

États financiers consolidés intermédiaires résumés

# **ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST**

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

(en dollars canadiens)

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Bilans consolidés intermédiaires résumés

(en milliers de dollars canadiens)

	30 septembre 2012 (non audité)	31 décembre 2011
<b>ACTIF</b>		
Actifs non courants :		
Immeubles de placement (note 4)	3 996 918 \$	3 003 604 \$
Immeubles de placement en cours de construction (note 4)	4 135	20 463
Biens et matériel (note 5)	2 266	311
Billets à recevoir	20 973	23 752
	4 024 292	3 048 130
Actifs courants :		
Acomptes sur immeubles de placement	2 550	5 614
Charges payées d'avance	6 950	5 150
Billets à recevoir	3 349	1 685
Débiteurs et autres débiteurs	14 291	11 876
Trésorerie détenue en fiducie	2 724	1 039
Trésorerie et équivalents de trésorerie	119 246	94 094
	149 110	119 458
	4 173 402 \$	3 167 588 \$
<b>PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>		
Passifs non courants :		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer (note 6)	1 771 697 \$	1 428 334 \$
Débiteures convertibles (note 7)	181 399	235 746
Passif au titre des prestations définies (note 8 a))	647	–
Passif lié aux actions privilégiées	75	78
	1 953 818	1 664 158
Passifs courants :		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer (note 6)	207 703	139 065
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	23 281	14 160
Créditeurs et autres passifs (note 9)	53 643	42 490
Dette bancaire (note 10)	25 400	37 900
	310 027	233 615
	2 263 845	1 897 773
Capitaux propres	1 909 557	1 269 815
Engagements et garanties (note 18)		
Événements postérieurs à la date du bilan (note 21)	4 173 402 \$	3 167 588 \$

Se reporter aux notes annexes.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Comptes consolidés intermédiaires résumés de résultat  
Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2012	2011	2012	2011
Produits	98 466 \$	78 427 \$	267 433 \$	207 572 \$
Charges opérationnelles liées aux immeubles	34 937	29 316	93 681	76 920
	63 529	49 111	173 752	130 652
Produits d'intérêts	566	599	2 126	2 063
	64 095	49 710	175 878	132 715
Charges (produits) :				
Intérêt	24 711	21 336	69 520	56 999
Siège social	2 604	2 663	9 109	7 749
(Profit) perte de change	(4 759)	5 131	(2 636)	3 209
	22 556	29 130	75 993	67 957
Bénéfice avant les autres éléments	41 539	20 580	99 885	64 758
Charge d'impôt sur le résultat	–	(7 700)	–	(10 238)
Coûts de transaction	(4 130)	(1 684)	(7 143)	(12 012)
(Perte) profit sur instruments financiers (note 13)	(3 874)	16 785	(13 992)	12 128
Profit à la cession d'immeubles de placement (note 3)	–	481	–	736
Profit réalisé lié à la juste valeur d'un immeuble de placement (note 3)	60	–	60	–
Profit latent lié à la juste valeur des immeubles de placement (note 4)	53 943	35 043	162 804	199 178
Bénéfice de la période	87 538	63 505	241 614	254 550
Autres éléments du bénéfice global (de la perte globale) :				
(Perte) profit de change latent(e)	(9 538)	10 497	(7 368)	6 150
Bénéfice global pour la période	78 000 \$	74 002 \$	234 246 \$	260 700 \$
Bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – de base (note 11 d))	0,79 \$	0,76 \$	2,34 \$	3,25 \$
Bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – dilué (note 11 d))	0,77 \$	0,49 \$	2,32 \$	2,74 \$
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation (note 11 d)) :				
De base	109 993 170	83 380 489	103 065 034	78 416 311
Dilué	120 587 813	97 400 063	113 659 677	90 577 881

Se reporter aux notes annexes.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

États consolidés intermédiaires résumés des variations des capitaux propres  
Périodes de neuf mois closes les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

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

	Apports de capital des parts ordinaires	Composante capitaux propres des déventures convertibles	Capitaux propres (déficit)	Cumul des autres éléments (de la perte globale) du bénéfice global	Surplus d'apport	Total des capitaux propres ordinaires	Total des capitaux propres priviliés	Total
Capitaux propres au 31 décembre 2010	875 234 \$	– \$	(20 694) \$	(310) \$	– \$	854 230 \$	– \$	854 230 \$
Variations au cours de la période								
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission	102 553	–	–	–	–	102 553	–	102 553
Conversion des déventures convertibles	5 729	–	–	–	–	5 729	–	5 729
Bénéfice	–	–	254 550	–	–	254 550	–	254 550
Autres éléments du bénéfice global	–	–	–	6 150	–	6 150	–	6 150
Distributions	–	–	(64 122)	–	–	(64 122)	–	(64 122)
Capitaux propres au 30 septembre 2011	983 516	–	169 734	5 840	–	1 159 090	–	1 159 090
Variations au cours de la période								
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission	68 880	–	–	–	–	68 880	–	68 880
Conversion des déventures convertibles	1 134	–	–	–	–	1 134	–	1 134
Bénéfice	–	–	66 739	–	–	66 739	–	66 739
Autres éléments de la perte globale	–	–	–	(2 967)	–	(2 967)	–	(2 967)
Distributions	–	–	(23 061)	–	–	(23 061)	–	(23 061)
Capitaux propres au 31 décembre 2011	1 053 530	–	213 412	2 873	–	1 269 815	–	1 269 815
Variations au cours de la période								
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission	310 993	–	–	–	(59)	310 934	152 025	462 959
Reclassement du passif au titre des déventures convertibles dans les capitaux propres (note 7)	–	11 587	–	–	–	11 587	–	11 587
Reclassement du passif lié aux paiements fondés sur des parts dans les capitaux propres (note 11a)v))	–	–	–	–	3 544	3 544	–	3 544
Rémunération fondée sur des parts	–	–	–	–	376	376	–	376
Remboursement de déventures convertibles	–	(328)	–	–	–	(328)	–	(328)
Conversion des déventures convertibles	13 942	(6)	–	–	–	13 936	–	13 936
Bénéfice	–	–	241 614	–	–	241 614	–	241 614
Autres éléments de la perte globale	–	–	–	(7 368)	–	(7 368)	–	(7 368)
Distributions	–	–	(86 578)	–	–	(86 578)	–	(86 578)
Capitaux propres au 30 septembre 2012	1 378 465 \$	11 253 \$	368 448 \$	(4 495) \$	3 861 \$	1 757 532 \$	152 025 \$	1 909 557 \$

