



Rapport de gestion Troisième trimestre de 2011

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

RAPPORT DE GESTION

Le présent rapport de gestion portant sur la situation financière et les résultats opérationnels d'Artis Real Estate Investment Trust (« Artis » ou la « FPI ») doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés intermédiaires non audités de la FPI pour les périodes closes le 30 septembre 2011, y compris les notes annexes. Le présent rapport de gestion a été préparé compte tenu des transactions et des événements importants survenus jusqu'au 8 novembre 2011 inclusivement. D'autres documents d'information concernant Artis, notamment la notice annuelle la plus récente de la FPI, ont été déposés auprès des Autorités canadiennes en valeurs mobilières applicables et peuvent être consultés à l'adresse www.sedar.com ou sur notre site Web au www.artisreit.com.

MISE EN GARDE À L'ÉGARD DES DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

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

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

AVIS CONCERNANT LES MESURES NON DÉFINIES PAR LES PCGR

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

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

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

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

TABLE DES MATIÈRES

APERÇU	3
Principaux objectifs	3
Stratégie de placement aux États-Unis	3
Sommaire du portefeuille	4
FAITS SAILLANTS DU TROISIÈME TRIMESTRE DE 2011	6
Croissance du portefeuille	6
Activités de financement	7
Internalisation de la gestion des actifs et des immeubles	7
Distributions	7
PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES	8
NORMES INTERNATIONALES D'INFORMATION FINANCIÈRE	8
ANALYSE DES RÉSULTATS OPÉRATIONNELS	13
Produits et résultat opérationnel net des immeubles	13
Croissance du résultat opérationnel net des immeubles comparables	13
Résultat opérationnel net des immeubles par type d'actif	14
Résultat opérationnel net des immeubles par région	15
Taux d'occupation du portefeuille	17
Activités de location du portefeuille et délais d'expiration des contrats de location	18
Charges d'intérêts	23
Charges du siège social	24
Perte de change	24
Charge d'impôt sur le résultat	24
Coûts de transaction	25
Profit (perte) sur instruments financiers	25
Profit latent lié à la juste valeur des immeubles de placement	26
Autres éléments du résultat global	26
Bénéfice distribuable	26
Distributions	26
Flux de trésorerie liés aux opérations	27
ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE	30
Actif	30
Passif	33
Capitaux propres	35
SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT	35
Obligations contractuelles	35
SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES	36
TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES	38
DONNÉES SUR LES PARTS EN CIRCULATION	39
PERSPECTIVES POUR 2011	39
RISQUES ET INCERTITUDES	40
Propriété des immeubles	40
Taux d'intérêt et financement par emprunt	40
Risque de crédit et répartition des locataires	41
Risque associé au renouvellement des contrats de location	42
Risque fiscal	42
Risque de change	43
Autres risques	43
ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES	43
Évaluation des immeubles de placement	43
Évaluation des débentures convertibles	43
Évaluation des actifs et des passifs d'impôt différé	44
CHANGEMENTS DE MÉTHODES COMPTABLES	44
CONTRÔLES ET PROCÉDURES	45
Contrôle interne à l'égard de l'information financière	45
Contrôles et procédures de communication de l'information	45

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

APERÇU

Artis est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en société qui a été établie, et qui est régie, en vertu des lois de la province du Manitoba. Avec prise d'effet le 15 février 2007, Artis a changé sa dénomination sociale de « Westfield Real Estate Investment Trust » pour « Artis Real Estate Investment Trust ». Le 14 mai 2009, les porteurs de parts ont autorisé les fiduciaires d'Artis à apporter certaines modifications à la déclaration de fiducie d'Artis, lesquelles, si elles étaient mises en application, auraient pour effet de convertir Artis en une fiducie à capital fixe. Au 8 novembre 2011, les fiduciaires d'Artis n'avaient pas encore mis en application lesdites modifications. La déclaration de fiducie a de nouveau été modifiée lors de l'assemblée annuelle et extraordinaire des porteurs de parts qui s'est tenue le 19 mai 2011.

Certains des titres de la FPI sont inscrits à la cote de la Bourse de Toronto (la « TSX »). Les parts de fiducie de la FPI (les « parts ») se négocient sous le symbole AX.UN, et les débentures convertibles de série C, de série E, de série F et de série G de la FPI se négocient sous les symboles AX.DB.C, AX.DB.E, AX.DB.F et AX.DB.U, respectivement. Au 8 novembre 2011, il y avait 83 628 486 parts d'Artis en circulation et 2 235 250 options d'Artis en cours (se reporter à la rubrique « Données sur les parts en circulation » pour un complément d'information).

PRINCIPAUX OBJECTIFS

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

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

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

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

STRATÉGIE DE PLACEMENT AUX ÉTATS-UNIS

Au 30 septembre 2011, environ 14,1 % des immeubles du portefeuille d'Artis, selon le résultat opérationnel net des immeubles annualisé, se trouvent aux États-Unis. Dans le passé, les immeubles commerciaux aux États-Unis étaient plus coûteux et offraient des rendements excluant le facteur d'endettement inférieurs, par rapport à des immeubles comparables au Canada. La situation a changé, et les investisseurs canadiens peuvent acquérir des immeubles de qualité aux États-Unis qui génèrent des rendements relativement plus élevés que ceux d'immeubles au Canada. La direction d'Artis est d'avis que cette situation ne durera pas longtemps et elle a décidé d'en tirer parti et d'appliquer une démarche disciplinée aux fins de l'acquisition d'immeubles aux États-Unis, laquelle s'établit comme suit :

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

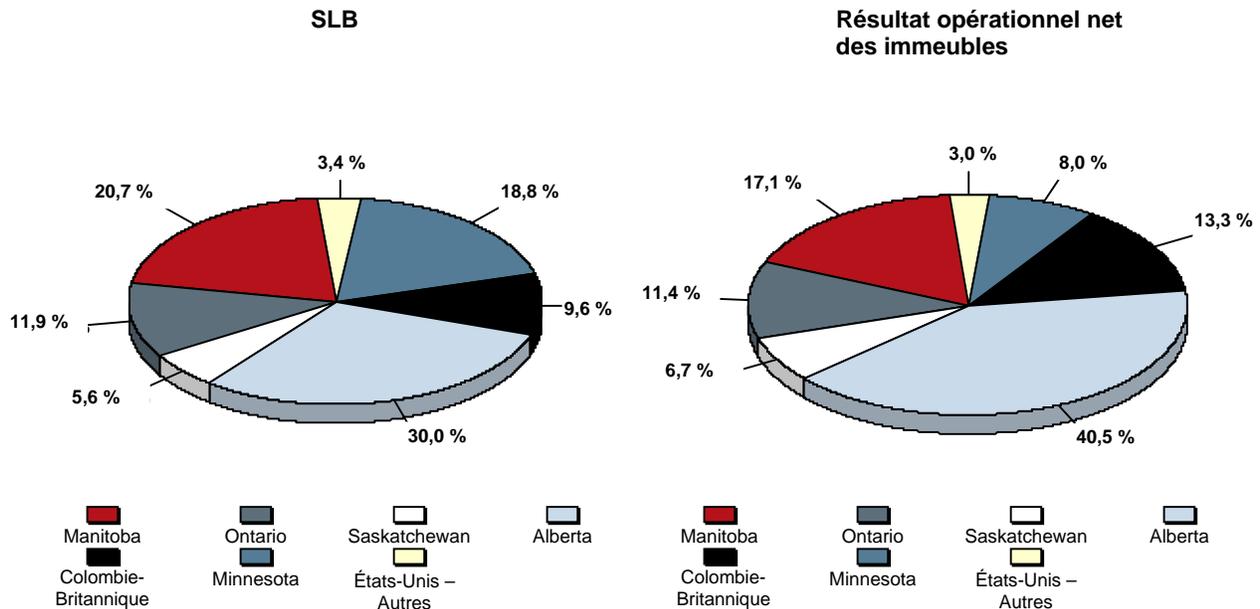
ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

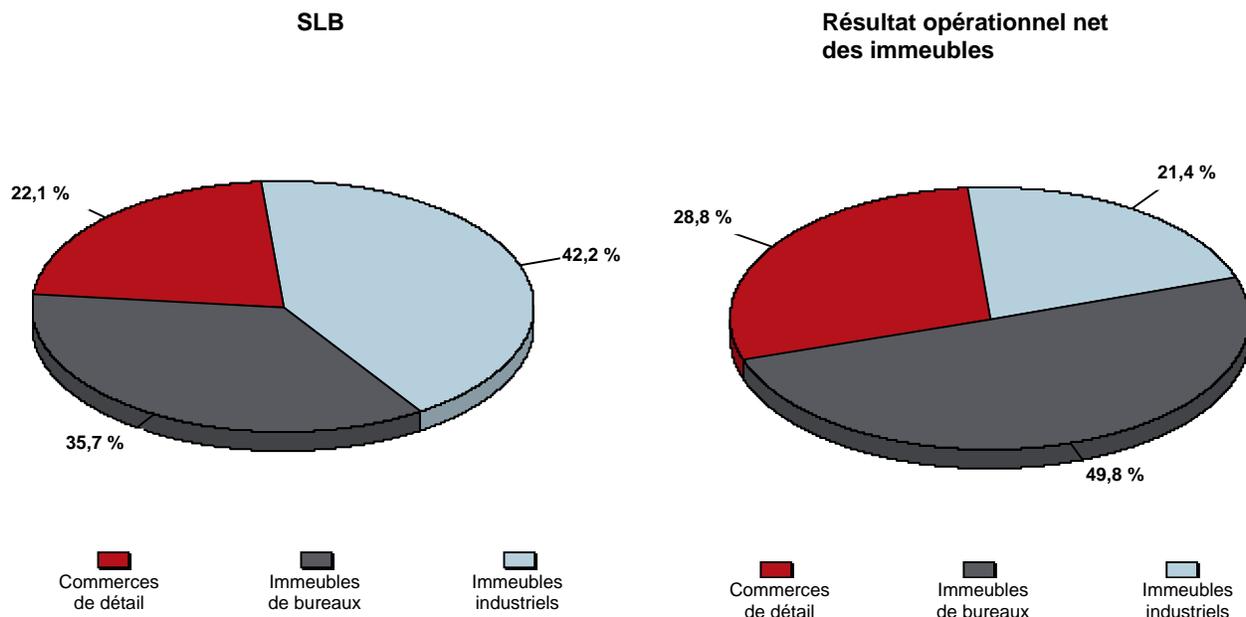
SOMMAIRE DU PORTEFEUILLE

Au 30 septembre 2011, le portefeuille de la FPI était composé de 162 immeubles commerciaux d'une superficie locative brute (« SLB ») totalisant environ 16 709 milliers de pieds carrés (pi²).

Diversification par région :



Diversification par type d'actif :



ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Portefeuille par type d'actif au 30 septembre 2011 (en milliers de pi²)¹

Type d'actif	Municipalité	Province/ État	Nombre d'immeubles	Quote-part de la superficie locative détenue	% de la SLB du portefeuille	Taux d'occupation (%)	% réservé ²
Immeubles industriels							
	Acheson	Alberta	2	265	1,6 %	100,0 %	100,0 %
	Brampton	Ontario	1	301	1,8 %	100,0 %	100,0 %
	Calgary	Alberta	7	596	3,6 %	98,7 %	98,7 %
	Delta	C.-B.	1	70	0,4 %	100,0 %	100,0 %
	Edmonton	Alberta	6	734	4,4 %	97,4 %	97,4 %
	Mississauga	Ontario	1	158	0,9 %	95,5 %	95,5 %
	Nisku	Alberta	1	23	0,1 %	100,0 %	100,0 %
	Red Deer	Alberta	1	126	0,8 %	85,2 %	94,0 %
	Saskatoon	Sask.	1	163	1,0 %	100,0 %	100,0 %
	Toronto	Ontario	1	319	1,9 %	100,0 %	100,0 %
	Winnipeg	Manitoba	29	1 760	10,5 %	95,9 %	97,5 %
Immeubles industriels – total			51	4 515	27,0 %	97,2 %	98,1 %
Immeubles de bureaux							
	Burnaby	C.-B.	3	436	2,6 %	97,7 %	97,7 %
	Calgary	Alberta	12	1 497	9,0 %	94,5 %	95,8 %
	Edmonton	Alberta	1	29	0,2 %	100,0 %	100,0 %
	Mississauga	Ontario	2	244	1,5 %	98,0 %	98,0 %
	Nanaimo	C.-B.	2	68	0,4 %	100,0 %	100,0 %
	Ottawa	Ontario	1	181	1,1 %	100,0 %	100,0 %
	Red Deer	Alberta	1	149	0,9 %	100,0 %	100,0 %
	Toronto	Ontario	2	737	4,4 %	96,7 %	97,2 %
	Vancouver	C.-B.	1	174	1,0 %	99,4 %	100,0 %
	Vaughan	Ontario	1	50	0,3 %	100,0 %	100,0 %
	Winnipeg	Manitoba	7	1 296	7,7 %	96,7 %	97,5 %
Immeubles de bureaux – total			33	4 861	29,1 %	96,6 %	97,3 %
Commerces de détail							
	Calgary	Alberta	5	426	2,6 %	99,5 %	99,5 %
	Coquitlam	C.-B.	1	82	0,5 %	97,8 %	97,8 %
	Cranbrook	C.-B.	1	290	1,7 %	94,5 %	94,5 %
	Delta	C.-B.	1	75	0,4 %	98,6 %	98,6 %
	Edmonton	Alberta	2	165	1,0 %	100,0 %	100,0 %
	Edson	Alberta	1	20	0,1 %	100,0 %	100,0 %
	Estevan	Sask.	1	38	0,2 %	100,0 %	100,0 %
	Fort McMurray	Alberta	8	194	1,2 %	98,9 %	100,0 %
	Grande Prairie	Alberta	4	379	2,3 %	97,4 %	98,4 %
	Lethbridge	Alberta	1	53	0,3 %	100,0 %	100,0 %
	Medicine Hat	Alberta	1	162	1,0 %	97,2 %	97,2 %
	Moose Jaw	Sask.	1	38	0,2 %	100,0 %	100,0 %
	Nanaimo	C.-B.	2	90	0,5 %	64,7 %	64,7 %
	Regina	Sask.	8	553	3,3 %	96,6 %	97,9 %
	Saskatoon	Sask.	2	143	0,9 %	100,0 %	100,0 %
	Spruce Grove	Alberta	1	112	0,7 %	98,3 %	100,0 %
	St. Albert	Alberta	1	21	0,1 %	100,0 %	100,0 %
	Vancouver	C.-B.	1	91	0,5 %	99,3 %	99,0 %
	Westbank/West Kelowna	C.-B.	2	231	1,4 %	99,1 %	99,5 %
	Winnipeg	Manitoba	4	414	2,5 %	98,0 %	98,6 %
Commerces de détail – total			48	3 577	21,4 %	97,2 %	97,7 %
Total du portefeuille au Canada			132	12 953	77,5 %	97,0 %	97,7 %

1. Exclut les immeubles en cours de réaménagement.

2. Le pourcentage de superficie réservé est calculé en fonction des baux signés au 30 septembre 2011.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Portefeuille aux États-Unis par type d'actif au 30 septembre 2011 (en milliers de pi²)¹

Type d'actif	Municipalité	Province/ État	Nombre d'immeubles	Quote-part de la superficie locative détenue	% de la SLB du portefeuille	Taux d'occupation (%)	% réservé ²
Immeubles industriels	Minneapolis	MN	16	2 396	14,3 %	88,2 %	88,3 %
	Phoenix	AZ	1	99	0,6 %	100,0 %	100,0 %
Immeubles industriels – total			17	2 495	14,9 %	88,7 %	88,8 %
Immeubles de bureaux	Minneapolis	MN	3	626	3,8 %	94,8 %	95,3 %
	New Hartford	NY	1	123	0,7 %	100,0 %	100,0 %
	Phoenix	AZ	2	249	1,5 %	97,4 %	97,4 %
	Tampa	FL	1	107	0,6 %	100,0 %	100,0 %
Immeubles de bureaux – total			7	1 105	6,6 %	96,5 %	96,8 %
Commerces de détail	Minneapolis	MN	5	110	0,7 %	93,9 %	95,2 %
Commerces de détail – total			5	110	0,7 %	93,9 %	95,2 %
Total du portefeuille aux États-Unis			29	3 710	22,2 %	91,1 %	91,3 %
Total – Canada et États-Unis			161	16 663	99,7 %	95,7 %	96,3 %

Immeubles en cours de réaménagement (en milliers de pi²)

Type d'actif	Municipalité	Province/ État	Nombre d'immeubles	Quote-part de la superficie locative détenue	% de la SLB du portefeuille	Immeuble	% réservé ²
Immeubles industriels	Airdrie	Alberta	1	27	0,2 %	Airdrie Flex – Industrial	68,1 %
Immeubles de bureaux	Edmonton	Alberta	–	19	0,1 %	North City Office	10,4 %
Immeubles en cours de réaménagement – total			1	46	0,3 %		44,3 %

1. Exclut les immeubles en cours de réaménagement.

2. Le pourcentage de superficie réservé est calculé en fonction des baux signés au 30 septembre 2011.

FAITS SAILLANTS DU TROISIÈME TRIMESTRE DE 2011

CROISSANCE DU PORTEFEUILLE

Au cours du troisième trimestre de 2011, Artis a acquis quatre immeubles commerciaux et en a cédé un.

