

États financiers consolidés intermédiaires résumés

# **ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST**

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2012 et 2011  
(non audité)

(en dollars canadiens)

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Bilans consolidés intermédiaires résumés

(en milliers de dollars canadiens)

	30 juin 2012 (non audité)	31 décembre 2011
<b>ACTIF</b>		
Actifs non courants :		
Immeubles de placement (note 4)	3 736 771 \$	3 003 604 \$
Immeubles de placement en cours de construction (note 4)	9 031	20 463
Biens et matériel (note 5)	2 117	311
Billets à recevoir	21 358	23 752
	<b>3 769 277</b>	<b>3 048 130</b>
Actifs courants :		
Acomptes sur immeubles de placement	10 833	5 614
Charges payées d'avance	8 120	5 150
Billets à recevoir	3 359	1 685
Débiteurs et autres débiteurs	15 674	11 876
Trésorerie détenue en fiducie	2 487	1 039
Trésorerie et équivalents de trésorerie	52 301	94 094
	<b>92 774</b>	<b>119 458</b>
	<b>3 862 051 \$</b>	<b>3 167 588 \$</b>
<b>PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>		
Passifs non courants :		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer (note 6)	1 681 215 \$	1 428 334 \$
Débtentures convertibles (note 7)	202 057	235 746
Passif au titre des prestations définies (note 8 a)	431	-
Passif lié aux actions privilégiées	78	78
	<b>1 883 781</b>	<b>1 664 158</b>
Passifs courants :		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer (note 6)	194 900	139 065
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	22 465	14 160
Créditeurs et autres passifs (note 9)	46 550	42 490
Dette bancaire (note 10)	25 000	37 900
	<b>288 915</b>	<b>233 615</b>
	<b>2 172 696</b>	<b>1 897 773</b>
Capitaux propres	<b>1 689 355</b>	<b>1 269 815</b>
Engagements et garanties (note 18)		
Événements postérieurs à la date du bilan (note 21)		
	<b>3 862 051 \$</b>	<b>3 167 588 \$</b>

Se reporter aux notes annexes.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Comptes consolidés intermédiaires résumés de résultat  
Trimestres et semestres clos les 30 juin 2012 et 2011  
(non audité)

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

	Trimestres clos les		Semestres clos les	
	2012	30 juin 2011	2012	30 juin 2011
Produits	86 835 \$	65 887 \$	168 967 \$	129 145 \$
Charges opérationnelles liées aux immeubles	29 454	23 358	58 744	47 604
	57 381	42 529	110 223	81 541
Produits d'intérêts	684	714	1 560	1 464
	58 065	43 243	111 783	83 005
Charges :				
Intérêt	23 104	18 988	44 809	35 663
Siège social	3 057	2 573	6 505	5 086
Perte (profit) de change	2 777	(2 025)	2 123	(1 922)
	28 938	19 536	53 437	38 827
Bénéfice avant les autres éléments	29 127	23 707	58 346	44 178
Charge d'impôt sur le résultat	–	(2 661)	–	(2 538)
Coûts de transaction	(1 698)	(9 122)	(3 013)	(10 328)
Perte sur instruments financiers (note 13)	(1 099)	(875)	(10 118)	(4 657)
Profit à la cession d'un immeuble de placement (note 3)	–	–	–	255
Profit latent lié à la juste valeur des immeubles de placement (note 4)	51 990	47 975	108 861	164 135
Bénéfice de la période	78 320	59 024	154 076	191 045
Autres éléments du résultat global :				
Profit (perte) de change latent(e)	5 270	(2 278)	2 170	(4 347)
Résultat global pour la période	83 590 \$	56 746 \$	156 246 \$	186 698 \$
Bénéfice par part – de base (note 11 c))	0,74 \$	0,77 \$	1,55 \$	2,52 \$
Bénéfice par part – dilué (note 11 c))	0,70 \$	0,69 \$	1,54 \$	2,30 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation :				
De base (note 11 c))	105 468 372	76 172 896	99 562 899	75 898 974
Dilué (note 11 c))	116 977 556	89 284 033	105 161 567	87 127 814

Se reporter aux notes annexes.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

États consolidés intermédiaires résumés des variations des capitaux propres  
Semestres clos les 30 juin 2012 et 2011  
(non audité)

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

	Nombre de parts	Apports de capital	Capitaux propres (déficit)	Cumul des autres éléments du résultat global	Total
Capitaux propres au 1 <sup>er</sup> janvier 2011	75 477 308	875 234 \$	(20 694) \$	(310) \$	854 230 \$
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission	7 400 093	99 579	–	–	99 579
Conversion des débetures convertibles	353 101	4 863	–	–	4 863
Bénéfice de la période	–	–	191 045	–	191 045
Autres éléments de la perte globale de la période	–	–	–	(4 347)	(4 347)
Distributions de la période	–	–	(41 594)	–	(41 594)
Capitaux propres au 30 juin 2011	83 230 502	979 676	128 757	(4 657)	1 103 776
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission	5 494 346	71 854	–	–	71 854
Conversion des débetures convertibles	148 057	2 000	–	–	2 000
Bénéfice de la période	–	–	130 244	–	130 244
Autres éléments du bénéfice global pour la période	–	–	–	7 530	7 530
Distributions de la période	–	–	(45 589)	–	(45 589)
Capitaux propres au 31 décembre 2011	88 872 905	1 053 530	213 412	2 873	1 269 815
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission	19 903 931	304 486	–	–	304 486
Conversion des débetures convertibles	975 637	13 864	–	–	13 864
Bénéfice de la période	–	–	154 076	–	154 076
Autres éléments du bénéfice global pour la période	–	–	–	2 170	2 170
Distributions de la période	–	–	(55 056)	–	(55 056)
Capitaux propres au 30 juin 2012	109 752 473	1 371 880 \$	312 432 \$	5 043 \$	1 689 355 \$

Se reporter aux notes annexes.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Tableaux consolidés intermédiaires résumés des flux de trésorerie  
Trimestres et semestres clos les 30 juin 2012 et 2011  
(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	Trimestres clos les		Semestres clos les	
	2012	30 juin 2011	2012	30 juin 2011
Flux de trésorerie liés aux :				
Activités opérationnelles :				
Bénéfice de la période	78 320 \$	59 024 \$	154 076 \$	191 045 \$
Ajustements pour tenir compte des éléments sans effet de trésorerie :				
Profit latent lié à la juste valeur des immeubles de placement	(51 990)	(47 975)	(108 861)	(164 135)
Amortissement des biens et du matériel	88	28	176	57
Amortissement :				
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par le biais des produits	1 425	1 094	2 750	2 114
Emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	(314)	(193)	(603)	(331)
Ajustement des loyers selon le mode linéaire	(1 550)	(1 379)	(2 824)	(2 527)
Perte (profit) de change latent(e)	3 130	(176)	2 295	(1 261)
Profit à la cession d'un immeuble de placement	–	–	–	(255)
Perte latente liée à la juste valeur des instruments financiers	1 099	1 924	10 118	6 006
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts	931	114	2 443	467
Accroissement des frais de financement compris dans les charges d'intérêts	616	462	1 235	848
Charge d'impôt différé	–	1 790	–	1 741
Charge au titre du régime à prestations définies	215	–	431	–
	31 970	14 713	61 236	33 769
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail	(2 646)	(1 572)	(4 188)	(4 129)
Variations des éléments sans effet de trésorerie liés aux opérations (note 14)	(3 412)	(5 135)	(246)	(2 024)
	25 912	8 006	56 802	27 616
Activités d'investissement :				
Acquisitions d'immeubles de placement, déduction faite de la dette connexe	(255 605)	(131 892)	(301 771)	(190 144)
Produit de la cession d'un immeuble de placement, déduction faite des coûts	–	–	–	6 780
Acquisitions d'immeubles de placement	(3 312)	(870)	(4 229)	(998)
Acquisitions d'immeubles de placement en cours de construction	(2 357)	(3 658)	(7 707)	(8 074)
Achat de titres de capitaux propres	–	–	–	(5 683)
Produit de la vente de titres de capitaux propres	–	8 612	–	11 542
Avance sur les billets à recevoir	–	–	(143)	–
Remboursement de capital sur les billets à recevoir	445	433	863	889
Variation nette des biens et du matériel	(67)	–	(1 982)	–
Ajouts aux frais de location	(1 396)	(987)	(2 177)	(2 369)
Variation des acomptes sur les immeubles de placement	(299)	(5 425)	(5 249)	4 025
	(262 591)	(133 787)	(322 395)	(184 032)
Activités de financement :				
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission	115 293	97 911	304 150	99 537
Émission de débentures convertibles	–	83 767	–	83 767
Remboursement de débentures convertibles	(281)	–	(30 172)	–
Variation de la dette bancaire	25 000	29 900	(12 900)	29 900
Distributions payées sur les parts de la FPI	(28 112)	(21 161)	(53 177)	(41 594)
Remboursements de capital sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer	(9 438)	(6 809)	(18 379)	(13 117)
Remboursement d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts à payer	–	(4 828)	(10 919)	(4 828)
Avance sur emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer, déduction faite des coûts de financement	31 798	3 875	45 658	3 875
	134 260	182 655	224 261	157 540
Profit (perte) de change sur la trésorerie détenue en monnaie étrangère	200	(289)	(461)	(349)
Augmentation (diminution) de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	(102 219)	56 585	(41 793)	775
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	154 520	32 514	94 094	88 324
	52 301 \$	89 099 \$	52 301 \$	89 099 \$
Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie :				
Intérêts versés	25 272 \$	20 550 \$	43 860 \$	34 710 \$
Intérêts reçus	683	714	1 561	1 465
Impôts payés	–	2	–	152

