau et les logiciels sont comptabilisés au coût diminué du cumul de l'amortissement et sont amortis de façon linéaire sur leur durée d'utilité estimée de cinq ans. La durée d'utilité estimée, les valeurs résiduelles et la méthode d'amortissement sont révisées à la fin de chaque exercice, et l'incidence de tout changement dans les estimations est comptabilisée de manière prospective.

### h) Actifs détenus en vue de la vente :

Les actifs non courants, ou les groupes destinés à être cédés composés d'actifs et de passifs, sont classés comme détenus en vue de la vente au moment où l'actif ou le groupe destiné à être cédé est immédiatement disponible à la vente, où la direction s'est engagée à vendre et cherche activement un acheteur à un prix raisonnable selon la juste valeur actuelle de l'actif et où la vente est probable et devrait se conclure dans moins de un an. Les immeubles de placement évalués selon le modèle de la juste valeur et détenus en vue de la vente continuent d'être évalués en fonction des directives contenues dans IAS 40, *Immeubles de placement*. Tous les autres actifs détenus en vue de la vente sont inscrits à la valeur comptable, ou à la juste valeur diminuée des coûts de la vente, selon le moins élevé des deux montants. Tout actif, qui est par la suite reclassé comme destiné à être détenu et utilisé, sauf pour un immeuble de placement évalué selon le modèle de la juste valeur, est évalué au moindre de la valeur recouvrable et de la valeur comptable qui aurait été comptabilisée si l'actif n'avait jamais été classé comme détenu en vue de la vente.

Les résultats des activités liées aux groupes destinés à être cédés qui sont vendus ou classés comme détenus en vue de la vente, sont présentés séparément comme un profit ou une perte lié aux activités abandonnées.

### i) Trésorerie et équivalents de trésorerie :

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

### j) Provisions :

Une provision est comptabilisée si la FPI, par suite d'un événement passé, a une obligation actuelle juridique ou implicite qui peut être estimée de manière fiable et qu'il est probable qu'une sortie d'avantages économiques sera nécessaire pour régler cette obligation. Le montant comptabilisé à titre de provision est déterminé en actualisant les flux de trésorerie futurs estimés à un taux qui reflète les appréciations actuelles du marché de la valeur temps de l'argent et des risques spécifiques au passif. Les provisions sont réévaluées au moyen du taux d'actualisation en vigueur à chaque date du bilan. L'augmentation d'une provision qui reflète le passage du temps est comptabilisée à titre de charges d'intérêts.

Les obligations actuelles résultant de contrats déficitaires sont comptabilisées et évaluées comme des provisions. Un contrat est considéré comme déficitaire lorsque la FPI a conclu un contrat pour lequel les coûts inévitables pour satisfaire aux obligations contractuelles sont supérieurs aux avantages économiques attendus du contrat.

### k) Comptabilisation des produits :

La FPI a conservé la quasi-totalité des risques et des avantages liés au droit de propriété de ses immeubles de placement. Elle comptabilise donc les contrats de location conclus avec ses locataires à titre de contrats de location simple. Les produits tirés des immeubles de placement comprennent les loyers reçus des locataires aux termes de contrats de location, les loyers proportionnels, les recouvrements d'impôts fonciers et de charges opérationnelles ainsi que d'autres produits accessoires. Ceux-ci sont comptabilisés à titre de produits sur la durée des contrats de location sous-jacents. Tous les tarifs de location progressifs prévus aux contrats de location sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des contrats respectifs. Les loyers proportionnels ne sont pas constatés jusqu'à ce que les locataires aient l'obligation de payer un tel loyer.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

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

---

## 2. Principales méthodes comptables (suite) :

### l) Actifs contrôlés conjointement :

La FPI exerce une partie de ses activités dans le cadre de conventions de coentreprise et comptabilise sa part de l'actif, du passif, des produits, des charges et des flux de trésorerie de ces actifs contrôlés conjointement.

### m) Résultat par part :

Le résultat de base par part de la FPI est calculé en divisant le résultat net par le nombre moyen pondéré de parts en circulation au cours de la période considérée. Le résultat dilué par part est calculé en fonction du nombre moyen pondéré de parts en circulation au cours de la période, compte tenu de l'incidence des équivalents de parts ayant un effet dilutif. Les montants dilués par part pour la rémunération fondée sur des parts sont calculés au moyen de la méthode du rachat d'actions, comme si tous les équivalents de parts dont le cours du marché moyen excède le prix d'émission avaient été exercés au début de la période considérée, ou à la date d'émission, selon le cas, et que les fonds ainsi obtenus avaient servi à acheter des parts de la FPI au cours moyen des parts pendant la période. Les montants dilués par part pour les débetures convertibles sont calculés au moyen de la méthode de conversion hypothétique, qui ne tient pas compte de la conversion aux fins du calcul du résultat dilué par part si l'incidence est antidilutive.

### n) Impôt sur le résultat :

La charge d'impôt sur le résultat se compose de l'impôt exigible et de l'impôt différé. L'impôt exigible et l'impôt différé sont comptabilisés en résultat net, sauf dans la mesure où ils se rapportent à des éléments comptabilisés directement dans les capitaux propres ou dans les autres éléments du résultat global.

L'impôt différé est comptabilisé selon la méthode du report variable. Conformément à celle-ci, l'impôt différé est comptabilisé pour tenir compte des incidences fiscales différées attendues des différences temporelles entre la valeur comptable et la valeur fiscale des éléments inscrits au bilan. L'impôt différé est calculé d'après les taux d'imposition ou les lois adoptés ou quasi adoptés pour les exercices au cours desquels les différences temporelles doivent s'inverser ou être réglées. Lorsque la réalisation des actifs d'impôt différé n'est pas probable, une réduction de valeur est constatée pour la différence.

### o) Activités abandonnées :

Une activité abandonnée est une composante des activités de la FPI qui représente un important secteur d'activité ou une importante région géographique distinct que la FPI a cédé ou qui est classé comme détenu en vue de la vente. Une activité est classée comme abandonnée lorsque la FPI la cède ou lorsque l'activité satisfait aux critères pour être classée comme détenue en vue de la vente, si cela se produit en premier. Lorsqu'une activité est classée comme une activité abandonnée, un état du résultat global comparatif est présenté de nouveau comme si l'activité avait été abandonnée au début de la période comparative.

### p) Rémunération fondée sur des parts :

La FPI peut attribuer des droits fondés sur des parts aux fiduciaires, aux membres de la direction, aux employés de la société de gestion et aux conseillers. Un passif est initialement comptabilisé et évalué à la juste valeur au moyen du modèle d'évaluation des options pour les transactions visant des paiements fondés sur des parts réglées en trésorerie. Le passif est réévalué à la juste valeur à chaque date de clôture et à la date de règlement. Les variations de la juste valeur du passif sont comptabilisées à titre de charge de rémunération pour la période.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

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

---

## 2. Principales méthodes comptables (suite) :

### q) Recours à des estimations et à des jugements :

La préparation des états financiers consolidés exige de la direction qu'elle fasse des estimations, qu'elle pose des hypothèses et qu'elle émette des jugements qui ont une incidence sur les montants déclarés des actifs et des passifs, sur les informations à fournir relativement aux actifs et aux passifs éventuels à la date des états financiers et sur les montants déclarés des produits et des charges de la période considérée. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations.

Les estimations et hypothèses sous-jacentes sont régulièrement révisées. Les révisions des estimations comptables sont comptabilisées dans la période au cours de laquelle l'estimation est révisée et dans toutes les périodes ultérieures sur lesquelles la révision a une incidence.

L'information sur les jugements critiques lors de l'application des méthodes comptables qui ont eu le plus d'incidence sur les montants déclarés dans les états financiers consolidés se présente comme suit :

- Comptabilisation des regroupements d'entreprises – La méthode comptable de la FPI relativement aux regroupements d'entreprises est présentée à la note 2 f). Le jugement appliqué vise à déterminer si les acquisitions d'immeubles constituent une acquisition d'entreprises ou d'actifs.
- Comptabilisation des mesures incitatives à la prise à bail – La méthode comptable de la FPI relativement aux mesures incitatives à la prise à bail est présentée à la note 2 f). La FPI émet des jugements sur le fait que les mesures incitatives à la prise à bail en lien avec un contrat de location accroissent ou non la valeur de l'immeuble loué, ce qui permet de déterminer si les montants seront comptabilisés à titre de dépenses d'investissement ou pas.
- Le coût inscrit à l'actif des immeubles de placement en cours de construction – La méthode comptable de la FPI relativement aux immeubles de placement en cours de construction est présentée à la note 2 f). Le jugement appliqué vise à déterminer à quel moment les travaux sur un immeuble de placement en cours de construction sont considérés comme achevés.
- Classement des contrats de location – La méthode comptable de la FPI relativement à la comptabilisation des produits est présentée à la note 2 k). La FPI émet un jugement visant à déterminer si certains contrats de location constituent des contrats de location simple ou des contrats de location-financement. La FPI a déterminé que tous ses contrats constituaient des contrats de location simple.

L'information sur les incertitudes liées aux hypothèses et aux estimations critiques pour la détermination des montants déclarés dans les états financiers consolidés se présente comme suit :

- Évaluation des immeubles de placement – La juste valeur des immeubles de placement représente une estimation du prix convenu entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale. Les estimations et les hypothèses critiques qui sous-tendent l'évaluation des immeubles de placement sont présentées à la note 4.
- Évaluation des actifs et des passifs d'impôt différé – Les estimations et hypothèses critiques qui sous-tendent l'évaluation des actifs et des passifs d'impôt différé sont présentées à la note 19.
- Provision pour créances douteuses – Les estimations et hypothèses critiques qui sous-tendent la valeur de la provision pour créances douteuses sont présentées à la note 24 a) ii).
- Juste valeur des instruments financiers – La juste valeur des instruments financiers est estimée selon le montant pour lequel un instrument pourrait être échangé, ou un passif réglé, entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale. Les estimations et hypothèses critiques qui sous-tendent la juste valeur des instruments financiers sont présentées à la note 24 b).

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

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

---

## 2. Principales méthodes comptables (suite) :

### r) Modifications futures des méthodes comptables :

IFRS 7, *Instruments financiers : informations à fournir* (« IFRS 7 »), telle qu'elle a été modifiée par l'IASB en octobre 2010, exige que les entités fournissent des informations pour tous les actifs financiers transférés qui ne sont pas décomptabilisés et pour tout lien conservé avec un actif transféré, existant à la date de clôture, sans égard au moment où a eu lieu l'opération de transfert. La modification est en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012. IFRS 7 a été modifiée par l'IASB en décembre 2011. La norme modifiée exige que les entités fournissent des informations sur la compensation des actifs et passifs financiers. La modification entrera en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014.

