



Rapport de gestion annuel 2009

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

RAPPORT DE GESTION

Le présent rapport de gestion portant sur la situation financière et les résultats d'exploitation d'Artis Real Estate Investment Trust (« Artis » ou la « FPI ») doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés annuels vérifiés de la FPI pour les exercices terminés les 31 décembre 2009 et 2008, y compris les notes complémentaires. Le présent rapport de gestion a été préparé compte tenu des opérations et des événements importants survenus jusqu'au 15 mars 2010 inclusivement. D'autres documents d'information concernant Artis, notamment la notice annuelle la plus récente de la FPI, ont été déposés auprès des Autorités canadiennes en valeurs mobilières applicables et peuvent être consultés à l'adresse www.sedar.com ou sur notre site Web au www.artisreit.com.

MISE EN GARDE À L'ÉGARD DES DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

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

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

AVIS CONCERNANT LES MESURES NON DÉFINIES PAR LES PCGR

Le bénéfice net d'exploitation des immeubles, le bénéfice distribuable et les fonds provenant de l'exploitation sont des mesures non définies par les PCGR que les fiducies de revenu canadiennes utilisent couramment pour mesurer le rendement financier. Le terme « PCGR » désigne les principes comptables généralement reconnus décrits 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 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 le bénéfice distribuable de façon à refléter l'encaisse distribuable, qui est définie dans la déclaration de fiducie de la FPI comme étant le bénéfice net conformément aux PCGR, assujéti à certains ajustements énoncés dans la déclaration de fiducie, notamment i) la réintégration de l'amortissement (à l'exclusion des frais de location) et de l'accroissement de la valeur comptable de la dette; ii) l'exclusion des gains ou des pertes à la cession de tout actif et iii) l'ajout ou la déduction d'autres ajustements déterminés par les fiduciaires à leur gré. Étant donné que l'un des objectifs de la FPI est de fournir des flux de trésorerie stables à ses investisseurs, la direction est d'avis que le bénéfice distribuable est une mesure pertinente aux fins de l'évaluation du rendement d'exploitation de la FPI à l'égard de l'atteinte de ses objectifs.

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

Le bénéfice net d'exploitation des immeubles, le bénéfice distribuable et les fonds provenant de l'exploitation ne sont pas des mesures définies par les 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, pas plus qu'ils ne devraient être considérés comme des mesures de remplacement du bénéfice net, des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ou d'autres mesures du rendement financier établies conformément aux PCGR. Le lecteur doit par ailleurs 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.

TABLE DES MATIÈRES	
APERÇU	
Principaux objectifs	3
Sommaire du portefeuille	3
FAITS SAILLANTS DE L'EXERCICE 2009	
Croissance du portefeuille	11
Assujettissement à l'impôt	11
Activités de financement	12
Distributions	12
PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES	12
ANALYSE DES RÉSULTATS D'EXPLOITATION	14
Produits et bénéfice net d'exploitation des immeubles	15
Croissance du bénéfice net d'exploitation des immeubles comparables	15
Bénéfice net d'exploitation des immeubles par type d'actif	16
Bénéfice net d'exploitation des immeubles par province	16
Taux d'occupation du portefeuille et activités de location	17
Intérêts	18
Charges du siège social	18
Amortissement	19
Gain (perte) non réalisé(e) au titre des dérivés sur marchandises	19
Impôts futurs	19
Part des porteurs sans contrôle	20
Bénéfice provenant des activités abandonnées	20
Bénéfice distribuable et distributions	20
Distributions	21
Fonds provenant de l'exploitation	22
ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE	
Actif	24
Passif	26
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	27
SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT	27
Obligations contractuelles	28
SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES	29
OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS	32
PARTS ÉMISES ET EN CIRCULATION	33
PERSPECTIVES POUR 2010	34
RISQUES ET INCERTITUDES	
Propriété des immeubles	36
Financement par emprunt	36
Risque de crédit et répartition des locataires	36
Risque associé au renouvellement des contrats de location	37
Risque fiscal	38
Autres risques	38
ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES	39
Répartition du prix d'achat des immeubles productifs de revenu	39
Perte de valeur des actifs	39
Amortissement	39
Répartition des débetures convertibles	39
Estimation des impôts futurs	39
MODIFICATIONS DE CONVENTIONS COMPTABLES	40
Normes internationales d'information financière	40
CONTRÔLES ET PROCÉDURES	
Contrôles et procédures de communication de l'information	44
Contrôle interne à l'égard de l'information financière	44

APERÇU

Artis est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en société qui a été établie, et qui est régie, en vertu des lois de la province du Manitoba. Avec prise d'effet le 15 février 2007, Artis a changé sa dénomination sociale de « Westfield Real Estate Investment Trust » pour « Artis Real Estate Investment Trust ». Le 14 mai 2009, les porteurs de parts ont autorisé les fiduciaires d'Artis à apporter certaines modifications à la déclaration de fiducie d'Artis, lesquelles, si elles étaient mises en application, auraient pour effet de convertir Artis en une fiducie à capital fixe. Au 15 mars 2010, les fiduciaires d'Artis n'avaient pas encore mis en application lesdites modifications.

Certains des titres de la FPI sont inscrits à la cote de la Bourse de Toronto (la « TSX »). Les parts de fiducie de la FPI (les « parts ») se négocient sous le symbole AX.UN, et les débentures convertibles de série A, de série B, de série C et de série E de la FPI se négocient sous les symboles AX.DB.A, AX.DB.B, AX.DB.C et AX.DB.E, respectivement. Au 15 mars 2010, il y avait 44 187 568 parts d'Artis en circulation et 490 286 options d'Artis en cours (se reporter à la rubrique « Parts émises et en circulation » pour un complément d'information).

PRINCIPAUX OBJECTIFS

Artis cible les marchés primaires et les marchés secondaires en croissance dans l'Ouest canadien. La FPI s'intéresse exclusivement aux immeubles commerciaux, à savoir les commerces de détail, les immeubles de bureaux et les immeubles industriels, qui comptent des locataires importants.

Les principaux objectifs de la FPI sont les suivants :

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

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

SOMMAIRE DU PORTEFEUILLE

Au 31 décembre 2009, le portefeuille de la FPI était composé de 96 immeubles commerciaux situés dans l'Ouest canadien, d'une superficie locative brute (la « SLB ») totalisant environ 6,81 millions de pieds carrés (pi²).

Taux d'occupation par province

Province	T4 08	T1 09 ¹	T2 09 ¹	T3 09 ¹	T4 09 ¹	% réservé ^{1,2}
Alberta	95,7 %	95,0 %	95,4 %	95,2 %	96,5 %	97,6 %
Colombie-Britannique	99,0 %	89,9 %	89,9 %	100,0 %	83,5 %	100,0 %
Manitoba	96,9 %	97,1 %	97,8 %	97,2 %	98,2 %	98,2 %
Saskatchewan	99,2 %	99,8 %	100,0 %	99,6 %	99,6 %	99,6 %
Total du portefeuille	96,5 %	95,8 %	96,2 %	96,4 %	96,6 %	98,1 %

Taux d'occupation par type d'actif

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

1. Excluant des immeubles actuellement en cours de réaménagement.

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

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

	Alberta		Colombie-Britannique		Manitoba		Saskatchewan	
	SLB	%	SLB	%	SLB	%	SLB	%
2010	394	12,4 %	28	5,3 %	583	22,1 %	77	16,2 %
2011	519	16,3 %	11	2,1 %	399	15,1 %	53	11,1 %
2012	248	7,8 %	82	15,7 %	299	11,4 %	14	3,0 %
2013	471	14,8 %	22	4,2 %	362	13,7 %	120	25,2 %
2014	246	7,8 %	49	9,4 %	463	17,6 %	78	16,4 %
2015 et par la suite	1 160	36,5 %	209	40,0 %	404	15,3 %	132	27,7 %
	3 038	95,6 %	401	76,7 %	2 510	95,2 %	474	99,6 %
Baux au mois	4	0,1 %	-	0,0 %	17	0,6 %	-	0,0 %
Locaux inoccupés	135	4,3 %	122	23,3 %	111	4,2 %	2	0,4 %
Total de la SLB	3 177	100,0 %	523	100,0 %	2 638	100,0 %	476	100,0 %
Superficie réservée								
2010	55,0 %		23,4 %		26,8 %		37,1 %	
2011	17,4 %		0,0 %		16,6 %		0,0 %	

Baux arrivant à expiration

2010	11,80 \$	16,60 \$	7,84 \$	13,42 \$
2011	15,60 \$	13,57 \$	7,92 \$	15,40 \$
2012	19,27 \$	16,47 \$	7,25 \$	18,36 \$
2013 et par la suite	17,33 \$	15,69 \$	7,24 \$	17,58 \$
Total	16,48 \$	15,85 \$	7,49 \$	16,68 \$

Loyers du marché

2010	13,51 \$	17,79 \$	8,41 \$	15,32 \$
2011	16,26 \$	14,79 \$	8,51 \$	16,48 \$
2012	17,63 \$	17,46 \$	8,60 \$	19,56 \$
2013 et par la suite	19,81 \$	18,05 \$	7,82 \$	19,17 \$
Total	18,21 \$	17,82 \$	8,16 \$	18,26 \$

Hausse du taux de location

2010	14,5 %	7,2 %	7,3 %	14,2 %
2011	4,2 %	9,0 %	7,4 %	7,0 %
2012	(8,5) %	6,0 %	18,6 %	6,5 %
2013 et par la suite	14,3 %	15,0 %	8,0 %	9,0 %
Total	10,5 %	12,4 %	8,9 %	9,5 %

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

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

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

	Immeubles de bureaux		Commerces de détail		Immeubles industriels		Total	
	SLB	%	SLB	%	SLB	%	SLB	%
2010	316	13,3 %	313	16,1 %	453	18,2 %	1 082	15,9 %
2011	406	17,1 %	234	12,0 %	342	13,7 %	982	14,4 %
2012	235	9,9 %	181	9,3 %	227	9,1 %	643	9,4 %
2013	361	15,2 %	253	13,0 %	361	14,5 %	975	14,3 %
2014	120	5,1 %	244	12,5 %	472	18,9 %	836	12,3 %
2015 et par la suite	789	33,3 %	668	34,3 %	448	18,0 %	1 905	28,0 %
	2 227	93,9 %	1 893	97,2 %	2 303	92,4 %	6 423	94,3 %
Baux au mois	13	0,5 %	1	0,0 %	7	0,3 %	21	0,3 %
Locaux inoccupés	133	5,6 %	54	2,8 %	183	7,3 %	370	5,4 %
Total de la SLB	2 373	100,0 %	1 948	100,0 %	2 493	100,0 %	6 814	100,0 %
Superficie réservée								
2010		13,2 %		61,5 %		35,8 %		37,7 %
2011		38,5 %		0,0 %		0,0 %		15,9 %
Baux arrivant à expiration								
2010	14,28 \$		12,02 \$		5,02 \$		9,90 \$	
2011	15,81 \$		16,43 \$		5,74 \$		12,45 \$	
2012	17,18 \$		18,13 \$		5,46 \$		13,31 \$	
2013 et par la suite	17,98 \$		17,20 \$		6,96 \$		13,89 \$	
Total	16,98 \$		16,30 \$		6,25 \$		12,93 \$	
Loyers du marché								
2010	15,84 \$		13,35 \$		5,59 \$		11,00 \$	
2011	15,08 \$		19,25 \$		6,57 \$		13,11 \$	
2012	14,90 \$		20,68 \$		6,21 \$		13,45 \$	
2013 et par la suite	19,48 \$		20,06 \$		8,01 \$		15,66 \$	
Total	17,68 \$		18,86 \$		7,14 \$		14,24 \$	
Hausse du taux de location								
2010	10,9 %		11,1 %		11,4 %		11,1 %	
2011	(4,6) %		17,2 %		14,5 %		5,3 %	
2012	(13,3) %		14,1 %		13,7 %		1,1 %	
2013 et par la suite	8,3 %		16,6 %		15,1 %		12,7 %	
Total	4,1 %		15,7 %		14,2 %		10,1 %	

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

	Immeubles de bureaux à Calgary		Autres immeubles de bureaux		Total	
	SLB	%	SLB	%	SLB	%
2010	73	5,5 %	243	23,5 %	316	13,3 %
2011	264	19,7 %	142	13,7 %	406	17,1 %
2012	134	10,0 %	101	9,7 %	235	9,9 %
2013	292	21,8 %	69	6,7 %	361	15,2 %
2014	50	3,7 %	70	6,7 %	120	5,1 %
2015 et par la suite	447	33,5 %	342	33,0 %	789	33,3 %
	1 260	94,2 %	967	93,3 %	2 227	93,9 %
Baux au mois	2	0,2 %	11	1,1 %	13	0,5 %
Locaux inoccupés	75	5,6 %	58	5,6 %	133	5,6 %
Total de la SLB	1 337	100,0 %	1 036	100,0 %	2 373	100,0 %
Superficie réservée						
2010		23,7 %		7,7 %		13,2 %
2011		34,1 %		16,3 %		38,5 %

Immeubles de bureaux à Calgary	Baux arrivant à expiration	Loyers du marché	Hausse du taux de location
2010	14,72 \$	14,73 \$	0,1 %
2011	16,99 \$	15,60 \$	(8,2) %
2012	20,26 \$	13,99 \$	(30,9) %
2013 et par la suite	19,35 \$	20,97 \$	8,4 %
Total	18,69 \$	18,74 \$	0,3 %