Se reporter aux notes annexes.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2012 et 2011

(non audité)

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

---

## 1. Entreprise :

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

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

## 2. Principales méthodes comptables :

### a) Mode de présentation et d'évaluation :

Les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été préparés conformément à la Norme comptable internationale (« IAS ») 34, *Information financière intermédiaire*. Par conséquent, certaines informations et informations à fournir dans les notes annexes figurant normalement aux états financiers annuels présentés conformément aux Normes internationales d'information financière (les « IFRS »), telles que publiées par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB »), ne sont pas présentées ou sont présentées de façon abrégée.

Les états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été préparés conformément aux mêmes conventions et méthodes comptables que celles utilisées pour les états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2011. Les états financiers consolidés ont été établis sur une base de continuité d'exploitation et les chiffres sont présentés en dollars canadiens arrondis au millier de dollars le plus proche, à moins d'indication contraire.

Ces états financiers consolidés intermédiaires résumés doivent être lus en parallèle avec les états financiers consolidés de la FPI de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

### b) Passif au titre des prestations définies :

Le coût des régimes de retraite à prestations définies de la FPI est comptabilisé en fonction d'évaluations, lesquelles s'appuient sur des techniques actuarielles, du montant des prestations acquises par les membres du personnel en contrepartie de leurs services durant la période considérée et les périodes antérieures. La valeur actuelle du passif au titre des prestations définies et du coût des services rendus au cours de la période est calculée par l'actualisation des prestations estimées au moyen de la méthode des unités de crédit projetées afin de déterminer la juste valeur des actifs du régime et le total des écarts actuariels, ainsi que leur proportion, qui seront comptabilisés. La juste valeur des actifs du régime est basée sur la valeur de marché actuelle. La valeur actuelle du passif au titre des prestations définies repose sur le taux d'actualisation déterminé en fonction du rendement des obligations de sociétés de première qualité dans une monnaie similaire, ayant des échéances qui se rapprochent étroitement de la période d'échéance de l'obligation.

### c) Utilisation d'estimations et exercice de jugements :

La préparation des états financiers consolidés exige de la direction qu'elle fasse des estimations, qu'elle pose des hypothèses et qu'elle pose des jugements qui ont une incidence sur les montants déclarés des actifs et des passifs, sur les informations à fournir relativement aux actifs et aux passifs éventuels à la date des états financiers et sur les montants déclarés des produits et des charges de la période considérée. Les estimations et jugements critiques sont présentés à la note 2 des états financiers consolidés de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2011.

En 2012, la FPI a créé des régimes à prestations définies en vertu desquels des prestations de retraite sont versées à certains employés. La direction estime annuellement le passif au titre des prestations définies avec l'aide d'actuaire indépendants; cependant, les résultats réels peuvent varier en raison des incertitudes relatives aux estimations.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2012 et 2011

(non audité)

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

---

## 2. Principales méthodes comptables (suite) :

### d) Modifications futures des méthodes comptables :

En juin 2011, l'IASB a modifié IAS 19, *Avantages du personnel* (« IAS 19 »). Les modifications éliminent l'option de reporter la comptabilisation des écarts actuariels (connue sous le nom d'approche du corridor) et permettent de simplifier la présentation des variations des actifs et des passifs découlant des régimes à prestations définies, en exigeant notamment que les variations découlant des réévaluations soient présentées dans les autres éléments du résultat global, ainsi que d'améliorer les informations à fournir pour les régimes à prestations définies, avec prise d'effet pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013.

En décembre 2011, l'IASB a modifié IAS 32 – *Compensation des actifs financiers et des passifs financiers*. La modification, qui clarifie certains aspects de la compensation et des règlements nets et bruts, sera en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014.

IFRS 7, *Instruments financiers : Informations à fournir*, telle qu'elle a été modifiée par l'IASB en décembre 2011, exige que les entités fournissent des informations sur la compensation des actifs et des passifs financiers. La modification entrera en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013.

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

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

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

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

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2012 et 2011  
(non audité)

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

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

### Acquisitions :

Au cours du semestre clos le 30 juin 2012, la FPI a acquis les immeubles suivants :

Immeuble	Emplacement	Date d'acquisition	Type d'immeuble
North 48 Commercial Complex	Saskatoon (Sask.)	31 janvier 2012	Bureaux
Aluma Systems Building	Edmonton (Alb.)	24 février 2012	Industriel
GSA Phoenix Professional Office Building	Phoenix (Ariz.)	29 mars 2012	Bureaux
Westbank Hub Centre North <sup>1)</sup>	West Kelowna (C.-B.)	16 avril 2012	Commerce de détail
Linden Ridge Shopping Centre	Winnipeg (Man.)	23 avril 2012	Commerce de détail
Trimac House	Calgary (Alb.)	30 avril 2012	Bureaux
Crowfoot Corner	Calgary (Alb.)	30 avril 2012	Commerce de détail
MAX at Kierland	Scottsdale (Ariz.)	25 mai 2012	Bureaux
Portefeuille d'immeubles de bureaux de LaSalle <sup>2)</sup>	Calgary (Alb.)	11 juin 2012	Bureaux
Whistler Hilton Retail Plaza <sup>3)</sup>	Whistler (C.-B.)	14 juin 2012	Commerce de détail

<sup>1)</sup> La FPI a acquis une participation additionnelle de 25 % dans cet immeuble, sauf la partie en cours de construction.

<sup>2)</sup> Le portefeuille d'immeubles de bureaux de LaSalle comprend quatre immeubles de bureaux.

<sup>3)</sup> La FPI a acquis une participation de 85 % dans cet immeuble.

Le 20 mars 2012, la FPI a conclu une entente de coentreprise visant l'acquisition d'une participation de 50 % dans le projet d'aménagement Centrepoint, à Winnipeg, au Manitoba.

Au cours du semestre clos le 30 juin 2011, la FPI a acquis les immeubles suivants :

Immeuble	Emplacement	Date d'acquisition	Type d'immeuble
ADT Building	Calgary (Alb.)	7 janvier 2011	Industriel
Dominion Construction Building	Calgary (Alb.)	7 janvier 2011	Industriel
EMC Building	Edmonton (Alb.)	28 février 2011	Bureaux
Stinson Office Park	Minneapolis (Minn.)	31 mars 2011	Bureaux
Portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis <sup>1)</sup>	Minneapolis (Minn.)	31 mars 2011	Industriel
Cara Foods Building <sup>2)</sup>	Vaughan (Ont.)	15 avril 2011	Bureaux
3M Distribution Facility	Toronto (Ont.)	29 avril 2011	Industriel
1165 Kenaston	Ottawa (Ont.)	27 mai 2011	Bureaux
Victoria Square Shopping Centre	Regina (Sask.)	31 mai 2011	Commerce de détail
Portefeuille d'immeubles de commerce de détail de Ryan <sup>3)</sup>	Minneapolis (Minn.)	31 mai 2011	Commerce de détail
605 Waterford Park	Minneapolis (Minn.)	1 <sup>er</sup> juin 2011	Bureaux
McGillivray Cineplex	Winnipeg (Man.)	10 juin 2011	Commerce de détail
415 Yonge Street	Toronto (Ont.)	28 juin 2011	Bureaux
Union Hills Office Plaza	Phoenix (Ariz.)	30 juin 2011	Bureaux
201 Westcreek Boulevard	Toronto (Ont.)	30 juin 2011	Industriel

<sup>1)</sup> La deuxième tranche du portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis se compose de neuf immeubles à locataires multiples.

<sup>2)</sup> La FPI a acquis une participation de 50 % dans cet immeuble.

