



ARTIS

REIT

**Rapport de gestion
annuel 2008**

Symboles boursiers à la Bourse de Toronto :
AX.UN AX.DB.A AX.DB.B AX.DB.C

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, y compris les notes y afférentes. Le présent rapport de gestion a été préparé compte tenu des opérations et des événements importants survenus jusqu'au 17 mars 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 et peuvent être consultés à l'adresse www.sedar.com ou sur notre site Web à l'adresse 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 déclarations concernant les résultats d'exploitation, le rendement et les réalisations futurs de la FPI constituent des énoncés prospectifs. En outre, les termes « prévoir », « s'attendre à », « avoir l'intention de », « estimer » et « projeter » ou d'autres expressions similaires visent à signaler les énoncés prospectifs.

Artis fait face à des incertitudes et à des risques importants qui pourraient faire en sorte que ses résultats, son rendement et ses réalisations réels soient très différents des résultats, du rendement ou des réalisations futurs qui sont annoncés ou supposés 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 modifications législatives 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 n'est pas tenue 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 de 2008 | 6 |
| Principales informations financières | 7 |
| Analyse des résultats d'exploitation | 8 |
| Bénéfice distribuable et distributions | 16 |
| Fonds provenant de l'exploitation | 19 |
| Analyse de la situation financière | 22 |
| Situation de trésorerie et sources de financement | 28 |
| Sommaire des informations trimestrielles | 31 |
| Opérations entre apparentés | 34 |
| Parts émises et en circulation | 35 |
| Perspectives pour 2009 | 35 |
| Risques et incertitudes | 37 |
| Principales estimations comptables | 40 |
| Modifications de conventions comptables | 41 |
| Contrôles et procédures | 42 |

APERÇU

Artis, auparavant Westfield Real Estate Investment Trust, est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en société, établie en vertu des lois de la province du Manitoba et régie par ces lois. Avec prise d'effet le 15 février 2007, la FPI a réalisé son changement de dénomination sociale de « Westfield Real Estate Investment Trust » à « Artis Real Estate Investment Trust ».

Certains 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 débetures convertibles de séries A, B et C de la FPI se négocient respectivement sous les symboles AX.DB.A, AX.DB.B et AX.DB.C. Le 17 mars 2009, Artis comptait 32 401 032 parts en circulation et 1 458 336 options en cours, et 721 347 parts de société en commandite de catégorie B (les « parts de catégorie B ») de la filiale de la FPI, AX L.P. (« AXLP ») étaient en circulation (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, versées mensuellement et, dans la mesure du possible, avec report d'impôt, qui seront tirées des placements dans un portefeuille diversifié d'immeubles de bureaux, d'immeubles de commerces de détail et d'immeubles 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;
- accroître les actifs de la FPI et faire progresser le bénéfice distribuable en réalisant des 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 (actuellement un montant annualisé correspondant à 1,08 \$ par part depuis le 31 mai 2008) correspondent à la portion du bénéfice distribuable établie par une politique des fiduciaires.

Composition du portefeuille

Au 31 décembre 2008, le portefeuille de la FPI était composé de 89 immeubles commerciaux situés dans l'Ouest canadien, d'une superficie locative brute (« SLB ») représentant environ 6,56 millions de pieds carrés (p.c.) au total.

SLB par type d'immeuble

| | |
|-----------------------|--------|
| Immeubles de bureaux | 42,0 % |
| Commerces de détail | 31,5 % |
| Immeubles industriels | 26,5 % |

Bénéfice net d'exploitation des immeubles par type d'immeuble

| | |
|-----------------------|--------|
| Immeubles de bureaux | 52,7 % |
| Commerces de détail | 36,4 % |
| Immeubles industriels | 10,9 % |

SLB par province

| | |
|----------------------|--------|
| Alberta | 56,8 % |
| Manitoba | 29,7 % |
| Saskatchewan | 7,5 % |
| Colombie-Britannique | 6,0 % |

Bénéfice net d'exploitation des immeubles par province

| | |
|----------------------|--------|
| Alberta | 70,1 % |
| Manitoba | 14,9 % |
| Saskatchewan | 8,2 % |
| Colombie-Britannique | 6,8 % |

Délais d'expiration des contrats de location par type d'immeuble (en milliers de p.c.) ^{1) 2)}

| | Immeubles de bureaux | | Commerces de détail | | Immeubles industriels | | Total | |
|----------------------|----------------------|---------|---------------------|---------|-----------------------|---------|-------|---------|
| | SLB | % | SLB | % | SLB | % | SLB | % |
| 2009* | 331 | 12,0 % | 234 | 11,3 % | 255 | 14,7 % | 820 | 12,5 % |
| 2010 | 413 | 15,0 % | 325 | 15,7 % | 283 | 16,3 % | 1 021 | 15,6 % |
| 2011 | 543 | 19,7 % | 229 | 11,1 % | 288 | 16,6 % | 1 060 | 16,2 % |
| 2012 | 220 | 8,0 % | 193 | 9,3 % | 66 | 3,8 % | 479 | 7,3 % |
| 2013 | 361 | 13,1 % | 256 | 12,4 % | 265 | 15,3 % | 882 | 13,4 % |
| 2014 et par la suite | 708 | 25,8 % | 809 | 39,0 % | 554 | 31,8 % | 2 071 | 31,5 % |
| | 2 576 | 93,6 % | 2 046 | 98,8 % | 1 711 | 98,5 % | 6 333 | 96,5 % |
| Locaux inoccupés | 177 | 6,4 % | 25 | 1,2 % | 27 | 1,5 % | 229 | 3,5 % |
| Total de la SLB | 2 753 | 100,0 % | 2 071 | 100,0 % | 1 738 | 100,0 % | 6 562 | 100,0 % |

* Comprend les contrats de location mensuels.

Délais d'expiration des contrats de location par province (en milliers de p.c.) ^{1) 2)}

| | Alberta | | Colombie-Britannique | | Manitoba | | Saskatchewan | |
|----------------------|---------|---------|----------------------|---------|----------|---------|--------------|---------|
| | SLB | % | SLB | % | SLB | % | SLB | % |
| 2009* | 398 | 10,7 % | 77 | 19,5 % | 289 | 14,7 % | 56 | 11,4 % |
| 2010 | 488 | 13,1 % | 37 | 9,3 % | 412 | 21,1 % | 84 | 17,0 % |
| 2011 | 645 | 17,3 % | 26 | 6,6 % | 340 | 17,4 % | 49 | 10,0 % |
| 2012 | 278 | 7,5 % | 85 | 21,5 % | 93 | 4,7 % | 23 | 4,8 % |
| 2013 | 472 | 12,7 % | 18 | 4,5 % | 273 | 14,0 % | 119 | 24,1 % |
| 2014 et par la suite | 1 280 | 34,4 % | 150 | 37,6 % | 484 | 25,0 % | 157 | 32,0 % |
| | 3 561 | 95,7 % | 393 | 99,0 % | 1 891 | 96,9 % | 488 | 99,3 % |
| Locaux inoccupés | 161 | 4,3 % | 4 | 1,0 % | 60 | 3,1 % | 4 | 0,7 % |
| Total de la SLB | 3 722 | 100,0 % | 397 | 100,0 % | 1 951 | 100,0 % | 492 | 100,0 % |

* Comprend les contrats de location mensuels.

Taux d'occupation moyen historique pondéré du portefeuille ¹⁾

| T1 2007 | T2 2007 | T3 2007 | T4 2007 | T1 2008 | T2 2008 | T3 2008 | T4 2008 |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 96,3 % | 97,2 % | 97,1 % | 97,4 % | 97,5 % | 97,8 % | 97,3 % | 96,5 % |

¹⁾ En fonction de la quote-part d'Artis de la superficie locative totale.

²⁾ En fonction des contrats non encore arrivés à échéance en 2008, déduction non faite des obligations futures au titre des contrats de location.

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 fiducies 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'exception 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 consiste à assurer 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 (« 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 établis 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 DE 2008

Croissance du portefeuille

En 2008, Artis a acquis neuf immeubles commerciaux dans l'Ouest canadien, ce qui a ajouté environ 498 000 pieds carrés à la superficie locative.

| | Immeubles de bureaux | | Commerces de détail | | Immeubles industriels | | Total | |
|--|----------------------|------------------|---------------------|------------------|-----------------------|------------------|--------------------|------------------|
| | Nombre d'immeubles | Milliers de p.c. | Nombre d'immeubles | Milliers de p.c. | Nombre d'immeubles | Milliers de p.c. | Nombre d'immeubles | Milliers de p.c. |
| Portefeuille d'immeubles | | | | | | | | |
| au 31 décembre 2007 | 24 | 2 652 | 31 | 1 828 | 25 | 1 584 | 80 | 6 064 |
| Acquisitions du T1 2008 | – | – | 4 | 211 | – | – | 4 | 211 |
| Acquisitions du T2 2008 | – | – | 2 | 32 | – | – | 2 | 32 |
| Acquisitions du T3 2008 | 1 | 47 | – | – | 1 | 154 | 2 | 201 |
| Acquisitions du T4 2008 | 1 | 14 | – | – | – | – | 1 | 14 |
| Agrandissement du centre | | | | | | | | |
| Millennium | – | 40 | – | – | – | – | – | 40 |
| Total des acquisitions de 2008 | 2 | 101 | 6 | 243 | 1 | 154 | 9 | 498 |
| Portefeuille d'immeubles au 31 décembre 2008 | 26 | 2 753 | 37 | 2 071 | 26 | 1 738 | 89 | 6 562 |

Les faits saillants des activités d'acquisition de la FPI en 2008 comprennent l'acquisition du King Edward Centre, lotissement d'immeubles de commerces de détail de trois bâtiments situé à Coquitlam, en Colombie-Britannique. Le King Edward Centre compte une superficie locative de plus de 81 000 pieds carrés. Artis a acquis le Maynard Technology Centre, immeuble industriel à usages multiples situé à Calgary, en Alberta. Cet immeuble compte une superficie locative d'environ 154 000 pieds carrés. Artis a également fait l'acquisition du Willingdon Green Building, immeuble de bureaux de 47 000 pieds carrés qui jouit d'un emplacement stratégique dans le Willingdon Green Executive Park à Burnaby, en Colombie-Britannique.

Distributions

Au cours de l'exercice 2008, Artis a versé des distributions totales de 34 352 \$ aux porteurs de parts et AXLP, filiale de la FPI, a distribué 771 \$ aux porteurs de parts de catégorie B. Avec prise d'effet le 31 mai 2008, la FPI a haussé son ratio de distribution, qui est passé de 0,0875 \$ par mois à 0,09 \$ par mois (de 1,05 \$ à 1,08 \$ sur une base annualisée).

PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES

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

| | Exercices terminés les | |
|---|-------------------------------|-------------|
| | 31 décembre | |
| | 2008 | 2007 |
| Produits | 142 976 \$ | 97 708 \$ |
| Bénéfice net d'exploitation des immeubles | 97 731 \$ | 66 657 \$ |
| Bénéfice (perte) de l'exercice | (6 790) \$ | 6 157 \$ |
| Bénéfice (perte) par part, de base | (0,21)\$ | 0,25 \$ |
| Distributions (y compris celles sur les parts de catégorie B) | 35 123 \$ | 27 106 \$ |
| Distributions par part | 1,07 \$ | 1,05 \$ |
| Bénéfice distribuable | 54 706 \$ | 37 638 \$ |
| Bénéfice distribuable par part | 1,67 \$ | 1,49 \$ |
| Ratio de distribution – bénéfice distribuable | 64,1 % | 70,5 % |
| Fonds provenant de l'exploitation | 54 136 \$ | 35 670 \$ |
| Fonds provenant de l'exploitation par part | 1,65 \$ | 1,41 \$ |
| Ratio de distribution – fonds provenant de l'exploitation | 64,8 % | 74,5 % |
| Nombre moyen pondéré de parts | | |
| Nombre moyen pondéré de parts (de base) | 32 088 592 | 24 616 119 |
| Nombre moyen pondéré de parts (de base), y compris les parts de catégorie B | 32 809 939 | 25 337 466 |

Artis a fait l'acquisition de neuf et de 45 immeubles productifs de revenu respectivement au cours des exercices 2008 et 2007. Principalement par suite du rythme soutenu des activités d'acquisition, les produits d'Artis ont augmenté de 45 268 \$, ou 46,3 %, par rapport à ceux de l'exercice 2007. Le bénéfice net d'exploitation des immeubles d'Artis a augmenté de 31 074 \$, ou 46,6 %, comparativement à celui de l'exercice 2007. En outre, le bénéfice distribuable et les fonds provenant de l'exploitation ont augmenté respectivement de 17 068 \$, ou 45,4 %, et de 18 466 \$, ou 51,8 %.

Le bénéfice distribuable par part de base a augmenté de 0,18 \$, ou de 12,1 %, par rapport à celui de l'exercice 2007. Les fonds provenant de l'exploitation par part de base ont augmenté de 0,24 \$, ou 17,0 %, comparativement à ceux de l'exercice 2007. En raison de l'émission de parts à des vendeurs dans le cadre de l'achat d'immeubles ainsi qu'aux termes du RRD et relativement à la conversion de débentures, le nombre de parts en circulation aux fins du calcul du bénéfice distribuable par part de base et des fonds provenant de l'exploitation par part de base a augmenté. Il en a découlé une dilution de l'effet de la forte croissance des produits, du bénéfice net d'exploitation des immeubles, du bénéfice distribuable et des fonds provenant de l'exploitation sur les résultats présentés par part. La direction prévoit que ces éléments continueront de progresser, puisque les contrats de location inférieurs à la valeur marchande sont renouvelés à des taux plus élevés, particulièrement en Alberta, où l'écart entre les loyers existants et les loyers du marché est le plus marqué.