IFRS 9, *Instruments financiers* (« IFRS 9 »), remplacera IAS 39, *Instruments financiers : comptabilisation et évaluation* (« IAS 39 »). IFRS 9 utilise une approche unique pour établir si un actif financier est évalué à son coût amorti ou à sa juste valeur, remplaçant ainsi les multiples choix de classement selon IAS 39. L'approche d'IFRS 9 est fondée sur la manière dont une entité gère ses instruments financiers et sur les caractéristiques des flux de trésorerie contractuels des actifs financiers. IFRS 9 a été modifiée par l'IASB en octobre 2010 pour fournir des indications sur le classement et le reclassement des passifs financiers, sur leur évaluation et sur la présentation des profits et des pertes sur les passifs financiers désignés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net. Lorsqu'une entité choisit d'évaluer un passif financier à la juste valeur, les profits ou les pertes découlant des variations du risque de crédit de l'instrument doivent être comptabilisés dans les autres éléments du résultat global. IFRS 9 entrera en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015.

En mai 2011, l'IASB a publié IFRS 10, *États financiers consolidés* (« IFRS 10 »), IFRS 11, *Partenariats* (« IFRS 11 »), et IFRS 12, *Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités* (« IFRS 12 »). IFRS 10 propose un modèle de consolidation unique qui définit le contrôle comme base de consolidation pour tous les types d'entités. IFRS 10 remplace IAS 27, *États financiers consolidés et individuels*, et SIC 12, *Consolidation – Entités ad hoc*. IFRS 11 définit les principes de présentation de l'information financière que les parties à un partenariat doivent appliquer. IFRS 11 annule et remplace IAS 31, *Participations dans des coentreprises*, et SIC 13, *Entités contrôlées conjointement – Apports non monétaires par des coentrepreneurs*. IFRS 12 regroupe, étoffe et remplace les obligations relatives aux informations à fournir pour les filiales, les partenariats, les entreprises associées et les entités structurées non consolidées. En raison de ces nouvelles normes, l'IASB a également publié, modifié et renommé IAS 27, *États financiers individuels*, et IAS 28, *Participations dans des entreprises associées et des coentreprises*. Les nouvelles exigences entreront en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013.

IFRS 13, *Évaluation de la juste valeur* (« IFRS 13 »), définit la juste valeur, établit un cadre d'évaluation de la juste valeur dans une seule norme et détermine les informations à fournir sur les évaluations de la juste valeur. IFRS 13 s'applique lorsque d'autres normes exigent ou autorisent des évaluations de la juste valeur. Elle n'introduit pas de nouvelles exigences quant à l'évaluation d'un actif ou d'un passif à la juste valeur, elle ne modifie pas les éléments évalués à la juste valeur ni ne traite de la façon de présenter les variations de la juste valeur. Les nouvelles exigences entreront en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013.

IAS 12, *Impôts sur le résultat* (« IAS 12 »), a été modifiée par l'IASB en décembre 2010. La modification offre une approche pratique pour évaluer les passifs et les actifs d'impôt différé lorsqu'un immeuble de placement est évalué au moyen du modèle de la juste valeur, en se fondant sur une présomption réfutable que la valeur comptable de l'immeuble de placement sera recouvrée intégralement par voie de vente. La modification est en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012.

La FPI évalue actuellement l'incidence de ces normes nouvelles et modifiées sur ses états financiers.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

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

## 3. Acquisitions et cessions d'immeubles de placement :

### Acquisitions :

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011, la FPI a acquis les immeubles suivants :

Immeuble	Emplacement	Date d'acquisition	Type d'immeuble
ADT Building	Calgary (Alb.)	7 janvier 2011	Industriel
Dominion Construction Building	Calgary (Alb.)	7 janvier 2011	Industriel
EMC Building	Edmonton (Alb.)	28 février 2011	Bureaux
Stinson Office Park	Minneapolis (Minn.)	31 mars 2011	Bureaux
Portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis <sup>1</sup>	Minneapolis (Minn.)	31 mars 2011	Industriel
Cara Foods Building <sup>2</sup>	Vaughan (Ont.)	15 avril 2011	Bureaux
3M Distribution Facility	Toronto (Ont.)	29 avril 2011	Industriel
1165 Kenaston	Ottawa (Ont.)	27 mai 2011	Bureaux
Victoria Square Shopping Centre	Regina (Sask.)	31 mai 2011	Commerces de détail
Portefeuille d'immeubles de commerces de détail Ryan <sup>3</sup>	Minneapolis (Minn.)	31 mai 2011	Commerces de détail
605 Waterford Park	Minneapolis (Minn.)	1 <sup>er</sup> juin 2011	Bureaux
McGillivray Cineplex	Winnipeg (Man.)	10 juin 2011	Commerces de détail
415 Yonge Street	Toronto (Ont.)	28 juin 2011	Bureaux
Union Hills Office Plaza	Phoenix (Ariz.)	30 juin 2011	Bureaux
201 Westcreek Boulevard	Toronto (Ont.)	30 juin 2011	Industriel
Plymouth Corporate Campus	Minneapolis (Minn.)	6 juillet 2011	Industriel
Stampede Station	Calgary (Alb.)	26 juillet 2011	Bureaux
MTS Place	Winnipeg (Man.)	31 août 2011	Bureaux
7499 East Paradise Lane	Phoenix (Ariz.)	15 septembre 2011	Industriel
Two MarketPointe	Minneapolis (Minn.)	22 décembre 2011	Bureaux

1. La deuxième tranche du portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis se compose de neuf immeubles à locataires multiples.

2. La FPI a fait l'acquisition d'une participation de 50 % dans cet immeuble.

3. Le portefeuille d'immeubles de commerce de détail Ryan comprend cinq centres commerciaux.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

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

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

### Acquisitions (suite) :

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

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

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

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

3. La FPI a fait l'acquisition d'une participation de 50 % dans cet immeuble.

4. La FPI a fait l'acquisition de la participation résiduelle de 62 % dans cet immeuble et a également acquis le stationnement adjacent le 30 avril 2010.

5. Pembina Village Shopping Centre et St. Vital Square ont été acquis en même temps dans le portefeuille d'immeubles de commerces de détail de Winnipeg.

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

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

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

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

### Acquisitions (suite) :

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

L'actif net acquis s'est établi comme suit :

	Exercice clos le 31 décembre 2011	Exercice clos le 31 décembre 2010
Immeubles de placement	678 716 \$	887 791 \$
Dette à long terme, y compris les emprunts hypothécaires supérieurs au marché acquis, déduction faite des coûts de financement différés	(399 874)	(564 231)
Contrepartie conditionnelle	(713)	–
Contrepartie en trésorerie	278 129 \$	323 560 \$
Coûts de transaction passés en charges	8 821 \$	15 792 \$

Conformément à la convention d'achat et de vente du portefeuille d'immeubles de commerces de détail Ryan, le vendeur a le droit de recevoir une contrepartie conditionnelle à certains événements futurs. La convention d'achat et de vente précise que cette contrepartie conditionnelle est calculée en fonction de la location de certaines superficies locatives vacantes avant le 30 mai 2016. Le calcul prévoit la capitalisation à un taux de 8,25 % du loyer net annuel et le paiement de ce montant au vendeur.

Conformément à la convention d'achat et de vente de Two MarketPointe, le vendeur a droit à une contrepartie liée à certains événements futurs. La convention prévoit que cette contrepartie conditionnelle dépendra de l'aménagement, avant le 21 décembre 2021, de certains terrains non aménagés. Elle prévoit également le versement d'un montant de 1 000 \$ au vendeur, réduit d'un montant égal aux taxes foncières payées par la FPI après le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et jusqu'à la date à laquelle le projet sera pratiquement achevé, la réduction maximale étant de 400 \$.

### Cessions :

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011, la FPI a cédé les immeubles suivants :

Immeuble	Emplacement	Date de cession	Type d'immeuble
2030 Notre Dame Avenue	Winnipeg (Man.)	7 mars 2011	Industriel
Rogers Distribution Centre	Minneapolis (Minn.)	15 septembre 2011	Industriel

Le produit de la vente du 2030 Notre Dame Avenue, déduction faite des coûts, s'est établi à 6 780 \$. La FPI a transféré l'emprunt hypothécaire lié à cet immeuble à trois immeubles qui n'étaient pas grevés de charges auparavant. Les actifs et les passifs liés à l'immeuble ont été décomptabilisés, et un profit sur la vente de l'immeuble de 255 \$ a été comptabilisé.

Le produit de la vente du Rogers Distribution Centre, déduction faite des coûts et de la dette connexe, s'est chiffré à 1 366 \$. Les actifs et les passifs liés à l'immeuble ont été décomptabilisés, et un profit sur la vente de l'immeuble de 481 \$ a été comptabilisé.

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

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

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

## 4. Immeubles de placement et immeubles de placement en cours de construction :

	Exercice clos le 31 décembre 2011		Exercice clos le 31 décembre 2010	
	Immeubles de placement	Immeubles de placement en cours de construction	Immeubles de placement	Immeubles de placement en cours de construction
Solde, au début de l'exercice	2 052 780 \$	5 405 \$	1 111 586 \$	– \$
Ajouts :				
Acquisitions (note 3)	678 716	–	887 791	–
Dépenses d'investissement	8 333	19 608	5 606	5 405
Frais de location	4 313	–	2 549	–
Cessions (note 3)	(13 002)	–	–	–
Reclassement d'immeubles de placement en cours de construction	4 550	(4 550)	–	–
Profit (perte) de change	12 199	–	(1 217)	–
Ajustement des loyers de façon linéaire	5 514	–	2 841	–
Variation nette des mesures incitatives à la prise à bail	4 107	–	7 259	–
Profit latent lié à la juste valeur	246 094	–	36 365	–
<b>Solde, à la fin de l'exercice</b>	<b>3 003 604 \$</b>	<b>20 463 \$</b>	<b>2 052 780 \$</b>	<b>5 405 \$</b>

Les évaluations externes sont effectuées tous les trimestres par rotation sur un cycle de quatre ans. Au cycle du quatrième trimestre, les immeubles de placement, d'une juste valeur totalisant 145 425 \$ au 31 décembre 2011 (46 218 \$ au 31 décembre 2010; 72 567 \$ au 1<sup>er</sup> janvier 2010), ont été évalués par des évaluateurs externes qualifiés.

