



Rapport de gestion annuel 2011

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

RAPPORT DE GESTION

Le présent rapport de gestion portant sur la situation financière et les résultats opérationnels d'Artis Real Estate Investment Trust (« Artis » ou la « FPI ») doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés annuels audités de la FPI pour les exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010, y compris les notes annexes. Ce rapport de gestion a été préparé compte tenu des transactions et des événements importants survenus jusqu'au 14 mars 2012 inclusivement. D'autres documents d'information concernant Artis, notamment la notice annuelle la plus récente de la FPI, ont été déposés auprès des Autorités canadiennes en valeurs mobilières applicables et peuvent être consultés à l'adresse www.sedar.com ou sur notre site Web au www.artisreit.com.

MISE EN GARDE À L'ÉGARD DES DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

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

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

AVIS CONCERNANT LES MESURES NON DÉFINIES PAR LES PCGR

Le résultat opérationnel net des immeubles et les flux de trésorerie liés aux opérations sont des mesures non définies par les PCGR que les fiducies de placement immobilier canadiennes utilisent couramment pour mesurer le rendement financier. Le terme « PCGR » désigne les principes comptables généralement reconnus décrits dans le *Manuel de l'Institut Canadien des Comptables Agréés* (l'« ICCA ») – Comptabilité, lesquels s'appliquent à la date à laquelle est fait tout calcul utilisant les PCGR. À titre d'entreprise ayant une obligation d'information du public, Artis applique les Normes internationales d'information financière (les « IFRS ») décrites à la Partie I du *Manuel de l'ICCA* – Comptabilité.

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

Artis calcule les flux de trésorerie liés aux opérations d'une façon essentiellement conforme aux directives de l'Association des biens immobiliers du Canada (l'« ABIC »), publiées en juin 2010 à l'intention des entités qui adoptent les IFRS. Ces directives comprennent d'autres ajustements à la définition des flux de trésorerie liés aux opérations telle qu'elle est établie en vertu des IFRS par rapport à l'ancienne définition. La direction est d'avis que les flux de trésorerie liés aux opérations sont une mesure pertinente aux fins de l'évaluation du rendement opérationnel de la FPI à l'égard de l'atteinte de ses objectifs.

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

TABLE DES MATIÈRES

APERÇU	3
Principaux objectifs	3
Stratégie de placement aux États-Unis	3
Sommaire du portefeuille	4
FAITS SAILLANTS DE L'EXERCICE 2011	6
Croissance du portefeuille	6
Activités de financement	7
Internalisation de la gestion des actifs et des immeubles	8
Distributions	8
PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES	8
NORMES INTERNATIONALES D'INFORMATION FINANCIÈRE	9
ANALYSE DES RÉSULTATS OPÉRATIONNELS	13
Produits et résultat opérationnel net des immeubles	13
Croissance du résultat opérationnel net des immeubles comparables	13
Résultat opérationnel net des immeubles par type d'actif	15
Résultat opérationnel net des immeubles par région	16
Taux d'occupation du portefeuille	17
Activités de location du portefeuille et délais d'expiration des contrats de location	18
Charges d'intérêts	23
Charges du siège social	23
(Profit) perte de change	24
Économie (charge) d'impôt sur le résultat	24
Coûts de transaction	24
Profit (perte) sur instruments financiers	25
Profit latent lié à la juste valeur des immeubles de placement	25
Autres éléments du résultat global	25
Bénéfice distribuable	25
Distributions	25
Flux de trésorerie liés aux opérations	27
ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE	30
Actif	30
Passif	33
Capitaux propres	35
SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT	35
Obligations contractuelles	36
SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES	37
TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES	39
DONNÉES SUR LES PARTS EN CIRCULATION	40
PERSPECTIVES POUR 2012	40
RISQUES ET INCERTITUDES	41
Propriété des immeubles	41
Taux d'intérêt et financement par emprunt	41
Risque de crédit et répartition des locataires	42
Risque associé au renouvellement des contrats de location	43
Risque fiscal	43
Risque de change	44
Autres risques	44
ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES	44
Évaluation des immeubles de placement	44
Évaluation des débetures convertibles	44
Évaluation des actifs et des passifs d'impôt différé	45
CHANGEMENTS DE MÉTHODES COMPTABLES	45
CONTRÔLES ET PROCÉDURES	46
Contrôle interne à l'égard de l'information financière	46
Contrôles et procédures de communication de l'information	46

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2011

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

APERÇU

Artis est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en société qui a été établie, et qui est régie, en vertu des lois de la province du Manitoba. Avec prise d'effet le 15 février 2007, Artis a changé sa dénomination sociale de « Westfield Real Estate Investment Trust » pour « Artis Real Estate Investment Trust ». Le 14 mai 2009, les porteurs de parts ont autorisé les fiduciaires d'Artis à apporter certaines modifications à la déclaration de fiducie d'Artis, lesquelles, si elles étaient mises en application, auraient pour effet de convertir Artis en une fiducie à capital fixe. Au 14 mars 2012, les fiduciaires d'Artis n'avaient pas encore mis en application lesdites modifications. La déclaration de fiducie a de nouveau été modifiée lors de l'assemblée annuelle et extraordinaire des porteurs de parts qui s'est tenue le 19 mai 2011.

Certains des titres de la FPI sont inscrits à la cote de la Bourse de Toronto (la « TSX »). Les parts de fiducie de la FPI (les « parts ») se négocient sous le symbole AX.UN, et les débentures convertibles de série C, de série E, de série F et de série G de la FPI se négocient respectivement sous les symboles AX.DB.C, AX.DB.E, AX.DB.F et AX.DB.U. Au 14 mars 2012, il y avait 94 926 818 parts d'Artis en circulation et 2 138 375 options d'Artis en cours (se reporter à la rubrique « Données sur les parts en circulation » pour un complément d'information).

PRINCIPAUX OBJECTIFS

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

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

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

Aux termes de la déclaration de fiducie, Artis peut verser des distributions en espèces mensuelles à ses porteurs de parts. Les distributions effectuées chaque année sont établies par les fiduciaires (actuellement un montant annualisé correspondant à 1,08 \$ la part depuis le 31 mai 2008).

STRATÉGIE DE PLACEMENT AUX ÉTATS-UNIS

Au 31 décembre 2011, environ 17,8 % des immeubles du portefeuille d'Artis, selon le résultat opérationnel net des immeubles annualisé, se trouvaient aux États-Unis. Dans le passé, les immeubles commerciaux aux États-Unis étaient plus coûteux et offraient des rendements inférieurs, en excluant le facteur d'endettement, à ceux d'immeubles comparables au Canada. La situation a changé, et les investisseurs canadiens peuvent acquérir des immeubles de qualité aux États-Unis qui génèrent des rendements relativement plus élevés que ceux d'immeubles au Canada. La direction d'Artis estime que cette situation ne durera pas longtemps et elle a décidé d'en tirer parti et d'appliquer une démarche disciplinée aux fins de l'acquisition d'immeubles aux États-Unis, laquelle s'établit comme suit :

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

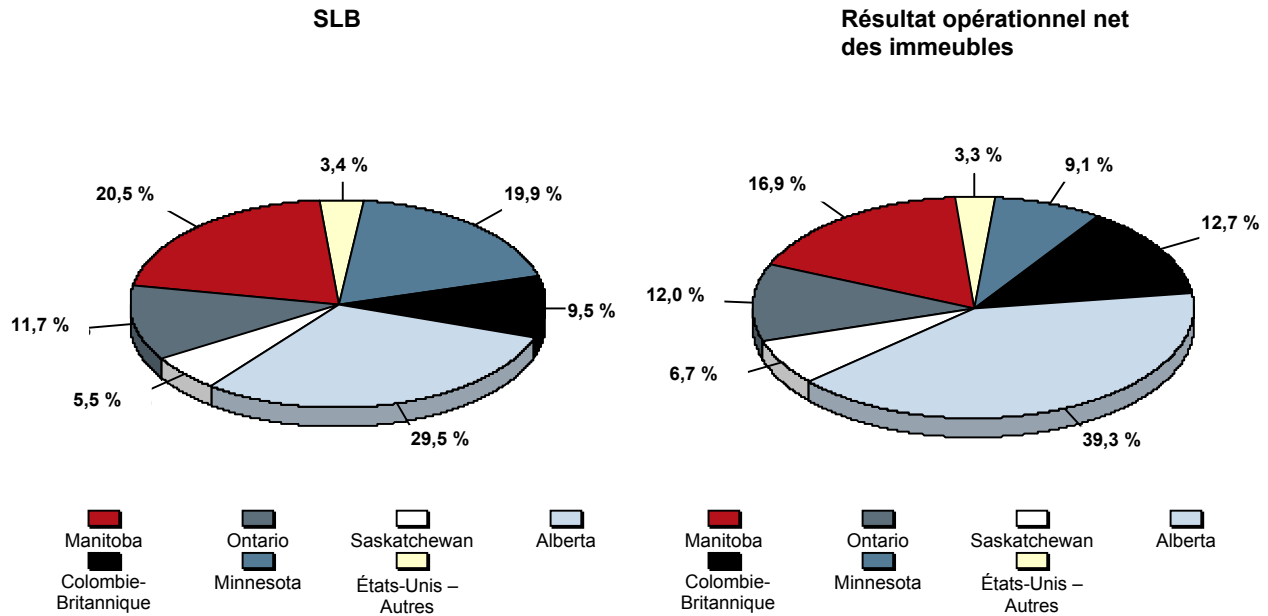
ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

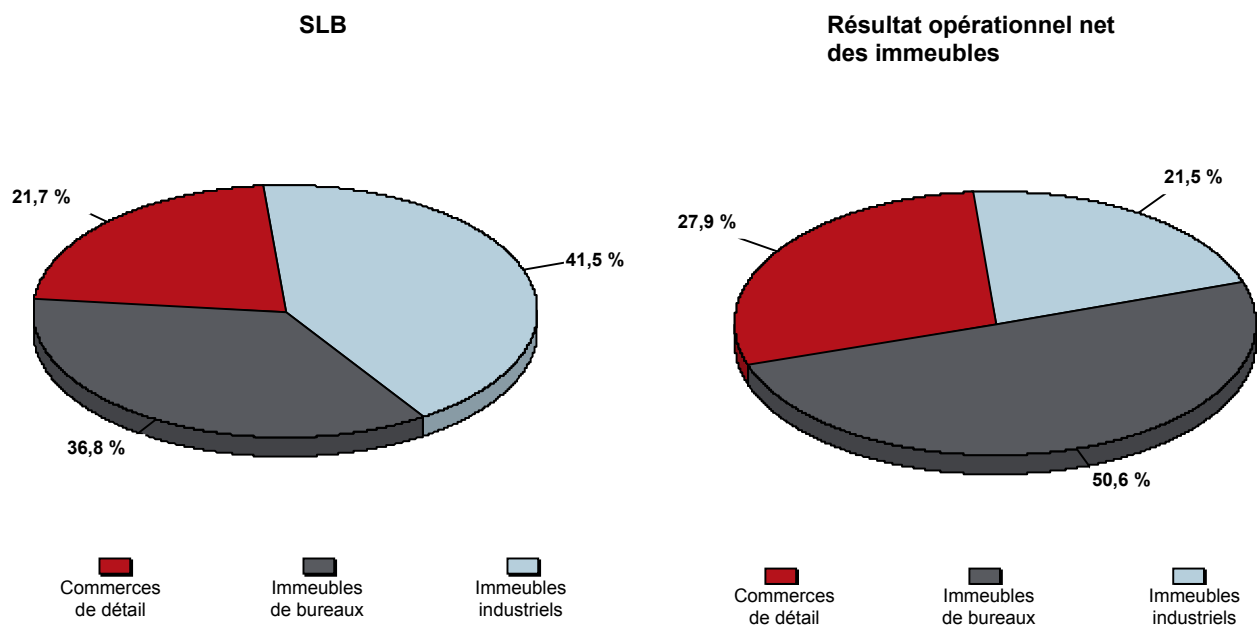
SOMMAIRE DU PORTEFEUILLE

Au 31 décembre 2011, le portefeuille de la FPI était composé de 163 immeubles commerciaux d'une superficie locative brute (« SLB ») totalisant environ 16,96 millions de pieds carrés (pi²).

Diversification par région :



Diversification par type d'actif :



ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2011

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Portefeuille par type d'actif au 31 décembre 2011 (en milliers de pi²)¹

Type d'actif	Municipalité	Province/ État	Nombre d'immeubles	Quote-part de la superficie locative détenue	% de la SLB du portefeuille	Taux d'occupation (%)	% réservé ²
Immeubles industriels							
	Acheson	Alberta	2	265	1,6 %	100,0 %	100,0 %
	Airdrie	Alberta	1	27	0,2 %	83,7 %	100,0 %
	Brampton	Ontario	1	301	1,8 %	100,0 %	100,0 %
	Calgary	Alberta	7	596	3,5 %	100,0 %	100,0 %
	Delta	C.-B.	1	70	0,4 %	0,0 %	0,0 %
	Edmonton	Alberta	6	734	4,3 %	97,4 %	98,3 %
	Mississauga	Ontario	1	158	0,9 %	94,4 %	96,6 %
	Nisku	Alberta	1	23	0,1 %	100,0 %	100,0 %
	Red Deer	Alberta	1	126	0,7 %	94,0 %	94,0 %
	Saskatoon	Sask.	1	163	1,0 %	100,0 %	100,0 %
	Toronto	Ontario	1	319	1,9 %	100,0 %	100,0 %
	Winnipeg	Manitoba	29	1 761	10,4 %	98,0 %	98,6 %
Immeubles industriels – total			52	4 543	26,8 %	96,8 %	97,4 %
Immeubles de bureaux							
	Burnaby	C.-B.	3	436	2,6 %	96,8 %	97,7 %
	Calgary	Alberta	12	1 498	8,9 %	95,0 %	96,0 %
	Edmonton	Alberta	1	29	0,2 %	100,0 %	100,0 %
	Mississauga	Ontario	2	244	1,4 %	98,0 %	98,0 %
	Nanaimo	C.-B.	2	68	0,4 %	100,0 %	100,0 %
	Ottawa	Ontario	1	181	1,1 %	100,0 %	100,0 %
	Red Deer	Alberta	1	149	0,9 %	100,0 %	100,0 %
	Toronto	Ontario	2	737	4,3 %	90,4 %	96,0 %
	Vancouver	C.-B.	1	174	1,0 %	92,9 %	94,5 %
	Vaughan	Ontario	1	50	0,3 %	100,0 %	100,0 %
	Winnipeg	Manitoba	7	1 296	7,6 %	96,0 %	97,2 %
Immeubles de bureaux – total			33	4 862	28,7 %	95,3 %	96,9 %
Commerces de détail							
	Calgary	Alberta	5	426	2,6 %	97,8 %	98,8 %
	Coquitlam	C.-B.	1	82	0,5 %	97,8 %	97,8 %
	Cranbrook	C.-B.	1	290	1,7 %	94,5 %	96,5 %
	Delta	C.-B.	1	75	0,4 %	98,6 %	98,6 %
	Edmonton	Alberta	2	165	1,0 %	98,6 %	98,6 %
	Edson	Alberta	1	20	0,1 %	100,0 %	100,0 %
	Estevan	Sask.	1	38	0,2 %	100,0 %	100,0 %
	Fort McMurray	Alberta	8	194	1,1 %	98,5 %	100,0 %
	Grande Prairie	Alberta	4	378	2,2 %	98,2 %	98,9 %
	Lethbridge	Alberta	1	53	0,3 %	100,0 %	100,0 %
	Medicine Hat	Alberta	1	162	1,0 %	97,2 %	97,2 %
	Moose Jaw	Sask.	1	38	0,2 %	100,0 %	100,0 %
	Nanaimo	C.-B.	2	90	0,5 %	64,7 %	64,7 %
	Regina	Sask.	8	554	3,3 %	96,1 %	97,1 %
	Saskatoon	Sask.	2	143	0,8 %	100,0 %	100,0 %
	Spruce Grove	Alberta	1	112	0,7 %	100,0 %	100,0 %
	St. Albert	Alberta	1	21	0,1 %	100,0 %	100,0 %
	Vancouver	C.-B.	1	91	0,5 %	99,3 %	99,3 %
	Westbank/West Kelowna	C.-B.	2	231	1,4 %	98,4 %	99,5 %
	Winnipeg	Manitoba	4	414	2,4 %	96,2 %	98,3 %
Commerces de détail – total			48	3 577	21,0 %	96,7 %	97,6 %
Total du portefeuille au Canada			133	12 982	76,5 %	96,2 %	97,3 %

1. Exclut les immeubles en cours de réaménagement.

2. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction des baux signés au 31 décembre 2011.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2011

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Portefeuille par type d'actif au 31 décembre 2011 (en milliers de pi²) (suite)¹

Type d'actif	Municipalité	Province/ État	Nombre d'immeubles	Quote-part de la superficie locative détenue	% de la SLB du portefeuille	Taux d'occupation (%)	% réservé ²
Immeubles industriels	Minneapolis	MN	16	2 396	14,1 %	89,4 %	90,0 %
	Phoenix	AZ	1	99	0,6 %	100,0 %	100,0 %
Immeubles industriels – total			17	2 495	14,7 %	89,8 %	90,4 %
Immeubles de bureaux	Minneapolis	MN	4	875	5,2 %	90,9 %	94,1 %
	New Hartford	NY	1	123	0,7 %	100,0 %	100,0 %
	Phoenix	AZ	2	249	1,5 %	97,4 %	97,4 %
	Tampa	FL	1	107	0,6 %	100,0 %	100,0 %
Immeubles de bureaux – total			8	1 354	8,0 %	93,7 %	95,7 %
Commerces de détail	Minneapolis	MN	5	110	0,7 %	95,2 %	95,2 %
Total du portefeuille aux États-Unis			30	3 959	23,4 %	91,3 %	92,4 %
Total – Canada et États-Unis			163	16 941	99,9 %	95,1 %	96,1 %

Immeubles en cours de réaménagement (en milliers de pi²)

Type d'actif	Municipalité	Province/ État	Nombre d'immeubles	Quote-part de la superficie locative détenue	% de la SLB du portefeuille	Immeuble	% réservé ²
Immeubles de bureaux	Edmonton	Alberta	–	19	0,1 %	North City Office	10,4 %

1. Exclut les immeubles en cours de réaménagement.

2. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction des baux signés au 31 décembre 2011.

FAITS SAILLANTS DE L'EXERCICE 2011

CROISSANCE DU PORTEFEUILLE

En 2011, Artis a acquis 32 immeubles commerciaux et a cédé deux immeubles.