ANALYSE DES RÉSULTATS D'EXPLOITATION

| (en milliers de dollars, sauf les nombres de parts et les montants par part) | Trimestres terminés les 31 décembre | | | | Exercices terminés les 31 décembre | | | |
|--|--|-------------------|------------|-------------------|---------------------------------------|-------------------|------------|-------------------|
| | 2008 | % des produits | 2007 | % des produits | 2008 | % des produits | 2007 | % des produits |
| Produits | 38 142 \$ | | 31 257 \$ | | 142 976 \$ | | 97 708 \$ | |
| Charges d'exploitation des immeubles | 12 733 | 33,4 % | 9 517 | 30,4 % | 45 245 | 31,6 % | 31 051 | 31,8 % |
| Bénéfice net d'exploitation des immeubles | 25 409 | 66,6 % | 21 740 | 69,6 % | 97 731 | 68,4 % | 66 657 | 68,2 % |
| Intérêts | 10 717 | 28,1 % | 8 635 | 27,6 % | 41 047 | 28,7 % | 27 922 | 28,6 % |
| Charges | 14 692 | | 13 105 | | 56 684 | | 38 735 | |
| Siège social | 1 350 | 3,5 % | 1 382 | 4,4 % | 4 969 | 3,5 % | 4 798 | 4,9 % |
| Amortissement | 14 541 | | 12 517 | | 58 139 | | 40 557 | |
| (Gain) perte non réalisé(e) sur les dérivés sur marchandises | 68 | | – | | (223) | | – | |
| | 15 959 | | 13 899 | | 62 885 | | 45 355 | |
| Perte avant les éléments suivants : | (1 267) | | (794) | | (6 201) | | (6 620) | |
| (Charge) recouvrement d'impôts futurs | 253 | | (985) | | (457) | | 10 833 | |
| Participation sans contrôle | (69) | | – | | (247) | | – | |
| Bénéfice (perte) découlant des activités abandonnées | (14) | | (559) | | 115 | | 1 944 | |
| Bénéfice (perte) de la période | (1 097)\$ | | (2 338)\$ | | (6 790)\$ | | 6 157 \$ | |
| Bénéfice (perte) par part, de base | (0,03)\$ | | (0,08)\$ | | (0,21)\$ | | 0,25 \$ | |
| Bénéfice (perte) par part, dilué(e) | (0,03)\$ | | (0,08)\$ | | (0,21)\$ | | 0,24 \$ | |
| Nombre moyen pondéré de parts | | | | | | | | |
| De base | 32 360 909 | | 30 411 628 | | 32 088 592 | | 24 616 119 | |
| Dilué | 32 360 909 | | 30 411 628 | | 32 088 592 | | 25 477 421 | |

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 recouvrements de charges d'exploitation et les recouvrements d'impôts fonciers, de même que les ajustements de loyer selon la méthode de l'amortissement linéaire et les ajustements en fonction des taux supérieurs ou inférieurs au marché, conformément aux PCGR.

Conformément aux PCGR, Artis constate les hausses de loyer de manière linéaire sur toute la durée du contrat de location non résiliable. Pour l'exercice 2008, des ajustements de loyer de 1 960 \$ comptabilisés selon la méthode de l'amortissement linéaire ont été inscrits (459 \$ au quatrième trimestre de 2008), comparativement à des ajustements de 1 369 \$ pour l'exercice 2007 (465 \$ au quatrième trimestre de 2007).

Au moment de l'acquisition d'immeubles, Artis comptabilise les actifs et les passifs incorporels découlant des contrats de location dont les loyers sont à des taux supérieurs ou inférieurs au marché. Ces actifs et passifs incorporels sont amortis sur la durée des contrats de location connexes, par imputation aux produits. Artis a fait l'acquisition de neuf et de 45 immeubles commerciaux respectivement au cours des exercices 2008 et 2007. Les taux de location existants obtenus dans le cadre d'un certain nombre d'acquisitions sont considérés comme étant à des taux inférieurs au marché. Par conséquent, les ajustements aux loyers du marché se sont élevés à 13 885 \$ pour l'exercice 2008 (3 219 \$ pour le quatrième trimestre de 2008), comparativement à 9 554 \$ pour l'exercice 2007 (3 352 \$ pour le quatrième trimestre de 2007).

Les produits de l'exercice 2008 comprennent des intérêts créditeurs de 2 600 \$ (591 \$ pour le quatrième trimestre de 2008), comparativement à 3 093 \$ à l'exercice 2007 (1 100 \$ pour le quatrième trimestre de 2007).

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

| <i>(en milliers de dollars)</i> | Trimestres terminés les | | Exercices terminés les | |
|--|---------------------------|-----------|---------------------------|-----------|
| | 31 décembre ¹⁾ | | 31 décembre ¹⁾ | |
| | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 |
| Produits | 17 280 \$ | 16 486 \$ | 68 092 \$ | 64 692 \$ |
| Charges d'exploitation des immeubles | 6 500 | 6 024 | 24 808 | 23 550 |
| Bénéfice net d'exploitation des immeubles | 10 780 | 10 462 | 43 284 | 41 142 |
| Ajouter (déduire) les ajustements pour les produits hors trésorerie | | | | |
| Ajustement des loyers selon la méthode de l'amortissement linéaire | (145) | (84) | (408) | (581) |
| Amortissement des mesures incitatives à la location | 109 | – | 109 | – |
| Loyers supérieurs ou inférieurs au marché | (591) | (879) | (3 141) | (3 636) |
| Bénéfice net d'exploitation des immeubles, déduction faite des ajustements pour les produits hors trésorerie | 10 153 \$ | 9 499 \$ | 39 844 \$ | 36 925 \$ |

¹⁾ La comparaison des immeubles comparables vise seulement les immeubles productifs de revenu détenus le 1^{er} janvier 2007.

Au cours de l'exercice 2008, le bénéfice net d'exploitation des immeubles d'Artis a augmenté de 2 142 \$ (318 \$ au quatrième trimestre de 2008), ou 5,2 % (3,0 % au quatrième trimestre de 2008), comparativement à celui de l'exercice 2007. Artis a également réussi à accroître de 2 919 \$ (654 \$ pour le quatrième trimestre de 2008), ou 7,9 % (6,9 % pour le quatrième trimestre de 2008), son bénéfice net d'exploitation des immeubles, déduction faite des ajustements pour les produits hors trésorerie par rapport à celui de l'exercice 2007. Ces améliorations s'expliquent principalement par les augmentations de loyers apportées au renouvellement de contrats de location, particulièrement en Alberta. L'augmentation pour 2008 découle aussi du renouvellement des contrats de location visant une superficie d'environ 174 000 pieds carrés dans l'immeuble Heritage Square, à des taux considérablement plus élevés. Ces résultats ne tiennent pas compte de l'incidence de la croissance réalisée au chapitre du renouvellement des contrats de location des immeubles acquis au cours des exercices 2008 et 2007.

Bénéfice net d'exploitation des immeubles par type d'immeuble

Le bénéfice net d'exploitation des immeubles par type d'immeuble a été tributaire des acquisitions effectuées en 2008 et en 2007, ainsi que de la croissance réalisée grâce aux renouvellements de contrats de location.

| <i>(en milliers de dollars)</i> | Exercices terminés les 31 décembre | | | | | |
|---|------------------------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|
| | 2008 | | | 2007 | | |
| | Commerces de détail | Immeubles de bureaux | Immeubles industriels | Commerces de détail | Immeubles de bureaux | Immeubles industriels |
| Produits | 49 678 \$ | 77 627 \$ | 15 090 \$ | 33 067 \$ | 55 449 \$ | 7 118 \$ |
| Charges d'exploitation des immeubles | 14 289 | 26 418 | 4 538 | 9 669 | 19 644 | 1 738 |
| Bénéfice net d'exploitation des immeubles | 35 389 \$ | 51 209 \$ | 10 552 \$ | 23 398 \$ | 35 805 \$ | 5 380 \$ |
| <i>Portion du bénéfice net d'exploitation des immeubles</i> | <i>36,4 %</i> | <i>52,7 %</i> | <i>10,9 %</i> | <i>36,2 %</i> | <i>55,5 %</i> | <i>8,3 %</i> |

Bénéfice net d'exploitation des immeubles par province

| <i>(en milliers de dollars)</i> | Exercices terminés les 31 décembre | | | | | | | |
|---|------------------------------------|--------------|---------------|----------------------|---------------|---------------|---------------|----------------------|
| | 2008 | | | | 2007 | | | |
| | Manitoba | Saskatchewan | Alberta | Colombie-Britannique | Manitoba | Saskatchewan | Alberta | Colombie-Britannique |
| Produits | 25 860 \$ | 11 448 \$ | 95 382 \$ | 9 705 \$ | 15 609 \$ | 10 534 \$ | 66 425 \$ | 3 066 \$ |
| Charges d'exploitation des immeubles | 11 368 | 3 445 | 27 357 | 3 075 | 6 986 | 3 580 | 19 537 | 948 |
| Bénéfice net d'exploitation des immeubles | 14 492 \$ | 8 003 \$ | 68 025 \$ | 6 630 \$ | 8 623 \$ | 6 954 \$ | 46 888 \$ | 2 118 \$ |
| <i>Portion du bénéfice net d'exploitation des immeubles</i> | <i>14,9 %</i> | <i>8,2 %</i> | <i>70,1 %</i> | <i>6,8 %</i> | <i>13,4 %</i> | <i>10,8 %</i> | <i>72,5 %</i> | <i>3,3 %</i> |

Une portion importante du bénéfice net d'exploitation des immeubles du portefeuille de la FPI provient de l'Alberta. Cette portion a reculé légèrement au cours du dernier exercice en raison des acquisitions supplémentaires effectuées en Colombie-Britannique et au Manitoba. La direction est d'avis que le portefeuille de la FPI recèle un potentiel de croissance supplémentaire qui sera mis en valeur à mesure que les contrats de location inférieurs au marché seront renouvelés à des taux plus élevés.

Taux d'occupation des immeubles du portefeuille et activités de location

Les taux d'occupation influent sur les produits et le bénéfice net d'exploitation des immeubles de la FPI. Au 31 décembre 2008, le taux d'occupation des immeubles du portefeuille demeurait très élevé, soit 96,5 % (97,4 % compte tenu de la superficie sous contrats de location). Ces résultats tiennent compte de la superficie de 40 000 pieds carrés récemment aménagée dans le centre Millennium Centre, à Red Deer, qui n'était pas occupée au 31 décembre 2008. Une tranche de plus de 36 000 pieds carrés de cette nouvelle superficie est visée par des engagements locatifs.

La croissance des produits et du bénéfice net d'exploitation des immeubles est attribuable aux renouvellements de contrats de location à des taux plus élevés à leur échéance. En 2008, des contrats visant une superficie de plus de 923 000 pieds carrés sont arrivés à échéance, et le taux de location moyen pondéré de ces contrats à l'échéance était de 11,27 \$. Le taux de location moyen pondéré des contrats nouvellement conclus ou renouvelés a été de 16,46 \$, ce qui représente une augmentation de 46,1 %.

| | T1 2008 | | T2 2008 | | T3 2008 | | T4 2008 | | 2008 | |
|--------------------------|--------------|------------------|--------------|------------------|--------------|------------------|--------------|------------------|--------------|------------------|
| | Pieds carrés | Loyers existants |
| Nouveaux/renouvellements | 166 790 | 13,61 \$ | 165 448 | 12,64 \$ | 395 511 | 18,80 \$ | 137 891 | 17,79 \$ | 865 640 | 16,46 \$ |
| Échus | 183 441 | 11,26 \$ | 142 079 | 11,72 \$ | 435 932 | 10,79 \$ | 161 764 | 12,20 \$ | 923 216 | 11,27 \$ |
| Variation | | 2,35 \$ | | 0,92 \$ | | 8,01 \$ | | 5,59 \$ | | 5,19 \$ |
| Variation en pourcentage | | 20,9 % | | 7,8 % | | 74,2 % | | 45,8 % | | 46,1 % |

Les biens immobiliers d'Artis sont situés dans les quatre provinces de l'Ouest et se composent d'immeubles de bureaux, d'immeubles de commerces de détail et d'immeubles industriels. Les facteurs économiques fondamentaux en 2009 auront des conséquences tant sur l'occupation que sur les loyers dans tous les marchés canadiens. La croissance du PIB ralentit et la demande de locaux commerciaux diminue également. Certains locataires pourraient chercher à occuper des locaux plus petits ou ne pas renouveler leur contrat de location lorsque celui-ci arrivera à échéance. Le nombre de sous-locations pourrait aussi augmenter sur le marché. Ces facteurs pourraient exercer des pressions supplémentaires sur les taux de location.

Les immeubles de bureaux situés à Calgary représentent 26,8 % du portefeuille total sur le plan de la SLB. Les immeubles de bureaux d'Artis sont de catégories A, B et C et se situent au centre-ville, en périphérie immédiate ou en banlieue. Le taux de vacance global des immeubles de bureaux sur le marché de Calgary atteignait 3,4 % à la fin de l'exercice, 0,9 % étant son niveau le plus bas enregistré en 2007. Bien qu'il puisse exister des écarts entre certains sous-marchés des immeubles de bureaux à Calgary, la direction est d'avis que ce marché, dans son ensemble, continuera de faire l'objet de pressions en 2009, étant donné que de nouveaux locaux offerts viendront s'ajouter à ceux existants, que le taux de vacance augmentera et qu'une diminution de la demande est prévue. Une proportion de 2,3 % des contrats de location d'Artis dans le marché des immeubles de bureaux de Calgary, soit 151 000 pieds carrés, arriveront à échéance en 2009. À l'heure actuelle, environ 42,6 % de ces contrats de location ont été renouvelés à des taux supérieurs à ceux qui étaient en vigueur au moment de l'échéance.

Les immeubles industriels situés à Winnipeg représentent 17,5 % de l'ensemble du portefeuille sur le plan de la SLB. Bien que de nouveaux locaux aient été offerts en 2008, le taux de vacance des immeubles a reculé en 2008 pour s'établir à 2,3 % à la fin de cet exercice, soit sous la fourchette habituelle de 3 % à 4 %. Il est possible que le taux de vacance augmente quelque peu en 2009, suivant les conséquences de la conjoncture économique sur les locataires de Winnipeg qui exercent des activités de fabrication et de distribution. Des contrats de location dans ce marché visant environ 130 000 pieds carrés (soit moins de 2 % de la SLB du portefeuille) viendront à échéance en 2009, et des contrats visant 60 % de cette superficie ont déjà été renouvelés. Artis a relevé que les taux de location aux termes des contrats en vigueur dans ce marché sont considérablement plus bas que la moyenne pondérée pour l'ensemble du portefeuille.

