

États financiers consolidés de

# **ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST**

Exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Bilans consolidés

(en milliers de dollars canadiens)

	31 décembre 2012	31 décembre 2011
<b>ACTIF</b>		
Actifs non courants :		
Immeubles de placement (note 4)	4 209 138 \$	3 003 604 \$
Immeubles de placement en cours de construction (note 4)	8 609	20 463
Biens et matériel (note 5)	2 397	311
Billets à recevoir (note 6)	20 531	23 752
	<b>4 240 675</b>	<b>3 048 130</b>
Actifs courants :		
Immeubles de placement détenus en vue de la vente (note 4)	58 963	–
Acomptes sur immeubles de placement	2 397	5 614
Charges payées d'avance	5 732	5 150
Billets à recevoir (note 6)	3 344	1 685
Débiteurs et autres débiteurs (note 7)	13 279	11 876
Trésorerie détenue en fiducie	2 819	1 039
Trésorerie et équivalents de trésorerie	54 705	94 094
	<b>141 239</b>	<b>119 458</b>
	<b>4 381 914 \$</b>	<b>3 167 588 \$</b>
<b>PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>		
Passifs non courants :		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer (note 8)	1 860 606 \$	1 428 334 \$
Débiteures convertibles (note 9)	182 344	235 746
Passif lié aux actions privilégiées	76	78
	<b>2 043 026</b>	<b>1 664 158</b>
Passifs courants :		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer (note 8)	213 001	139 065
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	23 463	14 160
Créditeurs et autres passifs (note 10)	52 568	42 490
Dettes bancaires (note 11)	–	37 900
	<b>289 032</b>	<b>233 615</b>
	<b>2 332 058</b>	<b>1 897 773</b>
Capitaux propres	<b>2 049 856</b>	<b>1 269 815</b>
Engagements et garanties (note 23)		
Événements postérieurs à la date du bilan (note 26)		
	<b>4 381 914 \$</b>	<b>3 167 588 \$</b>

Se reporter aux notes annexes.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Comptes consolidés de résultat  
Exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011

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

	2012	2011
Produits (note 14)	372 469 \$	290 512 \$
Charges opérationnelles liées aux immeubles	132 060	107 699
	240 409	182 813
Produits d'intérêts	2 645	2 580
	243 054	185 393
Charges (produits) :		
Intérêt	94 284	78 942
Siège social	11 993	11 055
(Profit) perte de change	(2 396)	1 268
	103 881	91 265
Bénéfice avant les autres éléments	139 173	94 128
Économie d'impôt sur le résultat (note 20)	–	469
Coûts de transaction (note 15)	(8 654)	(16 451)
Perte sur instruments financiers (note 16)	(14 081)	(3 687)
Profit à la cession d'immeubles de placement (note 3)	637	736
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement (note 4)	223 264	246 094
Bénéfice de l'exercice	340 339	321 289
Autres éléments (de la perte globale) du bénéfice global : (Perte) profit de change latent(e)	(4 656)	3 183
<b>Bénéfice global pour l'exercice</b>	<b>335 683 \$</b>	<b>324 472 \$</b>
Bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – de base (note 12 d))	3,21 \$	4,02 \$
Bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires – dilué (note 12 d))	3,14 \$	3,60 \$
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation (note 12 d)) :		
De base	105 046 401	79 867 112
Dilué	115 641 044	92 413 015

Se reporter aux notes annexes.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

États consolidés des variations des capitaux propres  
Exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011

(en milliers de dollars canadiens)

	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 priviliégiés	Total
Capitaux propres au 31 décembre 2010	875 234 \$	– \$	(20 694) \$	(310) \$	– \$	854 230 \$	– \$	854 230 \$
Variations au cours de l'exercice								
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission	171 433	–	–	–	–	171 433	–	171 433
Conversion des déventures convertibles	6 863	–	–	–	–	6 863	–	6 863
Bénéfice	–	–	321 289	–	–	321 289	–	321 289
Autres éléments du bénéfice global	–	–	–	3 183	–	3 183	–	3 183
Distributions	–	–	(87 183)	–	–	(87 183)	–	(87 183)
Capitaux propres au 31 décembre 2011	1 053 530	–	213 412	2 873	–	1 269 815	–	1 269 815
Variations au cours de l'exercice								
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission	381 829	–	–	–	(117)	381 712	151 867	533 579
Reclassement du passif au titre des déventures convertibles dans les capitaux propres (note 9)	–	11 587	–	–	–	11 587	–	11 587
Reclassement du passif lié aux paiements fondés sur des parts dans les capitaux propres (note 18 c) i))	–	–	–	–	3 530	3 530	–	3 530
Rémunération fondée sur des parts	–	–	–	–	941	941	–	941
Remboursement de déventures convertibles	–	(328)	–	–	–	(328)	–	(328)
Conversion des déventures convertibles	13 942	(6)	–	–	–	13 936	–	13 936
Bénéfice	–	–	340 339	–	–	340 339	–	340 339
Autres éléments de la perte globale	–	–	–	(4 656)	–	(4 656)	–	(4 656)
Distributions	–	–	(118 887)	–	–	(118 887)	–	(118 887)
Capitaux propres au 31 décembre 2012	1 449 301 \$	11 253 \$	434 864 \$	(1 783) \$	4 354 \$	1 897 989 \$	151 867 \$	2 049 856 \$

Se reporter aux notes annexes.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Tableaux consolidés des flux de trésorerie  
Exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011

(en milliers de dollars canadiens)

	2012	2011
Flux de trésorerie liés aux :		
Activités opérationnelles :		
Bénéfice de l'exercice	340 339 \$	321 289 \$
Ajustements pour tenir compte des éléments sans effet de trésorerie :		
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	(223 264)	(246 094)
Amortissement des biens et du matériel	353	120
Amortissement :		
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par le biais des produits	6 349	4 559
Emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	(1 537)	(862)
Accroissement de la composante passif des débentures convertibles	(118)	–
Ajustement des loyers selon le mode linéaire	(5 473)	(5 514)
Perte de change latente	665	2 340
Profit à la cession d'immeubles de placement (note 3)	(637)	(736)
Perte latente liée à la juste valeur des instruments financiers	14 081	4 966
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts	3 971	926
Accroissement des frais de financement compris dans les charges d'intérêts	2 777	1 974
Économie d'impôt différé	–	(439)
	137 506	82 529
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail	(15 566)	(8 666)
Variations des éléments sans effet de trésorerie liés aux opérations (note 17)	13 980	2 631
	135 920	76 494
Activités d'investissement :		
Acquisitions d'immeubles de placement, déduction faite de la dette connexe (note 3)	(509 227)	(278 129)
Produit de la cession d'immeubles de placement, déduction faite des coûts et de la dette connexe (note 3)	2 354	8 146
Ajouts aux immeubles de placement	(19 433)	(8 333)
Ajouts aux immeubles de placement en cours de construction	(12 866)	(19 608)
Achat de titres de capitaux propres	–	(5 683)
Produit de la vente de titres de capitaux propres	–	15 298
Avance sur les billets à recevoir	(149)	–
Remboursement de capital sur les billets à recevoir	1 711	1 705
Variation nette des biens et du matériel	(2 439)	(83)
Ajouts aux frais de location	(6 447)	(4 313)
Variation des acomptes sur les immeubles de placement	3 153	10 599
	(543 343)	(280 401)
Activités de financement :		
Émission de parts ordinaires, déduction faite des frais d'émission	381 089	171 357
Émission de parts privilégiées, déduction faite des frais d'émission	151 867	–
Émission de débentures convertibles	–	83 767
Remboursement de débentures convertibles	(40 172)	–
Variation de la dette bancaire	(37 900)	29 900
Distributions payées sur les parts ordinaires	(113 566)	(85 977)
Distributions payées sur les parts privilégiées	(2 980)	–
Remboursements de capital sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer	(41 903)	(29 728)
Remboursement d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts à payer	(40 445)	(4 828)
Avance sur emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer, déduction faite des coûts de financement	112 764	44 230
Émission d'actions privilégiées	–	78
	368 754	208 799
(Perte) profit de change sur la trésorerie détenue en monnaie étrangère	(720)	878
(Diminution) augmentation de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	(39 389)	5 770
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice	94 094	88 324
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de l'exercice	54 705 \$	94 094 \$
Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie :		
Intérêts versés	92 105 \$	76 674 \$
Intérêts reçus	2 647	2 580
Impôts payés	–	152

Se reporter aux notes annexes.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011

(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 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) Déclaration de conformité :

Les présents états financiers consolidés ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (les « IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB »).