	Immeubles de bureaux		Commerces de détail		Immeubles industriels		Total	
	Nombre d'immeubles	Milliers de pi ²	Nombre d'immeubles	Milliers de pi ²	Nombre d'immeubles	Milliers de pi ²	Nombre d'immeubles	Milliers de pi ²
Portefeuille d'immeubles au 31 décembre 2010	31	4 427	46	3 238	56	4 934	133	12 599
Acquisitions d'immeubles au 1 ^{er} trimestre de 2011	2	333	–	–	11	1 557	13	1 890
Constructions d'immeubles au 1 ^{er} trimestre de 2011	–	19	–	–	–	–	–	19
Cessions d'immeubles au 1 ^{er} trimestre de 2011	–	–	–	–	(1)	(108)	(1)	(108)
Acquisitions d'immeubles au 2 ^e trimestre de 2011	5	770	7	449	2	620	14	1 839
Acquisitions d'immeubles au 3 ^e trimestre de 2011	2	437	–	–	2	182	4	619
Cessions d'immeubles au 3 ^e trimestre de 2011	–	–	–	–	(1)	(147)	(1)	(147)
Acquisitions d'immeubles au 4 ^e trimestre de 2011	1	249	–	–	–	–	1	249
Total pour 2011	10	1 808	7	449	13	2 104	30	4 361
Portefeuille d'immeubles au 31 décembre 2011	41	6 235	53	3 687	69	7 038	163	16 960

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Acquisitions d'immeubles :

En 2011, Artis a fait l'acquisition de 32 immeubles d'une superficie totale de 4 597 pi² pour 678 716 \$. Au nombre de ceux-ci figurent le Stinson Office Park, la seconde tranche du portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis, le Victoria Square Shopping Centre, le 201 Westcreek Boulevard, la MTS Place ainsi que le Two MarketPointe.

Le Stinson Office Park est un complexe de bureaux situé à Minneapolis, au Minnesota, d'une superficie de 307 045 pi², au taux d'occupation de 97,0 %, dont les deux principaux locataires jouissent de bonnes cotes de solvabilité et dont les majorations annuelles de loyers sont prescrites par les contrats de location. La seconde tranche du portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis a un taux d'occupation de 86,9 %, et ses locaux sont formés d'une combinaison de bureaux, de locaux industriels polyvalents, d'entrepôts et d'installations de distribution, ainsi que d'installations pour industries légères. Le complexe compte neuf immeubles offrant une superficie locative de 1 508 193 pi² à Minneapolis, au Minnesota. Le Victoria Square Shopping Centre est un centre commercial régional fermé d'une superficie locative de 290 627 pi², bien situé à l'angle de Ring Road et de Victoria Avenue à Regina, en Saskatchewan. Le centre est occupé à 95,6 % par une combinaison de locataires nationaux et régionaux, et fait partie intégrante d'une zone de commerces de détail située à proximité de plusieurs grandes chaînes de détail nationales. Le 201 Westcreek Boulevard est un immeuble industriel de catégorie A de 301 113 pi², dont 70 977 pi² de bureaux répartis sur deux étages. L'immeuble est situé dans la zone industrielle ouest de la région du Grand Toronto, et est occupé à 100,0 %. La MTS Place représente une superficie locative de 274 712 pi², louée à 100,0 %, située à Winnipeg, au Manitoba. Le Two MarketPointe est un immeuble de bureaux de catégorie A certifié LEED Or de 249 111 pi², situé à Minneapolis, au Minnesota. L'immeuble a été construit en 2008 et est actuellement occupé à 91,3 % par une combinaison de locataires nationaux et régionaux.

Cession d'immeubles :

En 2011, la FPI a vendu deux immeubles appartenant aux portefeuilles d'immeubles industriels de Winnipeg et de Minneapolis. Le produit de la vente de ces immeubles, déduction faite des coûts et de la dette s'y rapportant, s'établit à 8 146 \$. Leur vente a donné lieu à la comptabilisation d'un profit de 736 \$.

ACTIVITÉS DE FINANCEMENT

Placement de débentures convertibles de série G :

Le 21 avril 2011, Artis a émis des débentures subordonnées convertibles rachetables non garanties d'une durée de 7 ans (les « débentures de série G ») d'un montant de 88 000 \$ US. Cette émission comprend les débentures convertibles de série G d'un montant de 8 000 \$ US émises à l'exercice de l'option de surallocation des preneurs fermes. Les débentures convertibles de série G portent intérêt à un taux annuel de 5,75 % et sont inscrites à la cote de la TSX sous le symbole AX.DB.U.

Placement de titres :

Le 28 juin 2011, Artis a émis 7 100 000 parts au prix de 14,10 \$ la part, pour un produit brut totalisant 100 110 \$, ce qui comprend les 700 000 parts émises à l'exercice de l'option de surallocation des preneurs fermes.

En vertu du prospectus préalable de base simplifié, le 23 décembre 2011, Artis a émis 5 019 750 parts au prix de 13,75 \$ la part, pour un produit brut totalisant 69 022 \$, ce qui comprend les 654 750 parts émises à l'exercice de l'option de surallocation des preneurs fermes.

Prospectus préalable de base simplifié :

Le 28 juillet 2010, la FPI a publié un prospectus préalable de base. Pendant la durée de validité de ce prospectus préalable de base simplifié, qui est de 25 mois, la FPI peut, à l'occasion, offrir et émettre les titres ci-après jusqu'à concurrence de 750 000 \$ du prix initial de l'offre : i) des parts de fiducie de la FPI; ii) des parts de fiducie privilégiées pouvant être émises en séries; iii) des titres de créance sous la forme de débentures, de billets ou d'autres types de titres de créance pouvant être émis en séries; iv) des bons de souscription de parts; v) des reçus de souscription visant l'achat de titres de fiducie. Au 31 décembre 2011, la FPI a effectué trois placements de parts pour un montant total de 277 626 \$ et un placement de débentures convertibles pour un montant de 88 000 \$ US aux termes du prospectus préalable de base.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2011

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

INTERNALISATION DE LA GESTION DES ACTIFS ET DES IMMEUBLES

Le 31 décembre 2011, la FPI et Marwest Realty Advisors Inc. (« Marwest Realty ») ont résilié la convention de gestion d'actifs. Le 1^{er} janvier 2012, les fonctions de gestion d'actifs ont été pleinement internalisées par la FPI. Le 31 décembre 2011, les responsabilités prévues par l'accord général de gestion des immeubles, lequel s'applique à tous les immeubles de placement appartenant à la FPI, ont été transférées à la FPI par Marwest Management Canada Ltd. (« Marwest Management »). Le 1^{er} janvier 2012, les activités de gestion de 78 immeubles, qui étaient auparavant gérés directement par Marwest Management, ont été internalisées par la FPI.

DISTRIBUTIONS

En 2011, Artis a versé des distributions totales de 87 183 \$ aux porteurs de parts, et une tranche de 10 081 \$ a été versée au moyen du réinvestissement des distributions, aux termes du régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts (le « RRD ») d'Artis.

PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES

en milliers, sauf les montants par part

	Exercices clos les 31 décembre	
	2011	2010
Produits	290 512 \$	175 075 \$
Bénéfice opérationnel net des immeubles	182 813 \$	113 043 \$
Bénéfice de la période	321 289 \$	33 224 \$
Bénéfice de base par part	4,02 \$	0,58 \$
Bénéfice dilué par part	3,60 \$	0,58 \$
Distributions	87 183 \$	63 333 \$
Distributions par part	1,08 \$	1,08 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations	92 065 \$	56 257 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part	1,15 \$	0,99 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements ¹	99 955 \$	58 539 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part après ajustements ¹	1,25 \$	1,03 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations – ratio de distribution après ajustements ¹	86,4 %	104,9 %
Nombre moyen pondéré de parts (de base)	79 867	57 001

1. Le calcul tient compte des ajustements liés aux indemnités de résiliation comprises dans les coûts de transaction, des coûts de transaction dans le cadre de l'émission de débentures convertibles, de (l'économie) la charge d'impôt exigible et (du profit) de la perte sur les titres de capitaux propres.

Artis se livre activement à l'acquisition d'immeubles depuis le quatrième trimestre de 2009. En raison de ces acquisitions et de la croissance des produits des immeubles comparables, Artis a accru de 115 437 \$, ou 65,9 %, ses produits de 2011 par rapport à ceux de 2010. Le bénéfice opérationnel net des immeubles a augmenté de 69 770 \$, ou 61,7 %, d'un exercice à l'autre.

Les flux de trésorerie liés aux opérations se sont accrus de 35 808 \$, ou 63,7 %, par rapport à 2010. Cette hausse tient principalement aux acquisitions réalisées en 2010 et en 2011. Les flux de trésorerie liés aux opérations de base se sont accrus de 0,16 \$, ou 16,2 % d'un exercice à l'autre. Les flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements ont augmenté de 41 416 \$, ou 70,7 %, d'un exercice à l'autre. Les flux de trésorerie liés aux opérations de base après ajustements se sont accrus de 0,22 \$, ou 21,4 %, par rapport à 2010.

Par suite de l'émission de parts aux termes du RRD, de l'émission de parts dans le cadre d'appels publics à l'épargne et de la conversion de débentures convertibles, le nombre de parts de base en circulation pris en compte dans le calcul des flux de trésorerie liés aux opérations a considérablement augmenté. Cette augmentation a atténué l'incidence de la solide croissance des produits, du bénéfice opérationnel net des immeubles et des flux de trésorerie liés aux opérations sur les résultats par part. La direction prévoit une croissance additionnelle des produits, du bénéfice opérationnel net des immeubles et des flux de trésorerie liés aux opérations, au fur et à mesure que les acquisitions conclues en 2011 contribueront aux résultats opérationnels.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

NORMES INTERNATIONALES D'INFORMATION FINANCIÈRE

En février 2008, le Conseil des normes comptables (le « CNC ») du Canada a confirmé que les Normes internationales d'information financière (les « IFRS ») entreraient en vigueur pour les périodes intermédiaires et annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2011 en ce qui concerne les sociétés canadiennes à but lucratif ayant une obligation d'information du public. Les IFRS remplacent le référentiel comptable antérieur du Canada pour ces entreprises. Ces nouvelles normes sont en vigueur pour la FPI depuis le 1^{er} janvier 2011. L'information financière comparative pour l'exercice précédent a été retraitée selon les IFRS.

INCIDENCE DE L'ADOPTION DES IFRS

Les IFRS et le référentiel comptable antérieur se fondent sur des cadres conceptuels qui sont très semblables, mais qui comportent des différences considérables sur les plans de la comptabilisation, de l'évaluation et des informations à fournir. L'adoption des IFRS a eu une incidence significative sur les bilans consolidés et les comptes de résultat de la FPI. Le tableau des flux de trésorerie a été modifié conformément aux changements apportés aux bilans consolidés et aux comptes de résultat. Plus particulièrement, le bilan d'ouverture selon les IFRS au 1^{er} janvier 2010 reflète la réévaluation à la juste valeur de pratiquement tous les immeubles de placement de la FPI et, en conséquence, les immobilisations incorporelles et les passifs incorporels ne sont plus constatés séparément. L'adoption des IFRS a donné lieu à une diminution des capitaux propres, qui sont passés de 360 906 \$ selon le référentiel comptable antérieur à un déficit de 7 414 \$ selon les IFRS au 1^{er} janvier 2010. Au 31 décembre 2010, l'adoption des IFRS a donné lieu à une augmentation des capitaux propres, qui sont passés de 719 711 \$ selon le référentiel comptable antérieur à 854 230 \$ selon les IFRS.

PREMIÈRE APPLICATION DES IFRS

IFRS 1, *Première application des Normes internationales d'information financière* (« IFRS 1 »), comporte toutes les exigences transitoires en matière de comptabilisation, d'évaluation, de présentation et d'information à fournir applicables lors de la première application des IFRS par une entité. IFRS 1 comporte également une directive relative à l'application rétrospective de chaque norme, ainsi que certaines exceptions obligatoires et un nombre limité d'exceptions optionnelles possibles. 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 de la date de transition du 1^{er} janvier 2010. Quant aux autres exemptions optionnelles, soit elles ne sont pas applicables à Artis, soit elles ne sont pas utilisées lors de la transition aux IFRS. 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, en conséquence, les estimations faites dans le passé par la FPI selon le référentiel comptable antérieur correspondent à leur application en vertu des IFRS au 1^{er} janvier 2010. Les autres exceptions obligatoires ne s'appliquent pas à la FPI.

INCIDENCE DES IFRS SUR LA SITUATION FINANCIÈRE DE 2010

Immeubles de placement et immeubles de placement en cours de construction

La FPI considère que ses immeubles commerciaux sont des immeubles de placement selon les termes d'IAS 40, *Immeubles de placement*. Un immeuble de placement est un bien immobilier détenu pour dégager un revenu locatif ou une plus-value de capital, ou les deux, plutôt qu'à des fins de production ou de fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives, ou encore dans le but d'être vendu dans le cours normal des activités. En vertu des IFRS, les immeubles de placement sont comptabilisés initialement au coût. Après la comptabilisation initiale, une entité choisit comme méthode comptable soit le modèle de la juste valeur, soit le modèle du coût, et devrait appliquer la méthode retenue à tous ses immeubles de placement.

La FPI a choisi d'évaluer ses immeubles de placement à la juste valeur. La juste valeur des immeubles de placement de la FPI au 1^{er} janvier 2010 s'élevait à 1 111 586 \$, soit 76 055 \$ de plus que la valeur comptable calculée selon le référentiel comptable antérieur, en tenant compte des immobilisations incorporelles, des coûts de location, des passifs incorporels, des loyers à recevoir amortis linéairement, des mesures incitatives à la prise à bail et des améliorations locatives qui ont été comptabilisés séparément selon le référentiel comptable antérieur. Au 1^{er} janvier 2010, une diminution correspondante de 76 055 \$ du déficit a été constatée. Au 31 décembre 2010, la juste valeur des immeubles de placement s'élevait à 2 052 780 \$, et la valeur comptable des immeubles de placement en cours de construction était de 5 405 \$, soit 153 523 \$ de plus que la valeur comptable calculée selon le référentiel comptable antérieur. Au 31 décembre 2010, une diminution correspondante de 153 523 \$ du déficit a été constatée.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2011

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

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 la capitalisation globale. Selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie, les flux de trésorerie futurs prévus pour chaque immeuble de placement ont été actualisés, généralement sur une période de 10 ans, selon des taux moyens pondérés d'environ 8,79 % au 1^{er} janvier 2010 et 8,60 % au 31 décembre 2010. Les flux de trésorerie futurs prévus pour chaque immeuble de placement reflètent, sans toutefois s'y limiter, le revenu locatif des contrats de location en cours, les charges prévues et réelles ainsi que les hypothèses concernant le revenu locatif de contrats de location futurs. Selon la méthode de la capitalisation globale, le produit pour la première année a été stabilisé, et le taux correspondait à des taux de capitalisation moyens pondérés d'environ 7,69 % au 1^{er} janvier 2010 et 7,74 % au 31 décembre 2010.

Les immeubles de placement en cours de construction ont été évalués au coût, qui correspond approximativement à la juste valeur.

Autres actifs :

Les mesures incitatives à la prise à bail reflétées dans les autres actifs en vertu du référentiel comptable antérieur sont comprises dans la valeur comptable des immeubles de placement en vertu des IFRS. En outre, les immobilisations incorporelles et les frais de location ont été décomptabilisés en vertu des IFRS, puisque ces montants sont implicitement pris en compte dans la juste valeur des immeubles de placement. Cela a donné lieu à des diminutions des autres actifs de 119 440 \$ au 1^{er} janvier 2010 et de 266 707 \$ au 31 décembre 2010.

Impôt différé :

Étant donné que la FPI a choisi d'évaluer les immeubles de placement selon la méthode comptable à la juste valeur en vertu des IFRS, les actifs d'impôt différé ont diminué, passant de 297 \$ selon le référentiel comptable antérieur à un passif de 201 \$ selon les IFRS au 31 décembre 2010. Cette diminution tient au changement du mode d'évaluation de la valeur comptable des immeubles de placement, qui étaient évalués au coût amorti en vertu du référentiel comptable antérieur et qui sont désormais évalués à la juste valeur en vertu des IFRS.

Billets à recevoir :

En vertu du référentiel comptable antérieur, Artis ne présentait pas d'état de la situation financière ordonné. Conformément aux IFRS, la FPI a présenté les tranches à court terme et à long terme des billets à recevoir comme des catégories distinctes dans ses bilans.

Débiteurs et autres débiteurs :

Les loyers à recevoir amortis linéairement reflétés dans les autres débiteurs selon le référentiel comptable antérieur sont compris dans la valeur comptable des immeubles de placement selon les IFRS. Ce reclassement a donné lieu à une diminution des débiteurs et autres débiteurs de 5 914 \$ au 1^{er} janvier 2010 et de 8 752 \$ au 31 décembre 2010.

Emprunts hypothécaires et autres emprunts :

En vertu du référentiel comptable antérieur, Artis ne présentait pas d'état de la situation financière ordonné. Conformément aux IFRS, la FPI a présenté les tranches à court terme et à long terme des emprunts hypothécaires et des autres emprunts comme une catégorie distincte dans ses bilans.

Débetures convertibles :

Les débetures convertibles de la FPI doivent être réglées au moyen de parts rachetables. En conséquence, selon les IFRS, une entité choisit comme méthode comptable soit l'évaluation à la juste valeur de la totalité des débetures, leur valeur étant inscrite au passif, soit la comptabilisation séparée des composantes des débetures, leur valeur étant constatée au titre de l'option de conversion inscrite à titre de passif dérivé à la juste valeur. Selon le référentiel comptable antérieur, les débetures convertibles étaient comptabilisées à titre d'instruments financiers composés et réparties entre la composante passif et la composante capitaux propres au moment de leur émission. La FPI a choisi d'évaluer la totalité de ses débetures à leur juste valeur. Cette décision a donné lieu à une augmentation de 17 193 \$ de la composante passif des débetures convertibles, à une diminution de 9 926 \$ de la composante capitaux propres des débetures convertibles et à une hausse de 7 267 \$ du déficit au 1^{er} janvier 2010. Au 31 décembre 2010, la composante passif des débetures convertibles a augmenté de 18 198 \$, la composante capitaux propres des débetures convertibles a diminué de 11 442 \$, les apports de capital ont augmenté de 4 531 \$, le surplus d'apport a diminué de 566 \$ et le déficit a augmenté de 10 721 \$. Les débetures convertibles sont ensuite réparties entre les tranches à court terme et à long terme et classées séparément dans les bilans.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Passifs incorporels :

Les passifs incorporels ont été décomptabilisés en vertu des IFRS étant donné que ces montants sont implicitement pris en compte dans la juste valeur des immeubles de placement. Cela a donné lieu à une diminution des passifs incorporels de 81 523 \$ au 1^{er} janvier 2010 et de 91 568 \$ au 31 décembre 2010.