	Immeubles de bureaux		Commerces de détail		Immeubles industriels		Total	
	Nombre d'immeubles	Milliers de pi ²						
Portefeuille d'immeubles au 31 décembre 2010	31	4 427	46	3 238	56	4 933	133	12 598
Acquisitions d'immeubles au premier trimestre de 2011	2	333	–	–	11	1 557	13	1 890
Constructions d'immeubles au premier trimestre de 2011	–	18	–	–	–	–	–	18
Cessions d'immeubles au premier trimestre de 2011	–	–	–	–	(1)	(108)	(1)	(108)
Acquisitions d'immeubles au deuxième trimestre de 2011 ¹	5	770	7	449	2	620	14	1 839
Acquisitions d'immeubles au troisième trimestre de 2011	2	437	–	–	2	182	4	619
Cessions d'immeubles au troisième trimestre de 2011	–	–	–	–	(1)	(147)	(1)	(147)
Total pour 2011	9	1 558	7	449	13	2 104	29	4 111
Portefeuille d'immeubles au 30 septembre 2011	40	5 985	53	3 687	69	7 037	162	16 709

1. Cara Foods, qui était auparavant classé dans les immeubles industriels, a été reclassé dans les immeubles de bureaux au troisième trimestre de 2011.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Acquisitions d'immeubles :

Au cours du troisième trimestre de 2011, Artis a fait l'acquisition des actifs suivants : l'immeuble Plymouth Corporate Campus, l'immeuble Stampede Station, la MTS Place et le 7499 East Paradise Lane. L'immeuble Plymouth Corporate Campus représente une superficie locative de 83 617 pieds carrés entièrement louée dans un complexe industriel de salles d'exposition, situé à Minneapolis, dans le Minnesota. L'immeuble Stampede Station est un immeuble de bureaux de dix étages nouvellement construit de catégorie AA, situé à Calgary, en Alberta, et d'une superficie locative de 162 502 pieds carrés. L'immeuble Stampede Station est entièrement loué par plusieurs locataires affichant une cote de crédit élevée en vertu de baux à long terme. La MTS Place représente une superficie locative de 274 712 pieds carrés entièrement louée, située à Winnipeg, au Manitoba. Le 7499 East Paradise Lane est un immeuble industriel de 98 555 pieds carrés entièrement loué, situé à Phoenix, en Arizona.

Cession d'immeubles :

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

ACTIVITÉS DE FINANCEMENT

Prospectus préalable de base simplifié :

Le 28 juillet 2010, la FPI a publié un prospectus préalable de base. Pendant la durée de validité de ce prospectus préalable de base simplifié, qui est de 25 mois, la FPI peut, à l'occasion, offrir et émettre les titres suivants jusqu'à concurrence de 750 000 \$ du prix initial de l'offre : i) des parts de fiducie de la FPI; ii) des parts de fiducie privilégiées pouvant être émises en séries; iii) des titres de créance sous la forme de débentures, de billets ou d'autres types de titres de créance pouvant être émis en séries; iv) des bons de souscription de parts; v) des reçus de souscription visant l'achat de titres de fiducie. Au cours du troisième trimestre de 2011, la FPI n'a pas émis de parts en vertu du prospectus préalable de base simplifié.

Programme de financement par titres au cours du marché :

Le 17 septembre 2010, Artis a conclu une convention de placement de titres avec un placeur pour compte exclusif visant l'émission et la vente, à l'occasion, jusqu'au 19 septembre 2012, d'un maximum de 5 300 000 parts de la FPI par voie de « placements au cours du marché ». La date exacte de la vente des parts et le nombre réel de parts vendues pendant la durée du placement seront établis par la FPI, à son appréciation. 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 de Toronto. Au troisième trimestre de 2011, aucune part n'a été émise en vertu de cette convention.

INTERNALISATION DE LA GESTION DES ACTIFS ET DES IMMEUBLES

Conformément à l'annonce qui a été faite le 9 novembre 2010, Artis et Marwest Realty Advisors Inc. (« Marwest Realty ») ont accepté de négocier de bonne foi les modalités aux termes desquelles Artis internalisera la gestion de ses actifs. Artis prévoit mener à terme le processus d'internalisation au plus tard le 31 décembre 2011. Les négociations progressent de manière satisfaisante, et les fonctions de gestion des actifs devraient être entièrement internalisées le 1^{er} janvier 2012.

Artis a également annoncé qu'elle avait entamé les dernières étapes de la négociation portant sur l'internalisation de la gestion des immeubles. Selon Artis, l'accord général de gestion des immeubles conclu entre la FPI et Marwest Management Canada Ltd. (« Marwest Management ») devrait prendre fin le 1^{er} janvier 2012.

La gestion des 78 immeubles qui sont, à l'heure actuelle, gérés directement par Marwest Management sera internalisée. Trois immeubles de la FPI sont actuellement gérés par Marwest Management en vertu d'accords spécifiques de gestion d'immeubles qui devraient demeurer en vigueur. Quarante-et-un immeubles de la FPI sont actuellement gérés par des tiers en vertu d'un contrat de sous-traitance avec Marwest Management. Les ententes de service conclues avec ces tiers seront transférées par Marwest Management à la FPI et demeureront en vigueur.

DISTRIBUTIONS

Au troisième trimestre de 2011, Artis a versé des distributions totales de 22 528 \$ (64 122 \$ depuis le début de l'exercice) aux porteurs de parts, et une tranche de 2 852 \$ (6 912 \$ depuis le début de l'exercice) de ce montant a été versée au moyen du réinvestissement des distributions, aux termes du régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts d'Artis (le « RRD »).

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES

en milliers, sauf les montants par part

	Trimestres		Périodes de neuf mois	
	clos les 30 septembre		clos les 30 septembre	
	2011	2010	2011	2010
Produits	78 427 \$	46 184 \$	207 572 \$	119 151 \$
Bénéfice opérationnel net des immeubles	49 111 \$	29 928 \$	130 652 \$	78 372 \$
Bénéfice de la période	63 505 \$	8 687 \$	254 550 \$	8 642 \$
Bénéfice de base par part	0,76 \$	0,14 \$	3,25 \$	0,17 \$
Bénéfice dilué par part	0,49 \$	0,14 \$	2,74 \$	0,17 \$
Distributions	22 528 \$	16 425 \$	64 122 \$	42 990 \$
Distributions par part	0,27 \$	0,27 \$	0,81 \$	0,81 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations	25 976 \$	14 521 \$	65 568 \$	35 850 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part	0,31 \$	0,24 \$	0,84 \$	0,70 \$
Flux de trésorerie après ajustements ¹	26 910 \$	14 521 \$	71 280 \$	39 604 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part après ajustements ¹	0,32 \$	0,24 \$	0,91 \$	0,77 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations – ratio de distribution, après ajustements ¹	84,4 %	112,5 %	89,0 %	105,2 %
Nombre moyen pondéré de parts (de base)	83 380	60 493	78 416	51 268

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

Artis procède activement à l'acquisition d'immeubles depuis le quatrième trimestre de 2009. En raison de ces acquisitions ainsi que de la croissance des produits des immeubles comparables, Artis a augmenté de 32 243 \$, ou 69,8 %, ses produits du troisième trimestre de 2011 par rapport aux résultats du troisième trimestre de 2010 (88 421 \$, ou 74,2 %, depuis le début de l'exercice). Le bénéfice opérationnel net des immeubles s'est accru de 19 183 \$, ou 64,1 %, par rapport aux résultats du troisième trimestre de 2010 (52 280 \$, ou 66,7 %, depuis le début de l'exercice).

Les flux de trésorerie liés aux opérations se sont accrus de 11 455 \$, ou 78,9 %, par rapport au troisième trimestre de 2010, et de 29 718 \$, ou 82,9 %, d'un exercice à l'autre. Ces hausses tiennent principalement aux acquisitions effectuées en 2010 et en 2011. Les flux de trésorerie liés aux opérations de base se sont accrus de 0,07 \$, ou 29,2 %, par rapport aux résultats du troisième trimestre de 2010, et de 0,14 \$, ou 20,0 %, d'un exercice à l'autre. Les flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements se sont accrus de 12 389 \$, ou 85,3 %, par rapport à ceux du troisième trimestre de 2010, et de 31 676 \$, ou 80,0 %, d'un exercice à l'autre. Les flux de trésorerie liés aux opérations de base après ajustements se sont accrus de 0,08 \$ (0,14 \$ depuis le début de l'exercice), ou 33,3 % (18,2 % depuis le début de l'exercice), par rapport à ceux du troisième trimestre de 2010.

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

NORMES INTERNATIONALES D'INFORMATION FINANCIÈRE

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

INCIDENCE DE L'ADOPTION DES IFRS

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

PREMIÈRE APPLICATION DES IFRS

IFRS 1, *Première application des Normes internationales d'information financière* (« IFRS 1 »), comporte toutes les exigences transitoires en matière de comptabilisation, d'évaluation, de présentation et d'information à fournir applicables lors de la première application des IFRS par une entité. IFRS 1 comporte également une directive relative à l'application rétrospective de chaque norme, ainsi que certaines exceptions obligatoires et un nombre limité d'exceptions optionnelles possibles. Conformément à IFRS 1, la FPI a choisi d'appliquer les IFRS prospectivement à tous les regroupements d'entreprises qui ont eu lieu à compter de la date de transition du 1^{er} janvier 2010. Quant aux autres exemptions optionnelles, soit elles ne sont pas applicables à Artis, soit elles ne sont pas utilisées lors de la transition aux IFRS. Conformément à IFRS 1, la FPI a eu recours à une exception obligatoire lui permettant de se soustraire à l'application rétrospective de l'ensemble des IFRS pour ce qui est des estimations. Les connaissances a posteriori n'ont pas été utilisées pour créer ou réviser les estimations, et, par conséquent, les estimations faites dans le passé par la FPI en vertu du référentiel comptable antérieur correspondent à leur application en vertu des IFRS au 1^{er} janvier 2010. Les autres exceptions obligatoires ne s'appliquent pas à la FPI.

INCIDENCE DES IFRS SUR LA SITUATION FINANCIÈRE DE 2010

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

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

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

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

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

Autres actifs :

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

Impôt différé :

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

Billets à recevoir :

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

Débiteurs et autres débiteurs :

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

Emprunts hypothécaires et autres emprunts :

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

Débetures convertibles :

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

Passifs incorporels :

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Passif au titre des parts de fiducie :

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

Le 14 mai 2010, les parts de fiducie en vertu des IFRS ont été reclassées dans les capitaux propres, alors qu'elles étaient auparavant classées dans le passif à la juste valeur du passif à cette date, soit 575 885 \$.

Créditeurs et autres passifs :

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

INCIDENCE DES IFRS SUR LES RÉSULTATS OPÉRATIONNELS DE 2010

Produits :

Selon le modèle de la juste valeur de comptabilisation des immeubles de placement, les immobilisations incorporelles historiques et les passifs incorporels historiques établis en vertu du référentiel comptable antérieur ne sont plus comptabilisés séparément et, par conséquent, ils ne sont plus amortis en vertu des IFRS. L'arrêt de l'amortissement des immobilisations incorporelles historiques et des passifs incorporels historiques a donné lieu à une diminution des produits de 2 974 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2010, de 8 612 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2010 et de 11 633 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2010.

En vertu du référentiel comptable antérieur, la FPI était tenue de comptabiliser les mesures incitatives à la prise à bail en réduction du produit locatif. Les IFRS exigent le même traitement; toutefois, la définition des mesures incitatives à la prise à bail diffère de celle qu'utilisait la FPI en vertu de l'application antérieure des PCGR. Toutes les mesures incitatives à la prise à bail de la FPI en vertu des IFRS sont amorties en réduction du produit locatif, exception faite de certaines améliorations locatives considérées comme avantageuses pour la FPI. Cela a donné lieu à une diminution des produits de 829 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2010, de 1 637 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2010 et de 2 500 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2010.

En vertu des IFRS, les améliorations locatives ne sont pas amorties, ce qui a donné lieu à une hausse des produits de 51 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2010, de 140 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2010 et de 196 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2010.

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

Charges d'intérêts :

Selon le modèle de la juste valeur de comptabilisation des débentures convertibles, aucun ajustement du passif en fonction de l'accroissement n'est exigé. L'incidence de l'arrêt de la comptabilisation de l'accroissement relativement aux débentures convertibles a donné lieu à une diminution des charges d'intérêts de 601 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2010, de 1 659 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2010 et de 2 223 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2010.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

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

Charges du siège social :

Comme il a déjà été mentionné, le mode d'évaluation des options sur parts en vertu des IFRS diffère de celui en vertu du référentiel comptable antérieur. Ce changement a donné lieu à une augmentation des charges du siège social de 636 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2010, de 542 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2010 et de 368 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Selon le modèle de la juste valeur, l'amortissement des immeubles de placement n'est pas comptabilisé. L'arrêt de la comptabilisation des immobilisations incorporelles historiques et des passifs incorporels historiques, dont il a déjà été question, ainsi que l'arrêt de la comptabilisation de la charge d'amortissement au titre des immeubles de placement, s'est traduit par une diminution de la charge d'amortissement de 18 205 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2010, de 46 745 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2010 et de 68 372 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Tel qu'il a déjà été mentionné, le traitement comptable des mesures incitatives à la prise à bail par la FPI a donné lieu à une diminution de la charge d'amortissement de 829 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2010, de 1 637 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2010 et de 2 500 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Coûts de transaction :

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

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2010 et pour l'exercice clos le 31 décembre 2010, des coûts de transaction de 4 286 \$, de 9 120 \$ et de 15 792 \$, respectivement, attribuables à l'acquisition d'immeubles, ont été comptabilisés en charges conformément aux IFRS, puisque ces acquisitions étaient considérées comme des regroupements d'entreprises. En vertu du référentiel comptable antérieur, les coûts de transaction liés à l'acquisition d'immeubles étaient inscrits à l'actif.