La FPI a déterminé la juste valeur des immeubles 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 l'inscription globale à l'actif. En vertu de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie, les flux de trésorerie futurs prévus sont actualisés au moyen d'un taux approprié fondé sur le risque lié à chaque immeuble. Les flux de trésorerie futurs prévus pour chaque immeuble de placement sont fondés sur, sans toutefois s'y limiter, les produits tirés des contrats de location en cours, les charges prévues et réelles ainsi que les hypothèses concernant les produits tirés de contrats de location futurs. La FPI a recours, entre autres, à un historique de location, à des rapports sur le marché, aux profils des locataires et aux évaluations des bâtiments pour déterminer les hypothèses les plus appropriées. Les taux d'actualisation et d'inscription à l'actif sont estimés à l'aide d'études de marché, d'évaluations disponibles et de données de marché comparables. En vertu de la méthode globale de l'inscription à l'actif, le résultat pour la première année est stabilisé et plafonné à un taux jugé approprié pour chaque immeuble de placement.



# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

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

## 4. Immeubles de placement et immeubles de placement en cours de construction (suite) :

Les principales hypothèses utilisées pour évaluer les immeubles de placement se présentent comme suit :

	31 décembre 2011			31 décembre 2010			1 <sup>er</sup> janvier 2010		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Taux d'actualisation	9,50 %	7,25 %	8,02 %	10,00 %	7,50 %	8,60 %	10,25 %	8,00 %	8,79 %
Taux final d'inscription à l'actif	9,00 %	6,00 %	7,04 %	9,50 %	6,50 %	7,62 %	9,50 %	7,25 %	7,93 %
Taux d'inscription à l'actif	8,50 %	6,25 %	7,08 %	9,50 %	7,00 %	7,74 %	9,50 %	6,50 %	7,69 %
Horizon de placement (en années)	20,0	10,0	10,6	20,0	10,0	10,7	20,0	10,0	11,1

Au 31 décembre 2011, les immeubles de placement comprenaient des loyers à recevoir amortis de façon linéaire d'un montant net de 14 234 \$ (8 752 \$ au 31 décembre 2010; 5 914 \$ au 1<sup>er</sup> janvier 2010) découlant de la comptabilisation de produits locatifs de façon linéaire sur la durée des contrats de location conformément à IAS 17, *Contrats de location*.

Les immeubles de placement comprennent les immeubles détenus en vertu de contrats de location simple dont la juste valeur totalisait 45 777 \$ au 31 décembre 2011 (44 578 \$ au 31 décembre 2010; 9 082 \$ au 1<sup>er</sup> janvier 2010).

Au 31 décembre 2011, des immeubles de placement d'une juste valeur de 2 913 117 \$ (1 988 374 \$ au 31 décembre 2010; 1 052 961 \$ au 1<sup>er</sup> janvier 2010) ont été donnés en garantie aux termes de conventions hypothécaires et de la facilité de crédit.

## 5. Autres actifs :

	31 décembre 2011	31 décembre 2010	1 <sup>er</sup> janvier 2010
Matériel de bureau et logiciels	664 \$	581 \$	553 \$
Amortissement cumulé	353	233	119
	311 \$	348 \$	434 \$

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

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

## 6. Billets à recevoir :

	31 décembre 2011	31 décembre 2010	1 <sup>er</sup> janvier 2010
Billet à recevoir d'un locataire, venant à échéance en mai 2023, portant intérêt au taux de 5,89 % par année, remboursable en divers versements mensuels mixtes (capital et intérêts). Un cas de défaut aux termes du billet constitue un défaut au bail du locataire.	23 719 \$	25 323 \$	26 918 \$
Billet à recevoir, venant à échéance en mars 2013, portant intérêt au taux de 10,00 % par année, remboursable en versements mensuels mixtes (capital et intérêts) de 17 \$ de février 2011 à mars 2012 et portant intérêt au taux de 12,00 % par année, remboursable en versements mensuels mixtes (capital et intérêts) de 20 \$ d'avril 2012 à mars 2013. Le billet à recevoir est non garanti.	1 718	1 749	1 785
Billet à recevoir remboursé en mars 2011	–	69	77
Billets à recevoir échus en novembre 2010 et en janvier 2011	–	1	282
	25 437	27 142	29 062
Tranche à court terme	1 685	3 354	1 929
Tranche à long terme	23 752 \$	23 788 \$	27 133 \$

## 7. Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer :

	31 décembre 2011	31 décembre 2010	1 <sup>er</sup> janvier 2010
Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer	1 569 857 \$	1 158 048 \$	613 618 \$
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	4 620	3 351	598
Coûts de financement	(7 078)	(5 307)	(1 953)
	1 567 399	1 156 092	612 263
Tranche à court terme	139 065	58 690	70 406
Tranche à long terme	1 428 334 \$	1 097 402 \$	541 857 \$

La presque totalité des actifs de la FPI a été donnée en garantie aux termes de conventions hypothécaires et d'autres accords de garantie. La plupart des emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer portent intérêt à des taux fixes. Le taux d'intérêt effectif moyen pondéré sur tous les emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer était de 4,79 % et leur taux nominal moyen pondéré était de 4,61 % au 31 décembre 2011 (5,12 % et 4,97 %, respectivement, au 31 décembre 2010). Les dates d'échéance de ces emprunts s'échelonnent du 1<sup>er</sup> février 2012 au 1<sup>er</sup> octobre 2030.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

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

---

## 8. Débentures convertibles :

Parallèlement au prospectus mené à terme le 4 mai 2006, la FPI a émis des débentures rachetables convertibles de série C à 6,25 % d'un montant total de 30 000 \$. Les intérêts sont versés sur une base semestrielle le 31 mai et le 30 novembre. Les débentures convertibles pourront être converties en parts de la FPI au gré du porteur après le 31 mai 2009 au prix de 17,25 \$ la part. Les débentures pourront être rachetées contre trésorerie au gré de la FPI i) en tout temps après le 31 mai 2009 sous réserve que le cours des parts soit supérieur à 125 % du prix de conversion, et ii) en tout temps après le 31 mai 2011. Les débentures qui n'auront pas été converties en parts de la FPI seront remboursées en trésorerie à leur échéance, soit le 31 mai 2013. Aucune débenture convertible de série C n'a été convertie en parts de la FPI au cours des exercices 2011 et 2010.

Parallèlement à l'acquisition du portefeuille de Fort McMurray qui a pris effet le 30 novembre 2007, la FPI a émis une débenture rachetable convertible de série D à 5 % d'un montant total de 20 000 \$. Les intérêts sont versés sur une base semestrielle le 31 mai et le 30 novembre. La débenture convertible pourra être convertie en parts de la FPI au gré du porteur après le 30 novembre 2009 au prix de 17,75 \$ la part. La débenture pourra être rachetée contre trésorerie au gré de la FPI en tout temps avant l'échéance sous réserve que le cours des parts soit supérieur à 120 % du prix de conversion. Cette débenture est de rang égal aux débentures convertibles émises le 4 mai 2006. Si la débenture n'est pas convertie en parts de la FPI, elle sera remboursée en trésorerie à son échéance, soit le 30 novembre 2014. Aucune débenture convertible de série D n'a été convertie en parts de la FPI au cours des exercices 2011 et 2010.

Parallèlement au prospectus mené à terme le 9 juillet 2009, la FPI a émis des débentures rachetables convertibles de série E à 7,5 % d'un montant total de 40 000 \$. Le 15 juillet 2009, des débentures convertibles de série E, d'un montant supplémentaire de 6 000 \$, ont été émises par suite de l'exercice de l'option de surallocation attribuée aux preneurs fermes. Les intérêts sont versés sur une base semestrielle le 30 juin et le 31 décembre. Les débentures convertibles pourront être converties en parts de la FPI au gré du porteur en tout temps avant l'échéance, qui est le 30 juin 2014, au prix de 9,30 \$ la part. Les débentures ne pourront être rachetées par Artis avant le 30 juin 2012. À compter du 30 juin 2012 mais avant le 30 juin 2013, les débentures de série E pourront être rachetées, en tout ou en partie, à un prix équivalent au montant en capital plus les intérêts courus, au gré d'Artis, après un préavis minimal de 30 jours, sous réserve que le cours moyen pondéré des parts corresponde à au moins 125 % du prix de conversion. À compter du 30 juin 2013, les débentures convertibles de série E pourront être rachetées, en tout ou en partie, à un prix correspondant au montant en capital plus les intérêts courus, au gré d'Artis, après un préavis minimal de 30 jours. Les débentures sont de rang égal aux débentures convertibles émises le 4 mai 2006 et le 30 novembre 2007. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011, des débentures convertibles de série E d'une valeur nominale de 4 661 \$ ont été converties, et la FPI a émis 501 158 parts au prix d'exercice de 9,30 \$ la part. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010, des débentures convertibles de série E d'une valeur nominale de 31 390 \$ ont été converties, et la FPI a émis 3 375 224 parts au prix d'exercice de 9,30 \$ la part.