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

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

Artis Real Estate Investment Trust – Rapport de gestion annuel 2009
Tous les montants sont en milliers de dollars, sauf indication contraire

Immeubles par municipalité au 31 décembre 2009 (en milliers de pi²)

Municipalité	Immeuble ¹	Type d'actif	Superficie locative	Pourcentage de participation	Quote-part de la superficie locative détenue	Taux d'occupation %	% réservé ²
Burnaby	Kincaid Building	Immeuble de bureaux	182	50 %	91	100,0 %	100,0%
Burnaby – total			182		91	100,0 %	100,0%
Calgary	417-14th Street Building	Immeuble de bureaux	18	100 %	18	100,0 %	100,0 %
	Britannia Building	Immeuble de bureaux	132	100 %	132	92,4 %	93,8 %
	Campana Place	Immeuble de bureaux	50	100 %	50	93,9 %	96,0 %
	Centre 15	Immeuble de bureaux	76	100 %	76	81,9 %	86,7 %
	Centre 70 Building	Immeuble de bureaux	132	85 %	112	89,1 %	92,3 %
	Heritage Square	Immeuble de bureaux	315	100 %	315	98,5 %	98,5 %
	Hillhurst Building	Immeuble de bureaux	63	100 %	63	68,8 %	72,6 %
	Honeywell Building	Immeuble industriel	62	100 %	62	100,0 %	100,0 %
	Horizon Heights	Commerces de détail	74	100 %	74	95,8 %	95,8 %
	Maynard Technology Centre	Immeuble industriel	153	100 %	153	100,0 %	100,0 %
	McCall Lake Industrial	Immeuble industriel	91	100 %	91	100,0 %	100,0 %
	Northwest Centre I & II	Immeuble de bureaux	78	100 %	78	100,0 %	100,0 %
	Paramount Building	Immeuble de bureaux	68	100 %	68	98,5 %	98,5 %
	Sierra Place	Immeuble de bureaux	89	100 %	89	87,6 %	89,4 %
	Southwood Corner	Commerces de détail	121	100 %	121	92,0 %	100,0 %
	Sunridge Home Outfitters	Commerces de détail	51	100 %	51	100,0 %	100,0 %
	Sunridge Spectrum	Commerces de détail	129	100 %	129	100,0 %	100,0 %
	TransAlta Place	Immeuble de bureaux	337	100 %	337	100,0 %	100,0 %
Calgary – total			2 039		2 019	95,6 %	96,8 %
Coquitlam	King Edward Centre	Commerces de détail	82	100 %	82	100,0 %	100,0 %
Coquitlam – total			82		82	100,0 %	100,0 %
Delta	Cliveden Building	Immeuble industriel	139	50 %	70	0,0 %	100,0 %
	Delta Shoppers Mall	Commerces de détail	75	100 %	75	100,0 %	100,0 %
Delta – total			214		145	51,8 %	100,0 %
Edmonton	8220 Davies Road	Immeuble industriel	14	100 %	14	100,0 %	100,0 %
	Clareview Town Centre	Commerces de détail	56	100 %	56	100,0 %	100,0 %
	Delta Centre	Immeuble industriel	35	100 %	35	100,0 %	100,0 %
	Mayfield Industrial Plaza	Immeuble industriel	24	100 %	24	89,2 %	100,0 %
	North City Centre	Commerces de détail	105	100 %	105	100,0 %	100,0 %
Edmonton – total			234		234	98,9 %	100,0 %
Edson	Edson Shoppers	Commerces de détail	20	100 %	20	100,0 %	100,0 %
Edson – total			20		20	100,0 %	100,0 %
Estevan	Estevan Sobeys	Commerces de détail	38	100 %	38	100,0 %	100,0 %
Estevan – total			38		38	100,0 %	100,0 %

Artis Real Estate Investment Trust – Rapport de gestion annuel 2009
Tous les montants sont en milliers de dollars, sauf indication contraire

Immeubles par municipalité au 31 décembre 2009 (en milliers de pi²) (suite)

Municipalité	Immeuble ¹	Type d'actif	Superficie locative	Pourcentage de participation	Quote-part de la superficie locative détenue	Taux d'occupation %	% réservé ²
Fort McMurray	100 Signal Road	Commerces de détail	14	100 %	14	100,0 %	100,0 %
	Northern Lights Shopping Centre - I	Commerces de détail	18	100 %	18	100,0 %	100,0 %
	Northern Lights Shopping Centre - II	Commerces de détail	31	100 %	31	100,0 %	100,0 %
	Signal Centre	Commerces de détail	15	100 %	15	100,0 %	100,0 %
	Tide Centre	Commerces de détail	18	100 %	18	100,0 %	100,0 %
	Woodlands Centre	Commerces de détail	63	100 %	63	100,0 %	100,0 %
	Fort McMurray – total			159		159	100,0 %
Grand Prairie	Brick Centre	Commerces de détail	46	100 %	46	100,0 %	100,0 %
	Gateway Power Centre	Commerces de détail	61	100 %	61	100,0 %	100,0 %
	Sears Centre	Commerces de détail	131	100 %	131	100,0 %	100,0 %
Grand Prairie – total			238		238	100,0 %	100,0 %
Medicine Hat	Southview Centre	Commerces de détail	162	100 %	162	100,0 %	100,0 %
Medicine Hat – total			162		162	100,0 %	100,0 %
Moose Jaw	Moose Jaw Sobeys	Commerces de détail	38	100 %	38	100,0 %	100,0 %
Moose Jaw – total			38		38	100,0 %	100,0 %
Nanaimo	488 Albert Street	Immeuble de bureaux	30	100 %	30	100,0 %	100,0 %
	6475 Metral Drive	Immeuble de bureaux	39	100 %	39	100,0 %	100,0 %
	Aulds Corner	Commerces de détail	36	100 %	36	100,0 %	100,0 %
Nanaimo – total			105		105	100,0 %	100,0 %
Nisku	Pepco Building	Immeuble industriel	23	100 %	23	100,0 %	100,0 %
Nisku – total			23		23	100,0 %	100,0 %

Artis Real Estate Investment Trust – Rapport de gestion annuel 2009
Tous les montants sont en milliers de dollars, sauf indication contraire

Immeubles par municipalité au 31 décembre 2009 (en milliers de pi²) (suite)

Municipalité	Immeuble ¹	Type d'actif	Superficie locative	Pourcentage de participation	Quote-part de la superficie locative détenue	Taux d'occupation %	% réservé ²
Red Deer	Bower Centre	Immeuble industriel	126	100 %	126	97,0 %	100,0 %
	Millennium Centre	Immeuble de bureaux	149	100 %	149	92,0 %	92,0 %
Red Deer – total			275		275	94,3 %	95,7 %
Regina	Capital City Centre	Commerces de détail	44	100 %	44	100,0 %	100,0 %
	East Landing Mall	Commerces de détail	41	100 %	41	95,3 %	95,3 %
	East Landing Plaza	Commerces de détail	24	100 %	24	100,0 %	100,0 %
	Fleet Street Crossing	Commerces de détail	38	100 %	38	100,0 %	100,0 %
	Shoppers Landmark Centre	Commerces de détail	49	100 %	49	100,0 %	100,0 %
	Strathcona Shoppers Centre	Commerces de détail	22	100 %	22	100,0 %	100,0 %
	West Landing Mall	Commerces de détail	39	100 %	39	100,0 %	100,0 %
Regina – total			257		257	99,3 %	99,3 %
Saskatoon	Canarama Mall	Commerces de détail	66	100 %	66	100,0 %	100,0 %
	Circle 8 Centre	Commerces de détail	77	100 %	77	100,0 %	100,0 %
Saskatoon – total			143		143	100,0 %	100,0 %
St. Albert	Liberton Square	Commerces de détail	21	100 %	21	85,1 %	100,0 %
St. Albert – total			21		21	85,1 %	100,0 %
Winnipeg	100 Omands Creek Boulevard	Immeuble industriel	50	100 %	50	100,0 %	100,0 %
	1000-1020 Powell Ave. & 1499-1501 King Edward Street	Immeuble industriel	27	100 %	27	100,0 %	100,0 %
	1093 Sherwin Road	Immeuble industriel	175	100 %	175	100,0 %	100,0 %
	120-144 Bannister Road	Immeuble industriel	32	100 %	32	62,5 %	62,5 %
	1420 Clarence Avenue	Immeuble industriel	17	100 %	17	100,0 %	100,0 %
	1431 Church Avenue	Immeuble industriel	51	100 %	51	100,0 %	100,0 %
	1475 King Edward Street	Immeuble industriel	5	100 %	5	100,0 %	100,0 %
	1595 Buffalo Place	Immeuble industriel	73	100 %	73	100,0 %	100,0 %
	1658-1680 Church Avenue	Immeuble industriel	91	100 %	91	100,0 %	100,0 %
	1681-1703 Dublin Avenue	Immeuble industriel	22	100 %	22	100,0 %	100,0 %
	1717 Dublin Avenue	Immeuble industriel	30	100 %	30	100,0 %	100,0 %
	1750 Inkster Boulevard	Immeuble industriel	196	100 %	196	100,0 %	100,0 %
	1810 Dublin Avenue	Immeuble industriel	22	100 %	22	100,0 %	100,0 %
	1832 King Edward Street	Immeuble industriel	74	100 %	74	100,0 %	100,0 %
	2030 Notre Dame Avenue	Immeuble industriel	108	100 %	108	100,0 %	100,0 %
	2061 & 2065 Notre Dame Ave.	Immeuble industriel	51	100 %	51	100,0 %	100,0 %
	2110-2130 Notre Dame Ave.	Immeuble industriel	82	100 %	82	94,0 %	94,0 %
	27-81 Plymouth Street	Immeuble industriel	91	100 %	91	100,0 %	100,0 %
	500 Berry Street	Immeuble industriel	8	100 %	8	100,0 %	100,0 %
	530-538 Berry Street	Immeuble industriel	11	100 %	11	100,0 %	100,0 %
	8-30 Plymouth Street	Immeuble industriel	37	100 %	37	100,0 %	100,0 %
	850 Empress Street	Immeuble industriel	26	100 %	26	100,0 %	100,0 %
	951-977 Powell Avenue	Immeuble industriel	54	100 %	54	100,0 %	100,0 %
	CDI College Building	Immeuble de bureaux	24	100 %	24	100,0 %	100,0 %
	Grain Exchange Building	Immeuble de bureaux	236	100 %	236	91,2 %	91,2 %
	Hamilton Building	Immeuble de bureaux	66	100 %	66	100,0 %	100,0 %
	Johnston Terminal	Immeuble de bureaux	72	100 %	72	99,9 %	99,9 %
	Keewatin Distribution Centre	Immeuble industriel	202	100 %	202	100,0 %	100,0 %

Artis Real Estate Investment Trust – Rapport de gestion annuel 2009
Tous les montants sont en milliers de dollars, sauf indication contraire

Immeubles par municipalité au 31 décembre 2009 (en milliers de pi²) (suite)

Municipalité	Immeuble ¹	Type d'actif	Superficie locative	Pourcentage de participation	Quote-part de la superficie locative détenue	Taux d'occupation %	% réservé ²
		Immeuble de bureaux	76	100 %	76	100,0 %	100,0 %
	MTS Call Centre Building						
	Poplar Industrial Park	Immeuble industriel	71	100 %	71	100,0 %	100,0 %
	Prudential Business Park 1	Immeuble industriel	42	100 %	42	100,0 %	100,0 %
	Prudential Business Park 2	Immeuble industriel	39	100 %	39	100,0 %	100,0 %
	Prudential Business Park 3	Immeuble industriel	48	100 %	48	100,0 %	100,0 %
	Reenders Square	Commerces de détail	66	100 %	66	96,2 %	96,2 %
	West Logan Place	Immeuble industriel	68	100 %	68	100,0 %	100,0 %
	Winnipeg Square	Immeuble de bureaux	547	38 %	208	98,1 %	98,1 %
	Winnipeg Square	Commerces de détail	57	38 %	22	90,2 %	90,2 %
Winnipeg – total			2 947		2 573	98,2 %	98,2 %
Total			7 177		6 623	96,6 %	98,1 %

1. Excluant des immeubles actuellement en cours de réaménagement.

2. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction des baux signés au 31 décembre 2009.

