



Rapport de gestion
Deuxième trimestre de 2009

Symboles à la Bourse TSX : AX.UN AX.DB.A AX. DB.B AX.DB.C AX.DB.E

RAPPORT DE GESTION

Le présent rapport de gestion portant sur la situation financière et les résultats d'exploitation d'Artis Real Estate Investment Trust (« Artis » ou la « FPI ») doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés annuels vérifiés de la FPI des exercices terminés les 31 décembre 2008 et 2007 et les états financiers consolidés intermédiaires non vérifiés des périodes terminées les 30 juin 2009 et 2008, y compris les notes complémentaires. Le présent rapport de gestion a été préparé compte tenu des opérations et des événements importants survenus jusqu'au 10 août 2009 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 ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Le présent rapport de gestion contient des énoncés prospectifs. Par conséquent, tous les énoncés autres que les énoncés de faits historiques figurant dans ce rapport de gestion peuvent constituer des énoncés prospectifs. Plus précisément, les énoncés se rapportant aux résultats d'exploitation, au rendement et aux réalisations futurs de la FPI constituent des énoncés prospectifs. 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 énoncés prospectifs.

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 énoncés prospectifs. 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 énoncés prospectifs, et Artis se dégage de toute obligation de les mettre à jour ou de les réviser pour refléter de nouveaux renseignements ou événements ou de nouvelles circonstances. La présente mise en garde porte sur tous les énoncés prospectifs contenus dans le présent rapport de gestion.

APERÇU	2
FAITS SAILLANTS DU DEUXIÈME TRIMESTRE DE 2009	4
PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES	5
ANALYSE DES RÉSULTATS D'EXPLOITATION	6
Bénéfice distribuable et distributions	12
Fonds provenant de l'exploitation	14
ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE	16
SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT	19
SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES	20
OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS	23
PARTS ÉMISES ET EN CIRCULATION	24
PERSPECTIVES POUR 2009	24
RISQUES ET INCERTITUDES	25
ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES	28
MODIFICATIONS DE CONVENTIONS COMPTABLES	29
CONTRÔLES ET PROCÉDURES	30

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 œuvre, auraient pour effet de convertir Artis en une fiducie à capital fixe. Au 10 août 2009, les fiduciaires d'Artis n'avaient pas encore mis en œuvre lesdites modifications.

Certains des titres de la FPI sont inscrits à la cote de la Bourse de Toronto (la « Bourse TSX »). Les parts de fiducie de la FPI (les « parts ») se négocient sous le symbole AX.UN, et les débentures convertibles de série A, de série B, de série C et de série E de la FPI se négocient sous les symboles AX.DB.A, AX.DB.B, AX.DB.C et AX.DB.E, respectivement. Le 10 août 2009, il y avait 33 508 367 parts d'Artis en circulation et 1 429 836 options d'Artis en cours (se reporter à la rubrique « Parts émises et en circulation » pour un complément d'information).

PRINCIPAUX OBJECTIFS

Artis cible les marchés primaires et les marchés secondaires en croissance dans l'Ouest canadien. La FPI s'intéresse exclusivement aux immeubles commerciaux qui comptent une forte proportion de locataires existants, notamment des immeubles de bureaux et de commerces de détail ainsi que des immeubles industriels.

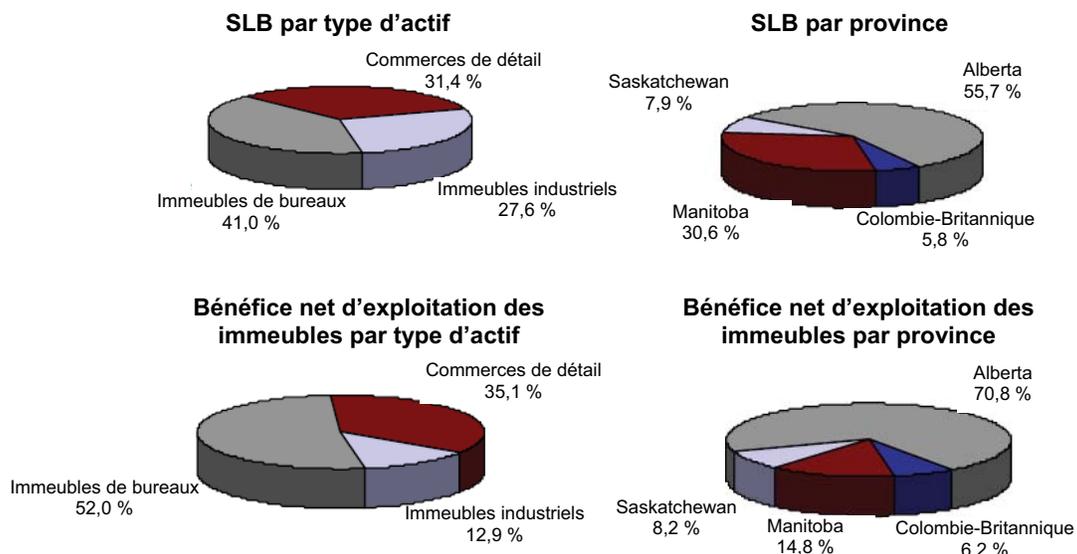
Les principaux objectifs de la FPI sont les suivants :

- assurer aux porteurs de parts des distributions en espèces stables et croissantes, payables mensuellement et, dans la mesure du possible, avec report d'impôt, qui seront tirées des placements dans un portefeuille diversifié d'immeubles de bureaux, de commerces de détail et industriels productifs de revenu situés dans l'Ouest canadien;
- accroître la valeur des actifs de la FPI et maximiser la valeur des parts à long terme au moyen d'une gestion active des actifs;
- élargir le portefeuille d'actifs de la FPI et faire progresser le bénéfice distribuable au moyen d'acquisitions dans l'Ouest canadien.

Aux termes de la déclaration de fiducie, Artis doit verser des distributions en espèces mensuelles à ses porteurs de parts. Les distributions effectuées chaque année correspondent au pourcentage du bénéfice distribuable établi par une politique des fiduciaires (actuellement un montant annualisé à compter du 31 mai 2008 correspondant à 1,08 \$ la part).

SOMMAIRE DU PORTEFEUILLE

Au 30 juin 2009, le portefeuille de la FPI était composé de 85 immeubles commerciaux situés dans l'Ouest canadien, d'une superficie locative brute (la « SLB ») totalisant environ 6,29 millions de pieds carrés (pi²).



Taux d'occupation par type d'actif¹

Type d'actif	T2 08	T3 08	T4 08	T1 09	T2 09 ¹	% réservé ¹
Immeubles industriels	98,5 %	98,3 %	98,5 %	98,5 %	99,2 %	99,7 %
Immeubles de bureaux	97,1 %	95,8 %	93,6 %	93,2 %	93,4 %	94,4 %
Commerces de détail	98,2 %	98,4 %	98,8 %	96,6 %	97,3 %	97,4 %
Total du portefeuille	97,8 %	97,3 %	96,5 %	95,8 %	96,2 %	96,8 %

Taux d'occupation par province¹

Province	T2 08	T3 08	T4 08	T1 09	T2 09 ¹	% réservé ¹
Alberta	98,3 %	97,4 %	95,7 %	95,0 %	95,4 %	96,2 %
Colombie-Britannique	96,3 %	97,0 %	99,0 %	89,9 %	89,9 %	89,9 %
Manitoba	97,5 %	97,1 %	96,9 %	97,1 %	97,8 %	98,2 %
Saskatchewan	96,4 %	97,7 %	99,2 %	99,8 %	100,0 %	100,0 %
Total du portefeuille	97,8 %	97,3 %	96,5 %	95,8 %	96,2 %	96,8 %

1. Excluant un immeuble faisant actuellement l'objet d'un réaménagement.

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

	Immeubles de bureaux		Commerces de détail		Immeubles industriels		Total	
	SLB	%	SLB	%	SLB	%	SLB	%
2009	137	5,3 %	109	5,5 %	116	6,7 %	362	5,8 %
2010	368	14,3 %	329	16,6 %	305	17,6 %	1 002	15,9 %
2011	467	18,1 %	229	11,6 %	293	16,9 %	989	15,7 %
2012	217	8,4 %	187	9,5 %	128	7,4 %	532	8,5 %
2013	384	14,9 %	253	12,8 %	277	15,9 %	914	14,5 %
2014	127	4,9 %	166	8,4 %	298	17,2 %	591	9,4 %
2015 et par la suite	668	25,9 %	650	32,9 %	300	17,3 %	1 618	25,7 %
	2 368	91,8 %	1 923	97,3 %	1 717	99,0 %	6 008	95,5 %
Baux au mois	18	0,7 %	-	0,0 %	4	0,2 %	22	0,3 %
Locaux inoccupés	194	7,5 %	53	2,7 %	15	0,8 %	262	4,2 %
Total de la SLB	2 580	100,0 %	1 976	100,0 %	1 736	100,0 %	6 292	100,0 %

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

	Alberta		Colombie-Britannique		Manitoba		Saskatchewan	
	SLB	%	SLB	%	SLB	%	SLB	%
2009	205	5,8 %	23	6,4 %	108	5,6 %	26	5,3 %
2010	457	13,0 %	28	7,7 %	430	22,3 %	87	17,6 %
2011	588	16,8 %	11	3,2 %	341	17,7 %	49	10,0 %
2012	267	7,6 %	82	22,7 %	158	8,2 %	25	5,0 %
2013	503	14,3 %	18	5,0 %	273	14,1 %	120	24,2 %
2014	210	6,0 %	30	8,2 %	295	15,3 %	56	11,3 %
2015 et par la suite	1 113	31,8 %	112	31,0 %	262	13,6 %	131	26,6 %
	3 343	95,3 %	304	84,2 %	1 867	96,8 %	494	100,0 %
Baux au mois	4	0,1 %	-	0,0 %	18	1,0 %	-	0,0 %
Locaux inoccupés	160	4,6 %	58	15,8 %	44	2,2 %	-	0,0 %
Total de la SLB	3 507	100,0 %	362	100,0 %	1 929	100,0 %	494	100,0 %

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

2. Selon les délais d'expiration restants en 2009, sans déduction pour les engagements locatifs à venir.

AVIS CONCERNANT LES MESURES NON CONFORMES AUX PCGR

Le bénéfice distribuable, le bénéfice net d'exploitation des immeubles et les fonds provenant de l'exploitation sont des mesures non conformes aux PCGR que les fiduciaires de revenu canadiennes utilisent couramment pour mesurer le rendement financier. Le terme « PCGR » désigne les principes comptables généralement reconnus décrits et prescrits par l'Institut Canadien des Comptables Agréés, lesquels s'appliquent à la date à laquelle est fait tout calcul utilisant les PCGR.

Artis calcule le bénéfice distribuable de façon à refléter l'encaisse distribuable, laquelle est définie dans la déclaration de fiducie de la FPI comme étant le bénéfice net conformément aux PCGR, ayant pu faire l'objet de certains ajustements énoncés dans la déclaration de fiducie, notamment i) la réintégration de l'amortissement (à l'exclusion des frais de location) et de l'accroissement de la valeur comptable de la dette; ii) l'exclusion des gains ou des pertes à la cession de tout actif et iii) l'ajout ou la déduction d'autres ajustements déterminés par les fiduciaires selon leur gré. Étant donné que l'un des objectifs de la FPI vise à fournir des flux de trésorerie stables à ses investisseurs, la direction est d'avis que le bénéfice distribuable est une mesure pertinente aux fins de l'évaluation du rendement d'exploitation de la FPI à l'égard de l'atteinte de ses objectifs.

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

Artis calcule les fonds provenant de l'exploitation d'une façon essentiellement conforme aux directives de l'Association des biens immobiliers du Canada (l'« ABIC »). La direction est d'avis que les fonds provenant de l'exploitation sont une mesure pertinente aux fins de l'évaluation du rendement d'exploitation de la FPI à l'égard de l'atteinte de ses objectifs.

Le bénéfice net d'exploitation des immeubles, le bénéfice distribuable et les fonds provenant de l'exploitation ne sont pas des mesures définies aux termes des PCGR. Le bénéfice net d'exploitation des immeubles, le bénéfice distribuable et les fonds provenant de l'exploitation n'ont pas pour objet de représenter le bénéfice d'exploitation de l'exercice, ni celui dégagé par un immeuble donné, et ne devraient pas être considérés comme des mesures de remplacement du bénéfice net, des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ni d'autres mesures du rendement financier établies conformément aux PCGR. Le lecteur doit garder à l'esprit que le bénéfice distribuable, le bénéfice net d'exploitation des immeubles et les fonds provenant de l'exploitation établis par Artis peuvent ne pas être comparables à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs.

FAITS SAILLANTS DU DEUXIÈME TRIMESTRE DE 2009

SOMMAIRE DU PORTEFEUILLE

Au cours du deuxième trimestre de 2009, Artis a cédé trois immeubles commerciaux.