### b) Périmètre de consolidation :

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

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

Les états financiers consolidés sont préparés sur une base de continuité d'exploitation et sont présentés en dollars canadiens arrondis au millier de dollars près, à moins d'indication contraire. Les méthodes comptables présentées ci-dessous ont été appliquées uniformément à toutes les périodes présentées dans les états financiers consolidés. Les normes publiées, mais qui ne sont pas encore entrées en vigueur pour la période considérée sont décrites à la note 2 t).

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

### d) Conversion des monnaies étrangères :

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

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

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

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011

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

---

## 2. Principales méthodes comptables (suite) :

### e) Instruments financiers :

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

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

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

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

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

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

### f) Immeubles de placement :

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

Les immeubles de placement en cours de construction comprennent les coûts d'acquisition initiaux et d'autres coûts directs engagés au cours de la période d'aménagement. Les coûts d'emprunt associés aux charges directes liées aux immeubles en cours de construction sont capitalisés du début de la construction jusqu'à la date d'achèvement des travaux. La FPI considère les travaux sur un immeuble comme achevés lorsque toutes les activités nécessaires à la préparation de l'actif préalablement à son utilisation ou sa vente prévue sont terminées.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011

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

---

## 2. Principales méthodes comptables (suite) :

### f) Immeubles de placement (suite) :

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

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

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

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

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

### g) Biens et matériel :

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

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

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



# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011

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

---

## 2. Principales méthodes comptables (suite) :

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

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

### i) Trésorerie et équivalents de trésorerie :

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

### j) Provisions :

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

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

### k) Comptabilisation des produits :

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

### l) Actifs contrôlés conjointement :

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

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011

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

---

## 2. Principales méthodes comptables (suite) :

### m) Résultat par part :

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

### n) Impôt sur le résultat :

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

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

### o) Activités abandonnées :

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

### p) Rémunération fondée sur des parts :

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

Dans le cas des transactions visant des paiements fondés sur des parts réglés en instruments de capitaux propres, la FPI évalue la charge de rémunération au moyen de 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

Exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011

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

---

## 2. Principales méthodes comptables (suite) :

### (q) 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.

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

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

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

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

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

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011

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

---

## 2. Principales méthodes comptables (suite) :

### r) Recours à des estimations et à des jugements (suite) :

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

- Évaluation des immeubles de placement – La juste valeur des immeubles de placement représente une estimation du prix convenu entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale. Les estimations et les hypothèses critiques qui sous-tendent l'évaluation des immeubles de placement sont présentées à la note 4.
- Évaluation des actifs et des passifs d'impôt différé – Les estimations et hypothèses critiques qui sous-tendent l'évaluation des actifs et des passifs d'impôt différé sont présentées à la note 20.
- Provision pour créances douteuses – Les estimations et hypothèses critiques qui sous-tendent la valeur de la provision pour créances douteuses sont présentées à la note 25 a) ii).
- Juste valeur des instruments financiers – La juste valeur des instruments financiers est estimée selon le montant pour lequel un instrument pourrait être échangé, ou un passif réglé, entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale. Les estimations et hypothèses critiques qui sous-tendent la juste valeur des instruments financiers sont présentées à la note 25 b).
- Répartition des débentures convertibles – Les estimations et hypothèses critiques qui sous-tendent la répartition des débentures convertibles sont présentées à la note 9.

### s) Méthodes comptables adoptées au cours de l'exercice :

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

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

### t) 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. La FPI ne s'attend pas à ce que cette norme ait une incidence significative sur les états financiers consolidés.

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. La FPI évalue actuellement l'incidence de cette norme modifiée.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011

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

---

## 2. Principales méthodes comptables (suite) :

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

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. La FPI ne s'attend pas à ce que cette norme ait une incidence significative sur les états financiers consolidés.

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. La FPI évalue actuellement l'incidence de cette norme modifiée.

En mai 2011, l'IASB a publié IFRS 10, *États financiers consolidés* (« IFRS 10 »), IFRS 11, *Partenariats* (« IFRS 11 »), et IFRS 12, *Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités* (« IFRS 12 »). IFRS 10 propose un modèle de consolidation unique qui définit le contrôle comme base de consolidation pour tous les types d'entités. IFRS 10 remplace IAS 27, *États financiers consolidés et individuels*, et SIC 12, *Consolidation – Entités ad hoc*. IFRS 11 définit les principes de présentation de l'information financière que les parties à un partenariat doivent appliquer. IFRS 11 annule et remplace IAS 31, *Participations dans des coentreprises*, et SIC 13, *Entités contrôlées conjointement – Apports non monétaires par des coentrepreneurs*. IFRS 12 regroupe, étoffe et remplace les obligations relatives aux informations à fournir pour les filiales, les partenariats, les entreprises associées et les entités structurées non consolidées. En raison de ces nouvelles normes, l'IASB a également publié, modifié et renommé IAS 27, *États financiers consolidés et 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. Cette norme ne devrait avoir aucune incidence sur les capitaux propres et le bénéfice net futurs mais devrait avoir une incidence sur la présentation des états financiers consolidés.

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 ne s'attend pas à ce que cette norme ait une incidence significative sur les états financiers consolidés.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011

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

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

### Acquisitions :

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, la FPI a acquis les immeubles suivants :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date d'acquisition	Type d'immeuble
North 48 Commercial Complex	1	Saskatoon (Sask.)	31 janvier 2012	Bureaux
Aluma Systems Building	1	Edmonton (Alb.)	24 février 2012	Industriel
GSA Phoenix Professional Office Building	1	Phoenix (Ariz.)	29 mars 2012	Bureaux
Westbank Hub Centre North <sup>1</sup>	–	West Kelowna (C.-B.)	16 avril 2012	Commerces de détail
Linden Ridge Shopping Centre	1	Winnipeg (Man.)	23 avril 2012	Commerces de détail
Trimac House	1	Calgary (Alb.)	30 avril 2012	Bureaux
Crowfoot Corner	1	Calgary (Alb.)	30 avril 2012	Commerces de détail
MAX at Kierland	1	Scottsdale (Ariz.)	25 mai 2012	Bureaux
LaSalle Office Portfolio	4	Calgary (Alb.)	11 juin 2012	Bureaux
Whistler Hilton Retail Plaza <sup>2</sup>	1	Whistler (C.-B.)	14 juin 2012	Commerces de détail
RER Industrial Portfolio	4	Minneapolis (Minn.)	6 juillet 2012	Industriel
RGT Industrial Portfolio	17	Toronto (Ont.)	17 juillet 2012	Industriel
Westbank Hub Shopping Centre <sup>3</sup>	1	West Kelowna (C.-B.)	16 août 2012	Commerces de détail
201 Edson	1	Saskatoon (Sask.)	27 août 2012	Industriel
Meadowvale Gateway Portfolio	5	Mississauga (Ont.)	20 septembre 2012	Industriel
Minneapolis Industrial Portfolio II	11	Minneapolis (Minn.)	26 octobre 2012	Industriel
Namao South	1	Edmonton (Alb.)	31 octobre 2012	Commerces de détail
RGT West Portfolio	5	Toronto (Ont.)	22 novembre 2012	Industriel
Circle West	1	Saskatoon (Sask.)	30 novembre 2012	Commerces de détail

1. LA FPI a acquis une participation additionnelle de 25 % dans cet immeuble dans le cadre d'une entente qui a été conclue en deux étapes le 16 avril 2012 et le 11 octobre 2012.