Artis Real Estate Investment Trust – Rapport de gestion annuel 2009
Tous les montants sont en milliers de dollars, sauf indication contraire

Portefeuille par type d'actif au 31 décembre 2009 (en milliers de pi²)

Type d'actif	Municipalité	Nombre d'immeubles	Quote-part de la superficie		Taux d'occupation %	% réservé ¹
			locative	% de la SLB détenue du portefeuille		
Immeubles industriels						
	Calgary	3	306	4,5 %	100,0 %	100,0 %
	Delta	1	70	1,0 %	0,0 %	100,0 %
	Edmonton	3	73	1,1 %	96,5 %	100,0 %
	Nisku	1	23	0,3 %	100,0 %	100,0 %
	Red Deer	1	126	1,8 %	97,0 %	100,0 %
	Winnipeg	29	1,804	26,6 %	99,1 %	99,1 %
Immeubles industriels – total		38	2,402	35,3%	96,1 %	99,3 %
Immeubles de bureaux						
	Burnaby	1	91	1,3 %	100,0 %	100,0 %
	Calgary	11	1,338	19,6 %	94,4 %	95,4 %
	Nanaimo	2	68	1,0 %	100,0 %	100,0 %
	Red Deer	1	149	2,2 %	92,0 %	92,0 %
	Winnipeg	6	681	10,0 %	96,4 %	96,4 %
Immeubles de bureaux – total		21	2,327	34,1%	95,2 %	95,8 %
Commerces de détail						
	Calgary	4	376	5,5 %	96,6 %	99,2 %
	Coquitlam	1	82	1,2 %	100,0 %	100,0 %
	Delta	1	75	1,1 %	100,0 %	100,0 %
	Edmonton	2	161	2,3 %	100,0 %	100,0 %
	Edson	1	20	0,3 %	100,0 %	100,0 %
	Estevan	1	38	0,6 %	100,0 %	100,0 %
	Fort McMurray	6	159	2,3 %	100,0 %	100,0 %
	Grand Prairie	3	238	3,5 %	100,0 %	100,0 %
	Medicine Hat	1	162	2,4 %	100,0 %	100,0 %
	Moose Jaw	1	38	0,6 %	100,0 %	100,0 %
	Nanaimo	1	36	0,5 %	100,0 %	100,0 %
	Regina	7	258	3,8 %	99,3 %	99,3 %
	Saskatoon	2	143	2,1 %	100,0 %	100,0 %
	St. Albert	1	21	0,3 %	85,1 %	100,0 %
	Winnipeg	1	87	1,3 %	94,7 %	94,7 %
Commerces de détail – total		33	1 894	27,8%	98,8 %	99,5 %
		92	6 623	97,2 %	96,6 %	98,1 %

Immeubles en cours de réaménagement

Type d'actif	Municipalité	Nombre d'immeubles	Quote-part de la superficie		Immeuble	% réservé/ taux d'occupation ¹
			locative	% de la SLB détenue du portefeuille		
Immeuble industriel	Airdrie	1	25	0,4 %	Airdrie Flex-Industrial	16,7 %
Immeuble de bureaux	Burnaby	1	47	0,7 %	Willingdon Green	56,4 %
Commerces de détail	Nanaimo	1	54	0,8 %	6461 Metral Drive	40,9 %
Immeuble industriel	Winnipeg	1	65	0,9 %	801 Century Street	46,8 %
Immeubles en cours de réaménagement – total		4	191	2,8 %		
Portefeuille – total		96	6 814	100,0 %		

1. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction des baux signés au 31 décembre 2009.

FAITS SAILLANTS DE L'EXERCICE 2009

CROISSANCE DU PORTEFEUILLE

Au cours de 2009, Artis a acquis 16 immeubles commerciaux et cédé neuf immeubles commerciaux.

	Immeubles de bureaux		Commerces de détail		Immeubles industriels		Total	
	Nombre d'immeubles	Milliers de pi ²	Nombre d'immeubles	Milliers de pi ²	Nombre d'immeubles	Milliers de pi ²	Nombre d'immeubles	Milliers de pi ²
Portefeuille d'immeubles au 31 décembre 2008	26	2 749	37	2 063	26	1 736	89	6 548
Cession d'immeubles au premier trimestre de 2009	(1)	(35)	-	-	-	-	(1)	(35)
Cession d'immeubles au deuxième trimestre de 2009	(2)	(132)	(1)	(86)	-	-	(3)	(218)
Cession d'immeubles au troisième trimestre de 2009	(1)	(14)	(1)	(18)	-	-	(2)	(32)
Cession d'immeubles au quatrième trimestre de 2009	(1)	(286)	(1)	(11)	(1)	(60)	(3)	(357)
Acquisition d'immeubles au quatrième trimestre de 2009	1	91	-	-	15	817	16	908
Total pour 2009	(4)	(376)	(3)	(115)	14	757	7	266
Portefeuille d'immeubles au 31 décembre 2009	22	2 373	34	1 948	40	2 493	96	6 814

Acquisitions d'immeubles

Au cours de 2009, Artis a acquis le portefeuille d'immeubles industriels de Winnipeg, qui se compose de 13 immeubles industriels légers à usages et locataires multiples situés à Winnipeg, au Manitoba. Ce portefeuille a une superficie locative nette de plus de 721 000 pieds carrés, et son taux d'occupation au moment de l'acquisition était de 92,3 % (compte non tenu d'un immeuble considéré comme étant en cours d'aménagement). La clôture de la transaction a eu lieu le 29 octobre 2009. Artis a également fait l'acquisition d'une participation de 50 % dans l'immeuble Cliveden et dans l'immeuble Kincaid, qui sont situés respectivement à Delta et à Burnaby, en Colombie-Britannique. La clôture de la transaction a eu lieu le 15 décembre 2009.

Cession d'immeubles

Au cours de 2009, la FPI a vendu les immeubles suivants : Plainsman Building, Airways Business Plaza et Glenmore Commerce Court, McKnight Village Mall, Albert Street Mall, Bridges Place, Willowglen Business Park, Franklin Showcase Warehouse et Raleigh Shopping Centre. Le produit de la vente de ces immeubles, déduction faite des frais, s'est chiffré à 100 545 \$. L'acheteur a pris en charge des emprunts hypothécaires de 52 717 \$, et la FPI a réglé une tranche de 6 228 \$ des emprunts hypothécaires existants. La contrepartie reçue à la vente des immeubles Airways Business Plaza et Glenmore Commerce Court comprenait également un billet d'un montant de 1 800 \$.

Résiliation des conventions relatives à Interplex II et Interplex III

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

ASSUJETTISSEMENT À L'IMPÔT

Au cours de 2008, la FPI a mis en œuvre des activités de restructuration afin d'assurer son respect des lois fédérales régissant l'imposition des fiducies dont les parts sont cotées ou négociées en Bourse. En raison de ces activités de restructuration, la FPI est d'avis qu'elle a satisfait aux conditions prescrites tout au long de l'exercice terminé le 31 décembre 2009.

ACTIVITÉS DE FINANCEMENT

Placement de titres

Le 31 juillet 2009, Artis a émis 555 555 parts au prix de 9,00 \$ la part, pour un produit totalisant 5 000 \$, dans le cadre d'un placement privé non effectué par l'entremise de courtiers.

Le 6 octobre 2009, Artis a émis 3 400 000 parts au prix de 9,00 \$ la part, pour un produit brut totalisant 30 600 \$. Le 22 octobre 2009, le consortium financier a exercé en totalité son option de surallocation, et 510 000 parts supplémentaires ont été émises, pour un produit brut de 4 590 \$.

Placement de débetures convertibles de série E

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

Financement hypothécaire et remboursements hypothécaires

Au cours de 2009, Artis a remboursé un montant de 41 569 \$ au titre des emprunts hypothécaires et autres emprunts, dont une tranche de 40 000 \$ visait le remboursement de trois emprunts hypothécaires financés par le vendeur, et elle a obtenu un nouveau financement hypothécaire d'un montant de 11 643 \$.

DISTRIBUTIONS

En 2009, Artis a versé des distributions totales de 36 737 \$ aux porteurs de parts, et AXLP, la filiale de la FPI, a distribué 261 \$ aux porteurs de parts de catégorie B.

PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES

en milliers de dollars, sauf les montants par part

	Exercices terminés les	
	31 décembre	
	2009	2008
Produits	136 853 \$	131 632 \$
Bénéfice net d'exploitation des immeubles	93 363 \$	91 081 \$
Perte de l'exercice	(9 189) \$	(6 952) \$
Perte par part, de base	(0,27) \$	(0,22) \$
Distributions (incluant les parts de catégorie B)	36 998 \$	35 123 \$
Distributions par part	1,08 \$	1,07 \$
Bénéfice distribuable	50 690 \$	55 170 \$
Bénéfice distribuable par part	1,48 \$	1,68 \$
Bénéfice distribuable – ratio de distribution	73,0 %	63,7 %
Fonds provenant de l'exploitation	52 353 \$	54 600 \$
Fonds provenant de l'exploitation par part	1,53 \$	1,66 \$
Fonds provenant de l'exploitation – ratio de distribution	70,6 %	64,5 %
Nombre moyen pondéré de parts :		
Nombre moyen pondéré de parts (de base)	33 915	32 089
Nombre moyen pondéré de parts (de base) incluant les parts de catégorie B	34 166	32 810

1. Les résultats pour 2008 ont été retraités. Se reporter à la note 2b des états financiers consolidés pour les exercices terminés les 31 décembre 2009 et 2008.

Artis a fait l'acquisition de 16 immeubles productifs de revenu en 2009 et de neuf immeubles productifs de revenu en 2008. En raison de ces acquisitions ainsi que de la croissance des produits des immeubles comparables, Artis a augmenté ses produits tirés des activités poursuivies de 5 221 \$, ou 4,0 %, en 2009 par rapport à 2008. Le bénéfice net d'exploitation des immeubles tiré des activités poursuivies s'est accru de 2 282 \$, ou 2,5 %, par rapport à 2008.

Le bénéfice distribuable a diminué de 4 480 \$, ou 8,1 %, d'un exercice à l'autre. Cette baisse est imputable à l'incidence des cessions effectuées en 2009, à l'augmentation de l'amortissement des frais de location, et à la réduction des loyers provenant d'un immeuble découlant du règlement de la convention relative à Interplex II. Les fonds provenant de l'exploitation ont reculé de 2 247 \$, ou 4,1 %, d'un exercice à l'autre. Cette baisse est due à l'incidence des cessions qui ont eu lieu en 2009 et à la réduction des loyers provenant d'un immeuble découlant du règlement de la convention relative à Interplex II. Le bénéfice distribuable par part de base a diminué de 0,20 \$, ou 11,9 %, par rapport aux résultats de 2008. Les fonds provenant de l'exploitation de base ont diminué de 0,13 \$, ou 7,8 %, par rapport aux résultats de 2008. En raison de l'émission de nouvelles parts, des parts émises en échange de parts de catégorie B et de la conversion de débentures convertibles, déduction faite des rachats dans le cadre d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités, le nombre de parts de base en circulation pris en compte dans le calcul du bénéfice distribuable et des fonds provenant de l'exploitation a augmenté, ce qui a contribué à la baisse des résultats par part au chapitre du bénéfice distribuable et des fonds provenant de l'exploitation. La direction prévoit une amélioration des résultats en 2010, en raison des capitaux investis dans de nouveaux actifs productifs de revenu.

ANALYSE DES RÉSULTATS D'EXPLOITATION

en milliers de dollars, sauf les montants par part

	Trimestres terminés les 31 décembre				Exercices terminés les 31 décembre			
	2009	% des produits	2008 ¹	% des produits	2009	% des produits	2008 ¹	% des produits
Produits	35 243 \$		35 143 \$		136 853 \$		131 632 \$	
Charges d'exploitation des immeubles	11 590	32,9 %	11 521	32,8 %	43 490	31,8 %	40 551	30,8 %
Bénéfice net d'exploitation des immeubles	23 653	67,1 %	23 622	67,2 %	93 363	68,2 %	91 081	69,2 %
Intérêts	10 438	29,6 %	10 100	28,7 %	40 100	29,3 %	38 551	29,3 %
	13 215		13 522		53 263		52 530	
Charges (produits) :								
Siège social	1 330	3,8 %	1 350	3,8 %	4 524	3,3 %	4 969	3,8 %
Amortissement	13 286		13 676		54 253		53 812	
(Gain) perte non réalisé(e) au titre des dérivés sur marchandises	(95)		68		466		(223)	
	14 521		15 094		59 243		58 558	
Perte avant éléments suivants	(1 306)		(1 572)		(5 980)		(6 028)	
Perte à la résiliation de la convention relative à Interplex II	-		-		(7 287)		-	
Charge d'impôts futurs	-		291		(10 895)		(580)	
Part des porteurs sans contrôle	-		(71)		40		(268)	
Bénéfice (perte) provenant des activités abandonnées	5 446		223		14 933		(76)	
Bénéfice (perte) pour la période	4 140 \$		(1 129) \$		(9 189) \$		(6 952) \$	
Bénéfice (perte) par part, de base	0,11 \$		(0,03) \$		(0,27) \$		(0,22) \$	
Bénéfice (perte) par part, dilué(e)	0,11 \$		(0,03) \$		(0,27) \$		(0,22) \$	
Nombre moyen pondéré de parts :								
De base	37 138		32 361		33 915		32 089	
Dilué	37 138		32 361		33 915		32 089	

1. Les résultats pour 2008 ont été retraités. Se reporter à la note 2b des états financiers consolidés pour les exercices terminés les 31 décembre 2009 et 2008.

PRODUITS ET BÉNÉFICE NET D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES

Les produits comprennent tous les montants reçus des locataires aux termes de contrats de location, y compris les loyers de base, le stationnement, les charges d'exploitation et les recouvrements d'impôts fonciers, de même que les ajustements de loyer selon la méthode linéaire et les ajustements en fonction de loyers supérieurs ou inférieurs au marché, conformément aux PCGR.

Conformément aux PCGR, Artis constate les hausses de loyer par paliers de manière linéaire sur toute la durée du bail non résiliable. En 2009, des ajustements de loyer de 1 738 \$ (340 \$ au quatrième trimestre de 2009) ont été comptabilisés, comparativement à 1 960 \$ (459 \$ au quatrième trimestre de 2008) en 2008.