	Immeubles de bureaux		Commerces de détail		Immeubles industriels		Total	
	Nombre d'immeubles	Milliers de pi ²	Nombre d'immeubles	Milliers de pi ²	Nombre d'immeubles	Milliers de pi ²	Nombre d'immeubles	Milliers de pi ²
Portefeuille d'immeubles au 31 décembre 2008	26	2 747	37	2 062	26	1 736	89	6 545
Cession d'un immeuble au premier trimestre de 2009	(1)	(35)	-	-	-	-	(1)	(35)
Cession de deux immeubles au deuxième trimestre de 2009	(2)	(132)	(1)	(86)	-	-	(3)	(218)
Portefeuille d'immeubles au 30 juin 2009	23	2 580	36	1 976	26	1 736	85	6 292

CESSION D'IMMEUBLES

Le 1^{er} avril 2009, la vente des immeubles nommés Airways Business Plaza et Glenmore Commerce Court a été conclue. Ces deux immeubles sont des immeubles de bureaux en banlieue de catégorie B à Calgary, en Alberta. Les immeubles ont été vendus pour un montant de 24 419 \$, déduction faite des frais. Artis a comptabilisé un gain à la vente de 6 311 \$ et a réalisé un produit en espèces d'environ 12 133 \$ dans le cadre de cette vente. Le 15 mai 2009, la vente de l'immeuble nommé McKnight Village Mall, un centre commercial de quartier à ciel ouvert à Calgary en Alberta, a été conclue. L'immeuble a été vendu pour un montant de 22 836 \$, déduction faite des frais. Artis a comptabilisé un gain à la vente d'environ 2 212 \$ et a réalisé un produit en espèces d'environ 8 971 \$ dans le cadre de l'opération.

RÉSILIATION DES CONVENTIONS RELATIVES À INTERPLEX II ET À INTERPLEX III

Le 11 mai 2009, Artis a conclu un arrangement avec le vendeur des projets Interplex II et Interplex III et a accepté de résilier les deux conventions. Le 11 mai 2009, les 543 781 parts de catégorie B ont été converties en parts de la FPI et la participation d'AXLP dans le projet Interplex II a été cédée au vendeur. Les 177 566 parts de catégorie B d'AXLP qui avaient été émises aux fins de l'acquisition d'une participation de 50 % dans les terrains d'Interplex III ont été remises à AXLP à des fins d'annulation et la participation de 50 % dans les terrains a été transférée au vendeur.

PLACEMENT DE DÉBENTURES CONVERTIBLES DE SÉRIE E

Le 25 juin 2009, Artis a annoncé un appel public à l'épargne visant des débentures convertibles subordonnées non garanties de 5 ans (les « débentures de série E ») pour un montant de 40 000 \$. La clôture du placement a eu lieu le 9 juillet 2009. Le 15 juillet 2009, des débentures de série E additionnelles ont été émises pour un montant de 6 000 \$ aux termes de l'exercice de l'option pour attribution excédentaire des preneurs fermes. Les débentures de série E portent intérêt à un taux de 7,5 % par an et sont inscrites à la cote de la Bourse TSX et se négocient sous le symbole AX.DB.E.

DISTRIBUTIONS

Au cours du deuxième trimestre de 2009, Artis a versé des distributions totales de 17 842 \$ aux porteurs de parts et AXLP, la filiale de la FPI, a effectué une distribution de 261 \$ aux porteurs de parts de catégorie B.

PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES

en milliers de dollars, sauf les montants par part¹

	Trimestres terminés les 30 juin		Semestres terminés les 30 juin	
	2009	2008	2009	2008
Produits	35 486 \$	34 324 \$	71 947 \$	66 813 \$
Bénéfice net d'exploitation des immeubles	24 288 \$	23 767 \$	48 975 \$	46 430 \$
Bénéfice (perte) pour la période	110 \$	(1 980) \$	(13 421) \$	(3 837) \$
Bénéfice (perte) par part, de base	0,00 \$	(0,06) \$	(0,41) \$	(0,12) \$
Distributions (incluant les parts de catégorie B)	8 914 \$	8 787 \$	17 842 \$	17 290 \$
Distributions par part	0,27 \$	0,27 \$	0,54 \$	0,53 \$
Bénéfice distribuable	12 899 \$	13 740 \$	26 797 \$	27 043 \$
Bénéfice distribuable par part	0,39 \$	0,42 \$	0,81 \$	0,83 \$
Bénéfice distribuable – ratio de distribution	69,2 %	64,3 %	66,7 %	63,9 %
Fonds provenant de l'exploitation	13 147 \$	13 519 \$	27 392 \$	26 571 \$
Fonds provenant de l'exploitation par part	0,40 \$	0,41 \$	0,83 \$	0,82 \$
Fonds provenant de l'exploitation – ratio de distribution	67,5 %	65,9 %	65,1 %	64,6 %
Nombre moyen pondéré de parts :				
Nombre moyen pondéré de parts (de base)	32 726	32 059	32 557	31 843
Nombre moyen pondéré de parts (de base) incluant les parts de catégorie B	33 019	32 780	33 063	32 565

1. Les résultats pour 2008 ont été retraités. Se reporter à la note 2b des états financiers consolidés intermédiaires non vérifiés pour le trimestre et le semestre terminés les 30 juin 2009 et 2008.

Au cours de 2008, Artis a fait l'acquisition de neuf immeubles productifs de revenu. En raison des acquisitions effectuées en 2008 ainsi que de la croissance des produits des immeubles comparables, Artis a augmenté ses produits au deuxième trimestre de 2009 de 1 162 \$, ou 3,4 %, en comparaison des résultats du deuxième trimestre de 2008 (5 134 \$ ou 7,7 %, depuis le début de l'exercice). Le bénéfice net d'exploitation des immeubles d'Artis a augmenté de 521 \$, ou 2,2 %, comparativement aux résultats du deuxième trimestre de 2008 (2 545 \$ ou 5,5 %, depuis le début de l'exercice).

Le bénéfice distribuable a diminué de 841 \$, ou 6,1 %, comparativement au deuxième trimestre de 2008, et de 246 \$, ou 0,9 %, d'un exercice à l'autre. Cette baisse est attribuable à l'incidence des cessions effectuées en 2009, à l'augmentation de l'amortissement des frais de location et au règlement de la convention relative à Interplex II. Les fonds provenant de l'exploitation ont diminué de 372 \$, ou 2,8 %, comparativement au deuxième trimestre de 2008, et ont augmenté de 821 \$, ou 3,1 %, d'un exercice à l'autre. Cette baisse est due à l'incidence des cessions qui ont eu lieu en 2009 et au règlement de la convention relative à Interplex II, alors que l'augmentation d'un exercice à l'autre découle des acquisitions de 2008. Le bénéfice distribuable par part de base a diminué de 0,03 \$, ou 7,1 %, comparativement aux résultats du deuxième trimestre de 2008, et de 0,02 \$, ou 2,4 %, d'un exercice à l'autre. Les fonds provenant de l'exploitation de base ont diminué de 0,01 \$, ou 2,4 %, en comparaison des résultats du deuxième trimestre de 2008 et ont augmenté de 0,01 \$, ou 1,2 %, d'un exercice à l'autre. À la suite de l'émission de parts en vertu du régime de réinvestissement des distributions (le « RRD »), et grâce à la conversion de débentures, déduction faite des rachats dans le cadre d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités, le nombre de parts de base en circulation pris en compte dans le calcul du bénéfice distribuable et des fonds provenant de l'exploitation a augmenté, ce qui a dilué l'effet de la forte croissance des montants par part relatifs aux produits, au bénéfice net d'exploitation des immeubles, au bénéfice distribuable et aux fonds provenant de l'exploitation.

ANALYSE DES RÉSULTATS D'EXPLOITATION

en milliers de dollars, sauf les montants par part¹

	Trimestres terminés les 30 juin				Semestres terminés les 30 juin			
	2009	% des produits	2008	% des produits	2009	% des produits	2008	% des produits
Produits	35 486 \$		34 324 \$		71 947 \$		66 813 \$	
Charges d'exploitation des immeubles	11 198	31,6 %	10 557	30,8 %	22 972	31,9 %	20 383	30,5 %
Bénéfice net d'exploitation des immeubles	24 288	68,4 %	23 767	69,2 %	48 975	68,1 %	46 430	69,5 %
Intérêts	10 148	28,6 %	9 905	28,9 %	20 406	28,4 %	19 458	29,1 %
	14 140		13 862		28 569		26 972	
Charges (produits) :								
Siège social	1 288	3,6 %	1 342	3,9 %	2 489	3,5 %	2 482	3,7 %
Amortissement	13 548		14 112		29 854		28 961	
(Gain) perte non réalisé(e) au titre des dérivés sur marchandises	60		(455)		264		(1 383)	
	14 896		14 999		32 607		30 060	
Perte avant l'élément suivant	(756)		(1 137)		(4 038)		(3 088)	
Perte à la résiliation de la convention relative à Interplex II	(7 287)		-		(7 287)		-	
Charge d'impôts futurs	-		(969)		(10 892)		(601)	
Part des porteurs sans contrôle	(43)		(9)		(47)		(152)	
Bénéfice provenant des activités abandonnées	8 196		135		8 843		4	
Bénéfice (perte) pour la période	110 \$		(1 980) \$		(13 421) \$		(3 837) \$	
Bénéfice (perte) par part, de base	0,00 \$		(0,06) \$		(0,41) \$		(0,12) \$	
Bénéfice (perte), dilué(e)	0,00 \$		(0,06) \$		(0,41) \$		(0,12) \$	
Nombre moyen pondéré de parts :								
De base	32 726		32 059		32 557		31 843	
Dilué	32 726		32 059		32 557		31 843	

1. Les résultats pour 2008 ont été retraités. Se reporter à la note 2b des états financiers consolidés intermédiaires non vérifiés pour le trimestre et le semestre terminés les 30 juin 2009 et 2008.

PRODUITS ET BÉNÉFICE NET D'EXPLOITATION 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 d'exploitation et les recouvrements d'impôts fonciers, de même que les ajustements de loyer selon la méthode linéaire et les ajustements en fonction de loyers supérieurs ou inférieurs au marché, conformément aux PCGR.

Conformément aux PCGR, Artis constate les hausses de loyer par paliers de manière linéaire sur toute la durée du bail non résiliable. Au deuxième trimestre de 2009, des ajustements de loyer de 509 \$ (918 \$, depuis le début de l'exercice) ont été comptabilisés, comparativement à 548 \$ (1 110 \$, depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2008.

Lors de l'acquisition d'immeubles, Artis comptabilise les actifs et les passifs incorporels découlant des contrats de location dont les loyers sont supérieurs ou inférieurs au marché. Ces actifs et passifs incorporels sont amortis sur la durée des contrats de location connexes. Lorsqu'un contrat de location est résilié avant la fin de la durée du bail, la FPI radie le solde non amorti de ces actifs et passifs incorporels. Artis a fait l'acquisition de neuf immeubles commerciaux en 2008; certains des loyers existants de ces acquisitions étaient considérés comme inférieurs au marché. Ces augmentations ont été contrebalancées par la cession de quatre immeubles commerciaux en 2009. Au deuxième trimestre de 2009, les ajustements aux loyers du marché se sont élevés à 2 833 \$ (6 792 \$, depuis le début de l'exercice) comparativement à 3 519 \$ (7 281 \$, depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2008.

Au deuxième trimestre de 2009, la FPI a comptabilisé un amortissement de 63 \$ (128 \$, depuis le début de l'exercice) en réduction des produits provenant des mesures incitatives à la prise à bail.

Des intérêts créditeurs de 437 \$ (899 \$, depuis le début de l'exercice) sont compris dans les produits au deuxième trimestre de 2009, comparativement à 653 \$ (1 364 \$, depuis le début de l'exercice) pour le deuxième trimestre de 2008.

Les charges d'exploitation 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 BÉNÉFICE NET D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES COMPARABLES

en milliers de dollars	Trimestres terminés les		Semestres terminés les	
	30 juin ¹		30 juin ¹	
	2009	2008	2009	2008
Produits	32 318 \$	32 110 \$	64 708 \$	63 268 \$
Charges d'exploitation des immeubles	10 070	10 283	20 460	19 839
Bénéfice net d'exploitation des immeubles	22 248	21 827	44 248	43 429
Ajouter (déduire) les ajustements aux produits hors trésorerie :				
Ajustement de loyers selon la méthode linéaire	(528)	(473)	(752)	(981)
Amortissement des mesures incitatives à la prise à bail	63	-	128	-
Loyers supérieurs et inférieurs au marché	(2 676)	(3 372)	(5 722)	(6 928)
Bénéfice net d'exploitation des immeubles moins les ajustements aux produits hors trésorerie	19 107 \$	17 982 \$	37 902 \$	35 520 \$

1. La comparaison des immeubles comparables comprend seulement les immeubles productifs de revenu détenus le 1^{er} janvier 2008.

Au deuxième trimestre de 2009, Artis a augmenté de 421 \$ (819 \$, depuis le début de l'exercice), ou de 1,9 % (1,9 %, depuis le début de l'exercice), son bénéfice net d'exploitation des immeubles, comparativement au deuxième trimestre de 2008. En outre, Artis a également augmenté de 1 125 \$ (2 382 \$, depuis le début de l'exercice), ou de 6,3 % (6,7 %, depuis le début de l'exercice), son bénéfice net d'exploitation des immeubles, moins les ajustements aux produits hors trésorerie par rapport au deuxième trimestre de 2008. Ces améliorations découlent principalement de l'augmentation des loyers au renouvellement des baux, en particulier en Alberta. Ces résultats ne comprennent pas l'incidence de la croissance réalisée au chapitre du renouvellement des baux des immeubles acquis au cours de l'exercice 2008.

Comparaison des taux d'occupation des immeubles comparables¹

	T2 2009	T2 2008
Manitoba	98,3 %	97,5 %
Saskatchewan	100,0 %	95,5 %
Alberta	95,2 %	98,6 %
Colombie-Britannique	100,0 %	93,4 %
Total	96,6 %	97,9 %

1. La comparaison des immeubles comparables comprend seulement les immeubles productifs de revenu détenus le 1^{er} janvier 2008.