Se reporter aux notes annexes.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Tableaux consolidés intermédiaires résumés des flux de trésorerie  
Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2012	2011	2012	2011
<b>Flux de trésorerie liés aux :</b>				
<b>Activités opérationnelles :</b>				
Bénéfice de la période	87 538 \$	63 505 \$	241 614 \$	254 550 \$
Ajustements pour tenir compte des éléments sans effet de trésorerie :				
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	(54 003)	(35 043)	(162 864)	(199 178)
Amortissement des biens et du matériel	88	31	264	88
Amortissement :				
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par le biais des produits	1 645	1 199	4 395	3 313
Emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	(469)	(241)	(1 072)	(572)
Accroissement de la composante passif des débetures convertibles	(43)	–	(43)	–
Ajustement des loyers selon le mode linéaire	(1 089)	(1 479)	(3 913)	(4 006)
(Profit) perte de change latent(e)	(1 362)	4 890	933	3 629
Profit à la cession d'immeubles de placement	–	(481)	–	(736)
Perte (profit) latent(e) lié(e) à la juste valeur des instruments financiers	3 874	(16 530)	13 992	(10 524)
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts	942	(204)	3 385	263
Accroissement des frais de financement compris dans les charges d'intérêts	744	564	1 979	1 412
Charge d'impôt différé	–	6 817	–	8 558
Charge au titre du régime à prestations définies	216	–	647	–
	38 081	23 028	99 317	56 797
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail	(6 970)	(2 568)	(11 158)	(6 697)
Variations des éléments sans effet de trésorerie liés aux opérations (note 14)	13 661	7 037	13 415	5 013
	44 772	27 497	101 574	55 113
<b>Activités d'investissement :</b>				
Acquisitions d'immeubles de placement, déduction faite de la dette connexe	(110 848)	(66 116)	(412 619)	(256 260)
Produit de la cession d'immeubles de placement, déduction faite des coûts	750	1 366	750	8 146
Acquisitions d'immeubles de placement	(7 768)	(3 502)	(11 997)	(4 500)
Acquisitions d'immeubles de placement en cours de construction	(2 650)	(2 546)	(10 357)	(10 620)
Achat de titres de capitaux propres	–	–	–	(5 683)
Produit de la vente de titres de capitaux propres	–	2 321	–	13 863
Avance sur les billets à recevoir	(6)	–	(149)	–
Remboursement de capital sur les billets à recevoir	401	405	1 264	1 294
Variation nette des biens et du matériel	(237)	(83)	(2 219)	(83)
Ajouts aux frais de location	(1 901)	(945)	(4 078)	(3 314)
Variation des acomptes sur les immeubles de placement	8 249	5 875	3 000	9 900
	(114 010)	(63 225)	(436 405)	(247 257)
<b>Activités de financement :</b>				
Émission de parts ordinaires, déduction faite des frais d'émission	6 161	2 942	310 311	102 479
Émission de parts privilégiées, déduction faite des frais d'émission	152 025	–	152 025	–
Émission de débetures convertibles	–	–	–	83 767
Remboursement de débetures convertibles	(10 000)	–	(40 172)	–
Variation de la dette bancaire	400	–	(12 500)	29 900
Distributions payées sur les parts ordinaires	(30 618)	(22 528)	(83 795)	(64 122)
Distributions payées sur les parts privilégiées	(732)	–	(732)	–
Remboursements de capital sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer	(11 110)	(7 828)	(29 489)	(20 945)
Remboursement d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts à payer	(10 639)	–	(21 558)	(4 828)
Avance sur emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer, déduction faite des coûts de financement	42 203	30 843	87 861	34 718
	137 690	3 429	361 951	160 969
(Perte) profit de change sur la trésorerie détenue en monnaie étrangère	(1 507)	1 684	(1 968)	1 335
Augmentation (diminution) de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	66 945	(30 615)	25 152	(29 840)
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	52 301	89 099	94 094	88 324
	119 246 \$	58 484 \$	119 246 \$	58 484 \$
<b>Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie :</b>				
Intérêts versés	21 398 \$	16 948 \$	65 258 \$	51 658 \$
Intérêts reçus	567	600	2 128	2 065
Impôts payés	–	–	–	152

Se reporter aux notes annexes.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 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 fixe 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, dont la dernière modification et mise à jour a eu lieu le 2 août 2012 (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 ordinaire, à 1,3125 \$ par part privilégiée de série A et à 1,3125 \$US par part privilégiée de série C) 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 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 ») 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 pour 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) **Rémunération fondée sur des parts**

La FPI peut émettre des attributions fondées sur des parts aux fiduciaires, aux dirigeants, aux employés et aux conseillers. Dans le cas des paiements fondés sur des parts réglés en instruments de capitaux propres, la FPI évalue la charge de rémunération à la juste valeur à la date d'attribution comptabilisée au cours de la période d'acquisition des droits.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

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

---

## 2. Principales méthodes comptables (suite) :

### d) 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.

### e) Modifications futures des méthodes comptables :

En juin 2011, l'IASB a modifié IAS 19, *Avantages du personnel*. 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

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

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

## 2. Principales méthodes comptables (suite) :

### e) Modifications futures des méthodes comptables (suite) :

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.

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

### Acquisitions :

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 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
Portefeuille d'immeubles industriels RER <sup>4</sup>	Minneapolis (Minn.)	6 juillet 2012	Industriel
Portefeuille d'immeubles industriels de la RGT <sup>5</sup>	Toronto (Ont.)	17 juillet 2012	Industriel
Westbank Hub Shopping Centre <sup>6</sup>	West Kelowna (C.-B.)	16 août 2012	Commerce de détail
201 Edson	Saskatoon (Sask.)	27 août 2012	Industriel
Portefeuille Meadowvale Gateway <sup>7</sup>	Mississauga (Ont.)	20 septembre 2012	Industriel

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

2. Le portefeuille d'immeubles de bureaux de LaSalle comprend quatre immeubles de bureaux.

3. La FPI a acquis une participation de 85 % dans cet immeuble.

4. Le portefeuille d'immeubles industriels RER comprend quatre immeubles industriels situés dans la grande région de Minneapolis.

5. Le portefeuille d'immeubles industriels de la RGT comprend 17 immeubles industriels situés dans la région du Grand Toronto.

6. La FPI a acquis une participation de 75 % dans cet immeuble.

7. Le portefeuille Meadowvale Gateway comprend cinq immeubles industriels.

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.



# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 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) :

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 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
Plymouth Corporate Campus	Minneapolis (Minn.)	6 juillet 2011	Industriel
Stampede Station	Calgary (Alb.)	26 juillet 2011	Bureaux
MTS Place	Winnipeg (Man.)	31 août 2011	Bureaux
7499 East Paradise Lane	Phoenix (Ariz.)	15 septembre 2011	Industriel

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

2. La FPI a acquis une participation de 50 % dans cet immeuble.

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

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 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		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre		30 septembre	
	2012	2011	2012	2011
Immeubles de placement	204 901 \$	175 445 \$	796 553 \$	615 206 \$
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	(94 053)	(109 329)	(383 980)	(358 946)
Contrepartie éventuelle	–	–	(200)	–
<b>Contrepartie en trésorerie</b>	<b>110 848 \$</b>	<b>66 116 \$</b>	<b>412 619 \$</b>	<b>256 260 \$</b>
Coûts de transaction passés en charges	4 130 \$	1 677 \$	6 801 \$	8 372 \$

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 septembre 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.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 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) :

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 de capitalisation de 7,0 %, moins certains coûts. La FPI n'avait comptabilisé aucun ajustement du prix d'achat au 30 septembre 2012.

### Cessions :

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2012, la FPI a cédé un terrain excédentaire d'un immeuble de placement. Le produit de la vente, déduction faite des coûts, s'est établi à 750 \$. Les actifs et les passifs liés au terrain excédentaire ont été décomptabilisés. Le terrain a été vendu à sa juste valeur. Par conséquent, aucun profit ni aucune perte n'a été comptabilisé au titre de la vente. Le profit latent antérieur lié à la juste valeur de ce terrain, du 1<sup>er</sup> janvier 2012 au 30 juin 2012, a été comptabilisé à titre de profit réalisé au cours du trimestre clos le 30 septembre 2012.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2011, la FPI a cédé les immeubles suivants :

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

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

	Périodes de neuf mois closes le 30 septembre 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 de la période	3 003 604 \$	20 463 \$	2 052 780 \$	5 405 \$
Ajouts :				
Acquisitions (note 3)	796 553	246	678 716	–
Dépenses d'investissement	11 997	10 357	8 333	19 608
Frais de location	4 078	–	4 313	–
Cessions	(750)	–	(13 002)	–
Reclassement d'immeubles de placement en cours de construction	27 210	(27 210)	4 550	(4 550)
(Perte) profit de change	(18 979)	(56)	12 199	–
Ajustement des loyers selon le mode linéaire	3 913	–	5 514	–
Variation nette des mesures incitatives à la prise à bail	6 763	–	4 107	–
Profit lié à la juste valeur	162 529	335	246 094	–
Solde à la fin de la période	3 996 918 \$	4 135 \$	3 003 604 \$	20 463 \$

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 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 évaluations externes sont effectuées trimestriellement par rotation sur un cycle de quatre ans. Au cycle du troisième trimestre, 10 immeubles de placement, d'une juste valeur totalisant 197 987 \$ au 30 septembre 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 la capitalisation globale. 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 de capitalisation sont estimés à l'aide d'études de marché, d'évaluations disponibles et de données de marché comparables. En vertu de la méthode de la capitalisation globale, le résultat pour la première année est stabilisé et capitalisé à un taux approprié pour chaque immeuble de placement.

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

	30 septembre 2012			31 décembre 2011		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Taux d'actualisation	9,50 %	7,00 %	7,83 %	9,50 %	7,25 %	8,02 %
Taux de capitalisation final	8,75 %	5,75 %	6,89 %	9,00 %	6,00 %	7,04 %
Taux de capitalisation	8,25 %	5,50 %	6,61 %	8,50 %	6,25 %	7,08 %
Horizon de placement (en années)	19,0	10,0	10,4	20,0	10,0	10,6

Les principales hypothèses utilisées aux fins d'évaluation au 30 septembre 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 de capitalisation final, 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 de capitalisation, qui représentent les immeubles de placement dont la valeur comptabilisée a été déterminée selon la méthode de la capitalisation globale.

Au 30 septembre 2012, les immeubles de placement comprenaient des loyers à recevoir amortis selon le mode linéaire d'un montant net de 18 081 \$ (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 90 073 \$ au 30 septembre 2012 (45 777 \$ au 31 décembre 2011).

Au 30 septembre 2012, des immeubles de placement d'une juste valeur de 3 901 810 \$ (2 913 117 \$ au 31 décembre 2011) ont été donnés en garantie aux termes de conventions hypothécaires et de la facilité de crédit.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

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

## 5. Biens et matériel :

	30 septembre 2012 (non audité)	31 décembre 2011
Mobilier et agencements	1 853 \$	– \$
Matériel de bureau et logiciels	1 030	664
Amortissement cumulé	(617)	(353)
	2 266 \$	311 \$

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

	30 septembre 2012 (non audité)	31 décembre 2011
Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer	1 982 090 \$	1 569 857 \$
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	6 609	4 620
Coûts de financement	(9 299)	(7 078)
	1 979 400	1 567 399
Tranche à court terme	207 703	139 065
Tranche à long terme	1 771 697 \$	1 428 334 \$

La quasi-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 4,49 % et leur taux nominal moyen pondéré était de 4,30 % au 30 septembre 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> octobre 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 %

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

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

## 7. Débentures convertibles (suite) :

Émission de débentures convertibles rachetables	Valeur nominale	Composante capitaux propres	Composante passif	Accroissement	Valeur comptable	Tranche à court terme	Tranche à long terme
Série D	7 000 \$	230 \$	6 918 \$	11 \$	6 929 \$	– \$	6 929 \$
Série F	86 170	11 023	84 841	22	84 863	–	84 863
Série G	86 566	–	89 683	(76)	89 607	–	89 607
30 septembre 2012 (non audité)	179 736 \$	11 253 \$	181 442 \$	(43) \$	181 399 \$	– \$	181 399 \$
31 décembre 2011	231 999	–	235 746	–	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 \$.

Le 2 août 2012, la FPI a modifié sa déclaration de fiducie afin de se convertir en fiducie à capital fixe, éliminant ainsi le droit de rachat rattaché à ses parts ordinaires. Par conséquent, les débentures convertibles de la FPI ont été reclassées des passifs financiers aux instruments financiers composés. Ainsi, le 2 août 2012, un montant de 11 587 \$ a été reclassé des passifs aux capitaux propres.

Le 21 septembre 2012, des débentures convertibles rachetables de série D à 5,0 % d'un montant de 10 000 \$ ont été rachetées en contrepartie d'espèces.