<sup>3)</sup> Le portefeuille d'immeubles de commerce de détail de Ryan comprend cinq centres commerciaux.



# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2012 et 2011

(non audité)

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

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

### Acquisitions (suite) :

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

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

	Trimestres clos les		Semestres clos les	
	2012	30 juin 2011	2012	30 juin 2011
Immeubles de placement	478 583 \$	306 546 \$	591 652 \$	439 761 \$
Immeubles de placement en cours de construction	–	–	246	–
Dette à long terme, y compris les emprunts hypothécaires acquis supérieurs et inférieurs au marché, déduction faite des coûts de financement	(222 778)	(174 654)	(289 927)	(249 617)
Contrepartie éventuelle	(200)	–	(200)	–
<b>Contrepartie en trésorerie</b>	<b>255 605 \$</b>	<b>131 892 \$</b>	<b>301 771 \$</b>	<b>190 144 \$</b>
Coûts de transaction passés en charges	1 698 \$	5 489 \$	2 671 \$	6 695 \$

Conformément à la convention d'achat et de vente du GSA Phoenix Professional Office Building, le prix d'achat sera ajusté si le bénéfice opérationnel net durant la période du 1<sup>er</sup> avril 2012 au 31 mars 2013 n'est pas égal à 5 621 \$ US. Si le bénéfice opérationnel net est inférieur à 5 621 \$ US, le vendeur versera à la FPI le produit du montant manquant et de 13,33. Si le bénéfice opérationnel net est supérieur à 5 621 \$ US, la FPI versera au vendeur le produit de l'excédent et de 13,33. La FPI n'avait comptabilisé aucun ajustement du prix d'achat au 30 juin 2012.

Conformément à la convention d'achat et de vente du Linden Ridge Shopping Centre, la FPI est tenue de verser des frais d'aménagement si elle aménage certains terrains supplémentaires qu'elle a acquis.

Conformément à la convention d'achat et de vente du Whistler Hilton Retail Plaza, le prix d'achat sera ajusté si la FPI construit un immeuble commercial sur certaines terres à bail. Si certaines conditions précises sont remplies d'ici le 14 juin 2014, la FPI devra verser au vendeur 50 % du loyer minimal ou de base annuel moyen à payer par le locataire du nouvel immeuble pour une durée maximale de cinq ans, divisé par un taux d'inscription à l'actif de 7,0 %, moins certains coûts. La FPI n'avait comptabilisé aucun ajustement du prix d'achat au 30 juin 2012.

### Cessions :

Au cours du semestre clos le 30 juin 2012, la FPI n'a pas cédé d'immeubles.

Au cours du semestre clos le 30 juin 2011, la FPI a cédé les immeubles suivants :

Immeuble	Emplacement	Date de cession	Type d'immeuble
2030 Notre Dame Avenue	Winnipeg (Man.)	7 mars 2011	Industriel

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2012 et 2011

(non audité)

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

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

	Semestre clos le 30 juin 2012 (non audité)		Exercice clos le 31 décembre 2011	
	Immeubles de placement	Immeubles de placement en cours de construction	Immeubles de placement	Immeubles de placement en cours de construction
Solde, au début	3 003 604 \$	20 463 \$	2 052 780 \$	5 405 \$
Additions :				
Acquisitions (note 3)	591 652	246	678 716	–
Dépenses d'investissement	4 229	7 707	8 333	19 608
Frais de location	2 177	–	4 313	–
Dispositions	–	–	(13 002)	–
Reclassement d'immeubles de placement en cours de construction	19 867	(19 867)	4 550	(4 550)
Profit (perte) de change	2 655	(54)	12 199	–
Ajustement des loyers selon le mode linéaire	2 824	–	5 514	–
Variation nette des mesures incitatives à la prise à bail	1 438	–	4 107	–
Profit latent lié à la juste valeur	108 325	536	246 094	–
<b>Solde à la fin de la période</b>	<b>3 736 771 \$</b>	<b>9 031 \$</b>	<b>3 003 604 \$</b>	<b>20 463 \$</b>

Les évaluations externes sont effectuées trimestriellement par rotation sur un cycle de quatre ans. Au cycle du deuxième trimestre, 12 immeubles de placement, d'une juste valeur totalisant 373 719 \$ au 30 juin 2012 (145 425 \$ au 31 décembre 2011), ont été évalués par des évaluateurs externes qualifiés.

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

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2012 et 2011

(non audité)

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

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

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

	30 juin 2012			31 décembre 2011		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Taux d'actualisation	9,50 %	7,00 %	7,89 %	9,50 %	7,25 %	8,02 %
Taux final d'inscription à l'actif	8,50 %	6,00 %	6,97 %	9,00 %	6,00 %	7,04 %
Taux d'inscription à l'actif	8,25 %	5,50 %	6,68 %	8,50 %	6,25 %	7,08 %
Horizon de placement (en années)	20,0	10,0	10,5	20,0	10,0	10,6

Les principales hypothèses utilisées aux fins d'évaluation au 30 juin 2012 tiennent compte de taux qui représentent le portefeuille complet des immeubles de placement de la FPI.

Les principales hypothèses utilisées aux fins d'évaluation au 31 décembre 2011 tiennent compte du taux d'actualisation et du taux final d'inscription à l'actif qui représentent les immeubles de placement dont la valeur comptabilisée a été déterminée selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie. Ces hypothèses tiennent compte des taux d'inscription à l'actif qui représentent les immeubles de placement dont la valeur comptabilisée a été déterminée selon la méthode globale de l'inscription à l'actif.

Au 30 juin 2012, les immeubles de placement comprenaient des loyers à recevoir amortis selon le mode linéaire d'un montant net de 17 068 \$ (14 234 \$ au 31 décembre 2011) découlant de la comptabilisation de produits locatifs selon le mode linéaire sur la durée des contrats de location conformément à IAS 17, *Contrats de location*.

Les immeubles de placement comprennent les immeubles détenus en vertu de contrats de location simple dont la juste valeur totalisait 59 982 \$ au 30 juin 2012 (45 777 \$ au 31 décembre 2011).

Au 30 juin 2012, des immeubles de placement d'une juste valeur de 3 532 654 \$ (2 913 117 \$ au 31 décembre 2011) ont été donnés en garantie aux termes de conventions hypothécaires et de la facilité de crédit.

## 5. Biens et matériel :

	30 juin 2012 (non audité)	31 décembre 2011
Mobilier et agencements	1 631 \$	– \$
Matériel de bureau et logiciels	1 015	664
Amortissement cumulé	(529)	(353)
	2 117 \$	311 \$

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2012 et 2011

(non audité)

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

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

	30 juin 2012 (non audité)	31 décembre 2011
Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer	1 878 856 \$	1 569 857 \$
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	6 181	4 620
Coûts de financement	(8 922)	(7 078)
	1 876 115	1 567 399
Tranche à court terme	194 900	139 065
Tranche à long terme	1 681 215 \$	1 428 334 \$

La presque totalité des actifs de la FPI a été donnée en garantie aux termes de conventions hypothécaires et d'autres accords de garantie. La plupart des emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer portent intérêt à des taux fixes. Le taux d'intérêt effectif moyen pondéré sur tous les emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer était de 4,58 % et leur taux nominal moyen pondéré était de 4,40 % au 30 juin 2012 (4,79 % et 4,61 %, respectivement, au 31 décembre 2011). Les dates d'échéance de ces emprunts s'échelonnent du 1<sup>er</sup> juillet 2012 au 14 février 2032.

## 7. Débentures convertibles :

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

Émission de débentures convertibles remboursables	Date d'émission	Date d'échéance	Taux d'intérêt		
Série D	30 novembre 2007	30 novembre 2014	5,00 %		
Série F	22 avril 2010	30 juin 2020	6,00 %		
Série G	21 avril 2011	30 juin 2018	5,75 %		

  

Émission de débentures convertibles remboursables	Valeur nominale	Ajustement de la juste valeur	Valeur comptable	Tranche à court terme	Tranche à long terme
Série D	17 000 \$	388 \$	17 388 \$	– \$	17 388 \$
Série F	86 240	7 762	94 002	–	94 002
Série G	89 681	986	90 667	–	90 667
30 juin 2012 (non audité)	192 921 \$	9 136 \$	202 057 \$	– \$	202 057 \$
31 décembre 2011	231 999	3 747	235 746	–	235 746

Le 15 mars 2012, la FPI a remboursé la totalité des débentures convertibles remboursables de série C à 6,25 % qui étaient en circulation, conformément à l'acte de fiducie daté du 4 mai 2006. À la date de rachat, la FPI a remboursé la valeur nominale des débentures en circulation, qui s'élevait à 29 891 \$.