BÉNÉFICE NET D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES PAR TYPE D'ACTIF

Le bénéfice net d'exploitation des immeubles par type d'actif a subi l'incidence des acquisitions effectuées en 2008, ainsi que de la croissance réalisée au chapitre du renouvellement des baux.

en milliers de dollars

	Trimestres terminés les 30 juin					
	2009			2008		
	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels
Produits	11 572 \$	19 250 \$	4 621 \$	11 775 \$	19 089 \$	3 279 \$
Charges d'exploitation des immeubles	3 232	6 553	1 413	3 294	6 431	832
Bénéfice net d'exploitation des immeubles	8 340 \$	12 697 \$	3 208 \$	8 481 \$	12 658 \$	2 447 \$
<i>Quote-part du bénéfice net d'exploitation des immeubles</i>	<i>34,4 %</i>	<i>52,4 %</i>	<i>13,2 %</i>	<i>36,0 %</i>	<i>53,6 %</i>	<i>10,4 %</i>

en milliers de dollars

	Semestres terminés les 30 juin					
	2009			2008		
	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels
Produits	23 976 \$	38 483 \$	9 425 \$	22 840 \$	37 016 \$	6 555 \$
Charges d'exploitation des immeubles	6 824	13 042	3 106	6 433	12 305	1 645
Bénéfice net d'exploitation des immeubles	17 152 \$	25 441 \$	6 319 \$	16 407 \$	24 711 \$	4 910 \$
<i>Quote-part du bénéfice net d'exploitation des immeubles</i>	<i>35,1 %</i>	<i>52,0 %</i>	<i>12,9 %</i>	<i>35,6 %</i>	<i>53,7 %</i>	<i>10,7 %</i>

BÉNÉFICE NET D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES PAR PROVINCE

en milliers de dollars

	Trimestres terminés les 30 juin							
	2009				2008			
	Manitoba	Saskatchewan	Alberta	Colombie-Britannique	Manitoba	Saskatchewan	Alberta	Colombie-Britannique
Produits	6 613 \$	2 947 \$	23 834 \$	2 049 \$	6 512 \$	2 813 \$	22 694 \$	2 124 \$
Charges d'exploitation des immeubles	2 880	960	6 554	804	2 726	864	6 252	715
Bénéfice net d'exploitation des immeubles	3 733 \$	1 987 \$	17 280 \$	1 245 \$	3 786 \$	1 949 \$	16 442 \$	1 409 \$
<i>Quote-part du bénéfice net d'exploitation des immeubles</i>	<i>15,4 %</i>	<i>8,2 %</i>	<i>71,3 %</i>	<i>5,1 %</i>	<i>16,1 %</i>	<i>8,3 %</i>	<i>69,7 %</i>	<i>5,9 %</i>

Artis Real Estate Investment Trust – Rapport de gestion T2 2009
Tous les montants sont en milliers de dollars, sauf indications contraires

	Semestres terminés les 30 juin							
	2009				2008			
	Manitoba	Saskatchewan	Alberta	Colombie-Britannique	Manitoba	Saskatchewan	Alberta	Colombie-Britannique
Produits	13 056 \$	5 873 \$	48 142 \$	4 813 \$	12 686 \$	5 304 \$	44 339 \$	4 082 \$
Charges d'exploitation des immeubles	5 804	1 867	13 543	1 758	5 360	1 635	12 112	1 276
Bénéfice net d'exploitation des immeubles	7 252 \$	4 006 \$	34 599 \$	3 055 \$	7 326 \$	3 669 \$	32 227 \$	2 806 \$
Quote-part du bénéfice net d'exploitation des immeubles	14,8 %	8,2 %	70,8 %	6,2 %	15,9 %	8,0 %	70,0 %	6,1 %

TAUX D'OCCUPATION DU PORTEFEUILLE ET ACTIVITÉS DE LOCATION

Les taux d'occupation ont une incidence sur les produits de la FPI et sur le bénéfice net d'exploitation des immeubles. Au 30 juin 2009, le taux d'occupation du portefeuille était toujours très élevé à 96,2 % (excluant l'immeuble actuellement en réaménagement), soit une augmentation par rapport au 31 mars 2009 où il s'établissait à 95,8 %. Au 30 juin 2009, il était de 96,8 %, incluant la superficie réservée. Au 30 juin 2009, le taux d'occupation demeurait stable ou s'était amélioré pour tous les types d'actifs et dans toutes les provinces, comparativement aux résultats au 31 mars 2009.

Les produits et le bénéfice net d'exploitation des immeubles ont augmenté en raison du renouvellement des baux à des taux de location plus élevés que les taux en vigueur au moment de l'échéance. Au deuxième trimestre de 2009, Artis a continué à conclure de nouvelles locations et des renouvellements de location à des taux bien supérieurs aux taux en vigueur à l'échéance, comme l'illustre le tableau suivant :

	Trimestre terminé le 30 juin 2009		Trimestre terminé le 30 juin 2008		Semestre terminé le 30 juin 2009		Semestre terminé le 30 juin 2008	
	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	203 408	12,11 \$	165 448	12,64 \$	412 036	13,80 \$	332 238	13,13 \$
Échéance	169 812	11,20 \$	142 079	11,72 \$	437 882	12,50 \$	325 520	11,46 \$
Variation		0,91 \$		0,92 \$		1,30 \$		1,67 \$
Variation en %		8,1 %		7,9 %		10,4 %		14,6 %

1. Ne comprend pas l'immeuble en réaménagement.

Les activités immobilières d'Artis sont réparties dans les quatre provinces de l'Ouest et touchent des immeubles de bureaux, des commerces de détail et des immeubles industriels. Les facteurs économiques fondamentaux en 2009 auront une incidence sur les taux d'occupation et les loyers du marché dans tous les marchés canadiens. À partir du moment où la croissance du PIB diminue, la demande de locataires pour des locaux commerciaux diminue également et certains locataires chercheront peut-être à réduire la taille de leurs locaux ou ne renouveleront pas leur loyer lorsque ce dernier viendra à échéance. La sous-location pourrait également augmenter dans le marché. Ces facteurs exerceront une pression additionnelle sur les loyers.

Les immeubles de bureaux situés à Calgary représentent 26,0 % de l'ensemble du portefeuille par SLB. Les immeubles de bureaux d'Artis sont des immeubles de catégorie A, B et C, situés dans le centre-ville, dans le district Beltline et en banlieue. À la fin du deuxième trimestre de 2009, le taux d'inoccupation total à l'égard du marché des immeubles de bureaux à Calgary s'élevait à 9,3 %, incluant les espaces à sous-louer. Bien qu'il puisse exister des différences entre les sous-marchés des immeubles de bureaux à Calgary, la direction est d'avis, qu'en général, le marché des immeubles de bureaux à Calgary continuera d'être mis à rude épreuve pour le reste de 2009 et pour une partie de 2010, en raison d'une hausse de l'offre. Le taux d'inoccupation devrait augmenter au cours des 18 prochains mois et les taux continueront de subir une pression compte tenu de la hausse du taux d'inoccupation et de la concurrence suscitée par la sous-location. Pour le reste de 2009, Artis a des contrats de location représentant une superficie d'environ 77 000 pi² qui doivent être prochainement renouvelés dans le marché des immeubles de bureaux à Calgary et des contrats représentant plus de 27 000 pi² de cette superficie ont déjà été renouvelés. Des opérations de location continuent d'être effectuées à des loyers supérieurs aux loyers en vigueur à l'échéance.

Les immeubles industriels situés à Winnipeg représentent 18,2 % de l'ensemble du portefeuille par SLB. Le taux d'inoccupation dans le marché des immeubles industriels à Winnipeg a augmenté, passant de 4,6 % à la fin de 2008 à environ 5,0 % à la fin de juin 2009. Les taux de location ont augmenté de façon continue dans le marché au cours des deux dernières années, mais ont semblé commencer à se stabiliser au deuxième trimestre de 2009. Artis possède des contrats de location couvrant une superficie d'environ 68 500 pi² qui viendront à échéance dans ce marché pour le reste de l'exercice 2009. Artis fait observer que les taux de location en vigueur dans ce marché sont considérablement moins élevés que la moyenne pondérée du portefeuille.

Les immeubles de bureaux situés à Winnipeg représentent 10,8 % de l'ensemble du portefeuille par SLB. Le taux d'inoccupation a augmenté à environ 7,9 % à la fin de juin 2009 par rapport à la fin de 2008 où il était de 5,4 %, principalement en raison des nouveaux espaces à sous-louer disponibles dans le marché. Artis encourt peu de risques dans ce marché en 2009, avec des contrats de location couvrant une superficie de moins de 24 000 pi² qui viendront à échéance pour le reste de l'exercice 2009. Plusieurs des immeubles de bureaux de la FPI de catégorie A et de catégorie Heritage situés au centre-ville de Winnipeg n'ont qu'un seul locataire dont les baux sont à long terme.

INTÉRÊTS

Les intérêts sur la dette à long terme de l'exercice considéré se rapportent aux emprunts hypothécaires et à d'autres emprunts garantis par les immeubles productifs de revenu, de même qu'aux débetures convertibles en circulation et au solde prélevé sur la facilité de crédit. Les intérêts se sont accrus par rapport au deuxième trimestre de 2008 en raison de l'emprunt hypothécaire additionnel obtenu dans le cadre des acquisitions en 2008 et des montants prélevés sur la facilité de crédit. Conformément aux PCGR, les frais de financement inscrits en réduction de la dette connexe et les intérêts et les frais de financement sont comptabilisés au moyen de la méthode du taux d'intérêt effectif.

Le taux d'intérêt effectif moyen pondéré de la FPI sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis par les immeubles pour la période terminée le 30 juin 2009 était de 5,52 % comparativement à 5,53 % au deuxième trimestre de 2008. Le taux d'intérêt nominal moyen pondéré au 30 juin 2009 se chiffrait à 5,41 % comparativement à 5,44 % au 30 juin 2008.

Au moment de leur émission, les débetures convertibles sont réparties en fonction de leur composante capitaux propres et de leur composante passif, conformément aux PCGR. Artis a imputé des intérêts de 1 145 \$ (2 251 \$, depuis le début de l'exercice) sur la valeur comptable des débetures en circulation au cours du deuxième trimestre de 2009, par rapport à 1 202 \$ (2 439 \$, depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2008.

CHARGES DU SIÈGE SOCIAL

en milliers de dollars	Trimestres terminés les		Semestres terminés les	
	30 juin		30 juin	
	2009	2008	2009	2008
Frais comptables, frais juridiques et frais de consultation	150 \$	274 \$	317 \$	426 \$
Frais de services-conseils	727	631	1 388	1 216
Frais de société ouverte	158	145	330	295
Charge de rémunération à base de parts	54	144	115	280
Frais généraux et d'administration	199	148	339	265
Total des charges du siège social	1 288 \$	1 342 \$	2 489 \$	2 482 \$

Au deuxième trimestre de 2009, les frais de services-conseils ont augmenté de 96 \$ (172 \$, depuis le début de l'exercice) par rapport à ceux du deuxième trimestre de 2008, en raison de l'élargissement du portefeuille d'actifs de la FPI. Les charges du siège social se sont élevées à 1 288 \$ (2 489 \$, depuis le début de l'exercice), ou 3,6 % (3,5 %, depuis le début de l'exercice) des produits bruts au deuxième trimestre de 2009, contre 1 342 \$ (2 489 \$, depuis le début de l'exercice), ou 3,9 % (3,7 %, depuis le début de l'exercice), des produits bruts au deuxième trimestre de 2008.

AMORTISSEMENT

La charge d'amortissement comprend l'amortissement des immeubles productifs de revenu et des actifs incorporels connexes, de même que l'amortissement du matériel de bureau et d'autres actifs.

Au moment de l'acquisition, Artis attribue une fraction du prix d'achat des immeubles aux immeubles productifs de revenu et une fraction aux actifs incorporels. Les immeubles productifs de revenu sont amortis selon la méthode de l'amortissement linéaire sur leur durée de vie utile, donnant lieu à un amortissement de 6 529 \$ (14 009 \$, depuis le début de l'exercice) pour le deuxième trimestre de 2009, contre 6 709 \$ (13 635 \$, depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2008. Les actifs incorporels (valeur des contrats de location-exploitation existants et des relations clients) sont amortis selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée des contrats sous-jacents auxquels ils se rapportent. Pour le deuxième trimestre de 2009, Artis a inscrit une charge de 6 416 \$ (14 869 \$, depuis le début de l'exercice) au titre de l'amortissement des actifs incorporels, contre 7 604 \$ (16 233 \$, depuis le début de l'exercice) pour le deuxième trimestre de 2008.

Au deuxième trimestre de 2009, la charge d'amortissement ayant trait aux mesures incitatives à la prise à bail et aux frais de location a totalisé 612 \$ (1 317 \$, depuis le début de l'exercice), contre 307 \$ (568 \$, depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2008.

GAIN (PERTE) NON RÉALISÉ(E) SUR LES DÉRIVÉS SUR MARCHANDISES

Conformément aux PCGR, la FPI a comptabilisé, au deuxième trimestre de 2009, une perte non réalisée au titre des dérivés sur marchandises de 60 \$ (264 \$, depuis le début de l'exercice), alors qu'elle a comptabilisé un gain non réalisé de 455 \$ (1 383 \$, depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2008, à l'égard des contrats d'approvisionnement de services publics. La FPI prévoit maintenir ces contrats de services publics jusqu'à leur échéance.