Variations latentes liées à la juste valeur des instruments financiers :

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

Comme il a déjà été mentionné, le mode d'évaluation des débetures convertibles en vertu des IFRS diffère de celui employé en vertu du référentiel comptable antérieur, ce qui a donné lieu à la comptabilisation de profits et de pertes liés à la juste valeur en vertu des IFRS. Une perte latente liée à la juste valeur des débetures convertibles de 13 825 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2010 et de 4 044 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2010 ont été comptabilisées, tandis qu'un profit de 5 676 \$ a été comptabilisé pour l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Charge d'impôt sur le résultat :

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

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

Étant donné que la FPI a choisi d'utiliser le modèle de la juste valeur afin de comptabiliser les immeubles de placement, le résultat net d'une période donnée pourrait être supérieur ou inférieur à celui établi en vertu du référentiel comptable antérieur, selon qu'une augmentation ou une diminution de la juste valeur est survenue au cours de la période. Les variations de la juste valeur se sont traduites par une augmentation du bénéfice net de 14 434 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2010, de 25 151 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2010 et de 36 365 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2010.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Autres éléments de la perte globale :

Du fait que la FPI a décidé d'évaluer les immeubles de placement selon la méthode comptable à la juste valeur en vertu des IFRS, la perte de change latente comprise dans les autres éléments de la perte globale a augmenté, passant de 179 \$ en vertu du référentiel comptable antérieur à 184 \$ en vertu des IFRS pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2010, et elle a également augmenté pour l'exercice clos le 31 décembre 2010, passant de 273 \$ en vertu du référentiel comptable antérieur à 310 \$ en vertu des IFRS. Cette augmentation tient au changement du mode d'évaluation de la valeur comptable des immeubles de placement, qui étaient évalués au coût amorti en vertu du référentiel comptable antérieur et qui sont désormais évalués à la juste valeur en vertu des IFRS.

ANALYSE DES RÉSULTATS OPÉRATIONNELS

PRODUITS ET RÉSULTAT OPÉRATIONNEL NET DES IMMEUBLES

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

En vertu des IFRS, Artis constate les hausses de loyer par paliers selon le mode linéaire sur toute la durée du bail non résiliable. Au troisième trimestre de 2011, des ajustements de loyer de 1 479 \$ (4 006 \$ depuis le début de l'exercice) ont été comptabilisés selon le mode linéaire, comparativement à 772 \$ au troisième trimestre de 2010 (1 884 \$ depuis le début de l'exercice).

Au troisième trimestre de 2011, la FPI a comptabilisé un amortissement de 1 199 \$ (3 313 \$ depuis le début de l'exercice) en réduction des produits provenant des mesures incitatives à la prise à bail, comparativement à 904 \$ au troisième trimestre de 2010 (1 834 \$ depuis le début de l'exercice).

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

CROISSANCE DU RÉSULTAT OPÉRATIONNEL NET DES IMMEUBLES COMPARABLES

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

	Trimestres clos les		Périodes de neuf	
	30 septembre		mois closes les	
	2011	2010	2011	2010
Produits ¹	36 942 \$	35 587 \$	103 186 \$	100 518 \$
Charges opérationnelles des immeubles	14 724	13 456	39 574	36 322
Bénéfice opérationnel net des immeubles	22 218	22 131	63 612	64 196
Ajouter (déduire) les ajustements aux produits sans effet de trésorerie :				
Ajustement des loyers selon le mode linéaire	(112)	(317)	(501)	(1 006)
Amortissement des mesures incitatives à la prise à bail	1 023	890	2 814	1 811
Bénéfice opérationnel net des immeubles moins les ajustements aux produits sans effet de trésorerie	23 129 \$	22 704 \$	65 925 \$	65 001 \$

1. Les produits du premier trimestre de 2010 ont été ajustés en fonction d'une indemnité de résiliation de bail reçue relativement à un immeuble de bureaux situé à Winnipeg et du revenu découlant d'un ajustement après clôture.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Artis a augmenté de 425 \$ (924 \$ depuis le début de l'exercice), ou 1,9 % (1,4 % depuis le début de l'exercice), son bénéfice opérationnel net des immeubles, moins les ajustements des produits sans effet de trésorerie, par rapport au troisième trimestre de 2010.

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

	Trimestres clos les 30 septembre				Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			
	2011	2010	Variation	Variation en %	2011	2010	Variation	Variation en %
Commerces de détail	7 570 \$	7 713 \$	(143) \$	(1,9) %	22 994 \$	22 862 \$	132 \$	0,6 %
Immeubles de bureaux	11 966	11 421	545	4,8 %	32 188	31 791	397	1,2 %
Immeubles industriels	3 593	3 570	23	0,6 %	10 743	10 348	395	3,8 %
Total	23 129 \$	22 704 \$	425 \$	1,9 %	65 925 \$	65 001 \$	924 \$	1,4 %

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

	Trimestres clos les 30 septembre				Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			
	2011	2010	Variation	Variation en %	2011	2010	Variation	Variation en %
Alberta	13 604 \$	13 421 \$	183 \$	1,4 %	40 282 \$	40 029 \$	253 \$	0,6 %
Colombie-Britannique	1 649	1 693	(44)	(2,6) %	4 955	4 784	171	3,6 %
Manitoba	5 857	5 566	291	5,2 %	14 634	14 087	547	3,9 %
Saskatchewan	2 019	2 024	(5)	(0,2) %	6 054	6 101	(47)	(0,8) %
Total	23 129 \$	22 704 \$	425 \$	1,9 %	65 925 \$	65 001 \$	924 \$	1,4 %

Comparaison des taux d'occupation des immeubles comparables :

Par région	Aux 30 septembre		Par type d'actif	Aux 30 septembre	
	2011	2010		2011	2010
Alberta	96,0 %	95,8 %	Commerces de détail	98,6 %	99,4 %
Colombie-Britannique	99,3 %	99,7 %	Immeubles de bureaux	95,3 %	94,3 %
Manitoba	95,3 %	95,8 %	Immeubles industriels	95,0 %	96,1 %
Saskatchewan	99,1 %	99,7 %			
Total	96,1 %	96,3 %		96,1 %	96,3 %

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL NET DES IMMEUBLES PAR TYPE D'ACTIF

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

	Trimestres clos les 30 septembre					
	2011			2010		
	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels
Produits	20 148 \$	42 125 \$	16 154 \$	15 126 \$	22 013 \$	9 045 \$
Charges opérationnelles des immeubles	6 757	16 892	5 667	4 458	8 954	2 844
Bénéfice opérationnel net des immeubles	13 391 \$	25 233 \$	10 487 \$	10 668 \$	13 059 \$	6 201 \$
Quote-part du bénéfice opérationnel net des immeubles	27,3 %	51,3 %	21,4 %	35,6 %	43,7 %	20,7 %

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre					
	2011			2010		
	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels
Produits	55 716 \$	108 760 \$	43 096 \$	39 803 \$	55 219 \$	24 129 \$
Charges opérationnelles des immeubles	18 085	43 700	15 135	11 778	21 200	7 801
Bénéfice opérationnel net des immeubles	37 631 \$	65 060 \$	27 961 \$	28 025 \$	34 019 \$	16 328 \$
Quote-part du bénéfice opérationnel net des immeubles	28,8 %	49,8 %	21,4 %	35,8 %	43,4 %	20,8 %

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL NET DES IMMEUBLES PAR RÉGION

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

	Trimestre clos le 30 septembre 2011							
	Canada					États-Unis		
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	MN	Autres	
Produits	28 680 \$	8 905 \$	13 924 \$	10 677 \$	5 123 \$	8 676 \$	2 442 \$	
Charges opérationnelles des immeubles	10 080	3 030	6 097	4 143	1 697	3 516	753	
Bénéfice opérationnel net des immeubles	18 600 \$	5 875 \$	7 827 \$	6 534 \$	3 426 \$	5 160 \$	1 689 \$	
Quote-part du bénéfice opérationnel net des immeubles	37,9 %	12,0 %	15,9 %	13,3 %	7,0 %	10,5 %	3,4 %	

	Trimestre clos le 30 septembre 2010							
	Canada					États-Unis		
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	MN	Autres	
Produits	24 005 \$	6 477 \$	11 508 \$	– \$	3 498 \$	696 \$	– \$	
Charges opérationnelles des immeubles	7 451	2 195	5 504	–	936	170	–	
Bénéfice opérationnel net des immeubles	16 554 \$	4 282 \$	6 004 \$	– \$	2 562 \$	526 \$	– \$	
Quote-part du bénéfice opérationnel net des immeubles	55,3 %	14,3 %	20,0 %	– %	8,6 %	1,8 %	– %	

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Période de neuf mois close le 30 septembre 2011

	Canada					États-Unis	
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	MN	Autres
Produits	80 382	\$ 26 652	\$ 39 840	\$ 25 371	\$ 12 608	\$ 17 531	\$ 5 188
Charges opérationnelles des immeubles	27 514	9 246	17 549	10 445	3 799	7 036	1 331
Bénéfice opérationnel net des immeubles	52 868	\$ 17 406	\$ 22 291	\$ 14 926	\$ 8 809	\$ 10 495	\$ 3 857
<i>Quote-part du bénéfice opérationnel net des immeubles</i>	<i>40,5 %</i>	<i>13,3 %</i>	<i>17,1 %</i>	<i>11,4 %</i>	<i>6,7 %</i>	<i>8,0 %</i>	<i>3,0 %</i>

Période de neuf mois close le 30 septembre 2010

	Canada					États-Unis	
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	MN	Autres
Produits	66 484	\$ 13 946	\$ 27 736	\$ -	\$ 10 289	\$ 696	\$ -
Charges opérationnelles des immeubles	20 536	4 683	12 615	-	2 771	174	-
Bénéfice opérationnel net des immeubles	45 948	\$ 9 263	\$ 15 121	\$ -	\$ 7 518	\$ 522	\$ -
<i>Quote-part du bénéfice opérationnel net des immeubles</i>	<i>58,6 %</i>	<i>11,8 %</i>	<i>19,3 %</i>	<i>- %</i>	<i>9,6 %</i>	<i>0,7 %</i>	<i>- %</i>

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

TAUX D'OCCUPATION DU PORTEFEUILLE

Les taux d'occupation ont une incidence sur les produits et sur le résultat opérationnel net des immeubles de la FPI. Le taux d'occupation et les engagements locatifs au 30 septembre 2011 (excluant les immeubles actuellement en cours de réaménagement) et pour les quatre périodes précédentes se présentent comme suit.

Taux d'occupation par type d'actif¹

	% réservé au T3 2011 ²	T3 2011	T2 2011	T1 2011	T4 2010	T3 2010
Commerces de détail	97,6 %	97,1 %	96,6 %	97,0 %	97,5 %	98,1 %
Immeubles de bureaux	97,2 %	96,6 %	95,7 %	95,8 %	95,6 %	94,2 %
Immeubles industriels	94,9 %	94,2 %	94,9 %	94,0 %	95,3 %	97,4 %
Total du portefeuille	96,3 %	95,7 %	95,6 %	95,3 %	96,0 %	96,6 %

Taux d'occupation par région¹

	% réservé au T3 2011 ²	T3 2011	T2 2011	T1 2011	T4 2010	T3 2010
Canada :						
Alberta	98,0 %	97,0 %	96,3 %	96,3 %	96,6 %	96,8 %
Colombie-Britannique	96,0 %	96,0 %	96,0 %	96,4 %	96,4 %	95,8 %
Manitoba	97,6 %	96,5 %	97,3 %	97,0 %	96,3 %	95,9 %
Ontario	98,3 %	98,2 %	97,9 %	94,6 %	94,2 %	s.o.
Saskatchewan	98,8 %	98,0 %	97,1 %	98,1 %	98,5 %	99,8 %
États-Unis :						
Minnesota	89,9 %	89,7 %	90,0 %	89,9 %	90,0 %	100,0 %
Autres	98,9 %	98,9 %	98,7 %	100,0 %	100,0 %	s.o.
Total du portefeuille	96,3 %	95,7 %	95,6 %	95,3 %	96,0 %	96,6 %

1. Exclut les immeubles en cours de réaménagement.

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

Le taux d'occupation était de 95,7 % au 30 septembre 2011, comparativement à 95,6 % au 30 juin 2011. Le taux d'occupation a augmenté de 20 points de base par suite de l'ajout des acquisitions réalisées au cours du troisième trimestre de 2011, dont le taux d'occupation est de 100,0 %. Cette augmentation a été contrebalancée par une diminution de 10 points de base découlant principalement du reclassement dans le portefeuille d'un immeuble en cours de réaménagement, compensée en partie par le taux d'occupation global du portefeuille.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

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

Artis surveille les fluctuations des taux d'occupation moyens pondérés d'une période à l'autre en ce qui a trait aux nouvelles activités de location et aux activités de renouvellement de baux. Au troisième trimestre de 2011, les taux d'occupation moyens pondérés liés à l'ensemble des activités pour la période ont augmenté de 11,1 %, comparativement à une augmentation de 1,8 % au troisième trimestre de 2010. Au troisième trimestre de 2011, les taux d'occupation moyens pondérés des activités de renouvellement se sont accrus de 8,0 %, contre 6,1 % au troisième trimestre de 2010.

Sommaire des activités de location (en milliers de pi²)

	Trimestres clos les 30 septembre				Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			
	2011		2010		2011		2010	
	pi ²	Taux de location en vigueur	pi ²	Taux de location en vigueur	pi ²	Taux de location en vigueur	pi ²	Taux de location en vigueur
Nouvelle location/renouvellement	464	10,84 \$	385	9,04 \$	1 370	11,20 \$	1 002	9,16 \$
Venant à échéance	441	9,76 \$	409	8,88 \$	1 324	10,84 \$	860	8,99 \$
Variation		1,08 \$		0,16 \$		0,36 \$		0,17 \$
Variation en %		11,1 %		1,8 %		3,3 %		1,9 %
Variation en % pour les renouvellements uniquement		8,0 %		6,1 %		5,9 %		5,6 %

Délais d'expiration des contrats de location par type d'actif (en milliers de pi²)^{1, 2, 3}

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux								
SLB	425	388	785	336	635	243	2 932	5 985
%	7,1 %	6,5 %	13,1 %	5,6 %	10,6 %	4,1 %	48,9 %	35,8 %
Commerces de détail								
SLB	138	303	375	377	363	343	1 665	3 687
%	3,7 %	8,2 %	10,2 %	10,2 %	9,8 %	9,3 %	45,2 %	22,1 %
Immeubles industriels								
SLB	707	554	758	1 223	771	948	1 643	7 037
%	10,0 %	7,9 %	10,8 %	17,4 %	11,0 %	13,5 %	23,4 %	42,1 %
Total du portefeuille								
SLB	1 270	1 245	1 918	1 936	1 769	1 534	6 240	16 709
%	7,6 %	7,5 %	11,5 %	11,6 %	10,6 %	9,2 %	37,3 %	100,0 %

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

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

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Taux de location en vigueur

Les taux de location en vigueur correspondent aux loyers réels en vigueur pour la superficie locative au 30 septembre 2011. Ils ne reflètent ni le taux moyen sur la durée du bail ni le taux en vigueur pour l'année au cours de laquelle le bail vient à échéance.