2. La FPI a fait l'acquisition d'une participation de 85 % dans cet immeuble.

3. La FPI a fait l'acquisition d'une participation de 75 % dans cet immeuble.

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

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011

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

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

### Acquisitions (suite) :

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

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date d'acquisition	Type d'immeuble
ADT Building	1	Calgary (Alb.)	7 janvier 2011	Industriel
Dominion Construction Building	1	Calgary (Alb.)	7 janvier 2011	Industriel
EMC Building	1	Edmonton (Alb.)	28 février 2011	Bureaux
Stinson Office Park	1	Minneapolis (Minn.)	31 mars 2011	Bureaux
Portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis	9	Minneapolis (Minn.)	31 mars 2011	Industriel
Cara Foods Building <sup>1</sup>	1	Vaughan (Ont.)	15 avril 2011	Bureaux
3M Distribution Facility	1	Toronto (Ont.)	29 avril 2011	Industriel
1165 Kenaston	1	Ottawa (Ont.)	27 mai 2011	Bureaux
Victoria Square Shopping Centre	1	Regina (Sask.)	31 mai 2011	Commerces de détail
Portefeuille d'immeubles de commerces de détail Ryan	5	Minneapolis (Minn.)	31 mai 2011	Commerces de détail
605 Waterford Park	1	Minneapolis (Minn.)	1 <sup>er</sup> juin 2011	Bureaux
2190 McGillivray Boulevard	1	Winnipeg (Man.)	10 juin 2011	Commerces de détail
415 Yonge Street	1	Toronto (Ont.)	28 juin 2011	Bureaux
Union Hills Office Plaza	1	Phoenix (Ariz.)	30 juin 2011	Bureaux
201 Westcreek Boulevard	1	Toronto (Ont.)	30 juin 2011	Industriel
Plymouth Corporate Campus	1	Minneapolis (Minn.)	6 juillet 2011	Industriel
Stampede Station	1	Calgary (Alb.)	26 juillet 2011	Bureaux
MTS Place	1	Winnipeg (Man.)	31 août 2011	Bureaux
7499 East Paradise Lane	1	Phoenix (Ariz.)	15 septembre 2011	Industriel
Two MarketPointe	1	Minneapolis (Minn.)	22 décembre 2011	Bureaux

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

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

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

	Exercice clos le 31 décembre 2012	Exercice clos le 31 décembre 2011
Immeubles de placement	990 221 \$	678 716 \$
Immeubles de placement en cours de construction	246	–
Dette à long terme, y compris les emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché acquis, déduction faite des coûts de financement	(481 040)	(399 874)
Contrepartie conditionnelle	(200)	(713)
<b>Contrepartie en trésorerie</b>	<b>509 227 \$</b>	<b>278 129 \$</b>
<b>Coûts de transaction passés en charges</b>	<b>8 312 \$</b>	<b>8 821 \$</b>

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011

(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 GSA Phoenix Professional Office Building, le prix d'achat sera ajusté si le bénéfice opérationnel net durant la première année civile 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 a estimé ce passif éventuel à néant au 31 décembre 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. La FPI a estimé ce passif éventuel à 200 \$ à la date d'acquisition.

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 a estimé ce passif éventuel à néant au 31 décembre 2012.

### Cessions :

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, la FPI a cédé l'immeuble suivant :

Immeuble	Emplacement	Date de cession	Type d'immeuble
112 Pennsylvania Avenue	Toronto (Ont.)	12 octobre 2012	Industriel

Le produit de la vente du 112 Pennsylvania Avenue, déduction faite des coûts et de la dette connexe, s'est établi à 1 604 \$. Les actifs et les passifs liés à l'immeuble ont été décomptabilisés, et un profit sur la vente de l'immeuble de 637 \$ a été comptabilisé. Le profit latent antérieur lié à la juste valeur de cet immeuble a été comptabilisé à titre de profit réalisé au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, la FPI a également 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.

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

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

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

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



# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011

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

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

	Exercice clos le 31 décembre 2012		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 l'exercice	3 003 604 \$	20 463 \$	2 052 780 \$	5 405 \$
Ajouts :				
Acquisitions (note 3)	990 221	246	678 716	–
Dépenses d'investissement	19 433	12 866	8 333	19 608
Frais de location	6 447	–	4 313	–
Cessions	(2 790)	–	(13 002)	–
Reclassement d'immeubles de placement en cours de construction	27 552	(27 552)	4 550	(4 550)
Reclassement d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	(58 963)	–	–	–
(Perte) profit de change	(11 678)	(56)	12 199	–
Ajustement des loyers de façon linéaire	5 473	–	5 514	–
Ajout de mesures incitatives à la prise à bail, déduction faite de l'amortissement	9 217	–	4 107	–
Profit lié à la juste valeur	220 622	2 642	246 094	–
<b>Solde, à la fin de l'exercice</b>	<b>4 209 138 \$</b>	<b>8 609 \$</b>	<b>3 003 604 \$</b>	<b>20 463 \$</b>

Les évaluations externes sont effectuées trimestriellement par rotation sur un cycle de quatre ans. Au cycle du quatrième trimestre, 12 immeubles de placement, d'une juste valeur totalisant 92 942 \$ au 31 décembre 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 de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie ou de 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.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011

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

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

Les principales hypothèses utilisées pour évaluer les immeubles de placement, y compris ceux qui sont détenus en vue de la vente, se présentent comme suit :

	31 décembre 2012 <sup>1</sup>			31 décembre 2011 <sup>2</sup>		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Taux d'actualisation	9,75 %	6,50 %	7,68 %	9,50 %	7,25 %	8,02 %
Taux de capitalisation final	9,00 %	5,50 %	6,73 %	9,00 %	6,00 %	7,04 %
Taux de capitalisation	9,00 %	5,25 %	6,46 %	8,50 %	6,25 %	7,08 %
Horizon de placement (en années)	20,0	10,0	10,7	20,0	10,0	10,6

1. Les principales hypothèses utilisées aux fins d'évaluation au 31 décembre 2012 tiennent compte de taux qui représentent le portefeuille complet des immeubles de placement de la FPI.

2. 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 31 décembre 2012, la FPI avait mis en vente deux immeubles de placement auprès d'un courtier externe. Ces immeubles de placement, d'une juste valeur de 58 963 \$, ont été classés comme détenus en vue de la vente au 31 décembre 2012.

Au 31 décembre 2012, les immeubles de placement comprenaient des loyers à recevoir amortis selon le mode linéaire d'un montant net de 19 663 \$ (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 88 334 \$ au 31 décembre 2012 (45 777 \$ au 31 décembre 2011).

Au 31 décembre 2012, des immeubles de placement d'une juste valeur de 4 137 932 \$ (2 913 117 \$ au 31 décembre 2011) ont été donnés en garantie aux termes de conventions hypothécaires et de la facilité de crédit.