IMPÔTS FUTURS

La FPI est actuellement admissible en tant que fiducie de fonds commun de placement aux fins de l'impôt sur le revenu canadien. Avant la nouvelle législation fédérale relative à l'imposition des bénéfices 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, tous ses bénéfices imposables à ses porteurs de parts.

Le 22 juin 2007, une nouvelle loi relative, entre autres, à l'imposition par le fédéral, d'une fiducie ou d'une société de personnes intermédiaire de placement déterminée (une « EIPD ») a été promulguée (cette loi, telle qu'elle est modifiée, est désignée comme les « nouvelles 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 nouvelles règles relatives aux EIPD, après une période transitoire pour les EIPD admissibles, certaines distributions effectuées par une EIPD ne seront plus déductibles au moment de calculer le 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 EIPD, la FPI sera assujettie à l'impôt sur certaines composantes de son bénéfice, ce qui pourrait avoir une incidence négative sur le niveau d'encaisse disponible aux fins des distributions. Veuillez vous reporter à la notice annuelle de la FPI pour une analyse plus détaillée sur les nouvelles règles relatives aux EIPD et sur leur application à la FPI.

Les nouvelles 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 bénéfices (les « conditions relatives aux EIPD »). La FPI a passé en revue les nouvelles règles relatives aux EIPD et a évalué leur interprétation et leur application à l'égard des actifs et des bénéfices de la FPI. Bien qu'il existe des incertitudes quant à l'interprétation et à l'application des nouvelles règles relatives aux EIPD, la FPI est d'avis qu'elle satisfaisait aux conditions relatives aux EIPD au 1^{er} janvier 2009. Par conséquent, l'actif d'impôts futurs de 11 127 \$ comptabilisé au cours des périodes antérieures a été repris pour le premier trimestre de 2009.

PART DES PORTEURS SANS CONTRÔLE

La part des porteurs sans contrôle représente une attribution du bénéfice net ou de la perte nette aux porteurs de parts de catégorie B. En raison du règlement et de la résiliation des conventions relatives à Interplex II et à Interplex III, il n'y avait pas de parts de catégorie B en circulation au 30 juin 2009 et il n'y aura pas de nouvelle attribution aux porteurs de parts sans contrôle.

BÉNÉFICE PROVENANT DES ACTIVITÉS ABANDONNÉES

Le bénéfice provenant des activités abandonnées comprend le bénéfice tiré des quatre immeubles nommés Plainsman Building, Airways Business Plaza, Glenmore Commerce Court et McKnight Village Mall qui ont été vendus au cours de l'exercice 2009 ainsi que la perte subie à la résiliation de la convention relative à Interplex III. Le bénéfice provenant des activités abandonnées inclut également l'immeuble nommé Albert Street Mall qui était destiné à la vente au deuxième trimestre de 2009 et qui a été vendu le 15 juillet 2009.

BÉNÉFICE DISTRIBUTABLE ET DISTRIBUTIONS

Conformément à l'Instruction générale 41-201 relative aux fiducies de revenu et autres placements indirects, Artis rapproche le bénéfice distribuable et les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, en plus du bénéfice net (de la perte nette) pour la période.

Rapprochement des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation et du bénéfice distribuable :

en milliers de dollars, sauf les montants par part	Trimestres terminés les		Semestres terminés les	
	30 juin		30 juin	
	2009	2008	2009	2008
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	11 596 \$	9 656 \$	19 305 \$	19 943 \$
Ajouter (déduire) l'amortissement des éléments suivants :				
Matériel de bureau	(25)	(2)	(50)	(4)
Loyers supérieurs au marché	(58)	(66)	(131)	(135)
Loyers inférieurs au marché	2 891	3 585	6 923	7 416
Mesures incitatives à la prise à bail et frais de location	(612)	(307)	(1 317)	(568)
Mesures incitatives à la prise à bail amorties	(63)	-	(128)	-
Emprunts hypothécaires supérieurs au marché	46	31	91	80
Ajouter : ajustement des loyers selon la méthode linéaire	509	548	918	1 110
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Variation des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation	(1 187)	90	1 288	(1 213)
Frais de financement, non attribuables aux débetures, compris dans les intérêts débiteurs	(198)	(95)	(402)	(186)
Autre ajustement				
Loyers provenant d'un immeuble ¹	-	300	300	600
Bénéfice distribuable pour la période	12 899 \$	13 740 \$	26 797 \$	27 043 \$
Bénéfice distribuable par part				
De base	0,39 \$	0,42 \$	0,81 \$	0,83 \$
Dilué	0,38 \$	0,40 \$	0,78 \$	0,80 \$
Nombre moyen pondéré de parts				
De base ²	33 019	32 780	33 063	32 565
Dilué ²	36 101	35 983	36 145	35 733

1. Les loyers provenant d'un immeuble sont compris dans le bénéfice distribuable. Ces loyers représentent les produits en espèces qui ont été réalisés aux termes de la convention d'achat-vente d'Interplex II, qui n'ont pas été inscrits dans les produits aux états consolidés des résultats de la FPI du fait que le projet est en phase d'aménagement.

2. Le nombre moyen pondéré de parts ayant servi au calcul du bénéfice distribuable de base et dilué par part tenait compte des parts de catégorie B émises par la filiale de la FPI, AXLP. Dans la mesure où leur effet est dilutif, les options et les débetures convertibles sont prises en compte pour établir la moyenne pondérée diluée.

Rapprochement du bénéfice (de la perte) selon les PCGR et du bénéfice distribuable :

en milliers de dollars	Trimestres terminés les 30 juin		Semestres terminés les 30 juin	
	2009	2008	2009	2008
Gain (perte) pour la période	110 \$	(1 980) \$	(13 421) \$	(3 837) \$
Ajouter (déduire) :				
Amortissement (déduction faite de l'amortissement des frais de location)	12 945	14 313	28 878	29 868
Accroissement de la composante passif des débetures convertibles	373	384	735	760
Charge de rémunération à base de parts	54	144	115	280
Perte à la résiliation de la convention relative à Interplex II	7 287	-	7 287	-
Gain sur la cession d'immeubles productifs de revenu	(7 988)	-	(8 579)	-
Charge d'impôts futurs	-	1 020	11 127	603
Autres ajustements				
Loyers provenant d'un immeuble ¹	-	300	300	600
Part des porteurs sans contrôle ²	58	14	91	152
Gain (perte) non réalisé(e) au titre des dérivés sur marchandises ³	60	(455)	264	(1 383)
Bénéfice distribuable pour la période	12 899 \$	13 740 \$	26 797 \$	27 043 \$

1. Les loyers provenant d'un immeuble sont compris dans le bénéfice distribuable. Ces loyers représentent les produits en espèces qui ont été réalisés aux termes de la convention d'achat-vente d'Interplex II, qui n'ont pas été inscrits dans les produits aux états consolidés des résultats de la FPI du fait que le projet est en phase d'aménagement.
2. Le bénéfice attribué à la part des porteurs sans contrôle est compris dans le bénéfice distribuable. Le bénéfice a trait aux parts de catégorie B qui sont comprises dans le nombre moyen pondéré de parts en circulation aux fins du présent calcul.
3. Un gain (une perte) non réalisé(e) sur l'augmentation de la juste valeur des dérivés sur marchandises est compris(e) (n'est pas compris[e]) dans le bénéfice distribuable.

Au deuxième trimestre de 2009, le bénéfice distribuable a diminué de 841 \$ (246 \$, depuis le début de l'exercice), ou 6,1 % (0,9 %, depuis le début de l'exercice), comparativement au deuxième trimestre de 2008. Cette baisse s'explique par l'incidence des cessions en 2009, par l'augmentation de l'amortissement des frais de location et par le règlement de la convention relative à Interplex II. Le bénéfice distribuable de base par part a diminué de 0,03 \$ (0,02 \$, depuis le début de l'exercice), ou 7,1 % (2,4 %, depuis le début de l'exercice) par rapport à celui du deuxième trimestre de 2008. Sur une base diluée, le bénéfice distribuable a diminué de 0,02 \$ (0,02 \$, depuis le début de l'exercice), ou 5,0 % (2,5 %, depuis le début de l'exercice) par rapport à celui du deuxième trimestre de 2008.

Le bénéfice distribuable du deuxième trimestre de 2009 pourrait ne pas être représentatif des résultats futurs en raison de l'incidence de la cession d'immeubles productifs de revenu et d'autres événements postérieurs à la date du bilan, comme l'émission de débetures de série E et de nouvelles parts ainsi que l'affectation de ce produit.

DISTRIBUTIONS

Les fiduciaires déterminent le niveau des distributions en espèces en fonction du niveau des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation avant les variations du fonds de roulement, moins les dépenses en immobilisations réelles et prévues. Au cours de l'exercice, les distributions sont fondées sur les estimations des flux de trésorerie et des dépenses en immobilisations 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 partir des liquidités. De plus, les distributions déclarées comprennent une composante financée par le régime de réinvestissement des distributions (le « RRD »).

en milliers de dollars	Trimestre terminé le 30 juin	Semestre terminé le 30 juin	Exercice terminé le 31 décembre	Exercice terminé le 31 décembre
	2009	2009	2008	2007
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	11 596 \$	19 305 \$	37 170 \$	28 586 \$
Bénéfice net (perte nette)	110 \$	(13 421) \$	(6 790) \$	6 157 \$
Distributions déclarées	8 914 \$	17 842 \$	35 123 \$	27 106 \$
Excédent des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation par rapport aux distributions déclarées	2 682 \$	1 463 \$	2 047 \$	1 480 \$
Excédent des distributions déclarées par rapport au bénéfice net (perte nette)	(8 804) \$	(31 263) \$	(41 913) \$	(20 949) \$

Pour le trimestre terminé le 30 juin 2009, les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation excédaient les distributions déclarées de 2 682 \$ (1 463 \$, depuis le début de l'exercice).

Pour le trimestre et le semestre terminés le 30 juin 2009, les distributions déclarées excédaient la perte nette. Ces écarts se composent principalement de l'amortissement et des autres ajustements hors trésorerie.

FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION

Conformément à l'Instruction générale 41-201 relative aux fiducies de revenu et autres placements indirects, Artis rapproche les fonds provenant de l'exploitation et les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, en plus du bénéfice net (de la perte nette) pour la période.

Rapprochement des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation et des fonds provenant de l'exploitation :

en milliers de dollars, sauf les montants par part	Trimestres terminés les		Semestres terminés les	
	30 juin		30 juin	
	2009	2008	2009	2008
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	11 596 \$	9 656 \$	19 305 \$	19 943 \$
Ajouter (déduire) l'amortissement des éléments suivants :				
Matériel de bureau	(25)	(2)	(50)	(4)
Loyers supérieurs au marché	(58)	(66)	(131)	(135)
Loyers inférieurs au marché	2 891	3 585	6 923	7 416
Emprunts hypothécaires supérieurs au marché	46	31	91	80
Ajouter :				
Ajustement des loyers selon la méthode linéaire	509	548	918	1 110
Déduire les éléments suivants :				
Accroissement de la composante passif des débetures convertibles	(373)	(384)	(735)	(760)
Charge de rémunération à base de parts	(54)	(144)	(115)	(280)
Amortissement des frais de financement compris dans les intérêts	(198)	(95)	(402)	(186)
Variation des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation	(1 187)	90	1 288	(1 213)
Autre ajustement				
Loyers provenant d'un immeuble ¹	-	300	300	600
Fonds provenant de l'exploitation pour la période	13 147 \$	13 519 \$	27 392 \$	26 571 \$
Fonds provenant de l'exploitation par part				
De base	0,40 \$	0,41 \$	0,83 \$	0,82 \$
Dilués	0,39 \$	0,41 \$	0,82 \$	0,80 \$
Nombre moyen pondéré de parts :				
De base ²	33 019	32 780	33 063	32 565
Dilué ²	34 146	34 020	34 190	33 770

1. Les loyers provenant d'un immeuble sont compris dans les fonds provenant de l'exploitation. Ces loyers représentent les produits en espèces qui ont été réalisés aux termes de la convention d'achat-vente d'Interplex II, qui n'ont pas été inscrits dans les produits aux états consolidés des résultats de la FPI du fait que le projet est en phase d'aménagement.

2. Le nombre moyen pondéré de parts ayant servi au calcul des fonds provenant de l'exploitation par part tenait compte des parts de catégorie B émises par la filiale de la FPI, AXLP. Dans la mesure où leur effet est dilutif, les options et les débetures convertibles sont prises en compte pour établir la moyenne pondérée diluée.

Rapprochement du bénéfice (de la perte) selon les PCGR et des fonds provenant de l'exploitation :

en milliers de dollars	Trimestres terminés les 30 juin		Semestres terminés les 30 juin	
	2009	2008	2009	2008
Bénéfice (perte) pour la période	110 \$	(1 980) \$	(13 421) \$	(3 837) \$
Ajouter l'amortissement des éléments suivants :				
Immeubles productifs de revenu	6 529	6 709	14 009	13 635
Contrats de location en vigueur acquis	6 414	7 598	14 865	16 222
Relations clients	2	6	4	11
Mesures incitatives à la prise à bail et frais de location	612	307	1 317	568
Mesures incitatives à la prise à bail amorties	63	-	128	-
Perte à la résiliation de la convention relative à Interplex II	7 287	-	7 287	-
Gain à la cession d'immeubles productifs de revenu	(7 988)	-	(8 579)	-
Charge d'impôts futurs	-	1 020	11 127	603
Autres ajustements				
Loyers provenant d'un immeuble ¹	-	300	300	600
Part des porteurs sans contrôle ²	58	14	91	152
Gain (perte) non réalisé(e) au titre des dérivés sur marchandises ³	60	(455)	264	(1 383)
Fonds provenant de l'exploitation pour la période	13 147 \$	13 519 \$	27 392 \$	26 571 \$

1. Les loyers provenant d'un immeuble sont compris dans les fonds provenant de l'exploitation. Ces loyers représentent les produits en espèces qui ont été réalisés aux termes de la convention d'achat-vente d'Interplex II, qui n'ont pas été inscrits dans les produits aux états consolidés des résultats de la FPI du fait que le projet est en phase d'aménagement.