Les immeubles de bureaux situés à Winnipeg représentent 10,7 % de l'ensemble du portefeuille sur le plan de la SLB. Ce marché a conclu 2008 sur une très bonne note, le taux de vacance au centre-ville s'étant établi à son niveau le plus bas en dix ans. L'occupation dans le créneau habituellement stable des bureaux de catégorie A devrait demeurer élevée de pair avec l'amélioration de la conjoncture économique, mais elle pourrait fléchir dans les immeubles de catégorie B ainsi que dans l'immeuble Heritage. Artis court peu de risques dans ce marché en 2009, étant donné que des contrats visant moins de 75 000 pieds carrés arriveront à échéance au cours de cet exercice. Un grand nombre de locaux de bureaux de catégorie A ainsi que dans l'immeuble Heritage sont loués par des occupants uniques ayant conclu des contrats de location à long terme.

Intérêts

Les intérêts sur la dette à long terme au cours de l'exercice à l'étude 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 débiteurs se sont accrus par rapport à ceux de 2007, ce qui s'explique par un nouvel emprunt hypothécaire obtenu relativement aux acquisitions effectuées en 2008 et en 2007 ainsi que par le solde prélevé sur la facilité de crédit. Aux termes des PCGR, les frais de financement sont inscrits en réduction de la dette connexe, et les intérêts et frais de financement sont comptabilisés selon 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 des immeubles pour l'exercice terminé le 31 décembre 2008 a été de 5,52 %, comparativement à 5,51 % en 2007. Le taux d'intérêt nominal moyen pondéré se chiffrait à 5,42 % au 31 décembre 2008, contre 5,42 % au 31 décembre 2007.

Au moment de l'émission de débetures convertibles, la valeur de celles-ci est répartie entre leur composante capitaux propres et de leur composante passif, conformément aux PCGR. Pour l'exercice 2008, Artis a comptabilisé des intérêts débiteurs de 4 697 \$ sur la valeur comptable des débetures en circulation (1 134 \$ pour le quatrième trimestre de 2008), comparativement à 4 958 \$ pour l'exercice 2007 (1 245 \$ pour le quatrième trimestre de 2007).

Charges du siège social

| <i>(en milliers de dollars)</i> | Trimestres terminés les | | Exercices terminés les | |
|--|-------------------------|----------|------------------------|----------|
| | 31 décembre | | 31 décembre | |
| | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 |
| Frais comptables, frais juridiques et honoraires de consultation | 192 \$ | 393 \$ | 758 \$ | 1 123 \$ |
| Honoraires de services-conseils | 656 | 529 | 2 514 | 1 693 |
| Frais de société ouverte | 130 | 106 | 514 | 576 |
| Charge de rémunération à base de parts | 144 | 262 | 567 | 1 039 |
| Frais généraux et frais d'administration | 228 | 92 | 616 | 367 |
| Total des charges du siège social | 1 350 \$ | 1 382 \$ | 4 969 \$ | 4 798 \$ |

Les honoraires de services-conseils en 2008 ont augmenté de 821 \$ par rapport à ceux de 2007 \$ (127 \$ au quatrième trimestre de 2008), en raison de l'accroissement des actifs de la FPI. Les charges du siège social pour l'exercice 2008 se sont élevées à 4 969 \$ (1 350 \$ au quatrième trimestre de 2008), soit 3,5 % des produits bruts (3,5 % au quatrième trimestre de 2008), contre 4 798 \$ pour l'exercice 2007 (1 382 \$ au quatrième trimestre de 2007), ou 4,9 % des produits bruts (4,4 % au quatrième trimestre de 2007).

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 coût d'acquisition 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, ce qui a donné lieu à un amortissement de 26 842 \$ pour l'exercice 2008 (6 744 \$ pour le quatrième trimestre de 2008), contre 18 898 \$ pour l'exercice 2007 (6 014 \$ pour le quatrième trimestre de 2007). Les actifs incorporels, notamment la 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 de location sous-jacents. Pour l'exercice 2008, Artis a inscrit une charge de 30 636 \$ au titre de l'amortissement des actifs incorporels (7 387 \$ pour le quatrième trimestre de 2008), contre 21 536 \$ pour l'exercice 2007 (6 626 \$ pour le quatrième trimestre de 2007). Ces hausses s'expliquent par l'accroissement des actifs de la FPI.

En 2008, l'amortissement relatif aux mesures incitatives à la location et aux commissions de location s'est élevé à 1 351 \$ (409 \$ pour le quatrième trimestre de 2008), contre 784 \$ en 2007 (231 \$ pour le quatrième trimestre de 2007). Le montant pour le quatrième trimestre de 2008 comprend 110 \$ qui ont été comptabilisés à titre de mesure incitative portée en diminution des produits. Ces hausses s'expliquent par l'accroissement des actifs de la FPI.

Gain (perte) non réalisé(e) sur les dérivés sur marchandises

Conformément aux PCGR, la FPI a inscrit un gain non réalisé sur les dérivés sur marchandises de 223 \$ en 2008 (perte de 68 \$ au quatrième trimestre de 2008) relativement à des contrats d'approvisionnement en services publics. Étant donné que la FPI prévoit détenir ces contrats jusqu'à leur échéance, ce gain non réalisé devrait être contrebalancé dans l'avenir.

Impôts futurs

La FPI est actuellement admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement aux fins de l'impôt sur le revenu canadien. Avant la nouvelle législation fédérale relative à l'imposition du bénéfice des fiducies cotées ou négociées en bourse, tel qu'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 plutôt auprès des porteurs de parts. Aux fins de la présentation des états financiers, le droit à la déduction fiscale des distributions de la FPI était traité comme une exception puisque la FPI a distribué, et s'était engagée à continuer à distribuer, la totalité de son bénéfice imposable à ses porteurs de parts.

Le 22 juin 2007, une nouvelle loi relative, entre autres, à l'imposition par le gouvernement fédéral du bénéfice des fiducies ou des sociétés de personnes intermédiaires de placement déterminées (« EIPD ») a été promulguée (cette loi, telle qu'elle a été modifiée, est désignée sous le nom les « nouvelles règles relatives aux EIPD »). Une EIPD s'entend d'une fiducie ou d'une société de personnes cotée en bourse, comme une fiducie de revenu. En vertu des nouvelles règles relatives aux EIPD, après une période transitoire accordée aux EIPD admissibles, certaines distributions effectuées par une EIPD ne seront plus déductibles du calcul du bénéfice imposable de cette EIPD, et cette dernière sera assujettie à l'impôt sur les distributions à un taux essentiellement équivalent au taux d'imposition général applicable aux sociétés canadiennes. Cependant, les distributions versées par une EIPD à titre de remboursements de capital ne devraient généralement pas être assujetties à l'impôt. Une EIPD admissible est une fiducie qui était une EIPD le 31 octobre 2006. Les règles relatives aux EIPD s'appliqueront à une fiducie admissible à compter de l'année d'imposition 2011 de ladite fiducie ou de la première année d'imposition au cours de laquelle celle-ci excède certaines lignes directrices concernant la croissance. Les placements de la FPI postérieurs à cette date ont excédé les lignes directrices concernant la croissance. Par conséquent, depuis le 1^{er} janvier 2007, sous réserve de la capacité de la FPI de répondre aux conditions relatives aux FPI, la FPI est 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. Il y a lieu de consulter la notice annuelle de la FPI pour obtenir davantage de renseignements sur les nouvelles règles relatives aux EIPD ainsi que sur la façon dont elles s'appliquent 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 leur bénéfice (les « conditions relatives aux FPI »). Les conditions relatives aux FPI dans le cadre des nouvelles règles relatives aux EIPD ne conviennent pas entièrement aux structures d'entreprises actuelles utilisées par de nombreuses FPI canadiennes et renferment un certain nombre de critères techniques que de nombreuses FPI canadiennes pourraient trouver difficile à remplir.

Il est difficile de déterminer si la FPI a satisfait à toutes les conditions relatives aux FPI en 2007 et en 2008. Toutefois, les conditions relatives aux FPI s'appliquent sur une base annuelle. Par conséquent, la FPI pourrait remplir les conditions relatives aux FPI au cours d'années futures même s'il est déterminé qu'elle ne l'a pas fait par le passé. Avant la fin de l'année 2008, la FPI a mis en œuvre différentes mesures de restructuration dans le but de satisfaire aux exigences des conditions relatives aux FPI, et la FPI a l'intention de répondre à celles-ci de manière que les nouvelles règles relatives aux EIPD ne s'appliquent pas à elle en 2009 et par la suite. Bien que la direction de la FPI soit d'avis que celle-ci parviendra à remplir les conditions relatives aux FPI en 2009, rien ne garantit que la FPI pourra satisfaire à ces conditions d'une façon qui lui permettra d'éviter d'être assujettie à l'impôt aux termes des nouvelles règles relatives aux EIPD en 2009 et par la suite.

Participation sans contrôle

La participation sans contrôle correspond à la part du bénéfice net ou de la perte qui est attribuée aux porteurs de parts de catégorie B.

Bénéfice provenant des activités abandonnées

La FPI a conclu une convention inconditionnelle visant la vente de deux immeubles de bureaux à Calgary, en Alberta, soit Airways Business Plaza et Glenmore Commerce Court. Ces immeubles seront vendus à un prix global de 24 900 \$, qui sera réglé au moyen d'une contrepartie en espèces, dont 10 000 \$ avaient déjà été versés au 31 décembre 2008, et du transfert d'emprunts hypothécaires. La vente se traduira par un gain d'environ 6 400 \$ (ou 0,20 \$ par part). Cette cession devait initialement être menée à terme au cours du troisième trimestre de 2008, mais la clôture a été repoussée au premier trimestre de 2009. Conformément aux PCGR, la FPI a présenté les résultats d'exploitation de ces immeubles de façon distincte, ainsi que présenté les actifs et les passifs se rapportant à ceux-ci. En 2008, la FPI a vendu une partie d'un immeuble productif de revenu, et cette vente a représenté une perte de 197 \$. En 2007, la FPI a vendu un immeuble productif de revenu et réalisé un gain de 2 511 \$.

Bénéfice distribuable 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) de la période.

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

| <i>(en milliers de dollars, sauf les nombres de parts et les montants par part)</i> | Trimestres terminés les | | Exercices terminés les | |
|---|--------------------------------|------------|-------------------------------|------------|
| | 31 décembre | | 31 décembre | |
| | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 |
| Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation | 5 879 \$ | 11 386 \$ | 37 170 \$ | 28 586 \$ |
| Déduire l'amortissement des éléments suivants : | | | | |
| Matériel de bureau | (2) | (2) | (8) | (7) |
| Loyers supérieurs au marché | (120) | (68) | (339) | (226) |
| Loyers inférieurs au marché | 3 339 | 3 420 | 14 224 | 9 780 |
| Mesures incitatives à la location et frais de location | (409) | (231) | (1 351) | (784) |
| Mesures incitatives à la location amorties par imputation aux produits | (110) | – | (110) | – |
| Emprunts hypothécaires supérieurs au marché | 45 | 12 | 178 | 96 |
| Ajouter : ajustement des loyers selon la méthode de l'amortissement linéaire | 459 | 465 | 1 960 | 1 369 |
| Ajouter (déduire) les éléments suivants : | | | | |
| Variation des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation | 4 716 | (2 534) | 2 195 | (2 147) |
| Frais de financement, non attribuables aux débetures, compris dans les intérêts débiteurs | (131) | (67) | (413) | (229) |
| Autres ajustements | | | | |
| Loyers provenant d'immeubles ¹⁾ | 300 | 300 | 1 200 | 1 200 |
| Bénéfice distribuable de la période | 13 966 \$ | 12 681 \$ | 54 706 \$ | 37 638 \$ |
| Bénéfice distribuable par part | | | | |
| De base | 0,42 \$ | 0,41 \$ | 1,67 \$ | 1,49 \$ |
| Dilué | 0,41 \$ | 0,39 \$ | 1,61 \$ | 1,42 \$ |
| Nombre moyen pondéré de parts | | | | |
| De base ²⁾ | 33 082 256 | 31 132 975 | 32 809 939 | 25 337 466 |
| Dilué ²⁾ | 36 164 049 | 35 114 445 | 35 905 127 | 29 382 503 |

¹⁾ Le bénéfice distribuable comprend les loyers provenant d'immeubles. Ces loyers représentent les produits en espèces qui ont été réalisés aux termes de la convention d'achat-vente de l'Interplex II et qui n'ont pas été inscrits dans les produits à l'état consolidé des résultats de la FPI du fait que le projet était en phase d'aménagement.

²⁾ Le nombre moyen pondéré de parts ayant servi au calcul du bénéfice distribuable de base et dilué par part tient compte des 721 347 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

| <i>(en milliers de dollars, sauf les nombres de parts et les montants par part)</i> | Trimestres terminés les | | Exercices terminés les | |
|---|--------------------------------|-------------|-------------------------------|-------------|
| | 31 décembre | | 31 décembre | |
| | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 |
| Bénéfice (perte) de la période | (1 097)\$ | (2 338)\$ | (6 790)\$ | 6 157 \$ |
| Ajouter | | | | |
| Amortissement (exclusion faite de l'amortissement des frais de location) | 14 131 | 12 640 | 57 478 | 40 434 |
| Accroissement de la composante passif des débetures convertibles | 355 | 374 | 1 464 | 1 713 |
| Charge de rémunération à base de parts | 144 | 262 | 567 | 1 039 |
| Gain (perte) à la cession d'immeubles productifs de revenu | 197 | 10 | 197 | (2 511) |
| (Charge) recouvrement d'impôts futurs | (211) | 1 433 | 548 | (10 394) |
| Autres ajustements | | | | |
| Loyers provenant d'immeubles ¹⁾ | 300 | 300 | 1 200 | 1 200 |
| Participation sans contrôle ²⁾ | 79 | – | 265 | – |
| Gain (perte) non réalisé(e) sur les dérivés sur marchandises ³⁾ | 68 | – | (223) | – |
| Bénéfice distribuable de la période | 13 966 \$ | 12 681 \$ | 54 706 \$ | 37 638 \$ |

¹⁾ Le bénéfice distribuable comprend les loyers provenant d'immeubles. Ces loyers représentent les produits en espèces qui ont été réalisés aux termes de la convention d'achat-vente de l'Interplex II et qui n'ont pas été inscrits dans les produits à l'état consolidé des résultats de la FPI du fait que le projet était en phase d'aménagement.

²⁾ Le bénéfice distribuable comprend le bénéfice attribué à la participation sans contrôle, étant donné que celle-ci a trait aux parts de catégorie B qui sont prises en compte dans le nombre moyen pondéré de parts en circulation utilisé dans le calcul du bénéfice distribuable.