Parallèlement au prospectus mené à terme le 22 avril 2010, la FPI a émis des débentures rachetables convertibles de série F à 6,0 % d'un montant total de 75 000 \$. Des débentures convertibles de série F additionnelles ont été émises pour un montant de 11 250 \$ par suite de l'exercice de l'option de surallocation attribuée aux preneurs fermes. Les intérêts sont versés sur une base semestrielle le 30 juin et le 31 décembre. Les débentures convertibles pourront être converties en parts de la FPI au gré du porteur en tout temps avant l'échéance, qui est le 30 juin 2020, au prix de 15,50 \$ la part. Les débentures ne pourront être rachetées par Artis avant le 31 mars 2014. À compter du 31 mars 2014 mais avant le 31 mars 2016, les débentures de série F pourront être rachetées, en tout ou en partie, à un prix équivalent au montant en capital plus les intérêts courus, au gré d'Artis, après un préavis minimal de 30 jours, sous réserve que le cours moyen pondéré des parts corresponde à au moins 125 % du prix de conversion. À compter du 31 mars 2016, les débentures convertibles de série F pourront être rachetées, en tout ou en partie, à un prix correspondant au montant en capital plus les intérêts courus, au gré d'Artis, après un préavis minimal de 30 jours. Ces débentures sont de rang égal aux débentures convertibles émises le 4 mai 2006, le 30 novembre 2007 et le 9 juillet 2009. Aucune débenture convertible de série F n'a été convertie en parts de la FPI au cours des exercices 2011 et 2010.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

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

## 8. Débentures convertibles (suite) :

Parallèlement au prospectus mené à terme le 21 avril 2011, la FPI a émis des débentures rachetables convertibles de série G à 5,75 % d'un montant total de 80 000 \$ US. Des débentures convertibles de série G additionnelles ont été émises pour un montant de 8 000 \$ US par suite de l'exercice de l'option de surallocation attribuée aux preneurs fermes. Les intérêts sont versés sur une base semestrielle le 30 juin et le 31 décembre. Les débentures convertibles pourront être converties en parts de la FPI au gré du porteur en tout temps avant l'échéance, qui est le 30 juin 2018, au prix de 18,25 \$ US la part (le taux de change fixe étant de 1,0390). Les débentures ne pourront être rachetées par Artis avant le 30 juin 2014. À compter du 30 juin 2014 mais avant le 30 juin 2016, les débentures de série G pourront être rachetées, en tout ou en partie, à un prix équivalent au montant en capital plus les intérêts courus, au gré d'Artis, après un préavis minimal de 30 jours, sous réserve que le cours moyen pondéré des parts corresponde à au moins 125 % du prix de conversion. À compter du 30 juin 2016, les débentures convertibles de série G pourront être rachetées, en tout ou en partie, à un prix correspondant au montant en capital plus les intérêts courus, au gré d'Artis, après un préavis minimal de 30 jours. Ces débentures sont de rang égal aux débentures convertibles émises le 4 mai 2006, le 30 novembre 2007, le 9 juillet 2009 et le 22 avril 2010. Aucune débenture convertible de série G n'a été convertie en parts de la FPI au cours de l'exercice 2011.

Les renseignements sur les débentures convertibles de la FPI en circulation se présentent comme suit :

Émission de débentures rachetables convertibles	Date d'émission	Date d'échéance	Taux d'intérêt
Série C	4 mai 2006	31 mai 2013	6,25 %
Série D	30 novembre 2007	30 novembre 2014	5,00 %
Série E	9 juillet 2009	30 juin 2014	7,50 %
Série F	22 avril 2010	30 juin 2020	6,00 %
Série G	21 avril 2011	30 juin 2018	5,75 %

  

Émission de débentures rachetables convertibles	Valeur nominale	Ajustement de la juste valeur	Valeur comptable	Tranche à court terme	Tranche à long terme
Série C	29 920 \$	673 \$	30 593 \$	– \$	30 593 \$
Série D	17 000	230	17 230	–	17 230
Série E	9 333	4 760	14 093	–	14 093
Série F	86 250	1 682	87 932	–	87 932
Série G	89 496	(3 598)	85 898	–	85 898
31 décembre 2011	231 999 \$	3 747 \$	235 746 \$	– \$	235 746 \$
31 décembre 2010	147 164	6 725	153 889	–	153 889
1 <sup>er</sup> janvier 2010	95 237	7 988	103 225	3 032	100 193

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2011, des coûts de transaction de 3 630 \$ (3 754 \$ en 2010) ont été passés en charges dans le cadre de l'émission de débentures convertibles.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

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

## 9. Crédoeurs et autres passifs :

	31 décembre 2011	31 décembre 2010	1 <sup>er</sup> janvier 2010
Créditeurs et charges à payer	33 334 \$	22 589 \$	10 836 \$
Distributions à payer (note 12)	7 999	6 793	3 377
Passif lié aux paiements fondés sur des parts réglés en trésorerie	1 157	308	177
	42 490 \$	29 690 \$	14 390 \$

Aux termes du régime d'options sur parts et du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres de la FPI, le nombre total de parts réservées aux fins d'émission dans le cadre de l'exercice d'options ne doit pas dépasser 5 % des parts en circulation.

Le sommaire des options sur parts de la FPI pour les exercices clos les 31 décembre se présente comme suit :

	2011		2010	
	Parts	Prix d'exercice moyen pondéré	Parts	Prix d'exercice moyen pondéré
Solde au début de l'exercice	1 070 250	12,84 \$	217 036	11,25 \$
Attribuées	1 200 000	14,10	1 073 250	12,84
Exercées	(30 500)	11,28	(217 036)	11,25
Échues	(75 500)	13,98	(3 000)	11,95
Solde à la fin de l'exercice	2 164 250	13,52 \$	1 070 250	12,84 \$
Options pouvant être exercées à la fin de l'exercice	234 938		–	

Le prix moyen pondéré par part à la date d'exercice pour les options sur parts exercées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011 était de 13,84 \$ (13,36 \$ en 2010).

Les options en cours au 31 décembre 2011 se présentent comme suit :

Prix d'exercice	Nombre d'options en cours	Durée de vie contractuelle résiduelle moyenne pondérée	Prix d'exercice moyen pondéré des options en cours	Nombre d'options pouvant être exercées
11,28 \$	239 250	3,25 ans	11,28 \$	36 938
13,30 \$	396 000	4,75 ans	13,30 \$	99 000
13,44 \$	396 000	4,00 ans	13,44 \$	99 000
14,10 \$	1 133 000	4,50 ans	14,10 \$	–
	2 164 250		13,52 \$	234 938

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

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

## 9. Crédoiteurs et autres passifs (suite) :

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2011, la rémunération fondée sur des parts liée aux options sur parts attribuées aux termes du régime d'options sur parts et du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres s'est élevée à 926 \$ (588 \$ en 2010). Les droits des options sur parts attribuées s'acquièrent par tranches égales sur une période de quatre ans. La rémunération fondée sur des parts a été déterminée en fonction des variations de la juste valeur des options d'après les hypothèses moyennes pondérées suivantes :

	31 décembre 2011	31 décembre 2010	1 <sup>er</sup> janvier 2010
Durée de vie attendue des options	3,9 ans	4,4 ans	1,0 an
Taux d'intérêt sans risque	1,19 %	2,41 %	1,47 %
Dividende	7,72 %	8,18 %	9,49 %
Volatilité attendue	23,38 %	25,28 %	26,92 %

La volatilité attendue est estimée d'après la volatilité historique du prix moyen par part.

## 10. Dette bancaire :

Le 22 septembre 2010, la FPI a conclu une convention de prêt modifiée et reformulée à l'égard d'une facilité de crédit à terme renouvelable d'un montant de 60 000 \$ pouvant servir à financer les acquisitions d'immeubles de bureaux, de commerces de détail et d'immeubles industriels. Une tranche de 5 000 \$ de la facilité de crédit peut servir aux fins générales de l'entreprise. La facilité de crédit a été prorogée d'une année et viendra à échéance le 28 septembre 2012. Les montants prélevés sur la facilité portent intérêt à un taux variable équivalent au taux des acceptations bancaires en dollars canadiens ayant une échéance de 30 jours, majoré de 3,30 % par an. La facilité de crédit est garantie par une charge de premier rang grevant les immeubles Delta Centre, Grain Exchange Building, Johnston Terminal et Sears Centre. Au 31 décembre 2011, la FPI avait prélevé 37 900 \$ (8 000 \$ au 31 décembre 2010) sur la facilité.

## 11. Apports de capital :

### a) Autorisé :

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

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

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

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

## 11. Apports de capital (suite) :

b) Émis et en circulation :

	Nombre de parts	Montant
Solde au 1 <sup>er</sup> janvier 2010	–	– \$
Reclassement des passifs liés aux parts de fiducie dans les capitaux propres	50 076 978	575 885
Appels publics à l'épargne, déduction faite des frais d'émission de 12 805 \$	23 546 250	276 443
Conversion de débentures convertibles de série B	3 048	40
Conversion de débentures convertibles de série E	1 339 010	16 505
Options exercées	217 036	2 898
Régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts	294 986	3 463
Solde au 31 décembre 2010	75 477 308	875 234
Appels publics à l'épargne, déduction faite des frais d'émission de 7 616 \$	12 119 750	161 515
Conversion de débentures convertibles de série E	501 158	6 863
Options exercées	30 500	422
Régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts	744 189	9 496
Solde au 31 décembre 2011	88 872 905	1 053 530 \$

Au 31 décembre 2011, il n'y avait aucune part à droit de vote spécial émise et en circulation.

La FPI a un régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts aux termes duquel les porteurs de parts peuvent choisir de recevoir la totalité ou une partie de leurs distributions mensuelles régulières en parts de la FPI supplémentaires.

c) Nombre moyen pondéré de parts :

	Exercice clos le 31 décembre 2011	Exercice clos le 31 décembre 2010
Bénéfice pour l'exercice	321 289 \$	33 224 \$
Ajustement pour tenir compte des options sur parts	150	–
Ajustement pour tenir compte des débentures convertibles	11 460	–
Bénéfice dilué pour l'exercice	332 899 \$	33 224 \$
Le nombre moyen pondéré de parts en circulation se présente comme suit :		
Parts de base	79 867 112	57 000 720
Incidence des titres ayant un effet dilutif :		
Options sur parts	43 311	–
Débentures convertibles	12 502 592	–
Parts diluées	92 413 015	57 000 720
Bénéfice par part :		
De base	4,02 \$	0,58 \$
Dilué	3,60 \$	0,58 \$

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

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

---

## 11. Apports de capital (suite) :

c) Nombre moyen pondéré de parts (suite) :

Le calcul des montants par part pour l'exercice clos le 31 décembre 2010 est fondé sur le nombre moyen pondéré de parts en circulation au cours de l'exercice, nonobstant le classement des parts de fiducie à titre de passifs financiers jusqu'au 13 mai 2010.