2. Le bénéfice attribué à la part des porteurs sans contrôle est compris dans les fonds provenant de l'exploitation. Le bénéfice a trait aux parts de catégorie B qui sont comprises dans le nombre moyen pondéré de parts en circulation aux fins du présent calcul.

3. Un gain (une perte) non réalisé(e) sur l'augmentation de la juste valeur des dérivés sur marchandises est compris(e) (n'est pas compris[e]) dans les fonds provenant de l'exploitation.

Au deuxième trimestre de 2009, les fonds provenant de l'exploitation ont diminué de 372 \$, ou 2,8 %, par rapport à ceux du deuxième trimestre de 2008. Cette baisse s'explique par l'incidence des cessions effectuées en 2009 et du règlement de la convention relative à Interplex II. Les fonds provenant de l'exploitation de base par part ont diminué de 0,01 \$, ou 2,4 %, par rapport à ceux du deuxième trimestre de 2008. Sur une base diluée, les fonds provenant de l'exploitation par part ont diminué de 0,02 \$, ou 4,9 %, par rapport à ceux du deuxième trimestre de 2008.

Au cours du semestre terminé le 30 juin 2009, les fonds provenant de l'exploitation ont augmenté de 821 \$, ou 3,1 %, par rapport à ceux de la période correspondante de l'exercice 2008. Cette hausse est attribuable à l'incidence des acquisitions en 2008 et au niveau de croissance interne atteint grâce au renouvellement des loyers inférieurs au marché aux taux actuels du marché, laquelle hausse a été contrebalancée en partie par les cessions effectuées en 2009. Les fonds provenant de l'exploitation de base par part ont augmenté de 0,01 \$, ou 1,2 %, par rapport à ceux de la période correspondante de l'exercice 2008. Sur une base diluée, les fonds provenant de l'exploitation par part ont augmenté de 0,02 \$, ou 2,5 %, par rapport à ceux de la période correspondante de l'exercice 2008.

Les fonds provenant de l'exploitation du deuxième trimestre de 2009 pourraient ne pas être représentatifs des résultats futurs en raison de l'incidence de la cession d'immeubles productifs de revenu et d'autres événements postérieurs à la date du bilan, comme l'émission de débentures de série E et de nouvelles parts ainsi que l'affectation du produit.

ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE

ACTIF

en milliers de dollars	30 juin 2009	31 décembre 2008	Augmentation (diminution)
Immeubles productifs de revenu	973 467 \$	1 030 181 \$	(56 714) \$
Autres actifs, y compris les actifs incorporels	165 265	199 077	(33 812)
Trésorerie, équivalents de trésorerie et trésorerie détenue en fiducie	14 766	14 435	331
	1 153 498 \$	1 243 693 \$	(90 195) \$

Immeubles productifs de revenu et actifs incorporels connexes :

La diminution des actifs découle de la cession de quatre immeubles commerciaux au cours du semestre terminé le 30 juin 2009 et du retrait d'un immeuble en cours d'aménagement en raison du règlement de la convention relative à Interplex III en plus de l'amortissement comptabilisé au cours de la période.

La FPI n'a fait l'acquisition d'aucun immeuble productif de revenu au cours de l'exercice 2009.

Billets à recevoir :

Parallèlement à l'acquisition de 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 principal et des intérêts. Le billet est transférable au gré de la FPI et vient à échéance en mai 2023. La FPI a deux billets à recevoir additionnels découlant de la cession d'immeubles productifs de revenu.

Dépenses en immobilisations :

Les immeubles productifs de revenu comprennent certaines dépenses en immobilisations visant à soutenir les améliorations apportées aux bâtiments qui ne sont rattachées à aucun contrat de location ou tenure à bail spécifique. Ces améliorations sont amorties sur la durée de vie utile des actifs visés.

Pour le deuxième trimestre de 2009, ces dépenses en immobilisations ont totalisé 1 484 \$ (1 573 \$, depuis le début de l'exercice), contre 4 293 \$ (6 448 \$, depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2008. Les coûts pour la période considérée ont principalement trait à l'amélioration de l'enveloppe du bâtiment du Sears Centre.

Mesures incitatives à la prise à bail et frais de location :

Au 30 juin 2009, les autres actifs de la FPI comprenaient un montant de 13 514 \$ représentant des mesures incitatives à la prise à bail et des frais de location non amortis rattachés à la signature ou au renouvellement des baux relatifs à des locaux, comparativement à un montant de 11 693 \$ au 31 décembre 2008. De ce total, un montant de 13 493 \$ se rapportait aux immeubles en service et un montant de 21 \$ se rapportait aux immeubles à vendre. Les mesures incitatives à la prise à bail comprennent des coûts engagés pour apporter des améliorations locatives ainsi que des montants alloués aux locataires. Les frais de location représentent essentiellement des commissions versées à des courtiers. Ces frais sont amortis sur la durée des contrats de location sous-jacents.

Au deuxième trimestre de 2009, Artis a engagé des frais au titre de mesures incitatives à la prise à bail et de frais de location de 958 \$ (3 918 \$, depuis le début de l'exercice), contre 669 \$ (2 023 \$, depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2008.

en milliers de dollars	Trimestres terminés les 30 juin 2009	2008	Semestres terminés les 30 juin 2009	2008
Mesures incitatives à la prise à bail	528 \$	430 \$	2 962 \$	540 \$
Commissions de renouvellement des baux	430	239	956	1 483
Total	958 \$	669 \$	3 918 \$	2 023 \$

Actif d'impôts futurs :

La FPI est d'avis qu'elle satisfaisait aux conditions relatives aux FPI au 1^{er} janvier 2009. Par conséquent, l'actif d'impôts futurs comptabilisé au cours des périodes antérieures a été repris pour le premier trimestre de 2009. En ce qui concerne les actifs et les passifs de la FPI et de ses autres entités intermédiaires, la valeur fiscale des actifs nets excédait leur valeur comptable nette aux fins de la comptabilité d'approximativement 48 244 \$ au 30 juin 2009 (43 045 \$ au 31 décembre 2008).

Acomptes sur des immeubles productifs de revenu :

Au 31 décembre 2008, Artis a versé un acompte de 6 712 \$ relativement à Interplex II, lequel montant a été réglé au cours de l'exercice 2009. Au 30 juin 2009, Artis a versé 300 \$ à titre d'acomptes sur des immeubles productifs de revenu, comparativement à aucun montant au 31 décembre 2008.

Trésorerie et équivalents de trésorerie :

Au 30 juin 2009, la trésorerie et les équivalents de trésorerie de la FPI se chiffraient à 14 327 \$, comparativement à 13 847 \$ au 31 décembre 2008. Il est prévu que le solde soit principalement utilisé aux fins du fonds de roulement. La totalité de la trésorerie et des équivalents de trésorerie de la FPI sont détenus dans des comptes courants ou des certificats de dépôt garantis par la banque. La FPI n'investit pas dans du papier commercial adossé à des actifs.

PASSIF

(en milliers de dollars)	30 juin 2009	31 décembre 2008	Diminution
Dettes à long terme	683 077 \$	721 275 \$	(38 198) \$
Autres passifs	101 404	121 117	(19 713)
Dettes bancaires	32 500	32 500	-
	816 981 \$	874 892 \$	(57 911) \$

La dette à long terme comprend les emprunts hypothécaires et les autres emprunts relatifs aux immeubles, ainsi que la valeur comptable de la composante passif des débentures convertibles émises par la FPI. Conformément aux PCGR, les débentures convertibles de la FPI sont séparées en deux composantes au moment de leur émission, soit une composante passif et une composante capitaux propres. La composante passif est comprise à sa valeur comptable dans la dette à long terme de la FPI.

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 débentures convertibles) ne peut excéder le niveau de 70 % de la valeur comptable brute. La valeur comptable brute correspond à la valeur comptable nette des actifs consolidés de la FPI, majorée du montant de l'amortissement cumulé des immeubles productifs de revenu et des autres actifs (y compris les actifs incorporels), tels qu'ils sont présentés au bilan et dans les notes afférentes.

Le ratio de la dette (excluant les débentures convertibles) sur la valeur comptable brute d'Artis s'établissait à 51,2 % au 30 juin 2009, comparativement à 51,6 % au 31 décembre 2008.

(en milliers de dollars)	30 juin 2009	31 décembre 2008
Valeur comptable brute	1 307 378 \$	1 374 377 \$
Emprunts hypothécaires, emprunts et dette bancaire	669 936	708 869
Ratio emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer/valeur comptable brute	51,2 %	51,6 %
Valeur comptable de la composante passif des débentures convertibles	45 641 \$	44 906 \$
Total de la dette à long terme et de la dette bancaire	715 577	753 775
Ratio dette à long terme/valeur comptable brute	54,7 %	54,8 %

Dans la circulaire d'information de la direction de 2009, la FPI a présenté une proposition en vue d'obtenir l'approbation des porteurs de parts pour apporter des modifications à 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 FPI s'est actuellement engagée à maintenir un ratio de la dette totale sur la valeur comptable brute de 60 % ou moins. Advenant le cas où la FPI émettrait des parts privilégiées, les fiduciaires ont approuvé une ligne directrice stipulant qu'aux fins du calcul du ratio de la dette sur la valeur comptable brute, les parts privilégiées (bien que considérées à titre de capitaux propres selon les PCGR du Canada) seront incluses dans la composante passif aux fins de ce calcul.

Emprunts hypothécaires :

Artis finance ses acquisitions en partie au moyen de la prise en charge d'emprunts hypothécaires. Par conséquent, la quasi-totalité des immeubles productifs de revenu de la FPI ont été donnés en garantie aux termes de conventions d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts. Au cours du deuxième trimestre de 2009, des remboursements de 2 866 \$ (6 232 \$, depuis le début de l'exercice) ont été effectués sur le capital d'emprunts hypothécaires, comparativement à 2 708 \$ (5 390 \$, depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2008. Au cours du deuxième trimestre de 2009, la FPI a remboursé un deuxième emprunt hypothécaire financé par le vendeur d'un montant de 5 000 \$.

La durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance était de 4,5 ans au 30 juin 2009, tandis qu'elle était de 5,0 ans au 31 décembre 2008.

Débetures convertibles :

Le tableau qui suit présente les quatre séries de débetures convertibles de la FPI en circulation au 30 juin 2009 :

(en milliers de dollars)				30 juin 2009		31 décembre 2008	
Émission	Échéance	Taux d'intérêt nominal	Valeur comptable	Valeur nominale	Valeur comptable	Valeur nominale	
Série A	4 août 2005	4 août 2010	7,75 %	574 \$	620 \$	555 \$	620 \$
Série B	9 novembre 2005	9 novembre 2010	7,50 %	2 102	2 313	2 034	2 313
Série C	4 mai 2006	31 mai 2013	6,25 %	23 913	29 920	23 336	29 920
Série D	30 novembre 2007	30 novembre 2014	5,00 %	19 052	20 000	18 981	20 000
				45 641 \$	52 853 \$	44 906 \$	52 853 \$

Conformément aux PCGR, Artis a réduit la valeur comptable de ses débetures de 1 202 \$ au 30 juin 2009 (1 269 \$ au 31 décembre 2008), déduisant les frais de financement de la valeur comptable des débetures. Les intérêts et les frais de financement sont amortis selon la méthode du taux d'intérêt effectif, ce qui a donné lieu à un accroissement de la valeur comptable de 373 \$ au deuxième trimestre de 2009 (735 \$, depuis le début de l'exercice), comparativement à 384 \$ au deuxième trimestre de 2008 (760 \$, depuis le début de l'exercice). Au 30 juin 2009, le taux effectif moyen pondéré des débetures s'établissait à 10,33 %, soit le même taux que celui enregistré au 31 décembre 2008.

Autres passifs et dette bancaire :

Les autres passifs comprennent les passifs incorporels, déduction faite de l'amortissement cumulé, que représentent les loyers inférieurs au marché de 83 394 \$ au 30 juin 2009, en baisse de 7 792 \$ par rapport à 91 186 \$ au 31 décembre 2008, en raison de l'amortissement, ainsi que de la cession d'immeubles au cours de la période. Les autres passifs comprennent des dépôts de garantie donnés par des locataires, les loyers payés d'avance au 30 juin 2009, les créanciers et charges à payer, ainsi que des distributions d'un montant de 2 968 \$ à payer aux porteurs de parts au 30 juin 2009, ces distributions ayant été versées le 15 juillet 2009. La dette bancaire a trait au solde prélevé sur la facilité de crédit à terme renouvelable de la FPI. Au 30 juin 2009, Artis avait prélevé un montant de 32 500 \$ sur sa facilité de crédit dans le cadre d'acquisitions effectuées en 2008. La facilité porte intérêt à un taux variable équivalent au taux des acceptations bancaires canadiennes ayant une échéance de 30 jours majoré de 3,40 % par an.

CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX PORTEURS DE PARTS

Dans l'ensemble, les capitaux propres attribuables aux porteurs de parts ont diminué de 22 026 \$ entre le 31 décembre 2008 et le 30 juin 2009.