Lors de l'acquisition d'immeubles, Artis comptabilise les actifs et les passifs incorporels découlant des contrats de location dont les loyers sont supérieurs ou inférieurs au marché. Ces actifs et passifs incorporels sont amortis sur la durée des contrats de location connexes. Lorsqu'un contrat de location est résilié avant la fin de la durée du bail, la FPI radie le solde non amorti de ces actifs et passifs incorporels. Artis a fait l'acquisition de 16 immeubles commerciaux en 2009 et de neuf immeubles commerciaux en 2008; les loyers existants de certaines de ces acquisitions étaient considérés comme inférieurs au marché. Ces augmentations ont été contrebalancées par la cession de neuf immeubles commerciaux en 2009. Au cours de 2009, les ajustements aux loyers du marché se sont élevés à 12 303 \$ (2 744 \$ au quatrième trimestre de 2009), comparativement à 13 885 \$ (3 219 \$ au quatrième trimestre de 2008) en 2008.

En 2009, la FPI a comptabilisé un amortissement de 340 \$ (141 \$ au quatrième trimestre de 2009) en réduction des produits provenant des mesures incitatives à la prise à bail, comparativement à 110 \$ (110 \$ au quatrième trimestre de 2008) en 2008.

Des intérêts créditeurs de 1 865 \$ (483 \$ au quatrième trimestre de 2009) sont compris dans les produits de 2009, comparativement à 2 600 \$ (591 \$ au quatrième trimestre de 2008) en 2008.

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

CROISSANCE DU BÉNÉFICE NET D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES COMPARABLES

	Trimestres terminés les 31 décembre ¹		Exercices terminés les 31 décembre ¹	
	2009	2008	2009	2008
Produits	31 199 \$	31 377 \$	123 083 \$	121 936 \$
Charges d'exploitation des immeubles	9 995	10 279	38 512	38 290
Bénéfice net d'exploitation des immeubles	21 204	21 098	84 571	83 646
Ajouter (déduire) les ajustements aux produits hors trésorerie :				
Ajustement de loyers selon la formule linéaire	(226)	(187)	(1 315)	(1 473)
Amortissement des mesures incitatives à la prise à bail	139	108	336	108
Loyers supérieurs et inférieurs au marché	(2 554)	(3 050)	(10 841)	(13 120)
Bénéfice net d'exploitation des immeubles moins les ajustements aux produits hors trésorerie	18 563 \$	17 969 \$	72 751 \$	69 161 \$

1. La comparaison des immeubles comparables comprend seulement les immeubles productifs de revenu détenus le 1^{er} janvier 2008 et exclut les immeubles comptabilisés au titre des activités abandonnées.

En 2009, Artis a augmenté de 925 \$ (106 \$ au quatrième trimestre de 2009), ou de 1,1 % (0,5 % au quatrième trimestre de 2009), son bénéfice net d'exploitation des immeubles, comparativement à 2008. En outre, Artis a augmenté de 3 590 \$ (594 \$ au quatrième trimestre de 2009), ou de 5,2 % (3,3 % au quatrième trimestre de 2009), son bénéfice net d'exploitation des immeubles, moins les ajustements aux produits hors trésorerie par rapport à 2008. Ces améliorations découlent principalement de l'augmentation des loyers lors du renouvellement des baux, en particulier en Alberta. Le taux d'occupation des immeubles comparables au 31 décembre 2009 est en hausse de 0,4 % par rapport à 2008. Ces résultats ne comprennent pas l'incidence de la croissance réalisée au chapitre du renouvellement des baux des immeubles acquis au cours de l'exercice 2008.

Comparaison des taux d'occupation des immeubles comparables¹

	Aux 31 décembre	
	2009	2008
Manitoba	98,2 %	97,0 %
Saskatchewan	99,5 %	99,0 %
Alberta	96,3 %	96,4 %
Colombie-Britannique	100,0 %	100,0 %
Total	97,3 %	96,9 %

1. La comparaison des immeubles comparables comprend seulement les immeubles productifs de revenu détenus le 1^{er} janvier 2008 et exclut les immeubles comptabilisés au titre des activités abandonnées.

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

En 2009, les produits et le bénéfice net d'exploitation des immeubles tirés des activités poursuivies ont augmenté, et ce tant en ce qui a trait aux immeubles de commerces de détail qu'aux immeubles industriels. La croissance liée aux immeubles de commerces de détail tient principalement à l'acquisition de six immeubles de commerces de détail au premier semestre de 2008. En ce qui concerne les immeubles industriels, la croissance tient essentiellement aux acquisitions effectuées en 2008 et en 2009, plus particulièrement le portefeuille d'immeubles industriels de Winnipeg acquis d'ING le 29 octobre 2009. Pour ce qui est des immeubles de bureaux, le principal facteur ayant contribué à la croissance est l'augmentation des taux de location découlant du renouvellement des baux selon les loyers du marché, particulièrement en ce qui concerne les immeubles de bureaux de Calgary. La hausse des produits tirés des immeubles de bureaux a été neutralisée par les coûts de possession supplémentaires engagés en raison de la hausse du taux d'inoccupation moyen enregistrée en 2009.

	Exercices terminés les 31 décembre					
	2009			2008		
	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels
Produits	46 711 \$	71 178 \$	18 765 \$	46 475 \$	70 304 \$	14 254 \$
Charges d'exploitation des immeubles	13 146	24 027	6 317	13 367	22 903	4 281
Bénéfice net d'exploitation des immeubles	33 565 \$	47 151 \$	12 448 \$	33 108 \$	47 401 \$	9 973 \$
Quote-part du bénéfice net d'exploitation des immeubles	36,0 %	50,6 %	13,4 %	36,6 %	52,4 %	11,0 %

BÉNÉFICE NET D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES PAR PROVINCE

En 2009, les produits tirés des activités poursuivies ont augmenté dans les quatre provinces. Le bénéfice net d'exploitation des immeubles s'est accru dans toutes les provinces, sauf en Colombie-Britannique. Les activités d'acquisition effectuées en 2008 et en 2009 constituent le principal facteur de la croissance enregistrée au Manitoba, en Saskatchewan et en Colombie-Britannique. Dans cette dernière province, la hausse des produits a été neutralisée par les coûts de possession supplémentaires engagés en raison de la hausse du taux d'inoccupation moyen enregistrée en 2009. En Alberta, la croissance a découlé principalement de l'augmentation des taux de location lors du renouvellement des baux selon les loyers du marché, particulièrement en ce qui concerne les immeubles de bureaux de Calgary.

	Exercices terminés les 31 décembre							
	2009				2008			
	Manitoba	Saskatchewan	Alberta	Colombie-Britannique	Manitoba	Saskatchewan	Alberta	Colombie-Britannique
Produits	26 789 \$	11 557 \$	89 196 \$	9 112 \$	25 722 \$	10 984 \$	85 562 \$	8 765 \$
Charges d'exploitation des immeubles	12 126	3 493	24 607	3 264	11 229	3 364	23 163	2 795
Bénéfice net d'exploitation des immeubles	14 663 \$	8 064 \$	64 589 \$	5 848 \$	14 493 \$	7 620 \$	62 399 \$	5 970 \$
Quote-part du bénéfice net d'exploitation des immeubles	15,7 %	8,7 %	69,3 %	6,3 %	16,0 %	8,4 %	69,0 %	6,6 %

TAUX D'OCCUPATION DU PORTEFEUILLE ET ACTIVITÉS DE LOCATION

Les taux d'occupation ont une incidence sur les produits et sur le bénéfice net d'exploitation des immeubles de la FPI. Malgré les défis qu'a posés le ralentissement général de la croissance économique au Canada en 2009, le taux d'occupation du portefeuille d'Artis au 31 décembre 2009 était toujours très élevé à 96,6 % (excluant les immeubles actuellement en cours de réaménagement), soit une légère augmentation par rapport à 96,4 % au 30 septembre 2009 et à 96,5 % au 31 décembre 2008. Au 31 décembre 2009, le taux d'occupation, compte tenu des baux signés relativement aux locaux libres, était de 98,1 %. En ce qui concerne la superficie de 191 000 pieds carrés actuellement en cours de réaménagement, des baux ont été signés relativement à 43,6 % de la superficie locative.

En 2009, Artis a enregistré une croissance des produits et du bénéfice net d'exploitation des immeubles en raison des nouvelles locations et des renouvellements de location à des taux supérieurs aux taux en vigueur à l'échéance; pour l'exercice terminé le 31 décembre 2009, la croissance moyenne pondérée s'est établie à 10,3 %. Au quatrième trimestre de 2009, les immeubles industriels ont représenté 82,0 % des nouvelles locations effectuées au cours de la période, et seulement 48,0 % des renouvellements à l'échéance. Étant donné que les taux de location des immeubles industriels sont généralement inférieurs aux taux de location des immeubles de commerces de détail et des immeubles de bureaux, le taux d'occupation des immeubles industriels a entraîné une réduction de 13,8 % du taux moyen pondéré au quatrième trimestre de 2009. Le taux de croissance des renouvellements s'est établi à 16,0 % pour 2009 et à 9,1 % pour le quatrième trimestre de 2009.

	T1 09		T2 09		T3 09		T4 09		Cumul 2009	
	Taux de location en vigueur		Taux de location en vigueur		Taux de location en vigueur		Taux de location en vigueur		Taux de location en vigueur	
	Pi ²	\$	Pi ²	\$						
Nouvelle location/ renouvellement	208 628	14,01	\$ 203 408	12,11	\$ 229 529	14,03	\$ 204 571	9,86	\$ 846 136	12,91
Échéance	268 070	12,28	\$ 169 812	11,20	\$ 248 901	10,47	\$ 160 196	11,44	\$ 846 979	11,70
Variation		1,73	\$	0,91	\$	3,56	\$	(1,58)	\$	1,21
Variation en %		14,1	%	8,1	%	34,0	%	(13,8)	%	10,3
Variation en % pour les renouvellements uniquement		19,9	%	11,0	%	20,7	%	9,1	%	16,0

Les activités immobilières d'Artis sont réparties entre les quatre provinces de l'Ouest et les immeubles de bureaux, les commerces de détail et les immeubles industriels. Au 31 décembre 2009, les trois principaux types d'actifs du portefeuille de la FPI (par SLB) sont les immeubles industriels de Winnipeg, les immeubles de bureaux de Calgary et les immeubles de bureaux de Winnipeg.

Les immeubles industriels de Winnipeg représentent 27,4 % de l'ensemble du portefeuille par SLB. Le taux d'occupation du marché des immeubles industriels à Winnipeg, tel qu'il est publié par CBRE, était d'environ 4,9 % à la fin de 2009, comparativement à 4,6 % à la fin de 2008. Les taux de location sont demeurés stables en 2009 et se sont établis à 5,76 \$ le pied carré. Artis détient un immeuble industriel situé à Winnipeg; cet immeuble, dont la superficie est de 64 690 pieds carrés, est considéré comme en cours d'aménagement. Un nouveau contrat de location a été signé relativement à environ 47,0 % de cette superficie. Le taux d'occupation des autres immeubles de ce segment du portefeuille était de 99,1 % au 31 décembre 2009. Des contrats de location couvrant une superficie de 404 424 pieds carrés viendront à échéance en 2010, ce qui représente 5,6 % de la SLB du portefeuille; une proportion de 36,1 % de ces contrats a été renouvelée. Des contrats de location couvrant une superficie de 257 302 pieds carrés viendront à échéance en 2011, ce qui représente 3,8 % de la SLB du portefeuille.

Les immeubles de bureaux de Calgary représentent 19,6 % de l'ensemble du portefeuille en termes de SLB. Les immeubles de bureaux d'Artis sont des immeubles de catégories A, B et C, situés dans le centre-ville, dans le quartier Beltline et en banlieue. À la fin du quatrième trimestre de 2009, le taux d'occupation total du marché des immeubles de bureaux à Calgary, tel qu'il est publié par CBRE, s'élevait à 8,7 %. Bien qu'il puisse exister des différences entre les sous-marchés des immeubles de bureaux à Calgary, la direction est d'avis, qu'en général, le marché des immeubles de bureaux à Calgary continuera d'être mis à rude épreuve au cours des 18 à 24 prochains mois. Une hausse de l'offre a été enregistrée, et certains projets ne sont pas encore achevés. Au 31 décembre 2009, le taux d'occupation des immeubles de bureaux d'Artis situés à Calgary était de 94,4 %, et des baux avaient été signés relativement à 18,8 % des locaux vacants. Des contrats de location couvrant une superficie de 72 709 pieds carrés viendront à échéance en 2010, ce qui représente 1,1 % de la SLB du portefeuille; une proportion de 23,7 % de ces contrats a été renouvelée. Des contrats de location couvrant une superficie de 263 915 pieds carrés viendront à échéance en 2011, ce qui représente 4,1 % de la SLB du portefeuille; une proportion de 34,7 % de ces contrats a été renouvelée. Des contrats de location couvrant environ 34,4 % de la SLB des immeubles de bureaux de Calgary viendront à échéance en 2015 ou par la suite, tandis qu'une proportion de 26,7 % viendra à échéance en 2020 ou par la suite.