Loyers du marché

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

Loyers du marché et superficie réservée par type d'actif (en milliers de pi²)^{1, 2, 3}

	2011	2012	2013	2014 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux					
Superficie réservée	69,7 %	12,6 %	20,5 %	0,0 %	9,1 %
Taux de location en vigueur	16,63 \$	17,06 \$	18,91 \$	15,59 \$	16,22 \$
Loyers du marché	16,74 \$	15,68 \$	16,68 \$	16,45 \$	16,45 \$
Variation	0,7 %	(8,1) %	(11,8) %	5,5 %	1,4 %
Incidence sur les produits ⁴	47 \$	(535) \$	(1 751) \$	3 566 \$	1 327 \$
Commerces de détail					
Superficie réservée	96,5 %	21,3 %	2,9 %	0,1 %	6,2 %
Taux de location en vigueur	19,10 \$	17,29 \$	18,99 \$	15,39 \$	16,07 \$
Loyers du marché	20,75 \$	18,46 \$	20,47 \$	16,69 \$	17,17 \$
Variation	8,7 %	6,7 %	7,8 %	6,5 %	6,8 %
Incidence sur les produits ⁴	228 \$	355 \$	555 \$	3 572 \$	4 710 \$
Immeubles industriels					
Superficie réservée	73,3 %	1,3 %	25,9 %	5,0 %	14,1 %
Taux de location en vigueur	6,78 \$	5,92 \$	5,34 \$	7,24 \$	6,86 \$
Loyers du marché	7,18 \$	6,26 \$	5,47 \$	7,25 \$	6,95 \$
Variation	5,9 %	5,6 %	2,4 %	0,1 %	1,3 %
Incidence sur les produits ⁴	283 \$	188 \$	99 \$	46 \$	616 \$
Total du portefeuille					
Superficie réservée	74,6 %	9,7 %	19,2 %	2,1 %	10,7 %
Taux de location en vigueur	11,42 \$	12,16 \$	13,56 \$	12,21 \$	12,30 \$
Loyers du marché	11,86 \$	12,16 \$	12,99 \$	12,76 \$	12,67 \$
Variation	3,9 %	0,0 %	(4,2) %	4,5 %	3,0 %
Incidence sur les produits ⁴	559 \$	– \$	(1 093) \$	6 313 \$	5 779 \$

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

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

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

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Les loyers du marché reflètent les taux actuels et ne tiennent compte d'aucun ajustement au titre de l'inflation future. Le taux de location en vigueur moyen estimatif au 30 septembre 2011 est inférieur de 3,0 % aux loyers du marché pour l'ensemble du portefeuille (comparativement à 3,1 % au 30 juin 2011). D'après les estimations, les taux de location actuellement en vigueur pour les contrats de location expirant en 2011 sont inférieurs de 3,9 % aux taux du marché, les taux de location en vigueur pour les contrats de location expirant en 2012 correspondent approximativement aux taux du marché et les taux de location en vigueur pour les contrats de location expirant en 2013 sont supérieurs de 4,2 % aux taux du marché.

Si l'on ne tient pas compte des délais d'expiration des contrats de location des immeubles de bureaux de Calgary, les taux de location en vigueur pour 2013 sont inférieurs aux taux du marché. Cependant, l'incidence positive sur les produits qui en découle a été largement contrebalancée par le fait que les taux de location en vigueur du segment du portefeuille qui correspond aux immeubles de bureaux de Calgary sont supérieurs aux taux du marché. De l'avis de la direction, les loyers du marché pour le segment du portefeuille qui correspond aux immeubles de bureaux de Calgary sont actuellement anormalement bas. Un nombre important de nouveaux immeubles est venu s'ajouter à ce segment en 2011 et en 2012; ces ajouts, conjugués au ralentissement économique mondial, ont entraîné des taux d'occupation inhabituellement élevés et des prévisions anormalement faibles pour ce qui est des loyers. Toutefois, le taux d'occupation de ces nouveaux immeubles commence à remonter au sein du marché des immeubles de bureaux de Calgary, ce qui ramène graduellement les taux d'occupation à des niveaux courants. Cette évolution a d'abord concerné les immeubles de catégorie AA du centre-ville; elle touche désormais également les immeubles de catégories A, B et C du centre-ville, ainsi que ceux situés en périphérie et en banlieue. La direction estime que le marché s'est stabilisé et prévoit que les augmentations de loyers de ce marché entre maintenant et 2013 seront largement supérieures à l'inflation.

Délais d'expiration des contrats de location par région (en milliers de pi²)^{1, 2, 3}

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 et par la suite	Total
Alberta								
SLB	428	362	609	398	384	662	1 976	4 999
%	11,2 %	7,3 %	12,3 %	8,0 %	8,0 %	12,0 %	36,8 %	29,8 %
Colombie-Britannique								
SLB	115	131	253	175	186	67	614	1 606
%	7,2 %	8,2 %	15,8 %	10,9 %	11,6 %	4,2 %	38,2 %	9,6 %
Manitoba								
SLB	319	444	543	617	526	169	715	3 470
%	9,2 %	12,8 %	15,6 %	17,8 %	15,1 %	4,9 %	20,6 %	20,8 %
Ontario								
SLB	98	97	63	338	151	117	1 086	1 987
%	4,9 %	4,9 %	3,2 %	17,0 %	7,6 %	5,9 %	54,7 %	11,9 %
Saskatchewan								
SLB	16	78	131	106	67	68	441	937
%	1,7 %	8,3 %	14,0 %	11,3 %	7,2 %	7,3 %	47,1 %	5,6 %
Minnesota								
SLB	294	133	309	261	455	451	888	3 132
%	9,4 %	4,2 %	9,9 %	8,3 %	14,5 %	14,4 %	28,4 %	18,7 %
États-Unis – Autres								
SLB	–	–	10	41	–	–	520	578
%	0,0 %	0,0 %	1,7 %	7,1 %	0,0 %	0,0 %	90,0 %	3,5 %
Total du portefeuille								
SLB	1 270	1 245	1 918	1 936	1 769	1 534	6 240	16 709
%	7,6 %	7,5 %	11,5 %	11,6 %	10,6 %	9,2 %	37,3 %	100,0 %

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

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

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Loyers du marché et superficie réservée par région (en milliers de pi²)^{1, 2, 3}

	2011	2012	2013	2014 et par la suite	Total
Alberta					
Superficie réservée	86,8 %	17,0 %	6,2 %	0,3 %	10,7 %
Taux de location en vigueur	15,13 \$	16,83 \$	19,82 \$	14,65 \$	15,51 \$
Loyers du marché	15,54 \$	15,52 \$	17,02 \$	15,58 \$	15,76 \$
Variation	2,7 %	(7,8) %	(14,1) %	6,4 %	1,6 %
Incidence sur les produits ⁴	175 \$	(474) \$	(1 705) \$	3 181 \$	1 177 \$
Colombie-Britannique					
Superficie réservée	21,7 %	14,6 %	53,1 %	0,0 %	11,1 %
Taux de location en vigueur	13,01 \$	17,35 \$	16,30 \$	14,31 \$	14,80 \$
Loyers du marché	14,28 \$	17,70 \$	17,37 \$	15,10 \$	15,63 \$
Variation	9,8 %	2,0 %	6,5 %	5,5 %	5,6 %
Incidence sur les produits ⁴	146 \$	46 \$	271 \$	823 \$	1 286 \$
Manitoba					
Superficie réservée	75,3 %	4,7 %	36,2 %	11,1 %	20,9 %
Taux de location en vigueur	10,15 \$	8,37 \$	7,41 \$	11,52 \$	10,30 \$
Loyers du marché	10,34 \$	9,11 \$	7,99 \$	12,40 \$	11,05 \$
Variation	1,8 %	8,8 %	7,8 %	7,6 %	7,2 %
Incidence sur les produits ⁴	61 \$	329 \$	315 \$	1 784 \$	2 489 \$
Ontario					
Superficie réservée	70,6 %	8,7 %	0,0 %	0,0 %	4,1 %
Taux de location en vigueur	15,26 \$	11,39 \$	12,45 \$	11,25 \$	11,50 \$
Loyers du marché	15,80 \$	12,10 \$	12,68 \$	11,35 \$	11,65 \$
Variation	3,5 %	6,2 %	1,8 %	0,8 %	1,3 %
Incidence sur les produits ⁴	53 \$	69 \$	14 \$	169 \$	305 \$
Saskatchewan					
Superficie réservée	45,3 %	13,6 %	0,0 %	0,3 %	2,8 %
Taux de location en vigueur	20,31 \$	14,23 \$	19,31 \$	14,05 \$	14,93 \$
Loyers du marché	21,15 \$	14,87 \$	19,75 \$	14,65 \$	15,52 \$
Variation	4,2 %	4,5 %	2,3 %	4,3 %	3,9 %
Incidence sur les produits ⁴	13 \$	50 \$	58 \$	409 \$	530 \$
Minnesota					
Superficie réservée	79,7 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	7,7 %
Taux de location en vigueur	5,00 \$	6,33 \$	7,12 \$	7,26 \$	6,96 \$
Loyers du marché	5,39 \$	6,22 \$	6,97 \$	7,37 \$	7,06 \$
Variation	7,8 %	(1,8) %	(2,0) %	1,5 %	1,4 %
Incidence sur les produits ⁴	115 \$	(15) \$	(46) \$	226 \$	280 \$
États-Unis – Autres					
Superficie réservée	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Taux de location en vigueur	s.o.	s.o.	26,88 \$	14,64 \$	14,86 \$
Loyers du marché	s.o.	s.o.	26,88 \$	14,18 \$	14,40 \$
Variation	s.o.	s.o.	0,0 %	(3,1) %	(3,0) %
Incidence sur les produits ⁴	s.o.	s.o.	– \$	(263) \$	(263) \$
Total du portefeuille					
Superficie réservée	74,6 %	9,7 %	19,2 %	2,1 %	10,7 %
Taux de location en vigueur	11,42 \$	12,16 \$	13,56 \$	12,21 \$	12,30 \$
Loyers du marché	11,86 \$	12,16 \$	12,99 \$	12,76 \$	12,67 \$
Variation	3,9 %	0,0 %	(4,2) %	4,5 %	3,0 %
Incidence sur les produits ⁴	559 \$	– \$	(1 093) \$	6 313 \$	5 779 \$

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

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

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

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Les biens immobiliers d'Artis sont situés dans cinq provinces canadiennes et dans quatre États américains et se composent d'immeubles de bureaux, de commerces de détail et d'immeubles industriels. Au 30 septembre 2011, les trois principaux segments qui composent le portefeuille de la FPI (par SLB) sont les immeubles industriels de Minneapolis, les immeubles industriels de Winnipeg et les immeubles de bureaux de Calgary.

Les immeubles industriels de Minneapolis représentent 14,3 % de l'ensemble du portefeuille en termes de SLB. Le taux d'inoccupation du marché des immeubles industriels à Minneapolis, tel qu'il est publié par CBRE, était de 7,5 % au 30 septembre 2011, soit un taux stable par rapport à celui de 7,5 % enregistré au 30 juin 2011, pour un taux d'occupation positif net visant une superficie de 378 719 pieds carrés. Il s'agit du cinquième trimestre consécutif au cours duquel un taux d'occupation positif a été constaté. Les loyers sont demeurés constants au cours des derniers trimestres, atteignant en moyenne environ 4,03 \$ le pied carré pour les locaux d'entreposage. Le taux d'occupation de ce segment du portefeuille était de 88,2 % au 30 septembre 2011. D'ici la fin de 2011, une superficie de 294 166 pieds carrés viendra à échéance, ce qui représente environ 1,8 % de la SLB du portefeuille; une proportion de 79,7 % de ces contrats a été renouvelée ou a fait l'objet de nouvelles ententes de location. Des contrats de location couvrant une superficie de 123 611 pieds carrés viendront à échéance en 2012, ce qui représente 0,7 % de la SLB du portefeuille.

Les immeubles industriels de Winnipeg représentent 10,5 % du portefeuille d'Artis en termes de SLB. Le taux d'inoccupation du marché des immeubles industriels à Winnipeg, tel qu'il est publié par CBRE, était d'environ 3,6 % au 30 septembre 2011, comparativement à 3,7 % au 30 juin 2011. Les taux de location ont diminué légèrement, passant de 6,41 \$ le pied carré à 6,28 \$ le pied carré. Le taux d'occupation de ce segment du portefeuille était de 95,9 % au 30 septembre 2011, par rapport à un taux de 98,4 % au 30 juin 2011. Au total, Artis a signé des baux relativement à 51,1 % des locaux vacants. Cette diminution s'explique par l'ajout de l'immeuble 801 Century, qui était auparavant classé dans les immeubles en cours de réaménagement. Au 30 septembre 2011, le taux d'occupation de 801 Century était de 73,3 %. D'ici la fin de 2011, une superficie de 178 301 pieds carrés viendra à échéance, ce qui représente environ 1,1 % de la SLB du portefeuille; une proportion de 63,0 % de ces contrats a été renouvelée ou a fait l'objet de nouvelles ententes de location. Des contrats de location couvrant une superficie de 289 238 pieds carrés viendront à échéance en 2012, ce qui représente 1,7 % de la SLB du portefeuille.

Délais d'expiration des contrats de location des immeubles de bureaux de Calgary (en milliers de pi²)^{1, 2, 3}

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux de Calgary								
SLB	195	139	326	66	58	76	556	1 502
%	13,0 %	9,2 %	21,7 %	4,4 %	3,9 %	5,1 %	37,0 %	25,1 %
Autres immeubles de bureaux								
SLB	230	249	459	270	577	167	2 376	4 483
%	5,1 %	5,5 %	10,2 %	6,0 %	12,9 %	3,7 %	52,9 %	74,9 %
Immeubles de bureaux – Total								
SLB	425	388	785	336	635	243	2 932	5 985
%	7,1 %	6,5 %	13,1 %	5,6 %	10,6 %	4,1 %	48,9 %	100,0 %

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Loyers du marché et superficie réservée des immeubles de bureaux de Calgary (en milliers de pi²)^{1, 2, 3}

	2011	2012	2013	2014 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux de Calgary					
Superficie réservée	59,5 %	9,2 %	8,3 %	1,4 %	11,7 %
Taux de location en vigueur	16,61 \$	20,60 \$	24,17 \$	18,93 \$	19,98 \$
Loyers du marché	16,83 \$	15,34 \$	18,01 \$	20,54 \$	18,94 \$
Variation	1,3 %	(25,5) %	(25,5) %	8,5 %	(5,2) %
Incidence sur les produits ⁴	43 \$	(731) \$	(2 008) \$	1 217 \$	(1 479) \$
Autres immeubles de bureaux					
Superficie réservée	78,3 %	14,4 %	29,3 %	0,0 %	8,2 %
Taux de location en vigueur	16,76 \$	14,01 \$	15,49 \$	14,38 \$	14,60 \$
Loyers du marché	16,76 \$	16,33 \$	16,18 \$	15,51 \$	15,70 \$
Variation	0,0 %	16,6 %	4,5 %	7,9 %	7,5 %
Incidence sur les produits ⁴	– \$	578 \$	317 \$	3 831 \$	4 726 \$
Immeubles de bureaux – Total					
Superficie réservée	69,7 %	12,6 %	20,5 %	0,0 %	9,1 %
Taux de location en vigueur	16,63 \$	17,06 \$	18,91 \$	15,59 \$	16,22 \$
Loyers du marché	16,74 \$	15,68 \$	16,68 \$	16,45 \$	16,45 \$
Variation	0,7 %	(8,1) %	(11,8) %	5,5 %	1,4 %
Incidence sur les produits ⁴	47 \$	(535) \$	(1 751) \$	3 566 \$	1 327 \$

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

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

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

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

Les immeubles de bureaux de Calgary représentent 9,0 % de l'ensemble du portefeuille en termes de SLB. Les immeubles de bureaux d'Artis sont des immeubles de catégories A, B et C situés dans le centre-ville, en périphérie de la ville et en banlieue. Le taux d'inoccupation total du marché des immeubles de bureaux de Calgary, tel qu'il est publié par CBRE, s'élevait à 6,6 % au 30 septembre 2011, par rapport à 7,6 % au 30 juin 2011. La demande de locataires a été plus forte que ce qui était prévu à la fois dans les banlieues et le centre-ville, en raison principalement des incidences favorables des investissements continus dans le pétrole et le gaz en Alberta. Des études récentes menées par CRESA, Avison Young, Colliers et CBRE font état d'un optimisme accru fondé sur un taux d'occupation positif à la fois dans les banlieues et les centres-villes. La direction est d'avis que, si les taux d'inoccupation continuent de se stabiliser dans ces marchés, les loyers recommenceront à augmenter en 2012. Au 30 septembre 2011, le taux d'occupation des immeubles de bureaux d'Artis situés à Calgary était de 94,5 %, par rapport à un taux de 94,6 % au 30 juin 2011. Artis a signé des baux relativement à 23,9 % des locaux vacants. D'ici la fin de 2011, une superficie de 194 673 pieds carrés viendra à échéance, ce qui représente 1,2 % de la SLB du portefeuille; une proportion de 59,5 % de ces contrats a été réservée. Des contrats de location couvrant une superficie de 139 918 pieds carrés viendront à échéance en 2012, ce qui représente 0,8 % de la SLB du portefeuille; une proportion de 9,2 % de ces contrats a été renouvelée. Des contrats de location couvrant environ 37,0 % de la SLB des immeubles de bureaux de Calgary viendront à échéance en 2017 ou par la suite.