Le 29 juin 2012, la FPI a racheté la totalité des débentures convertibles remboursables de série E à 7,50 % qui étaient en circulation, conformément à l'acte de fiducie daté du 9 juillet 2009. À la date de rachat, la FPI a remboursé la valeur nominale des débentures en circulation, qui s'élevait à 281 \$.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2012 et 2011

(non audité)

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

## 8. Avantages du personnel :

### a) Passif au titre des prestations définies :

En 2012, la FPI a créé des régimes à prestations définies en vertu desquels des prestations de retraite sont versées à certains employés. La prestation de retraite finale est définie par une formule qui prévoit une unité de prestation par année de service. Les cotisations de l'employeur ne sont pas précisées ni définies dans le document relatif au régime; elles sont fondées sur le résultat d'évaluations actuarielles, qui déterminent le niveau de financement requis pour remplir l'obligation totale estimée au moment de l'évaluation. Les régimes à prestations définies de la FPI n'étaient pas capitalisés au 30 juin 2012.

La FPI utilise la date d'évaluation du 31 décembre aux fins comptables pour ses régimes à prestations de retraite définies.

La charge nette au titre des régimes à prestations définies était de 215 \$ et de 431 \$, respectivement, pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2012, et est incluse dans les charges du siège social.

### b) Avantages du personnel à court terme :

	Trimestres clos les		Semestres clos les	
	30 juin		30 juin	
	2012	2011	2012	2011
Avantages du personnel à court terme	3 172 \$	– \$	6 077 \$	– \$
Rémunération fondée sur des parts	931	114	2 443	467
	4 103 \$	114 \$	8 520 \$	467 \$

Les avantages du personnel à court terme comprennent les salaires, les primes et d'autres avantages à court terme.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2012 et 2011

(non audité)

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

## 9. Crédoiteurs et autres passifs :

	30 juin 2012 (non audité)	31 décembre 2011
Créditeurs et charges à payer	33 408 \$	33 334 \$
Distributions à payer (note 12)	9 878	7 999
Passif lié aux paiements fondés sur des parts réglés en trésorerie	3 264	1 157
	<b>46 550 \$</b>	<b>42 490 \$</b>

Le régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres de la FPI prévoit l'attribution d'options sur parts, de parts assujetties à des restrictions, de parts différées ou de parts payables par versements, qui sont soumises à certaines restrictions. Aux termes de ce régime, le nombre total de parts réservées aux fins d'émission ne doit pas dépasser 7,0 % des parts en circulation.

Le sommaire des options sur parts de la FPI pour les semestres clos les 30 juin se présente comme suit :

	2012		2011	
	Parts	Prix d'exercice moyen pondéré	Parts	Prix d'exercice moyen pondéré
Solde, au début	2 164 250	13,52 \$	1 070 250	12,84 \$
Attribuées	1 849 500	16,36	1 200 000	14,10
Exercées	(88 875)	12,38	(17 250)	11,28
Échues	(42 000)	15,14	-	-
<b>Solde à la fin de la période</b>	<b>3 882 875</b>	<b>14,88 \$</b>	<b>2 253 000</b>	<b>13,52 \$</b>
Options pouvant être exercées à la fin de la période	577 000		50 563	

Le prix moyen pondéré par part à la date d'exercice pour les options sur parts exercées au cours du semestre clos le 30 juin 2012 était de 16,17 \$ (13,82 \$ en 2011).

Les options en cours au 30 juin 2012 se présentent comme suit :

Prix d'exercice	Nombre d'options en cours	Durée de vie contractuelle résiduelle moyenne pondérée	Prix d'exercice moyen pondéré des options en cours	Nombre d'options pouvant être exercées
11,28 \$	195 125	2,75 ans	11,28 \$	63 750
13,30 \$	371 000	3,25 ans	13,30 \$	82 250
13,44 \$	371 250	3,50 ans	13,44 \$	81 750
14,10 \$	1 119 000	4,00 ans	14,10 \$	308 250
16,36 \$	1 826 500	4,75 ans	16,36 \$	41 000
	<b>3 882 875</b>		<b>14,88 \$</b>	<b>577 000</b>

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2012 et 2011

(non audité)

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

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

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2012, la rémunération fondée sur des parts liée aux options sur parts attribuées aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres s'est élevée respectivement à 931 \$ et 2 443 \$ (respectivement, 114 \$ et 467 \$ en 2011). Les droits des options sur parts attribuées s'acquiescent par tranches égales sur une période de quatre ans. La rémunération fondée sur des parts a été déterminée en fonction des variations de la juste valeur des options d'après les hypothèses moyennes pondérées suivantes :

	30 juin 2012	31 décembre 2011
Durée de vie attendue des options	3,7 ans	3,9 ans
Taux d'intérêt sans risque	1,18	1,19 %
Dividende	6,59	7,72 %
Volatilité attendue	22,97 %	23,38 %

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

Le 29 juin 2012, 9 600 parts assujetties à des restrictions ont été attribuées aux membres de la direction. La période d'acquisition des droits des parts assujetties à des restrictions commence au troisième anniversaire de la date d'attribution. Les parts assujetties à des restrictions donnent lieu, au cours de la période d'acquisition, à l'accumulation de parts assujetties à des restrictions additionnelles qui sont créditées une fois que les droits des parts assujetties à des restrictions sont acquis. Les parts assujetties à des restrictions sont comptabilisées dans les passifs et sont indexées en fonction des variations de la juste valeur des parts de la FPI.

Au 30 juin 2012, aucune part assujettie à des restrictions ou payable par versements n'a été attribuée en vertu du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres de la FPI.

## 10. Dette bancaire :

Le 22 septembre 2010, la FPI a conclu une convention de prêt modifiée et reformulée à l'égard d'une facilité de crédit à terme renouvelable d'un montant de 60 000 \$ pouvant servir à financer les acquisitions d'immeubles de bureaux, de commerces de détail et d'immeubles industriels. Une tranche de 5 000 \$ de la facilité de crédit peut servir aux fins générales de l'entreprise. La facilité de crédit a été prorogée d'une année et viendra à échéance le 28 septembre 2012. Les montants prélevés sur la facilité portent intérêt à un taux variable équivalent au taux des acceptations bancaires en dollars canadiens ayant une échéance de 30 jours, majoré de 3,30 % par an. La facilité de crédit est garantie par une charge de premier rang grevant les immeubles Delta Centre, Grain Exchange Building, Johnston Terminal et Sears Centre. Au 30 juin 2012, la FPI avait prélevé 25 000 \$ (37 900 \$ au 31 décembre 2011) sur la facilité.

## 11. Apports de capital :

### a) Autorisé :

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

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

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2012 et 2011

(non audité)

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

## 11. Apports de capital (suite) :

b) Émis et en circulation :

	Nombre de parts	Montant
Solde au 31 décembre 2010	75 477 308	875 234 \$
Appels publics à l'épargne, déduction faite des frais d'émission de 7 616 \$	12 119 750	161 515
Conversion de débentures convertibles de série E	501 158	6 863
Options exercées	30 500	422
Régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts	744 189	9 496
Solde au 31 décembre 2011	88 872 905	1 053 530
Appels publics à l'épargne, déduction faite des frais d'émission de 13 558 \$	19 335 000	295 818
Conversion de débentures convertibles de série C	1 681	29
Conversion de débentures convertibles de série E	973 311	13 824
Conversion de débentures convertibles de série F	645	11
Options exercées	88 875	1 349
Régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts	480 056	7 319
<b>Solde au 30 juin 2012 (non audité)</b>	<b>109 752 473</b>	<b>1 371 880 \$</b>

Au 30 juin 2012, il n'y avait aucune part à droit de vote spécial émise et en circulation.

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

c) Nombre moyen pondéré de parts :

	Trimestres clos les		Semestres clos les	
	2012	30 juin 2011	2012	30 juin 2011
Bénéfice de la période	78 320 \$	59 024 \$	154 076 \$	191 045 \$
Ajustement pour tenir compte des options sur parts	212	(31)	–	–
Ajustement pour tenir compte des débentures convertibles	3 856	2 347	7 573	9 497
<b>Bénéfice dilué pour la période</b>	<b>82 388 \$</b>	<b>61 340 \$</b>	<b>161 649 \$</b>	<b>200 542 \$</b>

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

Parts de base	105 468 372	76 172 896	99 562 899	75 898 974
Incidence des titres ayant un effet dilutif :				
Options sur parts	346 644	81 830	–	–
Débentures convertibles	11 162 540	13 029 307	5 598 668	11 228 840
<b>Parts diluées</b>	<b>116 977 556</b>	<b>89 284 033</b>	<b>105 161 567</b>	<b>87 127 814</b>
Bénéfice par part :				
De base	0,74 \$	0,77 \$	1,55 \$	2,52 \$
Dilué	0,70 \$	0,69 \$	1,54 \$	2,30 \$

Le calcul du bénéfice dilué par part tient uniquement compte des options sur parts lorsque ces instruments ont un effet dilutif.



# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2012 et 2011

(non audité)

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

---

## 11. Apports de capital (suite) :

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

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

- e) Prospectus préalable de base simplifié :

Le 28 juillet 2010, la FPI a déposé un prospectus préalable de base simplifié. La FPI pourrait, à l'occasion, pendant la période de 25 mois de validité de ce prospectus préalable de base simplifié, offrir et émettre les titres suivants jusqu'à concurrence d'un prix offert initial maximal de 750 000 \$ : i) des parts de fiducie de la FPI; ii) des parts de fiducie privilégiées, pouvant être émises en séries; iii) des titres d'emprunt, qui pourront prendre la forme de débentures, de billets ou d'autres types de titres d'emprunt et qui pourront être émis en séries; iv) des bons de souscription de parts; v) des reçus de souscription visant l'achat de titres de fiducie. Au 30 juin 2012, la FPI avait émis des parts aux termes de six placements, pour un montant total de 587 002 \$, et avait réalisé le placement de 88 000 \$ US de débentures convertibles en vertu du prospectus préalable de base simplifié.

Le 15 juin 2012, la FPI a déposé un nouveau prospectus préalable de base simplifié. La FPI pourrait, à l'occasion, pendant la période de 25 mois de validité de ce prospectus préalable de base simplifié, offrir et émettre les titres suivants jusqu'à concurrence d'un prix offert initial maximal de 2 000 000 \$ : i) des parts de fiducie de la FPI; ii) des parts de fiducie privilégiées, pouvant être émises en séries; iii) des titres d'emprunt, qui pourront prendre la forme de débentures, de billets ou d'autres types de titres d'emprunt et qui pourront être émis en séries; iv) des bons de souscription de parts; v) des reçus de souscription visant l'achat de titres de fiducie. Au 30 juin 2012, la FPI n'avait émis aucun titre en vertu de ce prospectus préalable de base simplifié.

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

En date du 17 septembre 2010, la FPI a conclu avec un placeur pour compte exclusif une convention de placement de titres visant l'émission et la vente, à l'occasion, jusqu'au 19 septembre 2012, d'un maximum de 5 300 000 parts de la FPI par voie d'un « placement au cours du marché ». C'est la FPI qui détermine le moment de la vente des parts et le nombre de parts effectivement vendues au cours de cette période. Aux termes de la convention de placement de titres, les ventes de parts, le cas échéant, se feront dans le cadre de transactions réputées être des « placements au cours du marché », notamment les ventes faites directement à la Bourse. Au 30 juin 2012, aucune part n'avait été émise aux termes de cette convention.

## 12. Distributions aux porteurs de parts :

La FPI a déclaré des distributions à ses porteurs de parts inscrits d'un montant de 0,27 \$ par part (0,27 \$ par part en 2011), ou 28 842 \$, pour le trimestre clos le 30 juin 2012 (21 161 \$ en 2011) et de 0,54 \$ par part (0,54 \$ par part en 2011), ou 55 056 \$, pour le semestre clos le 30 juin 2012 (41 594 \$ en 2011). Le montant total des distributions à payer au 30 juin 2012 s'élevait à 9 878 \$ (7 999 \$ au 31 décembre 2011).

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2012 et 2011

(non audité)

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

## 13. Perte sur instruments financiers :

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

	Trimestres clos les		Semestres clos les	
	2012	30 juin 2011	2012	30 juin 2011
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur :				
Débitures convertibles	673 \$	772 \$	(10 032) \$	(4 201) \$
Dérivés sur marchandises	–	84	–	209
Swaps de taux d'intérêt	(1 931)	(1 576)	(323)	(421)
Contrat à terme de gré à gré et swaps	159	–	237	104
Placement en titres de capitaux propres	–	(155)	–	(348)
	(1 099) \$	(875) \$	(10 118) \$	(4 657) \$

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

	Trimestres clos les		Semestres clos les	
	2012	30 juin 2011	2012	30 juin 2011
Charges payées d'avance	(2 800) \$	(3 061) \$	(2 813) \$	(4 370) \$
Débiteurs et autres débiteurs	(136)	(2 417)	(3 768)	(2 922)
Trésorerie détenue en fiducie	(388)	(187)	(1 428)	(374)
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	4 478	2 201	8 232	3 181
Créditeurs et autres passifs	(4 566)	(1 671)	(469)	2 461
	(3 412) \$	(5 135) \$	(246) \$	(2 024) \$

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2012 et 2011

(non audité)

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

## 15. Transactions entre parties liées :

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

Les autres transactions entre parties liées se détaillent comme suit :

	Trimestres clos les		Semestres clos les	
	2012	30 juin 2011	2012	30 juin 2011
Frais de services-conseils	– \$	1 419 \$	– \$	2 724 \$
Frais d'acquisition	–	1 533	552	2 192
Frais de gestion des immeubles	81	2 631	161	4 972
Salaires et rémunérations recouvrables au titre de la gestion d'immeubles	–	268	–	1 238
Mobilier et agencements inscrits à l'actif	54	–	1 297	–
Matériel de bureau inscrit à l'actif	–	–	343	–
Commissions de renouvellement des baux inscrites à l'actif	152	180	188	512
Frais liés aux améliorations aux bâtiments inscrites à l'actif	1 276	3 777	4 671	8 164
Mesures incitatives à la prise à bail inscrites à l'actif	51	213	411	655
Frais de consultation aux fins de l'évaluation de l'impôt foncier	6	1	188	4
Frais de consultation	–	25	–	50
Frais juridiques	691	831	1 619	1 083

Le 1<sup>er</sup> janvier 2012, la FPI a internalisé ses fonctions de gestion des actifs et des immeubles. La convention de gestion d'actifs conclue avec Marwest Realty Advisors Inc. (« Marwest Realty »), une société qui appartient à certains fiduciaires et dirigeants de la FPI et qui est contrôlée par ceux-ci, a été résiliée le 31 décembre 2011. Aucuns frais ni aucune pénalité n'ont été versés à Marwest Realty après la résiliation de cette convention. 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 »), une société qui appartient à certains fiduciaires et dirigeants de la FPI et qui est contrôlée par ceux-ci. Aucuns frais ni aucune pénalité n'ont été versés à Marwest Management après la résiliation de cette convention.

Avant la résiliation de la convention de gestion d'actifs, Marwest Realty touchait des honoraires de services-conseils annuels correspondant à 0,25 % du prix de base rajusté des actifs de la FPI, ainsi que des frais d'acquisition correspondant à 0,5 % du coût d'acquisition de chaque immeuble. Les frais d'acquisition engagés durant le semestre clos le 30 juin 2012 ont trait à des acquisitions qui étaient inconditionnelles avant la résiliation de la convention. La FPI a été obligée de payer à Marwest Realty les services rendus dans le cadre de ces acquisitions. Le montant à payer au 30 juin 2012 s'élevait à néant (567 \$ au 31 décembre 2011). Il n'y avait aucune autre obligation en cours relative à cette convention.

Aux termes de conventions de gestion d'immeubles conclues avec Marwest Management, la FPI a engagé des frais de gestion d'immeubles, des commissions de renouvellement des baux et des honoraires liés aux améliorations locatives pour trois propriétés qui lui appartiennent. Le montant à payer au 30 juin 2012 était de 24 \$.

Le 1<sup>er</sup> janvier 2012, la FPI a conclu une convention relative à des services de location d'une durée de un an avec Marwest Management. Le montant à payer au 30 juin 2012 était de 113 \$.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2012 et 2011

(non audité)

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

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

Avant le transfert des responsabilités prévues par la convention de gestion d'immeubles, la convention autorisait Marwest Management à toucher des honoraires de gestion d'immeubles, des salaires et des rémunérations recouvrables au titre de la gestion d'immeubles, des commissions de renouvellement des baux et des frais liés aux améliorations locatives. Le montant à payer au 31 décembre 2011 était de 1 949 \$.

La FPI a engagé des frais liés aux améliorations des bâtiments et à l'incitation à la prise à bail, qu'elle a payés à Marwest Construction Ltd., à Marwest Development Corporation et à Nova 3 Engineering, des sociétés liées à certains fiduciaires et dirigeants de la FPI. Le montant à payer au 30 juin 2012 était de 73 \$ (354 \$ au 31 décembre 2011).