Passif au titre des parts de fiducie :

Conformément au référentiel comptable antérieur, la FPI classait ses parts de fiducie dans les capitaux propres. IAS 32, *Instruments financiers*, donne une définition plus stricte de ce que constitue un passif financier, qui inclut les instruments financiers s'il existe une obligation contractuelle par l'une des parties à ces instruments de remettre de la trésorerie ou un autre actif financier à l'autre partie. Le 14 mai 2010, la FPI a modifié sa déclaration de fiducie de manière à que les distributions deviennent facultatives. Avant le 14 mai 2010, la FPI avait l'obligation contractuelle de verser des distributions en espèces à ses porteurs de parts; par conséquent, conformément aux IFRS, les parts de fiducie sont classées à titre de passif financier mesuré à la juste valeur au 1^{er} janvier 2010. Cette modification a entraîné la constatation, par la FPI, d'un passif au titre des parts de fiducie de 427 005 \$, d'une diminution de 485 000 \$ des apports de capital et d'une diminution de 59 758 \$ du déficit au 1^{er} janvier 2010. Les parts acquises et annulées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités qui sont constatées dans le surplus d'apport conformément au référentiel comptable antérieur ont été décomptabilisées, ce qui a donné lieu à une diminution de 1 763 \$ du surplus d'apport au 1^{er} janvier 2010. Selon les IFRS, la FPI a présenté les tranches à court terme et à long terme du passif au titre des parts de fiducie comme une catégorie distincte dans son bilan.

Le 14 mai 2010, en vertu des IFRS, les parts de fiducie ont été reclassées du passif aux capitaux propres, à la juste valeur du passif à cette date, soit 575 885 \$.

Créditeurs et autres passifs :

En vertu du référentiel comptable antérieur, Artis comptabilisait les options sur parts émises aux termes de son régime d'options sur parts selon la méthode de la juste valeur. Selon cette méthode, la charge liée à la rémunération était évaluée à la juste valeur à la date d'attribution au moyen du modèle d'évaluation des options de Black et Scholes et elle était constatée sur la période d'acquisition des droits. Les options sur parts de la FPI doivent être réglées au moyen de parts de fiducie rachetables. Conformément aux IFRS, ces paiements fondés sur des parts sont considérés comme étant réglés en trésorerie et, par conséquent, ils sont comptabilisés à titre de passif à leur juste valeur à chaque date de clôture. Cela a donné lieu à une augmentation de 177 \$ des créditeurs et autres passifs, à une diminution de 1 714 \$ du surplus d'apport et à une diminution du déficit de 1 537 \$ au 1^{er} janvier 2010. Au 31 décembre 2010, cela a donné lieu à une augmentation de 308 \$ des créditeurs et autres créditeurs, à une diminution de 1 486 \$ du surplus d'apport, à une augmentation de 7 \$ des apports de capital et à une diminution de 1 171 \$ du déficit par rapport au référentiel comptable antérieur.

INCIDENCE DES IFRS SUR LES RÉSULTATS OPÉRATIONNELS DE 2010

Produits :

Selon le modèle de la juste valeur de comptabilisation des immeubles de placement, les immobilisations incorporelles historiques et les passifs incorporels historiques établis en vertu du référentiel comptable antérieur ne sont plus comptabilisés séparément et, à ce titre, ils ne sont plus amortis en vertu des IFRS. L'arrêt de l'amortissement des immobilisations incorporelles historiques et des passifs incorporels historiques a donné lieu à une diminution des produits de 3 021 \$ pour le trimestre clos le 31 décembre 2010 et de 11 633 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2010.

En vertu du référentiel comptable antérieur, la FPI était tenue de comptabiliser les mesures incitatives à la prise à bail en réduction du produit locatif. Les IFRS exigent le même traitement; toutefois, la définition des mesures incitatives à la prise à bail diffère de celle qu'utilisait la FPI en vertu de l'application antérieure des PCGR. Toutes les mesures incitatives à la prise à bail de la FPI en vertu des IFRS sont amorties en réduction du produit locatif, exception faite de certaines améliorations locatives considérées comme avantageuses pour la FPI. Cela a donné lieu à une diminution des produits de 863 \$ pour le trimestre clos le 31 décembre 2010 et de 2 500 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2010.

En vertu des IFRS, les améliorations locatives ne sont pas amorties, ce qui a donné lieu à une hausse des produits de 56 \$ pour le trimestre clos le 31 décembre 2010 et de 196 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Conformément aux IFRS, la FPI a présenté ses produits d'intérêts comme une catégorie distincte dans ses comptes de résultat.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Charges d'intérêts :

Selon le modèle de la juste valeur de comptabilisation des débetures convertibles, aucun ajustement du passif en fonction de l'accroissement n'est exigé. L'incidence de l'arrêt de la comptabilisation de l'accroissement relativement aux débetures convertibles a donné lieu à une diminution des charges d'intérêts de 564 \$ pour le trimestre clos le 31 décembre 2010 et de 2 223 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2010.

En outre, les distributions versées aux porteurs de parts au cours de la période allant du 1^{er} janvier au 13 mai 2010 ont été reclassées des capitaux propres aux charges d'intérêts en raison de l'exigence relative aux distributions obligatoires, ce qui a donné lieu à une augmentation des charges d'intérêts de 16 828 \$.

Charges du siège social :

Comme il a déjà été mentionné, le mode d'évaluation des options sur parts en vertu des IFRS diffère de celui utilisé en vertu du référentiel comptable antérieur. Ce changement a fait baisser les charges du siège social de 174 \$ pour le trimestre clos le 31 décembre 2010 et les a fait augmenter de 368 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Selon le modèle de la juste valeur, l'amortissement des immeubles de placement n'est pas comptabilisé. L'arrêt de la comptabilisation des immobilisations incorporelles historiques et des passifs incorporels historiques, dont il a déjà été question, ainsi que l'arrêt de la comptabilisation de la dotation à l'amortissement au titre des immeubles de placement, ont fait baisser de 21 627 \$ la dotation à l'amortissement pour le trimestre clos le 31 décembre 2010 et de 68 372 \$ celle de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Tel qu'il a déjà été mentionné, le traitement comptable des mesures incitatives à la prise à bail par la FPI a donné lieu à une diminution de 863 \$ de la dotation à l'amortissement pour le trimestre clos le 31 décembre 2010 et de 2 500 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Coûts de transaction :

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010, des coûts de transaction de 3 754 \$ attribuables à l'émission de débetures convertibles ont été comptabilisés en charges conformément aux IFRS. En vertu du référentiel comptable antérieur, les coûts de transaction étaient inclus dans la valeur comptable du passif à l'origine, puis amortis sur la durée de vie prévue des débetures.

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2010 et l'exercice clos le 31 décembre 2010, des coûts de transaction de 6 672 \$ et de 15 792 \$, respectivement, attribuables à l'acquisition d'immeubles, ont été comptabilisés en charges conformément aux IFRS, étant donné que ces acquisitions étaient considérées comme des regroupements d'entreprises. Selon le référentiel comptable antérieur, les coûts de transaction liés à l'acquisition d'immeubles étaient inscrits à l'actif.

Variations latentes liées à la juste valeur des instruments financiers :

Comme il a déjà été mentionné, le mode d'évaluation des parts de fiducie en vertu des IFRS diffère de celui appliqué en vertu du référentiel comptable antérieur. Ce changement a donné lieu à la comptabilisation de profits et de pertes liés à la juste valeur en vertu des IFRS. Une perte latente liée à la juste valeur de 19 361 \$ a été constatée pour la période du 1^{er} janvier au 13 mai 2010.

Comme il a déjà été mentionné, le mode d'évaluation des débetures convertibles en vertu des IFRS diffère de celui employé en vertu du référentiel comptable antérieur, ce qui a donné lieu à la comptabilisation de profits et de pertes liés à la juste valeur en vertu des IFRS. Un profit latent de 2 121 \$ lié à la juste valeur des débetures convertibles a été comptabilisé pour le trimestre clos le 31 décembre 2010, tandis qu'une perte de 1 923 \$ a été comptabilisée pour l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Charge d'impôt sur le résultat :

Comme il a déjà été mentionné, le changement du mode d'évaluation de la valeur comptable des immeubles de placement, qui étaient évalués au coût amorti en vertu du référentiel comptable antérieur et qui sont désormais évalués à la juste valeur en vertu des IFRS, a donné lieu à une diminution de l'impôt sur le résultat de la FPI, qui est passé d'une économie de 200 \$ à une charge de 298 \$ pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Variations latentes liées à la juste valeur des immeubles de placement :

Étant donné que la FPI a choisi d'utiliser le modèle de la juste valeur pour la comptabilisation de ses immeubles de placement, le résultat net d'une période donnée pourrait être supérieur ou inférieur à celui établi en vertu du référentiel comptable antérieur, selon qu'une augmentation ou une diminution de la juste valeur est survenue au cours de la période. Les variations de la juste valeur se sont traduites par une augmentation du bénéfice net de 11 214 \$ pour le trimestre clos le 31 décembre 2010 et de 36 365 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2010.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2011

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Autres éléments de la perte globale :

Du fait que la FPI a décidé d'évaluer les immeubles de placement selon la méthode comptable à la juste valeur en vertu des IFRS, la perte de change latente comprise dans les autres éléments de la perte globale a augmenté, passant de 94 \$ selon le référentiel comptable antérieur à 126 \$ selon les IFRS pour le trimestre clos le 31 décembre 2010, et elle a également augmenté pour l'exercice clos le 31 décembre 2010, passant de 273 \$ selon le référentiel comptable antérieur à 310 \$ selon les IFRS. Cette augmentation tient au changement du mode d'évaluation de la valeur comptable des immeubles de placement, qui étaient évalués au coût amorti en vertu du référentiel comptable antérieur et qui sont désormais évalués à la juste valeur en vertu des IFRS.

ANALYSE DES RÉSULTATS OPÉRATIONNELS

PRODUITS ET RÉSULTAT OPÉRATIONNEL NET DES IMMEUBLES

Les produits comprennent tous les montants reçus des locataires aux termes de contrats de location, y compris les loyers de base, le stationnement, les charges opérationnelles et les recouvrements d'impôts fonciers, de même que les ajustements de loyer de façon linéaire, conformément aux IFRS.

En vertu des IFRS, Artis constate les hausses de loyer par paliers de façon linéaire sur toute la durée du bail non résiliable. En 2011, des ajustements de loyer de 5 514 \$ (1 508 \$ au quatrième trimestre de 2011) ont été comptabilisés de façon linéaire, contre 2 841 \$ en 2010 (957 \$ au quatrième trimestre de 2010).

En 2011, la FPI a comptabilisé un amortissement de 4 559 \$ (1 246 \$ au quatrième trimestre de 2011) en réduction des produits provenant des mesures incitatives à la prise à bail, contre 2 784 \$ en 2010 (950 \$ au quatrième trimestre de 2010).

Au quatrième trimestre de 2011, la FPI a comptabilisé des indemnités de résiliation de bail de 430 \$ de la part d'un immeuble de bureaux en Ontario.

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

CROISSANCE DU RÉSULTAT OPÉRATIONNEL NET DES IMMEUBLES COMPARABLES

La comparaison des immeubles comparables comprend seulement les immeubles de placement détenus le 1^{er} janvier 2010; elle exclut les immeubles considérés comme en cours de réaménagement et les immeubles cédés après le 1^{er} janvier 2010.

	Trimestres clos les		Exercices clos les	
	31 décembre		31 décembre	
	2011	2010	2011	2010
Produits ¹	37 205 \$	36 884 \$	140 437 \$	137 416 \$
Charges opérationnelles des immeubles	14 905	14 790	54 548	51 170
Bénéfice opérationnel net des immeubles	22 300	22 094	85 889	86 246
Ajouter (déduire) les ajustements aux produits sans effet de trésorerie :				
Ajustement des loyers de façon linéaire	(71)	(278)	(584)	(1 286)
Amortissement des mesures incitatives à la prise à bail	1 125	940	4 080	2 761
Bénéfice opérationnel net des immeubles moins les ajustements aux produits sans effet de trésorerie	23 354 \$	22 756 \$	89 385 \$	87 721 \$

1. Les produits du premier trimestre de 2010 ont été ajustés de 188 \$ en fonction des indemnités de résiliation de bail reçues relativement à un immeuble de bureaux situé à Winnipeg et du revenu découlant d'un ajustement après clôture.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2011

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

En 2011, Artis a augmenté de 1 664 \$, ou 1,9 %, son bénéfice opérationnel net des immeubles, moins les ajustements des produits sans effet de trésorerie, par rapport à 2010. Pour le quatrième trimestre de 2011, le bénéfice opérationnel net des immeubles, moins les ajustements aux produits sans effet de trésorerie, s'est accru de 598 \$, ou 2,6 %, d'un trimestre à l'autre.

Résultat opérationnel net des immeubles comparables moins les ajustements des produits sans effet de trésorerie par type d'actif :

	Trimestres clos les 31 décembre				Exercices clos les 31 décembre			
	2011	2010	Variation	Variation en %	2011	2010	Variation	Variation en %
Commerces de détail	7 502 \$	7 674 \$	(172) \$	(2,2) %	30 495 \$	30 536 \$	(41) \$	(0,1) %
Immeubles de bureaux	12 091	11 437	654	5,7 %	44 279	43 226	1 053	2,4 %
Immeubles industriels	3 761	3 645	116	3,2 %	14 611	13 959	652	4,7 %
Total	23 354 \$	22 756 \$	598 \$	2,6 %	89 385 \$	87 721 \$	1 664 \$	1,9 %

Résultat opérationnel net des immeubles comparables moins les ajustements des produits sans effet de trésorerie par région géographique :

	Trimestres clos les 31 décembre				Exercices clos les 31 décembre			
	2011	2010	Variation	Variation en %	2011	2010	Variation	Variation en %
Alberta	13 810 \$	13 581 \$	229 \$	1,7 %	54 199 \$	53 576 \$	623 \$	1,2 %
Colombie-Britannique	1 679	1 629	50	3,1 %	6 634	6 413	221	3,4 %
Manitoba	5 934	5 541	393	7,1 %	20 568	19 627	941	4,8 %
Saskatchewan	1 931	2 005	(74)	(3,7) %	7 984	8 105	(121)	(1,5) %
Total	23 354 \$	22 756 \$	598 \$	2,6 %	89 385 \$	87 721 \$	1 664 \$	1,9 %

Comparaison des taux d'occupation des immeubles comparables :

Par région	Aux 31 décembre	
	2011	2010
Alberta	96,5 %	96,0 %
Colombie-Britannique	82,8 %	99,0 %
Manitoba	96,2 %	95,9 %
Saskatchewan	97,9 %	98,0 %
Total	95,7 %	96,3 %

Par type d'actif	Aux 31 décembre	
	2011	2010
Commerces de détail	97,6 %	98,9 %
Immeubles de bureaux	95,4 %	94,5 %
Immeubles industriels	94,4 %	96,3 %
Total	95,7 %	96,3 %

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2011

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL NET DES IMMEUBLES PAR TYPE D'ACTIF

En 2011, les produits et le résultat opérationnel net des immeubles ont augmenté pour tous les types d'actif compris dans le portefeuille. Cette augmentation est principalement attribuable aux activités d'acquisition.

	Trimestres clos les 31 décembre					
	2011			2010		
	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels
Produits	20 107 \$	45 672 \$	17 161 \$	17 634 \$	27 314 \$	10 976 \$
Charges opérationnelles des immeubles	6 775	18 270	5 734	5 805	11 813	3 635
Bénéfice opérationnel net des immeubles	13 332 \$	27 402 \$	11 427 \$	11 829 \$	15 501 \$	7 341 \$
Quote-part du bénéfice opérationnel net des immeubles	25,6 %	52,5 %	21,9 %	34,1 %	44,7 %	21,2 %

	Exercices clos les 31 décembre					
	2011			2010		
	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels
Produits	75 823 \$	154 432 \$	60 257 \$	57 437 \$	82 533 \$	35 105 \$
Charges opérationnelles des immeubles	24 860	61 970	20 869	17 583	33 013	11 436
Bénéfice opérationnel net des immeubles	50 963 \$	92 462 \$	39 388 \$	39 854 \$	49 520 \$	23 669 \$
Quote-part du bénéfice opérationnel net des immeubles	27,9 %	50,6 %	21,5 %	35,3 %	43,8 %	20,9 %

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2011

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL NET DES IMMEUBLES PAR RÉGION

En 2011, les produits et le résultat opérationnel net des immeubles ont augmenté dans toutes les régions par rapport à 2010. Cette augmentation est principalement attribuable aux activités d'acquisition.