³⁾ Le bénéfice distribuable est présenté inclusion (exclusion) faite (du gain) de la perte non réalisé(e) découlant de l'augmentation de la juste valeur des dérivés sur marchandises.

Le bénéfice distribuable de l'exercice 2008 a augmenté de 17 068 \$, ou 45,3 %, par rapport à celui de l'exercice 2007 (1 285 \$, ou 10,1 %, pour le quatrième trimestre de 2008). Cette augmentation est principalement attribuable aux acquisitions effectuées au cours des exercices 2008 et 2007, ainsi qu'à la croissance interne réalisée grâce à l'arrivée à échéance de contrats de location inférieurs au marché, renouvelés aux taux en vigueur sur le marché. Le bénéfice distribuable par part de base de l'exercice 2008 a augmenté de 0,18 \$, ou 12,1 %, par rapport à celui de l'exercice 2007 (0,01 \$, ou 2,4 %, pour le quatrième trimestre de 2008). Sur une base diluée, le bénéfice distribuable par part de l'exercice 2008 a augmenté de 0,19 \$, ou 13,4 %, par rapport à celui de l'exercice 2007 (0,02 \$, ou 5,1 %, pour le quatrième trimestre de 2008).

Artis a un profil de croissance latente très fort. La direction prévoit que la croissance du bénéfice distribuable se poursuivra étant donné qu'une grande proportion des contrats de location de la FPI est à des taux inférieurs au marché et qu'elle entend renouveler ces contrats à des taux plus élevés.

Distributions

Les fiduciaires déterminent le montant des distributions en espèces en fonction des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, compte non tenu de la variation du fonds de roulement, déduction faite des dépenses en immobilisation réelles et prévues. Au cours de l'exercice, les distributions sont fondées sur des estimations des flux de trésorerie et des dépenses en immobilisations pour l'exercice complet; les distributions peuvent ainsi être ajustées selon l'évolution de ces estimations. Les fluctuations saisonnières normales du fonds de roulement devraient être financées à partir de la trésorerie. De plus, les distributions déclarées comprennent une composante financée par le régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts (le « RRD »).

| <i>(en milliers de dollars)</i> | Trimestre terminé le 31 décembre 2008 | Exercice terminé le 31 décembre 2008 | Exercice terminé le 31 décembre 2007 | Exercice terminé le 31 décembre 2006 |
|--|--|---|---|---|
| Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation | 5 879 \$ | 37 170 \$ | 28 586 \$ | 13 620 \$ |
| Bénéfice net (perte) | (1 097)\$ | (6 790)\$ | 6 157 \$ | (11 153)\$ |
| Distributions déclarées | 8 916 \$ | 35 123 \$ | 27 106 \$ | 12 874 \$ |
| Excédent (insuffisance) des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation sur les distributions déclarées | (3 037)\$ | 2 047 \$ | 1 480 \$ | 746 \$ |
| Excédent des distributions déclarées sur le bénéfice net (la perte) | (10 013)\$ | (41 913)\$ | (20 949)\$ | (24 027)\$ |

Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2008, les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ont excédé de 2 047 \$ les distributions déclarées. Pour le trimestre terminé le 31 décembre 2008, les distributions déclarées ont été supérieures de 3 037 \$ aux flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation en raison de la variation des soldes des éléments du fonds de roulement à la fin de la période.

Pour l'exercice et le trimestre terminés le 31 décembre 2008, les distributions déclarées ont excédé la perte nette. Ces écarts s'expliquent surtout par l'amortissement et les 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) de la période.

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

| <i>(en milliers de dollars, sauf les nombres de parts et les montants par part)</i> | Trimestres terminés les 31 décembre | | Exercices terminés les 31 décembre | |
|---|--|------------|---|------------|
| | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 |
| Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation | 5 879 \$ | 11 386 \$ | 37 170 \$ | 28 586 \$ |
| Déduire l'amortissement des éléments suivants : | | | | |
| Matériel de bureau | (2) | (2) | (8) | (7) |
| Loyers supérieurs au marché | (120) | (68) | (339) | (226) |
| Loyers inférieurs au marché | 3 339 | 3 420 | 14 224 | 9 780 |
| Emprunts hypothécaires supérieurs au marché | 45 | 12 | 178 | 96 |
| Ajouter | | | | |
| Ajustement des loyers selon la méthode de l'amortissement linéaire | 459 | 465 | 1 960 | 1 369 |
| Déduire les éléments suivants : | | | | |
| Accroissement de la composante passif des débetures convertibles | (355) | (374) | (1 464) | (1 713) |
| Charge de rémunération à base de parts | (144) | (262) | (567) | (1 039) |
| Amortissement des frais de financement compris dans les intérêts | (131) | (67) | (413) | (229) |
| Variation des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation | 4 716 | (2 534) | 2 195 | (2 147) |
| Autres ajustements | | | | |
| Loyers provenant d'immeubles ¹⁾ | 300 | 300 | 1 200 | 1 200 |
| Fonds provenant de l'exploitation de la période | 13 986 \$ | 12 276 \$ | 54 136 \$ | 35 670 \$ |
| Fonds provenant de l'exploitation par part | | | | |
| De base | 0,42 \$ | 0,39 \$ | 1,65 \$ | 1,41 \$ |
| Dilués | 0,42 \$ | 0,39 \$ | 1,63 \$ | 1,38 \$ |
| Nombre moyen pondéré de parts | | | | |
| De base ²⁾ | 33 082 256 | 31 132 975 | 32 809 939 | 25 337 466 |
| Dilué ²⁾ | 34 209 017 | 31 197 012 | 33 950 095 | 25 716 657 |

¹⁾ Les fonds provenant de l'exploitation comprennent les loyers provenant d'immeubles. Ces loyers représentent les produits en espèces qui ont été réalisés aux termes de la convention d'achat-vente de l'Interplex II et qui n'ont pas été inscrits dans les produits à l'état consolidé des résultats de la FPI du fait que le projet était en phase d'aménagement.

²⁾ Le nombre moyen pondéré de parts ayant servi au calcul des fonds provenant de l'exploitation par part tient compte des 721 347 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

| <i>(en milliers de dollars, sauf les nombres de parts et les montants par part)</i> | Trimestres terminés les | | Exercices terminés les | |
|---|--------------------------------|-------------|-------------------------------|-------------|
| | 31 décembre | | 31 décembre | |
| | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 |
| Bénéfice (perte) de la période | (1 097)\$ | (2 338)\$ | (6 790)\$ | 6 157 \$ |
| Ajouter l'amortissement des éléments suivants : | | | | |
| Immeubles productifs de revenu | 6 744 | 6 014 | 26 842 | 18 898 |
| Contrats de location existants acquis | 7 385 | 6 620 | 30 618 | 21 514 |
| Relations clients | 2 | 6 | 18 | 22 |
| Mesures incitatives à la location et frais de location | 409 | 231 | 1 351 | 784 |
| Mesures incitatives à la location amorties par imputation aux produits | 110 | – | 110 | – |
| Gain (perte) à la cession d'immeubles productifs de revenu | 197 | 10 | 197 | (2 511) |
| (Charge) recouvrement d'impôts futurs | (211) | 1 433 | 548 | (10 394) |
| Autres ajustements | | | | |
| Loyers provenant d'immeubles ¹⁾ | 300 | 300 | 1 200 | 1 200 |
| Participation sans contrôle ²⁾ | 79 | – | 265 | – |
| (Gain) perte non réalisé(e) sur les dérivés sur marchandises ³⁾ | 68 | – | (223) | – |
| Fonds provenant de l'exploitation de la période | 13 986 \$ | 12 276 \$ | 54 136 \$ | 35 670 \$ |

¹⁾ Les fonds provenant de l'exploitation par part comprennent les loyers provenant d'immeubles. Ces loyers représentent les produits en espèces qui ont été réalisés aux termes de la convention d'achat-vente de l'Interplex II et qui n'ont pas été inscrits dans les produits à l'état consolidé des résultats de la FPI du fait que le projet était en phase d'aménagement.

²⁾ Les fonds provenant de l'exploitation par part comprennent le bénéfice attribué à la participation sans contrôle, étant donné que celle-ci a trait aux parts de catégorie B qui sont prises en compte dans le nombre moyen pondéré de parts en circulation utilisé dans le calcul des fonds provenant de l'exploitation.

³⁾ Les fonds provenant de l'exploitation sont présentés inclusion (exclusion) faite (du gain) de la perte non réalisé(e) découlant de l'augmentation de la juste valeur des dérivés sur marchandises.

Les fonds provenant de l'exploitation de l'exercice 2008 ont augmenté de 18 466 \$, ou 51,8 %, par rapport à ceux de l'exercice 2007 (1 710 \$, ou 13,9 %, pour le quatrième trimestre de 2008). Cette hausse s'explique par l'incidence des acquisitions effectuées au cours des exercices 2008 et 2007, ainsi que par la croissance interne réalisée grâce à l'arrivée à échéance de contrats de location inférieurs au marché renouvelés aux taux en vigueur sur le marché. Les fonds provenant de l'exploitation par part de base ont progressé de 0,24 \$, ou 17,0 %, par rapport à ceux de l'exercice 2007 (0,03 \$, ou 7,7 %, pour le quatrième trimestre de 2008). Les fonds provenant de l'exploitation par part dilués se sont accrus de 0,25 \$, ou 18,1 %, par rapport à ceux de l'exercice 2007 (0,03 \$, ou 7,7 %, pour le quatrième trimestre de 2008).

Artis a un profil de croissance latente très fort. La direction prévoit que la croissance des fonds provenant de l'exploitation se poursuivra étant donné qu'une grande proportion des contrats de location de la FPI est à des taux inférieurs au marché et qu'elle entend renouveler ces contrats à des taux plus élevés.

ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Actif

| <i>(en milliers de dollars)</i> | 31 décembre 2008 | 31 décembre 2007 | Augmentation (diminution) |
|--|-----------------------------|---------------------|------------------------------|
| Immeubles productifs de revenu | 1 025 010 \$ | 944 612 \$ | 80 398 \$ |
| Autres actifs, y compris les actifs incorporels | 204 841 | 201 768 | 3 073 |
| Trésorerie, équivalents de trésorerie et trésorerie détenue en fiducie | 14 435 | 30 068 | (15 633) |
| | 1 244 286 \$ | 1 176 448 \$ | 67 838 \$ |

Immeubles productifs de revenu et actifs incorporels connexes

Les immeubles productifs de revenu de la FPI et les actifs incorporels connexes ont augmenté au cours de l'exercice 2008, par suite de l'acquisition des immeubles suivants :

| Immeuble | Emplacement | Date d'acquisition | Type d'immeuble |
|--------------------------------|---|-------------------------------|----------------------------|
| King Edward Centre | 15 & 25, King Edward Centre, Coquitlam, C.-B. | 15 janvier 2008 | Commerces de détail |
| Leon's Building | 6461, Metral Drive, Nanaimo, C.-B. | 1 ^{er} février 2008 | Commerces de détail |
| Estevan Sobeys ¹⁾ | 440, King Street, Estevan, Sask. | 20 mars 2008 | Commerces de détail |
| Moose Jaw Sobeys ¹⁾ | 769, Thatcher Drive East, Moose Jaw, Sask. | 20 mars 2008 | Commerces de détail |
| Edson Shoppers | 303 - 54th Street et 2nd Avenue, Edson, Alb. | 15 avril 2008 | Commerces de détail |
| Raleigh Shopping Centre | 686 Springfield Road, Winnipeg, MB | 15 avril 2008 | Commerces de détail |
| Maynard Technology Centre | 1930 Maynard Road, Calgary, Alb | 29 août 2008 | Immeuble industriel |
| Willingdon Green Building | 3175/3185 Willingdon Green, Burnaby, C.-B. | 2 septembre 2008 | Immeuble de bureaux |
| Bridges Place | 736 - 1st Avenue NE, Calgary, Alb | 17 décembre 2008 | Immeuble de bureaux |

¹⁾ Les immeubles Estevan Sobeys et Moose Jaw Sobeys ont été acquis sous forme de portefeuille.

Les résultats d'exploitation des immeubles acquis ont été inclus dans les comptes de la FPI à compter de leur date d'acquisition respective. Artis a financé ces acquisitions grâce aux fonds en caisse, au produit de nouveaux emprunts hypothécaires, d'emprunts hypothécaires pris en charge ou d'emprunts bancaires, et au produit du placement privé de nouvelles parts. Les acquisitions ont été comptabilisées selon la méthode de l'acquisition, une fraction du coût d'acquisition étant attribuée aux immeubles productifs de revenu et une fraction, aux actifs et passifs incorporels, comme suit :

| <i>(en milliers de dollars)</i> | Exercices terminés les | |
|---|-------------------------------|-------------|
| | 2008 | 2007 |
| | 31 décembre | |
| | 2008 | 2007 |
| Contrepartie en espèces | 46 411 \$ | 197 680 \$ |
| Émission de parts | 2 100 | – |
| Émission d'une débenture convertible de série D | – | 20 000 |
| Emprunts hypothécaires, nouveaux ou pris en charge, y compris les emprunts hypothécaires supérieurs ou inférieurs au marché | 68 121 | 349 230 |
| Actif net acquis | 116 632 \$ | 566 910 \$ |
| Tranche attribuée aux immeubles productifs de revenu | 96 482 \$ | 575 340 \$ |
| Tranche attribuée aux autres actifs | 26 280 | 87 334 |
| Tranche attribuée aux passifs incorporels | (6 130) | (95 764) |
| Actif net acquis | 116 632 \$ | 566 910 \$ |

Immeubles en cours d'aménagement

Les immeubles productifs de revenu comprennent un montant de 2 725 \$ au titre d'immeubles en cours d'aménagement. Ce montant représente une participation indivise de 50 % dans des terrains situés à Calgary, en Alberta, sur lesquels sera aménagé, conformément à une convention de copropriété conclue entre le vendeur des terrains et la filiale de la FPI, AXLP, un immeuble de bureaux de catégorie A de 211 000 pieds carrés (désigné comme l'Interplex III). Les travaux d'aménagement devraient commencer lorsqu'un nombre satisfaisant de locations préalables auront été conclues.

Effets à recevoir

Dans le cadre de l'acquisition de TransAlta Place en 2007, la FPI a acquis un effet à recevoir de 31 000 \$. L'effet porte intérêt à un taux annuel de 5,89 % et il est remboursable au moyen de versements mensuels variables de capital et d'intérêts réunis. L'effet est transférable au gré de la FPI et il arrive à échéance en mai 2023.