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

Le 9 décembre 2011, la FPI a annoncé que la Bourse de Toronto (la « Bourse ») avait approuvé le renouvellement de son offre publique de rachat dans le cours normal des activités. En vertu de l'offre renouvelée, la FPI aura la possibilité d'acheter aux fins d'annulation jusqu'à 8 283 192 parts, ce qui représentait 10 % du flottant de 82 831 922 parts de la FPI au 30 novembre 2011. Les achats seront effectués au cours du marché par l'entremise de la Bourse. L'offre a commencé le 14 décembre 2007 et demeurera en vigueur jusqu'à la plus rapprochée des deux dates suivantes, soit le 14 décembre 2012, soit la date à laquelle la FPI aura acheté le nombre maximal de parts permis en vertu de l'offre. Au cours des exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010, la FPI n'a pas acheté de parts dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités. Depuis le 14 décembre 2007, la FPI a acquis 410 200 parts aux fins d'annulation.

e) Prospectus préalable de base simplifié :

Le 28 juillet 2010, la FPI a déposé un prospectus préalable de base. La FPI pourrait, à l'occasion, pendant la période de 25 mois de validité de ce prospectus préalable de base simplifié, offrir et émettre les titres suivants jusqu'à concurrence d'un prix offert initial maximal de 750 000 \$ : i) des parts de fiducie de la FPI; ii) des parts de fiducie privilégiées, pouvant être émises en séries; iii) des titres d'emprunt, qui pourront prendre la forme de débetures, de billets ou d'autres types de titres d'emprunt et qui pourront être émis en séries; iv) des bons de souscription de parts; v) des reçus de souscription visant l'achat de titres de fiducie. Au 31 décembre 2011, la FPI avait émis des parts aux termes de trois placements, pour un montant total de 277 626 \$, et avait réalisé le placement de 88 000 \$ US de débetures convertibles en vertu du prospectus préalable de base.

f) Financement par capitaux propres au cours du marché :

En date du 17 septembre 2010, la FPI a conclu avec un placeur pour compte exclusif une convention de placement de titres visant l'émission et la vente, à l'occasion, jusqu'au 19 septembre 2012, d'un maximum de 5 300 000 parts de la FPI par voie d'un « placement au cours du marché ». C'est la FPI qui détermine le moment de la vente des parts et le nombre de parts effectivement vendues au cours de cette période. Aux termes de la convention de placement de titres, les ventes de parts, le cas échéant, se feront dans le cadre de transactions réputées être des « placements au cours du marché », notamment les ventes faites directement à la Bourse. Au 31 décembre 2011, aucune part n'avait été émise aux termes de cette convention.

## 12. Distributions aux porteurs de parts :

La FPI a déclaré des distributions à ses porteurs de parts inscrits d'un montant de 1,08 \$ par part (1,08 \$ par part en 2010), ou 87 183 \$, pour l'exercice clos le 31 décembre 2011 (46 504 \$ en 2010). Les distributions pour la période allant du 1<sup>er</sup> janvier 2010 au 13 mai 2010 sont classées à titre de charges d'intérêts. Le montant total des distributions à payer au 31 décembre 2011 s'élevait à 7 999 \$ (6 793 \$ au 31 décembre 2010).



# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

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

## 13. Produits :

La FPI loue des immeubles de commerces de détail, industriels et de bureaux à des locataires en vertu de contrats de location simple.

Les engagements minimaux au titre des loyers liés aux contrats de location simple non résiliables sur leur durée restante se présentent comme suit :

	31 décembre 2011	31 décembre 2010
Moins de un an	198 154 \$	156 891 \$
Plus de un an et moins de cinq ans	592 130	483 059
Plus de cinq ans	441 661	366 044
	<b>1 231 945 \$</b>	<b>1 005 994 \$</b>

## 14. Coûts de transaction :

La FPI a engagé des coûts de transaction qui se présentent comme suit :

	Exercice clos le 31 décembre 2011	Exercice clos le 31 décembre 2010
Acquisition d'immeubles de placement	(8 821) \$	(15 792) \$
Émission de débentures convertibles	(3 630)	(3 754)
Indemnités de résiliation	(4 000)	–
	<b>(16 451) \$</b>	<b>(19 546) \$</b>

Le 31 octobre 2011, la FPI a internalisé les activités de gestion d'immeubles dont un tiers gestionnaire à Winnipeg, au Manitoba, était responsable, et elle a payé des indemnités de résiliation de 4 000 \$.

## 15. Perte sur instruments financiers :

Les composantes de la perte liée à la juste valeur des instruments financiers sont les suivantes :

	Exercice clos le 31 décembre 2011	Exercice clos le 31 décembre 2010
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur :		
Débentures convertibles	650 \$	(1 923) \$
Dérivés sur marchandises	196	47
Swaps de taux d'intérêt	(4 347)	494
Contrat à terme de gré à gré et swaps	104	(104)
Placement en titres de capitaux propres	(290)	1 569
Passifs liés aux parts de fiducie (note 27 f)	–	(19 361)
	<b>(3 687) \$</b>	<b>(19 278) \$</b>

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

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

## 16. Variations des éléments sans effet de trésorerie liés aux opérations :

	Exercice clos le 31 décembre 2011	Exercice clos le 31 décembre 2010
Charges payées d'avance	(2 819) \$	(123) \$
Débiteurs et autres débiteurs	(5 330)	(3 074)
Trésorerie détenue en fiducie	(255)	(427)
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	4 485	4 922
Créditeurs et autres passifs	6 550	15 078
	2 631 \$	16 376 \$

## 17. Transactions entre parties liées :

La FPI peut émettre des attributions fondées sur des parts aux fiduciaires, aux dirigeants, aux salariés de la société de gestion et aux conseillers (note 9).

Les autres transactions entre parties liées se détaillent comme suit :

	Exercice clos le 31 décembre 2011	Exercice clos le 31 décembre 2010
Frais juridiques	1 481	2 756
Frais de services-conseils	6 037	3 859
Frais d'acquisition	3 361	4 438
Frais de gestion des immeubles	11 155	6 692
Salaires et rémunérations recouvrables au titre de la gestion d'immeubles	2 078	296
Commissions de renouvellement des baux inscrites à l'actif	743	617
Frais liés aux améliorations aux bâtiments inscrits à l'actif	18 089	10 162
Mesures incitatives à la prise à bail inscrites à l'actif	2 996	544
Frais de consultation aux fins de l'évaluation de l'impôt foncier	224	92
Frais de consultation	137	100

La FPI a engagé des frais juridiques auprès d'un cabinet d'avocats associé à un fiduciaire de la FPI relativement à des 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 2011 était de 200 \$ (869 \$ au 31 décembre 2010).

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 »), une 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 2011 était de 567 \$ (464 \$ au 31 décembre 2010). Aux termes de la convention de gestion d'actifs, Marwest Realty touche des honoraires de services-conseils annuels correspondant à 0,25 % du prix de base rajusté des actifs de la FPI, ainsi que des frais d'acquisition correspondant à 0,5 % du coût d'acquisition de chaque immeuble. Le 31 décembre 2011, la FPI et Marwest Realty ont résilié la convention de gestion d'actifs.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

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

## 17. Transactions entre parties liées (suite) :

La FPI a engagé des frais de gestion d'immeubles, des commissions de renouvellement des baux et des frais liés aux améliorations locatives et a assumé les salaires recouvrables au titre de la gestion d'immeubles aux termes de la convention de gestion d'immeubles conclue avec Marwest Management Canada Ltd. (« Marwest Management »). Le montant à payer au 31 décembre 2011 était de 1 949 \$ (390 \$ au 31 décembre 2010). Agissant en qualité de gestionnaire général d'immeubles de la FPI, Marwest Management touche des honoraires de gestion, des commissions de renouvellement des baux et des honoraires liés aux améliorations locatives à des taux commercialement raisonnables. En vertu de certains contrats de location, Marwest Management est autorisée à recouvrer les salaires au titre de la gestion d'immeubles et des immeubles gérés directement. Le 31 décembre 2011, les responsabilités prévues par l'accord général de gestion des immeubles, lequel s'applique à tous les immeubles appartenant à la FPI, ont été transférées à la FPI par Marwest Management.

La FPI a engagé des frais liés aux améliorations aux bâtiments et à l'incitation à la prise à bail, qu'elle a payés à Marwest Construction Ltd. et à Marwest Development Corporation, des sociétés liées à certains fiduciaires et dirigeants de la FPI. Le montant à payer au 31 décembre 2011 était de 354 \$ (671 \$ au 31 décembre 2010).

La FPI a engagé des frais de consultation aux fins de l'évaluation de l'impôt foncier, qu'elle a versés à Fairtax Realty Advocates, une société sous le contrôle de membres de la famille proche d'un dirigeant principal. Le montant à payer au 31 décembre 2011 était de 13 \$ (néant au 31 décembre 2010).

Les frais de consultation ont trait aux services rendus par Marwest Realty relativement au travail de comptabilité concernant les IFRS, ainsi qu'aux services d'ingénierie rendus pas une société qui est contrôlée par un fiduciaire de la FPI.

Ces transactions 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 parties liées.

Les filiales de la FPI, à l'exception des nu-fiduciaires, sont présentées ci-dessous :

Nom de l'entité	Participation		
	31 décembre 2011	31 décembre 2010	1 <sup>er</sup> janvier 2010
Artis General Partner Ltd.	100 %	100 %	100 %
AX L.P.	100 %	100 %	100 %
Artis US Holdings, Inc.	100 %	100 %	100 %
Osborne Street Call Centre Partnership	100 %	100 %	100 %
Winnipeg Square Leaseco Inc.	100 %	100 %	38 %
AX Property Management L.P.	100 %	—	—
Artis Property Management General Partner Ltd.	100 %	—	—

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

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

## 18. Principaux dirigeants :

Les principaux dirigeants sont les personnes ayant l'autorité et assumant la responsabilité de la planification, de la direction et du contrôle des activités de la FPI, directement ou indirectement.

La rémunération payée ou payable aux fiduciaires de la FPI s'établit comme suit :

	Exercice clos le 31 décembre 2011	Exercice clos le 31 décembre 2010
Avantages à court terme	493 \$	504 \$
Paiements fondés sur des parts	131	149
	624 \$	653 \$

La rémunération payée ou payable aux principaux dirigeants de la FPI s'établit comme suit :

	Exercice clos le 31 décembre 2011	Exercice clos le 31 décembre 2010
Avantages à court terme	3 030 \$	2 854 \$
Paiements fondés sur des parts	488	349
	3 518 \$	3 203 \$

Les avantages à court terme payés ou payables aux principaux dirigeants représentent la tranche de la rémunération payée ou payable par Marwest Realty relativement au temps consacré aux activités de la FPI.

## 19. Impôt sur le résultat :

La FPI est actuellement admissible en tant que fiducie de fonds commun de placement et de fiducie de placement immobilier (« FPI ») aux fins fiscales canadiennes. En vertu des lois fiscales en vigueur, le bénéfice distribué annuellement par la FPI aux porteurs de parts est déduit dans le calcul de son bénéfice imposable. Étant donné que la FPI prévoit distribuer l'intégralité de son bénéfice imposable à ses porteurs de parts, la FPI ne comptabilise aucune charge d'impôt exigible au Canada.