La FPI a acheté de Marwest Management du mobilier et des agencements totalisant 1 297 \$ et du matériel de bureau d'une valeur de 343 \$, par suite de l'internalisation des fonctions de gestion d'actifs et d'immeubles. La FPI a également engagé des frais liés au mobilier et aux agencements, qu'elle a payés à Marwest Construction Ltd. Le montant à payer au 30 juin 2012 était de néant.

La FPI a engagé des frais de consultation aux fins de l'évaluation de l'impôt foncier, qu'elle a versés à Fairtax Realty Advocates, une société sous le contrôle de membres de la famille proche d'un dirigeant principal. Le montant à payer au 30 juin 2012 est de néant (13 \$ au 31 décembre 2011).

Les frais de consultation correspondent aux travaux réalisés par Marwest Realty en matière de comptabilité conforme aux IFRS.

La FPI a engagé des frais juridiques auprès d'un cabinet d'avocats associé à un fiduciaire de la FPI relativement à des placements par voie de prospectus, à des acquisitions d'immeubles et à des questions d'affaires d'ordre général. Le montant à payer au 30 juin 2012 était de 590 \$ (200 \$ au 31 décembre 2011).

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

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

Nom de l'entité	Participation	
	30 juin 2012	31 décembre 2011
Artis General Partner Ltd.	100 %	100 %
AX L.P.	100 %	100 %
Artis US Holdings, Inc.	100 %	100 %
Osborne Street Call Centre Partnership	—	100 %
Winnipeg Square Leaseco Inc.	100 %	100 %
AX Property Management L.P.	100 %	100 %
Artis Property Management General Partner Ltd.	100 %	100 %
AX Longboat G.P. Inc.	50 %	—
AX Longboat L.P.	50 %	—

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2012 et 2011

(non audité)

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

## 16. Actifs contrôlés conjointement :

Les présents états financiers consolidés comprennent la part des actifs, des passifs, des produits, des charges et des flux de trésorerie revenant à la FPI liés aux actifs contrôlés conjointement au 30 juin 2012. La FPI est responsable, de façon conditionnelle, des obligations de ses coentrepreneurs liées à certains actifs contrôlés conjointement. La direction est d'avis que les actifs contrôlés conjointement sont disponibles et suffisants pour satisfaire à ces obligations. La FPI détient des participations dans les actifs contrôlés conjointement suivants :

Nom de l'entité	Principale vocation	Participation	
		30 juin 2012	31 décembre 2011
Centre 70 Building	Immeuble de placement	85 %	85 %
Kincaid Building	Immeuble de placement	50 %	50 %
Cliveden Building	Immeuble de placement	50 %	50 %
Westbank Hub Centre North <sup>1)</sup>	Immeuble de placement	75 %	50 %
Cara Foods Building	Immeuble de placement	50 %	50 %
Centrepont	Immeuble de placement	50 %	–
Whistler Hilton Retail Plaza	Immeuble de placement	85 %	–

<sup>1)</sup> La FPI a acquis une participation additionnelle de 25 % dans cet immeuble, sauf la partie en cours de construction.

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

	30 juin 2012 (non audité)	31 décembre 2011
Actifs non courants	146 105 \$	98 816 \$
Actifs courants	4 444	1 223
	150 549	100 039
Passifs non courants	59 694	50 637
Passifs courants	18 266	2 145
	77 960 \$	52 782 \$

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2012 et 2011

(non audité)

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

## 16. Actifs contrôlés conjointement (suite) :

	Trimestres clos les		Semestres clos les	
	2012	30 juin 2011	2012	30 juin 2011
Produits	2 699 \$	2 468 \$	4 962 \$	4 449 \$
Charges	1 869	1 842	3 472	3 036
Profit latent lié à la juste valeur des immeubles de placement	830	626	1 490	1 413
Bénéfice opérationnel lié aux immeubles	15	2 317	1 899	6 691
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités opérationnelles	845 \$	2 943 \$	3 389 \$	8 104 \$
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement	(489) \$	519 \$	684 \$	1 478 \$
Flux de trésorerie provenant des activités de financement	(17 344)	(8 943)	(20 717)	(8 959)
	16 129	8 689	21 509	8 018

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2012 et 2011

(non audité)

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

## 17. Informations sectorielles :

La FPI possède et exploite différents immeubles au Canada et aux États-Unis. Le tableau suivant présente des informations sur ces secteurs géographiques. L'Ouest canadien comprend la Colombie-Britannique et l'Alberta, le centre du Canada comprend la Saskatchewan et le Manitoba, et l'est du Canada fait référence à l'Ontario. Les charges de la FPI ainsi que les intérêts se rapportant aux débetures convertibles n'ont pas été attribués à ces secteurs.

	Trimestre clos le 30 juin 2012					
	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États- Unis	FPI	Total
Produits	40 052 \$	20 662 \$	10 353 \$	15 712 \$	56 \$	86 835 \$
Charges opérationnelles liées aux immeubles	12 360	8 031	3 757	5 306	–	29 454
	27 692	12 631	6 596	10 406	56	57 381
Produits d'intérêts	360	9	10	11	294	684
	28 052	12 640	6 606	10 417	350	58 065
Charges d'intérêts	10 107	4 667	2 244	3 006	3 080	23 104
Charges du siège social	–	–	–	–	3 057	3 057
Perte de change	–	–	–	–	2 777	2 777
	10 107	4 667	2 244	3 006	8 914	28 938
	17 945	7 973	4 362	7 411	(8 564)	29 127
Coûts de transaction	(1 315)	(142)	–	(241)	–	(1 698)
Perte sur instruments financiers	–	–	–	–	(1 099)	(1 099)
Profit latent lié à la juste valeur des immeubles de placement	39 061	3 151	784	8 994	–	51 990
<b>Bénéfice (perte) de la période</b>	<b>55 691 \$</b>	<b>10 982 \$</b>	<b>5 146 \$</b>	<b>16 164 \$</b>	<b>(9 663) \$</b>	<b>78 320 \$</b>
Acquisitions d'immeubles de placement	365 874 \$	32 201 \$	– \$	80 508 \$	– \$	478 583 \$
Ajouts aux immeubles de placement et aux immeubles de placement en cours de construction	1 803	3 442	55	369	–	5 669
Ajouts aux frais de location	642	377	37	340	–	1 396
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail	974	659	460	553	–	2 646

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2012 et 2011

(non audité)

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

## 17. Informations sectorielles (suite) :

	Trimestre clos le 30 juin 2011					
	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États- Unis	FPI	Total
Produits	33 611 \$	16 638 \$	7 716 \$	7 922 \$	– \$	65 887 \$
Charges opérationnelles liées aux immeubles	10 764	6 606	3 141	2 847	–	23 358
	22 847	10 032	4 575	5 075	–	42 529
Produits d'intérêts	369	5	4	–	336	714
	23 216	10 037	4 579	5 075	336	43 243
Charges d'intérêts	8 718	3 826	1 483	1 332	3 629	18 988
Charges du siège social	–	–	–	–	2 573	2 573
Perte de change	–	–	–	–	(2 025)	(2 025)
	8 718	3 826	1 483	1 332	4 177	19 536
	14 498	6 211	3 096	3 743	(3 841)	23 707
Charge d'impôt sur le résultat	–	–	–	(2 661)	–	(2 661)
Coûts de transaction	(8)	(408)	(4 306)	(767)	(3 633)	(9 122)
Perte sur instruments financiers	–	–	–	–	(875)	(875)
Profit latent lié à la juste valeur des immeubles de placement	39 340	2 884	1 325	4 426	–	47 975
<b>Bénéfice (perte) de la période</b>	<b>53 830 \$</b>	<b>8 687 \$</b>	<b>115 \$</b>	<b>4 741 \$</b>	<b>(8 349) \$</b>	<b>59 024 \$</b>
Acquisitions d'immeubles de placement	610 \$	62 440 \$	165 920 \$	77 576 \$	– \$	306 546 \$
Ajouts aux immeubles de placement et aux immeubles de placement en cours de construction	128	4 367	26	7	–	4 528
Ajouts aux frais de location	647	203	12	125	–	987
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail	614	471	60	427	–	1 572



# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2012 et 2011

(non audité)