Dépenses en immobilisations

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

Pour l'exercice 2008, ces dépenses en immobilisations non recouvrables ont totalisé 12 094 \$ (4 134 \$ au quatrième trimestre de 2008), contre 984 \$ pour l'exercice 2007 (555 \$ au quatrième trimestre de 2007). Ces dépenses pour la période à l'étude ont principalement trait à l'ajout de deux étages au Millennium Centre, situé au centre-ville de Red Deer, en Alberta, ajout qui représente 40 000 pieds carrés supplémentaires. Des contrats visant 36 000 pieds carrés de la nouvelle superficie aménagée ont été conclus pour des périodes commençant en 2009.

Mesures incitatives à la location et frais de location

Les autres actifs de la FPI au 31 décembre 2008 comprenaient un montant de 11 693 \$ représentant des mesures incitatives à la location et des frais de location non amortis rattachés à la signature ou au renouvellement de contrats de location, comparativement à un montant de 5 906 \$ au 31 décembre 2007. De ce montant, 11 540 \$ avaient trait à des immeubles utilisés tandis que 153 \$ se rapportaient à des immeubles disponibles à la vente. Les mesures incitatives à la location 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.

Artis a constaté des frais au titre de mesures incitatives à la location et des frais de location de 7 255 \$ pour l'exercice 2008 (2 470 \$ au quatrième trimestre de 2008), contre 3 469 \$ pour l'exercice 2007 (1 228 \$ au quatrième trimestre de 2007). Les commissions de location versées au cours de l'exercice ont trait aux deux contrats de location entrés en vigueur au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2008, ainsi qu'aux contrats qui entreront en vigueur au cours de périodes ultérieures.

| <i>(en milliers de dollars)</i> | Exercices terminés les | |
|-----------------------------------|-------------------------------|-------------|
| | 31 décembre | |
| | 2008 | 2007 |
| Mesures incitatives à la location | 3 459 \$ | 1 955 \$ |
| Commissions de location | 3 796 | 1 514 |
| Total | 7 255 \$ | 3 469 \$ |

Charges d'exploitation recouvrables

Les charges d'exploitation recouvrables comprennent des coûts liés à d'importants travaux de réparation ou de remplacement (notamment, le remplacement d'un toit, d'un ascenseur ou d'un système de chauffage, de ventilation et de climatisation) qui peuvent être recouverts auprès des locataires aux termes des contrats de location. Ces coûts sont portés au bilan dès qu'ils sont engagés puis amortis par voie d'imputation aux charges recouvrables sur la durée de recouvrement prévue. En 2008, Artis a engagé 3 819 \$ (1 452 \$ au quatrième trimestre de 2008) au titre des charges d'exploitation recouvrables, contre 2 029 \$ en 2007 (996 \$ au quatrième trimestre de 2007).

Actifs d'impôts futurs

Au deuxième trimestre de 2007, en raison des nouvelles règles relatives aux EIPD (abordées plus amplement sous la rubrique « Impôts futurs »), la FPI a inscrit des actifs d'impôts futurs, composés des éléments importants suivants :

(en milliers de dollars)

| | 31 décembre 2008 | 31 décembre 2007 |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Actifs (passifs) d'impôts futurs | | |
| Immeubles productifs de revenu, autres actifs et passifs incorporels | 10 654 \$ | 8 395 \$ |
| Frais d'émission de parts | 2 679 | 4 282 |
| Autres | (2 206) | (1 168) |
| Actifs d'impôts futurs | 11 127 \$ | 11 509 \$ |

Acomptes sur des immeubles productifs de revenu

Au 31 décembre 2008, les acomptes sur des immeubles productifs de revenu comprenaient un paiement provisoire de 6 712 \$, déduction faite des ajustements, versé sur le prix d'achat définitif de l'immeuble Interplex II, actuellement en cours d'aménagement. Un paiement initial de 7 800 \$ a été versé sous la forme de parts de catégorie B de la filiale de la FPI, AXLP. Conformément aux PCGR, l'acompte initial a été réduit à hauteur du produit de 2 600 \$ réalisé par la FPI aux termes de la convention d'achat-vente de l'Interplex II jusqu'au 31 décembre 2008. Cette réduction a toutefois été contrebalancée en partie par des distributions de 1 297 \$ qui ont été versées (ou qui doivent être versées) sur les parts de catégorie B émises et par les frais de 215 \$ engagés à l'égard de ce projet.

Au 31 décembre 2008, Artis avait versé des acomptes de néant sur des immeubles productifs de revenu, comparativement à des acomptes de 4 496 \$ au 31 décembre 2007.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

Au 31 décembre 2008, la trésorerie et les équivalents de trésorerie de la FPI se chiffraient à 13 847 \$, comparativement à 29 386 \$ au 31 décembre 2007. Il est prévu que le solde sera principalement utilisé aux fins du fonds de roulement. La totalité de la trésorerie et des équivalents de trésorerie de la FPI est détenue dans des comptes courants ou dans des certificats de placement garantis offerts par des banques. La FPI n'investit pas dans du papier commercial adossé à des actifs.

Passif

| | 31 décembre 2008 | 31 décembre 2007 | Augmentation |
|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------|
| <i>(en milliers de dollars)</i> | | | |
| Dette à long terme | 721 275 \$ | 665 728 \$ | 55 547 \$ |
| Autres passifs | 121 117 | 115 038 | 6 079 |
| Emprunts bancaires | 32 500 | – | 32 500 |
| | 874 892 \$ | 780 766 \$ | 94 126 \$ |

La dette à long terme comprend les emprunts hypothécaires et les autres emprunts relatifs aux immeubles, ainsi que la valeur comptable des débetures convertibles émises par la FPI. Conformément aux PCGR, les débetures 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, ou « valeur comptable », est comprise dans la dette à long terme de la FPI.

Aux termes de la déclaration de fiducie de la FPI, l'endettement total de la FPI (à l'exclusion de l'endettement lié aux débetures convertibles) ne peut excéder 70 % de la valeur comptable brute. La valeur comptable brute correspond à la valeur comptable nette consolidée des actifs consolidés de la FPI, majorée du montant de l'amortissement cumulé des immeubles productifs de revenu et des autres actifs (y compris les actifs incorporels), tels qu'ils sont présentés au bilan consolidé et dans les notes y afférentes.

Au 31 décembre 2008, le ratio d'endettement/valeur comptable brute (compte non tenu des débetures convertibles) d'Artis se chiffrait à 51,6 %, comparativement à 49,2 % au 31 décembre 2007.

| <i>(en milliers de dollars)</i> | 31 décembre 2008 | 31 décembre 2007 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Valeur comptable brute | 1 374 377 \$ | 1 247 047 \$ |
| Emprunts hypothécaires, autres emprunts et emprunts bancaires | 708 869 | 612 996 |
| Ratio emprunts hypothécaires et autres emprunts /valeur comptable brute | 51,6 % | 49,2 % |
| Valeur comptable des débetures convertibles | 44 906 \$ | 52 732 \$ |
| Total de la dette et des emprunts bancaires à long terme | 753 775 | 665 728 |
| Ratio dette à long terme totale/valeur comptable brute | 54,8 % | 53,4 % |

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 sont donnés en garantie aux termes de conventions d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts. Au cours de l'exercice 2008, Artis a pris en charge ou contracté de nouveaux emprunts hypothécaires, déduction faite des frais de financement, s'élevant à 68 121 \$ (4 228 \$ au quatrième trimestre de 2008) dans le cadre d'acquisitions. Au cours de l'exercice 2008, des versements de 12 773 \$ (4 612 \$ au quatrième trimestre de 2008) ont été effectués en remboursement du capital d'emprunts hypothécaires, comparativement à 6 665 \$ en 2007 (2 065 \$ au quatrième trimestre de 2007). Au cours du quatrième trimestre de 2008, la FPI a refinancé les emprunts hypothécaires visant deux immeubles productifs de revenu. Le taux d'intérêt moyen pondéré pour ces emprunts hypothécaires est passé de 6,04 % à 5,57 %. Ces emprunts hypothécaires ont été renouvelés pour une durée de un an.

La durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance était de 5,0 ans au 31 décembre 2008, tandis qu'elle était de 6,0 ans au 31 décembre 2007.

Débetures convertibles

Le tableau qui suit présente les quatre séries de débetures convertibles de la FPI en circulation au 31 décembre 2008 :

| | | | | 31 décembre | | 31 décembre | |
|----------|------------------|------------------|--------|------------------------|------------------|-------------|-----------|
| | | | | 2008 | | 2007 | |
| | | | | Valeur | Valeur | Valeur | Valeur |
| | | | | comptable | nominale | comptable | nominale |
| | | | | Taux d'intérêt nominal | | | |
| Émission | Échéance | | | | | | |
| Série A | 4 août 2005 | 4 août 2010 | 7,75 % | 555 \$ | 620 \$ | 2 644 \$ | 3 170 \$ |
| Série B | 9 novembre 2005 | 9 novembre 2010 | 7,50 % | 2 034 | 2 313 | 8 976 | 10 862 |
| Série C | 4 mai 2006 | 31 mai 2013 | 6,25 % | 23 336 | 29 920 | 22 274 | 29 920 |
| Série D | 30 novembre 2007 | 30 novembre 2014 | 5,00 % | 18 981 | 20 000 | 18 838 | 20 000 |
| | | | | 44 906 \$ | 52 853 \$ | 52 732 \$ | 63 952 \$ |

Conformément aux PCGR, Artis a réduit la valeur comptable de ses débetures de 1 269 \$ au 31 décembre 2008 (1 946 \$ au 31 décembre 2007), 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 1 464 \$ en 2008 (355 \$ pour le quatrième trimestre de 2008), comparativement à 1 713 \$ pour l'exercice 2007 (373 \$ au quatrième trimestre de 2007). Le taux d'intérêt effectif moyen pondéré s'appliquant aux débetures au 31 décembre 2008 s'établissait à 10,33 %, en baisse par rapport au taux de 11,06 % au 31 décembre 2007.

Au cours de l'exercice 2008, des débetures convertibles de série A et de série B d'une valeur nominale de 11 099 \$ (néant au quatrième trimestre de 2008) ont été converties et la FPI a émis 837 341 parts (néant au quatrième trimestre de 2008) à la conversion. La valeur comptable a été réduite de 9 290 \$ (355 \$ au quatrième trimestre de 2008). Au cours de l'exercice 2007, des débetures convertibles de série A et de série C d'une valeur nominale de 7 095 \$ (70 \$ au quatrième trimestre de 2007) ont été converties et la FPI a émis 566 174 parts au moment de la conversion (4 177 parts au quatrième trimestre de 2007). La valeur comptable a été réduite de 7 021 \$ (61 \$ au quatrième trimestre de 2007).

Autres passifs, y compris les emprunts bancaires

Les autres passifs comprennent le passif incorporel que représente la fraction non amortie des loyers inférieurs au marché de 91 186 \$ au 31 décembre 2008. La diminution de 8 904 \$ par rapport au montant de 99 280 \$ inscrit à cet effet au 31 décembre 2007 découle de l'amortissement calculé, déduction faite des activités d'acquisition au cours de l'exercice. Les autres passifs comprennent également des dépôts de garantie donnés par des locataires, les loyers payés d'avance au 31 décembre 2008, les créiteurs et charges à payer, ainsi que des distributions d'un montant de 2 976 \$ à verser aux porteurs de parts au 31 décembre 2008, ces distributions ayant été versées le 15 janvier 2009. Les créiteurs et charges à payer comprennent également des dépôts non remboursables de 10 000 \$ reçus relativement à la vente de deux immeubles de bureaux de catégorie B situés dans la banlieue de Calgary, vente devrait être menée à bien au cours du premier trimestre de 2009. Les emprunts bancaires correspondent au solde prélevé sur la facilité de crédit à terme renouvelable de la FPI. Au 31 décembre 2008, Artis avait prélevé

32 500 \$ sur sa facilité de crédit relativement aux acquisitions effectuées en 2008. Les emprunts portent intérêt à un taux variable égal au taux des acceptations bancaires en dollars canadiens ayant une échéance de 30 jours, majoré de 3,40 % par année.

Participation sans contrôle

Conformément aux PCGR, les capitaux propres se rapportant à l'émission de 721 347 parts de catégorie B de la filiale AXLP, déduction faite des frais d'émission, ont été inscrits à titre de participation sans contrôle de la FPI. Les parts de catégorie B sont échangeables contre des parts d'Artis, à raison de une pour une, et les porteurs de parts de catégorie B d'AXLP ont le droit de recevoir des distributions dont le montant par part est égal aux distributions par part versées aux porteurs de parts d'Artis. Le solde de la participation sans contrôle au 31 décembre 2008, après certains ajustements effectués selon les PCGR, s'élevait à 10 258 \$ (se reporter à la note 13 afférente aux états financiers consolidés pour plus de précisions).

Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts

Globalement, les capitaux propres attribuables aux porteurs de parts ont diminué de 26 364 \$ entre le 31 décembre 2007 et le 31 décembre 2008, en raison de la perte nette de 6 790 \$ pour l'exercice, des distributions de 34 352 \$ versées aux porteurs de parts et aux rachats de parts de 2 459 \$ dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, déduction faite des ajustements indiqués plus bas.

Les capitaux propres attribuables aux porteurs de parts ont augmenté de 9 479 \$ entre le 31 décembre 2007 et le 31 décembre 2008, par suite de la conversion de débentures convertibles de série A et de série B d'un montant en capital de 11 099 \$. Les autres opérations ayant contribué à l'accroissement des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts au cours de l'exercice, soit à hauteur de 7 758 \$, comprennent l'émission de nouvelles parts à un vendeur dans le cadre d'une acquisition effectuée au cours du premier trimestre de 2008, l'émission de parts à l'exercice d'options, l'émission de parts aux termes du RRD et les ajustements apportés au surplus d'apport pour rendre compte de la charge de rémunération à base de parts de l'exercice.

SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT

Au cours de l'exercice 2008, Artis a généré des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation s'élevant à 37 170 \$ (5 879 \$ au quatrième trimestre de 2008), contre 28 586 \$ au cours de l'exercice 2007 (11 386 \$ au quatrième trimestre de 2007). Les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ont contribué au financement de distributions aux porteurs de parts se chiffrant à 34 352 \$ (8 722 \$ au quatrième trimestre de 2008) et aux porteurs de parts de catégorie B se chiffrant à 771 \$ (194 \$ au quatrième trimestre de 2008) et ont été utilisés pour les versements en remboursement du capital d'emprunts hypothécaires et autres emprunts de 12 773 \$ (4 612 \$ au quatrième trimestre de 2008). Étant donné que les immeubles acquis au cours de l'exercice à l'étude n'ont pas été détenus pendant la totalité de l'exercice, la direction prévoit que les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation augmenteront au cours des périodes à venir par suite de ces acquisitions.

La trésorerie et les acomptes sur des immeubles productifs de revenu au début de l'exercice ainsi que les nouveaux emprunts bancaires ont servi à financer la tranche en espèces de la contrepartie versée pour les acquisitions d'immeubles productifs de revenu réalisées au cours de l'exercice, d'un montant total de 46 411 \$ (2 945 \$ au quatrième trimestre de 2008), comparativement à 197 680 \$ à l'exercice 2007 (71 232 \$ au quatrième trimestre de 2007). Un montant en espèces de 19 349 \$ (6 604 \$ au quatrième trimestre de 2008) a été affecté à d'importantes améliorations des bâtiments, à des mesures incitatives à la location et à des frais de location, contre 4 453 \$ à l'exercice 2007 (1 783 \$ au quatrième trimestre de 2007).

Au 31 décembre 2008, Artis avait une trésorerie et des équivalents de trésorerie de 13 847 \$. La direction prévoit que la trésorerie sera principalement utilisée aux fins du fonds de roulement.

Le 28 septembre 2008, Artis a conclu une convention en vue de renouveler sa facilité de crédit à terme renouvelable, d'un montant total de 60 000 \$, qui peut servir à financer l'acquisition d'immeubles de bureaux, de commerces de détail ou industriels. Cette facilité peut être prorogée pour une année additionnelle au gré de la FPI; si l'option n'est pas exercée, la facilité arrivera à échéance le 28 septembre 2009. Une tranche de 27 500 \$ de la facilité n'a pas été prélevée et est donc disponible pour des acquisitions futures. Une tranche de 10 000 \$ de la facilité peut être utilisée à des fins générales; une tranche de 10 000 \$ peut servir de financement mezzanine; une tranche de 7 500 \$ peut être affectée au rachat de parts aux termes de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités de la FPI. Au 31 décembre 2008, la FPI avait contracté des emprunts bancaires de 32 500 \$ aux termes des prélèvements sur la facilité disponible pour financer les acquisitions réalisées pendant l'exercice à l'étude.

À sa connaissance, Artis n'est pas en défaut et n'est pas en retard dans les paiements exigibles en vertu de ses obligations, y compris les distributions à verser 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 productifs de revenu grâce aux fonds provenant de l'exploitation, au produit du refinancement des emprunts hypothécaires, à l'émission de débetures ou de parts, à la facilité disponible et à la trésorerie.

Obligations contractuelles

| <i>(en milliers de dollars)</i> | Total | Moins de un an | De un an à 3 ans | De 4 à 5 ans | Après 5 ans |
|--|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| Emprunts hypothécaires, emprunts et emprunts bancaires | 710 466 \$ | 91 754 \$ | 140 203 \$ | 228 354 \$ | 250 155 \$ |
| Débetures convertibles ¹⁾ | 52 853 | – | 2 933 | 29 920 | 20 000 |
| Total | 763 319 \$ | 91 754 \$ | 143 136 \$ | 258 274 \$ | 270 155 \$ |

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

Au 31 décembre 2008, les obligations remboursables dans moins de un an incluent des emprunts hypothécaires de 36,7 millions de dollars arrivant à échéance en 2009, dont une tranche de 5,1 millions de dollars a été remplacée par un nouveau financement hypothécaire de 6,5 millions de dollars après la fin de l'exercice. Le solde de 31,6 millions de dollars des emprunts hypothécaires remboursables en 2009 arrive à échéance pendant la deuxième moitié de l'exercice. Le total des obligations courantes inclut

aussi 32,5 millions de dollars aux termes des prélèvements sur la facilité de crédit à terme renouvelable. Au gré de la FPI, cette facilité peut être prorogée jusqu'en septembre 2010. Une tranche de 10,5 millions de dollars des obligations remboursables dans moins de un an se rapporte aux emprunts hypothécaires liés à Airways Business Plaza et à Glenmore Commerce Court. Ces emprunts hypothécaires ont une durée à l'échéance moyenne pondérée de six ans, mais ils ont été classés dans le passif à court terme puisqu'ils doivent être pris en charge par leur acheteur à la conclusion de la vente. Le solde reflète les remboursements de capital prévus. La FPI négocie actuellement avec divers prêteurs au sujet du renouvellement des autres emprunts hypothécaires en 2009. Aucun des emprunts hypothécaires contractés par la FPI n'a été octroyé par des fonds multicédants ou titrisé par le prêteur.

La direction est d'avis que le risque de refinancement est la principale préoccupation à court terme pour le secteur immobilier. Les pressions exercées actuellement sur de nombreuses FPI américaines ne découlent pas d'une baisse des taux de location ni d'une hausse des taux de vacance, mais plutôt de l'insuffisance du capital disponible. Même si les banques et les sociétés d'assurance ont ralenti leurs activités d'octroi de prêts hypothécaires commerciaux, elles demeurent disposées à refinancer des prêts hypothécaires en règle ou à octroyer des prêts sur des immeubles générant de solides résultats d'exploitation.

Engagements futurs

Aux termes de la convention d'achat-vente de l'Interplex II, le prix d'achat définitif de l'immeuble productif de revenu doit être calculé selon une formule préétablie, en fonction des contrats de location approuvés qui ont été conclus. Si l'immeuble est loué en totalité à la date d'acquisition, le prix d'achat est estimé à 89 900 \$. La convention d'achat-vente prévoit que la date de clôture est le 1^{er} novembre 2008, mais le vendeur a l'option de reporter la clôture après une période additionnelle d'au plus 12 mois. Une fois que le prix d'achat sera connu, le solde de la contrepartie devra être financé au moyen d'un emprunt hypothécaire et d'un paiement en espèces.

SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES

(en milliers de dollars, sauf les nombres de parts et les montants par part¹⁾)

| | T4 2008 | T3 2008 | T2 2008 | T1 2008 | T4 2007 | T3 2007 | T2 2007 | T1 2007 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Produits | 38 142 \$ | 36 063 \$ | 35 310 \$ | 33 461 \$ | 31 258 \$ | 26 687 \$ | 22 442 \$ | 17 321 \$ |
| Charges d'exploitation des immeubles | 12 733 | 11 398 | 10 936 | 10 178 | 9 517 | 8 186 | 7 505 | 5 842 |
| Bénéfice net d'exploitation des immeubles | 25 409 | 24 665 | 24 374 | 23 283 | 21 741 | 18 501 | 14 937 | 11 479 |
| Intérêts | 10 717 | 10 308 | 10 186 | 9 836 | 8 611 | 7 629 | 6 311 | 5 371 |
| | 14 692 | 14 357 | 14 188 | 13 447 | 13 130 | 10 872 | 8 626 | 6 108 |
| Charges | | | | | | | | |
| Siège social | 1 350 | 1 137 | 1 342 | 1 140 | 1 382 | 1 257 | 1 061 | 1 098 |
| Amortissement | 14 541 | 14 125 | 14 313 | 15 160 | 12 541 | 11 042 | 9 313 | 7 661 |
| Perte (gain) non réalisé(e) sur les dérivés sur marchandises | 68 | 1 092 | (455) | (928) | – | – | – | – |
| | 15 959 | 16 354 | 15 200 | 15 372 | 13 923 | 12 299 | 10 374 | 8 759 |
| Perte avant l'élément suivant : | (1 267) | (1 997) | (1 012) | (1 925) | (793) | (1 427) | (1 748) | (2 651) |
| Gain (perte) à la cession d'immeubles productifs de revenu | – | – | – | – | (10) | 2 521 | – | – |
| Participation sans contrôle | (69) | (23) | (10) | (145) | – | – | – | – |
| Bénéfice (perte) avant les impôts sur le bénéfice et les activités abandonnées | (1 336)\$ | (2 020)\$ | (1 022)\$ | (2 070)\$ | (803)\$ | 1 094 \$ | (1 748)\$ | (2 651)\$ |
| Recouvrement (charge) d'impôts futurs | 253 | (92) | (992) | 374 | (1 466) | (206) | 12 027 | (2) |
| Bénéfice (perte) des activités abandonnées | (14) | 172 | 72 | (115) | (69) | (11) | (3) | (4) |
| Bénéfice (perte) de la période | (1 097)\$ | (1 940)\$ | (1 942)\$ | (1 811)\$ | (2 338)\$ | 877 \$ | 10 276 \$ | (2 657)\$ |
| Bénéfice (perte) par part de base | (0,03)\$ | (0,06)\$ | (0,06)\$ | (0,06)\$ | (0,03)\$ | 0,03 \$ | 0,45 \$ | (0,40)\$ |
| Bénéfice (perte) par part dilué(e) | (0,03)\$ | (0,06)\$ | (0,06)\$ | (0,06)\$ | (0,03)\$ | 0,03 \$ | 0,45 \$ | (0,14)\$ |

¹⁾ Les informations trimestrielles ont été reclassées pour refléter les activités abandonnées.

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

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

| | T4 2008 | T3 2008 | T2 2008 | T1 2008 | T4 2007 | T3 2007 | T2 2007 | T1 2007 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|
| Bénéfice (perte) de la période | (1 097)\$ | (1 940)\$ | (1 942)\$ | (1 811)\$ | (2 338)\$ | 877 \$ | 10 276 \$ | (2 657)\$ |
| Ajouter | | | | | | | | |
| Amortissement (exclusion faite de l'amortissement des frais de location) | 14 131 | 13 750 | 14 168 | 15 429 | 12 640 | 10 962 | 9 219 | 7 614 |
| Accroissement de la composante passif des débetures | 355 | 349 | 384 | 376 | 374 | 391 | 490 | 457 |
| Charge de rémunération à base de parts | 144 | 143 | 144 | 136 | 262 | 261 | 322 | 194 |
| Perte (gain) non réalisé(e) sur les dérivés sur marchandises | 68 | 1 092 | (455) | (928) | – | – | – | – |
| (Gain) perte à la cession d'immeubles productifs de revenu | 197 | – | – | – | 10 | (2 521) | – | – |
| Charge (recouvrement) d'impôts futurs | (211) | 156 | 1 020 | (417) | 1 433 | 201 | (12 028) | – |
| Autres ajustements | | | | | | | | |
| Loyers provenant d'un immeuble ¹⁾ | 300 | 300 | 300 | 300 | 300 | 300 | 300 | 300 |
| Participation sans contrôle ²⁾ | 79 | 34 | 14 | 138 | – | – | – | – |
| Bénéfice distribuable | 13 966 \$ | 13 884 \$ | 13 633 \$ | 13 223 \$ | 12 681 \$ | 10 471 \$ | 8 579 \$ | 5 908 \$ |
| Bénéfice distribuable par part | | | | | | | | |
| De base | 0,42 \$ | 0,42 \$ | 0,42 \$ | 0,41 \$ | 0,41 \$ | 0,38 \$ | 0,37 \$ | 0,31 \$ |
| Dilué | 0,41 \$ | 0,41 \$ | 0,40 \$ | 0,39 \$ | 0,39 \$ | 0,37 \$ | 0,35 \$ | 0,30 \$ |
| Nombre moyen pondéré de parts | | | | | | | | |
| De base ³⁾ | 33 082 256 | 33 000 148 | 32 780 236 | 32 345 506 | 31 132 975 | 27 546 303 | 23 325 672 | 19 189 433 |
| Dilué ³⁾ | 36 164 049 | 36 151 772 | 35 982 991 | 35 781 651 | 35 114 445 | 30 519 959 | 26 412 775 | 22 630 256 |

¹⁾ Le bénéfice distribuable inclut les loyers provenant d'un immeuble, soit les produits en espèces qui ont été réalisés aux termes de la convention d'achat-vente de l'Interplex II et qui n'ont pas été inscrits dans les produits aux états consolidés des résultats de la FPI du fait que le projet est en voie d'aménagement.

²⁾ Le bénéfice distribuable inclut le bénéfice attribuable à la participation sans contrôle se rapportant aux parts de catégorie B incluses dans le nombre moyen pondéré de parts en circulation aux fins du calcul.

³⁾ Le nombre moyen pondéré de parts ayant servi au calcul du bénéfice distribuable par part tient compte des 721 347 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.

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

| | T4 2008 | T3 2008 | T2 2008 | T1 2008 | T4 2007 | T3 2007 | T2 2007 | T1 2007 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|
| Bénéfice (perte) de la période | (1 097)\$ | (1 940)\$ | (1 942)\$ | (1 811)\$ | (2 338)\$ | 877 \$ | 10 276 \$ | (2 657)\$ |
| Ajouter l'amortissement des éléments suivants | | | | | | | | |
| Immeubles productifs de revenu | 6 744 | 6 734 | 6 564 | 6 800 | 6 014 | 5 284 | 4 340 | 3 260 |
| Contrats de location existants acquis | 7 385 | 7 011 | 7 598 | 8 624 | 6 620 | 5 673 | 4 874 | 4 348 |
| Relations clients | 2 | 5 | 6 | 5 | 6 | 5 | 5 | 6 |
| Mesures incitatives à la location et frais de location | 409 | 374 | 307 | 261 | 231 | 194 | 191 | 146 |
| Mesures incitatives à la location imputées aux résultats | 110 | – | – | – | – | – | – | – |
| Perte (gain) non réalisé(e) sur les dérivés sur marchandises | 68 | 1 092 | (455) | (928) | – | – | – | – |
| (Gain) perte à la cession d'immeubles productifs de revenu | 197 | – | – | – | 10 | (2 521) | – | – |
| Charge (recouvrement) d'impôts futurs | (211) | 156 | 1 020 | (417) | 1 433 | 201 | (12 028) | – |
| Autres ajustements | | | | | | | | |
| Loyers provenant d'un immeuble ¹⁾ | 300 | 300 | 300 | 300 | 300 | 300 | 300 | 300 |
| Participation sans contrôle ²⁾ | 79 | 34 | 14 | 138 | – | – | – | – |
| Fonds provenant de l'exploitation | 13 986 \$ | 13 766 \$ | 13 412 \$ | 12 972 \$ | 12 276 \$ | 10 013 \$ | 7 958 \$ | 5 403 \$ |
| Fonds provenant de l'exploitation par part | | | | | | | | |
| De base | 0,42 \$ | 0,42 \$ | 0,41 \$ | 0,40 \$ | 0,39 \$ | 0,36 \$ | 0,34 \$ | 0,28 \$ |
| Dilués | 0,42 \$ | 0,41 \$ | 0,40 \$ | 0,40 \$ | 0,39 \$ | 0,36 \$ | 0,34 \$ | 0,28 \$ |
| Nombre moyen pondéré de parts | | | | | | | | |
| De base ³⁾ | 33 082 256 | 33 000 148 | 32 780 236 | 32 345 506 | 31 132 975 | 27 546 303 | 23 325 672 | 19 189 433 |
| Dilué ³⁾ | 34 209 017 | 34 196 740 | 34 020 022 | 32 391 916 | 31 197 012 | 27 725 159 | 23 512 419 | 19 325 025 |

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

2) Les fonds provenant de l'exploitation incluent le bénéfice attribuable à la participation sans contrôle se rapportant aux parts de catégorie B incluses dans le nombre moyen pondéré de parts en circulation aux fins du calcul.