## 5. Biens et matériel :

	31 décembre 2012	31 décembre 2011
Mobilier et agencements	2 072 \$	– \$
Matériel de bureau et logiciels	1 031	664
Amortissement cumulé	(706)	(353)
	2 397 \$	311 \$

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011

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

## 6. Billets à recevoir :

	31 décembre 2012	31 décembre 2011
Billet à recevoir d'un locataire, venant à échéance en mai 2023, portant intérêt au taux de 5,89 % par année, remboursable en divers versements mensuels mixtes (capital et intérêts). Un cas de défaut aux termes du billet constitue un défaut au bail du locataire.	22 072 \$	23 719 \$
Billet à recevoir, venant à échéance en mars 2013, portant intérêt au taux de 10,00 % par année, remboursable en versements mensuels mixtes (capital et intérêts) de 17 \$ de février 2011 à mars 2012 et portant intérêt au taux de 12,00 % par année, remboursable en versements mensuels mixtes (capital et intérêts) de 20 \$ d'avril 2012 à mars 2013. Le billet à recevoir est non garanti.	1 673	1 718
Autres billets à recevoir	130	–
	23 875	25 437
Tranche à court terme	3 344	1 685
Tranche à long terme	20 531 \$	23 752 \$

## 7. Débiteurs et autres débiteurs :

	31 décembre 2012	31 décembre 2011
Loyers à recevoir (note 25 a) ii)	3 837 \$	2 429 \$
Provision pour créances douteuses (note 25 a) ii)	(162)	(157)
Revenus de recouvrement cumulés	2 561	4 167
Autres montants à recevoir	7 043	5 437
	13 279 \$	11 876 \$

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

	31 décembre 2012	31 décembre 2011
Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer	2 076 958 \$	1 569 857 \$
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	6 145	4 620
Coûts de financement	(9 496)	(7 078)
	2 073 607	1 567 399
Tranche à court terme	213 001	139 065
Tranche à long terme	1 860 606 \$	1 428 334 \$

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011

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

---

## 8. Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer (suite) :

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 4,42 % et leur taux nominal moyen pondéré était de 4,23 % au 31 décembre 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> janvier 2013 au 14 février 2032.

## 9. Débentures convertibles :

Parallèlement au prospectus mené à terme le 4 mai 2006, la FPI a émis des débentures rachetables convertibles de série C à 6,25 % d'un montant total de 30 000 \$. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, les débentures convertibles de série C d'une valeur nominale de 29 \$ ont été converties, et la FPI a émis 1 681 parts au prix d'exercice de 17,25 \$ la part. Aucune débenture convertible de série C n'a été convertie en parts de la FPI au cours de l'exercice 2011. Le 15 mars 2012, la FPI a racheté la totalité des débentures convertibles de série C en circulation et a remboursé un montant de 29 891 \$ au titre de la valeur nominale des débentures en cours.

Parallèlement à l'acquisition du portefeuille de Fort McMurray qui a pris effet le 30 novembre 2007, la FPI a émis une débenture rachetable convertible de série D à 5,00 % d'un montant total de 20 000 \$. Les intérêts sont versés sur une base semestrielle le 30 mai et le 30 novembre. La débenture convertible pourra être convertie en parts de la FPI au gré du porteur après le 30 novembre 2009 au prix de 17,75 \$ la part. La débenture pourra être rachetée contre trésorerie au gré de la FPI en tout temps avant l'échéance sous réserve que le cours des parts soit supérieur à 120 % du prix de conversion. Si la débenture n'est pas convertie en parts de la FPI, elle sera remboursée en trésorerie à son échéance, soit le 30 novembre 2014. Aucune débenture convertible de série D n'a été convertie en parts de la FPI au cours des exercices 2012 et 2011. Le 21 septembre 2012, la FPI a racheté des débentures convertibles de série D d'un montant de 10 000 \$ pour une contrepartie en espèces.

Parallèlement au prospectus mené à terme le 9 juillet 2009, la FPI a émis des débentures rachetables convertibles de série E à 7,50 % d'un montant total de 40 000 \$. Le 15 juillet 2009, des débentures convertibles de série E, d'un montant supplémentaire de 6 000 \$, ont été émises par suite de l'exercice de l'option de surallocation attribuée aux preneurs fermes. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, les débentures convertibles de série E d'une valeur nominale de 9 052 \$ ont été converties, et la FPI a émis 973 311 parts au prix d'exercice de 9,30 \$ la part. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011, des débentures convertibles de série E d'une valeur nominale de 4 661 \$ ont été converties, et la FPI a émis 501 158 parts au prix d'exercice de 9,30 \$ la part. Le 29 juin 2012, la FPI a racheté la totalité des débentures convertibles de série E en circulation et a remboursé un montant de 281 \$ au titre de la valeur nominale des débentures en cours.

Parallèlement au prospectus mené à terme le 22 avril 2010, la FPI a émis des débentures rachetables convertibles de série F à 6,00 % d'un montant total de 75 000 \$. Des débentures convertibles de série F additionnelles ont été émises pour un montant de 11 250 \$ par suite de l'exercice de l'option de surallocation attribuée aux preneurs fermes. Les intérêts sont versés sur une base semestrielle le 30 juin et le 31 décembre. Les débentures convertibles pourront être converties en parts de la FPI au gré du porteur en tout temps avant l'échéance, qui est le 30 juin 2020, au prix de 15,50 \$ la part. Les débentures ne pourront être rachetées par Artis avant le 31 mars 2014. À compter du 31 mars 2014 mais avant le 31 mars 2016, les débentures de série F pourront être rachetées, en tout ou en partie, à un prix équivalent au montant en capital plus les intérêts courus, au gré d'Artis, après un préavis minimal de 30 jours, sous réserve que le cours moyen pondéré des parts corresponde à au moins 125 % du prix de conversion. À compter du 31 mars 2016, les débentures convertibles de série F pourront être rachetées, en tout ou en partie, à un prix correspondant au montant en capital plus les intérêts courus, au gré d'Artis, après un préavis minimal de 30 jours. Ces débentures sont de rang égal aux débentures convertibles émises le 30 novembre 2007. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, des débentures convertibles de série F d'une valeur nominale de 80 \$ ont été converties et la FPI a émis 5 159 parts au prix d'exercice de 15,50 \$ la part. Aucune débenture convertible de série F n'a été convertie en parts de la FPI au cours de l'exercice 2011.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011

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

## 9. Débentures convertibles (suite) :

Parallèlement au prospectus mené à terme le 21 avril 2011, la FPI a émis des débentures convertibles rachetables de série G à 5,75 % d'un montant total de 80 000 \$ US. Des débentures convertibles de série G additionnelles ont été émises pour un montant de 8 000 \$ US par suite de l'exercice de l'option de surallocation attribuée aux preneurs fermes. Les intérêts sont versés sur une base semestrielle le 30 juin et le 31 décembre. Les débentures convertibles pourront être converties en parts de la FPI au gré du porteur en tout temps avant l'échéance, qui est le 30 juin 2018, au prix de 18,96 \$ US la part. Les débentures ne pourront être rachetées par Artis avant le 30 juin 2014. À compter du 30 juin 2014 mais avant le 30 juin 2016, les débentures de série G pourront être rachetées, en tout ou en partie, à un prix équivalent au montant en capital plus les intérêts courus, au gré d'Artis, après un préavis minimal de 30 jours, sous réserve que le cours moyen pondéré des parts corresponde à au moins 125 % du prix de conversion. À compter du 30 juin 2016, les débentures convertibles de série G pourront être rachetées, en tout ou en partie, à un prix correspondant au montant en capital plus les intérêts courus, au gré d'Artis, après un préavis minimal de 30 jours. Ces débentures sont de rang égal aux débentures convertibles émises le 30 novembre 2007 et le 22 avril 2010. Aucune débenture convertible de série G n'a été convertie en parts de la FPI au cours des exercices 2012 et 2011.