Les immeubles industriels de Winnipeg représentent 10,0 % de l'ensemble du portefeuille d'Artis en termes de SLB. Le taux d'inoccupation dans le marché des immeubles industriels à Winnipeg, tel qu'il est publié par CBRE, était de 8,1 % à la fin de 2009, comparativement à 7,5 % au 30 septembre 2009 et à 5,4 % à la fin de 2008. Les immeubles de catégories A et B situés au centre-ville ont affiché un taux d'occupation positif, qui a cependant été neutralisé par le taux d'occupation négatif des immeubles de catégorie C situés au centre-ville et en banlieue. Ce résultat découle principalement des nouveaux locaux à sous-louer disponibles dans le marché. Le portefeuille d'immeubles de bureaux de la FPI situés à Winnipeg a affiché un bon rendement, le taux d'inoccupation étant de 3,6 % à la fin de 2009, comparativement à 4,1 % au 30 septembre 2009 et à 4,2 % à la fin de 2008. Des contrats de location couvrant une superficie de 174 417 pieds carrés viendront à échéance en 2010, ce qui représente 2,6 % de la SLB du portefeuille; une proportion de 47,4 % de ces contrats a été renouvelée. Des contrats de location couvrant une superficie de 132 850 pieds carrés viendront à échéance en 2011, ce qui représente 1,9 % de la SLB du portefeuille; une proportion de 50,1 % de ces contrats a été renouvelée.

INTÉRÊTS

Les intérêts débiteurs de l'exercice considéré se rapportent aux emprunts hypothécaires et à d'autres emprunts garantis par les immeubles productifs de revenu, de même qu'aux débetures convertibles en circulation et au solde prélevé sur la facilité de crédit. Les intérêts débiteurs se sont accrus par rapport à 2008 en raison du financement hypothécaire additionnel obtenu dans le cadre des acquisitions en 2008 et en 2009, de l'émission de débetures convertibles supplémentaires et des montants prélevés sur la facilité de crédit. Conformément aux PCGR, les frais de financement sont inscrits en réduction de la dette connexe, et les intérêts et les frais de financement sont comptabilisés au moyen de la méthode du taux d'intérêt effectif.

Le taux d'intérêt effectif moyen pondéré de la FPI sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis par les immeubles pour l'exercice terminé le 31 décembre 2009 était de 5,56 %, comparativement à 5,52 % en 2008. Le taux d'intérêt nominal moyen pondéré au 31 décembre 2009 se chiffrait à 5,45 %, comparativement à 5,42 % au 31 décembre 2008.

Au moment de leur émission, les débetures convertibles sont réparties en fonction de leur composante capitaux propres et de leur composante passif, conformément aux PCGR. Artis a comptabilisé des intérêts débiteurs de 6 386 \$ (2 120 \$ au quatrième trimestre de 2009) sur la valeur comptable des débetures en circulation au cours de 2009, par rapport à 4 697 \$ (1 134 \$ au quatrième trimestre de 2008) en 2008.

CHARGES DU SIÈGE SOCIAL

	Trimestres terminés les		Exercices terminés les	
	31 décembre		31 décembre	
	2009	2008	2009	2008
Frais comptables, frais juridiques et frais de consultation	223 \$	192 \$	653 \$	758 \$
Frais de services-conseils	710	656	2 813	2 514
Frais de société ouverte	159	130	621	514
Charge liée à la rémunération à base de parts	8	144	160	567
Annulation d'options	-	-	(484)	-
Frais généraux et d'administration	230	228	761	616
Total des charges du siège social	1 330 \$	1 350 \$	4 524 \$	4 969 \$

En 2009, Artis et les porteurs d'options visant l'acquisition de parts ont convenu d'annuler un total de 1 212 800 options. Cette annulation a donné lieu à une écriture de contrepassation de la charge liée à la rémunération à base de parts de 484 \$ au cours de l'exercice. Les charges du siège social se sont élevées à 4 524 \$ (1 330 \$ au quatrième trimestre de 2009), ou 3,3 % (3,8 % au quatrième trimestre de 2009) des produits bruts en 2009, contre 4 969 \$ (1 350 \$ au quatrième trimestre de 2009), ou 3,8 % (3,8 % au quatrième trimestre de 2008), des produits bruts en 2008.

AMORTISSEMENT

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

Au moment de l'acquisition, Artis attribue une fraction du prix d'achat des immeubles aux immeubles productifs de revenu et une fraction, aux actifs incorporels. Les immeubles productifs de revenu sont amortis selon la méthode de l'amortissement linéaire sur leur durée de vie utile, donnant lieu à une charge d'amortissement de 26 864 \$ (6 523 \$ au quatrième trimestre de 2009) en 2009, contre 27 468 \$ (6 927 \$ au quatrième trimestre de 2008) en 2008. Les actifs incorporels (comme 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 sous-jacents auxquels ils se rapportent. En 2009, Artis a inscrit une charge de 26 786 \$ (6 074 \$ au quatrième trimestre de 2009) au titre de l'amortissement des actifs incorporels, contre 30 636 \$ (7 387 \$ au quatrième trimestre de 2008) en 2008.

En 2009, la charge d'amortissement ayant trait aux mesures incitatives à la prise à bail et aux commissions de renouvellement des baux a totalisé 2 723 \$ (675 \$ au quatrième trimestre de 2009), contre 1 351 \$ (409 \$ au quatrième trimestre de 2008) en 2008.

GAIN (PERTE) NON RÉALISÉ(E) AU TITRE DES DÉRIVÉS SUR MARCHANDISES

Conformément aux PCGR, la FPI a comptabilisé, en 2009, une perte non réalisée au titre des dérivés sur marchandises de 466 \$ (gain de 95 \$ au quatrième trimestre de 2009), alors qu'elle a comptabilisé un gain non réalisé de 223 \$ (une perte de 68 \$ au quatrième trimestre de 2008) en 2008, à l'égard des contrats d'approvisionnement de services publics. La FPI prévoit maintenir ces contrats de services publics jusqu'à leur échéance.

IMPÔTS FUTURS

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

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

Les nouvelles règles relatives aux EIPD ne s'appliquent pas aux fiducies de placement immobilier qui satisfont aux conditions prescrites relativement à la nature de leurs actifs et de leurs bénéficiaires (les « conditions relatives aux EIPD »). La FPI a passé en revue les nouvelles règles relatives aux EIPD et a évalué leur interprétation et leur application à l'égard des actifs et des bénéficiaires de la FPI. Bien qu'il existe des incertitudes quant à l'interprétation et à l'application des nouvelles règles relatives aux EIPD, la FPI est d'avis qu'elle a satisfait aux conditions relatives aux EIPD tout au long de l'exercice terminé le 31 décembre 2009. Par conséquent, l'actif d'impôts futurs de 11 127 \$ comptabilisé au cours des périodes antérieures a été contrepassé au premier trimestre de 2009.

PART DES PORTEURS SANS CONTRÔLE

La part des porteurs sans contrôle représente une attribution du bénéfice net ou de la perte nette aux porteurs de parts de catégorie B. En raison du règlement et de la résiliation des conventions relatives à Interplex II et à Interplex III, il n'y avait pas de parts de catégorie B en circulation au 31 décembre 2009 et il n'y aura pas de nouvelle attribution aux porteurs de parts sans contrôle.

BÉNÉFICE PROVENANT DES ACTIVITÉS ABANDONNÉES

Le bénéfice provenant des activités abandonnées comprend le bénéfice tiré de la vente, au cours de 2009, des neuf immeubles suivants : Plainsman Building, Airways Business Plaza, Glenmore Commerce Court, McKnight Village Mall, Albert Street Mall, Bridges Place, Willowglen Business Park, Franklin Showcase Warehouse et Raleigh Shopping Centre. Il comprend également la perte subie à la résiliation de la convention relative à Interplex III.

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 nette) pour la période.

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

en milliers de dollars, sauf les montants par part	Trimestres terminés les 31 décembre		Exercices terminés les 31 décembre	
	2009	2008	2009	2008
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	10 275 \$	(2 694) \$	41 113 \$	40 963 \$
Ajouter (déduire) l'amortissement des éléments suivants :				
Matériel de bureau	(24)	(2)	(99)	(8)
Loyers supérieurs au marché	(54)	(120)	(233)	(339)
Loyers inférieurs au marché	2 798	3 339	12 536	14 224
Mesures incitatives à la prise à bail et frais de location	(675)	(409)	(2 723)	(1 351)
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits	(141)	(110)	(340)	(110)
Emprunts hypothécaires supérieurs au marché	46	45	183	178
Ajouter : ajustement des loyers selon la formule linéaire	340	459	1 738	1 960
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Variation des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation	(661)	13 440	(1 003)	(1 134)
Frais de financement, non attribuables aux débiteures, compris dans les intérêts débiteurs	(198)	(131)	(782)	(413)
Autre ajustement				
Loyers provenant d'un immeuble ¹	-	300	300	1 200
Bénéfice distribuable pour la période	11 706 \$	14 117 \$	50 690 \$	55 170 \$
Bénéfice distribuable par part				
De base	0.32 \$	0.43 \$	1.48 \$	1.68 \$
Dilué	0.30 \$	0.41 \$	1.42 \$	1.62 \$
Nombre moyen pondéré de parts				
De base ²	37 138	33 082	34 166	32 810
Dilué ²	44 506	36 164	38 581	35 905

1. Les loyers provenant d'un immeuble sont compris dans le bénéfice distribuable. Ces loyers représentent les produits en espèces qui ont été obtenus aux termes de la convention d'achat-vente relative à Interplex II et qui n'ont pas été inscrits dans les produits aux états consolidés des résultats de la FPI étant donné que le projet est en cours d'aménagement.

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

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

	Trimestres terminés les 31 décembre		Exercices terminés les 31 décembre	
	2009	2008	2009	2008
Gain (perte) pour la période	4 140 \$	(1 129) \$	(9 189) \$	(6 952) \$
Ajouter (déduire) :				
Amortissement (déduction faite de l'amortissement des frais de location)	12 597	14 314	53 650	58 104
Accroissement de la composante passif des débetures convertibles	516	355	1 724	1 464
Charge liée à la rémunération à base de parts	8	144	160	567
Annulation d'options	-	-	(484)	-
Perte à la résiliation de la convention relative à Interplex II	-	-	7 287	-
Gain (perte) à la cession d'immeubles productifs de revenu	(5 460)	197	(14 442)	197
Charge (économie) d'impôts futurs	-	(211)	11 127	548
Autres ajustements				
Loyers provenant d'un immeuble ¹	-	300	300	1 200
Part des porteurs sans contrôle ²	-	79	91	265
Gain (perte) non réalisé(e) au titre des dérivés sur marchandises ³	(95)	68	466	(223)
Bénéfice distribuable pour la période	11 706 \$	14 117 \$	50 690 \$	55 170 \$

1. Les loyers provenant d'un immeuble sont compris dans le bénéfice distribuable. Ces loyers représentent les produits en espèces qui ont été obtenus aux termes de la convention d'achat-vente relative à Interplex II et qui n'ont pas été inscrits dans les produits aux états consolidés des résultats de la FPI étant donné que le projet est en cours d'aménagement.

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

3. Un gain (une perte) non réalisé(e) lié(e) à la variation de la juste valeur des dérivés sur marchandises est compris(e) (n'est pas compris(e)) dans le bénéfice distribuable.

En 2009, le bénéfice distribuable a diminué de 4 480 \$ (2 411 \$ au quatrième trimestre de 2009), ou 8,1 % (17,1 % au quatrième trimestre de 2009), par rapport à 2008. Cette baisse s'explique par l'incidence des cessions en 2009, par l'augmentation de l'amortissement des frais de location et par la réduction des loyers provenant d'un immeuble découlant du règlement de la convention d'Interplex II. Le bénéfice distribuable de base par part a diminué de 0,20 \$ (0,11 \$ au quatrième trimestre de 2009), ou 11,9 % (25,6 % au quatrième trimestre de 2009) par rapport à 2008. Sur une base diluée, le bénéfice distribuable a diminué de 0,20 \$ (0,11 \$ au quatrième trimestre de 2009), ou 12,3 % (26,8 % au quatrième trimestre de 2009) par rapport à 2008.

Le bénéfice distribuable de 2009 pourrait ne pas être représentatif des résultats futurs en raison de l'incidence de la cession d'immeubles productifs de revenu, ainsi que de l'émission de nouvelles parts et de débetures convertibles. La direction prévoit une amélioration continue des résultats en 2010, grâce aux capitaux investis dans de nouveaux actifs productifs de revenu.

DISTRIBUTIONS

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

	Trimestre terminé le 31 décembre	Exercice terminé le 31 décembre	Exercice terminé le 31 décembre	Exercice terminé le 31 décembre
	2009	2009	2008	2007
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	10 275 \$	41 113 \$	40 963 \$	28 586 \$
Bénéfice net (perte nette)	4 140 \$	(9 189) \$	(6 952) \$	6 157 \$
Distributions déclarées	10 109 \$	36 998 \$	35 123 \$	27 106 \$
Excédent des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation par rapport aux distributions déclarées	166 \$	4 115 \$	5 840 \$	1 480 \$
Excédent des distributions déclarées par rapport au bénéfice net (à la perte nette)	(5 969) \$	(46 187) \$	(42 075) \$	(20 949) \$

Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2009, les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ont excédé les distributions déclarées de 4 115 \$ (166 \$ au quatrième trimestre de 2009).

Pour le trimestre et l'exercice terminés le 31 décembre 2009, les distributions déclarées ont excédé le bénéfice net (la perte nette). Ces écarts se composent principalement de l'amortissement et des autres ajustements hors trésorerie.

FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION

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

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

en milliers de dollars, sauf les montants par part	Trimestres terminés les 31 décembre		Exercices terminés les 31 décembre	
	2009	2008	2009	2008
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	10 275 \$	(2 694) \$	41 113 \$	40 963 \$
Ajouter (déduire) l'amortissement des éléments suivants :				
Matériel de bureau	(24)	(2)	(99)	(8)
Loyers supérieurs au marché	(54)	(120)	(233)	(339)
Loyers inférieurs au marché	2 798	3 339	12 536	14 224
Emprunts hypothécaires supérieurs au marché	46	45	183	178
Ajouter :				
Ajustement des loyers selon la formule linéaire	340	459	1 738	1 960
Déduire les éléments suivants :				
Accroissement de la composante passif des débetures convertibles	(516)	(355)	(1 724)	(1 464)
Charge liée à la rémunération à base de parts	(8)	(144)	(160)	(567)
Annulation d'options	-	-	48	
Amortissement des frais de financement compris dans les intérêts	(198)	(131)	(782)	(413)
Variation des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation	(661)	13 440	(1 003)	(1 134)
Autre ajustement				
Loyers provenant d'un immeuble ¹	-	300	300	1 200
Fonds provenant de l'exploitation pour la période	11 998 \$	14 137 \$	52 353 \$	54 600 \$
Fonds provenant de l'exploitation par part				
De base	0,32 \$	0,43 \$	1,53 \$	1,66 \$
Dilués	0,31 \$	0,42 \$	1,49 \$	1,64 \$
Nombre moyen pondéré de parts :				
De base ²	37 138	33 082	34 166	32 810
Dilué ²	42 551	34 209	36 625	33 950

1. Les loyers provenant d'un immeuble sont compris dans les fonds provenant de l'exploitation. Ces loyers représentent les produits en espèces qui ont été obtenus aux termes de la convention d'achat-vente relative à Interplex II et qui n'ont pas été inscrits dans les produits aux états consolidés des résultats de la FPI étant donné que le projet est en cours d'aménagement.

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

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

	Trimestres terminés les 31 décembre		Exercices terminés les 31 décembre	
	2009	2008	2009	2008
Bénéfice (perte) pour la période	4 140 \$	(1 129) \$	(9 189) \$	(6 952) \$
Ajouter l'amortissement des éléments suivants :				
Immeubles productifs de revenu	6 523	6 927	26 864	27 468
Contrats de location en vigueur acquis	6 073	7 385	26 779	30 618
Relations clients	1	2	7	18
Mesures incitatives à la prise à bail et frais de location	675	409	2 723	1 351
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits	141	110	340	110
Perte à la résiliation de la convention relative à Interplex II	-	-	7 287	-
Gain (perte) à la cession d'immeubles productifs de revenu	(5 460)	197	(14 442)	197
Charge (économie) d'impôts futurs	-	(211)	11 127	548
Autres ajustements				
Loyers provenant d'un immeuble ¹	-	300	300	1 200
Part des porteurs sans contrôle ²	-	79	91	265
(Gain) perte non réalisé(e) au titre des dérivés sur marchandises ³	(95)	68	466	(223)
Fonds provenant de l'exploitation pour la période	11 998 \$	14 137 \$	52 353 \$	54 600 \$

1. Les loyers provenant d'un immeuble sont compris dans les fonds provenant de l'exploitation. Ces loyers représentent les produits en espèces qui ont été gagnés aux termes de la convention d'achat-vente relative à Interplex II et qui n'ont pas été inscrits dans les produits aux états consolidés des résultats de la FPI étant donné que le projet est en cours d'aménagement.

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

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

En 2009, les fonds provenant de l'exploitation ont diminué de 2 247 \$ (2 139 \$ au quatrième trimestre de 2009), ou 4,1 % (15,1 % au quatrième trimestre de 2009), par rapport à 2008. Cette baisse s'explique par l'incidence des cessions effectuées en 2009 et par la réduction des loyers provenant d'un immeuble découlant du règlement de la convention d'Interplex II. Les fonds provenant de l'exploitation de base par part ont diminué de 0,13 \$ (0,11 \$ au quatrième trimestre de 2009), ou 7,8 % (25,6 % au quatrième trimestre de 2009), par rapport à 2008. Sur une base diluée, les fonds provenant de l'exploitation par part ont diminué de 0,15 \$ (0,11 \$ au quatrième trimestre de 2009), ou 9,1 % (26,2 % au quatrième trimestre de 2009), par rapport à 2008.

Les fonds provenant de l'exploitation de 2009 pourraient ne pas être représentatifs des résultats futurs en raison de l'incidence de la cession d'immeubles productifs de revenu, ainsi que de l'émission de nouvelles parts et de débentures convertibles. La direction prévoit une amélioration continue des résultats en 2010, grâce aux capitaux investis dans de nouveaux actifs productifs de revenu.

ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE

ACTIF

	31 décembre 2009	31 décembre 2008	Augmentation (diminution)
Immeubles productifs de revenu	991 700 \$	1 030 181 \$	(38 481) \$
Autres actifs, y compris les actifs incorporels	162 247	199 077	(36 830)
Trésorerie, équivalents de trésorerie et trésorerie détenue en fiducie	36 262	14 435	21 827
	1 190 209 \$	1 243 693 \$	(53 484) \$

Immeubles productifs de revenu et actifs incorporels connexes :

La diminution des actifs découle de la cession de neuf immeubles commerciaux au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2009 et du retrait d'un immeuble en cours d'aménagement en raison du règlement de la convention d'Interplex III, en plus de l'amortissement comptabilisé au cours de l'exercice.

La diminution des immeubles productifs de revenu et actifs incorporels connexes de la FPI a été neutralisée par l'acquisition des immeubles suivants :

Immeuble	Emplacement	Date d'acquisition	Type
Airdrie Flex Industrial	3 Kingsview Road, Airdrie, Alberta	1 ^{er} octobre 2009	Immeuble industriel
Winnipeg Industrial Portfolio ¹	Divers emplacements à Winnipeg, Manitoba	29 octobre 2009	Immeuble industriel
Cliveden Building ²	1608 Cliveden Avenue, Delta, Colombie-Britannique	15 décembre 2009	Immeuble industriel
Kincaid Building ²	4225 Kincaid Street, Burnaby, Colombie-Britannique	15 décembre 2009	Immeuble de bureaux

1. Le portefeuille d'immeubles industriels de Winnipeg se compose de 13 immeubles à locataires multiples.

2. Les immeubles Cliveden et Kincaid acquis constituent un portefeuille. La FPI a acquis une participation de 50 % dans ce portefeuille, qui est comptabilisée selon la méthode de la consolidation proportionnelle dans les comptes de la FPI.

Les résultats d'exploitation des immeubles acquis sont inscrits dans les comptes de la FPI à compter de la date d'acquisition des immeubles. Artis a financé ces acquisitions au moyen des fonds en caisse ainsi que des nouveaux emprunts hypothécaires ou des emprunts hypothécaires pris en charge. Les acquisitions ont été comptabilisées selon la méthode de l'acquisition, une tranche du prix d'achat étant attribuée aux immeubles productifs de revenu, et une tranche, aux actifs et passifs incorporels, comme il est noté ci-dessous.

	Exercices terminés les 31 décembre	
	2009	2008
Contrepartie en espèces	35 092 \$	46 411 \$
Parts émises	-	2 100
Nouveaux emprunts hypothécaires ou emprunts hypothécaires pris en charge, y compris les emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	36 422	68 121
Actif net acquis	71 514 \$	116 632 \$
Attribué aux immeubles productifs de revenu	63 684 \$	96 482 \$
Attribué aux autres actifs	11 882	26 280
Attribué aux passifs incorporels	(4 052)	(6 130)
Actif net acquis	71 514 \$	116 632 \$

Billets à recevoir :

Parallèlement à l'acquisition de TransAlta Place en 2007, la FPI a acquis un billet à recevoir d'un montant de 31 000 \$. Le billet porte intérêt au taux de 5,89 % par an et est remboursable en divers versements mensuels du capital et des intérêts. Le billet est transférable au gré de la FPI et vient à échéance en mai 2023. La FPI a quatre billets à recevoir additionnels découlant de l'acquisition et de la cession d'immeubles productifs de revenu.

Dépenses en immobilisations :

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

En 2009, les dépenses en immobilisations ont totalisé 4 847 \$ (1 930 \$ au quatrième trimestre de 2009), contre 15 887 \$ (5 561 \$ au quatrième trimestre de 2008) en 2008. Ce résultat tient compte des dépenses en immobilisations de 2 690 \$ engagées aux fins de la remise en état d'une dalle de béton dans deux garages aériens adjacents à des immeubles de bureaux existants du portefeuille, dont l'un est situé à Winnipeg, au Manitoba, et l'autre, à Calgary, en Alberta, à l'achèvement des travaux visant l'aménagement d'une superficie additionnelle de 40 000 pieds carrés répartie sur deux étages au Millenium Centre situé à Red Deer, en Alberta, travaux qui avaient débuté en 2008, ainsi qu'à l'aménagement d'une superficie additionnelle de 3 500 pieds carrés pour le commerce de détail au North City Centre à Edmonton, en Alberta. Artis a loué à l'avance la totalité de cette nouvelle superficie. La tranche restante de 2 157 \$ des dépenses en immobilisations a trait principalement aux travaux de réfection des toitures de deux immeubles et à l'enveloppe extérieure d'un immeuble de commerces de détail.

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

Au 31 décembre 2009, les autres actifs de la FPI comprenaient un montant de 14 180 \$ représentant des mesures incitatives à la prise à bail et des frais de location non amortis rattachés à la signature ou au renouvellement des baux relatifs à des locaux, comparativement à un montant de 11 693 \$ au 31 décembre 2008. Les mesures incitatives à la prise à bail comprennent des coûts engagés pour apporter des améliorations locatives ainsi que des montants alloués aux locataires. Les frais de location représentent essentiellement des commissions versées à des courtiers. Ces frais sont amortis sur la durée des contrats de location sous-jacents.

En 2009, Artis a engagé des frais au titre de mesures incitatives à la prise à bail et de frais de location de 7 178 \$ (1 484 \$ au quatrième trimestre de 2009), contre 7 255 \$ (2 470 \$ au quatrième trimestre de 2008) en 2008.

	Exercices terminés les 31 décembre	
	2009	2008
Mesures incitatives à la prise à bail	4 647 \$	3 459 \$
Commissions de renouvellement des baux	2 531	3 796
Total	7 178 \$	7 255 \$

Actif d'impôts futurs :

La FPI est d'avis qu'elle satisfaisait aux conditions relatives aux FPI en vigueur au 1^{er} janvier 2009. Par conséquent, l'actif d'impôts futurs comptabilisé au cours des périodes antérieures a été contrepassé au premier trimestre de 2009. En ce qui concerne les actifs et les passifs de la FPI et de ses autres entités intermédiaires, la valeur fiscale des actifs nets excédait leur valeur comptable nette aux fins de la comptabilisation d'approximativement 39 032 \$ au 31 décembre 2009 (43 045 \$ au 31 décembre 2008).

Acomptes sur des immeubles productifs de revenu :

Au 31 décembre 2008, Artis a versé un acompte de 6 712 \$ relativement à la convention relative à Interplex II, qui a été réglé au cours de l'exercice 2009. Au 31 décembre 2009, Artis a versé 1 350 \$ à titre d'acomptes sur des immeubles productifs de revenu, comparativement à aucun montant au 31 décembre 2008.

Trésorerie et équivalents de trésorerie :

Au 31 décembre 2009, la trésorerie et les équivalents de trésorerie de la FPI se chiffraient à 35 907 \$, comparativement à 13 847 \$ au 31 décembre 2008. Il est prévu que le solde sera investi dans des immeubles productifs de revenu au cours des périodes à venir ou utilisé aux fins du fonds de roulement. La totalité de la trésorerie et des équivalents de trésorerie de la FPI sont détenus dans des comptes courants ou des certificats de dépôt garantis par la banque.

PASSIF

	31 décembre 2009	31 décembre 2008	Diminution
Dette à long terme	698 295 \$	721 275 \$	(22 980) \$
Autres passifs	100 308	121 117	(20 809)
Dette bancaire	30 700	32 500	(1 800)
	829 303 \$	874 892 \$	(45 589) \$

La dette à long terme comprend les emprunts hypothécaires et les autres emprunts relatifs aux immeubles, ainsi que la valeur comptable de la composante passif des 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 est comprise à sa valeur comptable dans la dette à long terme de la FPI.

Aux termes de la déclaration de fiducie de la FPI, le ratio d'endettement total de la FPI (à l'exclusion de l'endettement lié aux 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 et dans les notes complémentaires.

Le ratio de la dette (excluant les débetures convertibles) sur la valeur comptable brute d'Artis s'établissait à 47,4 % au 31 décembre 2009, comparativement à 51,6 % au 31 décembre 2008.

	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Valeur comptable brute	1 356 994 \$	1 374 377 \$
Emprunts hypothécaires, autres emprunts et dette bancaire	642 963	708 869
Ratio emprunts hypothécaires, autres emprunts et dette bancaire/valeur comptable brute	47,4 %	51,6 %
Valeur comptable des débetures convertibles	86 032 \$	44 906 \$
Total de la dette à long terme et de la dette bancaire	728 995	753 775
Ratio total de la dette à long terme et de la dette bancaire/valeur comptable brute	53,7 %	54,8 %

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

La FPI s'est actuellement engagée à maintenir un ratio de la dette totale sur la valeur comptable brute de 60 % ou moins. Dans l'éventualité où la FPI émettrait des parts privilégiées, les fiduciaires ont approuvé une ligne directrice stipulant qu'aux fins du calcul du ratio de la dette sur la valeur comptable brute, les parts privilégiées (bien que considérées à titre de capitaux propres selon les PCGR du Canada) seront incluses dans la composante passif.