Au cours de 2011, la FPI a converti sa filiale américaine en une FPI aux fins fiscales aux États-Unis. La filiale prévoit distribuer l'intégralité de son bénéfice imposable aux États-Unis au Canada, et elle peut déduire ces distributions aux fins fiscales aux États-Unis. Par conséquent, la FPI ne comptabilise aucune charge d'impôt exigible aux États-Unis. La filiale américaine est assujettie à une retenue d'impôt à la source de 30 % à 35 % sur les distributions au Canada. Les retenues d'impôt à la source payées sont comptabilisées avec les distributions connexes.

La *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) comporte des dispositions législatives ayant une incidence sur le traitement fiscal d'une fiducie ou d'une société de personnes sous forme d'entité intermédiaire de placement déterminée (une « EIPD ») (les « 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 règles relatives aux EIPD, certaines distributions effectuées par une EIPD ne sont pas déductibles au moment de calculer le bénéfice imposable de cette EIPD, et cette dernière est 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 devraient généralement pas être assujetties à l'impôt.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

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

## 19. Impôt sur le résultat (suite) :

Les règles relatives aux EIPD ne s'appliquent pas aux FPI qui satisfont aux conditions prescrites relativement à la nature de leurs actifs et de leurs produits (les « conditions relatives aux FPI »). La FPI a passé en revue les règles relatives aux EIPD et a évalué leur interprétation et leur application à l'égard des actifs et des produits de la FPI. Bien qu'il existe des incertitudes quant à l'interprétation et à l'application des règles relatives aux EIPD, la FPI est d'avis qu'elle satisfaisait aux conditions relatives aux FPI tout au long des exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010. Par conséquent, la FPI ne comptabilise pas d'actifs ou de passifs d'impôt différé aux fins fiscales.

En ce qui concerne les actifs et les passifs de la FPI et de ses entités intermédiaires, la valeur comptable nette des actifs nets excédait leur valeur fiscale d'approximativement 412 084 \$ au 31 décembre 2011 (89 008 \$ au 31 décembre 2010). Ce solde comprend les pertes autres qu'en capital disponibles pour report en avant d'un montant de 18 873 \$, qui peuvent servir à contrebalancer le bénéfice imposable au cours de périodes futures, et les pertes en capital disponibles pour report en avant d'un montant de 2 656 \$, qui peuvent servir à contrebalancer les gains en capital imposables au cours de périodes futures.

## 20. Actifs contrôlés conjointement :

Les présents états financiers consolidés comprennent la part des actifs, des passifs, des produits, des charges et des flux de trésorerie revenant à la FPI liés aux actifs contrôlés conjointement au 31 décembre 2011. La FPI est responsable, de façon conditionnelle, des obligations de ses coentrepreneurs liées à certains actifs contrôlés conjointement. La direction est d'avis que les actifs contrôlés conjointement sont disponibles et suffisants pour satisfaire à ces obligations. La FPI détient des participations dans les actifs contrôlés conjointement suivants :

Nom de l'entité	Principale vocation	Participation		
		31 décembre 2011	31 décembre 2010	1 <sup>er</sup> janvier 2010
Centre 70 Building	Immeuble de placement	85 %	85 %	85 %
Kincaid Building	Immeuble de placement	50 %	50 %	50 %
Cliveden Building	Immeuble de placement	50 %	50 %	50 %
Winnipeg Square/ 360 Main Street <sup>1</sup>	Immeuble de placement	—	—	38 %
Westbank Hub Centre North	Immeuble de placement	50 %	50 %	—
Cara Foods Building	Immeuble de placement	50 %	—	—

1. La FPI a fait l'acquisition de la participation résiduelle de 62 % dans cet immeuble le 30 juin 2010.

La part revenant à la FPI de ces actifs contrôlés conjointement est résumée dans le tableau suivant :

	31 décembre 2011	31 décembre 2010	1 <sup>er</sup> janvier 2010
Actifs non courants	98 816 \$	68 401 \$	89 177 \$
Actifs courants	1 223	392	1 109
	100 039	68 793	90 286
Passifs non courants	87 568	68 946	85 256
Passifs courants	2 145	1 527	2 287
	89 713 \$	70 473 \$	87 543 \$

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

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

## 20. Actifs contrôlés conjointement : (suite)

	Exercice clos le 31 décembre 2011	Exercice clos le 31 décembre 2010
Produits	9 385 \$	10 725 \$
Charges	6 071	8 116
	3 314	2 609
Perte (profit) latent(e) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	8 691	(2 033)
Bénéfice opérationnel lié aux immeubles	12 005 \$	576 \$
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles	3 139 \$	2 214 \$
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement	(8 985)	(8 133)
Flux de trésorerie provenant des activités de financement	6 502	6 505







# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

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

---

## 22. Engagements et garanties :

### a) Lettres de crédit :

Au 31 décembre 2011, la FPI avait émis des lettres de crédit d'un montant de 1 728 \$ (1 701 \$ au 31 décembre 2010).

### b) Garantie :

AX L.P. a garanti certaines dettes prises en charge par un acquéreur relativement à la cession d'un immeuble. Cette garantie demeurera en vigueur jusqu'à ce que la dette soit modifiée, refinancée ou éteinte. Le risque de crédit survient en cas de défaut sur le remboursement de la dette de la part de l'acquéreur, puisqu'elle est garantie par la FPI. Le risque de crédit est atténué, puisque la FPI a un recours en vertu de cette garantie en cas de défaut de l'acquéreur. Dans un tel cas, la FPI aurait un droit sur l'immeuble sous-jacent. Au 31 décembre 2011, le montant estimatif de la dette assujettie à la garantie était de 5 733 \$ (5 873 \$ au 31 décembre 2010), et la durée moyenne pondérée résiduelle estimative était de 5,9 ans (6,9 ans au 31 décembre 2010). Aucun passif excédant la juste valeur de la garantie n'a été comptabilisé dans les présents états financiers consolidés, puisque la juste valeur estimative des participations de l'emprunteur dans l'immeuble sous-jacent excède l'emprunt hypothécaire à payer pour lequel la FPI a fourni la garantie.

## 23. Gestion du capital :

Les objectifs de la FPI en matière de gestion du capital consistent à préserver sa capacité de poursuivre ses activités de façon continue et de générer des rendements suffisants pour offrir aux porteurs de parts des distributions en trésorerie stables. La FPI définit le capital comme la dette bancaire, les emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer, les débetures convertibles et les capitaux propres.

La déclaration de fiducie de la FPI lui permet de contracter des dettes pourvu que, compte tenu de la dette contractée ou prise en charge (comme le définit la déclaration de fiducie), le montant de cette dette n'excède pas 70 % de la valeur comptable brute du total de l'actif de la FPI. Aux termes de la déclaration de fiducie, la valeur comptable brute est définie comme la valeur comptable consolidée des actifs de la FPI, plus le montant de l'amortissement cumulé comptabilisé dans les livres et registres de la FPI, plus le montant de tout passif d'impôt différé découlant d'acquisitions indirectes, calculés conformément aux principes comptables généralement reconnus. Au 31 décembre 2011, le ratio de la dette sur la valeur comptable brute était de 50,7 % (52,6 % au 31 décembre 2010), ce qui est conforme à l'exigence de la déclaration de fiducie et cadre avec les objectifs de la FPI.

Outre la clause restrictive présentée dans la déclaration de fiducie, la FPI doit maintenir un ratio de la dette sur la valeur comptable brute de 70 %, un ratio de couverture du service de la dette de 1,4 et des capitaux propres d'un minimum de 275 000 \$ aux fins de la facilité de crédit (note 10). Au 31 décembre 2011, la FPI se conformait à ces exigences.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

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

## 23. Gestion du capital (suite) :

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

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

	31 décembre 2011	31 décembre 2010	1 <sup>er</sup> janvier 2010
Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer	1 567 399 \$	1 156 092 \$	612 263 \$
Débetures convertibles	235 746	153 889	103 225
Dette bancaire	37 900	8 000	30 700
Total de la dette	1 841 045	1 317 981	746 188
Capitaux propres (déficit)	1 269 815	854 230	(7 414)
	3 110 860 \$	2 172 211 \$	738 774 \$

## 24. Gestion du risque et juste valeur :

### a) Gestion du risque :

Dans le cours normal des activités, la FPI est exposée à un certain nombre de risques qui peuvent influencer sur la performance opérationnelle. Ces risques, et les mesures prises pour les gérer, sont présentés ci-dessous.

### i) Risque de marché :

#### a) Risque de taux d'intérêt :

La FPI est exposée au risque de taux d'intérêt sur ses emprunts. Elle atténue le risque en limitant le ratio d'endettement à 70 % de la valeur comptable brute du total de l'actif de la FPI et en limitant le montant de la dette à taux variable. La majorité des emprunts hypothécaires et des débetures de la FPI portent intérêt à taux fixe. En outre, la direction compare la durée moyenne pondérée restante de la dette à long terme à la durée moyenne résiduelle des contrats de location. Au 31 décembre 2011, la FPI était partie à une dette à taux variable de 386 388 \$, y compris l'encours de la dette bancaire (183 584 \$ au 31 décembre 2010). Au 31 décembre 2011, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 65 061 \$ de la dette à taux variable (66 584 \$ au 31 décembre 2010).

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

	Incidence sur les charges d'intérêts
Dette à taux variable	2 321 \$
Dette à taux fixe échéant dans moins de un an	985
	3 306 \$

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

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

---

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

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

#### i) Risque de marché (suite) :

#### b) Risque de change :

Comme la FPI détient des immeubles aux États-Unis, celle-ci est exposée au risque lié aux fluctuations des taux de change, qui peuvent avoir une incidence sur sa situation financière et sur ses résultats. Afin d'atténuer ce risque, les emprunts de la FPI relatifs à ses immeubles aux États-Unis ainsi que les débentures convertibles de série G sont libellés en dollars américains, ce qui procure à la fiducie une couverture naturelle.

Une dépréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au taux de change moyen du dollar canadien de 0,9960 pour l'exercice clos le 31 décembre 2011, et au taux de change de clôture de 1,017 au 31 décembre 2011 aurait donné lieu à une diminution d'environ 8 419 \$ de la perte de change latente incluse dans le bénéfice net ainsi qu'à une hausse d'environ 13 642 \$ des autres éléments de la perte globale pour l'exercice clos le 31 décembre 2011, respectivement. À l'inverse, une appréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au dollar canadien aurait l'effet équivalent contraire. Cette analyse suppose que toutes les variables, en particulier les taux d'intérêt, demeurent constantes.