3) Le nombre moyen pondéré de parts ayant servi au calcul des fonds provenant de l'exploitation par part tient compte des 721 347 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 débentures convertibles sont prises en compte pour établir la moyenne pondérée diluée.

Artis a pratiqué une stratégie de croissance externe à la fois dynamique et disciplinée, qui a entraîné une solide augmentation des produits, du bénéfice net d'exploitation des immeubles, du bénéfice distribuable et des fonds provenant de l'exploitation au cours des huit derniers trimestres écoulés. Les fonds provenant de l'exploitation dilués au quatrième trimestre de 2008 ont été les plus élevés de l'histoire de la FPI.

La direction anticipe une augmentation soutenue des produits, du bénéfice net d'exploitation des immeubles, du bénéfice distribuable et des fonds provenant de l'exploitation dans l'avenir, à mesure que la croissance inhérente du portefeuille de la FPI sera assurée par le renouvellement, à des taux de location plus élevés, des contrats de location conclus à des taux inférieurs au marché.

OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

(en milliers de dollars)

| | Exercices terminés les | |
|--|------------------------|--------|
| | 31 décembre | |
| | 2008 | 2007 |
| Frais juridiques passés en charges | 151 \$ | 101 \$ |
| Frais juridiques capitalisés | 480 | 1 775 |
| Honoraires de services-conseils | 2 514 | 1 693 |
| Coûts d'acquisition capitalisés | 535 | 3 047 |
| Frais de gestion des immeubles | 5 056 | 3 052 |
| Commissions de location capitalisées | 3 796 | 2 224 |
| Frais liés aux améliorations des bâtiments capitalisés | 11 675 | 760 |
| Mesures incitatives à la location capitalisées | 114 | 642 |
| Charges d'exploitation recouvrables | 187 | – |

La FPI a engagé des frais juridiques auprès d'un cabinet d'avocats associé à un de ses fiduciaires relativement à des placements par voie de prospectus, à des acquisitions d'immeubles et à des questions d'affaires d'ordre général. Le montant à payer au 31 décembre 2008 est nul (montant nul au 31 décembre 2007).

La FPI a engagé des honoraires de services-conseils et des coûts d'acquisition aux termes de la convention de gestion d'actifs conclue avec Marwest Management Canada Ltd. (« Marwest »), société qui appartient à certains de ses fiduciaires et dirigeants et qui est contrôlée par ceux-ci. Le montant à payer au 31 décembre 2008 est nul (montant nul au 31 décembre 2007). Aux termes de la convention de gestion d'actifs, Marwest touche des honoraires de services-conseils annuels correspondant à 0,25 % du prix de base ajusté des actifs de la FPI, ainsi que des coûts d'acquisition équivalant à 0,5 % du coût d'acquisition de chaque immeuble.

La FPI 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 elle 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 jusqu'à l'échéance de la convention). Marwest et ses sociétés affiliées (collectivement, le « groupe Marwest ») ont accordé à Artis un droit de premier refus sur les immeubles de bureaux et de commerces de détail et les immeubles industriels qui sont proposés au groupe Marwest ou aménagés par l'un de ses membres. Ce droit de premier refus est valable tant que Marwest demeure gestionnaire des actifs de la FPI.

La FPI a engagé des frais de gestion d'immeubles, des commissions de location et des frais liés aux améliorations locatives aux termes de la convention de gestion d'immeubles conclue avec Marwest. Le montant à payer au 31 décembre 2008 est de 546 \$ (montant nul au 31 décembre 2007). En sa qualité de gestionnaire général d'immeubles de la FPI, Marwest touche des honoraires de gestion, des commissions de location et des honoraires liés aux améliorations locatives à des taux commercialement raisonnables.

La FPI a engagé des frais liés aux améliorations des bâtiments et aux mesures incitatives à la location qu'elle a payés à Marwest Construction Ltd., société apparentée à certains de ses fiduciaires et dirigeants. Le montant à payer au 31 décembre 2008 est de 292 \$ (montant nul au 31 décembre 2007).

En 2008, la FPI a acquis un immeuble productif de revenu auprès d'entités contrôlées par certains de ses fiduciaires selon un prix d'achat total de 1 500 \$.

PARTS ÉMISES ET EN CIRCULATION

Le solde des parts en circulation au 17 mars 2009, exclusion faite des parts de catégorie B, s'établit comme suit :

| | |
|--|-------------------|
| Parts en circulation au 31 décembre 2008 | 32 306 766 |
| Parts émises (RRD) | 110 666 |
| Parts acquises et annulées après le 31 décembre 2008 dans le cadre d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités | (16 400) |
| Parts en circulation au 17 mars 2009 | 32 401 032 |

Le solde des options en circulation au 17 mars 2009 s'établit comme suit :

| | Options en circulation | Options pouvant être exercées |
|---|------------------------|-------------------------------|
| Options à 11,25 \$, émises le 8 décembre 2005 | 217 036 | 145 938 |
| Options à 14,40 \$, émises le 11 octobre 2006 | 380 500 | 281 000 |
| Options à 15,85 \$, émises le 8 février 2007 | 269 750 | 201 250 |
| Options à 17,60 \$, émises le 11 juin 2007 | 319 050 | 159 524 |
| Options à 17,75 \$, émises le 17 octobre 2007 | 272 000 | 68 000 |
| | 1 458 336 | 855 712 |

PERSPECTIVES POUR 2009

En 2008, les FPI canadiennes ont fait face à de nombreux défis, comme l'accès limité aux marchés boursiers et le resserrement du crédit, qui devraient persister en 2009. De nouveaux défis se pointeront à mesure que les économies à l'échelle mondiale, plus particulièrement l'économie canadienne, continueront à traverser une période de récession vers une reprise et un retour à la croissance économique à long terme. L'ampleur de la récession et la durée de la reprise sont imprévisibles et donnent lieu à des conjectures de la part des experts.

Comme les autres FPI canadiennes, Artis aura certains défis à relever en 2009, notamment en ce qui concerne les risques de financement, de crédit et associé au renouvellement des contrats de location. Artis est d'avis qu'elle est en bonne position pour relever ces défis pour les raisons suivantes :

- Le ratio emprunts hypothécaires/valeur comptable brute est de 51,6 % et seule une tranche de 5,4 % des emprunts hypothécaires arrive à échéance en 2009. Aucun de ces emprunts hypothécaires n'a été octroyé par des fonds multicédants ou titrisé par le prêteur.
- Aucun locataire ne génère plus de 5 % des produits bruts de la FPI. Au 31 décembre 2008, des détaillants nationaux occupent 52,5 % de la superficie locative brute (« SLB ») de la FPI et des organismes gouvernementaux, 9,4 %.

- Des contrats de location visant 12,5 % de la SLB arrivent à échéance en 2009. Jusqu'à maintenant, environ 42,6 % de ces contrats ont été renouvelés ou de nouveaux engagements de louer ont été conclus. Les augmentations de taux moyennes pondérées appliquées jusqu'à maintenant à l'égard des contrats renouvelés sont d'environ 22,5 %. De plus, à peu près 14,0 % des contrats arrivant à échéance en 2010 ont déjà été renouvelés ou de nouveaux engagements de louer ont été conclus.

Artis est d'avis qu'elle peut encore profiter d'un potentiel de croissance des produits, du bénéfice net d'exploitation des immeubles, du bénéfice distribuable et des fonds provenant de l'exploitation en raison de son excellent profil de croissance intégrée. Elle estime que les taux des loyers du marché moyens pondérés au 31 décembre 2008, pour tous les contrats de location arrivant à échéance en 2009, sont d'environ 22 % supérieurs aux taux en vigueur à l'échéance.

Au 31 décembre 2008, la trésorerie et les équivalents de trésorerie d'Artis étaient de 13,8 millions de dollars. De plus, le montant disponible sur la facilité de crédit d'Artis s'élevait à 27,5 millions de dollars; une tranche de 10 millions de dollars peut être utilisée à des fins générales; une tranche de 10 millions de dollars peut servir de financement mezzanine et une tranche de 7,5 millions de dollars peut être affectée au rachat de parts aux termes de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités de la FPI.

Avant la fin de 2008, la FPI a entrepris diverses activités de restructuration afin de satisfaire aux conditions relatives aux FPI (il y a lieu de se reporter à la rubrique « Impôts futurs »). La direction de la FPI entend se conformer aux conditions relatives aux FPI afin que les nouvelles règles relatives aux EIPD ne s'appliquent pas à la FPI en 2009 et pendant les exercices ultérieurs et, par conséquent, que les soldes d'impôts futurs auparavant comptabilisés puissent être contrebalancés. Même si la direction de la FPI est d'avis que celle-ci respectera les conditions relatives aux FPI en 2009, il n'y a pas de certitude que la FPI sera en mesure de satisfaire aux conditions relatives aux FPI de telle manière qu'elle ne sera pas assujettie à l'impôt en vertu des nouvelles règles relatives aux EIPD en 2009 ou pendant les exercices ultérieurs.

La cession déjà annoncée d'Airways Business Plaza et de Glenmore Commerce Court, dont la clôture était initialement prévue au troisième trimestre de 2008, a été reportée au premier trimestre de 2009.

La FPI a conclu une convention inconditionnelle en vue de céder l'immeuble Plainsman en contrepartie d'un produit de 8 050 \$. Elle prévoit que la conclusion de l'opération aura lieu le 31 mars 2009 et que le prix de vente sera financé au moyen de la prise en charge du financement hypothécaire existant et du paiement d'un montant en espèces. La valeur comptable des actifs cédés est de 7 465 \$.

La FPI a mené à terme le refinancement de l'emprunt hypothécaire lié à Sunridge Home Outfitters. L'emprunt hypothécaire est de 6 500 \$, il porte intérêt à 4,65 % et son terme est de trois ans. Le refinancement remplace l'emprunt hypothécaire précédent de 5 134 \$ qui portait intérêt à 6,176 %.

La convention d'achat-vente de l'Interplex II prévoit que la date de clôture est le 1^{er} novembre 2008, mais le vendeur a l'option de reporter la clôture après une période additionnelle d'au plus 12 mois. Le vendeur n'a pas encore fixé une date de clôture. Une fois que le prix d'achat sera connu, le solde de la contrepartie devra être financé au moyen d'un emprunt hypothécaire et d'un paiement en espèces.

La direction de la FPI prévoit être en mesure de respecter la totalité de ses obligations et de ses engagements en capital courants concernant les immeubles productifs de revenu grâce aux fonds provenant de l'exploitation, au produit du refinancement des emprunts hypothécaires, à la facilité de

crédit disponible et à la trésorerie. Le produit tiré de la cession de l'immeuble Plainsman pourra également être utilisé aux fins du fonds de roulement.

RISQUES ET INCERTITUDES

Placements immobiliers

Tous les placements dans des biens immobiliers sont exposés à des éléments de risque. La conjoncture économique générale, les marchés immobiliers locaux, l'offre et la demande de locaux à louer, la concurrence d'autres locaux d'immeubles vacants et divers autres facteurs influent sur ces placements. Les immeubles de la FPI sont situés dans l'ouest du Canada, dont une grande partie, selon la SLB, en Alberta. Par conséquent, les immeubles de la FPI subissent les incidences des facteurs influant plus particulièrement sur les marchés immobiliers en Alberta, en Colombie-Britannique, en Saskatchewan et au Manitoba. Ces facteurs peuvent être distincts de ceux qui touchent les marchés immobiliers dans d'autres régions du Canada. Si la conjoncture immobilière se détériorait dans l'ouest du Canada, comparativement à d'autres régions, les incidences sur les produits et les résultats d'exploitation de la FPI pourraient être plus défavorables que pour d'autres FPI canadiennes plus diversifiées sur le plan géographique. La capacité de la FPI à gérer ce risque au moyen d'une diversification géographique est limitée à l'heure actuelle. Selon le Conference Board du Canada, l'économie canadienne devrait continuer à se contracter et subir une baisse de 0,5 % du PIB en 2009. Même si le Manitoba et la Saskatchewan devraient enregistrer une légère croissance pendant l'exercice courant, une contraction économique en Colombie-Britannique et en Alberta pourrait influencer sur les résultats de la FPI.

Financement par emprunts

Artis est exposée au risque lié au financement par emprunts. Dans le contexte économique actuel, les prêteurs peuvent resserrer leurs normes de prêt de sorte qu'il est plus difficile d'obtenir du financement ou que les modalités sont moins favorables que celles des emprunts courants. Rien ne garantit qu'Artis pourra refinancer ses emprunts courants selon des modalités aussi ou plus favorables. Une incapacité à refinancer les emprunts courants à leur échéance pourrait avoir des incidences défavorables sur la situation financière et les résultats d'Artis.

La direction cherche à atténuer ce risque de diverses manières. D'abord, elle s'efforce d'établir le calendrier de renouvellement des contrats de location importants des immeubles en fonction de l'arrivée à échéance des emprunts hypothécaires connexes. Ensuite, elle vise à obtenir du financement auprès de divers prêteurs pour chaque immeuble. Enfin, lorsque c'est possible, la durée des emprunts hypothécaires est structurée de manière à ce que le risque soit équilibré pendant n'importe quel exercice.