Emprunts hypothécaires :

Artis finance ses acquisitions en partie au moyen de la prise en charge d'emprunts hypothécaires. Par conséquent, la presque totalité des immeubles productifs de revenu de la FPI ont été donnés en garantie aux termes de conventions d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts. En 2009, des remboursements de 12 367 \$ (3 080 \$ au quatrième trimestre de 2009) ont été effectués sur le capital d'emprunts hypothécaires, comparativement à 12 773 \$ (4 612 \$ au quatrième trimestre de 2008) en 2008.

Au cours de 2009, la dette générée à l'acquisition d'immeubles productifs de revenu s'est établie à 36 500 \$, et la dette éliminée à la cession d'immeubles productifs de revenu s'est élevée à 58 945 \$. La FPI a remboursé trois emprunts hypothécaires financés par le vendeur totalisant 40 000 \$ et obtenu un nouveau financement hypothécaire d'un montant de 11 643 \$.

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

Débetures convertibles :

Le tableau qui suit présente les cinq séries de débetures convertibles de la FPI en circulation au 31 décembre 2009 :

	Émission	Échéance	Taux d'intérêt nominal	31 décembre 2009		31 décembre 2008	
				Valeur comptable	Valeur nominale	Valeur comptable	Valeur nominale
Série A	4 août 2005	4 août 2010	7,75 %	595 \$	620 \$	555 \$	620 \$
Série B	9 novembre 2005	9 novembre 2010	7,50 %	2 175	2 313	2 034	2 313
Série C	4 mai 2006	31 mai 2013	6,25 %	24 535	29 920	23 336	29 920
Série D	30 novembre 2007	30 novembre 2014	5,00 %	16 257	17 000	18 981	20 000
Série E	9 juillet 2009	30 juin 2014	7,50 %	42 470	45 384	-	-
				86 032 \$	95 237 \$	44 906 \$	52 853 \$

La valeur comptable des débetures convertibles a augmenté de 41 126 \$ depuis le 31 décembre 2008. Cette augmentation résulte principalement de l'émission des débetures convertibles de série E, laquelle a été contrebalancée par un remboursement sur les débetures convertibles de série D et par la conversion des débetures convertibles de série E. Les intérêts et les frais de financement sont aussi inclus dans la valeur comptable, et ils sont amortis selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Au 31 décembre 2009, le taux effectif moyen pondéré des débetures s'établissait à 10,04 %, en baisse comparativement au taux de 10,33 % enregistré au 31 décembre 2008.

Autres passifs et dette bancaire :

Les autres passifs comprennent les passifs incorporels, déduction faite de l'amortissement cumulé, que représentent les loyers inférieurs au marché de 81 523 \$ au 31 décembre 2009, en baisse de 9 663 \$ par rapport à 91 186 \$ au 31 décembre 2008, en raison de l'amortissement, ainsi que de la cession d'immeubles au cours de l'exercice. Cette baisse a été neutralisée par l'acquisition de 16 immeubles productifs de revenu au quatrième trimestre de 2009. Les autres passifs comprennent des dépôts de garantie donnés par des locataires, les loyers payés d'avance au 31 décembre 2009, les créanciers et charges à payer, ainsi que des distributions d'un montant de 3 377 \$ à payer aux porteurs de parts au 31 décembre 2009, ces distributions ayant été versées le 15 janvier 2010. La dette bancaire a trait au solde prélevé sur la facilité de crédit à terme renouvelable de la FPI. Au 31 décembre 2009, Artis avait prélevé un montant de 30 700 \$ sur sa facilité de crédit dans le cadre d'acquisitions effectuées en 2008. La facilité porte intérêt à un taux variable équivalent au taux des acceptations bancaires canadiennes ayant une échéance de 30 jours, majoré de 3,40 % par an.

CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX PORTEURS DE PARTS

Dans l'ensemble, les capitaux propres attribuables aux porteurs de parts ont augmenté de 2 363 \$ entre le 31 décembre 2008 et le 31 décembre 2009. L'augmentation découle principalement de l'émission de parts pour un montant de 40 564 \$ et de l'échange des parts de catégorie B pour un montant de 8 059 \$. Cette augmentation a été contrebalancée par la perte nette de 9 189 \$ pour l'exercice et par les distributions de 36 737 \$ versées aux porteurs de parts.

SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT

En 2009, Artis a généré des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation totalisant 41 113 \$ (10 275 \$ au quatrième trimestre de 2009), contre 40 963 \$ en 2008 [(2 694 \$) au quatrième trimestre de 2008]. Les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ont contribué au financement de distributions aux porteurs de parts de 36 737 \$ (10 109 \$ au quatrième trimestre de 2009), ont servi au financement de distributions aux porteurs de parts de catégorie B de 65 \$ (néant au quatrième trimestre de 2009) et ont été utilisés pour les remboursements sur le capital d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts de 12 367 \$ (3 080 \$ au quatrième trimestre de 2009).

Un montant en espèces de 12 025 \$ (3 414 \$ au quatrième trimestre de 2009) a été affecté à des dépenses en immobilisations au titre d'améliorations à des bâtiments, à des mesures incitatives à la prise à bail et à des frais de location, comparativement à 23 142 \$ (8 031 \$ au quatrième trimestre de 2008) en 2008.

Au 31 décembre 2009, Artis disposait de 35 907 \$ de trésorerie et d'équivalents de trésorerie. La direction prévoit que les fonds en caisse seront investis dans des immeubles productifs de revenu au cours des périodes à venir ou utilisés aux fins du fonds de roulement.

Le 28 septembre 2008, Artis a conclu une entente pour le renouvellement de sa facilité de crédit à terme renouvelable d'un montant total de 60 000 \$ pouvant servir à financer les acquisitions d'immeubles de bureaux, de commerces de détail et d'immeubles industriels. La facilité de crédit viendra à échéance le 28 septembre 2010. Une tranche de 10 000 \$ de la facilité peut servir aux fins générales du siège social; une tranche de 10 000 \$ peut être utilisée à titre de financement mezzanine et une tranche de 7 500 \$ est disponible pour acheter des parts en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités. Au 31 décembre 2009, la FPI avait contracté une dette bancaire de 30 700 \$. Après le 31 décembre 2009, la FPI a remboursé le solde du montant prélevé aux termes de la facilité de crédit à terme renouvelable.

À sa connaissance, Artis n'est ni en défaut ni en retard en ce qui a trait aux paiements exigibles en vertu de ses obligations, y compris les distributions liées aux porteurs de parts, les paiements d'intérêts ou de capital sur les emprunts ou les clauses financières restrictives visant les emprunts pour l'exercice terminé le 31 décembre 2009.

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

OBLIGATIONS CONTRACTUELLES

	Total	Moins de un an	De 1 an à 3 ans	De 4 à 5 ans	Après 5 ans
Emprunts hypothécaires, autres emprunts et dette bancaire	644 318 \$	106 738 \$	160 694 \$	134 701 \$	242 185 \$
Débentures convertibles ¹	95 237	2 933	-	92 304	-
Total	739 555 \$	109 671 \$	160 694 \$	227 005 \$	242 185 \$

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

Au 31 décembre 2009, les obligations échéant à moins d'un an comprennent des emprunts hypothécaires de 64 503 \$. À l'heure actuelle, 40 % de ces emprunts ont été soit remboursés, soit refinancés.

Au 31 décembre 2009, les obligations échéant à moins d'un an comprennent également un montant de 30 700 \$ prélevé sur la facilité de crédit à terme renouvelable et des remboursements sur le capital d'emprunts hypothécaires de 11 535 \$. Le 1^{er} février 2010, la FPI a remboursé le solde du montant prélevé aux termes de la facilité de crédit à terme renouvelable.

SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES

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

	T4 2009	T3 2009	T2 2009	T1 2009	T4 2008	T3 2008	T2 2008	T1 2008
Produits	35 243 \$	33 517 \$	33 487 \$	34 606 \$	35 143 \$	33 241 \$	32 427 \$	30 821 \$
Charges d'exploitation des immeubles	11 590	10 487	10 393	11 020	11 521	10 149	9 723	9 158
Bénéfice net d'exploitation des immeubles	23 653	23 030	23 094	23 586	23 622	23 092	22 704	21 663
Intérêts	10 438	10 029	9 766	9 867	10 100	9 682	9 558	9 211
	13 215	13 001	13 328	13 719	13 522	13 410	13 146	12 452
Charges (produits)								
Siège social	1 330	705	1 288	1 201	1 350	1 137	1 342	1 140
Amortissement	13 286	12 523	12 862	15 582	13 676	13 094	13 137	13 905
(Gain) perte non réalisé(e) au titre des dérivés sur marchandises	(95)	297	60	204	68	1 092	(455)	(928)
	14 521	13 525	14 210	16 987	15 094	15 323	14 024	14 117
Perte avant les éléments suivants	(1 306)	(524)	(882)	(3 268)	(1 572)	(1 913)	(878)	(1 665)
Perte à la résiliation de la convention relative à Interplex II	-	-	(7 287)	-	-	-	-	-
Part des porteurs sans contrôle	-	-	45	(5)	(71)	(31)	(16)	(150)
Perte avant impôts sur les bénéfiques et activités abandonnées	(1 306) \$	(524) \$	(8 124) \$	(3 273) \$	(1 643) \$	(1 944) \$	(894) \$	(1 815) \$
Charge (économie) d'impôts futurs	-	-	-	(10 895)	291	(125)	(1 038)	292
Bénéfice (perte) provenant des activités abandonnées	5 446	616	8 234	637	223	83	(48)	(334)
Bénéfice (perte) de la période	4 140 \$	92 \$	110 \$	(13 531) \$	(1 129) \$	(1 986) \$	(1 980) \$	(1 857) \$
Bénéfice (perte) par part, de base	0,11 \$	0,00 \$	0,00 \$	(0,42) \$	(0,03) \$	(0,06) \$	(0,06) \$	(0,06) \$
Bénéfice (perte) par part, dilué(e)	0,11 \$	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	(0,03) \$	(0,06) \$	(0,06) \$	(0,06) \$

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

2. Les résultats de 2008 ont été retraités; se reporter à la note 2b des états financiers consolidés pour les exercices terminés les 31 décembre 2009 et 2008.

Artis a fait l'acquisition de 16 immeubles productifs de revenu au quatrième trimestre de 2009, transactions qui se sont traduites par l'augmentation, au quatrième trimestre de 2009, des produits et du bénéfice net d'exploitation des immeubles découlant des activités poursuivies.

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

en milliers de dollars, sauf les montants par part¹

	T4 2009	T3 2009	T2 2009	T1 2009	T4 2008	T3 2008	T2 2008	T1 2008
Bénéfice (perte) de la période	4 140 \$	92 \$	110 \$	(13 531) \$	(1 129) \$	(1 986) \$	(1 980) \$	(1 857) \$
Ajouter :								
Amortissement (déduction faite des frais de location amortis)	12 597	12 175	12 945	15 933	14 314	13 922	14 313	15 555
Accroissement de la composante passif des débetures	516	473	373	362	355	349	384	376
Charge liée à la rémunération à base de parts	8	37	54	61	144	143	144	136
Annulation d'options	-	(484)	-	-	-	-	-	-
(Gain) perte non réalisé(e) au titre des dérivés sur marchandises	(95)	297	60	204	68	1 092	(455)	(928)
Perte à la résiliation de la convention relative à Interplex II	-	-	7 287	-	-	-	-	-
(Gain) perte à la cession d'immeubles productifs de revenu	(5 460)	(403)	(7 988)	(591)	197	-	-	-
Charge (économie) d'impôts futurs	-	-	-	11 127	(211)	156	1 020	(417)
Autres ajustements								
Loyers provenant d'un immeuble ²	-	-	-	300	300	300	300	300
Part des porteurs sans contrôle ³	-	-	58	33	79	34	14	138
Bénéfice distribuable	11 706 \$	12 187 \$	12 899 \$	13 898 \$	14 117 \$	14 010 \$	13 740 \$	13 303 \$
Bénéfice distribuable par part								
De base	0,32 \$	0,37 \$	0,39 \$	0,42 \$	0,43 \$	0,42 \$	0,42 \$	0,41 \$
Dilué	0,30 \$	0,34 \$	0,38 \$	0,41 \$	0,41 \$	0,41 \$	0,40 \$	0,40 \$
Nombre moyen pondéré de parts								
De base ⁴	37 138	33 364	33 019	33 107	33 082	33 000	32 780	32 346
Dilué ⁴	44 506	40 793	36 101	36 189	36 164	36 152	35 983	35 782

1. Les résultats de 2008 ont été retraités; se reporter à la note 2b des états financiers consolidés pour les exercices terminés les 31 décembre 2009 et 2008.

2. Le bénéfice distribuable comprend des loyers provenant d'un immeuble, lesquels représentent les produits en espèces qui ont été obtenus aux termes de la convention d'achat-vente relative à Interplex II et qui n'ont pas été inscrits dans les produits aux états consolidés des résultats de la FPI étant donné que le projet est en cours d'aménagement.

3. Le bénéfice distribuable comprend le bénéfice attribuable à la part des porteurs sans contrôle, puisqu'il vise les parts de catégorie B qui sont comprises dans le nombre moyen pondéré de parts en circulation aux fins de ce calcul.