CHARGES D'INTÉRÊTS

Les charges d'intérêts de la période considérée se rapportent aux emprunts hypothécaires et à d'autres emprunts garantis par les immeubles de placement, de même qu'aux débentures convertibles en circulation et au solde prélevé sur la facilité de crédit. Les charges d'intérêts de 2010 comprennent une partie des distributions versées aux porteurs de parts au cours de la période. Les charges d'intérêts se sont accrues au troisième trimestre de 2011 en raison du financement hypothécaire additionnel obtenu dans le cadre des acquisitions réalisées en 2010 et en 2011 et de l'émission de débentures convertibles supplémentaires depuis le troisième trimestre de 2010. Conformément aux IFRS, les coûts de financement liés aux emprunts hypothécaires et aux autres emprunts sont inscrits en réduction de la dette connexe, et ils sont amortis au moyen de la méthode du taux d'intérêt effectif sur la durée prévue de la dette.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Le taux d'intérêt effectif moyen pondéré de la FPI sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis par les immeubles au 30 septembre 2011 était de 4,84 %, comparativement à 5,12 % au 31 décembre 2010. Le taux d'intérêt nominal moyen pondéré au 30 septembre 2011 se chiffrait à 4,66 %, comparativement à 4,97 % au 31 décembre 2010.

Selon les IFRS, les débetures convertibles sont comptabilisées comme un passif financier, à la juste valeur. Artis a comptabilisé des charges d'intérêts de 3 422 \$ (8 727 \$ depuis le début de l'exercice) sur la valeur nominale des débetures en circulation au cours du troisième trimestre de 2011, comparativement à 2 392 \$ (5 952 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2010.

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2011, le ratio de couverture des intérêts de la FPI, qui s'entend du total des produits moins les charges opérationnelles des immeubles et les charges du siège social divisé par les charges d'intérêts, correspond à 2,21 fois (2,19 fois depuis le début de l'exercice).

CHARGES DU SIÈGE SOCIAL

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois	
	30 septembre		closes les 30 septembre	
	2011	2010	2011	2010
Frais comptables, frais juridiques et frais de consultation	298 \$	159 \$	862 \$	408 \$
Frais de services-conseils	1 624	1 025	4 348	2 677
Frais de société ouverte	198	174	666	636
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts	(204)	678	263	621
Amortissement	31	29	88	85
Frais généraux et d'administration	716	471	1 522	815
Total des charges du siège social	2 663 \$	2 536 \$	7 749 \$	5 242 \$

Les charges du siège social se sont élevées à 2 663 \$ (7 749 \$ depuis le début de l'exercice), ou 3,4 % (3,7 % depuis le début de l'exercice), des produits bruts au troisième trimestre de 2011, contre 2 536 \$ (5 242 \$ depuis le début de l'exercice), ou 5,5 % (4,4 % depuis le début de l'exercice), des produits bruts au troisième trimestre de 2010. L'augmentation des frais de services-conseils tient au nombre d'immeubles acquis depuis le troisième trimestre de 2010. En ce qui concerne la rémunération fondée sur des parts, un passif est comptabilisé et évalué initialement à la juste valeur. Le passif est réévalué à la juste valeur à chaque date de clôture et à chaque date de règlement. Toute variation de la juste valeur du passif est comptabilisée comme une charge de rémunération pour la période. Une diminution de la valeur des parts de la FPI et du nombre d'options en cours a entraîné une baisse de la charge de rémunération pour la période.

PERTE DE CHANGE

Au troisième trimestre de 2011, la FPI détenait de la trésorerie, des dépôts et des débetures de série G en dollars américains, ce qui a entraîné une perte de change de 5 131 \$ (3 209 \$ depuis le début de l'exercice), comparativement à une perte de 553 \$ (457 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2010.

CHARGE D'IMPÔT SUR LE RÉSULTAT

Aux États-Unis, la FPI est assujettie à l'impôt sur le résultat tiré de ses immeubles situés aux États-Unis à un taux d'imposition fédéral et étatique combiné de 39,90 % (40,04 % depuis le début de l'exercice). Pour le troisième trimestre de 2011, la FPI a comptabilisé une charge d'impôt exigible de 883 \$ (1 680 \$ depuis le début de l'exercice).

Un passif d'impôt différé découle des différences temporelles entre la valeur comptable et la valeur fiscale des actifs nets des immeubles situés aux États-Unis. Pour le troisième trimestre de 2011, la FPI a comptabilisé une charge d'impôt différé de 6 817 \$ (8 558 \$ depuis le début de l'exercice).

La FPI est actuellement admissible à titre de fiduciaire de fonds commun de placement aux fins de l'impôt sur le revenu canadien. Avant la nouvelle législation fédérale relative à l'imposition des bénéficiaires des fiducies cotées ou négociées en Bourse, comme il est expliqué ci-dessous, l'impôt sur le bénéfice réalisé par la FPI et distribué annuellement aux porteurs de parts n'était pas et ne devait pas être perçu auprès de la FPI, mais auprès des porteurs de parts. À des fins de présentation de l'information financière, le droit à la déduction fiscale des distributions de la FPI était traité comme une exception, puisque la FPI a distribué, et s'est engagée à continuer de distribuer, tout son bénéfice imposable à ses porteurs de parts.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Le 22 juin 2007, une nouvelle loi relative, entre autres, à l'imposition par le gouvernement fédéral d'une fiducie ou d'une société de personnes intermédiaire de placement déterminée (« EIPD ») a été promulguée (cette loi, dans sa version modifiée, est désignée comme 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, après une période transitoire pour les EIPD admissibles, certaines distributions effectuées par une EIPD ne seront plus déductibles au moment du calcul du bénéfice imposable de cette EIPD, et cette dernière sera 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 seraient généralement pas assujetties à l'impôt. Une EIPD admissible s'entend d'une fiducie qui était une EIPD au 31 octobre 2006. L'application des règles relatives aux EIPD à une fiducie admissible est retardée jusqu'à la plus rapprochée des années suivantes : l'année d'imposition 2011 de la fiducie et la première année d'imposition au cours de laquelle celle-ci excède les précisions concernant la croissance prescrites. Dans le cas de la FPI, ses placements postérieurs ont excédé les précisions concernant la croissance prescrites. Par conséquent, à compter du 1^{er} janvier 2007, sous réserve de la capacité de la FPI à satisfaire aux conditions relatives aux FPI, la FPI sera assujettie à l'impôt sur certaines composantes de son résultat, ce qui pourrait avoir une incidence négative sur le niveau de trésorerie disponible aux fins des distributions. Veuillez vous reporter à la notice annuelle de la FPI pour une analyse plus détaillée des règles relatives aux EIPD et de leur application à la FPI.

Les règles relatives aux EIPD ne s'appliquent pas aux fiducies de placement immobilier qui satisfont aux conditions prescrites relativement à la nature de leurs actifs et de leurs produits (les « conditions relatives aux FPI »). La FPI a passé en revue les règles relatives aux EIPD et a évalué leur interprétation et leur application à l'égard des actifs et des produits de la FPI. Bien qu'il existe des incertitudes quant à l'interprétation et à l'application des règles relatives aux EIPD, la FPI est d'avis qu'elle a rempli les conditions relatives aux FPI tout au long du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2011 et de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

COÛTS DE TRANSACTION

Au cours du troisième trimestre de 2011, la FPI a comptabilisé en charges des coûts de transaction de 1 684 \$ (12 012 \$ depuis le début de l'exercice), conformément aux IFRS, comparativement à 4 286 \$ (12 874 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2010. Au cours du deuxième trimestre de 2011, la FPI a émis de nouvelles débetures de série G et passé en charges des coûts de transaction de 3 640 \$ relativement à cette émission de 2011, par rapport à 3 754 \$ en ce qui a trait à l'émission de débetures de série F au deuxième trimestre de 2010. Les coûts de transaction résiduels sont liés à l'acquisition d'immeubles.

PROFIT (PERTE) SUR INSTRUMENTS FINANCIERS

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

La FPI a conclu un certain nombre de swaps de taux d'intérêt pour fixer efficacement le taux d'intérêt d'une tranche de la dette à taux variable. En vertu des IFRS, la FPI a comptabilisé une perte latente sur l'ajustement de la juste valeur des swaps de taux d'intérêt en cours de 3 667 \$ au troisième trimestre de 2011 (4 088 \$ depuis le début de l'exercice), comparativement à 347 \$ au troisième trimestre de 2010 (347 \$ depuis le début de l'exercice). La FPI prévoit maintenir ces emprunts hypothécaires et ces swaps de taux d'intérêt jusqu'à leur échéance.

Au troisième trimestre de 2011, la FPI a comptabilisé un profit latent de 18 887 \$ (14 686 \$ depuis le début de l'exercice) sur les débetures convertibles, comparativement à une perte de 13 825 \$ au troisième trimestre de 2010 (4 044 \$ depuis le début de l'exercice).

Au troisième trimestre de 2011, la FPI a conclu un contrat de swap visant l'échange de 30 000 \$ US contre des fonds en dollars canadiens et a comptabilisé un profit latent de 1 620 \$ sur l'ajustement de la juste valeur de ce contrat au troisième trimestre de 2011.

Au cours du quatrième trimestre de 2010 et du premier trimestre de 2011, la FPI a investi des liquidités excédentaires dans des titres de capitaux propres. En vertu des IFRS, la FPI a comptabilisé une perte de 44 \$ sur l'ajustement de la juste valeur de ces titres au troisième trimestre de 2011 (392 \$ depuis le début de l'exercice). Le profit enregistré relativement à ces titres de capitaux propres depuis leur acquisition s'élève à 1 177 \$.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

PROFIT LATENT LIÉ À LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement d'une période à l'autre sont comptabilisées comme des profits et des pertes liés à la juste valeur dans le compte de résultat. La juste valeur des immeubles de placement est déterminée au moyen de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie et de la méthode de l'inscription globale à l'actif, qui constituent des méthodes d'évaluation généralement reconnues. Les évaluations externes sont effectuées par rotation sur un cycle de quatre ans. Au troisième trimestre de 2011, le profit lié à la juste valeur des immeubles de placement s'est établi à 35 043 \$ (199 178 \$ depuis le début de l'exercice), par rapport à 14 434 \$ (25 151 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2010. D'abord, la taille et la composition du portefeuille au troisième trimestre de 2011 ont varié considérablement par rapport au troisième trimestre de 2010. Plusieurs marchés ont connu une compression du taux d'inscription à l'actif au cours de 2011, ce qui a contribué à l'augmentation de la juste valeur.

AUTRES ÉLÉMENTS DU BÉNÉFICE GLOBAL

Les autres éléments du bénéfice global comprennent un profit de change latent de 10 497 \$ au troisième trimestre de 2011 (6 150 \$ depuis le début de l'exercice), comparativement à une perte de 184 \$ (184 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2010. Les profits et les pertes de change liés à l'investissement net de la FPI dans les établissements à l'étranger situés aux États-Unis sont comptabilisés dans les autres éléments du bénéfice global conformément aux IFRS.

BÉNÉFICE DISTRIBUABLE

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

DISTRIBUTIONS

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

	Trimestre clos le 30 septembre 2011	Période de neuf mois close le 30 septembre 2011	Exercice clos le 31 décembre 2010	Exercice clos le 31 décembre 2009 ¹
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	27 497 \$	55 113 \$	24 187 \$	41 113 \$
Bénéfice net (perte nette)	63 505 \$	254 550 \$	33 224 \$	(9 189) \$
Distributions déclarées ²	22 528 \$	64 122 \$	46 503 \$	36 998 \$
Excédent (insuffisance) des flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles par rapport aux distributions déclarées	4 969 \$	(9 009) \$	(22 316) \$	4 115 \$
Excédent (insuffisance) du bénéfice net par rapport aux distributions déclarées	40 977 \$	190 428 \$	(13 279) \$	(46 187) \$

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

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

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2011, les flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles ont excédé les distributions déclarées de 4 969 \$ (insuffisance de 9 009 \$ depuis le début de l'exercice). Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2011, le bénéfice net a excédé les distributions déclarées.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS

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

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

en milliers, sauf les montants par part	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2011	2010	2011	2010
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	27 497 \$	5 745 \$	55 113 \$	9 790 \$
Ajouter (déduire) l'amortissement des éléments suivants :				
Matériel de bureau et logiciels	(31)	(29)	(88)	(85)
Emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	241	107	572	198
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Ajustement des loyers selon le mode linéaire	1 479	772	4 006	1 884
Perte latente sur les titres de capitaux propres	(299)	–	(1 996)	–
(Profit) perte de change réalisé(e)	16	1 152	(3 400)	1 056
Perte de change latente liée aux opérations aux États-Unis	225	–	2 980	–
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts	204	(678)	(263)	(621)
Accroissement des coûts de financement compris dans les charges d'intérêts	(564)	(281)	(1 412)	(738)
Distributions versées comprises dans les charges d'intérêts	–	–	–	16 829
Coûts de transaction	1 677	4 286	8 372	9 120
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail	2 568	5 724	6 697	8 095
Variation des éléments sans effet de trésorerie liés aux opérations	(7 037)	(2 277)	(5 013)	(9 678)
Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période	25 976 \$	14 521 \$	65 568 \$	35 850 \$
Réintégrer :				
Coûts de financement liés aux débentures convertibles	7	–	3 640	3 754
Charge d'impôt exigible	883	–	1 680	–
Perte sur les titres de capitaux propres	44	–	392	–
Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période après ajustements	26 910 \$	14 521 \$	71 280 \$	39 604 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part				
De base	0,31 \$	0,24 \$	0,84 \$	0,70 \$
Dilués	0,30 \$	0,24 \$	0,82 \$	0,69 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part après ajustements				
De base	0,32 \$	0,24 \$	0,91 \$	0,77 \$
Dilués	0,31 \$	0,24 \$	0,88 \$	0,76 \$
Nombre moyen pondéré de parts :				
De base ¹	83 380	60 493	78 416	51 268
Dilués ¹	97 400	68 808	90 578	54 019

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

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

Rapprochement des parts diluées

	Trimestres clos les 30 septembre	
	2011	2010
Parts de base	83 380	60 493
Ajouter :		
Options ¹	35	–
Débitures ¹	13 985	8 315
Parts diluées	97 400	68 808

1. Les options et les débitures de toutes les séries ont un effet dilutif au troisième trimestre de 2011, et les séries D, E et F ont un effet dilutif au troisième trimestre de 2010.

Rapprochement des flux de trésorerie liés aux opérations dilués

	Trimestres clos les 30 septembre	
	2011	2010
Flux de trésorerie liés aux opérations	25 976 \$	14 521 \$
Ajouter :		
Options ¹	(121)	–
Débitures ¹	3 431	1 834
Flux de trésorerie liés aux opérations dilués	29 286 \$	16 355 \$

Rapprochement des parts diluées

	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2011	2010
Parts de base	78 416	51 268
Ajouter :		
Options ¹	47	–
Débitures ¹	12 115	2 751
Parts diluées	90 578	54 019

1. Les options et les débitures de toutes les séries ont un effet dilutif en 2011, et les séries D et E ont un effet dilutif en 2010.