## 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 septembre 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 216 \$ et de 647 \$, respectivement, pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2012, et est incluse dans les charges du siège social.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

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

## 8. Avantages du personnel (suite) :

b) Avantages du personnel à court terme :

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2012	2011	2012	2011
Avantages du personnel à court terme	2 867 \$	– \$	8 944 \$	– \$
Rémunération fondée sur des parts	942	(204)	3 385	263
	3 809 \$	(204) \$	12 329 \$	263 \$

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

## 9. Crédoeurs et autres passifs :

	30 septembre 2012 (non audité)	31 décembre 2011
Crédoeurs et charges à payer	43 593 \$	33 334 \$
Distributions à payer (note 12)	10 050	7 999
Passif lié aux paiements fondés sur des parts réglés en trésorerie (note 11 a)v))	–	1 157
	53 643 \$	42 490 \$

## 10. Dette bancaire :

Le 6 septembre 2012, la FPI a conclu une facilité de crédit à terme renouvelable d'un montant de 80 000 \$ pouvant servir aux fins opérationnelles générales de l'entreprise, y compris l'acquisition d'immeubles commerciaux et l'émission de lettres de crédit. La facilité de crédit viendra à échéance le 6 septembre 2014. Les montants prélevés sur la facilité portent intérêt au taux préférentiel majoré de 1,00 % ou au taux des acceptations bancaires majoré de 2,00 %. La facilité de crédit est garantie par une charge de premier rang grevant certains immeubles de placement d'une valeur comptable de 148 142 \$ au 30 septembre 2012. Au 30 septembre 2012, la FPI avait prélevé 25 400 \$ sur la facilité. Au 31 décembre 2011, la FPI avait prélevé 37 900 \$ sur sa facilité de crédit antérieure.

## 11. Capitaux propres :

a) Parts ordinaires :

i) Autorisé :

Aux termes de la déclaration de fiducie, la FPI peut émettre un nombre illimité de parts ordinaires, lesquelles représentent chacune un intérêt indivis égal dans toutes les distributions de la FPI, ainsi que dans l'actif net de celle-ci advenant sa dissolution ou sa liquidation. Toutes les parts sont regroupées en une seule catégorie et sont assorties de droits et de restrictions égaux.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

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

## 11. Capitaux propres (suite) :

a) Parts ordinaires (suite) :

ii) 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 13 587 \$	19 335 000	295 789
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	5 159	89
Options exercées	226 840	3 661
Régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts	745 358	11 543
<b>Solde au 30 septembre 2012 (non audité)</b>	<b>110 160 254</b>	<b>1 378 465 \$</b>

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.

iii) 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 périodes de neuf mois clos les 30 septembre 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.

iv) 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 15 juillet 2014, 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 septembre 2012, aucune part n'avait été émise aux termes de cette convention.



# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

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

## 11. Capitaux propres (suite) :

a) Parts ordinaires (suite) :

v) Rémunération fondée sur des parts réglée en instruments de capitaux propres :

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 2 août 2012, la FPI a modifié sa déclaration de fiducie afin de se convertir en fiducie à capital fixe, éliminant ainsi le droit de rachat rattaché à ses parts ordinaires. Avec prise d'effet à cette même date, les paiements fondés sur des parts ne sont plus réglés en trésorerie, mais en instruments de capitaux propres, et le passif de 3 544 \$ a été reclassé dans les capitaux propres.

Les hypothèses moyennes pondérées suivantes ont été utilisées de concert avec le modèle d'évaluation des options de Black et Scholes afin de calculer le passif lié aux paiements fondés sur des parts réglés en trésorerie au 2 août 2012 : une durée de vie attendue des options de 3,6 ans, un taux d'intérêt sans risque de 1,20 %, un rendement des dividendes de 6,46 % et une volatilité attendue de 22,96 %. Au 31 décembre 2011, les hypothèses moyennes pondérées suivantes ont été utilisées pour le calcul du passif lié aux paiements fondés sur des parts réglés en trésorerie : une durée de vie attendue des options de 3,9 ans, un taux d'intérêt sans risque de 1,19 %, un rendement des dividendes de 7,72 % et une volatilité attendue de 23,38 %. La volatilité attendue est estimée d'après la volatilité historique du prix moyen par part de la FPI.

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2012, la charge liée à la rémunération fondée sur des parts relative aux options sur parts attribuées aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres s'est élevée respectivement à 926 \$ et à 3 369 \$ [(204) \$ et 263 \$, respectivement, en 2011].

Le sommaire des options sur parts en cours de la FPI pour les périodes de neuf mois closes les 30 septembre se présente comme suit :

	2012		2011	
	Parts	Prix d'exercice moyen pondéré	Parts	Prix d'exercice moyen pondéré
Solde au début de la période	2 164 250	13,52 \$	1 070 250	12,84 \$
Attribuées	1 849 500	16,36	1 200 000	14,10
Exercées	(226 840)	13,52	(29 750)	11,28
Échues	(60 000)	15,00	(4 500)	13,14
Solde à la fin de la période	3 726 910	14,91 \$	2 236 000	13,54 \$
Options pouvant être exercées à la fin de la période	536 285		137 188	

Le prix moyen pondéré par part à la date d'exercice pour les options sur parts exercées au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2012 était de 16,58 \$ (13,86 \$ en 2011).

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

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

## 11. Capitaux propres (suite) :

a) Parts ordinaires (suite) :

v) Rémunération fondée sur des parts réglée en instruments de capitaux propres (suite) :

Les options en cours au 30 septembre 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 \$	180 375	2,50 ans	11,28 \$	49 500
13,30 \$	343 500	3,00 ans	13,30 \$	152 000
13,44 \$	353 750	3,25 ans	13,44 \$	65 750
14,10 \$	1 069 785	3,75 ans	14,10 \$	265 035
16,36 \$	1 779 500	4,50 ans	16,36 \$	4 000
	3 726 910		14,91 \$	536 285

Le sommaire des parts assujetties à des restrictions en circulation de la FPI pour les périodes de neuf mois closes les 30 septembre se présente comme suit :

	2012	2011
	Parts	Part
Solde au début de la période	–	–
Attribuées	9 600	–
Cumulées	157	–
Solde à la fin de la période	9 757	–
Parts assujetties à des restrictions dont les droits ont été acquis à la fin de la période	–	–

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2012, la charge liée à la rémunération fondée sur des parts relative aux parts assujetties à des restrictions attribuées aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres s'est élevée respectivement à 16 \$ et à 16 \$.