Trimestre clos le 31 décembre 2011

	Canada					États-Unis	
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	MN	Autres
Produits	28 932 \$	8 991 \$	15 886 \$	11 415 \$	5 015 \$	9 522 \$	3 179 \$
Charges opérationnelles des immeubles	9 942	3 117	7 348	4 314	1 650	3 397	1 011
Bénéfice opérationnel net des immeubles	18 990 \$	5 874 \$	8 538 \$	7 101 \$	3 365 \$	6 125 \$	2 168 \$
Quote-part du bénéfice opérationnel net des immeubles	36,4 %	11,3 %	16,3 %	13,6 %	6,5 %	11,7 %	4,2 %

Trimestre clos le 31 décembre 2010

	Canada					États-Unis	
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	MN	Autres
Produits	25 657 \$	7 909 \$	13 468 \$	3 310 \$	3 630 \$	1 801 \$	149 \$
Charges opérationnelles des immeubles	8 443	3 087	6 576	1 352	1 055	677	63
Bénéfice opérationnel net des immeubles	17 214 \$	4 822 \$	6 892 \$	1 958 \$	2 575 \$	1 124 \$	86 \$
Quote-part du bénéfice opérationnel net des immeubles	49,6 %	13,9 %	20,0 %	5,7 %	7,4 %	3,2 %	0,2 %

Exercice clos le 31 décembre 2011

	Canada					États-Unis	
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	MN	Autres
Produits	109 314 \$	35 643 \$	55 726 \$	36 786 \$	17 623 \$	27 053 \$	8 367 \$
Charges opérationnelles des immeubles	37 456	12 363	24 897	14 759	5 449	10 433	2 342
Bénéfice opérationnel net des immeubles	71 858 \$	23 280 \$	30 829 \$	22 027 \$	12 174 \$	16 620 \$	6 025 \$
Quote-part du bénéfice opérationnel net des immeubles	39,3 %	12,7 %	16,9 %	12,0 %	6,7 %	9,1 %	3,3 %

Exercice clos le 31 décembre 2010

	Canada					États-Unis	
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	MN	Autres
Produits	92 141 \$	21 855 \$	41 204 \$	3 310 \$	13 919 \$	2 497 \$	149 \$
Charges opérationnelles des immeubles	28 979	7 770	19 191	1 352	3 826	851	63
Bénéfice opérationnel net des immeubles	63 162 \$	14 085 \$	22 013 \$	1 958 \$	10 093 \$	1 646 \$	86 \$
Quote-part du bénéfice opérationnel net des immeubles	55,9 %	12,5 %	19,4 %	1,7 %	8,9 %	1,5 %	0,1 %

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2011

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

TAUX D'OCCUPATION DU PORTEFEUILLE

Les taux d'occupation ont une incidence sur les produits et sur le résultat opérationnel net des immeubles de la FPI. Le taux d'occupation et les engagements locatifs au 31 décembre 2011 (excluant les immeubles actuellement en cours de réaménagement) et pour les quatre périodes précédentes se présentent comme suit :

Taux d'occupation par type d'actif

	% réservé au T4 2011 ¹	T4 2011	T3 2011	T2 2011	T1 2011	T4 2010
Commerces de détail	97,5 %	96,6 %	97,1 %	96,6 %	97,0 %	97,5 %
Immeubles de bureaux	96,7 %	94,9 %	96,6 %	95,7 %	95,8 %	95,6 %
Immeubles industriels	94,9 %	94,3 %	94,2 %	94,9 %	94,0 %	95,3 %
Total du portefeuille	96,1 %	95,1 %	95,7 %	95,6 %	95,3 %	96,0 %

Taux d'occupation par région

	% réservé au T4 2011 ¹	T4 2011	T3 2011	T2 2011	T1 2011	T4 2010
Canada :						
Alberta	98,1 %	97,4 %	97,0 %	96,3 %	96,3 %	96,6 %
Colombie-Britannique	91,5 %	90,6 %	96,0 %	96,0 %	96,4 %	96,4 %
Manitoba	98,0 %	97,0 %	96,5 %	97,3 %	97,0 %	96,3 %
Ontario	98,0 %	95,8 %	98,2 %	97,9 %	94,6 %	94,2 %
Saskatchewan	98,3 %	97,7 %	98,0 %	97,1 %	98,1 %	98,5 %
États-Unis :						
Minnesota	91,3 %	90,0 %	89,7 %	90,0 %	89,9 %	90,0 %
Autres	98,9 %	98,9 %	98,9 %	98,7 %	100,0 %	100,0 %
Total du portefeuille	96,1 %	95,1 %	95,7 %	95,6 %	95,3 %	96,0 %

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

Le taux d'occupation était de 95,1 % au 31 décembre 2011, contre 95,7 % au 30 septembre 2011 et 96,0 % au 31 décembre 2010. Le taux d'occupation a baissé de 0,4 % par suite de l'expiration en décembre 2011 du bail portant sur une superficie de 69 638 pi² occupée par l'unique locataire d'un immeuble industriel à Vancouver, en Colombie-Britannique. Le reste de la baisse du taux d'occupation par rapport à septembre 2011 et au 31 décembre 2010 s'explique par les plus faibles taux d'occupation, en moyenne, des propriétés nouvellement acquises par rapport au portefeuille d'immeubles comparables. Compte non tenu de ces locaux industriels inoccupés de 69 638 pi², le taux d'occupation des immeubles comparables d'un exercice à l'autre aurait augmenté, passant de 96,3 % au 31 décembre 2010 à 96,6 % au 31 décembre 2011.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2011

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

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

Artis surveille les fluctuations des taux d'occupation moyens pondérés d'un exercice à l'autre en ce qui a trait aux nouvelles locations et aux renouvellements de baux. En 2011, les taux d'occupation moyens pondérés liés à l'ensemble de ces activités sont restés au même niveau (diminution de 4,8 % au quatrième trimestre de 2011), comparativement à une augmentation de 5,2 % en 2010 (11,0 % au quatrième trimestre de 2010). En 2011, les taux d'occupation moyens pondérés des activités de renouvellement se sont accrus de 4,7 % (2,7 % au quatrième trimestre de 2011), contre 4,9 % en 2010 (4,0 % au quatrième trimestre de 2010).

Sommaire des activités de location (en milliers de pi²)

	Trimestres clos les 31 décembre				Exercices clos les 31 décembre			
	2011		2010		2011		2010	
	pi ²	Loyers en vigueur	pi ²	Loyers en vigueur	pi ²	Loyers en vigueur	pi ²	Loyers en vigueur
Nouvelle location/ renouvellement	768	11,66 \$	510	14,86 \$	2 137	11,38 \$	1 512	11,08 \$
Venus à expiration	825	12,25 \$	464	13,39 \$	2 149	11,38 \$	1 324	10,53 \$
Variation		(0,59) \$		1,47 \$		– \$		0,55 \$
Variation en %		(4,8) %		11,0 %		0,0 %		5,2 %
Variation en % pour les renouvellements uniquement		2,7 %		4,0 %		4,7 %		4,9 %

Délais d'expiration des contrats de location par type d'actif (en milliers de pi²)^{1,2}

	2012	2013	2014	2015	2016	2017 et	Total ³
						par la suite	
Immeubles de bureaux							
SLB	474	798	374	557	349	3 279	6 235
%	7,6 %	12,8 %	6,0 %	8,9 %	5,6 %	52,6 %	36,8 %
Commerces de détail							
SLB	352	380	359	363	402	1 692	3 687
%	9,5 %	10,3 %	9,7 %	9,8 %	10,9 %	45,9 %	21,7 %
Immeubles industriels							
SLB	668	762	1 405	948	1 086	1 757	7 038
%	9,5 %	10,8 %	20,0 %	13,5 %	15,4 %	25,0 %	41,5 %
Total du portefeuille							
SLB	1 494	1 940	2 138	1 868	1 837	6 728	16 960
%	8,8 %	11,4 %	12,6 %	11,0 %	10,8 %	39,6 %	100,0 %

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

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

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2011

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Loyers en vigueur

Les loyers en vigueur correspondent aux tarifs de location réels en vigueur pour la superficie locative au 31 décembre 2011. Les loyers en vigueur ne reflètent ni le tarif de location moyen sur la durée du bail ni le tarif de location en vigueur pour l'année au cours de laquelle le bail vient à expiration.

Loyers du marché

Artis revoit régulièrement les loyers du marché de son portefeuille. Les estimations des loyers du marché sont fondées sur les meilleures estimations de la direction concernant chaque superficie locative et peuvent tenir compte des produits prévus par le gestionnaire immobilier, des activités de location récentes, des perspectives actuelles, des engagements futurs ou de l'information sur le marché accessible au public. Les taux appliqués aux expirations futures ne tiennent pas compte de l'inflation ni des périodes où il est prévu que la demande ou l'inflation des loyers sur le marché sera plus élevée (ou plus basse) que la normale en raison de conditions de marché particulières.

Loyers du marché et superficie réservée par type d'actif (en milliers de pi²)^{1, 2}

	2012	2013	2014 et par la suite	Total ³
Immeubles de bureaux				
Superficie réservée	15,9 %	20,2 %	0,8 %	6,1 %
Loyers en vigueur	17,35 \$	18,96 \$	15,87 \$	16,97 \$
Loyers du marché	16,27 \$	18,00 \$	17,04 \$	17,69 \$
Variation	(6,2) %	(5,1) %	7,4 %	4,2 %
Incidence sur les produits ⁴	(512) \$	(766) \$	5 334 \$	4 056 \$
Commerces de détail				
Superficie réservée	45,5 %	3,6 %	0,5 %	6,0 %
Loyers en vigueur	16,84 \$	19,20 \$	15,67 \$	16,21 \$
Loyers du marché	18,73 \$	21,07 \$	16,68 \$	17,42 \$
Variation	11,2 %	9,7 %	6,5 %	7,5 %
Incidence sur les produits ⁴	665 \$	711 \$	2 844 \$	4 220 \$
Immeubles industriels				
Superficie réservée	11,8 %	25,8 %	4,3 %	7,7 %
Loyers en vigueur	5,71 \$	5,38 \$	7,18 \$	7,23 \$
Loyers du marché	6,13 \$	5,43 \$	7,14 \$	7,27 \$
Variation	7,4 %	0,9 %	(0,6) %	0,6 %
Incidence sur les produits ⁴	281 \$	38 \$	(208) \$	111 \$
Total du portefeuille				
Superficie réservée	21,1 %	19,1 %	2,2 %	6,7 %
Loyers en vigueur	11,67 \$	13,67 \$	12,23 \$	12,35 \$
Loyers du marché	11,99 \$	13,66 \$	12,87 \$	12,88 \$
Variation	2,7 %	(0,1) %	5,2 %	4,3 %
Incidence sur les produits ⁴	478 \$	(19) \$	8 045 \$	8 504 \$

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

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

3. Le total tient compte des locaux inoccupés et des baux au mois.

4. Cette incidence se fonde sur l'écart entre les loyers en vigueur et les loyers du marché au cours de l'exercice. Le total exclut l'incidence sur les produits de l'ajustement des loyers de façon linéaire.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2011

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Les loyers du marché reflètent les prix de location actuels et ne tiennent compte d'aucun ajustement au titre de l'inflation future. Le loyer en vigueur moyen estimatif au 31 décembre 2011 est inférieur de 4,3 % aux loyers du marché pour l'ensemble du portefeuille (comparativement à 3,0 % au 30 septembre 2011). D'après les estimations, les loyers actuellement en vigueur pour les contrats de location expirant en 2012 sont inférieurs de 2,7 % aux loyers du marché, tandis que les loyers en vigueur pour les contrats de location expirant en 2013 correspondent approximativement aux loyers du marché.

Le marché des bureaux de Calgary a connu des locations records en 2011. Le regain de confiance dans le secteur énergétique a continué d'alimenter la croissance locale et provinciale, ce qui pousse la direction à croire que le marché des bureaux restera vigoureux. Les taux d'inoccupation sont tombés sous la barre des 7 % au cours de l'exercice, faisant monter les loyers dans toutes les catégories d'immeubles. L'écart s'est donc réduit entre les loyers du marché et les loyers en vigueur pour l'ensemble des immeubles d'Artis. La direction estime que ce segment de marché s'est à présent stabilisé et que les loyers du marché dépasseront de beaucoup l'inflation au cours des années à venir.

Délais d'expiration des contrats de location par région (en milliers de pi²)^{1, 2}

	2012	2013	2014	2015	2016	2017 et par la suite	Total ³
Alberta							
SLB	414	627	508	384	759	2 111	4 998
%	8,3 %	12,5 %	10,1 %	7,7 %	15,1 %	42,1 %	29,5 %
Colombie-Britannique							
SLB	137	253	175	200	71	618	1 606
%	8,5 %	15,8 %	10,9 %	12,5 %	4,4 %	38,5 %	9,5 %
Manitoba							
SLB	514	546	639	478	337	831	3 470
%	14,8 %	15,7 %	18,4 %	13,8 %	9,7 %	23,9 %	20,5 %
Ontario							
SLB	155	63	344	106	144	1 089	1 990
%	7,8 %	3,2 %	17,3 %	5,3 %	7,2 %	54,7 %	11,7 %
Saskatchewan							
SLB	99	131	89	67	74	444	937
%	10,6 %	14,0 %	9,5 %	7,2 %	7,9 %	47,4 %	5,5 %
Minnesota							
SLB	175	310	342	633	452	1 115	3 381
%	5,2 %	9,2 %	10,1 %	18,7 %	13,4 %	33,0 %	19,9 %
États-Unis – Autres							
SLB	–	10	41	–	–	520	578
%	0,0 %	1,7 %	7,1 %	0,0 %	0,0 %	90,0 %	3,4 %
Total du portefeuille							
SLB	1 494	1 940	2 138	1 868	1 837	6 728	16 960
%	8,8 %	11,4 %	12,6 %	11,0 %	10,8 %	39,6 %	100,0 %

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

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

3. Le total tient compte des locaux inoccupés et des baux au mois.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2011

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Loyers du marché et superficie réservée par région (en milliers de pi²)^{1, 2}

	2012	2013	2014 et par la suite	Total ³
Alberta				
Superficie réservée	29,3 %	6,5 %	1,1 %	4,8 %
Loyers en vigueur	16,75 \$	19,96 \$	14,57 \$	15,46 \$
Loyers du marché	16,06 \$	18,82 \$	16,03 \$	16,40 \$
Variation	(4,1) %	(5,7) %	10,0 %	6,1 %
Incidence sur les produits ⁴	(286) \$	(715) \$	5 493 \$	4 492 \$
Colombie-Britannique				
Superficie réservée	44,7 %	53,1 %	0,9 %	13,7 %
Loyers en vigueur	17,63 \$	16,31 \$	14,48 \$	15,09 \$
Loyers du marché	17,98 \$	17,33 \$	15,30 \$	15,91 \$
Variation	2,0 %	6,3 %	5,7 %	5,4 %
Incidence sur les produits ⁴	48 \$	258 \$	872 \$	1 178 \$
Manitoba				
Superficie réservée	10,3 %	35,9 %	9,9 %	14,7 %
Loyers en vigueur	7,88 \$	7,43 \$	11,39 \$	10,21 \$
Loyers du marché	8,70 \$	8,13 \$	12,11 \$	10,94 \$
Variation	10,4 %	9,4 %	6,3 %	7,1 %
Incidence sur les produits ⁴	421 \$	382 \$	1 645 \$	2 448 \$
Ontario				
Superficie réservée	5,4 %	0,0 %	0,0 %	2,7 %
Loyers en vigueur	13,93 \$	12,45 \$	11,23 \$	11,49 \$
Loyers du marché	14,97 \$	12,94 \$	10,94 \$	11,33 \$
Variation	7,5 %	3,9 %	(2,6) %	(1,4) %
Incidence sur les produits ⁴	161 \$	31 \$	(488) \$	(296) \$
Saskatchewan				
Superficie réservée	28,8 %	0,0 %	0,0 %	3,6 %
Loyers en vigueur	14,12 \$	19,41 \$	14,23 \$	14,97 \$
Loyers du marché	15,17 \$	20,14 \$	14,79 \$	15,61 \$
Variation	7,4 %	3,8 %	4,0 %	4,3 %
Incidence sur les produits ⁴	104 \$	96 \$	377 \$	577 \$
Minnesota				
Superficie réservée	24,3 %	0,0 %	0,0 %	2,5 %
Loyers en vigueur	5,79 \$	7,19 \$	8,16 \$	7,92 \$
Loyers du marché	5,67 \$	6,96 \$	7,83 \$	7,62 \$
Variation	(2,1) %	(3,3) %	(4,0) %	(3,8) %
Incidence sur les produits ⁴	(21) \$	(71) \$	(839) \$	(931) \$
États-Unis – Autres				
Superficie réservée	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Loyers en vigueur	– \$	27,38 \$	14,76 \$	14,98 \$
Loyers du marché	– \$	27,50 \$	16,37 \$	16,57 \$
Variation	0,0 %	0,4 %	10,9 %	10,6 %
Incidence sur les produits ⁴	– \$	69 \$	919 \$	988 \$
Total du portefeuille				
Superficie réservée	21,1 %	19,1 %	2,2 %	6,7 %
Loyers en vigueur	11,67 \$	13,67 \$	12,23 \$	12,35 \$
Loyers du marché	11,99 \$	13,66 \$	12,87 \$	12,88 \$
Variation	2,7 %	(0,1) %	5,2 %	4,3 %
Incidence sur les produits ⁴	478 \$	(19) \$	8 045 \$	8 504 \$

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

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

3. Le total tient compte des locaux inoccupés et des baux au mois.

4. Cette incidence se fonde sur l'écart entre les loyers en vigueur et les loyers du marché au cours de la période. Le total exclut l'incidence sur les produits de l'ajustement des loyers de façon linéaire.

Les biens immobiliers d'Artis sont situés dans cinq provinces canadiennes et quatre États américains et se composent d'immeubles de bureaux, de commerces de détail et d'immeubles industriels. Au 31 décembre 2011, les trois principaux segments qui composent le portefeuille de la FPI (par SLB) sont les immeubles industriels de Minneapolis, les immeubles industriels de Winnipeg et les immeubles de bureaux de Calgary.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2011

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Les immeubles industriels de Minneapolis représentent 14,1 % du portefeuille en termes de SLB. Le taux d'occupation du marché des immeubles industriels à Minneapolis, tel qu'il a été publié par CBRE, était de 7,4 % au 31 décembre 2011, en léger repli par rapport au taux de 7,5 % enregistré au 30 septembre 2011, pour un taux d'occupation positif net visant une superficie de 320 497 pi². Il s'agit du cinquième trimestre d'affilée au cours duquel un taux d'occupation positif a été constaté. Les tarifs des loyers sont en hausse d'un exercice à l'autre, et se situent actuellement à 4,57 \$ le pied carré pour les locaux d'entreposage. Le taux d'occupation de ce segment du portefeuille était de 89,4 % au 31 décembre 2011. En 2012, des contrats de location qui représentent une superficie de 165 870 pi² seront à renouveler, soit environ 1,0 % de la SLB du portefeuille; 24,9 % de ces contrats ont déjà été renouvelés ou fait l'objet de nouvelles ententes de location. Des contrats de location couvrant une superficie de 245 259 pi² pourront être renouvelés en 2013, soit 1,4 % de la SLB du portefeuille.

Les immeubles industriels de Winnipeg forment 10,4 % du portefeuille d'Artis en termes de SLB. Le taux d'occupation du marché des immeubles industriels à Winnipeg, tel que publié par CBRE, était d'environ 3,6 % au 31 décembre 2011, ce qui n'a pas évolué par rapport à 3,6 % au 30 septembre 2011. Les tarifs de location ont légèrement diminué, passant de 6,28 \$ à 6,21 \$ le pied carré. Le taux d'occupation de ce segment du portefeuille était de 98,0 % au 31 décembre 2011, contre 95,9 % au 30 septembre 2011. Au total, Artis a signé des baux relativement à 29,5 % des locaux vacants. En 2012, une superficie de 305 728 pi² pourra être relouée, soit environ 1,8 % de la SLB du portefeuille; 15,0 % de ces contrats ont déjà été renouvelés ou fait l'objet de nouvelles ententes de location. Des contrats de location couvrant une superficie de 348 779 pi² pourront être renouvelés en 2013, soit 1,5 % de la SLB du portefeuille.