Rapprochement des flux de trésorerie liés aux opérations dilués

	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2011	2010
Flux de trésorerie liés aux opérations	65 568 \$	35 850 \$
Ajouter :		
Options ¹	(186)	–
Débitures ¹	8 687	1 571
Flux de trésorerie liés aux opérations dilués	74 069 \$	37 421 \$

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2011	2010	2011	2010
Bénéfice pour la période	63 505 \$	8 687 \$	254 550 \$	8 642 \$
Ajouter l'amortissement des éléments suivants :				
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par le biais des produits	1 199	904	3 313	1 834
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Profit à la cession d'immeubles de placement	(481)	—	(736)	—
Charge d'impôt différé	6 817	—	8 558	—
Profit latent lié à la juste valeur des immeubles de placement	(35 043)	(14 434)	(199 178)	(25 151)
Perte de change	5 131	553	3 209	457
Coûts de transaction liés aux acquisitions	1 677	4 286	8 372	9 120
Distributions versées comprises dans les charges d'intérêts	—	—	—	16 829
(Profit) perte latent(e) sur instruments financiers	(16 829)	14 525	(12 520)	24 119
Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période	25 976 \$	14 521 \$	65 568 \$	35 850 \$
Réintégrer :				
Coûts de financement liés aux débetures convertibles	7	—	3 640	3 754
Charge d'impôt exigible	883	—	1 680	—
Perte sur les titres de capitaux propres	44	—	392	—
Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période après ajustements	26 910 \$	14 521 \$	71 280 \$	39 604 \$

Au troisième trimestre de 2011, les flux de trésorerie liés aux opérations ont augmenté de 11 455 \$ (29 718 \$ depuis le début de l'exercice), ou 78,9 % (82,9 % depuis le début de l'exercice), par rapport au troisième trimestre de 2010. Les flux de trésorerie liés aux opérations de base par part se sont accrus de 0,07 \$ (0,14 \$ depuis le début de l'exercice), ou 29,2 % (20,0 % depuis le début de l'exercice), par rapport au troisième trimestre de 2010. Sur une base diluée, les flux de trésorerie liés aux opérations par part ont augmenté de 0,06 \$ (0,13 \$ depuis le début de l'exercice), ou 25,0 % (18,8 % depuis le début de l'exercice), par rapport au troisième trimestre de 2010. Au troisième trimestre de 2011, les flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements se sont accrus de 12 389 \$ (31 676 \$ depuis le début de l'exercice), ou 85,3 % (80,0 % depuis le début de l'exercice), par rapport au troisième trimestre de 2010. Les flux de trésorerie liés aux opérations par part de base après ajustements se sont accrus de 0,08 \$ (0,14 \$ depuis le début de l'exercice), ou 33,3 % (18,2 % depuis le début de l'exercice). Les flux de trésorerie liés aux opérations par part diluée après ajustements se sont accrus de 0,07 \$ (0,12 \$ depuis le début de l'exercice), ou 29,2 % (15,8 % depuis le début de l'exercice). La direction a ajouté aux flux de trésorerie liés aux opérations un ajustement à l'égard de la charge d'impôt exigible puisque la FPI prévoit modifier la structure fiscale aux États-Unis d'ici la fin de l'exercice 2011, modification qui sera rétroactive au 1^{er} janvier 2011 et qui donnera lieu à une reprise de la charge d'impôt comptabilisée.

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

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

	Trimestre clos le 30 septembre 2010	Période de neuf mois close le 30 septembre 2010
Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période présentés selon le référentiel comptable antérieur	16 973 \$	46 637 \$
Ajustements :		
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts	(632)	(536)
Amortissement des loyers inférieurs au marché	(3 115)	(8 907)
Amortissement des loyers supérieurs au marché	141	294
Accroissement de la composante passif des débetures convertibles	601	1 659
Perte de change	553	457
Coûts de financement liés aux débetures convertibles	-	(3 754)
Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période présentés selon les IFRS	14 521 \$	35 850 \$

ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE

ACTIF

	30 septembre 2011	31 décembre 2010	Augmentation (diminution)
Actifs non courants :			
Immeubles de placement et immeubles de placement en cours de construction	2 905 585 \$	2 058 185 \$	847 400 \$
Autres actifs non courants	24 520	24 136	384
Actifs courants :			
Trésorerie, équivalents de trésorerie et trésorerie détenue en fiducie	59 827	89 106	(29 279)
Autres actifs courants	30 145	40 169	(10 024)
	3 020 077 \$	2 211 596 \$	808 481 \$

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

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

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

	Immeubles de placement	Immeubles de placement en cours de construction	Total
Solde au 31 décembre 2010	2 052 780 \$	5 405 \$	2 058 185 \$
Ajouts :			
Acquisitions	439 761	–	439 761
Dépenses d'investissement	998	8 074	9 072
Frais de location	2 369	–	2 369
Variation nette des mesures incitatives à la prise à bail	2 015	–	2 015
Cession	(6 525)	–	(6 525)
Reclassement des immeubles de placement en cours de construction	4 550	(4 550)	–
Profit latent lié à la juste valeur	164 135	–	164 135
Perte de change	(4 651)	–	(4 651)
Autres ajustements	2 527	–	2 527
Solde au 30 juin 2011	2 657 959	8 929	2 666 888
Ajouts :			
Acquisitions	175 445	–	175 445
Dépenses d'investissement	3 502	2 546	6 048
Frais de location	945	–	945
Variation nette des mesures incitatives à la prise à bail	1 369	–	1 369
Cession	(6 477)	–	(6 477)
Profit latent lié à la juste valeur	35 043	–	35 043
Profit de change	24 845	–	24 845
Autres ajustements	1 479	–	1 479
Solde au 30 septembre 2011	2 894 110 \$	11 475 \$	2 905 585 \$

Au cours du trimestre clos le 30 septembre 2011, la FPI a acquis les quatre immeubles commerciaux suivants :

Immeuble	Emplacement	SLB	Date d'acquisition	Type
Plymouth Corporate Campus	Minneapolis, MN	83 617	6 juillet 2011	Immeubles industriels
Stampede Station	Calgary, AB	162 502	26 juillet 2011	Immeubles de bureaux
MTS Place	Winnipeg, MB	274 712	31 août 2011	Immeubles de bureaux
7499 East Paradise Lane	Phoenix, AZ	98 555	15 septembre 2011	Immeubles industriels

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2011	2010	2011	2010
Contrepartie en trésorerie	66 116 \$	43 116 \$	256 260 \$	201 757 \$
Nouveaux emprunts hypothécaires ou emprunts hypothécaires pris en charge, incluant les emprunts hypothécaires supérieurs ou inférieurs au marché, déduction faite des coûts de financement différés	109 329	61 476	358 946	350 012
Actif net acquis	175 445 \$	104 592 \$	615 206 \$	551 769 \$

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Les immeubles de placement comprennent certaines dépenses d'investissement visant à soutenir les améliorations apportées aux bâtiments qui ne sont rattachées à aucun contrat de location ni à aucune tenure à bail spécifique. Les dépenses d'investissement, y compris les mesures incitatives à la prise à bail, ont totalisé 6 048 \$ au troisième trimestre de 2011 (15 120 \$ depuis le début de l'exercice), par rapport à 2 221 \$ au troisième trimestre de 2010 (5 650 \$ depuis le début de l'exercice). Au troisième trimestre de 2011, des dépenses d'investissement de 2 546 \$ (10 620 \$ depuis le début de l'exercice) ont été comptabilisées relativement à la construction d'un parc de stationnement intérieur adjacent à un immeuble existant du portefeuille d'immeubles de bureaux de Winnipeg, au Manitoba. La tranche restante de 3 502 \$ (4 500 \$ depuis le début de l'exercice) des dépenses d'investissement a trait principalement au projet d'amélioration d'un parc de stationnement intérieur dans un immeuble de bureaux de Winnipeg, à des améliorations apportées aux parcs de stationnement, au remplacement d'appareils de chauffage ainsi qu'au remplacement de toitures. Une tranche d'environ 1 664 \$ (1 832 \$ depuis le début de l'exercice) de ces dépenses d'investissement sont recouvrables auprès des locataires au cours de périodes futures.

Au troisième trimestre de 2011, Artis a engagé des frais au titre de mesures incitatives à la prise à bail et des frais de location de 3 513 \$ (10 011 \$ depuis le début de l'exercice), comparativement à 6 334 \$ (9 573 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2010. Les mesures incitatives à la prise à bail comprennent les coûts engagés pour apporter des améliorations locatives dont bénéficie principalement le locataire, ainsi que des montants alloués aux locataires. Les frais de location représentent essentiellement des commissions versées à des courtiers.

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2011	2010	2011	2010
Mesures incitatives à la prise à bail	2 568 \$	5 724 \$	6 697 \$	8 095 \$
Commissions de renouvellement des baux	945	610	3 314	1 478
Total	3 513 \$	6 334 \$	10 011 \$	9 573 \$

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

Au troisième trimestre de 2011, la FPI a comptabilisé un profit lié à la juste valeur d'immeubles de placement de 35 043 \$ (199 178 \$ depuis le début de l'exercice), qui est principalement attribuable à la compression du taux de capitalisation. Au troisième trimestre de 2010, la FPI a comptabilisé un profit de 14 434 \$ (25 151 \$ depuis le début de l'exercice).

Au troisième trimestre de 2011, le profit de change s'est établi à 24 845 \$, en raison d'une fluctuation du taux de change à la fin de la période, qui est passé de 0,9643 au 30 juin 2011 à 1,0389 au 30 septembre 2011.

Billets à recevoir :

Parallèlement à l'acquisition de la TransAlta Place en 2007, la FPI a acquis un billet à recevoir d'un montant de 31 000 \$. Le billet porte intérêt au taux de 5,89 % par an et est remboursable en divers versements mensuels du capital et des intérêts. Le billet est transférable au gré de la FPI et vient à échéance en mai 2023. La FPI a un billet à recevoir additionnel découlant de la cession d'immeubles de placement. Le solde impayé de tous les billets à recevoir s'élevait à 25 848 \$ au 30 septembre 2011, comparativement à 27 142 \$ au 31 décembre 2010.

Placement dans des titres de capitaux propres :

Au 30 septembre 2011, la FPI avait investi 1 007 \$ (11 184 \$ au 31 décembre 2010) dans des titres de capitaux propres. Artis a investi des liquidités excédentaires dans des titres de capitaux propres afin d'obtenir un meilleur rendement des liquidités excédentaires investies. Avec prise d'effet en mars 2011, la FPI a commencé à liquider cet investissement.

Trésorerie et équivalents de trésorerie :

Au 30 septembre 2011, la trésorerie et les équivalents de trésorerie de la FPI se chiffraient à 58 484 \$, comparativement à 88 324 \$ au 31 décembre 2010. Il est prévu que le solde sera investi dans des immeubles de placement au cours des périodes à venir ou utilisé aux fins du fonds de roulement. La totalité de la trésorerie et des équivalents de trésorerie de la FPI est détenue dans des comptes courants ou des certificats de dépôt garantis par la banque.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

PASSIF

	30 septembre 2011	31 décembre 2010	Augmentation
Passifs non courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 396 395 \$	1 097 402 \$	298 993 \$
Débtentures convertibles	224 638	153 889	70 749
Autres passifs non courants	9 130	201	8 929
Passifs courants :			
Partie à court terme des emprunts hypothécaires et des emprunts à payer	133 909	58 690	75 219
Partie à court terme des débtentures convertibles	-	-	-
Dette bancaire	37 900	8 000	29 900
Autres passifs courants	59 015	39 184	19 831
	1 860 987 \$	1 357 366 \$	503 621 \$

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

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

Le ratio de la dette (excluant les débtentures convertibles) sur la valeur comptable brute d'Artis s'établissait à 51,9 % au 30 septembre 2011, comparativement à 52,6 % au 31 décembre 2010.

	30 septembre 2011	31 décembre 2010
Valeur comptable brute	3 020 398 \$	2 211 829 \$
Emprunts hypothécaires, autres emprunts et dette bancaire	1 568 204	1 164 092
Ratio emprunts hypothécaires, autres emprunts et dette bancaire/valeur comptable brute	51,9 %	52,6 %
Valeur comptable des débtentures convertibles	224 638 \$	153 889 \$
Total de la dette à long terme et de la dette bancaire	1 792 842	1 317 981
Ratio total de la dette à long terme et de la dette bancaire/valeur comptable brute	59,4 %	59,6 %

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

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

Emprunts hypothécaires et emprunts à payer :

Artis finance ses acquisitions en partie au moyen de la prise en charge d'emprunts hypothécaires. Par conséquent, la presque totalité des immeubles de placement de la FPI a été donnée en garantie aux termes de conventions d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts. Au troisième trimestre de 2011, des remboursements sur le capital de 7 828 \$ (20 945 \$ depuis le début de l'exercice) ont été effectués, comparativement à 4 607 \$ au troisième trimestre de 2010 (11 661 \$ depuis le début de l'exercice).

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Au cours du troisième trimestre de 2011, la dette à long terme générée à l'acquisition d'immeubles de placement s'est établie à 109 329 \$ (358 946 \$ depuis le début de l'exercice) et le solde de la ligne de crédit est resté stable à 37 900 \$. Artis a par ailleurs obtenu 30 843 \$ pour le financement de deux immeubles industriels au Canada et d'un portefeuille de commerces de détail aux États-Unis.

Au 30 septembre 2011, la FPI avait une dette à taux variable de 351 338 \$, qui comprend le solde impayé de la dette bancaire (183 584 \$ au 31 décembre 2010). Au troisième trimestre de 2011, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux lié à une tranche de 65 448 \$ de la dette à taux variable (66 584 \$ au 31 décembre 2010). La tranche de la dette à taux variable qui n'est pas couverte par les swaps de taux d'intérêt représente un montant de 285 890 \$, ou 15,9 %, du total de la dette. Le montant de la dette à taux variable qui n'est pas couverte par des swaps de taux d'intérêt sur les immeubles aux États-Unis se chiffre à 219 386 \$. La direction estime que la probabilité que les taux d'intérêt augmentent à court terme aux États-Unis est faible et que des swaps de taux d'intérêt peuvent être conclus en tout temps à l'égard de ces emprunts.

La durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance était de 4,2 ans au 30 septembre 2011, par rapport à 4,8 ans au 31 décembre 2010.

Débetures convertibles :

Le tableau qui suit présente les cinq séries de débetures convertibles en circulation d'Artis au 30 septembre 2011 :

	30 septembre 2011				31 décembre 2010		
	Émission	Échéance	Taux d'intérêt nominal	Valeur comptable	Valeur nominale	Valeur comptable	Valeur nominale
Série C	4 mai 2006	31 mai 2013	6,25 %	29 920 \$	29 920 \$	30 833 \$	29 920 \$
Série D	30 nov. 2007	30 nov. 2014	5,00 %	17 124	17 000	17 156	17 000
Série E	9 juill. 2009	30 juin 2014	7,50 %	13 492	10 112	19 857	13 994
Série F	22 avr. 2010	30 juin 2020	6,00 %	80 221	86 250	86 043	86 250
Série G	21 avr. 2011	30 juin 2018	5,75 %	83 881	91 423	—	—
				224 638 \$	234 705 \$	153 889 \$	147 164 \$

La valeur comptable des débetures convertibles a augmenté de 70 749 \$ depuis le 31 décembre 2010. Cette augmentation résulte de l'émission des débetures de série G au cours du deuxième trimestre de 2011, contrebalancée par la baisse de la juste valeur des débetures et la conversion des débetures convertibles de série E.