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.

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

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

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

---

## 11. Capitaux propres (suite) :

### b) Parts privilégiées :

Aux termes de la déclaration de fiducie, la FPI peut émettre un nombre illimité de parts privilégiées.

#### i) Série A

Le 2 août 2012, la FPI a émis 3 000 000 parts de fiducie privilégiées à taux rajusté et à dividendes cumulatifs de série A (les « parts de série A ») pour un produit brut totalisant 75 000 \$. Le 10 août 2012, le syndicat de preneurs fermes a exercé entièrement son option de surallocation, et 450 000 parts de série A supplémentaires ont été émises pour un produit brut de 11 250 \$. Les parts de série A donnent droit à un dividende cumulatif de 5,25 % par année, payable trimestriellement, lorsqu'il est déclaré par le conseil des fiduciaires de la FPI, le cas échéant, au cours de la période initiale de cinq ans se clôturant le 30 septembre 2017. Le taux de distribution sera rajusté le 30 septembre 2017, puis tous les cinq ans par la suite, à un taux équivalant au rendement des obligations à cinq ans du gouvernement du Canada à ce moment, majoré de 4,06 %.

La FPI peut racheter les parts de série A le 30 septembre 2017, puis le 30 septembre tous les cinq ans par la suite. Les porteurs de parts de série A ont le droit de convertir leurs parts de série A en parts privilégiées de série B (les « parts de série B »), sous réserve de certaines conditions, le 30 septembre 2017, puis le 30 septembre tous les cinq ans par la suite. Chaque trimestre, les parts de série B donnent droit à des distributions préférentielles cumulatives à taux variable, au gré du conseil des fiduciaires. Les porteurs de parts de série B ont le droit de convertir leurs parts de série B en parts de série A le 30 septembre 2022, puis le 30 septembre tous les cinq ans par la suite.

#### ii) Série C

Le 18 septembre 2012, la FPI a émis 3 000 000 de parts de fiducie privilégiées à taux rajusté et à dividendes cumulatifs de série C (les « parts de série C ») pour un produit brut totalisant 75 000 \$ US. Les parts de série C donnent droit à un dividende cumulatif de 5,25 % par année, payable trimestriellement, lorsqu'il est déclaré par le conseil des fiduciaires de la FPI, le cas échéant, au cours de la période initiale d'environ cinq ans et demi se clôturant le 31 mars 2018. Le taux de distribution sera rajusté le 31 mars 2018, puis tous les cinq ans par la suite, à un taux équivalant au rendement des obligations à cinq ans du gouvernement des États-Unis alors en vigueur, majoré de 4,46 %.

La FPI peut racheter les parts de série C le 31 mars 2018, puis le 31 mars tous les cinq ans par la suite. Les porteurs de parts de série C ont le droit de convertir leurs parts de série C en parts privilégiées de série D (les « parts de série D »), sous réserve de certaines conditions, le 31 mars 2018, puis le 31 mars tous les cinq ans par la suite. Chaque trimestre, les parts de série D donnent droit à des distributions préférentielles cumulatives à taux variable, au gré du conseil des fiduciaires. Les porteurs de parts de série D ont le droit de convertir leurs parts de série D en parts de série C le 31 mars 2023, puis le 31 mars tous les cinq ans par la suite.

Les parts des séries A et C ont égalité de rang entre elles et avec les parts des séries B et D en circulation, et ont priorité de rang sur les parts de fiducie. Par ailleurs, les parts des séries A et C peuvent être converties en parts de série B et D.

### c) 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; et v) des reçus de souscription visant l'achat de titres de fiducie. Au 30 septembre 2012, la FPI avait émis des parts ordinaires 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.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

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

## 11. Capitaux propres (suite) :

### c) Prospectus préalable de base simplifié (suite) :

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 débetures, de billets ou d'autres types de titres d'emprunt et qui pourront être émis en séries; iv) des bons de souscription de parts; et v) des reçus de souscription visant l'achat de titres de fiducie. Au 30 septembre 2012, la FPI avait émis des parts privilégiées aux termes de deux placements, pour des montants de 86 250 \$ et de 75 000 \$ US en vertu de ce prospectus préalable de base simplifié.

### d) Nombre moyen pondéré de parts ordinaires :

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	2012	30 septembre 2011	2012	30 septembre 2011
Bénéfice de la période	87 538 \$	63 505 \$	241 614 \$	254 550 \$
Ajustement pour tenir compte des distributions aux porteurs de parts privilégiées	(867)	–	(867)	–
Bénéfice de la période attribuable aux porteurs de parts ordinaires	86 671	63 505	240 747	254 550
Ajustement pour tenir compte des options sur parts	–	(121)	–	(186)
Ajustement pour tenir compte des débetures convertibles	6 720	(15 456)	22 673	(5 999)
Bénéfice dilué attribuable aux porteurs de parts ordinaires au cours de la période	93 391 \$	47 928 \$	263 420 \$	248 365 \$
Le nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation se présente comme suit :				
Parts ordinaires de base	109 993 170	83 380 489	103 065 034	78 416 311
Incidence des titres ayant un effet dilutif :				
Options sur parts	–	34 585	–	46 549
Débetures convertibles	10 594 643	13 984 989	10 594 643	12 115 021
Parts ordinaires diluées	120 587 813	97 400 063	113 659 677	90 577 881
Bénéfice par part :				
De base	0,79 \$	0,76 \$	2,34 \$	3,25 \$
Dilué	0,77 \$	0,49 \$	2,32 \$	2,74 \$

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

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

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

## 12. Distributions aux porteurs de parts :

Le tableau suivant présente le total des distributions déclarées aux porteurs de parts pour les trimestres clos les 30 septembre :

	2012		2011	
	Total des distributions	Distributions par part	Total des distributions	Distributions par part
Porteurs de parts ordinaires	29 715 \$	0,27 \$	22 528 \$	0,27 \$
Porteurs de parts privilégiées de série A	732	0,21	–	–
Porteurs de parts privilégiées de série C	135	0,05	–	–

Le tableau suivant présente le total des distributions déclarées aux porteurs de parts pour les périodes de neuf mois closes les 30 septembre :

	2012		2011	
	Total des distributions	Distributions par part	Total des distributions	Distributions par part
Porteurs de parts ordinaires	84 771 \$	0,81 \$	64 122 \$	0,81 \$
Porteurs de parts privilégiées de série A	732	0,21	–	–
Porteurs de parts privilégiées de série C	135	0,05	–	–