La baisse des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts découle de la perte nette de 13 421 \$ pour l'exercice, des distributions versées aux porteurs de parts de 17 581 \$ et des rachats de parts de 284 \$ effectués en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, déduction faite des ajustements mentionnés ci-après.

Les capitaux propres attribuables aux porteurs de parts ont augmenté de 9 260 \$ entre le 31 décembre 2008 et le 30 juin 2009, par suite de l'émission de parts aux termes du RRD, de la conversion des parts de catégorie B et des ajustements inscrits au surplus d'apport pour tenir compte de la charge de rémunération à base de parts pour l'exercice.

SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT

Au deuxième trimestre de 2009, Artis a généré des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation totalisant 11 596 \$ (19 305 \$, depuis le début de l'exercice), contre 9 656 \$ au deuxième trimestre de 2008 (19 943 \$, depuis le début de l'exercice). Les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ont contribué au financement de distributions aux porteurs de parts de 8 849 \$ (17 581 \$, depuis le début de l'exercice), ont servi au financement de distributions aux porteurs de parts de catégorie B de 65 \$ (261 \$, depuis le début de l'exercice) et ont été utilisés pour les remboursements sur le capital d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts de 2 866 \$ (6 232 \$, depuis le début de l'exercice).

Un montant en espèces de 2 442 \$ (5 491 \$, depuis le début de l'exercice) a été affecté à des améliorations aux bâtiments, à des mesures incitatives à la prise à bail et à des frais de location, contre 4 962 \$ (8 471 \$, depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2008.

Au 30 juin 2009, Artis disposait de 14 327 \$ de trésorerie et équivalents de trésorerie. La direction prévoit que la trésorerie sera principalement utilisée aux fins du fonds de roulement.

Le 28 septembre 2008, Artis a conclu une entente pour le renouvellement de sa 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. La facilité de crédit peut être prorogée d'un an au gré de la FPI; si l'option de prorogation n'est pas exercée, la facilité de crédit viendra à échéance le 28 septembre 2009. Une tranche non utilisée de 27 500 \$ de la facilité est disponible aux fins des acquisitions futures. Une tranche de 10 000 \$ de la facilité peut servir aux fins générales du siège social; une tranche de 10 000 \$ peut être utilisée à titre de financement mezzanine et une tranche de 7 500 \$ est disponible pour acheter des parts en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités. Au 30 juin 2009, la FPI avait contracté une dette bancaire de 32 500 \$, représentant des montants prélevés sur la facilité de crédit disponible aux fins du financement des acquisitions effectuées au cours de l'exercice considéré.

À sa connaissance, Artis n'est ni en défaut ni en retard dans les 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 financières restrictives visant les emprunts.

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 fonds provenant de ses activités d'exploitation, du produit du refinancement des emprunts hypothécaires, de nouvelles émissions de débentures ou de parts et des facilités de crédit et de la trésorerie disponibles.

OBLIGATIONS CONTRACTUELLES

(en milliers de dollars)	Total	Moins de un an	De 1 an à 3 ans	De 4 à 5 ans	Après 5 ans
Emprunts hypothécaires, emprunts et dette bancaire	671 296 \$	124 596 \$	109 635 \$	202 071 \$	234 994 \$
Débentures convertibles ¹	52 853	-	2 933	29 920	20 000
Total	724 149 \$	124 596 \$	112 568 \$	231 991 \$	254 994 \$

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

Artis Real Estate Investment Trust – Rapport de gestion T2 2009
Tous les montants sont en milliers de dollars, sauf indications contraires

Au 30 juin 2009, les obligations échéant à moins de un an comprennent des emprunts hypothécaires de 80 612 \$ qui seront exigibles au cours des douze prochains mois. Une tranche de 1 999 \$ des obligations échéant à moins de un an a trait à un emprunt hypothécaire grevant un immeuble destiné à la vente. Cet emprunt hypothécaire a une durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance de 3,6 ans et a été classé au titre des obligations à court terme, puisque la FPI est responsable du remboursement intégral de l'emprunt hypothécaire. De la tranche restante de 78 613 \$ des emprunts hypothécaires échéant à moins de un an, un montant de 35 000 \$ a été remboursé après la fin de la période, un montant de 11 477 \$ vient à échéance au cours du deuxième semestre de 2009, et un montant de 32 136 \$ viendra à échéance au semestre qui se terminera le 30 juin 2010. Le total des obligations à court terme comprend également un montant de 32 500 \$ prélevé sur la facilité de crédit à terme renouvelable. L'échéance de la facilité de crédit peut être prorogée jusqu'en septembre 2010, au gré de la FPI. La tranche restante correspond aux remboursements de capital prévus. La FPI négocie actuellement avec divers prêteurs en vue du renouvellement de l'emprunt hypothécaire restant pour 2009. La direction discute actuellement avec divers prêteurs au sujet des refinancements restants.

La direction est d'avis que le risqué lié au refinancement constitue l'une des préoccupations avec lesquelles le secteur immobilier doit composer à court terme. Bien que les institutions bancaires et les sociétés d'assurance se soient retirées des activités de prêt immobilier commercial, elles ne sont pas réticentes à refinancer les prêts hypothécaires productifs ou à financer de nouveaux biens immobiliers présentant de solides éléments fondamentaux d'exploitation.

SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES

(en milliers de dollars, sauf les montants par part)^{1, 2, 3}

	T2 2009	T1 2009	T4 2008	T3 2008	T2 2008	T1 2008	T4 2007	T3 2007
Produits	35 486 \$	36 461 \$	37 092 \$	35 082 \$	34 324 \$	32 489 \$	30 300 \$	25 679 \$
Charges d'exploitation des immeubles	11 198	11 774	12 278	10 995	10 557	9 826	9 268	7 889
Bénéfice net d'exploitation des immeubles	24 288	24 687	24 814	24 087	23 767	22 663	21 032	17 790
Intérêts	10 148	10 258	10 440	10 028	9 905	9 553	8 337	7 356
	14 140	14 429	14 374	14 059	13 862	13 110	12 695	10 434
Charges								
Siège social	1 288	1 201	1 350	1 137	1 342	1 140	1 382	1 257
Amortissement	13 548	16 306	14 357	13 951	14 112	14 849	12 172	10 672
(Gain) perte non réalisé(e) sur les instruments dérivés sur marchandises	60	204	68	1 092	(455)	(928)	-	-
	14 896	17 711	15 775	16 180	14 999	15 061	13 554	11 929
Perte avant les éléments suivants	(756)	(3 282)	(1 401)	(2 121)	(1 137)	(1 951)	(859)	(1 495)
Perte à la résiliation de la convention relative à Interplex II	(7 287)	-	-	-	-	-	-	-
Part des porteurs sans contrôle	(43)	(4)	(70)	(26)	(9)	(143)	-	-
Bénéfice (perte) avant impôts sur les bénéfices et activités abandonnées	(8 086) \$	(3 286) \$	(1 471) \$	(2 147) \$	(1 146) \$	(2 094) \$	(859) \$	(1 495) \$
(Charge) économie d'impôts futurs	-	(10 892)	298	(71)	(969)	368	(1 445)	(184)
Bénéfice (perte) provenant des activités abandonnées	8 196	647	44	232	135	(131)	(35)	2 556
Bénéfice (perte) de la période	110 \$	(13 531) \$	(1 129) \$	(1 986) \$	(1 980) \$	(1 857) \$	(2 339) \$	877 \$
Bénéfice (perte) par part, de base	0,00 \$	(0,42) \$	(0,03) \$	(0,06) \$	(0,06) \$	(0,06) \$	(0,03)	0,03 \$
Bénéfice (perte) par part, dilué(e)	0,00 \$	(0,42) \$	(0,03) \$	(0,06) \$	(0,06) \$	(0,06) \$	(0,03) \$	0,03 \$

1. Les informations trimestrielles ci-dessus ont été reclassées de façon à tenir compte des activités abandonnées.

2. Les résultats de 2008 ont été retraités; se reporter à la note 2b des états financiers consolidés intermédiaires non vérifiés pour les semestres terminés les 30 juin 2009 et 2008.

3. Les résultats de 2007 n'ont pas été retraités pour tenir compte de la modification de convention comptable mentionnée précédemment.

Artis Real Estate Investment Trust – Rapport de gestion T2 2009
Tous les montants sont en milliers de dollars, sauf indications contraires

Rapprochement du bénéfice (de la perte) selon les PCGR et du bénéfice distribuable :

(en milliers de dollars, sauf les montants par part)^{4, 5}

	T2 2009	T1 2009	T4 2008	T3 2008	T2 2008	T1 2008	T4 2007	T3 2007
Bénéfice (perte) de la période	110 \$	(13 531) \$	(1 129) \$	(1 986) \$	(1 980) \$	(1 857) \$	(2 339) \$	877 \$
Ajouter :								
Amortissement (déduction faite de l'amortissement des frais de location)	12 945	15 933	14 314	13 922	14 313	15 555	12 640	10 962
Accroissement de la composante passif des débetures	373	362	355	349	384	376	374	391
Charge de rémunération à base de parts	54	61	144	143	144	136	262	261
(Gain) perte non réalisé(e) sur les instruments dérivés sur marchandises	60	204	68	1 092	(455)	(928)	-	-
Perte à la résiliation de la convention relative à Interplex II	7 287	-	-	-	-	-	-	-
(Gain) perte à la cession d'immeubles productifs de revenu	(7 988)	(591)	197	-	-	-	10	(2 521)
Charge (économie) d'impôts futurs	-	11 127	(211)	156	1 020	(417)	1 433	201
Autres ajustements								
Loyers provenant d'un immeuble ¹	-	300	300	300	300	300	300	300
Part des porteurs sans contrôle ²	58	33	79	34	14	138	-	-
Bénéfice distribuable	12 899 \$	13 898 \$	14 117 \$	14 010 \$	13 740 \$	13 303 \$	12 680 \$	10 471 \$
Bénéfice distribuable par part								
De base	0,39 \$	0,42 \$	0,43 \$	0,42 \$	0,42 \$	0,41 \$	0,41 \$	0,38 \$
Dilué	0,38 \$	0,41 \$	0,41 \$	0,41 \$	0,40 \$	0,40 \$	0,39 \$	0,37 \$
Nombre moyen pondéré de parts								
De base ³	33 063	33 107	33 082	33 000	32 780	32 346	31 133	27 546
Dilué ³	36 145	36 189	36 164	36 152	35 983	35 782	35 114	30 520

1. Le bénéfice distribuable comprend des loyers provenant d'un immeuble, lesquels représentent les produits en espèces qui ont été réalisés aux termes de la convention d'achat-vente d'Interplex II, qui n'ont pas été inscrits dans les produits aux états consolidés des résultats de la FPI du fait que le projet est en phase d'aménagement.
2. Le bénéfice distribuable comprend le bénéfice attribuable à la part des porteurs sans contrôle, puisqu'il vise les parts de catégorie B qui sont comprises dans le nombre moyen pondéré de parts en circulation aux fins de ce calcul.
3. Le nombre moyen pondéré de parts ayant servi au calcul du bénéfice distribuable par part tenait compte des parts de catégorie B émises par la filiale de la FPI, AXLP, à compter du quatrième trimestre de 2006. Dans la mesure où leur effet est dilutif, les options et les débetures convertibles sont prises en compte pour établir la moyenne pondérée diluée.
4. Les résultats de 2008 ont été retraités; se reporter à la note 2b des états financiers consolidés intermédiaires non vérifiés pour les semestres terminés les 30 juin 2009 et 2008.
5. Les résultats de 2007 n'ont pas été retraités pour tenir compte de la modification de convention comptable mentionnée précédemment.

Rapprochement du bénéfice (de la perte) selon les PCGR et des fonds provenant de l'exploitation :

(en milliers de dollars, sauf les montants par part)^{4, 5}

	T2 2009	T1 2009	T4 2008	T3 2008	T2 2008	T1 2008	T4 2007	T3 2007
Gain (perte) de la période	110 \$	(13 531) \$	(1 129) \$	(1 986) \$	(1 980) \$	(1 857) \$	(2 339) \$	877 \$
Ajouter l'amortissement des éléments suivants :								
Immeubles productifs de revenu	6 529	7 480	6 927	6 906	6 709	6 926	6 014	5 284
Contrats de location existants acquis	6 414	8 451	7 385	7 011	7 598	8 624	6 620	5 673
Relations clients	2	2	2	5	6	5	6	5
Mesures incitatives à la prise à bail et frais de location	612	705	409	374	307	261	231	194
Mesures incitatives à la prise à bail amorties	63	65	110	-	-	-	-	-
(Gain) perte non réalisé(e) sur les instruments dérivés sur marchandises	60	204	68	1 092	(455)	(928)	-	-
Perte à la résiliation de la convention relative à Interplex II	7 287	-	-	-	-	-	-	-
(Gain) perte à la cession d'immeubles productifs de revenu	(7 988)	(591)	197	-	-	-	10	(2 521)
Charge (économie) d'impôts futurs	-	11 127	(211)	156	1 020	(417)	1 433	201
Autres ajustements								
Loyers provenant d'un immeuble ¹	-	300	300	300	300	300	300	300
Part des porteurs sans contrôle ²	58	33	79	34	14	138	-	-
Fonds provenant de l'exploitation	13 147 \$	14 245 \$	14 137 \$	13 892 \$	13 519 \$	13 052 \$	12 275 \$	10 013 \$
Fonds provenant de l'exploitation par part								
De base	0,40 \$	0,43 \$	0,43 \$	0,42 \$	0,41 \$	0,40 \$	0,39 \$	0,36 \$
Dilués	0,39 \$	0,42 \$	0,42 \$	0,42 \$	0,41 \$	0,40 \$	0,39 \$	0,36 \$
Nombre moyen pondéré de parts :								
De base ³	33 063	33 107	33 082	33 000	32 780	32 346	31 133	27 546
Dilués ³	34 190	34 234	34 209	34 197	34 020	33 519	31 197	27 725

1. Les fonds provenant de l'exploitation comprennent des loyers provenant d'un immeuble, lesquels représentent les produits en espèces qui ont été réalisés aux termes de la convention d'achat-vente d'Interplex II, qui n'ont pas été inscrits dans les produits aux états consolidés des résultats de la FPI du fait que le projet est en phase d'aménagement.