Délais d'expiration des contrats de location des immeubles de bureaux de Calgary (en milliers de pi²)^{1, 2}

	2012	2013	2014	2015	2016	2017 et par la suite	Total ³
Immeubles de bureaux de Calgary							
SLB	162	334	70	58	102	646	1 503
%	10,8 %	22,2 %	4,6 %	3,9 %	6,8 %	43,0 %	24,1 %
Autres immeubles de bureaux							
SLB	312	464	304	499	247	2 633	4 732
%	6,6 %	9,8 %	6,4 %	10,5 %	5,2 %	55,6 %	75,9 %
Immeubles de bureaux – Total							
SLB	474	798	374	557	349	3 279	6 235
%	7,6 %	12,8 %	6,0 %	8,9 %	5,6 %	52,6 %	100,0 %

Loyers du marché et superficie réservée des immeubles de bureaux de Calgary (en milliers de pi²)^{1, 2}

	2012	2013	2014 et par la suite	Total ³
Immeubles de bureaux de Calgary				
Superficie réservée	10,9 %	8,1 %	46,8 %	5,8 %
Loyers en vigueur	20,53 \$	24,29 \$	18,48 \$	20,34 \$
Loyers du marché	15,61 \$	20,91 \$	21,95 \$	21,08 \$
Variation	(24,0) %	(13,9) %	18,8 %	3,6 %
Incidence sur les produits ⁴	(797) \$	(1 129) \$	3 040 \$	1 114 \$
Autres immeubles de bureaux				
Superficie réservée	18,5 %	28,9 %	0,3 %	6,2 %
Loyers en vigueur	14,21 \$	15,16 \$	14,60 \$	14,66 \$
Loyers du marché	15,74 \$	15,75 \$	15,46 \$	15,52 \$
Variation	10,8 %	3,9 %	5,9 %	5,9 %
Incidence sur les produits ⁴	477 \$	274 \$	3 167 \$	3 918 \$
Immeubles de bureaux – Total				
Superficie réservée	15,9 %	20,2 %	0,8 %	6,1 %
Loyers en vigueur	17,35 \$	18,96 \$	15,87 \$	16,97 \$
Loyers du marché	16,27 \$	18,00 \$	17,04 \$	17,69 \$
Variation	(6,2) %	(5,1) %	7,4 %	4,2 %
Incidence sur les produits ⁴	(512) \$	(766) \$	5 334 \$	4 056 \$

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

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

3. Le total tient compte des locaux inoccupés et des baux au mois.

4. Cette incidence se fonde sur l'écart entre les loyers en vigueur et les loyers du marché au cours de la période. Le total exclut l'incidence sur les produits de l'ajustement des loyers de façon linéaire.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2011

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Les immeubles de bureaux de Calgary représentent 8,9 % du portefeuille en termes de SLB. Les immeubles de bureaux d'Artis sont des immeubles de catégories A, B et C situés dans le centre-ville, en périphérie de la ville et en banlieue. Le taux d'inoccupation total du marché des immeubles de bureaux de Calgary, tel qu'il a été publié par CBRE, s'élevait à 6,5 % au 31 décembre 2011, par rapport à 6,6 % au 30 septembre 2011. La demande de location a été plus forte que ce qui était prévu à la fois dans les banlieues et le centre-ville, en raison principalement des incidences favorables des investissements continus dans le secteur pétrolier et gazier en Alberta. Des études récentes menées par CRESA, Avison Young, Colliers et CBRE font état d'un optimisme accru fondé sur un taux d'occupation positif à la fois dans les banlieues et les centres-villes. La direction est d'avis que, si les taux d'inoccupation continuent de se stabiliser dans ces marchés, les loyers continueront d'augmenter en 2012. Au 31 décembre 2011, le taux d'occupation des immeubles de bureaux d'Artis à Calgary était de 95,0 %, contre 94,5 % au 30 septembre 2011. Artis a signé des baux relativement à 19,8 % des locaux vacants. D'ici la fin de 2012, des contrats de location visant une superficie de 161 984 pi² arriveront à échéance, soit 1,0 % de la SLB du portefeuille; 10,9 % de ces contrats ont déjà fait l'objet de réservations. Des contrats de location couvrant une superficie de 333 554 pi² viendront à échéance en 2013, soit 2,0 % de la SLB du portefeuille; 8,1 % de ces contrats ont déjà été renouvelés. Des contrats de location couvrant environ 43,0 % de la SLB des immeubles de bureaux de Calgary viendront à échéance en 2017 ou par la suite.

CHARGES D'INTÉRÊTS

Les charges d'intérêts de l'exercice se rapportent aux emprunts hypothécaires et à d'autres emprunts garantis par les immeubles de placement, ainsi qu'aux débetures convertibles en circulation et au solde prélevé sur la facilité de crédit. Les charges d'intérêts de 2010 comprenaient une partie des distributions versées aux porteurs de parts au cours de la période. Les charges d'intérêts de 2011 ont augmenté par rapport à 2010 en raison du financement hypothécaire additionnel obtenu dans le cadre des acquisitions réalisées en 2010 et en 2011 et de l'émission de débetures convertibles supplémentaires en 2011. Conformément aux IFRS, les coûts de financement liés aux emprunts hypothécaires et aux autres emprunts sont portés en réduction de la dette connexe et amortis selon la méthode du taux d'intérêt effectif sur la durée prévue de la dette.

Le taux d'intérêt effectif moyen pondéré de la FPI sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis par les immeubles au 31 décembre 2011 était de 4,79 %, contre 5,12 % au 31 décembre 2010. Le taux d'intérêt nominal moyen pondéré au 31 décembre 2011 se chiffrait à 4,61 %, contre 4,97 % au 31 décembre 2010.

Selon les IFRS, les débetures convertibles sont comptabilisées comme un passif financier, à la juste valeur. Artis a comptabilisé des charges d'intérêts de 12 205 \$ (3 478 \$ au quatrième trimestre de 2011) sur la valeur nominale des débetures en circulation en 2011, contre 8 223 \$ en 2010 (2 271 \$ au quatrième trimestre de 2010).

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2011, le ratio de couverture des intérêts de la FPI, qui s'entend du total des produits moins les charges opérationnelles des immeubles et les charges du siège social divisé par les charges d'intérêts, correspond à 2,21 fois (2,25 fois au quatrième trimestre de 2011).

CHARGES DU SIÈGE SOCIAL

	Trimestres clos les		Exercices clos les	
	31 décembre		31 décembre	
	2011	2010	2011	2010
Frais comptables, frais juridiques et frais de consultation	299 \$	263 \$	1 161 \$	671 \$
Frais de services-conseils	1 689	1 182	6 037	3 859
Frais de société ouverte	187	145	853	781
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts	663	(33)	926	588
Amortissement	32	29	120	114
Frais généraux et d'administration	436	397	1 958	1 212
Total des charges du siège social	3 306 \$	1 983 \$	11 055 \$	7 225 \$

Pour 2011, les charges du siège social s'élèvent à 11 055 \$ (3 306 \$ au quatrième trimestre de 2011), ou 3,8 % (4,0 % au quatrième trimestre de 2011), des produits bruts, contre 7 225 \$ (1 983 \$ au quatrième trimestre de 2010), ou 4,1 % (3,5 % au quatrième trimestre de 2010) des produits bruts de 2010. L'augmentation des frais de services-conseils tient au nombre d'immeubles acquis depuis 2010. En ce qui concerne la rémunération fondée sur des parts, un passif est comptabilisé et évalué initialement à la juste valeur. Le passif est réévalué à la juste valeur à chaque date de clôture et à chaque date de règlement. Toute variation de la juste valeur du passif est comptabilisée comme une charge de rémunération pour l'exercice. Une augmentation de la valeur des parts de la FPI, conjuguée aux options supplémentaires émises au cours de l'exercice, a fait monter la charge de rémunération pour la période.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

(PROFIT) PERTE DE CHANGE

En 2011, la FPI détenait de la trésorerie, des dépôts et des débetures de série G libellés en dollars américains, ce qui a donné lieu à une perte de change de 1 268 \$ (profit de 1 941 \$ au quatrième trimestre de 2011), contre une perte de 2 945 \$ en 2010 (perte de 2 488 \$ au quatrième trimestre de 2010).

ÉCONOMIE (CHARGE) D'IMPÔT SUR LE RÉSULTAT

En 2011, la FPI a converti sa filiale américaine en fiducie de placement immobilier aux fins de l'imposition de son résultat aux États-Unis. Cette filiale entend distribuer au Canada l'intégralité de son bénéfice imposable aux États-Unis et est autorisée à déduire ces distributions aux fins de l'impôt sur le résultat aux États-Unis. Aussi, la FPI n'a pas comptabilisé de charge d'impôt exigible aux États-Unis. L'impôt exigible de 1 680 \$ comptabilisé au titre des trois premiers trimestres de 2011 a été repris au quatrième trimestre de 2011. La filiale américaine se voit imposer des retenues d'impôts de 30 % à 35 % sur ses distributions au Canada. Toute retenue d'impôt payée est comptabilisée au titre des distributions correspondantes.

La FPI se qualifie actuellement à titre de fiducie de fonds commun de placement et de fiducie de placement immobilier (« FPI ») aux fins de l'impôt sur le revenu canadien. Selon l'actuelle législation fiscale, le bénéfice distribué annuellement par la FPI à ses porteurs de parts est porté en réduction de son bénéfice imposable. Comme la FPI entend distribuer la totalité de son bénéfice imposable à ses porteurs de parts, la FPI ne comptabilise pas de charge d'impôt exigible au titre de l'impôt sur le revenu canadien.

La *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) prévoit des règles s'appliquant au traitement fiscal d'une entité intermédiaire de placement déterminée (« EIPD ») (les « règles relatives aux EIPD »). Une EIPD s'entend d'une fiducie ou d'une société de personnes dont les titres sont cotés en Bourse ou négociés publiquement, comme une fiducie de revenu.

Selon les règles relatives aux EIPD, certaines distributions effectuées par une EIPD ne peuvent plus être déduites du calcul du 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 imposables.

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 de ses actifs et produits. Bien qu'il existe des incertitudes quant à l'interprétation et à l'application des règles relatives aux EIPD, la FPI estime avoir satisfait aux conditions relatives aux fiducies de placement immobilier tout au long du trimestre et de l'exercice clos le 31 décembre 2011 et de l'exercice clos le 31 décembre 2010. En conséquence, la FPI ne comptabilise pas d'actifs ou de passifs d'impôt différé aux fins de l'impôt sur le revenu.

COÛTS DE TRANSACTION

En 2011, la FPI a comptabilisé en charges des coûts de transaction de 16 451 \$ (4 439 \$ au quatrième trimestre de 2011) conformément aux IFRS, contre 19 546 \$ en 2010 (6 672 \$ au quatrième trimestre de 2010). Au deuxième trimestre de 2011, la FPI a émis de nouvelles débetures de série G et passé en charges des coûts de transaction de 3 630 \$ relativement à cette émission de 2011, contre 3 754 \$ pour l'émission de débetures de série F au deuxième trimestre de 2010. Le 31 octobre 2011, la FPI a repris à son compte les activités de gestion des immeubles concernant plusieurs de ses immeubles situés à Winnipeg, au Manitoba, et versé à la société tierce jusque-là chargée de la gestion de ces immeubles des indemnités de résiliation de 4 000 \$. Ces indemnités ont été comptabilisées dans les coûts de transaction. Le reste des coûts de transaction est lié à l'acquisition d'immeubles de placement.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

PROFIT (PERTE) SUR INSTRUMENTS FINANCIERS

Avant le 14 mai 2010, la FPI était contractuellement tenue de verser des distributions en espèces à ses porteurs de parts. Par conséquent, les parts de fiducie de la FPI étaient classées comme un passif financier évalué à la juste valeur. Le 14 mai 2010, la déclaration de fiducie a été modifiée de telle manière que les distributions deviennent facultatives, et les parts de fiducie ont été reclassées du passif aux capitaux propres, en fonction de la juste valeur du passif à cette date. En 2010, la FPI a comptabilisé une perte latente sur le passif de 19 361 \$.

La FPI a conclu plusieurs swaps de taux d'intérêt pour fixer efficacement les taux d'intérêt d'une tranche de la dette à taux variable. Conformément aux IFRS, la FPI a comptabilisé une perte latente sur l'ajustement de la juste valeur des swaps de taux d'intérêt en cours de 4 347 \$ en 2011 (perte de 259 \$ au quatrième trimestre de 2011), contre un gain latent de 494 \$ en 2010 (profit de 841 \$ au quatrième trimestre de 2010). La FPI prévoit maintenir ces emprunts hypothécaires et ces swaps de taux d'intérêt jusqu'à leur échéance.

En 2011, la FPI a comptabilisé un profit latent de 650 \$ (perte de 14 036 \$ au quatrième trimestre de 2011) sur les débetures convertibles, contre une perte latente de 1 923 \$ en 2010 (gain de 2 121 \$ au quatrième trimestre de 2010).

Au quatrième trimestre de 2010 et au premier trimestre de 2011, la FPI a investi des liquidités excédentaires dans des titres de capitaux propres. En 2011, la FPI a liquidé ce placement et, conformément aux IFRS, elle a comptabilisé une perte latente de 290 \$ en 2011 (profit de 102 \$ au quatrième trimestre de 2011). Le profit réalisé enregistré relativement à ces titres de capitaux propres depuis leur acquisition s'élève à 1 279 \$.

PROFIT LATENT LIÉ À LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement d'un exercice à l'autre sont comptabilisées dans le compte de résultat à titre de profits ou de pertes liés à la juste valeur. La juste valeur des immeubles de placement est déterminée selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie et la méthode de l'inscription globale à l'actif, qui constituent des méthodes d'évaluation généralement reconnues. Les évaluations externes sont effectuées tous les trimestres par rotation sur un cycle de quatre ans. En 2011, le profit lié à la juste valeur des immeubles de placement s'est établi à 246 094 \$ (46 916 \$ au quatrième trimestre de 2011), contre 36 365 \$ en 2010 (11 214 \$ au quatrième trimestre de 2010). La taille et la composition du portefeuille au quatrième trimestre de 2011 ont varié considérablement par rapport au quatrième trimestre de 2010. Plusieurs marchés ont connu une compression du taux d'inscription à l'actif au cours de 2011, ce qui a contribué à l'augmentation de la juste valeur.

AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL

Les autres éléments du résultat global comprennent un profit de change latent de 3 183 \$ pour 2011 (perte de 2 967 \$ au quatrième trimestre de 2011), contre une perte de 310 \$ en 2010 (perte de 126 \$ au quatrième trimestre de 2010). Les profits et les pertes de change sont liés à l'investissement net de la FPI dans ses établissements à l'étranger situés aux États-Unis.

BÉNÉFICE DISTRIBUABLE

Tel qu'il a été approuvé lors de l'assemblée annuelle et extraordinaire des porteurs de parts d'Artis qui s'est tenue le 19 mai 2011, celle-ci ne présente plus son bénéfice distribuable.

DISTRIBUTIONS

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2011

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

	Trimestre clos le 31 décembre 2011	Exercice clos le 31 décembre 2011	Exercice clos le 31 décembre 2010	Exercice clos le 31 décembre 2009 ¹
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	22 106 \$	76 494 \$	24 187 \$	41 113 \$
Bénéfice net (perte nette)	66 739 \$	321 289 \$	33 224 \$	(9 189) \$
Distributions déclarées ²	23 061 \$	87 183 \$	46 503 \$	36 998 \$
Excédent (insuffisance) des flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles par rapport aux distributions déclarées	(955) \$	(10 689) \$	(22 316) \$	4 115 \$
Excédent (insuffisance) du bénéfice net par rapport aux distributions déclarées	43 678 \$	234 106 \$	(13 279) \$	(46 187) \$

1. Les résultats de 2009 sont présentés selon le référentiel comptable antérieur.

2. Exclut les distributions comptabilisées dans les charges d'intérêts en 2010.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2011, les distributions déclarées ont été supérieures de 10 689 \$ aux flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles (955 \$ au quatrième trimestre de 2011), tandis que le bénéfice net a été supérieur aux distributions déclarées.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2011

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS

Conformément à l'*Instruction générale 41-201 relative aux fiducies de revenu et autres placements indirects*, Artis rapproche les flux de trésorerie liés aux opérations et les flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles, en plus du bénéfice net de l'exercice.

Rapprochement des flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles et des flux de trésorerie liés aux opérations :

en milliers, sauf les montants par part	Trimestres clos les		Exercices clos les	
	31 décembre		31 décembre	
	2011	2010	2011	2010
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	22 106 \$	14 397 \$	76 494 \$	24 187 \$
Ajouter (déduire) l'amortissement des éléments suivants :				
Matériel de bureau et logiciels	(32)	(29)	(120)	(114)
Emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	290	172	862	370
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Ajustement des loyers de façon linéaire	1 508	957	5 514	2 841
Profit (perte) latent(e) sur les titres de capitaux propres	427	1 569	(1 569)	1 569
(Profit) perte de change réalisé(e)	(334)	1 696	(3 734)	2 752
(Profit) perte de change latent(e) lié(e) aux opérations aux États-Unis	(318)	–	2 662	–
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts	(663)	33	(926)	(588)
Accroissement des coûts de financement compris dans les charges d'intérêts	(562)	(310)	(1 974)	(1 048)
Distributions versées comprises dans les charges d'intérêts	–	–	–	16 829
Coûts de transaction liés aux acquisitions	449	6 672	8 821	15 792
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail	1 969	1 948	8 666	10 043
Variation des éléments sans effet de trésorerie liés aux opérations	1 657	(6 698)	(2 631)	(16 376)
Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période	26 497 \$	20 407 \$	92 065 \$	56 257 \$
Réintégrer :				
Indemnités de résiliation comprises dans les coûts de transaction ¹	4 000	–	4 000	–
Coûts de financement liés aux débetures convertibles	(10)	–	3 630	3 754
Charge (économie) d'impôt exigible	(1 710)	97	(30)	97
(Profit) perte sur les titres de capitaux propres	(102)	(1 569)	290	(1 569)
Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période après ajustements	28 675 \$	18 935 \$	99 955 \$	58 539 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part				
De base	0,31 \$	0,28 \$	1,15 \$	0,99 \$
Dilués	0,31 \$	0,27 \$	1,13 \$	0,98 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part après ajustements				
De base	0,34 \$	0,26 \$	1,25 \$	1,03 \$
Dilués	0,33 \$	0,25 \$	1,21 \$	1,01 \$
Nombre moyen pondéré de parts :				
De base ²	84 172	74 012	79 867	57 001
Dilués ²	98 073	82 039	92 370	63 335

1. Le 31 octobre 2011, la FPI a repris à son compte les activités de gestion des immeubles concernant plusieurs de ses immeubles situés à Winnipeg, au Manitoba, et versé à la société tierce qui était jusque-là chargée de la gestion de ces immeubles des indemnités de résiliation de 4 000 \$.