#### c) Autres risques de marché :

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

#### ii) Risque de crédit :

L'exposition maximale au risque de crédit de la FPI correspond à la valeur comptable de chaque catégorie d'actifs financiers présentée séparément dans la trésorerie et les équivalents de trésorerie, la trésorerie détenue en fiducie, les billets à recevoir, les débiteurs et autres débiteurs et le placement en titres de capitaux propres.

À titre de propriétaire de biens immobiliers, la FPI est exposée à un risque de crédit du fait que les locataires pourraient ne pas être en mesure de payer les loyers contractuels. La direction atténue ce risque en procédant à des vérifications appropriées de la solvabilité des locataires importants et aux vérifications diligentes s'y rapportant. Le portefeuille d'immeubles de la FPI comprend plusieurs catégories d'actifs, dont des immeubles de commerces de détail, des immeubles de bureaux et des immeubles industriels, qui sont répartis dans diverses régions géographiques, soit dans cinq provinces canadiennes et quatre États américains. Une perte de valeur des débiteurs et autres débiteurs de 231 \$ est incluse dans les charges opérationnelles liées aux immeubles pour l'exercice clos le 31 décembre 2011 (167 \$ en 2010). La qualité du crédit des débiteurs et autres débiteurs est considérée comme adéquate.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

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

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

a) Gestion du risque (suite) :

ii) Risque de crédit (suite) :

Le classement chronologique des débiteurs se résume comme suit :

	31 décembre 2011	31 décembre 2010
En souffrance – de 0 à 30 jours	1 516 \$	502 \$
En souffrance – de 31 à 90 jours	301	134
En souffrance – plus de 91 jours	612	608
	2 429	1 244
Provision pour créances douteuses	(157)	(174)
	2 272 \$	1 070 \$

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

iii) Risque de liquidité :

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

Le tableau qui suit présente les échéances estimatives des passifs financiers non dérivés de la FPI au 31 décembre 2011, incluant les créditeurs et autres passifs, les emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer, la dette bancaire et les débentures convertibles, ces dernières étant présentées à leur valeur nominale.

	Total	Moins de 1 an	De 1 an à 3 ans	De 4 ans à 5 ans	Plus de 5 ans
Créditeurs et autres passifs	42 490 \$	42 490 \$	– \$	– \$	– \$
Emprunts hypothécaires, autres emprunts et dette bancaire	1 607 757	177 982	464 332	603 962	361 481
Débentures convertibles	231 999	–	56 253	–	175 746
	1 882 246 \$	220 472 \$	520 585 \$	603 962 \$	537 227 \$

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

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

---

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

### b) Juste valeur :

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

La juste valeur des billets à recevoir a été calculée au moyen de l'actualisation des flux de trésorerie de ces actifs financiers en fonction des taux du marché en vigueur à la fin de l'exercice qui s'appliqueraient à des actifs assortis de modalités et de risques de crédit similaires. Compte tenu de ces hypothèses, la juste valeur des billets à recevoir au 31 décembre 2011 a été estimée à 23 974 \$ (26 689 \$ au 31 décembre 2010), comparativement à une valeur comptable de 25 437 \$ (27 142 \$ au 31 décembre 2010).

La juste valeur des emprunts hypothécaires et des autres emprunts à payer a été calculée au moyen de l'actualisation des flux de trésorerie de ces obligations financières en fonction des taux du marché en vigueur à la fin de l'exercice qui s'appliqueraient à une dette assortie de modalités et de risques de crédit similaires. Compte tenu de ces hypothèses, la juste valeur des emprunts hypothécaires et des autres emprunts à payer au 31 décembre 2011 a été estimée à 1 629 144 \$ (1 183 292 \$ au 31 décembre 2010), comparativement à une valeur comptable de 1 567 399 \$ (1 156 092 \$ au 31 décembre 2010).

Au 31 décembre 2011, la juste valeur des débentures convertibles de la FPI s'élevait à 235 746 \$ (153 889 \$ au 31 décembre 2010), comparativement à une valeur nominale de 231 999 \$ (147 164 \$ au 31 décembre 2010). La juste valeur est fondée sur le cours du marché des débentures ou, si aucun cours du marché n'existe, elle est établie au moyen de l'actualisation des flux de trésorerie de ces obligations financières en fonction des taux du marché en vigueur à la fin de l'exercice qui s'appliqueraient à une dette assortie de modalités et de risques de crédit similaires.

Au 31 décembre 2011, la FPI n'avait conclu aucun contrat relatif au gaz naturel et à l'électricité comptabilisé dans les instruments financiers. Au 31 décembre 2010, la FPI avait conclu des contrats relatifs au gaz naturel et à l'électricité ayant une juste valeur négative de 196 \$. La FPI a comptabilisé un profit latent lié à la juste valeur de 196 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2011 (47 \$ en 2010).

La FPI a conclu des swaps de taux d'intérêt sur quatre emprunts hypothécaires. Ces swaps ne sont pas désignés comme relation de couverture. Une perte latente de 4 347 \$ a été comptabilisée pour l'exercice clos le 31 décembre 2011 (profit latent de 494 \$ en 2010), relativement à la juste valeur de ces swaps de taux d'intérêt, donnant lieu à une juste valeur négative de 3 853 \$ au 31 décembre 2011 (juste valeur de 494 \$ au 31 décembre 2010).

Au 31 décembre 2011, la FPI avait entièrement liquidé son placement en titres de capitaux propres. Au 31 décembre 2010, la juste valeur des titres de capitaux propres était de 11 184 \$. Une perte de 290 \$ a été comptabilisée pour l'exercice clos le 31 décembre 2011 (profit de 1 569 \$ en 2010).

Conformément à la hiérarchie des justes valeurs des instruments financiers évalués à la juste valeur au bilan consolidé, le placement en titres de capitaux propres, les passifs liés aux parts de fiducie et les débentures convertibles excluant celles de série D sont évalués au moyen d'une méthodologie de niveau 1, et les contrats relatifs au gaz naturel et à l'électricité, les swaps de taux d'intérêt ainsi que les débentures convertibles de série D sont évalués au moyen d'une méthodologie de niveau 2. Aucun instrument financier n'est évalué au moyen d'une méthodologie de niveau 3.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

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

---

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

Le 1<sup>er</sup> janvier 2012, les fonctions de gestion d'actifs ont été pleinement internalisées par la FPI.

Le 1<sup>er</sup> janvier 2012, les activités de gestion de 78 immeubles qui étaient auparavant gérés directement par Marwest Management ont été internalisées par la FPI.

Le 3 janvier 2012, la FPI a refinancé un emprunt hypothécaire grevant un immeuble de commerces de détail situé à Calgary, en Alberta, et obtenu un produit additionnel de 5 691 \$.

Le 26 janvier 2012, la FPI a émis 5 750 000 parts au prix de 15,05 \$ la part, pour un produit brut totalisant 86 538 \$ (y compris 750 000 parts émises par suite de l'exercice complet de l'option de surallocation qui a été accordée aux preneurs fermes).

Le 31 janvier 2012, la FPI a acquis l'immeuble commercial North 48 situé à Saskatoon, en Saskatchewan. Le prix d'achat, qui s'élève à 18 400 \$, a été réglé en trésorerie.

Le 1<sup>er</sup> février 2012, la FPI a remboursé un emprunt hypothécaire de 2 750 \$ arrivant à échéance et grevant un immeuble de bureaux situé à Winnipeg, au Manitoba.

Le 3 février 2012, la FPI a remboursé le montant prélevé sur la facilité de crédit à terme renouvelable.

Le 13 février 2012, la FPI a annoncé qu'elle compte racheter l'intégralité de ses débentures convertibles de série C en circulation, avec prise d'effet le 15 mars 2012.

Le 24 février 2012, la FPI a acquis l'immeuble Aluma Systems situé à Edmonton, en Alberta. Le prix d'achat de cet immeuble industriel, qui s'élève à 17 495 \$, a été réglé en trésorerie.

La FPI a conclu une entente visant l'acquisition d'un immeuble situé en Arizona. Le prix d'achat de cet immeuble se chiffre à 75 000 \$ US. La FPI prévoit conclure l'acquisition en mars 2012 et celle-ci sera financée au moyen d'une contrepartie en trésorerie et d'un nouveau financement hypothécaire.

La FPI a conclu une entente visant l'acquisition d'un immeuble situé au Manitoba. Le prix d'achat de cet immeuble se chiffre à 32 000 \$. La FPI prévoit conclure l'acquisition en avril 2012 et celle-ci sera financée au moyen d'une contrepartie en trésorerie et d'un nouveau financement hypothécaire.

Des distributions de 0,09 \$ la part pour le mois de janvier 2012 et pour le mois de février 2012 ont été déclarées après le 31 décembre 2011.

Après le 31 décembre 2011, des débentures convertibles de série E, d'une valeur nominale de 1 173 \$, ont été converties, et la FPI a émis 126 119 parts au prix de 9,30 \$ la part.

## 26. Approbation des états financiers :

Les états financiers consolidés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires et leur date d'autorisation de publication est le 14 mars 2012.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

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

## 27. Transition aux IFRS :

Comme il est indiqué à la note 2 a), les présents états financiers consolidés sont les premiers états financiers consolidés de la FPI préparés conformément aux IFRS.

Les méthodes comptables décrites à la note 2 ont été appliquées dans la préparation des états financiers consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2011 et des données comparatives ont été présentées dans ces états financiers consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2010, ainsi que dans la préparation d'un bilan d'ouverture en IFRS au 1<sup>er</sup> janvier 2010 (la date de transition de la FPI).

Dans la préparation de son bilan d'ouverture en IFRS, la FPI a ajusté les montants présentés précédemment dans les états financiers préparés conformément au référentiel comptable antérieur, soit les PCGR du Canada. Une explication de l'incidence de la transition du référentiel comptable antérieur aux IFRS sur la situation financière, les résultats opérationnels et les flux de trésorerie de la FPI est présentée dans les tableaux suivants et les notes annexes.

Le tableau suivant illustre le rapprochement des capitaux propres présentés conformément au référentiel comptable antérieur et des capitaux propres présentés conformément aux IFRS à la date de transition.