## 13. (Perte) profit sur instruments financiers :

Les composantes (de la perte) du profit lié(e) à la juste valeur des instruments financiers sont les suivantes :

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	2012	30 septembre 2011	2012	30 septembre 2011
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur :				
Débitures convertibles	(3 883) \$	18 887 \$	(13 915) \$	14 686 \$
Dérivés sur marchandises	–	(11)	–	198
Swaps de taux d'intérêt	246	(3 667)	(77)	(4 088)
Contrat à terme de gré à gré et swaps	(237)	1 620	–	1 724
Placement en titres de capitaux propres	–	(44)	–	(392)
	(3 874) \$	16 785 \$	(13 992) \$	12 128 \$

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

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

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

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois	
	30 septembre		closes les	
	2012	2011	2012	2011
Charges payées d'avance	874 \$	296 \$	(1 939) \$	(4 074) \$
Débiteurs et autres débiteurs	1 318	(3 457)	(2 450)	(6 379)
Trésorerie détenue en fiducie	(257)	(187)	(1 685)	(561)
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	1 028	201	9 260	3 382
Créditeurs et autres passifs	10 698	10 184	10 229	12 645
	13 661 \$	7 037 \$	13 415 \$	5 013 \$

## 15. Transactions entre parties liées :

La FPI peut émettre des attributions fondées sur des parts aux fiduciaires, aux dirigeants, aux employés et aux conseillers (note 11 a)v)).

Les autres transactions entre parties liées se détaillent comme suit :

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois	
	30 septembre		closes les	
	2012	2011	2012	2011
Frais de services-conseils	– \$	1 623 \$	– \$	4 347 \$
Frais d'acquisition	–	864	552	3 056
Frais de gestion des immeubles	77	3 045	238	8 017
Salaires et rémunérations recouvrables				
au titre de la gestion d'immeubles	–	363	–	1 601
Mobilier et agencements inscrits à l'actif	94	–	1 391	–
Matériel de bureau inscrit à l'actif	–	–	343	–
Commissions de renouvellement des baux inscrites à l'actif	671	123	859	635
Frais liés aux améliorations aux bâtiments inscrits à l'actif	4 022	3 253	8 693	11 417
Mesures incitatives à la prise à bail inscrites à l'actif	412	1 602	823	2 257
Cession d'un immeuble de placement	(750)	–	(750)	–
Frais de consultation aux fins de l'évaluation de l'impôt foncier	–	60	188	64
Frais de consultation	–	25	–	75
Frais juridiques	642	186	2 261	1 269
Produits locatifs	(563)	(666)	(1 684)	(1 961)

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

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

---

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

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 la période de neuf mois close le 30 septembre 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 septembre 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 septembre 2012 était de 27 \$.

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 septembre 2012 était de 318 \$.

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 septembre 2012 était de 1 090 \$ (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 septembre 2012 était de néant.

La FPI a vendu le terrain excédentaire d'un immeuble de placement à une société contrôlée par un fiduciaire de la FPI. Le montant à recevoir au 30 septembre 2012 s'élève à 750 \$.

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 septembre 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 septembre 2012 était de 517 \$ (200 \$ au 31 décembre 2011).

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

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

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

La FPI perçoit des loyers de bureaux de Marwest Management et d'un cabinet d'avocats associé à un fiduciaire de la FPI.

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

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

Nom de l'entité	Participation	
	30 septembre 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 %	–

## 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 septembre 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 septembre 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 %	–
Westbank Hub Shopping Centre	Immeuble de placement	75 %	–

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



# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

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

## 16. Actifs contrôlés conjointement (suite) :

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

	30 septembre 2012 (non audité)		31 décembre 2011	
Actifs non courants	176 027	\$	98 816	\$
Actifs courants	4 626		1 223	
	180 653		100 039	
Passifs non courants	74 789		50 637	
Passifs courants	19 052		2 145	
	93 841	\$	52 782	\$
	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2012	2011	2012	2011
Produits	3 483	\$ 2 531	8 445	\$ 6 980
Charges	2 045	1 537	5 517	4 573
	1 438	994	2 928	2 407
(Perte) profit latent(e) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(927)	(984)	972	5 707
Bénéfice opérationnel lié aux immeubles	511	\$ 10	3 900	\$ 8 114
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles	1 014	\$ 903	1 698	\$ 2 381
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement	(15 553)	(87)	(36 270)	(9 046)
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement	14 124	(1 017)	35 633	7 001

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 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 septembre 2012						
	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États- Unis	FPI	Total
Produits	46 690 \$	21 133 \$	12 703 \$	17 865 \$	75 \$	98 466 \$
Charges opérationnelles liées aux immeubles	15 460	8 067	4 856	6 554	–	34 937
	31 230	13 066	7 847	11 311	75	63 529
Produits d'intérêts	342	9	12	11	192	566
	31 572	13 075	7 859	11 322	267	64 095
Charges d'intérêts	10 920	4 703	2 576	3 443	3 069	24 711
Charges du siège social	–	–	–	–	2 604	2 604
Profit de change	–	–	–	–	(4 759)	(4 759)
	10 920	4 703	2 576	3 443	914	22 556
	20 652	8 372	5 283	7 879	(647)	41 539
Coûts de transaction	(86)	(69)	(3 842)	(133)	–	(4 130)
Perte sur instruments financiers	–	–	–	–	(3 874)	(3 874)
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	37 289	8 784	6 408	1 522	–	54 003
<b>Bénéfice (perte) de la période</b>	<b>57 855 \$</b>	<b>17 087 \$</b>	<b>7 849 \$</b>	<b>9 268 \$</b>	<b>(4 521) \$</b>	<b>87 538 \$</b>
Acquisitions d'immeubles de placement	29 287 \$	9 250 \$	128 983 \$	37 381 \$	– \$	204 901 \$
Ajouts aux immeubles de placement et aux immeubles de placement en cours de construction	5 384	3 248	460	1 326	–	10 418
Ajouts aux frais de location	864	803	153	81	–	1 901
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail	3 885	2 022	320	743	–	6 970