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Les tableaux ci-après illustrent le rapprochement du nombre moyen pondéré de parts de base et de parts diluées, ainsi que des flux de trésorerie liés aux opérations et des flux de trésorerie liés aux opérations dilués.

Rapprochement des parts diluées

	Trimestres clos les 31 décembre	
	2011	2010
Parts de base	84 172	74 012
Ajouter :		
Débentures ¹	13 901	8 027
Parts diluées	98 073	82 039

1. Les débentures de toutes les séries ont eu un effet dilutif au quatrième trimestre de 2011, et les séries D, E et F ont eu un effet dilutif au quatrième trimestre de 2010.

Rapprochement des parts diluées

	Exercices clos les 31 décembre	
	2011	2010
Parts de base	79 867	57 001
Ajouter :		
Débentures ¹	12 503	6 334
Parts diluées	92 370	63 335

1. Les débentures de toutes les séries ont eu un effet dilutif en 2011, et les séries D, E et F ont eu un effet dilutif en 2010.

Rapprochement des flux de trésorerie liés aux opérations dilués

	Trimestres clos les 31 décembre	
	2011	2010
Flux de trésorerie liés aux opérations	26 497 \$	20 407 \$
Ajouter :		
Débentures ¹	3 471	1 783
Flux de trésorerie liés aux opérations dilués	29 968 \$	22 190 \$

Rapprochement des flux de trésorerie liés aux opérations dilués

	Exercices clos les 31 décembre	
	2011	2010
Flux de trésorerie liés aux opérations	92 065 \$	56 257 \$
Ajouter :		
Débentures ¹	12 110	5 501
Flux de trésorerie liés aux opérations dilués	104 175 \$	61 758 \$

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2011

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Rapprochement du bénéfice selon les PCGR et des flux de trésorerie liés aux opérations

	Trimestres clos les		Exercices clos les	
	31 décembre		31 décembre	
	2011	2010	2011	2010
Bénéfice pour la période	66 739 \$	24 582 \$	321 289 \$	33 224 \$
Ajouter l'amortissement des éléments suivants :				
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par le biais des produits	1 246	950	4 559	2 784
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Profit à la cession d'immeubles de placement	—	—	(736)	—
Charge (économie) d'impôt différé	(8 997)	201	(439)	201
Profit latent lié à la juste valeur des immeubles de placement	(46 916)	(11 214)	(246 094)	(36 365)
(Profit) perte de change	(1 941)	2 488	1 268	2 945
Coûts de transaction liés aux acquisitions	449	6 672	8 821	15 792
Distributions versées comprises dans les charges d'intérêts	—	—	—	16 829
(Profit) perte (e) sur instruments financiers	15 917	(3 272)	3 397	20 847
Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période	26 497 \$	20 407 \$	92 065 \$	56 257 \$
Réintégrer :				
Frais de résiliation inclus dans les coûts de transaction ¹	4 000	—	4 000	—
Coûts de financement liés aux débetures convertibles	(10)	—	3 630	3 754
Charge (économie) d'impôt exigible	(1 710)	97	(30)	97
(Profit) perte sur les titres de capitaux propres	(102)	(1 569)	290	(1 569)
Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période après ajustements	28 675 \$	18 935 \$	99 955 \$	58 539 \$

1. Le 31 octobre 2011, la FPI a repris à son compte les activités de gestion des immeubles concernant plusieurs de ses immeubles situés à Winnipeg, au Manitoba, et versé à la société tierce qui était jusque-là chargée de la gestion de ces immeubles des frais de résiliation de 4 000 \$.

En 2011, les flux de trésorerie liés aux opérations ont augmenté de 35 808 \$ (6 090 \$ au quatrième trimestre de 2011), ou 63,7 % (29,8 % au quatrième trimestre de 2011), par rapport à 2010. Cette augmentation est surtout attribuable aux acquisitions réalisées en 2010 et en 2011. Les flux de trésorerie liés aux opérations de base par part se sont accrus de 0,16 \$ (0,03 \$ au quatrième trimestre de 2011), ou 16,2 % (10,7 % au quatrième trimestre de 2011), par rapport à 2010. Sur une base diluée, les flux de trésorerie liés aux opérations par part ont augmenté de 0,15 \$ (0,04 \$ au quatrième trimestre de 2011), ou 15,3 % (14,8 % au quatrième trimestre de 2011), par rapport à 2010.

En 2011, la FPI a converti sa filiale américaine en fiducie de placement immobilier aux fins de l'imposition sur le revenu aux États-Unis. La charge d'impôt exigible comptabilisée pour les trois premiers trimestres de 2011 a été reprise au quatrième trimestre de 2011. Cette reprise n'est pas entrée dans le calcul des flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements. En 2011, les flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements ont augmenté de 41 416 \$ (9 740 \$ au quatrième trimestre de 2011), ou 70,7 % (51,4 % au quatrième trimestre de 2011), par rapport à 2010. Les flux de trésorerie liés aux opérations par part de base après ajustements ont augmenté de 0,22 \$ (0,08 \$ au quatrième trimestre de 2011), ou 21,4 % (30,8 % au quatrième trimestre de 2011). Les flux de trésorerie liés aux opérations par part diluée après ajustements ont augmenté de 0,20 \$ (0,08 \$ au quatrième trimestre de 2011), ou 19,8 % (32,0 % au quatrième trimestre de 2011).

Par suite de l'émission de parts aux termes du RRD, de l'émission de parts dans le cadre d'appels publics à l'épargne et de la conversion de débetures convertibles, le nombre de parts de base en circulation pris en compte dans le calcul des flux de trésorerie liés aux opérations a considérablement augmenté. Cette augmentation a atténué l'incidence de la solide croissance des flux de trésorerie liés aux opérations sur les résultats par part. La direction prévoit une croissance additionnelle des flux de trésorerie liés aux opérations, à mesure que les acquisitions conclues en 2011 contribueront aux résultats opérationnels.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2011

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Le tableau ci-après illustre le rapprochement des flux de trésorerie liés aux opérations pour la période selon le référentiel comptable antérieur et des flux de trésorerie liés aux opérations pour la période selon les IFRS :

	Trimestre clos le 31 décembre 2010	Exercice clos le 31 décembre 2010
Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période présentés selon le référentiel comptable antérieur	18 636 \$	65 273 \$
Ajustements :		
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts	170	(366)
Amortissement des loyers inférieurs au marché	(3 268)	(12 175)
Amortissement des loyers supérieurs au marché	248	542
Accroissement de la composante passif des débetures convertibles	564	2 223
Perte de change	2 488	2 945
Profit sur les titres de capitaux propres	1 569	1 569
Coûts de financement liés aux débetures convertibles	-	(3 754)
Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période	20 407 \$	56 257 \$

ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE

ACTIF

	31 décembre 2011	31 décembre 2010	Augmentation (diminution)
Actifs non courants :			
Immeubles de placement et immeubles de placement en cours de construction	3 024 067 \$	2 058 185 \$	965 882 \$
Autres actifs non courants	24 063	24 136	(73)
Actifs courants :			
Trésorerie, équivalents de trésorerie et trésorerie détenue en fiducie	95 133	89 106	6 027
Autres actifs courants	24 325	40 169	(15 844)
	3 167 588 \$	2 211 596 \$	955 992 \$

Immeubles de placement et immeubles de placement en cours de construction :

L'augmentation des immeubles de placement et des immeubles de placement en construction est attribuable aux éléments suivants :

	Immeubles de placement	Immeubles de placement en cours de construction	Total
Solde au 31 décembre 2010	2 052 780 \$	5 405 \$	2 058 185 \$
Ajouts :			
Acquisitions	678 716	-	678 716
Dépenses d'investissement	8 333	19 608	27 941
Frais de location	4 313	-	4 313
Variation nette des mesures incitatives à la prise à bail	4 107	-	4 107
Cessions	(13 002)	-	(13 002)
Reclassement des immeubles de placement en construction	4 550	(4 550)	-
Profit latent lié à la juste valeur	246 094	-	246 094
Profit de change	12 199	-	12 199
Ajustement de loyers de façon linéaire	5 514	-	5 514
Solde au 31 décembre 2011	3 003 604 \$	20 463 \$	3 024 067 \$

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2011

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011, la FPI a acquis les 32 immeubles commerciaux suivants :

Immeuble	Emplacement	SLB	Date d'acquisition	Type
ADT Building	Calgary, AB	30 932	7 janvier 2011	Immeuble industriel
Dominion Construction Building	Calgary, AB	17 187	7 janvier 2011	Immeuble industriel
EMC Building	Edmonton, AB	28 520	28 février 2011	Immeuble de bureaux
Stinson Office Park	Minneapolis, MN	307 045	31 mars 2011	Immeuble de bureaux
Portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis ¹	Minneapolis, MN	1 508 193	31 mars 2011	Immeuble industriel
Cara Foods Building ²	Vaughan, ON	100 398	15 avril 2011	Immeuble de bureaux
3M Distribution Facility	Toronto, ON	318 805	29 avril 2011	Immeuble industriel
1165 Kenaston	Ottawa, ON	180 689	27 mai 2011	Immeuble de bureaux
Victoria Square Shopping Centre	Regina, SK	290 627	31 mai 2011	Commerce de détail
Portefeuille d'immeubles de détail de Ryan ³	Minneapolis, MN	110 333	31 mai 2011	Commerce de détail
605 Waterford Park	Minneapolis, MN	204 417	1 ^{er} juin 2011	Immeuble de bureaux
McGillivray Cineplex	Winnipeg, MB	42 725	10 juin 2011	Commerce de détail
415 Yonge Street	Toronto, ON	191 880	28 juin 2011	Immeuble de bureaux
Union Hills Office Plaza	Phoenix, AZ	142 773	30 juin 2011	Immeuble de bureaux
201 Westcreek Boulevard	Toronto, ON	301 113	30 juin 2011	Immeuble industriel
Plymouth Corporate Campus	Minneapolis, MN	83 617	6 juillet 2011	Immeuble industriel
Stampede Station	Calgary, AB	162 502	26 juillet 2011	Immeuble de bureaux
MTS Place	Winnipeg, MB	274 712	31 août 2011	Immeuble de bureaux
7499 East Paradise Lane	Phoenix, AZ	98 555	15 septembre 2011	Immeuble industriel
Two MarketPointe	Minneapolis, MN	249 111	22 décembre 2011	Immeuble de bureaux

1. La seconde tranche du portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis est formée de 9 complexes à locataires multiples.
2. La FPI a acquis une participation de 50 % dans cet immeuble.
3. Le portefeuille d'immeubles de détail de Ryan est formé de cinq centres commerciaux.

Les résultats opérationnels des immeubles acquis sont inscrits dans les comptes de la FPI à compter de la date d'acquisition des immeubles. Artis a financé ces acquisitions au moyen des fonds en caisse et du produit de nouveaux emprunts hypothécaires ou d'emprunts hypothécaires repris. Les acquisitions ont été comptabilisées selon la méthode de l'acquisition.

	Trimestres clos les		Exercices clos les	
	2011	2010	2011	2010
Contrepartie en trésorerie	21 869 \$	121 803 \$	278 129 \$	232 560 \$
Contrepartie éventuelle	713	–	713	–
Nouveaux emprunts hypothécaires ou emprunts hypothécaires pris en charge, incluant les emprunts hypothécaires supérieurs ou inférieurs au marché, déduction faite des coûts de financement différés	40 928	214 219	399 874	564 231
Actif net acquis	63 510 \$	336 022 \$	678 716 \$	887 791 \$

Les immeubles de placement comprennent certaines dépenses d'investissement visant à soutenir les améliorations apportées aux bâtiments qui ne sont rattachées à aucun contrat de location ni à aucune tenure à bail spécifique. Les dépenses d'investissement, y compris les améliorations locatives, ont totalisé 27 941 \$ en 2011 (12 821 \$ au quatrième trimestre de 2011), contre 11 011 \$ en 2010 (5 361 \$ au quatrième trimestre de 2010). En 2011, des dépenses d'investissement de 19 785 \$ (9 165 \$ au quatrième trimestre de 2011) ont été engagées principalement dans la construction d'un parc de stationnement intérieur adjacent à un immeuble existant du portefeuille d'immeubles de bureaux, et de nouveaux bâtiments dans un centre de commerces de détail, dans les deux cas à Winnipeg, au Manitoba, ainsi que dans la construction d'un nouvel immeuble industriel à Edmonton, en Alberta, et d'un autre immeuble industriel à Minneapolis, au Minnesota. Les 8 156 \$ restants (3 656 \$ au quatrième trimestre de 2011) au titre des dépenses d'investissement concernent surtout le projet d'amélioration d'un parc de stationnement intérieur dans un immeuble de bureaux de Winnipeg, des améliorations apportées aux parcs de stationnement, le remplacement d'appareils de chauffage ainsi que le remplacement de toitures. Une tranche d'environ 3 973 \$ (2 141 \$ au quatrième trimestre de 2011) de ces dépenses d'investissement est recouvrable auprès des locataires au cours de périodes futures.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2011

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

En 2011, Artis a engagé, au titre de mesures incitatives à la prise à bail et des frais de location, des frais de 12 979 \$ (2 968 \$ au quatrième trimestre de 2011), contre 12 592 \$ en 2010 (3 019 \$ au quatrième trimestre de 2010). Les mesures incitatives à la prise à bail comprennent les coûts engagés pour apporter des améliorations locatives dont bénéficie principalement le locataire, ainsi que des montants alloués aux locataires. Les frais de location représentent essentiellement des commissions versées à des courtiers.

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2011	2010	2011	2010
Mesures incitatives à la prise à bail	1 969 \$	1 948 \$	8 666 \$	10 043 \$
Commissions de renouvellement des baux	999	1 071	4 313	2 549
Total	2 968 \$	3 019 \$	12 979 \$	12 592 \$

Le 7 mars 2011, la FPI a vendu un immeuble appartenant au portefeuille d'immeubles industriels de Winnipeg. Le produit de la vente de cet immeuble, déduction faite des coûts, s'est établi à 6 780 \$. La vente a donné lieu à la comptabilisation d'un profit de 255 \$. La FPI a transféré l'emprunt hypothécaire sur cet immeuble à trois immeubles qui, jusque là, n'étaient grevés d'aucun engagement.

Le 15 septembre 2011, la FPI a vendu un immeuble appartenant au portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis. Le produit de la vente de cet immeuble, déduction faite des coûts et de la dette connexe, s'est établi à 1 366 \$. La vente a donné lieu à la comptabilisation d'un profit de 481 \$.

La construction d'un nouvel immeuble de bureaux dans le North City Centre d'Edmonton, en Alberta, a été achevée au premier trimestre de 2011, ce qui a donné lieu à son reclassement de la catégorie des immeubles de placement à celle des immeubles en cours de réaménagement.

En 2011, la FPI a comptabilisé un profit lié à la juste valeur d'immeubles de placement de 246 094 \$ (46 916 \$ au quatrième trimestre de 2011), qui est principalement attribuable à la compression du taux de capitalisation. En 2010, la FPI avait comptabilisé un profit de 36 365 \$ (11 214 \$ au quatrième trimestre de 2010). La FPI a déterminé la juste valeur des immeubles de placement selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie et la méthode de l'inscription globale à l'actif, des méthodes d'évaluation généralement reconnues. L'estimation des taux de capitalisation se fait à partir d'études de marché, d'évaluations externes existantes et de données comparatives du marché. Selon la méthode de l'inscription globale à l'actif, les produits de la première année sont stabilisés et inscrits à l'actif à un taux jugé adéquat pour chaque immeuble de placement. Les immeubles de placement sont évalués à l'aide de taux de capitalisation se situant dans une fourchette de 5,50 % à 9,00 %. Le tableau ci-après présente les taux de capitalisation moyens et les fourchettes de taux utilisés pour les immeubles du portefeuille, en partant du principe que tous les immeubles ont été évalués selon la méthode de l'inscription globale à l'actif; ces taux sont ventilés par catégorie d'actifs et par pays.

	31 décembre 2011			31 décembre 2010		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Immeubles de bureaux :						
États-Unis	8,50 %	7,00 %	7,67 %	9,50 %	7,50 %	8,53 %
Canada	9,00 %	5,50 %	6,71 %	11,00 %	6,00 %	7,81 %
Total des immeubles de bureaux	5,50 %	9,00 %	6,86 %	11,00 %	6,00 %	7,88 %
Immeubles industriels :						
États-Unis	9,00 %	7,00 %	7,47 %	10,00 %	8,00 %	8,37 %
Canada	9,00 %	6,00 %	7,03 %	9,75 %	6,75 %	7,72 %
Total des immeubles industriels	9,00 %	6,00 %	7,14 %	10,00 %	6,75 %	7,80 %
Commerces de détail :						
États-Unis	8,50 %	6,50 %	7,58 %	s.o.	s.o.	s.o.
Canada	8,00 %	5,50 %	6,71 %	8,75 %	6,00 %	7,18 %
Total des commerces de détail	8,50 %	5,50 %	6,74 %	8,75 %	6,00 %	7,18 %
Total :						
Portefeuille aux États-Unis	9,00 %	6,50 %	7,59 %	10,00 %	7,50 %	8,46 %
Portefeuille au Canada	9,00 %	5,50 %	6,77 %	11,00 %	6,00 %	7,57 %
Total du portefeuille	9,00 %	5,50 %	6,89 %	11,00 %	6,00 %	7,62 %

En 2011, le profit de change s'est établi à 12 199 \$ (perte de 7 995 \$ au quatrième trimestre de 2011), en raison d'une fluctuation du taux de change en fin d'exercice, qui est passé de 0,9946 au 31 décembre 2010 à 1,0170 au 31 décembre 2011.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2011

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Billets à recevoir :

Parallèlement à l'acquisition de la TransAlta Place en 2007, la FPI a acquis un billet à recevoir d'un montant de 31 000 \$. Le billet porte intérêt au taux de 5,89 % par an et est remboursable en divers versements mensuels du capital et des intérêts. Le billet est transférable au gré de la FPI et vient à échéance en mai 2023. La FPI a un billet à recevoir additionnel découlant de la cession d'immeubles de placement. Le solde impayé de tous les billets à recevoir s'élevait à 25 437 \$ au 31 décembre 2011, comparativement à 27 142 \$ au 31 décembre 2010.