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. Dans le cadre de ce reclassement, la FPI a estimé le total de la juste valeur des débentures convertibles au 2 août 2012 et a divisé cette juste valeur en une composante passif et une composante capitaux propres. La juste valeur des débentures convertibles a été calculée d'après le cours des débentures ou, si aucun cours n'existait, d'après une estimation de la valeur actualisée des versements futurs d'intérêts et de capital aux termes de la débenture convertible effectuée au moyen d'un taux d'actualisation qui s'applique à des instruments d'emprunt semblables.

Les débentures convertibles de série D et de série F ont été divisées entre leurs composantes passif et capitaux propres en fonction de la juste valeur estimative de la composante passif. La juste valeur de la composante passif est calculée selon la valeur actualisée des versements futurs d'intérêts et de capital aux termes de la débenture convertible au moyen d'un taux d'actualisation qui s'applique à des instruments d'emprunt semblables sans option de conversion. La valeur attribuée à la composante capitaux propres correspond au total de la juste valeur de l'instrument financier moins la juste valeur de sa composante passif. Le 2 août 2012, des montants de 558 \$ et de 11 029 \$ ont été reclassés des passifs aux capitaux propres en ce qui a trait aux débentures convertibles de série D et de série F, respectivement. Les intérêts débiteurs sur les débentures convertibles sont calculés au moyen de l'application d'un taux d'intérêt effectif de 5,50 % pour la série D et de 6,25 % pour la série F à l'encours de la composante passif. L'écart entre les versements réels des intérêts en espèces et les intérêts débiteurs est ajouté à la composante passif.

Le 2 août 2012, la juste valeur des débentures convertibles de série G a été comptabilisée à titre de passif et aucune valeur n'a été attribuée aux capitaux propres car ces débentures convertibles sont libellées en dollars américains et n'ont pas de taux de conversion fixe en dollars canadiens. Les intérêts débiteurs sur les débentures convertibles de série G sont calculés au moyen de l'application d'un taux d'intérêt effectif de 5,04 % à l'encours de la composante passif. L'écart entre les versements réels des intérêts en espèces et les intérêts débiteurs est ajouté à la composante passif.

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

Émission de débentures convertibles rachetables	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

Exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011

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

## 9. 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 \$	19 \$	6 937 \$	– \$	6 937 \$
Série F	86 170	11 023	84 841	55	84 896	–	84 896
Série G	87 551	–	90 703	(192)	90 511	–	90 511
31 décembre 2012	180 721 \$	11 253 \$	182 462 \$	(118) \$	182 344 \$	– \$	182 344 \$
31 décembre 2011	231 999	–	235 746	–	235 746	–	235 746

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2012, aucun coût de transaction n'a été passé en charges dans le cadre de l'émission de débentures convertibles (3 630 \$ en 2011).

## 10. Crédoiteurs et autres passifs :

	31 décembre 2012	31 décembre 2011
Crédoiteurs et charges à payer	42 198 \$	33 334 \$
Distributions à payer	10 340	7 999
Passif lié aux paiements fondés sur des parts réglés en trésorerie	30	1 157
	52 568 \$	42 490 \$

## 11. 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 146 859 \$ au 31 décembre 2012. Au 31 décembre 2012, la FPI n'avait prélevé aucun montant sur la facilité. Au 31 décembre 2011, la FPI avait prélevé 37 900 \$ sur sa facilité de crédit antérieure.

## 12. 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

Exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011

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

## 12. 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 16 754 \$	23 735 000	361 702
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	248 625	4 005
Régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts	1 047 788	16 122
Solde au 31 décembre 2012	114 884 469	1 449 301 \$

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 13 décembre 2012, 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 10 940 334 parts, ce qui représentait 10 % du flottant de 109 403 338 parts de la FPI au 30 novembre 2012. 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 16 décembre 2013, soit la date à laquelle la FPI aura acheté le nombre maximal de parts permis en vertu de l'offre. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, 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, qui a été modifiée et retraitée le 18 septembre 2012, 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 31 décembre 2012, aucune part n'avait été émise aux termes de cette convention.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011

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

---

## 12. 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.



# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011

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

## 12. Capitaux propres (suite) :

### 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 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 31 décembre 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 débetures convertibles en vertu du prospectus préalable de base simplifié.

Le 15 juin 2012, la FPI a déposé un nouveau prospectus préalable de base simplifié. La FPI pourrait, à l'occasion, pendant la période de 25 mois de validité de ce prospectus préalable de base simplifié, offrir et émettre les titres suivants jusqu'à concurrence d'un prix offert initial maximal de 2 000 000 \$ : i) des parts de fiducie de la FPI; ii) des parts de fiducie privilégiées, pouvant être émises en séries; iii) des titres d'emprunt, qui pourront prendre la forme de 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 31 décembre 2012, la FPI avait émis des parts ordinaires aux termes d'un placement, pour un montant de 69 080 \$, et 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 :

	Exercice clos le 31 décembre 2012	Exercice clos le 31 décembre 2011
Bénéfice de l'exercice	340 339 \$	321 289 \$
Ajustement pour tenir compte des distributions aux porteurs de parts privilégiées	(2 980)	—
Bénéfice de l'exercice attribuable aux porteurs de parts ordinaires	337 359	321 289
Ajustement pour tenir compte des options sur parts	—	150
Ajustement pour tenir compte des débetures convertibles	25 251	11 460
Bénéfice dilué attribuable aux porteurs de parts ordinaires au cours de l'exercice	362 610 \$	332 899 \$

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

Parts ordinaires de base	105 046 401	79 867 112
Incidence des titres ayant un effet dilutif :		
Options sur parts	—	43 311
Débetures convertibles	10 594 643	12 502 592
Parts ordinaires diluées	115 641 044	92 413 015
Bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires :		
De base	3,21 \$	4,02 \$
Dilué	3,14 \$	3,60 \$

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

Exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011

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

## 13. Distributions aux porteurs de parts :

Le tableau suivant présente le total des distributions déclarées aux porteurs de parts pour les exercices clos les 31 décembre :

	2012		2011	
	Total des distributions	Distributions par part	Total des distributions	Distributions par part
Porteurs de parts ordinaires	114 968 \$	1,08 \$	87 183 \$	1,08 \$
Porteurs de parts privilégiées de série A	1 864	0,54	–	–
Porteurs de parts privilégiées de série C	1 116	0,37	–	–

## 14. Produits :

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

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

	31 décembre 2012	31 décembre 2011
Moins de un an	266 310 \$	198 154 \$
Plus de un an et moins de cinq ans	786 082	592 130
Plus de cinq ans	594 208	441 661
	1 646 600 \$	1 231 945 \$

## 15. Coûts de transaction :

La FPI a engagé des coûts de transaction liés aux éléments suivants :

	Exercice clos le 31 décembre 2012	Exercice clos le 31 décembre 2011
Acquisition d'immeubles de placement	(8 312) \$	(8 821) \$
Émission de débentures convertibles	–	(3 630)
Indemnités de résiliation	–	(4 000)
Autres coûts de transaction	(342)	–
	(8 654) \$	(16 451) \$

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011

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

## 16. Perte sur instruments financiers :

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

	Exercice clos le 31 décembre 2012	Exercice clos le 31 décembre 2011
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur :		
Débitures convertibles	(13 915) \$	650 \$
Dérivés sur marchandises	–	196
Swaps de taux d'intérêt	(244)	(4 347)
Contrat à terme de gré à gré et swaps	78	104
Placement en titres de capitaux propres	–	(290)
	(14 081) \$	(3 687) \$

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

	Exercice clos le 31 décembre 2012	Exercice clos le 31 décembre 2011
Charges payées d'avance	(695) \$	(2 819) \$
Débiteurs et autres débiteurs	(1 419)	(5 330)
Trésorerie détenue en fiducie	(1 780)	(255)
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	9 377	4 485
Créditeurs et autres passifs	8 497	6 550
	13 980 \$	2 631 \$

## 18. Avantages du personnel

### a) Régimes de retraite à prestations définies :

Au 31 décembre 2012, la FPI offrait 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. La FPI utilise la date d'évaluation du 31 décembre aux fins comptables pour ses régimes à prestations de retraite définies.