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 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 septembre 2011						
	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États- Unis	FPI	Total
Produits	37 585 \$	19 046 \$	10 678 \$	11 118 \$	– \$	78 427 \$
Charges opérationnelles liées aux immeubles	13 109	7 795	4 143	4 269	–	29 316
	24 476	11 251	6 535	6 849	–	49 111
Produits d'intérêts	369	5	5	15	205	599
	24 845	11 256	6 540	6 864	205	49 710
Charges d'intérêts	9 160	4 218	2 287	1 751	3 920	21 336
Charges du siège social	–	–	–	–	2 663	2 663
Perte de change	–	–	–	–	5 131	5 131
	9 160	4 218	2 287	1 751	11 714	29 130
	15 685	7 038	4 253	5 113	(11 509)	20 580
Charge d'impôt sur le résultat	–	–	–	(7 700)	–	(7 700)
Coûts de transaction	(614)	(357)	(316)	(390)	(7)	(1 684)
Profit sur instruments financiers	–	–	–	–	16 785	16 785
Profit à la cession d'un immeuble de placement	–	–	–	481	–	481
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	15 558	1 763	3 062	14 660	–	35 043
<b>Bénéfice de la période</b>	<b>30 629 \$</b>	<b>8 444 \$</b>	<b>6 999 \$</b>	<b>12 164 \$</b>	<b>5 269 \$</b>	<b>63 505 \$</b>
Acquisitions d'immeubles de placement	90 000 \$	57 090 \$	– \$	28 355 \$	– \$	175 445 \$
Ajouts aux immeubles de placement et aux immeubles de placement en cours de construction	1 279	3 949	250	570	–	6 048
Ajouts aux frais de location	318	270	83	274	–	945
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail	1 710	475	102	281	–	2 568

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

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

## 17. Informations sectorielles (suite) :

Période de neuf mois close le 30 septembre 2012						
	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États- Unis	FPI	Total
Produits	124 844 \$	61 978 \$	33 700 \$	46 736 \$	175 \$	267 433 \$
Charges opérationnelles liées aux immeubles	40 350	24 250	12 570	16 511	–	93 681
	84 494	37 728	21 130	30 225	175	173 752
Produits d'intérêts	1 105	32	29	292	668	2 126
	85 599	37 760	21 159	30 517	843	175 878
Charges d'intérêts	30 268	13 807	7 075	8 705	9 665	69 520
Charges du siège social	–	–	–	–	9 109	9 109
Profit de change	–	–	–	–	(2 636)	(2 636)
	30 268	13 807	7 075	8 705	16 138	75 993
	55 331	23 953	14 084	21 812	(15 295)	99 885
Coûts de transaction	(1 532)	(572)	(3 842)	(855)	(342)	(7 143)
Perte sur instruments financiers	–	–	–	–	(13 992)	(13 992)
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	101 001	20 436	22 165	19 262	–	162 864
Bénéfice (perte) de la période	154 800 \$	43 817 \$	32 407 \$	40 219 \$	(29 629) \$	241 614 \$
Acquisitions d'immeubles de placement	412 656 \$	62 338 \$	128 983 \$	192 822 \$	– \$	796 799 \$
Ajouts aux immeubles de placement et aux immeubles de placement en cours de construction	9 457	9 265	515	3 117	–	22 354
Ajouts aux frais de location	1 699	1 547	279	553	–	4 078
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail	5 500	3 213	794	1 651	–	11 158
30 septembre 2012						
	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Total
Total de l'actif	2 106 929 \$	791 412 \$	522 728 \$	653 367 \$	98 966 \$	4 173 402 \$
Total du passif	989 276	386 269	262 722	400 069	225 509	2 263 845

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

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

## 17. Informations sectorielles (suite) :

Période de neuf mois close le 30 septembre 2011						
	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États- Unis	FPI	Total
Produits	107 034 \$	52 448 \$	25 371 \$	22 719 \$	– \$	207 572 \$
Charges opérationnelles liées aux immeubles	36 760	21 348	10 445	8 367	–	76 920
	70 274	31 100	14 926	14 352	–	130 652
Produits d'intérêts	1 114	23	15	16	895	2 063
	71 388	31 123	14 941	14 368	895	132 715
Charges d'intérêts	26 592	11 796	4 882	3 809	9 920	56 999
Charges du siège social	–	–	–	–	7 749	7 749
Perte de change	–	–	–	–	3 209	3 209
	26 592	11 796	4 882	3 809	20 878	67 957
Charge d'impôt sur le résultat	44 796	19 327	10 059	10 559	(19 983)	64 758
Coûts de transaction	–	–	–	(10 238)	–	(10 238)
Coûts de transaction	(799)	(765)	(4 658)	(2 150)	(3 640)	(12 012)
Profit sur instruments financiers	–	–	–	–	12 128	12 128
Profit à la cession d'immeubles de placement	–	255	–	481	–	736
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	137 539	24 154	19 223	18 262	–	199 178
<b>Bénéfice (perte) de la période</b>	<b>181 536 \$</b>	<b>42 971 \$</b>	<b>24 624 \$</b>	<b>16 914 \$</b>	<b>(11 495) \$</b>	<b>254 550 \$</b>
Acquisitions d'immeubles de placement	109 983 \$	119 530 \$	165 920 \$	219 773 \$	– \$	615 206 \$
Ajouts aux immeubles de placement et aux immeubles de placement en cours de construction	3 864	10 403	276	577	–	15 120
Ajouts aux frais de location	1 664	695	302	653	–	3 314
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail	3 051	2 451	172	1 023	–	6 697
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 périodes de neuf mois clos les 30 septembre 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 septembre 2012, la FPI avait émis des lettres de crédit d'un montant de 119 \$ (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 septembre 2012, le montant estimatif de la dette assujettie à la garantie était de 5 622 \$ (5 733 \$ au 31 décembre 2011) et la durée moyenne pondérée résiduelle estimative était de 5,2 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 septembre 2012, le ratio de la dette sur la valeur comptable brute était de 48,0 % (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 ajustés de 750 000 \$ aux fins de la facilité de crédit (note 10). Au 30 septembre 2012, la FPI se conformait à ces exigences.

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 septembre 2012 (non audité)	31 décembre 2011
Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer	1 979 400 \$	1 567 399 \$
Débetures convertibles	181 399	235 746
Dette bancaire	25 400	37 900
Total de la dette	2 186 199	1 841 045
Capitaux propres	1 909 557	1 269 815
	4 095 756 \$	3 110 860 \$

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 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 :

### 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 septembre 2012, la FPI était partie à une dette à taux variable de 455 753 \$, y compris l'encours de la dette bancaire (386 388 \$ au 31 décembre 2011). Au 30 septembre 2012, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 98 144 \$ 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
Dette à taux variable	2 504 \$
Dette à taux fixe échéant dans moins de un an	1 488
	<b>3 992 \$</b>

### 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 0,9915 et de 1,0019, respectivement, pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2012 et au taux de change de clôture de 0,9837 au 30 septembre 2012 aurait donné lieu à une augmentation du bénéfice net d'environ 65 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2012, ainsi qu'à une diminution du bénéfice net de 2 112 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2012. Une dépréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au dollar canadien aurait également donné lieu à une augmentation d'environ 27 678 \$ et 29 855 \$ des autres éléments de la perte globale pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 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.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 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 :

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 (reprise) perte de valeur des débiteurs et autres débiteurs de (9) \$ et de 165 \$ est incluse dans les charges opérationnelles liées aux immeubles pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2012 (12 \$ et 154 \$, respectivement, en 2011). La qualité du crédit des débiteurs et autres débiteurs est considérée comme adéquate.