	Apports de capital	Composante capitaux propres des débetures convertibles	Déficit	Surplus d'apport	Total
Capitaux propres présentés en vertu du référentiel comptable antérieur au 31 décembre 2009	485 000 \$	9 926 \$	(137 497) \$	3 477 \$	360 906 \$
Ajustements :					
Immeubles de placement (note 27 c)	–	–	76 055	–	76 055
Paiements fondés sur des parts (note 27 d)	–	–	1 537	(1 714)	(177)
Débetures convertibles (note 27 e)	–	(9 926)	(7 267)	–	(17 193)
Parts de fiducie (note 27 f)	(485 000)	–	59 758	(1 763)	(427 005)
Déficit des capitaux propres présenté en vertu des IFRS au 1 <sup>er</sup> janvier 2010	– \$	– \$	(7 414) \$	– \$	(7 414) \$

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

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

## 27. Transition aux IFRS (suite) :

Le tableau suivant illustre le rapprochement des capitaux propres présentés conformément au référentiel comptable antérieur et des capitaux propres présentés conformément aux IFRS au 31 décembre 2010.

	Apports de capital	Composante capitaux propres des débiteures convertibles	Déficit	Cumul des autres éléments de la perte globale	Surplus d'apport	Total
Capitaux propres présentés en vertu du référentiel comptable antérieur au 31 décembre 2010	909 331 \$	11 442 \$	(204 604) \$	(273) \$	3 815 \$	719 711 \$
Ajustements :						
Immeubles de placement (note 27 c)	–	–	153 523	–	–	153 523
Paiements fondés sur des parts (note 27 d)	7	–	1 171	–	(1 486)	(308)
Débiteures convertibles (note 27 e)	4 531	(11 442)	(10 721)	–	(566)	(18 198)
Parts de fiducie (note 27 f)	(38 635)	–	40 398	–	(1 763)	–
Impôt différé (note 27 g)	–	–	(498)	–	–	(498)
Écart de change (note 27 h)	–	–	37	(37)	–	–
Capitaux propres présentés en vertu des IFRS au 31 décembre 2010	875 234 \$	– \$	(20 694) \$	(310) \$	– \$	854 230 \$

Le tableau suivant illustre le rapprochement du bénéfice global présenté conformément au référentiel comptable antérieur et du bénéfice global présenté conformément aux IFRS pour l'exercice clos le 31 décembre 2010.

	Exercice clos le 31 décembre 2010
Perte globale de l'exercice présentée en vertu du référentiel comptable antérieur	(4 048) \$
Ajustements :	
Immeubles de placement (note 27 c)	77 508
Paiements fondés sur des parts (note 27 d)	(368)
Débiteures convertibles (note 27 e)	(3 454)
Parts de fiducie (note 27 f)	(36 189)
Impôt différé (note 27 g)	(498)
Écart de change (note 27 h)	(37)
Bénéfice global de l'exercice présenté en vertu des IFRS	32 914 \$



# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

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

---

## 27. Transition aux IFRS (suite) :

### a) Exemptions choisies de l'application rétrospective intégrale :

Dans la préparation des états financiers consolidés conformément à IFRS 1, la FPI a choisi d'appliquer les IFRS prospectivement à tous les regroupements d'entreprises qui ont eu lieu à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010, soit la date de la transition. Les exemptions facultatives restantes ne s'appliquent pas à la FPI ou ne sont pas utilisées dans la transition aux IFRS.

### b) Exceptions obligatoires à l'application rétrospective intégrale :

Conformément à IFRS 1, la FPI a eu recours à une exception obligatoire lui permettant de se soustraire à l'application rétrospective de l'ensemble des IFRS pour ce qui est des estimations. Les connaissances a posteriori n'ont pas été utilisées pour créer ou réviser les estimations et, par conséquent, les estimations faites dans le passé par la FPI en vertu des PCGR du Canada correspondent à leur application en vertu des IFRS au 1<sup>er</sup> janvier 2010. Les autres exceptions obligatoires ne s'appliquent pas à la FPI.

### c) Immeubles de placement et immeubles de placement en cours de construction :

La FPI considère ses immeubles commerciaux comme des immeubles de placement en vertu d'IAS 40, *Immeubles de placement*. Un immeuble de placement est un immeuble détenu pour en retirer un loyer, pour valoriser le capital ou les deux.

Conformément à la méthode comptable de la FPI, les immeubles de placement ont été comptabilisés à la juste valeur à la date de transition. En vertu du référentiel comptable antérieur, soit les PCGR du Canada, les immeubles de placement étaient évalués au coût amorti.

L'ajustement des capitaux propres représente le profit latent cumulé relativement aux immeubles de placement de la FPI, y compris les actifs incorporels, les frais de location, les passifs incorporels, les loyers à recevoir amortis de façon linéaire, les mesures incitatives à la prise à bail et les améliorations locatives qui ont été comptabilisés séparément en vertu du référentiel comptable antérieur.

En vertu des IFRS, les immeubles de placement en cours de construction sont présentés séparément dans le bilan.

Conformément aux IFRS, les acquisitions d'immeubles qui constituent une entreprise sont comptabilisées comme des regroupements d'entreprises au moyen de la méthode de l'acquisition. Les coûts de transaction liés aux regroupements d'entreprises ont été passés en charges au fur et à mesure qu'ils étaient engagés. En vertu du référentiel comptable antérieur, les coûts de transaction liés aux acquisitions d'immeubles ont été inscrits à l'actif.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

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

## 27. Transition aux IFRS (suite) :

### c) Immeubles de placement et immeubles de placement en cours de construction (suite) :

L'incidence de la modification est résumée ci-dessous :

	Exercice clos le 31 décembre 2010
Compte consolidé de résultat :	
Élimination de la dotation à l'amortissement	(70 872) \$
Diminution des produits	13 937
Profit latent lié à la juste valeur	(36 365)
Augmentation des coûts de transaction	15 792
<b>Augmentation du bénéfice global de l'exercice</b>	<b>(77 508) \$</b>

	1 <sup>er</sup> janvier 2010	31 décembre 2010
Bilan consolidé :		
Augmentation des immeubles de placement	119 886 \$	332 009 \$
Augmentation des immeubles de placement en cours de construction	–	5 405
Diminution des autres actifs	(119 440)	(266 707)
Diminution des passifs incorporels	81 523	91 568
Diminution des autres débiteurs	(5 914)	(8 752)
<b>Augmentation des capitaux propres</b>	<b>76 055 \$</b>	<b>153 523 \$</b>

### d) Paiements fondés sur des parts :

Les options sur parts de la FPI doivent être réglées au moyen de parts de fiducie remboursables. Conformément à IFRS 2, *Paiement fondé sur des actions*, ces paiements fondés sur des parts sont considérés être réglés en trésorerie et sont, par conséquent, comptabilisés comme un passif à la juste valeur à chaque date de clôture. Toute modification de la juste valeur du passif est comptabilisée comme une charge de rémunération dans le résultat net de l'exercice. Les droits des options sur parts attribuées par la FPI s'acquièrent par tranches égales sur une période de quatre ans. Conformément aux IFRS, la FPI traite chaque versement comme une attribution d'options sur parts distincte étant donné que chaque versement comporte une période d'acquisition des droits différente. En vertu du référentiel comptable antérieur, la juste valeur à la date d'attribution des options attribuées et dont les droits ont été acquis aux termes du régime d'options sur parts était comptabilisée dans le surplus d'apport, et les versements des options sur parts n'étaient pas traités comme des attributions d'options sur parts distinctes.

### e) Débentures convertibles :

Les débentures convertibles de la FPI doivent être réglées au moyen des parts de fiducie remboursables. Conformément à la méthode comptable de la FPI, les débentures convertibles sont comptabilisées comme un passif à la juste valeur à chaque date de clôture, et les profits et les pertes sont comptabilisés en résultat net. Les coûts de transaction sont immédiatement comptabilisés en résultat net. En vertu du référentiel comptable antérieur, les débentures convertibles étaient comptabilisées comme des instruments financiers composés et réparties en composantes distinctes de passif et de capitaux propres au moment de l'émission. Les coûts de transaction ont été inclus dans la valeur comptable du passif au début et amortis sur la durée prévue des débentures au moyen de la méthode du taux d'intérêt effectif.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

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

## 27. Transition aux IFRS (suite) :

### f) Parts de fiducie :

Conformément à IAS 32, *Instruments financiers : Présentation*, les parts de fiducie de la FPI sont classées comme des passifs puisqu'elles représentent des instruments financiers remboursables au gré du porteur comprenant une obligation contractuelle de rembourser les parts de fiducie contre de la trésorerie à l'exercice de cette option et elles sont évaluées à la juste valeur, et les profits et les pertes sont comptabilisés en résultat net. Le 14 mai 2010, la FPI a modifié sa déclaration de fiducie afin de rendre les distributions non obligatoires et ainsi permettre le classement des parts de fiducie comme des capitaux propres. Les distributions versées aux porteurs de parts au cours de la période allant du 1<sup>er</sup> janvier au 13 mai 2010 sont classées comme des charges d'intérêts. En vertu du référentiel comptable antérieur, les parts de fiducie et les distributions versées sur ces parts étaient classées comme des capitaux propres.

L'incidence de la modification est résumée ci-dessous :

	Exercice clos le 31 décembre 2010	
Compte consolidé de résultat :		
Augmentation des charges d'intérêt		16 828 \$
Augmentation de la perte latente liée à la juste valeur		19 361
<b>Diminution du bénéfice global de l'exercice</b>		<b>36 189 \$</b>
	1 <sup>er</sup> janvier 2010	31 décembre 2010
Bilan consolidé :		
Augmentation des passifs liés aux parts de fiducie	427 005 \$	– \$
<b>Diminution des capitaux propres</b>	<b>427 005 \$</b>	<b>– \$</b>

### g) Impôt différé :

La variation liée à l'impôt différé comptabilisée en vertu des IFRS par rapport au référentiel comptable antérieur se rapporte à la variation de l'évaluation de la valeur comptable des immeubles de placement, qui est passée du coût amorti à la juste valeur.

### h) Écart de change :

La variation des autres éléments du résultat global comptabilisée en vertu des IFRS par rapport au référentiel comptable antérieur se rapporte à la variation de l'évaluation de la valeur comptable des immeubles de placement, qui est passée du coût amorti à la juste valeur.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

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

---

## 27. Transition aux IFRS (suite) :

### i) Classement :

En vertu du référentiel comptable antérieur, la FPI n'a pas présenté de bilan ordonné. En vertu d'IAS 1, *Présentation des états financiers*, la FPI présente les actifs courants et non courants et les passifs courants et non courants comme des postes distincts dans son bilan.

### j) Modifications au tableau des flux de trésorerie :

À la suite de la transition aux IFRS, aucun ajustement important n'a été apporté au tableau des flux de trésorerie, à l'exception de l'incidence des ajustements discutés de la note 27 c) à la note 27 h).