Risque de crédit et répartition des locataires

Artis est exposée au risque de non-paiement de loyer de la part des locataires. La direction atténue ce risque en cherchant à acquérir des immeubles de plusieurs classes. De plus, elle cherche à acquérir des immeubles dont les locataires ont fourni de solides engagements. Au 31 décembre 2008, des organismes gouvernementaux génèrent 9,2 % des produits bruts de la FPI et occupent 8,4 % de la SLB. Les 10 principaux locataires de la FPI (à l'exclusion d'organismes gouvernementaux) sont essentiellement des détaillants ou des entreprises d'envergure nationale affichant une excellente cote de crédit. Comme l'indique le tableau ci-dessous, le locataire le plus important est AMEC, prestataire mondial de services de conseil, d'ingénierie et de gestion de projets aux entreprises des secteurs de l'énergie et de la transformation. AMEC est cotée à la bourse de Londres, et sa capitalisation boursière dépasse 3 milliards

de dollars. Le deuxième plus important locataire est TransAlta Corporation, société multinationale à laquelle Standard & Poor's a attribué une cote BBB et dont la capitalisation boursière s'élève à près de 4,5 milliards de dollars.

| Liste des dix principaux locataires selon la SLB | Portion | Liste des dix principaux locataires selon les produits bruts | Portion |
|---|----------------|---|----------------|
| TransAlta Corporation | 5,1 % | AMEC | 4,8 % |
| Red River Packaging | 3,0 % | TransAlta Corporation | 3,6 % |
| Reliance Products | 2,7 % | Birchcliff Energy | 2,3 % |
| AMEC | 2,6 % | Sobeys | 2,2 % |
| Sobeys | 2,3 % | Shoppers Drug Mart | 2,0 % |
| Shoppers Drug Mart | 1,6 % | Credit Union Central | 1,9 % |
| Sears | 1,6 % | MTS Allstream | 1,4 % |
| Credit Union Central | 1,3 % | Bell Canada | 1,4 % |
| Bell Canada | 1,2 % | Cineplex Odeon | 1,3 % |
| MTS Allstream | 1,2 % | Komex International | 1,1 % |
| Total des dix principaux locataires selon la SLB | 22,6 % | Total des dix principaux locataires selon les produits bruts | 22,0 % |

| Organismes gouvernementaux selon la SLB | Portion | Organismes gouvernementaux selon les produits bruts | Portion |
|--|----------------|--|----------------|
| Gouvernement fédéral | 3,0 % | Gouvernement fédéral | 3,3 % |
| Gouvernements provinciaux | 4,1 % | Gouvernements provinciaux | 4,8 % |
| Organismes municipaux ou civiques | 1,3 % | Organismes municipaux ou civiques | 1,3 % |
| Total des organismes gouvernementaux selon la SLB | 8,4 % | Total des organismes gouvernementaux selon les produits bruts | 9,4 % |

Risque associé au renouvellement des contrats de location

La valeur des immeubles productifs de revenu et la stabilité des flux de trésorerie qui en sont tirés sont tributaires des taux d'occupation et de location prévus. Il n'y a pas de certitude qu'un contrat de location sera renouvelé à l'échéance ni qu'il le sera à des conditions favorables; de plus, rien ne garantit qu'un locataire ne sera remplacé. Une contraction de l'économie canadienne influencerait défavorablement sur la demande d'espace dans les immeubles de bureaux et de commerces de détail et les immeubles industriels à l'échelle du Canada, ce qui augmenterait le risque que des contrats de location arrivant à échéance à court terme ne soient pas renouvelés.

Le tableau qui suit présente le calendrier des échéances des contrats de location :

| Échéance | Colombie-Britannique | Saskatchewan | Manitoba | Alberta | Immeubles de bureaux à Calgary | Total |
|------------------------------|-----------------------------|---------------------|------------------|------------------|---------------------------------------|------------------|
| 2009 | 1,1 % | 0,9 % | 4,4 % | 6,1 % | 2,3 % | 12,5 % |
| 2010 | 0,6 % | 1,3 % | 6,3 % | 7,4 % | 2,4 % | 15,6 % |
| 2011 | 0,4 % | 0,8 % | 5,2 % | 9,8 % | 5,9 % | 16,2 % |
| 2012 | 1,3 % | 0,4 % | 1,4 % | 4,2 % | 2,3 % | 7,3 % |
| 2013 | 0,3 % | 1,7 % | 4,2 % | 7,2 % | 4,5 % | 13,4 % |
| 2014 et par la suite | 2,2 % | 2,3 % | 7,4 % | 19,5 % | 7,9 % | 31,4 % |
| Taux de vacance | 0,1 % | 0,1 % | 0,8 % | 2,5 % | 1,5 % | 3,5 % |
| Total en pieds carrés | 396 696 | 492 499 | 1 950 576 | 3 721 858 | 1 757 896 | 6 561 629 |

Un certain nombre d'immeubles sont en construction sur le marché des immeubles de bureaux à Calgary selon des dates de parachèvement prévues allant de 2009 à 2012. Des engagements de louer n'ont pas été conclus pour tous ces nouveaux immeubles et certains immeubles de la FPI seront en concurrence avec ceux-ci, ce qui accroît le risque associé au renouvellement des contrats de location. Le risque d'Artis associé au renouvellement des contrats de location sur le marché des immeubles de bureaux de Calgary est limité à environ 151 000 pieds carrés en 2009 et à environ 157 500 pieds carrés en 2010.

Au total, les contrats de location arrivant à échéance en 2009 visent seulement 12,5 % de la SLB. Jusqu'à maintenant, approximativement 42,6 % des contrats de location arrivant à échéance en 2009 et 14 % des contrats de location arrivant à échéance en 2010 ont été renouvelés ou de nouveaux engagements de louer ont été conclus. La durée à l'échéance moyenne pondérée de l'ensemble des contrats de location est de 5,1 années; pour les dix principaux locataires (qui génèrent 22 % des produits bruts), cette durée est de 10,2 années.

Risque fiscal

Le 22 juin 2007, les nouvelles règles relatives aux EIPD (il y a lieu de se reporter à 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 »). Afin de satisfaire aux conditions relatives aux FPI, une fiducie doit respecter un certain nombre de conditions d'ordre technique qui ne correspondent pas entièrement à la structure des biens immobiliers et des activités immobilières courants. Avant la fin de 2008, la FPI a entrepris diverses activités de restructuration afin de satisfaire aux conditions relatives aux FPI. La FPI entend se conformer aux conditions relatives aux FPI afin que les nouvelles règles relatives aux EIPD ne s'appliquent pas à elle en 2009 et pendant les exercices ultérieurs. En revanche, il n'y a pas de certitude que la FPI sera en mesure de satisfaire aux conditions relatives aux FPI de telle manière qu'elle ne sera pas assujettie à l'impôt en vertu des nouvelles règles relatives aux EIPD.

En vertu des nouvelles règles relatives aux FPI, une filiale intermédiaire de la FPI peut aussi être une EIPD. Certaines modifications techniques de la définition d'une EIPD, pour exclure les filiales intermédiaires d'une EIPD en mesure de respecter des conditions relatives à la propriété, ont été promulguées le 12 mars 2009.

Autres risques

En plus des risques précis susmentionnés, la FPI est exposée à divers autres risques, notamment des risques liés à l'illiquidité des placements immobiliers, aux opérations de refinancement, aux fluctuations des taux d'intérêt, aux pertes générales non assurées et aux questions éventuelles d'ordre environnemental.

La FPI est également exposée à d'autres risques comme ceux liés aux contrats de location de droits fonciers ou de superposition concernant des immeubles dans lesquels elle détient une participation, aux marchés publics, à la responsabilité des porteurs de parts, à la disponibilité des flux de trésorerie, aux fluctuations des distributions en espèces, aux modifications législatives et à sa dépendance à l'égard du personnel clé et de Marwest à titre de gestionnaire des actifs.

PRINCIPALES ESTIMATIONS COMPTABLES

La direction de la FPI estime que les conventions comptables ci-dessous 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-acquisition 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 actifs incorporels rattachés 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 l'espace qu'il a loué avant la fin du contrat de location et que certains loyers n'ont pas été payés, tout solde non amorti des actifs ou des passifs incorporels sera radié.

La répartition du prix d'achat entre les immeubles productifs de revenu et les actifs et passifs incorporels respectifs, de même que 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 est tributaire des flux de trésorerie futurs devant provenir des activités d'exploitation au cours de l'exercice de détention prévue. L'examen des flux de trésorerie prévus fait appel à des hypothèses portant sur les 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 pourraient ne pas se concrétiser.

Si ces facteurs donnent lieu à une valeur comptable supérieure au total des flux de trésorerie non actualisés prévus qui résulteront vraisemblablement de l'utilisation directe et de la sortie éventuelle de l'immeuble, une perte de valeur est 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 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 débetures convertibles

La FPI a émis des débetures 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 ainsi que le bénéfice imposable futur prévu, et elle est réévaluée de façon périodique. Les variations des estimations et hypothèses peuvent avoir une incidence sur la valeur des actifs d'impôts futurs, résultant en une charge ou un recouvrement d'impôts.

MODIFICATIONS DE CONVENTIONS COMPTABLES

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

Le chapitre 1535 stipule la présentation d'informations sur les objectifs, politiques et procédures de gestion du capital de l'entité et de données quantitatives sur la composition du capital de l'entité.

Les chapitres 3862 et 3863 remplacent l'actuel chapitre 3861, « Instruments financiers – informations à fournir et présentation ». Ces nouveaux chapitres modifient et améliorent les obligations d'information et en reprennent telles quelles les règles de présentation. Ils stipulent la présentation d'informations sur la nature et l'étendue des risques découlant des instruments financiers et sur la manière dont l'entité gère ces risques.

De plus, une nouvelle norme comptable a été publiée en février 2008. Le chapitre 3064, « Écarts d'acquisition et actifs incorporels », remplace le chapitre 3062, « Écarts d'acquisition et autres actifs incorporels », et le chapitre 3450, « Frais de recherche et de développement ». Ce nouveau chapitre définit des normes de constatation, de mesure et d'information applicables aux écarts d'acquisition et aux actifs incorporels. Cette norme s'applique à la FPI à compter de l'exercice 2009.

En février 2008, le Conseil des normes comptables du Canada a confirmé que les entreprises canadiennes à but lucratif ayant une obligation publique de rendre des comptes devront adopter les normes internationales d'information financière (« IFRS ») pour les périodes intermédiaires et les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2011. Les IFRS remplaceront les PCGR du Canada pour ces entreprises. Des chiffres correspondants, préparés selon les IFRS, devront également être présentés pour l'exercice précédent. Ces nouvelles normes s'appliquent à la FPI à compter du premier trimestre de 2011.

La FPI a amorcé son passage des PCGR actuels aux IFRS. Elle a constitué une équipe de projet qui est dirigée par le chef des services financiers et qui comprendra autant de représentants des divers secteurs organisationnels qu'il est nécessaire pour planifier et réaliser un passage harmonieux aux IFRS. Des rapports périodiques ont commencé à être transmis au comité de vérification du conseil d'administration sur l'état du projet de mise en application des IFRS.

Les principaux éléments du plan en cours de réalisation incluent notamment les suivants :

- Organisation en cours de séances de formation à l'intention des employés.
- Évaluation de l'application de l'IFRS 1, « Première adoption des normes internationales d'information financière », qui fournit des directives sur l'adoption initiale des IFRS par l'entité et qui indique les exemptions facultatives limitées concernant des aspects précis de certaines IFRS.
- Évaluation de l'incidence des IFRS sur les activités commerciales.
- Élaboration d'une stratégie et d'un processus d'évaluation des placements immobiliers.
- Conversion des systèmes informatiques afin de les rendre compatibles avec les IFRS.

La direction de la FPI évalue actuellement les incidences éventuelles des IFRS sur les états financiers consolidés. Il s'agit d'un processus continu puisque de nouvelles normes et recommandations sont émises par le Conseil des normes comptables internationales et le Conseil des normes comptables. Les chiffres consolidés sur le rendement financier et la situation financière de la FPI, ainsi présentés dans les états financiers courants qui ont été dressés selon les PCGR, pourraient être considérablement différents s'ils avaient été préparés selon les IFRS.

CONTRÔLES ET PROCÉDURES

Contrôles et procédures de communication de l'information financière

Les contrôles et procédures de communication de l'information financière de la FPI sont conçus de manière à fournir l'assurance raisonnable que l'information que la FPI est tenue de communiquer est recueillie, traitée, résumée et publiée dans les délais prescrits par les lois canadiennes sur les valeurs mobilières; ils sont également conçus de façon à garantir que l'information est rassemblée et transmise aux membres de la direction, notamment le chef de la direction et le chef des services financiers, pour leur permettre de prendre des décisions en temps voulu à l'égard de la présentation de l'information.

Au 31 décembre 2008, une évaluation a été effectuée, sous la supervision de la direction et avec la participation, notamment, du chef de la direction et du chef des services financiers de la FPI, de l'efficacité des contrôles et des procédures de communication de l'information de la FPI (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 de cette évaluation, le chef de la direction et le chef des services financiers en sont arrivés à la conclusion que la conception et le fonctionnement des contrôles et procédures de communication de l'information de la FPI étaient efficaces au 31 décembre 2008.

Contrôle interne à l'égard de l'information financière

La direction est responsable de l'établissement et du maintien d'un contrôle interne adéquat à l'égard de l'information financière afin de fournir une assurance raisonnable quant à la fiabilité de l'information financière et de la préparation des états financiers à l'intention de tiers en conformité avec les PCGR. Le chef de la direction et le chef des services financiers ont évalué, ou fait évaluer, la conception des

procédés de contrôle interne à l'égard de l'information financière (tel que le définit le Règlement 52-109 portant sur l'attestation de l'information présentée dans les documents annuels et intermédiaires) au 31 décembre 2008.

Pendant l'exercice terminé le 31 décembre 2008, il n'y a pas eu de modification des procédés de contrôle interne à l'égard de l'information financière ayant, ou pouvant vraisemblablement avoir, une incidence importante sur les procédés de contrôle interne à l'égard de l'information financière.

En raison des limites inhérentes à tous les systèmes de contrôle, aucune évaluation des procédés de contrôle en place ne peut fournir une assurance absolue que toutes les questions relatives au contrôle, y compris les risques d'inexactitudes attribuables à des erreurs ou à des cas de fraude, ont été détectées. La FPI étant en pleine croissance, la direction est d'avis que les systèmes de contrôle et les procédés de la FPI continueront d'évoluer.