Au 31 décembre 2012, la juste valeur des actifs des régimes s'élevait à 1 696 \$ et l'obligation comptabilisée au titre des régimes de retraite, déduction faite des actifs des régimes, s'élevait à néant. La charge nette au titre des régimes à prestations définies était de 1 042 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2012, et est incluse dans les charges du siège social.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011

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

## 18. Avantages du personnel (suite)

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

	Exercice clos le 31 décembre 2012	Exercice clos le 31 décembre 2011
Fiduciaires	689 \$	493 \$
Principaux dirigeants	3 837	3 030
Autres employés	9 188	—
	13 714 \$	3 523 \$

Les avantages du personnel à court terme comprennent les salaires, les primes et d'autres avantages à court terme. En 2011, les avantages à court terme payés ou payables aux principaux dirigeants représentent la tranche de la rémunération payée ou payable par Marwest Realty relativement au temps consacré aux activités de la FPI. Les principaux dirigeants sont les personnes ayant l'autorité et assumant la responsabilité de la planification, de la direction et du contrôle des activités de la FPI, directement ou indirectement.

### c) Rémunération fondée sur des parts :

	Exercice clos le 31 décembre 2012	Exercice clos le 31 décembre 2011
Fiduciaires	1 040 \$	131 \$
Principaux dirigeants	2 033	488
Autres employés	898	307
	3 971 \$	926 \$

En vertu du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, des options sur parts, des parts assujetties à des restrictions, des parts différées ou des parts payables par versements peuvent être attribuées, sous réserve de 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.

### i) Options sur parts :

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 réglés en trésorerie de la FPI relative aux options sur parts ne sont plus réglés en trésorerie, mais en instruments de capitaux propres, et le passif de 3 530 \$ 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.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011

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

## 18. Avantages du personnel (suite)

c) Rémunération fondée sur des parts (suite) :

i) Options sur parts (suite) :

Pour l'exercice clos le 31 décembre 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 à 3 941 \$ (926 \$ en 2011). Ces options sur parts attribuées deviennent acquises sur une période de quatre ans.

Le sommaire des options sur parts en cours de la FPI pour les exercices clos les 31 décembre 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	(248 625)	13,49	(30 500)	11,28
Échues	(75 250)	14,90	(75 500)	13,98
<b>Solde à la fin de la période</b>	<b>3 689 875</b>	<b>14,92 \$</b>	<b>2 164 250</b>	<b>13,52 \$</b>
Options pouvant être exercées à la fin de la période	604 750		234 938	

Le prix moyen pondéré par part à la date d'exercice pour les options sur parts exercées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012 était de 16,54 \$ (13,84 \$ en 2011).

Les options en cours au 31 décembre 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 \$	175 125	2,25 ans	11,28 \$	45 500
13,30 \$	332 750	2,75 ans	13,30 \$	143 250
13,44 \$	347 000	3,00 ans	13,44 \$	157 000
14,10 \$	1 061 500	3,50 ans	14,10 \$	259 000
16,36 \$	1 773 500	4,25 ans	16,36 \$	—
	<b>3 689 875</b>		<b>14,92 \$</b>	<b>604 750</b>

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011

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

## 18. Avantages du personnel (suite)

c) Rémunération fondée sur des parts (suite) :

ii) Parts assujetties à des restrictions :

Pour l'exercice clos le 31 décembre 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 à 30 \$ (néant en 2011). 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. Chaque part assujettie à des restrictions est évaluée au cours de clôture des parts ordinaires de la FPI à la date de clôture.

Le sommaire des parts assujetties à des restrictions en circulation de la FPI pour les exercices clos les 31 décembre se présente comme suit :

	2012	2011
	Parts	Part
Solde au début de la période	–	–
Attribuées	44 735	–
Cumulées	325	–
Solde à la fin de la période	45 060	–
Parts assujetties à des restrictions dont les droits ont été acquis à la fin de la période	–	–

Au 31 décembre 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

Exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011

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

## 19. Transactions entre parties liées :

La FPI peut émettre des attributions fondées sur des parts aux fiduciaires, aux dirigeants, aux employés et aux conseillers (note 18).

Les autres transactions entre parties liées se détaillent comme suit :

	Exercice clos le 31 décembre 2012	Exercice clos le 31 décembre 2011
Frais de services-conseils	– \$	6 037 \$
Frais d'acquisition	552	3 361
Frais de gestion des immeubles	317	11 155
Salaires et rémunérations recouvrables au titre de la gestion d'immeubles	–	2 078
Mobilier et agencements inscrits à l'actif	1 554	–
Matériel de bureau inscrit à l'actif	343	–
Commissions de renouvellement des baux inscrites à l'actif	1 351	743
Frais liés aux améliorations aux bâtiments inscrits à l'actif	11 059	18 089
Mesures incitatives à la prise à bail inscrites à l'actif	1 451	2 996
Cession de terrains excédentaires	(750)	–
Frais de consultation aux fins de l'évaluation de l'impôt foncier	191	224
Frais de consultation	–	137
Frais juridiques	2 851	1 481
Produits locatifs	(2 245)	(2 627)

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 l'exercice clos le 31 décembre 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 31 décembre 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 31 décembre 2012 était de 26 \$.

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 31 décembre 2012 était de 756 \$.

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 \$.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011

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

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

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 31 décembre 2012 était de 1 137 \$ (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 31 décembre 2012 était de 42 \$.

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 31 décembre 2012 était de néant.

La FPI a engagé des frais de consultation aux fins de l'évaluation de l'impôt foncier, qu'elle a versés à Fairtax Realty Advocates, une société sous le contrôle de membres de la famille proche d'un dirigeant principal. Le montant à payer au 31 décembre 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 31 décembre 2012 était de 705 \$ (200 \$ au 31 décembre 2011).

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	
	31 décembre 2012	31 décembre 2011
Artis General Partner Ltd.	100 %	100 %
AX L.P.	100 %	100 %
Artis US Holdings, Inc.	100 %	100 %
Osborne Street Call Centre Partnership	–	100 %
Winnipeg Square Leaseco Inc.	100 %	100 %
AX Property Management L.P.	100 %	100 %
Artis Property Management General Partner Ltd.	100 %	100 %
AX Longboat G.P. Inc.	50 %	–
AX Longboat L.P.	50 %	–



# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011

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

## 20. Impôt sur le résultat :

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

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

La *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) comporte des dispositions législatives ayant une incidence sur le traitement fiscal d'une fiducie ou d'une société de personnes sous forme d'entité intermédiaire de placement déterminée (une « EIPD ») (les « règles relatives aux EIPD »). Une EIPD s'entend d'une fiducie ou d'une société de personnes dont les titres sont inscrits en bourse ou négociés publiquement, comme une fiducie de revenu.