Placement dans des titres de capitaux propres :

Au 31 décembre 2011, la FPI avait totalement liquidé son placement dans des titres de capitaux propres (11 184 \$ au 31 décembre 2010).

Trésorerie et équivalents de trésorerie :

Au 31 décembre 2011, la trésorerie et les équivalents de trésorerie de la FPI se chiffraient à 94 094 \$, contre 88 324 \$ au 31 décembre 2010. Il est prévu que le solde sera investi dans des immeubles de placement au cours des périodes à venir, utilisé aux fins du fonds de roulement ou appliqué au remboursement de la dette. La totalité de la trésorerie et des équivalents de trésorerie de la FPI est détenue dans des comptes courants ou des certificats de dépôt garantis par la banque.

PASSIF

	31 décembre 2011	31 décembre 2010	Augmentation (diminution)
Passifs non courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 428 334 \$	1 097 402 \$	330 932 \$
Déventures convertibles	235 746	153 889	81 857
Autres passifs non courants	78	201	(123)
Passifs courants :			
Partie à court terme des emprunts hypothécaires et des emprunts à payer	139 065	58 690	80 375
Dette bancaire	37 900	8 000	29 900
Autres passifs courants	56 650	39 184	17 466
	1 897 773 \$	1 357 366 \$	540 407 \$

La dette à long terme comprend les emprunts hypothécaires et les autres emprunts relatifs aux immeubles, ainsi que la valeur comptable des déventures convertibles émises par la FPI. Conformément aux IFRS, les déventures convertibles sont comptabilisées comme un passif, à la juste valeur.

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

Dans le cadre de la restructuration aux États-Unis, une filiale de la FPI a émis pour 78 \$ d'actions privilégiées, que la FPI a fait entrer comme passif dans le calcul de la valeur comptable brute.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2011

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Le ratio des emprunts hypothécaires, autres emprunts et dette bancaire à la valeur comptable brute d'Artis s'établissait à 50,7 % au 31 décembre 2011, comparativement à 52,6 % au 31 décembre 2010.

	31 décembre 2011	31 décembre 2010
Valeur comptable brute	3 167 941 \$	2 211 829 \$
Emprunts hypothécaires, autres emprunts et dette bancaire	1 605 299	1 164 092
Ratio des emprunts hypothécaires, autres emprunts et dette bancaire à la valeur comptable brute	50,7 %	52,6 %
Passif lié aux activités privilégiées	78 \$	– \$
Valeur comptable des débetures convertibles	235 746	153 889
Total de la dette à long terme et de la dette bancaire	1 841 123	1 317 981
Ratio total de la dette à long terme et de la dette bancaire à la valeur comptable brute	58,1 %	59,6 %

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

La politique interne de la FPI consiste à maintenir un ratio de la dette totale sur la valeur comptable brute de 70 % ou moins. Dans l'éventualité où la FPI émettrait des parts privilégiées, les fiduciaires ont approuvé une ligne directrice stipulant qu'aux fins du calcul de ce ratio, les parts privilégiées seront incluses dans la composante passif.

Emprunts hypothécaires et emprunts à payer :

Artis finance ses acquisitions en partie par la souscription ou la prise en charge d'emprunts hypothécaires. Par conséquent, la quasi-totalité des immeubles de placement de la FPI a été donnée en garantie aux termes de conventions d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts. En 2011, des remboursements sur le capital de 29 728 \$ (8 783 \$ au quatrième trimestre de 2011) ont été effectués, contre 16 933 \$ en 2010 (5 272 \$ au quatrième trimestre de 2010).

En 2011, la dette à long terme contractée à l'acquisition d'immeubles de placement s'est établie à 399 874 \$ (40 928 \$ au quatrième trimestre de 2011) et le solde de la ligne de crédit a augmenté à 37 900 \$. Artis a obtenu pour 44 230 \$ de financements nouveaux ou supplémentaires relativement à des immeubles existants.

Au 31 décembre 2011, la FPI avait une dette à taux variable de 386 388 \$, qui comprend le solde impayé 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 lié à une tranche de 65 061 \$ de la dette à taux variable (66 584 \$ au 31 décembre 2010). La tranche de la dette à taux variable qui n'est pas couverte par les swaps de taux d'intérêt représente un montant de 321 327 \$, ou 17,5 %, du total de la dette. Le montant de la dette à taux variable qui n'est pas couverte par des swaps de taux d'intérêt sur les immeubles aux États-Unis se chiffre à 254 993 \$. La direction estime que la probabilité que les taux d'intérêt augmentent à court terme aux États-Unis est faible et que des swaps de taux d'intérêt peuvent être conclus en tout temps à l'égard de ces emprunts.

La durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance était de 4,0 ans au 31 décembre 2011, contre 4,8 ans au 31 décembre 2010.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2011

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Débtures convertibles :

Le tableau qui suit présente les cinq séries de débtures convertibles en circulation d'Artis au 31 décembre 2011 :

	Émission	Échéance	31 décembre 2011			31 décembre 2010	
			Taux d'intérêt nominal	Valeur comptable	Valeur nominale	Valeur comptable	Valeur nominale
Série C	4 mai 2006	31 mai 2013	6,25 %	30 593 \$	29 920 \$	30 833 \$	29 920 \$
Série D	30 nov. 2007	30 nov. 2014	5,00 %	17 230	17 000	17 156	17 000
Série E	9 juill. 2009	30 juin 2014	7,50 %	14 093	9 333	19 857	13 994
Série F	22 avr. 2010	30 juin 2020	6,00 %	87 932	86 250	86 043	86 250
Série G	21 avr. 2011	30 juin 2018	5,75 %	85 898	89 496	–	–
				235 746 \$	231 999 \$	153 889 \$	147 164 \$

La valeur comptable des débtures convertibles a augmenté de 81 857 \$ depuis le 31 décembre 2010. Cette augmentation résulte de l'émission des débtures de série G au deuxième trimestre de 2011 et de l'augmentation nette de la juste valeur des débtures, contrebalancées par la conversion des débtures de série E.

Passif d'impôt différé :

La FPI est d'avis qu'elle a rempli les conditions relatives aux FPI tout au long du trimestre et de l'exercice clos le 31 décembre 2011 et de l'exercice clos le 31 décembre 2010. En ce qui concerne les actifs et les passifs de la FPI et de ses autres entités intermédiaires, la valeur comptable nette des actifs nets aux fins de la comptabilisation excédait leur valeur fiscale d'environ 412 084 \$ au 31 décembre 2011 (89 008 \$ au 31 décembre 2010).

Autres passifs et dette bancaire :

Les autres passifs comprennent des dépôts de garantie donnés par des locataires, des loyers payés d'avance au 31 décembre 2011, des créanciers et des charges à payer, ainsi que des distributions d'un montant de 7 999 \$ à payer aux porteurs de parts au 31 décembre 2011, ces distributions ayant été versées le 13 janvier 2012. La dette bancaire a trait au solde prélevé sur la facilité de crédit à terme renouvelable de la FPI. Au 31 décembre 2011, Artis avait prélevé un montant de 37 900 \$ sur la facilité de crédit relativement aux acquisitions de 2010 et de 2011. Les montants prélevés sur la facilité de crédit portent intérêt à un taux variable correspondant au taux des acceptations bancaires en dollars canadiens à 30 jours, majoré de 3,30 % par an.

CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres ont augmenté globalement de 415 585 \$ entre le 31 décembre 2010 et le 31 décembre 2011. Cette augmentation découle de l'émission de parts pour un montant de 171 433 \$, de la conversion de débtures de 6 863 \$, d'un bénéfice de 321 289 \$ pour l'exercice et d'autres éléments du bénéfice global de 3 183 \$ pour l'exercice. Cette augmentation a été contrebalancée par des distributions de 87 183 \$ versées aux porteurs de parts.

SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT

En 2011, Artis a généré des flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles de 76 494 \$. Les flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles ont contribué pour 85 977 \$ au financement de distributions aux porteurs de parts et 29 728 \$ aux remboursements sur le capital d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts.

Un montant en trésorerie de 40 920 \$ a été affecté à des dépenses d'investissement, à des mesures incitatives à la prise à bail et à des frais de location, contre 23 603 \$ en 2010.

Au 31 décembre 2011, Artis disposait de 94 094 \$ de trésorerie et d'équivalents de trésorerie. La direction prévoit que les fonds en caisse seront investis dans des immeubles de placement au cours des périodes à venir, utilisés aux fins du fonds de roulement ou appliqués au remboursement de la dette.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2011

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Artis dispose d'une facilité de crédit à terme renouvelable de 60 000 \$ pouvant servir à financer les acquisitions d'immeubles de bureaux, de commerces de détail et d'immeubles industriels. Une tranche de 5 000 \$ de la facilité de crédit pourrait servir aux fins générales de l'entreprise. La facilité de crédit arrive à échéance le 28 septembre 2012. Au 31 décembre 2011, la dette bancaire de la FPI s'élevait à 37 900 \$.

À sa connaissance, Artis n'est ni en défaut ni en retard en ce qui a trait aux paiements exigibles en vertu de ses obligations, y compris les distributions liées aux porteurs de parts, les paiements d'intérêts ou de capital sur les emprunts ou les clauses restrictives visant les emprunts pour l'exercice clos le 31 décembre 2011.

La direction prévoit que la FPI sera en mesure de s'acquitter de la totalité de ses obligations et de ses engagements en capital à court terme concernant les immeubles grâce aux flux de trésorerie liés aux opérations, au produit du refinancement des emprunts hypothécaires, à de nouvelles émissions de débetures ou de parts et à des facilités de crédit et des fonds en caisse disponibles.

OBLIGATIONS CONTRACTUELLES

	Total	Moins de 1 an	De 1 an à 3 ans	De 4 ans à 5 ans	Après 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
Débetures convertibles ¹	231 999	–	56 253	–	175 746
Total	1 882 246 \$	220 472 \$	520 585 \$	603 962 \$	537 227 \$

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

Au 31 décembre 2011, les obligations échéant à moins de un an comprenaient des créditeurs et autres passifs de 42 490 \$, des emprunts hypothécaires de 107 206 \$, un montant de 37 900 \$ prélevé sur la facilité de crédit à terme renouvelable et des remboursements sur le capital d'emprunts hypothécaires de 32 876 \$.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2011

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES

en milliers, sauf les montants
par part

	T4 2011	T3 2011	T2 2011	T1 2011	T4 2010	T3 2010	T2 2010	T1 2010
Produits	82 940 \$	78 427 \$	65 887 \$	63 258 \$	55 924 \$	46 184 \$	39 216 \$	33 751 \$
Charges opérationnelles des immeubles	30 779	29 316	23 358	24 246	21 253	16 256	12 885	11 638
Bénéfice opérationnel net des immeubles	52 161	49 111	42 529	39 012	34 671	29 928	26 331	22 113
Produits d'intérêts	517	599	714	750	914	668	515	452
	52 678	49 710	43 243	39 762	35 585	30 596	26 846	22 565
Charges (produits) :								
Intérêts	21 943	21 336	18 988	16 675	15 617	14 443	17 110	22 271
Siège social	3 306	2 663	2 573	2 513	1 983	2 536	1 422	1 284
(Profit) perte de change	(1 941)	5 131	(2 025)	103	2 488	553	(96)	–
	23 308	29 130	19 536	19 291	20 088	17 532	18 436	23 555
Bénéfice (perte) avant les autres éléments	29 370 \$	20 580 \$	23 707 \$	20 471 \$	15 497 \$	13 064 \$	8 410 \$	(990) \$
Économie (charge) d'impôt sur le résultat	10 707	(7 700)	(2 661)	123	(298)	–	–	–
Profit à la cession d'immeubles de placement	–	481	–	255	–	–	–	–
Coûts de transaction	(4 439)	(1 684)	(9 122)	(1 206)	(6 672)	(4 286)	(7 259)	(1 329)
Profit (perte) sur instruments financiers	(15 815)	16 785	(875)	(3 782)	4 841	(14 525)	16 155	(25 749)
Profit (perte) latent(e) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	46 916	35 043	47 975	116 160	11 214	14 434	11 188	(471)
Bénéfice (perte) de la période	66 739 \$	63 505 \$	59 024 \$	132 021 \$	24 582 \$	8 687 \$	28 494 \$	(28 539) \$
Autres éléments du bénéfice global (de la perte globale) :								
Profit (perte) de change latent(e)	(2 967) \$	10 497 \$	(2 278) \$	(2 069) \$	(126) \$	(184) \$	– \$	– \$
Bénéfice global (perte globale) pour la période	63 772 \$	74 002 \$	56 746 \$	129 952 \$	24 456 \$	8 503 \$	28 494 \$	(28 539) \$
Bénéfice (perte) par part, de base	0,79 \$	0,76 \$	0,77 \$	1,75 \$	0,33 \$	0,14 \$	0,57 \$	(0,66) \$
Bénéfice (perte) par part, dilué(e)	0,79 \$	0,49 \$	0,69 \$	1,63 \$	0,30 \$	0,14 \$	0,47 \$	(0,66) \$

Les activités d'acquisition et de cession ont influé sur la tendance trimestrielle. La direction prévoit une croissance additionnelle des produits et du bénéfice opérationnel net des immeubles, à mesure que les acquisitions conclues en 2011 contribueront aux résultats opérationnels.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2011

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Rapprochement du résultat selon les PCGR et des flux de trésorerie liés aux opérations

en milliers, sauf les montants par part

	T4 2011	T3 2011	T2 2011	T1 2011	T4 2010	T3 2010	T2 2010	T1 2010
Bénéfice (perte) de la période	66 739 \$	63 505 \$	59 024 \$	132 021 \$	24 582 \$	8 687 \$	28 494 \$	(28 539) \$
Ajouter l'amortissement des éléments suivants :								
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits	1 246	1 199	1 094	1 020	950	904	483	447
(Profit) perte latent(e) sur instruments financiers	15 917	(16 829)	720	3 589	(3 272)	14 525	(16 155)	25 749
Coûts de transaction liés aux acquisitions	449	1 677	5 489	1 206	6 672	4 286	3 505	1 329
(Profit) perte latent(e) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(46 916)	(35 043)	(47 975)	(116 160)	(11 214)	(14 434)	(11 188)	471
Distributions versées comprises dans les charges d'intérêts	–	–	–	–	–	–	4 484	12 345
Profit à la cession d'immeubles de placement	–	(481)	–	(255)	–	–	–	–
Charge (économie) d'impôt différé	(8 997)	6 817	1 790	(49)	201	–	–	–
(Profit) perte de change	(1 941)	5 131	(2 025)	103	2 488	553	(96)	–
Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période	26 497 \$	25 976 \$	18 117 \$	21 475 \$	20 407 \$	14 521 \$	9 527 \$	11 802 \$
Réintégrer :								
Frais de résiliation inclus dans les coûts de transaction ¹	4 000	–	–	–	–	–	–	–
Coûts de financement liés aux débetures convertibles	(10)	7	3 633	–	–	–	3 754	–
Charge (économie) d'impôt exigible	(1 710)	883	871	(74)	97	–	–	–
(Profit) perte sur les titres de capitaux propres	(102)	44	154	193	(1 569)	–	–	–
Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période après ajustements	28 675 \$	26 910 \$	22 775 \$	21 594 \$	18 935 \$	14 521 \$	13 281 \$	11 802 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part								
De base	0,31 \$	0,31 \$	0,24 \$	0,28 \$	0,28 \$	0,24 \$	0,19 \$	0,27 \$
Dilués	0,31 \$	0,30 \$	0,24 \$	0,28 \$	0,27 \$	0,24 \$	0,19 \$	0,27 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part après ajustements								
De base	0,34 \$	0,32 \$	0,30 \$	0,29 \$	0,26 \$	0,24 \$	0,27 \$	0,27 \$
Dilués	0,33 \$	0,31 \$	0,29 \$	0,28 \$	0,25 \$	0,24 \$	0,26 \$	0,27 \$
Nombre moyen pondéré de parts :								
De base ²	84 172	83 380	76 173	75 613	74 012	60 493	50 097	43 105
Dilué ²	98 073	97 400	83 929	85 209	82 039	68 808	52 548	49 398

1. Le 31 octobre 2011, la FPI a repris à son compte les activités de gestion des immeubles concernant plusieurs de ses immeubles situés à Winnipeg, au Manitoba, et a versé à la société tierce, jusque-là chargée de la gestion de ces immeubles, des indemnités de résiliation de 4 000 \$.

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

Les activités d'acquisition et de cession ont influé sur la tendance trimestrielle. La direction prévoit une croissance additionnelle des flux de trésorerie liés aux opérations, à mesure que les acquisitions conclues en 2011 contribueront aux résultats opérationnels.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

	Trimestres clos les		Exercices clos les	
	31 décembre		31 décembre	
	2011	2010	2011	2010
Frais juridiques	212 \$	620 \$	1 481 \$	2 756 \$
Frais de services-conseils	1 690	1 182	6 037	3 859
Frais d'acquisition	305	1 695	3 361	4 438
Frais de gestion des immeubles	3 149	2 098	11 155	6 692
Salaires liés à la gestion d'immeubles recouvrables	477	69	2 078	296
Commissions de renouvellement des baux inscrits à l'actif	108	275	743	617
Frais liés aux améliorations apportées aux bâtiments inscrits à l'actif	6 661	5 058	18 089	10 162
Mesures incitatives à la prise à bail inscrites à l'actif	739	–	2 996	544
Frais de consultation liés à l'évaluation des taxes foncières	160	34	224	92
Frais de consultation	62	25	137	100

La FPI a engagé des frais juridiques auprès d'un cabinet d'avocats associé à un fiduciaire de la FPI relativement aux placements par voie de prospectus, à des acquisitions d'immeubles et à des questions d'affaires d'ordre général. Le montant à payer au 31 décembre 2011 s'élevait à 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, 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 s'élevait à 567 \$ (464 \$ au 31 décembre 2010). Aux termes de la convention de gestion d'actifs, Marwest Realty touche des honoraires de consultation annuels correspondant à 0,25 % du prix de base ajusté des actifs de la FPI, ainsi que des frais d'acquisition correspondant à 0,5 % du coût d'acquisition de chaque immeuble. Le 31 décembre 2011, la FPI et Marwest Realty ont résilié la convention de gestion d'actifs.