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

## 17. Informations sectorielles (suite) :

Semestre clos le 30 juin 2012						
	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États- Unis	FPI	Total
Produits	78 154 \$	40 845 \$	20 997 \$	28 871 \$	100 \$	168 967 \$
Charges opérationnelles liées aux immeubles	24 890	16 183	7 714	9 957	–	58 744
	53 264	24 662	13 283	18 914	100	110 223
Produits d'intérêts	763	23	17	281	476	1 560
	54 027	24 685	13 300	19 195	576	111 783
Charges d'intérêts	19 348	9 104	4 499	5 262	6 596	44 809
Charges du siège social	–	–	–	–	6 505	6 505
Perte de change	–	–	–	–	2 123	2 123
	19 348	9 104	4 499	5 262	15 224	53 437
	34 679	15 581	8 801	13 933	(14 648)	58 346
Coûts de transaction	(1 446)	(503)	–	(722)	(342)	(3 013)
Perte sur instruments financiers	–	–	–	–	(10 118)	(10 118)
Profit latent lié à la juste valeur des immeubles de placement	63 712	11 652	15 757	17 740	–	108 861
<b>Bénéfice (perte) de la période</b>	<b>96 945 \$</b>	<b>26 730 \$</b>	<b>24 558 \$</b>	<b>30 951 \$</b>	<b>(25 108) \$</b>	<b>154 076 \$</b>
Acquisitions d'immeubles de placement	383 369 \$	53 088 \$	– \$	155 441 \$	– \$	591 898 \$
Ajouts aux immeubles de placement et aux immeubles de placement en cours de construction	4 073	6 017	55	1 791	–	11 936
Ajouts aux frais de location	835	744	126	472	–	2 177
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail	1 615	1 191	474	908	–	4 188
30 juin 2012						
	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Total
Total de l'actif	2 031 579 \$	769 138 \$	383 154 \$	631 019 \$	47 161 \$	3 862 051 \$
Total du passif	985 142	389 305	210 007	342 340	245 902	2 172 696

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2012 et 2011

(non audité)

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

## 17. Informations sectorielles (suite) :

Semestre clos le 30 juin 2011						
	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États- Unis	FPI	Total
Produits	69 449 \$	33 402 \$	14 693 \$	11 601 \$	– \$	129 145 \$
Charges opérationnelles liées aux immeubles	23 651	13 553	6 302	4 098	–	47 604
	45 798	19 849	8 391	7 503	–	81 541
Produits d'intérêts	745	18	10	1	690	1 464
	46 543	19 867	8 401	7 504	690	83 005
Charges d'intérêts	17 432	7 578	2 595	2 058	6 000	35 663
Charges du siège social	–	–	–	–	5 086	5 086
Perte de change	–	–	–	–	(1 922)	(1 922)
	17 432	7 578	2 595	2 058	9 164	38 827
	29 111	12 289	5 806	5 446	(8 474)	44 178
Charge d'impôt sur le résultat	–	–	–	(2 538)	–	(2 538)
Coûts de transaction	(185)	(408)	(4 342)	(1 760)	(3 633)	(10 328)
Perte sur instruments financiers	–	–	–	–	(4 657)	(4 657)
Profit à la cession d'un immeuble de placement	–	255	–	–	–	255
Profit latent lié à la juste valeur des immeubles de placement	121 981	22 391	16 161	3 602	–	164 135
<b>Bénéfice (perte) de la période</b>	<b>150 907 \$</b>	<b>34 527 \$</b>	<b>17 625 \$</b>	<b>4 750 \$</b>	<b>(16 764) \$</b>	<b>191 045 \$</b>
Acquisitions d'immeubles de placement	19 983 \$	62 440 \$	165 920 \$	191 418 \$	– \$	439 761 \$
Ajouts aux immeubles de placement et aux immeubles de placement en cours de construction	2 585	6 454	26	7	–	9 072
Ajouts aux frais de location	1 346	425	219	379	–	2 369
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail	1 341	1 976	70	742	–	4 129
31 décembre 2011						
	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Total
Total de l'actif	1 578 327 \$	691 319 \$	367 215 \$	448 835 \$	81 892 \$	3 167 588 \$
Total du passif	765 084	360 868	212 832	271 036	287 953	1 897 773

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2012 et 2011

(non audité)

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

---

## 18. Engagements et garanties :

### a) Lettres de crédit :

Au 30 juin 2012, la FPI avait émis des lettres de crédit d'un montant de 1 622 \$ (1 728 \$ au 31 décembre 2011).

### b) Garantie :

AX L.P. a garanti certaines dettes prises en charge par un acquéreur relativement à la cession d'un immeuble. Cette garantie demeurera en vigueur jusqu'à ce que la dette soit modifiée, refinancée ou éteinte. Le risque de crédit survient en cas de défaut sur le remboursement de la dette de la part de l'acquéreur, puisqu'elle est garantie par la FPI. Le risque de crédit est atténué, puisque la FPI a un recours en vertu de cette garantie en cas de défaut de l'acquéreur. Dans un tel cas, la FPI aurait un droit sur l'immeuble sous-jacent. Au 30 juin 2012, le montant estimatif de la dette assujettie à la garantie était de 5 659 \$ (5 733 \$ au 31 décembre 2011) et la durée moyenne pondérée résiduelle estimative était de 5,4 ans (5,9 ans au 31 décembre 2011). Aucun passif excédant la juste valeur de la garantie n'a été comptabilisé dans les présents états financiers consolidés, puisque la juste valeur estimative des participations de l'emprunteur dans l'immeuble sous-jacent excède l'emprunt hypothécaire à payer pour lequel la FPI a fourni la garantie.

## 19. Gestion du capital :

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

La déclaration de fiducie de la FPI lui permet de contracter des dettes pourvu que, compte tenu de la dette contractée ou prise en charge (comme le définit la déclaration de fiducie), le montant de cette dette n'excède pas 70 % de la valeur comptable brute du total de l'actif de la FPI. Aux termes de la déclaration de fiducie, la valeur comptable brute est définie comme la valeur comptable consolidée des actifs de la FPI, plus le montant de l'amortissement cumulé comptabilisé dans les livres et registres de la FPI, plus le montant de tout passif d'impôt différé découlant d'acquisitions indirectes, calculés conformément aux principes comptables généralement reconnus. Au 30 juin 2012, le ratio de la dette sur la valeur comptable brute était de 49,2 % (50,7 % au 31 décembre 2011), ce qui est conforme à l'exigence de la déclaration de fiducie et cadre avec les objectifs de la FPI.

Outre la clause restrictive présentée dans la déclaration de fiducie, la FPI doit maintenir un ratio de la dette sur la valeur comptable brute de 70 %, un ratio de couverture du service de la dette de 1,4 et des capitaux propres d'un minimum de 275 000 \$ aux fins de la facilité de crédit (note 10). Au 30 juin 2012, la FPI se conformait à ces exigences.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2012 et 2011

(non audité)

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

## 19. Gestion du capital (suite) :

Les créanciers hypothécaires de la FPI imposent également diverses clauses restrictives financières. La FPI surveille ces clauses restrictives et se conforme à ces exigences.

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

	30 juin 2012 (non audité)	31 décembre 2011
Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer	1 876 115 \$	1 567 399 \$
Débetures convertibles	202 057	235 746
Dettes bancaires	25 000	37 900
Total de la dette	2 103 172	1 841 045
Capitaux propres	1 689 355	1 269 815
	3 792 527 \$	3 110 860 \$

## 20. Gestion du risque et juste valeur :

### a) Gestion du risque :

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

### i) Risque de marché :

#### a) Risque de taux d'intérêt :

La FPI est exposée au risque de taux d'intérêt sur ses emprunts. Elle atténue le risque en limitant le ratio d'endettement à 70 % de la valeur comptable brute du total de l'actif de la FPI et en limitant le montant de la dette à taux variable. La majorité des emprunts hypothécaires et des débetures de la FPI portent intérêt à taux fixe. En outre, la direction compare la durée moyenne pondérée restante de la dette à long terme à la durée moyenne résiduelle des contrats de location. Au 30 juin 2012, la FPI était partie à une dette à taux variable de 405 050 \$, y compris l'encours de la dette bancaire (386 388 \$ au 31 décembre 2011). Au 30 juin 2012, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 98 754 \$ de la dette à taux variable (65 061 \$ au 31 décembre 2011).

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

	Incidence sur les charges d'intérêts
Dettes à taux variable	2 849 \$
Dettes à taux fixe échéant dans moins de un an	1 429
	4 278 \$

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2012 et 2011

(non audité)

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

---

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

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

#### i) Risque de marché (suite) :

#### b) Risque de change :

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

Une dépréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au taux de change moyen du dollar canadien de 1,0159 et 1,0081, respectivement, pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2012 et au taux de change de clôture de 1,0191 au 30 juin 2012 aurait donné lieu à une augmentation d'environ 9 752 \$ et 11 192 \$ du bénéfice net ainsi qu'à une hausse d'environ 21 562 \$ et 20 123 \$ des autres éléments de la perte globale pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2012, respectivement. À l'inverse, une appréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au dollar canadien aurait l'effet équivalent contraire. Cette analyse suppose que toutes les variables, en particulier les taux d'intérêt, demeurent constantes.