Aux termes des règles relatives aux EIPD, certaines distributions effectuées par une EIPD ne sont pas déductibles au moment de calculer le bénéfice imposable de cette EIPD, et cette dernière est assujettie à l'impôt sur les distributions à un taux essentiellement équivalent au taux d'imposition général applicable à une société par actions canadienne. Toutefois, les distributions versées par une EIPD à titre de remboursements de capital ne devraient généralement pas être assujetties à l'impôt.

Les règles relatives aux EIPD ne s'appliquent pas aux FPI qui satisfont aux conditions prescrites relativement à la nature de leurs actifs et de leurs produits (les « conditions relatives aux FPI »). La FPI a passé en revue les règles relatives aux EIPD et a évalué leur interprétation et leur application à l'égard des actifs et des produits de la FPI. Bien qu'il existe des incertitudes quant à l'interprétation et à l'application des règles relatives aux EIPD, la FPI est d'avis qu'elle satisfaisait aux conditions relatives aux FPI tout au long des exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011. Par conséquent, la FPI ne comptabilise pas d'actifs ou de passifs d'impôt différé aux fins fiscales.

## 21. Actifs contrôlés conjointement :

Les présents états financiers consolidés comprennent la part des actifs, des passifs, des produits, des charges et des flux de trésorerie revenant à la FPI liés aux actifs contrôlés conjointement au 31 décembre 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	
		31 décembre 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 en 2012.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011

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

## 21. Actifs contrôlés conjointement (suite) :

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

	31 décembre 2012	31 décembre 2011
Actifs non courants	178 121 \$	98 816 \$
Actifs courants	3 975	1 223
	182 096	100 039
Passifs non courants	77 973	50 637
Passifs courants	17 920	2 145
	95 893 \$	52 782 \$
	Exercice clos le 31 décembre 2012	Exercice clos le 31 décembre 2011
Produits	12 427 \$	9 385 \$
Charges	7 931	6 071
	4 496	3 314
(Perte) profit latent(e) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(290)	8 691
Bénéfice opérationnel lié aux immeubles	4 206 \$	12 005 \$
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles	4 349 \$	3 139 \$
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement	(39 493)	(8 985)
Flux de trésorerie provenant des activités de financement	35 761	6 502

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011

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

## 22. 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.

Exercice clos le 31 décembre 2012						
	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Total
Produits	173 354 \$	84 391 \$	47 715 \$	66 782 \$	227 \$	372 469 \$
Charges opérationnelles liées aux immeubles	56 710	33 989	18 161	23 200	–	132 060
	116 644	50 402	29 554	43 582	227	240 409
Produits d'intérêts	1 441	41	45	303	815	2 645
	118 085	50 443	29 599	43 885	1 042	243 054
Charges d'intérêts	40 963	18 483	9 848	12 459	12 531	94 284
Charges du siège social	–	–	–	–	11 993	11 993
Profit de change	–	–	–	–	(2 396)	(2 396)
	40 963	18 483	9 848	12 459	22 128	103 881
	77 122	31 960	19 751	31 426	(21 086)	139 173
Coûts de transaction	(1 894)	(773)	(4 463)	(1 182)	(342)	(8 654)
Perte sur instruments financiers	–	–	–	–	(14 081)	(14 081)
Profit à la cession d'immeubles de placement	–	–	637	–	–	637
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	142 833	35 787	27 291	17 353	–	223 264
<b>Bénéfice (perte) de l'exercice</b>	<b>218 061 \$</b>	<b>66 974 \$</b>	<b>43 216 \$</b>	<b>47 597 \$</b>	<b>(35 509) \$</b>	<b>340 339 \$</b>
Acquisitions d'immeubles de placement	465 416 \$	80 688 \$	155 483 \$	288 880 \$	– \$	990 467 \$
Ajouts aux immeubles de placement et aux immeubles de placement en cours de construction	13 591	13 540	1 365	3 803	–	32 299
Ajouts aux frais de location	2 918	2 016	687	826	–	6 447
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail	7 764	4 321	800	2 681	–	15 566
31 décembre 2012						
	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Total
Total de l'actif	2 218 029 \$	830 544 \$	554 603 \$	756 065 \$	22 673 \$	4 381 914 \$
Total du passif	1 014 065	384 279	280 716	454 720	198 278	2 332 058

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011

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

## 22. Informations sectorielles (suite) :

Exercice clos le 31 décembre 2011						
	Ouest canadien	Centre du Canada	Est du Canada	États-Unis	FPI	Total
Produits	144 957 \$	73 349 \$	36 786 \$	35 420 \$	– \$	290 512 \$
Charges opérationnelles liées aux immeubles	49 819	30 346	14 759	12 775	–	107 699
	95 138	43 003	22 027	22 645	–	182 813
Produits d'intérêts	1 469	42	21	27	1 021	2 580
	96 607	43 045	22 048	22 672	1 021	185 393
Charges d'intérêts	35 854	16 266	7 151	5 785	13 886	78 942
Charges du siège social	–	–	–	–	11 055	11 055
Profit de change	–	–	–	–	1 268	1 268
	35 854	16 266	7 151	5 785	26 209	91 265
	60 753	26 779	14 897	16 887	(25 188)	94 128
Économie d'impôt sur le résultat	–	–	–	469	–	469
Coûts de transaction	(799)	(780)	(4 658)	(2 584)	(7 630)	(16 451)
Perte sur instruments financiers	–	–	–	–	(3 687)	(3 687)
Profit à la cession d'immeubles de placement	–	255	–	481	–	736
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	160 641	31 321	28 154	25 978	–	246 094
<b>Bénéfice (perte) de l'exercice</b>	<b>220 595 \$</b>	<b>57 575 \$</b>	<b>38 393 \$</b>	<b>41 231 \$</b>	<b>(36 505) \$</b>	<b>321 289 \$</b>
Acquisitions d'immeubles de placement	110 839 \$	119 530 \$	165 920 \$	282 427 \$	– \$	678 716 \$
Ajouts aux immeubles de placement et aux immeubles de placement en cours de construction	7 223	16 086	786	3 846	–	27 941
Ajouts aux frais de location	1 975	893	324	1 121	–	4 313
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail	3 394	3 594	326	1 352	–	8 666
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

Exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011

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

---

## 23. Engagements et garanties :

### a) Lettres de crédit :

Au 31 décembre 2012, la FPI avait émis des lettres de crédit d'un montant de 225 \$ (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 31 décembre 2012, le montant estimatif de la dette assujettie à la garantie était de 5 584 \$ (5 733 \$ au 31 décembre 2011) et la durée moyenne pondérée résiduelle estimative était de 4,9 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.

## 24. 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 31 décembre 2012, le ratio de la dette sur la valeur comptable brute était de 47,3 % (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 11). Au 31 décembre 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.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011

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

## 24. Gestion du capital (suite) :

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

	31 décembre 2012	31 décembre 2011
Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer	2 073 607 \$	1 567 399 \$
Débitures convertibles	182 344	235 746
Dettes bancaires	–	37 900
Total de la dette	2 255 951	1 841 045
Capitaux propres	2 049 856	1 269 815
	4 305 807 \$	3 110 860 \$

## 25. 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 surveillant le montant de la dette à taux variable. La majorité des emprunts hypothécaires et des débitures de la FPI portent intérêt à taux fixe. En outre, la direction compare la durée moyenne pondérée restante de la dette à long terme à la durée moyenne résiduelle des contrats de location. Au 31 décembre 2012, la FPI était partie à une dette à taux variable de 529 660 \$ (386 388 \$ au 31 décembre 2011), y compris l'encours de la dette bancaire. Au 31 décembre 2012, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 173 472 \$ de la dette à taux variable (65 061 \$ au 31 décembre 2011).