Le classement chronologique des débiteurs se résume comme suit :

	30 septembre 2012 (non audité)	31 décembre 2011
En souffrance – de 0 jour à 30 jours	2 139 \$	1 516 \$
En souffrance – de 31 à 90 jours	1 033	301
En souffrance – plus de 91 jours	1 145	612
	4 317	2 429
Provision pour créances douteuses	(210)	(157)
	4 107 \$	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.



# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 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) :

#### 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 septembre 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	53 643 \$	53 643 \$	– \$	– \$	– \$
Emprunts hypothécaires, autres emprunts et dette bancaire	2 007 490	234 113	617 306	912 383	243 688
Débetures convertibles	179 736	–	7 000	–	172 736
	2 240 869 \$	287 756 \$	624 306 \$	912 383 \$	416 424 \$

### 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 septembre 2012 a été estimée à 25 943 \$ (23 974 \$ au 31 décembre 2011), comparativement à une valeur comptable de 24 322 \$ (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 septembre 2012 a été estimée à 2 034 614 \$ (1 629 144 \$ au 31 décembre 2011), comparativement à une valeur comptable de 1 979 400 \$ (1 567 399 \$ au 31 décembre 2011).

Au 30 septembre 2012, la juste valeur des débetures convertibles de la FPI s'élevait à 191 781 \$ (235 746 \$ au 31 décembre 2011), comparativement à une valeur nominale de 179 736 \$ (231 999 \$ au 31 décembre 2011). La juste valeur est fondée sur le cours du marché des débetures ou, si aucun cours du marché n'existe, elle est établie au moyen de l'actualisation des flux de trésorerie de ces obligations financières en fonction des taux du marché en vigueur à la fin de 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. Un profit latent de 246 \$ a été comptabilisé pour le trimestre clos le 30 septembre 2012 (perte de 3 667 \$ en 2011) et une perte latente de 77 \$ a été inscrite pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2012 (perte de 4 088 \$ en 2011) relativement à la juste valeur de ces swaps de taux d'intérêt, donnant lieu à une juste valeur négative de 3 930 \$ au 30 septembre 2012 (3 853 \$ au 31 décembre 2011).

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 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 (suite) :

Conformément à la hiérarchie des justes valeurs des instruments financiers évalués à la juste valeur au bilan consolidé, les débetures 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 débetures 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 1<sup>er</sup> octobre 2012, la FPI a remboursé un emprunt hypothécaire financé par le vendeur arrivant à échéance et grevant un immeuble de bureaux d'un montant de 3 421 \$.

Le 4 octobre 2012, la FPI a refinancé un emprunt hypothécaire lié à un immeuble de commerce de détail à West Kelowna, en Colombie-Britannique, pour un produit additionnel de 325 \$.

Le 11 octobre 2012, la FPI a acquis une participation additionnelle de 25 % dans la partie de l'immeuble Westbank Hub Centre North auparavant en construction afin de porter à 75 % sa participation totale dans cet immeuble de placement. La participation additionnelle a été acquise pour une contrepartie de 1 760 \$, et le prix d'acquisition a été réglé sous forme d'un montant en trésorerie et d'une participation additionnelle de 25 % dans le financement hypothécaire existant.

Le 11 octobre 2012, la FPI a obtenu un financement additionnel de 2 459 \$ pour un immeuble de commerce de détail à Winnipeg, au Manitoba.

Le 12 octobre 2012, la FPI a cédé le 112 Pennsylvania Avenue, un immeuble industriel situé dans la région du Grand Toronto, en Ontario. L'immeuble a été vendu pour une contrepartie de 2 900 \$ réglée en trésorerie. La FPI a remboursé le solde de 1 073 \$ de l'emprunt hypothécaire lié à cet immeuble.

Le 24 octobre 2012, la FPI a obtenu un nouvel emprunt hypothécaire d'une durée de dix ans et d'un montant de 20 000 \$ pour le portefeuille Meadowvale Gateway. Cet emprunt porte intérêt au taux de 4,01 % par année.

Le 26 octobre 2012, la FPI a fait l'acquisition du portefeuille Minneapolis Industrial Portfolio II, qui comprend 11 immeubles industriels situés à Minneapolis, au Minnesota. Le portefeuille d'immeubles industriels a été acquis pour une contrepartie de 96 550 \$ US, et le prix d'acquisition a été réglé en trésorerie et par un nouveau financement hypothécaire d'une durée de sept ans portant intérêt au taux LIBOR majoré de 2,25 % par année. L'emprunt prévoit une période de renouvellement de trois ans, au gré de la FPI. Parallèlement, la FPI a conclu un swap de taux d'intérêt sur une tranche de 30 000 \$ US de l'emprunt hypothécaire pour une durée de 10 ans, ce qui a ainsi pour effet de verrouiller le taux d'intérêt sur cette tranche de l'emprunt hypothécaire au taux de 4,13 % par année.

Le 31 octobre 2012, la FPI a acquis l'immeuble Namao South, situé à Edmonton, en Alberta. L'immeuble a été acquis pour une contrepartie de 51 000 \$, et le prix d'acquisition a été réglé sous forme d'un montant en trésorerie et d'un nouveau financement hypothécaire d'une durée de sept ans portant intérêt au taux de 3,52 % par année.

Le 1<sup>er</sup> novembre 2012, la FPI a conclu un swap visant l'échange d'un montant de 20 000 \$ US contre des fonds libellés en dollars canadiens.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 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) :**

La FPI a conclu des ententes visant l'acquisition d'immeubles situés en Alberta, en Saskatchewan et en Ontario. Le prix d'acquisition de ces immeubles totalise 65 783 \$. La FPI prévoit conclure ces acquisitions en novembre 2012 et en avril 2013, 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 d'octobre 2012 ont été déclarées après le 30 septembre 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 7 novembre 2012.