Passif d'impôt différé :

La FPI est d'avis qu'elle a rempli les conditions relatives aux FPI tout au long du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2011 et de l'exercice clos le 31 décembre 2010. En ce qui concerne les actifs et les passifs de la FPI et de ses autres entités intermédiaires, en excluant les placements immobiliers aux États-Unis, la valeur comptable nette des actifs nets aux fins de la comptabilisation excédait leur valeur fiscale d'approximativement 304 131 \$ au 30 septembre 2011 (88 807 \$ au 31 décembre 2010). Un passif d'impôt différé découle des différences temporelles entre la valeur comptable et la valeur fiscale des actifs nets des immeubles situés aux États-Unis. L'incidence fiscale des différences temporelles découle des immeubles de placement. Au 30 septembre 2011, le solde s'établissait à 9 130 \$ (201 \$ au 31 décembre 2010).

Autres passifs et dette bancaire :

Les autres passifs comprennent des dépôts de garantie donnés par des locataires, des loyers payés d'avance au 30 septembre 2011, des créanciers et des charges à payer, ainsi que des distributions d'un montant de 7 518 \$ à payer aux porteurs de parts au 30 septembre 2011, ces distributions ayant été versées le 13 octobre 2011. La dette bancaire a trait au solde prélevé sur la facilité de crédit à terme renouvelable de la FPI. Au 30 septembre 2011, Artis avait prélevé un montant de 37 900 \$ sur la facilité de crédit relativement aux acquisitions de 2010 et de 2011. Les montants prélevés sur la facilité de crédit portent intérêt à un taux variable correspondant au taux des acceptations bancaires en dollars canadiens ayant une échéance de 30 jours, majoré de 3,30 % par an.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

CAPITAUX PROPRES

Dans l'ensemble, les capitaux propres ont augmenté de 304 860 \$ entre le 30 septembre 2011 et le 31 décembre 2010. L'augmentation découle principalement de l'émission de parts pour un montant de 102 553 \$, de la conversion de débentures convertibles de 5 729 \$, d'un bénéfice de 254 550 \$ pour la période et d'autres éléments du bénéfice global de 6 150 \$ pour la période. Cette augmentation a été contrebalancée par les distributions de 64 122 \$ versées aux porteurs de parts.

SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT

Au troisième trimestre de 2011, Artis a généré des flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles de 27 497 \$ (55 113 \$ depuis le début de l'exercice). Les flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles ont contribué au financement de distributions aux porteurs de parts de 22 528 \$ (64 122 \$ depuis le début de l'exercice) et ont été utilisés pour les remboursements sur le capital d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts de 7 828 \$ (20 945 \$ depuis le début de l'exercice).

Un montant en trésorerie de 9 561 \$ (25 131 \$ depuis le début de l'exercice) a été affecté à des dépenses d'investissement, à des mesures incitatives à la prise à bail et à des frais de location, comparativement à 8 555 \$ (15 223 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2010.

Au 30 septembre 2011, Artis disposait de 58 484 \$ de trésorerie et d'équivalents de trésorerie. La direction prévoit que les fonds en caisse seront investis dans des immeubles de placement au cours des périodes à venir ou utilisés aux fins du fonds de roulement.

Le 22 septembre 2010, Artis a conclu une convention de prêt modifiée et refondue visant une facilité de crédit à terme renouvelable d'un montant total de 60 000 \$ pouvant servir à financer les acquisitions d'immeubles de bureaux, de commerces de détail et d'immeubles industriels. Une tranche de 5 000 \$ de la facilité de crédit pourrait servir aux fins générales du siège social. La facilité de crédit a été prolongée de un an; elle arrivera à échéance le 28 septembre 2012. Au 30 septembre 2011, la dette bancaire de la FPI s'élevait à 37 900 \$.

À sa connaissance, Artis n'est ni en défaut ni en retard en ce qui a trait aux paiements exigibles en vertu de ses obligations, y compris les distributions liées aux porteurs de parts, les paiements d'intérêts ou de capital sur les emprunts ou les clauses restrictives visant les emprunts pour la période close le 30 septembre 2011.

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

OBLIGATIONS CONTRACTUELLES

	Total	Moins de un an	De 1 an à 3 ans	De 4 ans à 5 ans	Après 5 ans
Créditeurs et autres passifs	45 937 \$	45 937 \$	– \$	– \$	– \$
Emprunts hypothécaires, autres emprunts et dette bancaire	1 570 462	172 742	421 225	593 182	383 313
Débentures convertibles ¹	234 705	–	40 032	17 000	177 673
Total	1 851 104 \$	218 679 \$	461 257 \$	610 182 \$	560 986 \$

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

Au 30 septembre 2011, les obligations échéant à moins de un an comprenaient des créditeurs et autres passifs de 45 937 \$, des emprunts hypothécaires de 111 993 \$, un montant de 37 900 \$ prélevé sur la facilité de crédit à terme renouvelable et des remboursements sur le capital d'emprunts hypothécaires de 22 849 \$.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES

en milliers, sauf les montants par part¹

	T3 2011	T2 2011	T1 2011	T4 2010	T3 2010	T2 2010	T1 2010	T4 2009 ²
Produits	78 427 \$	65 887 \$	63 258 \$	55 924 \$	46 184 \$	39 216 \$	33 751 \$	35 243 \$
Charges opérationnelles des immeubles	29 316	23 358	24 246	21 253	16 256	12 885	11 638	11 590
Bénéfice opérationnel net des immeubles	49 111	42 529	39 012	34 671	29 928	26 331	22 113	23 653
Produits d'intérêts	599	714	750	914	668	515	452	–
	49 710	43 243	39 762	35 585	30 596	26 846	22 565	23 653
Charges (produits) :								
Intérêts	21 336	18 988	16 675	15 617	14 443	17 110	22 271	10 438
Siège social	2 663	2 573	2 513	1 983	2 536	1 422	1 284	1 330
Amortissement	–	–	–	–	–	–	–	13 286
(Profit) perte de change	5 131	(2 025)	103	2 488	553	(96)	–	–
	29 130	19 536	19 291	20 088	17 532	18 436	23 555	25 054
Bénéfice (perte) avant les autres éléments	20 580 \$	23 707 \$	20 471 \$	15 497 \$	13 064 \$	8 410 \$	(990) \$	(1 401) \$
Économie (charge) d'impôt sur le résultat	(7 700)	(2 661)	123	(298)	–	–	–	–
Profit à la cession d'immeubles de placement	481	–	255	–	–	–	–	–
Coûts de transaction	(1 684)	(9 122)	(1 206)	(6 672)	(4 286)	(7 259)	(1 329)	–
Profit (perte) sur instruments financiers	16 785	(875)	(3 782)	4 841	(14 525)	16 155	(25 749)	95
Profit (perte) latent(e) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	35 043	47 975	116 160	11 214	14 434	11 188	(471)	–
Bénéfice lié aux activités abandonnées	–	–	–	–	–	–	–	5 446
Bénéfice (perte) de la période	63 505 \$	59 024 \$	132 021 \$	24 582 \$	8 687 \$	28 494 \$	(28 539) \$	4 140 \$
Autres éléments du bénéfice global (de la perte globale) :								
Profit (perte) de change latent(e)	10 497 \$	(2 278) \$	(2 069) \$	(126) \$	(184) \$	– \$	– \$	– \$
Bénéfice global (perte globale) pour la période	74 002 \$	56 746 \$	129 952 \$	24 456 \$	8 503 \$	28 494 \$	(28 539) \$	4 140 \$
Bénéfice (perte) par part, de base	0,76 \$	0,77 \$	1,75 \$	0,33 \$	0,14 \$	0,57 \$	(0,66) \$	0,11 \$
Bénéfice (perte) par part, dilué(e)	0,49 \$	0,69 \$	1,63 \$	0,30 \$	0,14 \$	0,47 \$	(0,66) \$	0,11 \$

1. Les informations trimestrielles ci-dessus ont été reclassées de façon à tenir compte des produits d'intérêts et des activités abandonnées.

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

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Rapprochement du bénéfice (de la perte) selon les PCGR et des flux de trésorerie liés aux opérations :

en milliers, sauf les montants par part	T3 2011	T2 2011	T1 2011	T4 2010	T3 2010	T2 2010	T1 2010	T4 2009 ¹
Bénéfice (perte) de la période	63 505 \$	59 024 \$	132 021 \$	24 582 \$	8 687 \$	28 494 \$	(28 539) \$	4 140 \$
Ajouter l'amortissement des éléments suivants :								
Immeubles productifs de revenus	—	—	—	—	—	—	—	6 523
Contrats de location existants acquis	—	—	—	—	—	—	—	6 073
Relations clients	—	—	—	—	—	—	—	1
Mesures incitatives à la prise à bail et frais de location	—	—	—	—	—	—	—	675
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits	1 199	1 094	1 020	950	904	483	447	141
(Profit) perte latent(e) sur instruments financiers	(16 829)	720	3 589	(3 272)	14 525	(16 155)	25 749	(95)
Coûts de transaction	1 677	5 489	1 206	6 672	4 286	3 505	1 329	—
(Profit) perte latent(e) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(35 043)	(47 975)	(116 160)	(11 214)	(14 434)	(11 188)	471	—
Distributions versées comprises dans les charges d'intérêts	—	—	—	—	—	4 484	12 345	—
Profit à la cession d'immeubles de placement	(481)	—	(255)	—	—	—	—	(5 460)
Charge (économie) d'impôt différé	6 817	1 790	(49)	201	—	—	—	—
(Profit) perte de change	5 131	(2 025)	103	2 488	553	(96)	—	—
Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période	25 976 \$	18 117 \$	21 475 \$	20 407 \$	14 521 \$	9 527 \$	11 802 \$	11 998 \$
Réintégrer :								
Coûts de financement liés aux débetures convertibles	7	3 633	—	—	—	3 754	—	—
Charge (économie) d'impôt exigible	883	871	(74)	—	—	—	—	—
(Profit) perte sur les titres de capitaux propres	44	154	193	(1 569)	—	—	—	—
Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période après ajustements	26 910 \$	22 775 \$	21 594 \$	18 838 \$	14 521 \$	13 281 \$	11 802 \$	11 998 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part								
De base	0,31 \$	0,24 \$	0,28 \$	0,28 \$	0,24 \$	0,19 \$	0,27 \$	0,32 \$
Dilués	0,30 \$	0,24 \$	0,28 \$	0,27 \$	0,24 \$	0,19 \$	0,27 \$	0,31 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part après ajustements								
De base	0,32 \$	0,30 \$	0,29 \$	0,25 \$	0,24 \$	0,27 \$	0,27 \$	0,32 \$
Dilués	0,31 \$	0,29 \$	0,28 \$	0,25 \$	0,24 \$	0,26 \$	0,27 \$	0,31 \$
Nombre moyen pondéré de parts :								
De base ²	83 380	76 173	75 613	74 012	60 493	50 097	43 105	37 138
Dilués ²	97 400	83 929	85 209	82 039	68 808	52 548	49 398	42 551

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

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

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

TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2011	2010	2011	2010
Frais juridiques	186 \$	507 \$	1 269 \$	2 136 \$
Frais de services-conseils	1 623	1 024	4 347	2 677
Frais d'acquisition	864	515	3 056	2 743
Frais de gestion des immeubles	3 045	1 809	8 017	4 594
Salaires liés à la gestion d'immeubles recouvrables	363	62	1 601	227
Commissions de renouvellement des baux inscrits à l'actif	123	35	635	342
Frais liés aux améliorations aux bâtiments inscrits à l'actif	3 253	3 238	11 417	5 104
Mesures incitatives à la prise à bail inscrites à l'actif	1 602	207	2 257	544
Frais de consultation liés à l'évaluation des taxes foncières	60	27	64	58
Frais de consultation	25	25	75	75

La FPI a engagé des frais juridiques auprès d'un cabinet d'avocats associé à un fiduciaire de la FPI relativement aux placements par voie de prospectus, à des acquisitions d'immeubles et à des questions d'affaires d'ordre général. Le montant à payer au 30 septembre 2011 s'élevait à 102 \$ (869 \$ au 31 décembre 2010).

La FPI a engagé des frais de services-conseils et des frais d'acquisition aux termes de la convention de gestion d'actifs conclue avec Marwest Realty, société qui appartient à certains fiduciaires et dirigeants de la FPI et qui est contrôlée par ceux-ci. Le montant à payer au 30 septembre 2011 s'élevait à 581 \$ (464 \$ au 31 décembre 2010). Aux termes de la convention de gestion d'actifs, Marwest Realty touche des honoraires de consultation annuels correspondant à 0,25 % du prix de base ajusté des actifs de la FPI, ainsi que des frais d'acquisition correspondant à 0,5 % du coût d'acquisition de chaque immeuble.

Artis a la possibilité de résilier la convention de gestion d'actifs dans certaines circonstances, notamment à tout moment à condition d'adresser un préavis de 120 jours à Marwest Realty dans le cas où la FPI déciderait d'internaliser sa gestion, sans pénalité ni frais de résiliation (à moins que la résiliation en question n'ait lieu après une offre publique d'achat de la FPI, auquel cas Marwest Realty a le droit de recevoir des frais de résiliation équivalant aux honoraires qu'elle aurait normalement reçus avant l'échéance de la convention). Marwest Realty et les sociétés du même groupe (collectivement, le « groupe Marwest ») ont accordé à Artis un droit de premier refus sur les immeubles de bureaux, les commerces de détail et les immeubles industriels qui sont proposés au groupe Marwest ou aménagés par un membre du groupe Marwest. Ce droit de premier refus est valable tant que Marwest Realty reste le gestionnaire des actifs de la FPI.

La FPI a engagé des frais de gestion d'immeubles, des salaires liés à la gestion d'immeubles recouvrables, des commissions de renouvellement des baux et des frais liés aux améliorations locatives aux termes de la convention de gestion d'immeubles conclue avec Marwest Management. Le montant à payer au 30 septembre 2011 s'élevait à 1 355 \$ (390 \$ au 31 décembre 2010). En sa qualité de gestionnaire général d'immeubles de la FPI, Marwest Management a droit à des honoraires de gestion, à des commissions de renouvellement des baux et à des honoraires liés aux améliorations locatives à des taux commercialement raisonnables. Aux termes de certains baux, Marwest Management peut recouvrer les salaires liés à la gestion d'immeubles en ce qui concerne les immeubles qu'elle gère directement.

La FPI a engagé des frais liés aux améliorations à des bâtiments et aux mesures incitatives à la prise à bail qu'elle a payés à Marwest Construction Ltd. et à Marwest Development Corporation, sociétés liées à certains fiduciaires et dirigeants de la FPI. Le montant à payer au 30 septembre 2011 s'élevait à 2 017 \$ (671 \$ au 31 décembre 2010).

La FPI a engagé des frais de consultation liés à l'évaluation des taxes foncières qu'elle a versés à Fairtax Realty Advocates, une société contrôlée par des membres de la famille immédiate d'un des principaux dirigeants.

Les frais de consultation ont trait aux services rendus par Marwest Realty relativement aux IFRS.

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.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

DONNÉES SUR LES PARTS EN CIRCULATION

Le solde des parts en circulation au 8 novembre 2011 s'établit comme suit :

Parts en circulation au 30 septembre 2011	83 530 379
Parts émises (RRD)	82 519
Parts émises à l'exercice d'options	750
Parts émises à la conversion de débetures	14 838
	<hr/>
Parts en circulation au 8 novembre 2011	83 628 486

Le solde des options en cours au 8 novembre 2011 s'établit comme suit :

	Options en cours	Options pouvant être exercées
Options à 11,28 \$, émises le 25 février 2010	240 250	37 188
Options à 13,30 \$, émises le 10 septembre 2010	397 000	99 250
Options à 13,44 \$, émises le 15 octobre 2010	398 000	99 500
Options à 14,10 \$, émises le 17 juin 2011	1 200 000	—
	<hr/>	<hr/>
	2 235 250	235 938

PERSPECTIVES POUR 2011

Artis est une FPI dont le portefeuille diversifié se compose d'immeubles industriels, de commerces de détail et d'immeubles de bureaux. Le portefeuille d'Artis est également diversifié d'un point de vue géographique, les immeubles détenus étant situés dans l'Ouest canadien, en Ontario et dans des marchés choisis aux États-Unis.