2. Les fonds provenant de l'exploitation comprennent le bénéfice attribuable à la part des porteurs sans contrôle, puisqu'il vise les parts de catégorie B qui sont comprises dans le nombre moyen pondéré de parts en circulation aux fins de ce calcul.

3. Le nombre moyen pondéré de parts ayant servi au calcul des fonds provenant de l'exploitation par part tenait compte des parts de catégorie B émises par la filiale de la FPI, AXLP, à compter du quatrième trimestre de 2006. Dans la mesure où leur effet est dilutif, les options et les débiteures convertibles sont prises en compte pour établir la moyenne pondérée diluée.

4. Les résultats de 2008 ont été retraités; se reporter à la note 2b des états financiers consolidés intermédiaires non vérifiés pour les semestres terminés les 30 juin 2009 et 2008.

5. Les résultats de 2007 n'ont pas été retraités pour tenir compte de la modification de convention comptable mentionnée précédemment.

Avant le deuxième trimestre de 2009, le bénéfice distribuable et les fonds provenant de l'exploitation ont connu une tendance haussière grâce à la stratégie de croissance externe à la fois dynamique et disciplinée pratiquée par Artis. Ces mesures ont diminué au deuxième trimestre de 2009 en raison de la cession de quatre immeubles commerciaux au cours du semestre terminé le 30 juin 2009. La direction estime que le portefeuille de la FPI présente un potentiel de croissance advenant que les loyers inférieurs au marché soient renouvelés à des taux plus élevés.

OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

(en milliers de dollars)	Trimestres terminés les 30 juin		Semestres terminés les 30 juin	
	2009	2008	2009	2008
Frais juridiques passés en charges	61 \$	27 \$	141 \$	54 \$
Frais juridiques capitalisés	133	82	578	273
Frais de services-conseils	727	631	1 388	1 216
Coûts d'acquisition capitalisés	-	63	-	262
Frais de gestion des immeubles	1 265	1 139	2 556	2 142
Commissions de renouvellement des baux capitalisés	95	239	661	1 483
Frais liés aux améliorations aux bâtiments capitalisés	1 095	3 150	1 383	4 923
Mesures incitatives à la prise à bail	37	-	90	-
Frais de service	198	-	198	-

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 juin 2009 était de 100 \$ (néant au 31 décembre 2008).

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 Management Canada Ltd. (« Marwest »), société qui appartient à certains fiduciaires et dirigeants de la FPI et est contrôlée par ceux-ci. Il n'y avait aucun montant à payer au 30 juin 2009 (néant au 31 décembre 2008). Aux termes de la convention de gestion d'actifs, Marwest 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 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 a le droit de recevoir des frais de résiliation équivalant aux honoraires qu'elle aurait normalement reçus avant l'échéance de la convention). Marwest 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 reste le gestionnaire des actifs de la FPI.

La FPI a engagé des frais de gestion d'immeubles, 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. Le montant à payer au 30 juin 2009 s'élevait à 87 \$ (546 \$ au 31 décembre 2008). En sa qualité de gestionnaire général d'immeubles de la FPI, Marwest 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.

La FPI a engagé des frais liés aux améliorations aux bâtiments et aux mesures incitatives à la prise à bail qu'elle a payés à Marwest Construction Ltd., société apparentée à certains fiduciaires et dirigeants de la FPI. Il n'y avait aucun montant à payer au 30 juin 2009 (292 \$ au 31 décembre 2008).

Les frais de service se rapportent aux services rendus en prévision de l'achat des immeubles Interplex II et Interplex III et pour la résiliation de ces conventions. Le montant à payer au 30 juin 2009 s'élevait à 198 \$ (néant au 31 décembre 2008).

Ces opérations 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 apparentés.

PARTS ÉMISES ET EN CIRCULATION

Le solde des parts en circulation au 10 août 2009, déduction faite des parts de catégorie B, s'établit comme suit :

Parts en circulation au 30 juin 2009	32 973 160
Parts émises (RRD)	20 352
Parts émises dans le cadre d'un placement privé	555 555
Parts acquises et annulées en vertu d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités après le 30 juin 2009	<u>(40 700)</u>
Parts en circulation au 10 août 2009	<u>33 508 367</u>

Le solde des options en cours au 10 août 2009 s'établit comme suit :

	<u>Options en cours</u>	<u>Options pouvant être exercées</u>
Options à 11,25 \$, émises le 8 décembre 2005	217 036	145 938
Options à 14,40 \$, émises le 11 octobre 2006	376 500	278 000
Options à 15,85 \$, émises le 8 février 2007	262 750	196 000
Options à 17,60 \$, émises le 11 juin 2007	309 050	231 786
Options à 17,75 \$, émises le 17 octobre 2007	264 500	66 125
	<u>1 429 836</u>	<u>917 849</u>

PERSPECTIVES POUR 2009

Selon le Conference Board du Canada, le PIB réel se repliera de 1,9 % au Canada en 2009, avant de se redresser pour atteindre une croissance de 2,7 %, prévue en 2010. Des signes annonçant une reprise se manifestent et le rebondissement qu'a connu le marché boursier récemment laisse présager de bonnes nouvelles. Cependant, la performance du secteur immobilier est inférieure aux indicateurs et Artis, comme d'autres FPI canadiennes, continuera d'être confrontée à un certain nombre de défis pour le reste de l'exercice 2009.

Le risque de financement, le risque de crédit et le risque associé au renouvellement des contrats de location comptent toujours parmi les préoccupations les plus importantes. Artis est d'avis qu'elle sera en bonne position pour faire face à ces défis, grâce aux éléments suivants :

- la FPI d'Artis a un ratio emprunts hypothécaires et dette bancaire-valeur comptable brute de 51,2 %, en baisse comparativement au 31 décembre 2008 où il s'établissait à 51,6 %. Environ 4,1 % de ses emprunts hypothécaires viendront à échéance d'ici la fin de 2009 et, de ce solde, un montant de 3 702 \$ se rapporte à un immeuble assujéti à une entente de vente sans condition. Tous les autres emprunts hypothécaires sont soumis à des engagements liés au refinancement établis par le prêteur ou ont été remboursés depuis le 30 juin 2009. Environ 12,8 % de ses emprunts hypothécaires viendront à échéance en 2010. De ce solde, un montant de 3 841 \$ se rapporte à un immeuble vendu depuis le 30 juin 2009 et le montant de 20 000 \$ restant a été remboursé par le produit du placement des débentures de série E conclu en juillet 2009.
- le plus important locataire de la FPI d'Artis est AMEC Americas Ltd., qui compte pour 6,0 % des produits bruts de la FPI. Aucun autre locataire du portefeuille ne compte pour plus de 5 % des produits bruts. Au 30 juin 2009, les organismes nationaux ou gouvernementaux occupaient environ 62,8 % du portefeuille de la FPI;
- à ce jour, environ 66 % de tous les contrats de location venant à échéance en 2009 ont été renouvelés ou de nouvelles ententes relatives aux contrats de location ont été conclues. Seulement 5,8 % de la SLB totale du portefeuille viendra à échéance d'ici la fin de 2009. L'augmentation du taux moyen pondéré pour ce qui est des activités de location s'est élevée à 8,1 % au deuxième trimestre de 2009, comparativement à 7,9 % au deuxième trimestre de 2008. En 2010, 15,9 % de la SLB du portefeuille viendra à échéance, et environ 17,0 % des contrats ont déjà été renouvelés ou de nouvelles ententes de location ont été conclues.

Artis estime que les taux de location moyens pondérés du marché au 30 juin 2009 pour le reste des contrats venant à échéance d'ici la fin de 2009 sont environ 18,5 % plus élevés que les taux en vigueur à l'échéance.

Au 30 juin 2009, la trésorerie et les équivalents de trésorerie d'Artis détenus par la FPI et en fiducie s'élevaient à 14 776 M\$. En plus de sa trésorerie, la FPI dispose d'un montant de 27 500 \$ non utilisé de sa ligne de crédit. Le solde non utilisé pourra servir à financer de futures acquisitions; une tranche maximale de 10 000 \$ de la facilité de crédit non utilisée pourrait être utilisée aux fins générales de l'entreprise, une tranche maximale de 10 000 \$ pourrait permettre de fournir du financement mezzanine, et une tranche maximale de 7 500 \$ pourrait être affectée à l'achat de parts dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités de la FPI.

Après le 30 juin 2009, Artis a effectué deux cessions supplémentaires. Le 15 juillet 2009, la vente de l'immeuble nommé Albert Street Mall, un centre commercial de Régina en Saskatchewan, a été conclue et le 27 juillet 2009, la vente de l'immeuble nommé Bridges Centre, un immeuble de bureaux à deux étages situé à Calgary en Alberta, a été conclue. Les immeubles ont été vendus pour un montant de 9 935 \$, déduction faite des frais, et Artis prévoit comptabiliser un gain à la vente d'environ 402 \$ au troisième trimestre de 2009 relativement à ces opérations. Le produit en espèces réalisé dans le cadre de ces opérations a totalisé 3 676 \$. Artis a également conclu une entente sans condition relative à la vente d'un immeuble industriel situé à Calgary pour un montant total de 6 000 \$, ce qui représente un taux de capitalisation de 8,2 %. La vente devrait être conclue le 1^{er} novembre 2009.

Après le 30 juin 2009, Artis a réalisé un produit brut total de 46 000 \$ grâce au placement réussi des débentures de série E conclu en juillet 2009 ainsi qu'un montant additionnel de 5 000 \$ provenant du produit du placement privé de parts sans l'entremise d'un courtier conclu le 31 juillet 2009. Après le 30 juin 2009, un montant de 38 000 \$ a été utilisé pour rembourser ou réduire la dette à long terme actuelle.

La direction de la FPI prévoit respecter toutes ses obligations à court terme et ses engagements en capital relatifs aux immeubles grâce aux flux de trésorerie provenant de ses activités d'exploitation, du produit du refinancement des emprunts hypothécaires, de l'émission de nouvelles débentures ou de nouvelles parts et grâce à la facilité de crédit disponible et à la trésorerie.

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 l'ouest du Canada, la majorité des immeubles, mesurée selon la superficie locative brute, étant dans la province d'Alberta. Par conséquent, nos immeubles subissent l'incidence de facteurs qui influent, de façon particulière, sur les marchés immobiliers de l'Alberta, de la Colombie-Britannique, de la Saskatchewan et du Manitoba. Ces facteurs peuvent différer de ceux qui ont une incidence sur les marchés immobiliers ailleurs au Canada. Si la situation du marché immobilier de l'ouest du Canada se détériorait par rapport à la conjoncture du marché immobilier dans d'autres régions, nos produits et nos résultats d'exploitation pourraient être plus touchés que ceux des FPI dont les emplacements géographiques sont plus diversifiés à l'échelle du Canada. Notre capacité à gérer les risques grâce à une plus grande diversification géographique est actuellement limitée. Alors que l'on s'attend à ce que le Manitoba continue de connaître une croissance en 2009, le ralentissement économique en Saskatchewan, en Colombie-Britannique et en Alberta pourrait avoir une incidence sur les résultats de la FPI.

FINANCEMENT PAR EMPRUNT

Artis sera soumise aux risques liés au financement par emprunt. Vu la conjoncture économique actuelle, les prêteurs pourraient resserrer leurs normes en matière de prêts, de sorte que le financement disponible sera moindre ou que les conditions seront moins favorables que celles de sa dette actuelle. Il est impossible de garantir qu'Artis sera en mesure de refinancer sa dette actuelle à des conditions qui lui sont aussi 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 envisage 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.

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. Au 30 juin 2009, les locataires qui sont des organismes gouvernementaux comptent pour 10,0 % des produits bruts de la FPI et occupent 8,7 % de la SLB. Les dix principaux locataires de la FPI (à l'exclusion des organismes gouvernementaux) sont essentiellement des détaillants ou des entreprises affichant une cote de crédit élevée. Comme il est indiqué ci-dessous, le 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. AMEC Americas Ltd. est inscrite à la Bourse de Londres et ses produits annuels sont supérieurs à 2,6 G\$. Le deuxième locataire en importance, selon les produits bruts, est TransAlta Corporation, une entreprise multinationale cotée BBB par Standard & Poor's dont la capitalisation boursière se chiffre à près de 4,2 G\$.