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

	Incidence sur les charges d'intérêts
Dettes à taux variable	3 186 \$
Dettes à taux fixe échéant dans moins de un an	1 653
	4 839 \$

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011

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

---

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

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

#### i) Risque de marché (suite) :

#### b) Risque de change :

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

Une dépréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au taux de change moyen du dollar canadien de 0,9974 pour l'exercice clos le 31 décembre 2012 et au taux de change de clôture de 0,9949 au 31 décembre 2012 aurait donné lieu à une augmentation du bénéfice net d'environ 3 554 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2012. Une dépréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au dollar canadien aurait également donné lieu à une augmentation d'environ 35 266 \$ des autres éléments de la perte globale pour l'exercice clos le 31 décembre 2012. À l'inverse, une appréciation de 0,10 \$ du dollar américain par rapport au dollar canadien aurait l'effet équivalent contraire. Cette analyse suppose que toutes les variables, en particulier les taux d'intérêt, demeurent constantes.

#### c) Autre risque de prix :

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

#### ii) Risque de crédit :

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

À titre de propriétaire de biens immobiliers, la FPI est exposée à un risque de crédit du fait que les locataires pourraient ne pas être en mesure de payer les loyers contractuels. La direction atténue ce risque en procédant à des vérifications appropriées de la solvabilité des locataires importants et aux vérifications diligentes s'y rapportant. Le portefeuille d'immeubles de la FPI comprend plusieurs catégories d'actifs, dont des immeubles de commerces de détail, des immeubles de bureaux et des immeubles industriels, qui sont répartis dans diverses régions géographiques, soit dans cinq provinces canadiennes et quatre États américains. Une perte de valeur des débiteurs et autres débiteurs de 249 \$ est incluse dans les charges opérationnelles liées aux immeubles pour l'exercice clos le 31 décembre 2012 (231 \$ en 2011). La qualité du crédit des débiteurs et autres débiteurs est considérée comme adéquate.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011

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

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

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

#### ii) Risque de crédit (suite) :

Le classement chronologique des débiteurs se résume comme suit :

	31 décembre 2012	31 décembre 2011
En souffrance – de 0 à 30 jours	2 767 \$	1 516 \$
En souffrance – de 31 à 90 jours	342	301
En souffrance – plus de 91 jours	728	612
	3 837	2 429
Provision pour créances douteuses	(162)	(157)
	3 675 \$	2 272 \$

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

#### iii) Risque de liquidité :

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

Le tableau qui suit présente les échéances estimatives des passifs financiers non dérivés de la FPI au 31 décembre 2012, incluant les créiteurs et autres passifs, les emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer, la dette bancaire et les débentures convertibles, ces dernières étant présentées à leur valeur nominale.

	Total	Moins de 1 an	De 1 an à 3 ans	De 4 ans à 5 ans	Plus de 5 ans
Créiteurs et autres passifs	52 568 \$	52 568 \$	– \$	– \$	– \$
Emprunts hypothécaires, autres emprunts et dette bancaire	2 076 958	214 119	693 843	815 318	353 678
Débentures convertibles	180 721	–	7 000	–	173 721
	2 310 247 \$	266 687 \$	700 843 \$	815 318 \$	527 399 \$



# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011

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

---

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

### b) Juste valeur :

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

La juste valeur des billets à recevoir a été calculée au moyen de l'actualisation des flux de trésorerie de ces actifs financiers en fonction des taux du marché en vigueur à la fin de l'exercice qui s'appliqueraient à des actifs assortis de modalités et de risques de crédit similaires. Compte tenu de ces hypothèses, la juste valeur des billets à recevoir au 31 décembre 2012 a été estimée à 25 506 \$ (23 974 \$ au 31 décembre 2011), comparativement à une valeur comptable de 23 875 \$ (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 31 décembre 2012 a été estimée à 2 137 855 \$ (1 629 144 \$ au 31 décembre 2011), comparativement à une valeur comptable de 2 073 607 \$ (1 567 399 \$ au 31 décembre 2011).

Au 31 décembre 2012, la juste valeur des débentures convertibles de la FPI s'élevait à 187 055 \$ (235 746 \$ au 31 décembre 2011), comparativement à une valeur nominale de 180 721 \$ (231 999 \$ au 31 décembre 2011). La juste valeur est fondée sur le cours du marché des débentures ou, si aucun cours du marché n'existe, elle est établie au moyen de l'actualisation des flux de trésorerie de ces obligations financières en fonction des taux du marché en vigueur à la fin de l'exercice qui s'appliqueraient à une dette assortie de modalités et de risques de crédit similaires.

La FPI a conclu des swaps de taux d'intérêt sur six emprunts hypothécaires. Ces swaps ne sont pas désignés comme relation de couverture. Une perte latente de 244 \$ a été comptabilisée pour l'exercice clos le 31 décembre 2012 (perte latente de 4 347 \$ en 2011), relativement à la juste valeur de ces swaps de taux d'intérêt, donnant lieu à une juste valeur négative de 4 099 \$ au 31 décembre 2012 (3 853 \$ au 31 décembre 2011).

Le 11 décembre 2012, la FPI a conclu un swap visant l'échange d'un montant de 25 000 \$ US contre des fonds libellés en dollars canadiens. Un profit latent de 78 \$ a été comptabilisé pour l'exercice clos le 31 décembre 2012 relativement à ce contrat.

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

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2012 et 2011

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

---

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

Le 15 janvier 2013, la FPI a acquis le 1110 Pettigrew, situé à Régina, en Saskatchewan, pour un prix d'achat de 12 200 \$ payé en espèces.

Le 15 janvier 2013, le solde dû d'un montant de 1 653 \$ sur l'un des billets à recevoir de la FPI a été remboursé.

Le 1<sup>er</sup> février 2013, la FPI a remboursé des emprunts hypothécaires liés à deux immeubles de 23 534 \$ qui arrivaient à échéance. Le 8 février 2013, la FPI a reçu un nouveau financement d'un montant de 25 000 \$.

Le 11 février 2013, la FPI a conclu le premier volet de l'acquisition de Century Crossing III. Cet immeuble est situé à Spruce Grove, en Alberta. Le premier volet a été acquis pour un prix de 16 650 \$ qui a été réglé en espèces. Le total du prix d'achat pour cet immeuble s'élève à 26 400 \$, Le deuxième volet devrait se conclure en juillet 2013.

Le 11 février 2013, la FPI a prolongé l'échéance de son swap afin d'échanger un montant de 25 000 \$ US contre des fonds libellés en dollars canadiens.

Après le 31 décembre 2012, la FPI a prélevé un solde net de 40 000 \$ sur sa facilité de crédit à terme renouvelable.

La FPI a conclu des ententes visant l'acquisition d'immeubles situés en Alberta, au Manitoba et en Ontario. Le total du prix d'achat de ces immeubles s'élève à 100 513 \$. La FPI prévoit que les acquisitions seront conclues en mars, avril, mai et juin 2013 et qu'elles seront financées au moyen d'une contrepartie en espèces et d'un financement hypothécaire existant ou à obtenir.

Des distributions de 0,09 \$ la part pour les mois de janvier et de février 2013 ont été déclarées après le 31 décembre 2012.

## 27. Approbation des états financiers :

Les états financiers consolidés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires et leur date d'autorisation de publication est le 28 février 2013.