La FPI a engagé des frais de gestion d'immeubles, des salaires liés à la gestion d'immeubles recouvrables, des commissions de renouvellement des baux et des frais liés aux améliorations locatives aux termes de la convention de gestion d'immeubles conclue avec Marwest Management. Le montant à payer au 31 décembre 2011 s'élevait à 1 949 \$ (390 \$ au 31 décembre 2010). En sa qualité de gestionnaire général d'immeubles de la FPI, Marwest Management a droit à des honoraires de gestion, à des commissions de renouvellement des baux et à des honoraires liés aux améliorations locatives à des taux commercialement raisonnables. Aux termes de certains baux, Marwest Management peut recouvrer les salaires liés à la gestion d'immeubles en ce qui concerne les immeubles qu'elle gère directement. Le 31 décembre 2011, les responsabilités prévues par l'accord général de gestion des immeubles, lequel s'applique à tous les immeubles de placement appartenant à la FPI, ont été transférées à la FPI par Marwest Management.

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

La FPI a engagé des frais de consultation liés à l'évaluation des taxes foncières qu'elle a versés à Fairtax Realty Advocates, une société contrôlée par des membres de la famille immédiate d'un des principaux dirigeants. Le montant à payer au 31 décembre 2011 était de 13 \$ (néant au 31 décembre 2010).

Les frais de consultation ont trait aux services rendus par Marwest Realty en matière de comptabilité selon les IFRS et aux services techniques réalisés par un cabinet contrôlé 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, laquelle correspond au montant de la contrepartie, conformément à ce qui a été établi et convenu par les parties liées.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

DONNÉES SUR LES PARTS EN CIRCULATION

Au 14 mars 2012, le solde des parts en circulation s'établissait comme suit :

Parts en circulation au 31 décembre 2011	88 872 905
Placement de parts	5 750 000
Parts émises (RRD)	157 919
Parts émises à l'exercice d'options	19 875
Parts émises à la conversion de débentures	126 119
	<hr/>
Parts en circulation au 14 mars 2012	<u>94 926 818</u>

Au 14 mars 2012, le solde des options en cours s'établissait comme suit :

	Options en cours	Options pouvant être exercées
Options à 11,28 \$, émises le 25 février 2010	225 625	91 250
Options à 13,30 \$, émises le 10 septembre 2010	391 250	95 000
Options à 13,44 \$, émises le 15 octobre 2010	391 500	95 250
Options à 14,10 \$, émises le 17 juin 2011	1 130 000	–
	<hr/>	<hr/>
	<u>2 138 375</u>	<u>281 500</u>

PERSPECTIVES POUR 2012

Selon le rapport d'analyse économique globale de la Banque Scotia de février 2012, le PIB réel devrait connaître une croissance de 1,9 % au Canada en 2012. Les perspectives de croissance du PIB dans les provinces canadiennes où Artis détient des immeubles sont également favorables; on s'attend en effet à une croissance du PIB de 2,2 % au Manitoba, de 2,9 % en Saskatchewan, de 3,1 % en Alberta, de 2,1 % en Colombie-Britannique et de 1,7 % en Ontario. Artis a également diversifié ses activités avec discernement vers d'autres régions qui devraient jouir d'une solide croissance du PIB.

Artis prévoit que son portefeuille connaîtra à nouveau une forte croissance en 2012. Nous continuons de cibler des commerces de détail, des immeubles de bureaux et des bâtiments industriels de grande qualité, tout particulièrement dans l'ouest du Canada, ainsi qu'en Ontario et sur des marchés choisis des États-Unis. L'accès au capital devrait rester élevé, puisque les investisseurs continuent de rechercher des placements qui procurent un dividende stable, comme les parts de fiducies de placement immobilier. Nous prévoyons en outre continuer de profiter d'un contexte où les taux d'intérêt sont stables et peu élevés. Artis s'attend ainsi à réaliser en 2012, sur les marchés où elle est déjà établie, des acquisitions d'au moins 400 000 \$ qui devraient accroître la valeur de son portefeuille. Nous demeurons déterminés à accroître la valeur de notre portefeuille tout en réduisant petit à petit, tout au long de l'exercice, le ratio de notre dette globale sur la valeur comptable brute. Les facteurs économiques fondamentaux restent solides, ce qui devrait entraîner nettement à la hausse la valeur de nos immeubles comparables, améliorer les attentes à l'égard des loyers dans certains marchés importants, comme les immeubles de bureaux à Calgary et les immeubles industriels à Minneapolis, et donner lieu à des taux d'occupation stables ou croissants un peu partout dans le portefeuille.

Au 31 décembre 2011, Artis disposait de 94 094 \$ en trésorerie et équivalents de trésorerie, outre une ligne de crédit disponible de 22 100 \$. Les transactions réalisées après cette date sont les suivantes :

- Le 1^{er} janvier 2012, les fonctions de gestion d'actifs ont été pleinement internalisées par la FPI.
- Le 1^{er} 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 \$.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2011

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

- 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^{er} 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.

RISQUES ET INCERTITUDES

PROPRIÉTÉ DES IMMEUBLES

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

TAUX D'INTÉRÊT ET FINANCEMENT PAR EMPRUNT

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

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

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2011

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

2011, la FPI avait une dette à taux variable de 386 388 \$, qui comprend le solde impayé 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).

La FPI a un ratio d'emprunts hypothécaires, autres emprunts et dette bancaire/valeur comptable brute de 50,7 %, en baisse comparativement à 52,6 % au 31 décembre 2010. Une tranche d'environ 7,7 % des emprunts hypothécaires d'Artis vient à échéance en 2012, et une tranche de 13,0 % en 2013. La direction négocie actuellement avec divers prêteurs aux fins du renouvellement ou du refinancement des emprunts hypothécaires arrivant à échéance en 2012.

RISQUE DE CRÉDIT ET RÉPARTITION DES LOCATAIRES

Artis est exposée au risque de non-paiement de la part des locataires. La direction atténue ce risque en cherchant à acquérir des immeubles de catégories d'actif différentes. En outre, la direction cherche à acquérir des immeubles visés par des contrats de location comportant des clauses restrictives exhaustives et bien définies. Le portefeuille d'Artis comprend plus de 1 787 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance est de 5,6 années. Des organismes nationaux ou gouvernementaux occupaient environ 63,8 % du portefeuille de la FPI. Comme il est indiqué ci-dessous, le plus important locataire, selon les produits bruts, est MTS Allstream, un des plus importants fournisseurs de services téléphoniques, de services Internet, de services de transmission de données et de télévision au Canada. MTS Allstream est inscrite à la Bourse de Toronto, et ses produits annuels pour 2010 sont supérieurs à 1,7 G\$. Le deuxième plus important locataire, selon les produits bruts, est AMEC Americas Ltd., fournisseur mondial de services de consultation, d'ingénierie et de gestion de projets dans les secteurs de l'énergie, de l'électricité et de la transformation, dont la capitalisation boursière dépasse 3,5 G\$.

Liste des 20 principaux locataires selon les produits bruts

Locataire	% du total des produits bruts	SLB (en milliers de pi ²)	% du total de la SLB	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
MTS Allstream	2,7 %	322	1,9 %	11,2
AMEC Americas Ltd.	2,7 %	200	1,2 %	1,7
TransAlta Corporation	1,6 %	336	2,0 %	11,4
Shoppers Drug Mart	1,2 %	136	0,8 %	5,1
IHS Energy (Canada) Ltd.	1,2 %	78	0,5 %	5,8
Sobeys	1,1 %	190	1,1 %	9,2
PMC – Sierra	1,1 %	148	0,9 %	4,7
Home Depot	1,1 %	95	0,6 %	7,8
3M Canada Company	1,1 %	319	1,9 %	8,3
Fairview Health Services	1,1 %	179	1,1 %	11,7
Birchcliff Energy	1,0 %	59	0,3 %	5,9
ABB Body-In-White	1,0 %	313	1,8 %	2,7
Credit Union Central	0,9 %	90	0,5 %	10,0
La Banque TD	0,9 %	91	0,5 %	8,4
Bell Canada	0,9 %	76	0,4 %	4,5
Sports Alliance of Ontario	0,8 %	85	0,5 %	12,5
Cineplex Entertainment LP	0,8 %	107	0,6 %	10,9
Data Sciences International	0,8 %	116	0,7 %	8,5
Q9 Networks Inc.	0,8 %	35	0,2 %	4,7
Deloitte & Touche	0,8 %	76	0,4 %	7,8
Total	23,6 %	3 051	17,9 %	7,9

Organismes gouvernementaux locataires selon les produits bruts

Locataire	% du total des produits bruts	SLB (en milliers de pi ²)	% du total de la SLB	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
Gouvernement fédéral	2,6 %	305	1,8 %	3,7
Gouvernements provinciaux	3,1 %	332	2,0 %	3,0
Organismes municipaux	0,7 %	122	0,7 %	16,8
Total	6,4 %	759	4,5 %	5,7

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

5,6

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2011

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

RISQUE ASSOCIÉ AU RENOUVELLEMENT DES CONTRATS DE LOCATION

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

Le tableau ci-après présente l'échéancier du portefeuille.

Échéance	Canada					Immeubles de bureaux de Calgary seulement	États-Unis		Total
	Alberta	Colombie- Britannique	Manitoba	Saskat- chewan	Ontario		Minnesota	Autres	
2012	2,4 %	0,9 %	3,0 %	0,6 %	0,9 %	1,0 %	1,0 %	0,0 %	8,8 %
2013	3,7 %	1,4 %	3,2 %	0,8 %	0,4 %	2,0 %	1,8 %	0,1 %	11,4 %
2014	3,0 %	1,1 %	3,8 %	0,5 %	2,0 %	0,4 %	2,0 %	0,2 %	12,6 %
2015	2,3 %	1,2 %	2,8 %	0,4 %	0,6 %	0,3 %	3,7 %	0,0 %	11,0 %
2016	4,5 %	0,4 %	2,0 %	0,4 %	0,8 %	0,6 %	2,7 %	0,0 %	10,8 %
2017 et par la suite	12,5 %	3,5 %	4,9 %	2,6 %	6,4 %	3,8 %	6,6 %	3,1 %	39,6 %
Baux au mois	0,3 %	0,1 %	0,2 %	0,1 %	0,1 %	0,3 %	0,1 %	0,0 %	0,9 %
Locaux libres	0,8 %	0,9 %	0,6 %	0,1 %	0,5 %	0,4 %	2,0 %	0,0 %	4,9 %
Total	29,5 %	9,5 %	20,5 %	5,5 %	11,7 %		19,9 %	3,4 %	100,0 %

Les biens immobiliers d'Artis sont situés dans cinq provinces canadiennes et quatre États américains et se composent d'immeubles de bureaux, de commerces de détail et d'immeubles industriels. En termes de SLB, les trois principaux segments qui composent le portefeuille de la FPI par municipalité et par type d'actif sont les immeubles industriels de Minneapolis, les immeubles industriels de Winnipeg et les immeubles de bureaux de Calgary.

Au total, 56,2 % des programmes de location pour 2012 et 26,8 % des programmes pour 2013 ont été achevés, et le taux de conservation des locataires était de 78,2 % à la fin de 2011.

RISQUE FISCAL

Le 22 juin 2007, les règles relatives aux EIPD (décrites plus en détail précédemment sous la rubrique « Charge d'impôt sur le résultat ») ont été promulguées. Les règles prévoient que certaines distributions effectuées par une EIPD ne seront plus déductibles au moment de calculer le bénéfice imposable de cette EIPD et que cette dernière sera assujettie à l'impôt sur les distributions à un taux essentiellement équivalant au taux d'imposition général applicable à une société par actions canadienne. Toutefois, les distributions versées par une EIPD à titre de remboursements de capital ne seraient généralement pas imposables.

Les règles relatives aux EIPD ne s'appliquent pas aux fiducies de placement immobilier qui satisfont aux conditions prescrites relativement à la nature de leurs actifs et de leurs produits (les « conditions relatives aux FPI »). Pour satisfaire aux conditions relatives aux FPI, une fiducie doit réussir certains tests techniques qui pourraient ne pas convenir entièrement aux biens immobiliers et aux structures d'activités habituels. Avant la fin de 2008, la FPI a entrepris diverses activités de restructuration afin de se soumettre aux exigences liées aux conditions relatives aux fiducies de placement immobilier, et la FPI prévoit se conformer à ces exigences, de sorte que les règles relatives aux EIPD ne s'appliqueront pas à la FPI en 2009 ni au cours des exercices ultérieurs. La FPI est d'avis qu'elle a satisfait aux conditions relatives aux FPI tout au long du trimestre et de l'exercice clos le 31 décembre 2011 et de l'exercice clos le 31 décembre 2010. Toutefois, rien ne garantit que la FPI continuera d'être en mesure de remplir les conditions relatives aux FPI à l'avenir, de façon que la FPI ne soit pas assujettie à l'impôt en vertu des règles relatives aux EIPD.

La FPI exerce des activités aux États-Unis par l'entremise d'une fiducie de placement immobilier américaine (Artis US Holdings Inc.) qui est principalement financée par la FPI par la voie de titres de capitaux propres, de titres de créance sous forme de billets payables à la FPI et d'actions privilégiées. Au 31 décembre 2011, Artis US Holdings Inc. devait 49,2 M\$ à la FPI, montant qui est éliminé à la consolidation des états financiers.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2011

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

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

RISQUE DE CHANGE

La FPI détient des immeubles situés aux États-Unis et, à ce titre, elle est exposée à des fluctuations du taux de change susceptibles d'influer sur sa situation financière et ses résultats. Afin d'atténuer ce risque, les emprunts de la FPI grevant les immeubles aux États-Unis ainsi que les débetures de série G sont libellés en dollars américains, ce qui lui procure une couverture naturelle.

AUTRES RISQUES

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

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

ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES

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

ÉVALUATION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immeubles de placement comprennent les immeubles qui génèrent un revenu locatif et les immeubles en cours de construction ou d'aménagement en vue de leur utilisation future à titre d'immeubles de placement. Les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur, et les variations de la juste valeur sont comptabilisées en résultat pour l'exercice. Artis détermine 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 la capitalisation globale. Selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie, les flux de trésorerie futurs prévus pour chaque immeuble de placement sont actualisés, généralement sur une période de 10 ans, selon des taux moyens pondérés d'environ 8,79 % au 1^{er} janvier 2010, 8,60 % au 31 décembre 2010 et 8,02 % au 31 décembre 2011. Les flux de trésorerie futurs prévus pour chaque immeuble de placement reflètent, sans s'y limiter, le revenu locatif des contrats de location en cours, les charges prévues et réelles ainsi que les hypothèses concernant le revenu locatif de contrats de location futurs. Selon la méthode de la capitalisation globale, le bénéfice pour la première année est stabilisé et maintenu aux taux de capitalisation moyens pondérés d'environ 7,69 % au 1^{er} janvier 2010, 7,74 % au 31 décembre 2010 et 7,08 % au 31 décembre 2011.

Les immeubles de placement en cours de construction comprennent les frais d'acquisition initiaux, les autres coûts directs et les coûts d'emprunt au cours de la période d'aménagement. La FPI considère que l'achèvement pratique est atteint lorsque l'immeuble peut être exploité de la manière souhaitée par la direction.

ÉVALUATION DES DÉBENTURES CONVERTIBLES

Selon les IFRS, la FPI comptabilise les débetures convertibles comme un passif, à la juste valeur. La juste valeur est basée sur le cours des débetures ou, si aucun cours n'existe, elle est déterminée en actualisant les flux de trésorerie liés à ces obligations financières en fonction des taux du marché en vigueur à la fin de l'exercice qui s'appliqueraient à des titres de créance assortis de modalités et de risques de crédit similaires. Le taux d'actualisation appliqué aux flux de trésorerie est établi par la direction.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

ÉVALUATION DES ACTIFS ET DES PASSIFS D'IMPÔT DIFFÉRÉ

La FPI se qualifie actuellement à titre de fiducie de fonds commun de placement aux fins de l'impôt sur le revenu canadien. Le 22 juin 2007, une nouvelle loi relative, entre autres, à l'imposition par le gouvernement fédéral d'une fiducie ou d'une société de personnes intermédiaire de placement déterminée (« EIPD ») a été promulguée (cette loi est désignée comme les « règles relatives aux EIPD »). 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 a rempli les conditions relatives aux EIPD tout au long du trimestre et de l'exercice clos le 31 décembre 2011 et de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

CHANGEMENTS DE 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^{er} 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^{er} janvier 2014.

En novembre 2009, l'IASB a publié IFRS 9, *Instruments financiers* (« IFRS 9 »), qui 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^{er} 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^{er} 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^{er} 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 selon le 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^{er} janvier 2012.

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

CONTRÔLES ET PROCÉDURES

Le 1^{er} octobre 2010, les Autorités canadiennes en valeurs mobilières ont mis en place les modifications apportées au *Règlement 52-109 sur l'attestation de l'information présentée dans les documents annuels et intermédiaires des émetteurs* (le « *Règlement 52-109* »), qui entreront en vigueur le 1^{er} janvier 2011 et dont le principal objectif est de faciliter la transition aux IFRS. Les modifications ont remplacé les directives et énoncés du référentiel comptable antérieur par ceux des IFRS.

CONTRÔLE INTERNE À L'ÉGARD DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

La direction est responsable de l'établissement et du maintien d'un contrôle interne adéquat à l'égard de l'information financière afin de fournir une assurance raisonnable quant à la fiabilité de l'information financière et de la préparation des états financiers aux fins de la publication de l'information financière en conformité avec les IFRS. Le chef de la direction et le chef des finances de la FPI ont évalué, ou ont fait évaluer, la conception du contrôle interne à l'égard de l'information financière de la FPI (comme il est défini dans le *Règlement 52-109*) pour l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Le passage des PCGR aux IFRS influe sur la présentation des résultats financiers de la FPI et sur les informations à fournir s'y rattachant. Artis a évalué son contrôle interne à l'égard de l'information financière et a déterminé que le changement le plus important concernant le contrôle interne de la FPI est lié au choix de la méthode comptable conforme aux IFRS qui vise à évaluer les immeubles de placement à la juste valeur. Ce changement a obligé Artis à concevoir et à mettre en œuvre de nouveaux processus et contrôles internes concernant l'établissement de la juste valeur des immeubles de placement.

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

CONTRÔLES ET PROCÉDURES DE COMMUNICATION DE L'INFORMATION

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

Au 31 décembre 2011, une évaluation de l'efficacité des contrôles et procédures de communication de l'information de la FPI a été effectuée sous la supervision et avec la participation de la direction, notamment le chef de la direction et le chef des finances (comme l'exige le *Règlement 52-109*). À la lumière des résultats de cette évaluation, le chef de la direction et le chef des finances ont conclu que la conception et le fonctionnement des contrôles et procédures de communication de l'information de la FPI étaient efficaces pour l'exercice clos le 31 décembre 2011.