Liste des 20 principaux locataires selon les produits bruts

Locataire	% du total des produits bruts	SLB	% du total de la SLB	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
AMEC Americas Ltd.	6,0 %	199 578	3,2 %	4,17
TransAlta Corporation	3,6 %	336 041	5,3 %	13,92
Birchcliff Energy	2,5 %	58 769	0,9 %	8,42
Credit Union Central	2,2 %	90 264	1,4 %	2,50
Sobeys	2,2 %	150 156	2,4 %	11,11
Bell Canada	1,8 %	76 017	1,2 %	7,00
Shoppers Drug Mart	1,5 %	85 397	1,4 %	6,25
MTS Allstream	1,4 %	75 986	1,2 %	17,51
Q9 Networks Inc.	1,4 %	34 720	0,6 %	7,17
Komex International	1,2 %	52 073	0,8 %	2,42
Cineplex Odeon	1,1 %	64 830	1,0 %	11,09
BWTechnologies (Honeywell)	1,0 %	61 847	1,0 %	7,46
The Brick	0,9 %	62 747	1,0 %	7,77
Columbia College Corp	0,9 %	44 792	0,7 %	5,08
JyskLinen'n Furniture	0,8 %	69 260	1,1 %	4,71
NOVA Chemicals Corporation	0,8 %	36 001	0,6 %	1,17
CDI College	0,7 %	38 696	0,6 %	3,64
GeologicSystems	0,7 %	30 411	0,5 %	3,34
Canadian Bank Institute Ltd	0,7 %	27 500	0,4 %	7,53
Red River Packaging	0,6 %	196 254	3,1 %	5,25
Total	32,0 %	1 791 339	28,4 %	8,05

Organismes gouvernementaux selon les produits bruts

Locataire	% du total des produits bruts	SLB	% du total de la SLB	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
Gouvernement fédéral	4,8 %	233 155	3,7 %	3,38
Gouvernements provinciaux	3,8 %	207 466	3,3 %	2,39
Organismes municipaux ou civiques	1,4 %	106 823	1,7 %	6,36
Total	10,0 %	547 444	8,7 %	3,58

Durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (pour l'ensemble du portefeuille) **5,0**

RISQUE ASSOCIÉ AU RENOUVELLEMENT DES CONTRATS DE LOCATION

La valeur des immeubles de revenu 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 ou qu'il le sera à des conditions favorables. En outre, rien ne garantit qu'un locataire pourra être remplacé. Un ralentissement de l'économie canadienne aurait une incidence négative sur la demande de locaux dans les immeubles de commerces de détail et de bureaux et dans les immeubles industriels à l'échelle du Canada, ce qui donnera 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	Bureau de					Total
	Colombie-Britannique	Saskatchewan	Manitoba	Alberta	Calgary seulement	
2009	0,4 %	0,4 %	1,7 %	3,3 %	1,2 %	5,8 %
2010	0,4 %	1,4 %	6,8 %	7,3 %	2,0 %	15,9 %
2011	0,2 %	0,8 %	5,4 %	9,3 %	5,2 %	15,7 %
2012	1,3 %	0,4 %	2,5 %	4,2 %	2,3 %	8,4 %
2013	0,3 %	1,9 %	4,3 %	8,0 %	5,1 %	14,5 %
2014	0,5 %	0,9 %	4,7 %	3,3 %	1,3 %	9,4 %
2015 et par la suite	1,8 %	2,1 %	4,2 %	17,6 %	7,2 %	25,7 %
Baux au mois	0,0 %	0,0 %	0,3 %	0,1 %	7,2 %	0,4 %
Locaux libres	0,9 %	0,0 %	0,7 %	2,6 %	1,7 %	4,2 %
Total de la SLB	362 195	493 999	1 929 404	3 506 578	1 636 676	6 292 176

Le portefeuille d'Artis est constitué d'une proportion importante d'immeubles de bureaux situés à Calgary. Un grand nombre de nouveaux projets de construction sont en cours sur le marché des immeubles de bureaux de Calgary, lesquels devraient être complétés à diverses dates échelonnées entre 2009 et 2012. Tous ces nouveaux projets n'ont pas encore fait l'objet de contrats de location, et certains des immeubles de la FPI feront concurrence aux nouveaux immeubles, accroissant ainsi le risque associé au renouvellement des contrats de location. L'exposition d'Artis au risque associé au renouvellement des contrats de location sur le marché des immeubles de bureaux de Calgary est limitée à une superficie approximative de 77 000 pi² pour le reste de 2009 et à environ 126 000 pi² en 2010.

Au total, seule une proportion de 5,8 % de la superficie locative du portefeuille viendra à échéance d'ici la fin de 2009. À ce jour, environ 66 % du total des contrats de location venant à échéance en 2009 et 17 % de ceux venant à échéance en 2010 ont été renouvelés ou ont été remplacés par de nouveaux engagements. La durée moyenne pondérée du bail jusqu'à l'échéance de tous les contrats figurant au portefeuille est de 5,0 ans; pour les dix principaux locataires (qui représentent 23,9 % des produits bruts du portefeuille), la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance est de 9,2 années.

RISQUE FISCAL

Le 22 juin 2007, les nouvelles règles relatives aux EIPD (décrites plus en détail précédemment sous la rubrique « Impôts futurs ») ont été promulguées. Les nouvelles règles prévoient que certaines distributions effectuées par une entité intermédiaire de placement déterminée (« 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 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.

Les nouvelles 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 bénéficiaires (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 nouvelles règles relatives aux EIPD ne s'appliqueront pas à la FPI en 2009 ni au cours des exercices ultérieurs. Toutefois, rien ne garantit que la FPI sera en mesure de satisfaire aux conditions relatives aux FPI de façon à ce que la FPI ne soit pas assujettie à l'impôt en vertu des nouvelles règles relatives aux EIPD.

En vertu des nouvelles règles relatives aux EIPD, une filiale intermédiaire de la FPI peut aussi constituer une EIPD. Certaines modifications techniques apportées à la définition des EIPD afin d'exclure certaines filiales intermédiaires d'une EIPD pouvant satisfaire à certaines conditions relatives à la propriété ont été adoptées le 12 mars 2009.

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 activités de refinancement, aux fluctuations des taux d'intérêt, 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 et aux baux du dessus 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 envers Marwest à titre de gestionnaire des actifs.

ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES

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

RÉPARTITION DU PRIX D'ACHAT DES IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU

La FPI a adopté les exigences de l'abrégé des délibérations CPN-140, Comptabilisation des contrats de location-exploitation acquis dans le cadre d'une acquisition d'actifs ou d'un regroupement d'entreprises. Selon cet abrégé, une entreprise qui acquiert un bien immobilier dans le cadre d'une acquisition d'actifs ou d'un regroupement d'entreprises doit attribuer une fraction du prix d'achat aux contrats de location-exploitation existants faisant partie de l'acquisition du bien immobilier, en fonction de leur juste valeur. L'adoption de cette norme a donné naissance à des actifs et à des passifs incorporels, lesquels sont amortis selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée du contrat de location et sur les périodes de renouvellement non résiliables, le cas échéant. Si un locataire libère la superficie qu'il a louée avant la fin du contrat de location et que certains paiements de loyer n'ont pas été effectués, tout solde non amorti des actifs ou des passifs incorporels sera radié.

La répartition du prix d'achat aux immeubles productifs de revenu et aux actifs et passifs incorporels respectifs et l'amortissement connexe des actifs exigent la formulation d'estimations et l'exercice du jugement de la direction.

DÉPRÉCIATION DES ACTIFS

Aux termes des PCGR du Canada, la FPI est tenue de ramener à la juste valeur les actifs ayant subi une baisse de valeur. Les actifs les plus importants de la FPI sont des investissements dans des immeubles productifs de revenu.

La juste valeur des investissements dans les immeubles productifs de revenu dépend des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation futurs prévus au cours de la période de détention prévue. L'examen des flux de trésorerie prévus fait appel à des hypothèses portant sur le taux d'occupation estimatif, les loyers et la valeur résiduelle. Outre l'examen des flux de trésorerie prévus, la FPI évalue l'évolution de la situation commerciale et d'autres facteurs qui peuvent avoir une incidence sur la valeur finale de l'immeuble. Ces hypothèses peuvent ne pas se réaliser.

Si ces facteurs donnaient lieu à une valeur comptable supérieure au total des flux de trésorerie non actualisés qui devraient résulter de l'utilisation directe et de la sortie éventuelle de l'immeuble, une perte de valeur serait constatée.

AMORTISSEMENT

La FPI amortit le coût des immeubles productifs de revenu selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée de vie estimative de l'actif sous-jacent. En ce qui concerne les bâtiments et les droits de tenure à bail, la direction évalue habituellement la période d'amortissement à au plus 40 ans et dans le cas des parcs de stationnement, à 20 ans. Les améliorations locatives sont amorties sur la durée résiduelle du contrat de location et des périodes de renouvellement prévues.

RÉPARTITION DES DÉBENTURES CONVERTIBLES

La FPI a émis des débentures convertibles, lesquelles correspondent à un instrument financier hybride. Le produit de ces émissions est réparti entre leur composante passif et leur composante capitaux propres. Le taux d'actualisation appliqué aux fins de la répartition est établi par la direction.

ESTIMATION DES IMPÔTS FUTURS

Les impôts futurs sont estimés en fonction des écarts temporaires entre la valeur comptable des actifs et des passifs inscrits dans les états financiers consolidés de la FPI et la valeur fiscale de ces actifs et passifs établie en vertu des lois fiscales en vigueur. Des actifs d'impôts futurs sont enregistrés lorsqu'il est plus probable qu'improbable qu'ils se réaliseront avant leur échéance. Cette hypothèse est fondée sur la meilleure estimation de la direction quant aux circonstances et événements futurs, notamment le calendrier et le montant du bénéfice imposable futur prévu, et elle sera réévaluée de façon périodique. Les variations des estimations et hypothèses peuvent avoir une incidence sur la valeur des actifs d'impôts futurs, donnant lieu à une charge ou à une économie d'impôts.

MODIFICATIONS DE CONVENTIONS COMPTABLES

À compter du 1^{er} janvier 2008, la FPI a adopté trois nouvelles conventions comptables : le chapitre 1535, intitulé « Informations à fournir concernant le capital », le chapitre 3862, intitulé « Instruments financiers – information à fournir », et le chapitre 3863, intitulé « Instruments financiers – présentation ».

Selon le chapitre 1535, l'entité doit fournir des informations sur ses objectifs, politiques et procédures de gestion du capital et des données quantitatives sur les éléments que l'entité considère comme faisant partie du capital.

Les chapitres 3862 et 3863 remplacent le chapitre 3861, intitulé « Instruments financiers – informations à fournir et présentation ». Ces nouveaux chapitres modifient et améliorent les obligations quant aux informations à fournir et reprennent certaines exigences de présentation existantes. Ces nouveaux chapitres exigent que des informations soient fournies sur la nature et l'ampleur des risques découlant des instruments financiers et sur la façon dont l'entité gère ces risques.

En outre, une nouvelle norme comptable a été publiée en février 2008. Le chapitre 3064, intitulé « Écarts d'acquisition et actifs incorporels », remplace les chapitres 3062 et 3450, intitulés respectivement « Écarts d'acquisition et autres actifs incorporels » et « Frais de recherche et de développement ». Ce nouveau chapitre établit des normes de comptabilisation, d'évaluation et d'information applicables aux écarts d'acquisition et aux actifs incorporels. Cette norme est en vigueur pour l'exercice 2009 de la FPI.

En février 2008, le Conseil des normes comptables du Canada (le « CNC ») a confirmé que l'adoption des Normes internationales d'information financière (les « IFRS ») serait 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 publique de rendre des comptes. Les IFRS remplaceront les PCGR du Canada pour ces entreprises. Des données correspondantes selon les IFRS pour l'exercice antérieur devront aussi être présentées. Ces nouvelles normes seront en vigueur pour la FPI au premier trimestre de 2011.

La FPI a entrepris le processus de passage des PCGR actuels aux IFRS. Elle a formé une équipe de projet dirigée par le chef des finances et constituée de représentants de divers secteurs de l'organisation afin de planifier et de réaliser un passage sans heurts aux IFRS. Un suivi au comité de vérification du conseil des fiduciaires sur l'avancement du projet de mise en œuvre des IFRS est effectué sur une base régulière.

Les principaux éléments du plan actuellement en cours comprennent, sans s'y limiter :

- des séances de formation continue pour les employés;
- une évaluation de l'application de la norme IFRS 1, Première adoption des Normes internationales d'information financière, qui fournit des lignes directrices sur la première adoption des IFRS et prévoit des exemptions facultatives limitées à des dispositions précises de certaines normes IFRS;
- une évaluation de l'incidence des normes comptables IFRS sur les activités de la FPI;
- l'élaboration d'une stratégie et d'un processus d'évaluation des biens immobiliers;
- l'adoption de systèmes d'information compatibles avec les exigences des IFRS.

La direction de la FPI évalue actuellement l'incidence éventuelle des IFRS sur les états financiers consolidés. Il s'agira d'un processus continu, puisque les nouvelles normes et recommandations sont publiées par l'International Accounting Standards Board et le CNC. Le rendement financier et la situation financière consolidés de la FPI présentés dans nos états financiers actuels selon les PCGR pourraient varier de façon importante lorsqu'ils seront présentés selon les IFRS.

CONTRÔLES ET 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 juin 2009, 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* sur l'attestation de l'information présentée dans les documents annuels et intermédiaires des émetteurs. 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 juin 2009.

CONTRÔLE INTERNE À L'ÉGARD DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

La direction est responsable de l'établissement et du maintien d'un contrôle interne à l'égard de l'information financière adéquat 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 PCGR. 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* portant sur l'attestation de l'information présentée dans les documents annuels et intermédiaires) au 30 juin 2009.

Il n'y a eu aucun changement concernant le contrôle interne à l'égard de l'information financière survenu pendant la période terminée le 30 juin 2009 qui a eu ou dont on peut raisonnablement penser qu'il aura une incidence importante sur le contrôle interne à l'égard de l'information financière.

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.