#### c) Autre risque de prix :

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

#### ii) Risque de crédit :

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

À titre de propriétaire de biens immobiliers, la FPI est exposée à un risque de crédit du fait que les locataires pourraient ne pas être en mesure de payer les loyers contractuels. La direction atténue ce risque en procédant à des vérifications appropriées de la solvabilité des locataires importants et aux vérifications diligentes s'y rapportant. Le portefeuille d'immeubles de la FPI comprend plusieurs catégories d'actifs, dont des immeubles de commerces de détail, des immeubles de bureaux et des immeubles industriels, qui sont répartis dans diverses régions géographiques, soit dans cinq provinces canadiennes et quatre États américains. Une perte de valeur des débiteurs et autres débiteurs de 125 \$ et de 174 \$ est incluse dans les charges opérationnelles liées aux immeubles pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2012 (47 \$ et 142 \$, respectivement, en 2011). La qualité du crédit des débiteurs et autres débiteurs est considérée comme adéquate.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2012 et 2011

(non audité)

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

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

a) Gestion du risque (suite) :

ii) Risque de crédit (suite) :

Le classement chronologique des débiteurs se résume comme suit :

	30 juin 2012 (non audité)	31 décembre 2011
En souffrance – de 0 jour à 30 jours	3 147 \$	1 516 \$
En souffrance – de 31 à 90 jours	1 449	301
En souffrance – plus de 91 jours	661	612
	5 257	2 429
Provision pour créances douteuses	(222)	(157)
	5 035 \$	2 272 \$

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

iii) Risque de liquidité :

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

Le tableau qui suit présente les échéances estimatives des passifs financiers non dérivés de la FPI au 30 juin 2012, incluant les créditeurs et autres passifs, les emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer, la dette bancaire et les débetures convertibles, ces dernières étant présentées à leur valeur nominale.

	Total	Moins de 1 an	De 1 an à 3 ans	De 4 ans à 5 ans	Plus de 5 ans
Créditeurs et autres passifs	46 550 \$	46 550 \$	– \$	– \$	– \$
Emprunts hypothécaires, autres emprunts et dette bancaire	1 903 856	220 898	565 052	609 355	508 551
Débetures convertibles	192 921	–	17 000	–	175 921
	2 143 327 \$	267 448 \$	582 052 \$	609 355 \$	684 472 \$

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2012 et 2011

(non audité)

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

---

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

### b) Juste valeur :

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

La juste valeur des billets à recevoir a été calculée au moyen de l'actualisation des flux de trésorerie de ces actifs financiers en fonction des taux du marché en vigueur à la fin de la période qui s'appliqueraient à des actifs assortis de modalités et de risques de crédit similaires. Compte tenu de ces hypothèses, la juste valeur des billets à recevoir au 30 juin 2012 a été estimée à 22 750 \$ (23 974 \$ au 31 décembre 2011), comparativement à une valeur comptable de 24 717 \$ (25 437 \$ au 31 décembre 2011).

La juste valeur des emprunts hypothécaires et des autres emprunts à payer a été calculée au moyen de l'actualisation des flux de trésorerie de ces obligations financières en fonction des taux du marché en vigueur à la fin de la période qui s'appliqueraient à une dette assortie de modalités et de risques de crédit similaires. Compte tenu de ces hypothèses, la juste valeur des emprunts hypothécaires et des autres emprunts à payer au 30 juin 2012 a été estimée à 1 930 144 \$ (1 629 144 \$ au 31 décembre 2011), comparativement à une valeur comptable de 1 876 115 \$ (1 567 399 \$ au 31 décembre 2011).

Au 30 juin 2012, la juste valeur des débentures convertibles de la FPI s'élevait à 202 057 \$ (235 746 \$ au 31 décembre 2011), comparativement à une valeur nominale de 192 921 \$ (231 999 \$ au 31 décembre 2011). La juste valeur est fondée sur le cours du marché des débentures ou, si aucun cours du marché n'existe, elle est établie au moyen de l'actualisation des flux de trésorerie de ces obligations financières en fonction des taux du marché en vigueur à la fin de la période qui s'appliqueraient à une dette assortie de modalités et de risques de crédit similaires.

La FPI a conclu des swaps de taux d'intérêt sur six emprunts hypothécaires. Ces swaps ne sont pas désignés comme relation de couverture. Une perte latente de 1 931 \$ a été comptabilisée pour le trimestre clos le 30 juin 2012 (1 576 \$ en 2011) et une perte latente de 323 \$ a été inscrite pour le semestre clos le 30 juin 2012 (421 \$ en 2011) relativement à la juste valeur de ces swaps de taux d'intérêt, donnant lieu à une juste valeur négative de 4 176 \$ au 30 juin 2012 (3 853 \$ au 31 décembre 2011).

Le 24 mai 2012, la FPI a conclu un contrat de swap visant l'échange d'un montant de 50 000 \$ contre des fonds libellés en dollars américains. Un profit latent de 237 \$ a été comptabilisé pour le trimestre clos le 30 juin 2012 relativement à ce contrat.

Conformément à la hiérarchie des justes valeurs des instruments financiers évalués à la juste valeur au bilan consolidé, les débentures convertibles excluant celles de série D sont évalués au moyen d'une méthodologie de niveau 1, et les swaps de taux d'intérêt ainsi que les débentures convertibles de série D sont évalués au moyen d'une méthodologie de niveau 2. Aucun instrument financier n'est évalué au moyen d'une méthodologie de niveau 3.

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

Le 6 juillet 2012, la FPI a acquis le portefeuille d'immeubles industriels RER, qui comprend quatre immeubles industriels situés au Minnesota. La contrepartie versée aux fins de l'acquisition de ce portefeuille d'immeubles industriels s'élevait à 38 000 \$ US et incluait un montant en trésorerie ainsi qu'un nouveau financement hypothécaire portant intérêt au taux LIBOR majoré de 2,25 % par année. L'emprunt vient à échéance en 2015 et est assorti d'une période de renouvellement de deux ans, au gré de la FPI.

Le 9 juillet 2012, la FPI a remboursé deux emprunts hypothécaires arrivant à échéance pour deux immeubles de commerces de détail situés à Fort McMurray, en Alberta, pour un montant de 2 898 \$.

Le 10 juillet 2012, la FPI a obtenu, pour l'immeuble MAX at Kierland, un financement hypothécaire de 43 450 \$ US, qui porte intérêt au taux LIBOR majoré de 2,25 % par année. L'emprunt vient à échéance en 2015 et est assorti de deux périodes de renouvellement de un an, au gré de la FPI.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et semestres clos les 30 juin 2012 et 2011

(non audité)

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

---

## 21. Événements postérieurs à la date du bilan (suite) :

Le 16 juillet 2012, la FPI a réglé une tranche de 43 000 \$ du contrat de swap de 50 000 \$ en cours au 30 juin 2012. Le contrat a été prorogé au 17 septembre 2012 pour la tranche restante de 7 000 \$.

Le 17 juillet 2012, la FPI a acquis le portefeuille d'immeubles industriels dans la région du Grand Toronto (« RGT »), qui est composé de 17 immeubles industriels répartis dans la RGT. La contrepartie versée aux fins de l'acquisition de ce portefeuille d'immeubles industriels s'est élevée à 95 483 \$, et le prix d'achat a été réglé en trésorerie et par un nouveau financement hypothécaire d'une durée de cinq ans, qui porte intérêt au taux de 3,02 %.

Le 2 août 2012, la FPI a été restructurée en fiducie à capital fixe.

Le 2 août 2012, la FPI a émis 3 000 000 de parts de fiducie privilégiées de série A à taux rajusté tous les cinq ans donnant droit à des distributions cumulatives, à un prix de 25 \$ la part, pour un produit brut de 75 000 \$. Les parts de série A donneront droit à des distributions préférentielles cumulatives à taux fixe d'un montant de 1,3125 \$ la part par année, au gré du conseil des fiduciaires.

Le 8 août 2012, les preneurs fermes ont exercé leur option de surallocation afin d'acheter 450 000 parts de série A supplémentaires, pour un produit brut de 11 250 \$.

La FPI a conclu des ententes visant l'acquisition d'immeubles situés en Saskatchewan et en Colombie-Britannique. Le prix d'achat de ces immeubles totalise 40 648 \$. La FPI prévoit conclure ces acquisitions en août 2012, et celles-ci seront financées au moyen d'une contrepartie en trésorerie et d'un financement hypothécaire existant ou d'un nouveau financement hypothécaire.

Des distributions de 0,09 \$ la part pour le mois de juillet 2012 ont été déclarées après le 30 juin 2012.

## 22. Approbation des états financiers :

Les états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires, et leur date d'autorisation de publication est le 8 août 2012.