Selon le rapport d'analyse économique globale de la Banque Scotia de novembre 2011, le PIB réel devrait connaître une croissance de 2,2 % au Canada en 2011. Les perspectives de croissance du PIB dans les provinces canadiennes où Artis détient des immeubles sont également favorables; on s'attend en effet à une croissance du PIB de 2,0 % au Manitoba, de 3,1 % en Saskatchewan, de 3,3 % en Alberta, de 2,3 % en Colombie-Britannique et de 2,0 % en Ontario. Artis a également diversifié ses activités avec discernement vers d'autres régions qui devraient jouir d'une solide croissance du PIB.

La compression continue du taux de capitalisation et la forte concurrence au chapitre de l'offre de produits de qualité sont les principaux facteurs qui entravent la croissance continue au moyen d'acquisitions. Toutefois, Artis continue d'étudier certaines occasions d'acquérir des immeubles commerciaux rentables et de grande qualité dans des marchés choisis.

Au 30 septembre 2011, la trésorerie et les équivalents de trésorerie d'Artis se chiffraient à 58 484 \$, et la FPI disposait aussi de placements additionnels de 1 007 \$ et d'une ligne de crédit disponible de 22 100 \$. Les transactions suivantes ont eu lieu après le 30 septembre 2011 :

- Le 25 octobre 2011, la FPI a réglé une tranche de 5 000 \$ US sur le contrat de swap de 30 000 \$ US qui avait été conclu le 24 août 2011. La FPI a reporté la date de règlement de la tranche restante de 25 000 \$ US au 25 novembre 2011.
- Le 31 octobre 2011, la FPI a repris les activités de gestion des immeubles concernant plusieurs de ses immeubles situés à Winnipeg, au Manitoba, et a versé à la société tierce auparavant chargée de la gestion de ces immeubles des frais de résiliation de 4 000 \$.
- La FPI a une entente visant l'acquisition d'un immeuble situé en Alberta. Le prix d'achat de cet immeuble totalise 17 100 \$. La FPI prévoit conclure l'acquisition en janvier 2012, et celle-ci sera financée au moyen d'une contrepartie en trésorerie et d'un nouveau financement hypothécaire.
- La FPI a une entente visant l'acquisition d'un immeuble situé en Arizona. Le prix d'achat de l'immeuble se chiffre à 75 000 \$ US. La FPI prévoit conclure l'acquisition en février 2012, et celle-ci sera financée au moyen d'une contrepartie en trésorerie et d'un nouveau financement hypothécaire.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Conformément à l'annonce faite le 9 novembre 2010, Artis et Marwest Realty ont accepté de négocier de bonne foi les modalités aux termes desquelles Artis internalisera la gestion de ses actifs. Artis prévoit mener à terme le processus d'internalisation au plus tard le 31 décembre 2011. Les négociations progressent de manière satisfaisante, et les fonctions de gestion des actifs devraient être entièrement internalisées le 1^{er} janvier 2012.

Artis a également annoncé qu'elle avait entamé les dernières étapes de la négociation portant sur l'internalisation de la gestion des immeubles. D'après les prévisions d'Artis, l'entente générale existant entre la FPI et Marwest Management au sujet de la gestion des immeubles sera résiliée le 1^{er} janvier 2012.

RISQUES ET INCERTITUDES

PROPRIÉTÉ DES IMMEUBLES

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

TAUX D'INTÉRÊT ET FINANCEMENT PAR EMPRUNT

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

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

Artis est également exposée au risque de taux d'intérêt lié à la facilité de crédit à terme renouvelable, aux emprunts hypothécaires et aux débetures non garanties de la FPI devant être réglés pour satisfaire aux exigences de refinancement prévues respectives au cours de l'année à laquelle ils arrivent à échéance. La FPI réduit au minimum le risque en limitant la dette à 70 % de la valeur comptable brute et en limitant le montant de ses emprunts à taux variable. La majorité des emprunts hypothécaires et des débetures de la FPI sont à taux fixes. Au 30 septembre 2011, la FPI avait une dette à taux variable de 351 338 \$, qui comprend le solde impayé de la dette bancaire (183 584 \$ au 31 décembre 2010). Au 30 septembre 2011, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 65 448 \$ de la dette à taux variable (66 584 \$ au 31 décembre 2010).

La FPI a un ratio emprunts hypothécaires, autres emprunts et dette bancaire/valeur comptable brute de 51,9 %, en baisse comparativement à 52,6 % au 31 décembre 2010. Une tranche d'environ 8,3 % des emprunts hypothécaires d'Artis vient à échéance en 2012. La direction négocie actuellement avec divers prêteurs aux fins du renouvellement ou du refinancement des emprunts hypothécaires arrivant à échéance en 2012.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

RISQUE DE CRÉDIT ET RÉPARTITION DES LOCATAIRES

Artis est exposée au risque de non-paiement de la part des locataires. La direction atténue ce risque en cherchant à acquérir des immeubles de catégories d'actif différentes. En outre, la direction cherche à acquérir des immeubles visés par des contrats de location comportant des clauses restrictives exhaustives et bien définies. Le portefeuille d'Artis comprend plus de 1 774 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance est de 5,6 années. Des organismes nationaux ou gouvernementaux occupaient environ 64,2 % du portefeuille de la FPI. Comme il est indiqué ci-dessous, le plus important locataire, selon les produits bruts, est MTS Allstream, un des plus importants fournisseurs de services téléphoniques, de services Internet, de services de transmission de données et de télévision au Canada. MTS Allstream est inscrite à la Bourse de Toronto, et ses produits annuels pour 2010 sont supérieurs à 1,7 G\$. Le deuxième plus important locataire, selon les produits bruts, est AMEC Americas Ltd, fournisseur mondial de services de consultation, d'ingénierie et de gestion de projets dans les secteurs de l'énergie, de l'électricité et de la transformation, dont la capitalisation boursière dépasse 4,9 G\$.

Liste des 20 principaux locataires selon les produits bruts

Locataire	% du total des produits bruts	SLB (en milliers de pi ²)	% du total de la SLB	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
MTS Allstream	2,8 %	322	1,9 %	11,4
AMEC Americas Ltd	2,7 %	200	1,2 %	1,9
TransAlta Corporation	1,6 %	336	2,0 %	11,7
Shoppers Drug Mart	1,2 %	136	0,8 %	5,4
IHS Energy (Canada) Ltd.	1,2 %	78	0,5 %	6,1
Sobeys	1,2 %	190	1,1 %	9,4
PMC – Sierra	1,1 %	148	0,9 %	4,7
Home Depot	1,1 %	95	0,6 %	8,0
3M Canada Company	1,1 %	319	1,9 %	8,5
Fairview Health Services	1,1 %	179	1,1 %	11,9
Birchcliff Energy	1,0 %	59	0,4 %	6,2
ABB Body-In-White	1,0 %	313	1,9 %	2,9
Credit Union Central	0,9 %	90	0,5 %	10,3
TD Bank	0,9 %	91	0,6 %	8,6
Bell Canada	0,9 %	76	0,5 %	4,7
Cineplex Entertainment LP	0,8 %	107	0,6 %	11,2
Sports Alliance of Ontario	0,8 %	85	0,5 %	12,7
Data Sciences International	0,8 %	116	0,7 %	8,8
Q9 Networks Inc.	0,8 %	35	0,1 %	4,9
Deloitte & Touche	0,7 %	76	0,5 %	8,1
Total	23,7 %	3 051	18,3 %	8,1

Organismes gouvernementaux locataires selon les produits bruts

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

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

5,6

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

RISQUE ASSOCIÉ AU RENOUVELLEMENT DES CONTRATS DE LOCATION

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

Le tableau suivant détaille le calendrier des échéances du portefeuille :

Échéance	Canada					États-Unis			Total
	Alberta	Colombie-Britannique	Manitoba	Saskatchewan	Ontario	Immeubles de bureaux de Calgary seulement	Minnesota	Autres	
2011	2,5 %	0,7 %	1,9 %	0,1 %	0,6 %	1,2 %	1,8 %	0,0 %	7,6 %
2012	2,2 %	0,8 %	2,6 %	0,5 %	0,6 %	0,8 %	0,8 %	0,0 %	7,5 %
2013	3,6 %	1,5 %	3,2 %	0,8 %	0,4 %	2,0 %	1,9 %	0,1 %	11,5 %
2014	2,4 %	1,0 %	3,8 %	0,6 %	2,0 %	0,4 %	1,6 %	0,2 %	11,6 %
2015	2,4 %	1,1 %	3,1 %	0,4 %	0,9 %	0,3 %	2,7 %	0,0 %	10,6 %
2016	4,0 %	0,4 %	1,0 %	0,4 %	0,7 %	0,5 %	2,7 %	0,0 %	9,2 %
2017 et par la suite	11,8 %	3,7 %	4,3 %	2,6 %	6,5 %	3,3 %	5,3 %	3,1 %	37,3 %
Baux au mois	0,0 %	0,0 %	0,1 %	0,1 %	0,0 %	0,0 %	0,1 %	0,0 %	0,3 %
Locaux libres	1,1 %	0,4 %	0,7 %	0,1 %	0,2 %	0,5 %	1,9 %	0,0 %	4,4 %
Total	30,0 %	9,6 %	20,7 %	5,6 %	11,9 %		18,8 %	3,4 %	100,0 %

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

Au total, 96,1 % des programmes de location pour 2011 et 31,6 % des programmes pour 2012 ont été achevés, et le taux de conservation des locataires pour 2011 est de 78,8 % à ce jour.

RISQUE FISCAL

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

Les règles relatives aux EIPD ne s'appliquent pas aux fiducies de placement immobilier qui satisfont aux conditions prescrites relativement à la nature de leurs actifs et de leurs produits (les « conditions relatives aux FPI »). Pour remplir les conditions relatives aux FPI, une fiducie doit réussir certains tests techniques qui pourraient ne pas convenir entièrement aux biens immobiliers et aux structures d'activités habituels. Avant la fin de 2008, la FPI a entrepris diverses activités de restructuration afin de se soumettre aux exigences liées aux conditions relatives aux FPI, et la FPI prévoit se conformer à ces exigences, de sorte que les règles relatives aux EIPD ne s'appliqueront pas à la FPI en 2009 ni au cours des exercices ultérieurs. La FPI est d'avis qu'elle a rempli les conditions relatives aux FPI tout au long du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2011 et de l'exercice clos le 31 décembre 2010. Toutefois, rien ne garantit que la FPI continuera d'être en mesure de remplir les conditions relatives aux FPI à l'avenir, de façon à ce que la FPI ne soit pas assujettie à l'impôt en vertu des règles relatives aux EIPD.

La FPI exerce des activités aux États-Unis par l'entremise d'une société de portefeuille américaine (Artis US Holdings Inc.) qui est financée à l'aide des capitaux propres fournis par la FPI et de titres de créance sous forme de billets payables à la FPI. Au 30 septembre 2011, Artis US Holdings Inc. devait 35,2 M\$ à la FPI, montant qui est éliminé à la consolidation des états financiers.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

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

RISQUE DE CHANGE

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

AUTRES RISQUES

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

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

ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES

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

ÉVALUATION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immeubles de placement comprennent les immeubles qui génèrent un revenu locatif et les immeubles en cours de construction ou d'aménagement en vue de leur utilisation future à titre d'immeubles de placement. Les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur, et les variations de la juste valeur sont comptabilisées en résultat pour la période. Artis détermine la juste valeur des immeubles de placement à l'aide des méthodes d'évaluation généralement reconnues suivantes : la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie et la méthode de la capitalisation globale. En vertu de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie, les flux de trésorerie futurs prévus pour chaque immeuble de placement sont actualisés, généralement sur une période de 10 ans, au moyen de taux moyens pondérés d'environ 8,79 % au 1^{er} janvier 2010, 8,60 % au 31 décembre 2010 et 8,13 % au 30 septembre 2011. Les flux de trésorerie futurs prévus pour chaque immeuble de placement reflètent, sans toutefois s'y limiter, le revenu locatif des contrats de location en cours, les charges prévues et réelles ainsi que les hypothèses concernant le revenu locatif de contrats de location futurs. En vertu de la méthode de la capitalisation globale, le bénéfice pour la première année est stabilisé et maintenu aux taux de capitalisation moyens pondérés d'environ 7,69 % au 1^{er} janvier 2010, 7,74 % au 31 décembre 2010 et 7,29 % au 30 septembre 2011.

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

ÉVALUATION DES DÉBENTURES CONVERTIBLES

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

ÉVALUATION DES ACTIFS ET DES PASSIFS D'IMPÔT DIFFÉRÉ

La FPI est actuellement admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement aux fins de l'impôt sur le revenu canadien. Le 22 juin 2007, une nouvelle loi relative, entre autres, à l'imposition par le gouvernement fédéral d'une fiducie ou d'une société de personnes intermédiaire de placement déterminée (« EIPD ») a été promulguée (cette loi est désignée comme les « règles relatives aux EIPD »). La FPI a passé en revue les règles relatives aux EIPD et a évalué leur interprétation et leur application à l'égard des actifs et des produits de la FPI. Bien qu'il existe des incertitudes quant à l'interprétation et à l'application des règles relatives aux EIPD, la FPI est d'avis qu'elle a rempli les conditions relatives aux EIPD tout au long du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2011 et de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

CHANGEMENTS DE MÉTHODES COMPTABLES

En novembre 2009, l'IASB a publié IFRS 9, *Instruments financiers* (« IFRS 9 »), qui remplacera IAS 39, *Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation* (« IAS 39 »). IFRS 9 utilise une approche unique pour établir si un actif financier est évalué à son coût amorti ou à sa juste valeur, remplaçant ainsi les multiples choix de classement selon IAS 39. L'approche d'IFRS 9 est fondée sur la manière dont une entité gère ses instruments financiers et sur les caractéristiques des flux de trésorerie contractuels des actifs financiers. IFRS 9 a été modifiée par l'IASB en octobre 2010 pour fournir des indications sur le classement et le reclassement des passifs financiers, sur leur évaluation et sur la présentation des profits et des pertes sur les passifs financiers désignés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net. Lorsqu'une entité choisit d'évaluer un passif financier à la juste valeur, les profits ou les pertes découlant des variations du risque de crédit de l'instrument doivent être comptabilisés dans les autres éléments du résultat global. IFRS 9 entrera en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2013.

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

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

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

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

CONTRÔLES ET PROCÉDURES

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

CONTRÔLE INTERNE À L'ÉGARD DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

La direction est responsable de l'établissement et du maintien d'un contrôle interne adéquat à l'égard de l'information financière afin de fournir une assurance raisonnable quant à la fiabilité de l'information financière et de la préparation des états financiers aux fins de la publication de l'information financière en conformité avec les IFRS. Le chef de la direction et le chef des finances de la FPI ont évalué, ou ont fait évaluer, la conception du contrôle interne à l'égard de l'information financière de la FPI (comme il est défini dans le *Règlement 52-109*) pour la période intermédiaire close le 30 septembre 2011.

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

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

CONTRÔLES ET PROCÉDURES DE COMMUNICATION DE L'INFORMATION

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

Au 30 septembre 2011, une évaluation de l'efficacité des contrôles et procédures de communication de l'information de la FPI a été effectuée sous la supervision et avec la participation de la direction, notamment le chef de la direction et le chef des finances (comme l'exige le *Règlement 52-109*). À la lumière des résultats de cette évaluation, le chef de la direction et le chef des finances ont conclu que la conception et le fonctionnement des contrôles et procédures de communication de l'information de la FPI étaient efficaces au 30 septembre 2011.