4. Le nombre moyen pondéré de parts ayant servi au calcul du bénéfice distribuable par part tient compte des parts de catégorie B émises par la filiale de la FPI, AXLP, à compter du quatrième trimestre de 2006. Dans la mesure où leur effet est dilutif, les options et les débetures convertibles sont prises en compte pour établir la moyenne pondérée diluée.

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

en milliers de dollars, sauf les montants par part¹

	T4 2009	T3 2009	T2 2009	T1 2009	T4 2008	T3 2008	T2 2008	T1 2008
Bénéfice (perte) de la période	4 140 \$	92 \$	110 \$	(13 531) \$	(1 129) \$	(1 986) \$	(1 980) \$	(1 857) \$
Ajouter l'amortissement des éléments suivants :								
Immeubles productifs de revenu	6 523	6 332	6 529	7 480	6 927	6 906	6 709	6 926
Contrats de location existants acquis	6 073	5 841	6 414	8 451	7 385	7 011	7 598	8 624
Relations clients	1	2	2	2	2	5	6	5
Mesures incitatives à la prise à bail et frais de location	675	731	612	705	409	374	307	261
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits	141	71	63	65	110	-	-	-
(Gain) perte non réalisé(e) au titre des dérivés sur marchandises	(95)	297	60	204	68	1 092	(455)	(928)
Perte à la résiliation de la convention relative à Interplex II	-	-	7 287	-	-	-	-	-
(Gain) perte à la cession d'immeubles productifs de revenu	(5 460)	(403)	(7 988)	(591)	197	-	-	-
Charge (économie) d'impôts futurs	-	-	-	11 127	(211)	156	1 020	(417)
Autres ajustements								
Loyers provenant d'un immeuble ²	-	-	-	300	300	300	300	300
Part des porteurs sans contrôle ³	-	-	58	33	79	34	14	138
Fonds provenant de l'exploitation	11 998 \$	12 963 \$	13 147 \$	14 245 \$	14 137 \$	13 892 \$	13 519 \$	13 052 \$
Fonds provenant de l'exploitation par part								
De base	0,32 \$	0,39 \$	0,40 \$	0,43 \$	0,43 \$	0,42 \$	0,41 \$	0,40 \$
Dilués	0,31 \$	0,36 \$	0,39 \$	0,42 \$	0,42 \$	0,42 \$	0,41 \$	0,40 \$
Nombre moyen pondéré de parts :								
De base ⁴	37 138	33 364	33 019	33 107	33 082	33 000	32 780	32 346
Dilués ⁴	42 551	38 838	34 146	34 234	34 209	34 197	34 020	33 519

1. Les résultats de 2008 ont été retraités; se reporter à la note 2b des états financiers consolidés pour les exercices terminés les 31 décembre 2009 et 2008.
2. Les fonds provenant de l'exploitation comprennent des loyers provenant d'un immeuble, lesquels représentent les produits en espèces qui ont été obtenus aux termes de la convention d'achat-vente relative à Interplex II et qui n'ont pas été inscrits dans les produits aux états consolidés des résultats de la FPI étant donné que le projet est en cours d'aménagement.
3. Les fonds provenant de l'exploitation comprennent le bénéfice attribuable à la part des porteurs sans contrôle, puisqu'il vise les parts de catégorie B qui sont comprises dans le nombre moyen pondéré de parts en circulation aux fins de ce calcul.
4. Le nombre moyen pondéré de parts ayant servi au calcul des fonds provenant de l'exploitation par part tient compte des parts de catégorie B émises par la filiale de la FPI, AXLP, à compter du quatrième trimestre de 2006. Dans la mesure où leur effet est dilutif, les options et les débetures convertibles sont prises en compte pour établir la moyenne pondérée diluée.

Au cours de 2009, Artis a procédé à la cession de neuf immeubles commerciaux, transactions qui ont entraîné une diminution du bénéfice distribuable et des fonds provenant de l'exploitation. Au quatrième trimestre de 2009, cette diminution a été touchée une fois de plus par le nouveau placement de titres, qui a eu un effet de dilution sur les résultats par part. La direction prévoit une amélioration continue des résultats en 2010, grâce aux capitaux investis dans de nouveaux actifs productifs de revenu.

OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

	Exercices terminés les 31 décembre	
	2009	2008
Frais juridiques passés en charges	494 \$	151 \$
Frais juridiques capitalisés	1 286	480
Frais de services-conseils	2 813	2 514
Coûts d'acquisition capitalisés	352	535
Frais de gestion des immeubles	5 312	5 056
Commissions de renouvellement des baux capitalisés	1 278	3 796
Frais liés aux améliorations aux bâtiments capitalisés	3 577	11 862
Mesures incitatives à la prise à bail	139	114
Frais de service	198	-
Frais de consultation	150	-

La FPI a engagé des frais juridiques auprès d'un cabinet d'avocats associé à un fiduciaire de la FPI relativement aux placements par voie de prospectus, à des acquisitions d'immeubles et à des questions d'affaires d'ordre général. Le montant à payer au 31 décembre 2009 était de 150 \$ (néant au 31 décembre 2008).

La FPI a engagé des frais de services-conseils et des frais d'acquisition aux termes de la convention de gestion d'actifs conclue avec Marwest Management Canada Ltd. (« Marwest »), société qui appartient à certains fiduciaires et dirigeants de la FPI et qui est contrôlée par ceux-ci. Le montant à payer au 31 décembre 2009 s'élevait à 38 \$ (néant au 31 décembre 2008). Aux termes de la convention de gestion d'actifs, Marwest touche des honoraires de consultation annuels correspondant à 0,25 % du prix de base ajusté des actifs de la FPI, ainsi que des frais d'acquisition correspondant à 0,5 % du coût d'acquisition de chaque immeuble.

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

La FPI a engagé des frais de gestion d'immeubles, des commissions de renouvellement des baux et des frais liés aux améliorations locatives aux termes de la convention de gestion d'immeubles conclue avec Marwest. Le montant à payer au 31 décembre 2009 s'élevait à 136 \$ (546 \$ au 31 décembre 2008). En sa qualité de gestionnaire général d'immeubles de la FPI, Marwest a droit à des honoraires de gestion, à des commissions de renouvellement des baux et à des honoraires liés aux améliorations locatives à des taux commercialement raisonnables.

La FPI a engagé des frais liés aux améliorations à des bâtiments et aux mesures incitatives à la prise à bail qu'elle a payés à Marwest Construction Ltd., société apparentée à certains fiduciaires et dirigeants de la FPI. Le montant à payer au 31 décembre 2009 s'élevait à 302 \$ (292 \$ au 31 décembre 2008).

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

Les frais de consultation ont trait aux services rendus par Marwest relativement au projet de mise en œuvre des Normes internationales d'information financière. Le montant à payer au 31 décembre 2009 s'élevait à 75 \$ (néant au 31 décembre 2008).

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

PARTS ÉMISES ET EN CIRCULATION

Le solde des parts en circulation au 15 mars 2010 s'établit comme suit :

Parts en circulation au 31 décembre 2009	37 522 381
Émission de parts	4 600 000
Surallocation	690 000
Parts émises (RRD)	70 797
Parts émises à la conversion de débetures	<u>1 304 390</u>
Parts en circulation au 15 mars 2010	<u>44 187 568</u>

Le solde des options en cours au 15 mars 2010 s'établit comme suit :

	Options en cours	Options pouvant être exercées
Options à 11,25 \$, émises le 8 décembre 2005	217 036	217 036
Options à 11,28 \$, émises le 25 février 2010	273 250	-
	<u>490 286</u>	<u>217 036</u>

PERSPECTIVES POUR 2010

Selon le Conference Board du Canada, le PIB réel atteindra une croissance de 2,9 % en 2010. Les perspectives dans l'Ouest canadien demeurent favorables; on s'attend en effet à une croissance de 2,0 % du PIB au Manitoba en 2010, tandis que l'Alberta, la Colombie-Britannique et la Saskatchewan prévoient réaliser une croissance du PIB de 3,3 % à 3,5 % en 2010.

L'activité a été intense au dernier trimestre de 2009 pour les sociétés immobilières cotées en Bourse au Canada, un nombre élevé de nouveaux titres de créance ayant été émis et des capitaux propres importants ayant été réunis. D'autres transactions dans le secteur immobilier ont été annoncées et devraient être conclues en 2010, une compression du taux de capitalisation ayant été observée au cours des trois à six derniers mois. Les écarts liés aux emprunts hypothécaires se sont également resserrés, les banques, les coopératives de crédit et les assureurs se livrant concurrence sur le marché. Ces tendances, conjuguées aux indicateurs selon lesquels les banques centrales prévoient maintenir leurs taux d'intérêt, nous portent à croire que les marchés des placements immobiliers commerciaux se caractériseront par des volumes stables et d'autres contractions des prix en 2010.

Au 31 décembre 2009, la trésorerie et les équivalents de trésorerie d'Artis se chiffraient à 35 907 \$, et sa ligne de crédit disponible était de 29 300 \$. Le 26 janvier 2010, Artis a émis un nombre supplémentaire de 5 290 000 parts au prix de 11,00 \$ la part, par voie de prospectus et de l'exercice de l'option de surallocation, pour un produit brut de 58 190 \$.

Les transactions suivantes ont été conclues après le 31 décembre 2009 :

- Le 14 janvier 2010, Artis a fait l'acquisition de Westbank Zellers, un immeuble de commerces de détail entièrement loué de 105 670 pieds carrés situé à West Kelowna, en Colombie-Britannique. Le prix d'achat de 10 000 \$ a été réglé au moyen des fonds en caisse et d'un nouveau financement hypothécaire de 6 000 \$ d'une durée de cinq ans portant intérêt au taux de 5,14 % par année.
- Le 21 janvier 2010, Artis a remboursé le solde de 20 000 \$ des emprunts hypothécaires liés à l'immeuble Britannia et à l'immeuble Sierra, ces immeubles n'étant plus grevés d'aucune dette.
- Le 29 janvier 2010, Artis a fait l'acquisition du Maple Leaf Building, un immeuble industriel entièrement loué de 163 418 pieds carrés situé à Saskatoon, en Saskatchewan. Cet immeuble compte une superficie de 140 000 pieds carrés d'espace de congélation et de réfrigération et une superficie de 23 418 pieds carrés de locaux à bureaux. Le prix d'achat de 25 500 \$ a été réglé au moyen de fonds en caisse et de la prise en charge d'un emprunt hypothécaire de 17 300 \$ venant à échéance en 2014 et portant intérêt au taux de 5,0 % par année.
- Le 29 janvier 2010, Artis a fait l'acquisition du Sherwood Centre, un immeuble industriel à locataires multiples entièrement loué de 162 860 pieds carrés situé à Edmonton, en Alberta. Le prix d'achat de 13 300 \$ a été réglé au moyen des fonds en caisse et d'un nouveau financement hypothécaire de 8 645 \$ d'une durée de cinq ans portant intérêt au taux de 5,06 % par année.
- Le 1^{er} février 2010, Artis a remboursé le solde de sa ligne de crédit.
- Le 2 mars 2010, la FPI a conclu le refinancement de l'emprunt hypothécaire grevant Canarama Mall. Le nouvel emprunt hypothécaire d'un montant de 8 840 \$ porte intérêt au taux de 4,97 % et il a une durée de cinq ans. Il remplace l'ancien emprunt hypothécaire d'un montant de 5 672 \$ portant intérêt au taux de 5,45 %.
- Le 10 mars 2010, la FPI a déposé un prospectus définitif aux fins d'un appel public à l'épargne visant 4 450 000 parts au prix de 11,25 \$ la part, pour un produit brut total de 50 063 \$. La date de clôture prévue du placement est le 16 mars 2010. Artis a attribué aux preneurs fermes une option qui peut être exercée dans les 30 jours suivant la date de clôture du placement pour acheter jusqu'à 667 500 parts supplémentaires au prix de 11,25 \$ la part.

Après le 31 décembre 2009, Artis a conclu les ententes conditionnelles et inconditionnelles suivantes aux fins de l'acquisition d'immeubles :

- Tamarack Mall, Cranbrook, Colombie-Britannique. Artis a conclu une entente inconditionnelle visant l'acquisition de ce centre commercial fermé de 287 741 pieds carrés, qui est loué à 96,7 %, au prix de 27 660 \$. La FPI prévoit financer le prix d'achat au moyen des fonds en caisse et d'un nouveau financement hypothécaire de 19 600 \$ portant intérêt au taux de 5,5 % par année. La date de clôture prévue de la transaction est le 15 avril 2010.

• Portefeuille d'immeubles industriel en Alberta. Artis a conclu une entente inconditionnelle visant l'acquisition de quatre immeubles industriels (soit un immeuble à Calgary, un immeuble à Edmonton, et deux immeubles à Acheson, en Alberta) pour un prix d'achat totalisant 85 200 \$. La FPI prévoit financer le prix d'achat au moyen de fonds en caisse et d'un nouveau financement hypothécaire de 53 800 \$ portant intérêt à un taux qui devrait être inférieur à 5 % par année, selon les rendements actuels des obligations du gouvernement du Canada. La date de clôture prévue de la transaction est le 30 mars 2010.

• Eagle Ridge Corner, Fort McMurray, Alberta. Artis a conclu une entente inconditionnelle visant l'acquisition de cet immeuble de commerces de détail entièrement loué de 12 695 pieds carrés, au prix de 5 800 \$. La FPI prévoit financer le prix d'achat au moyen des fonds en caisse et d'un nouveau financement hypothécaire de 4 000 \$ portant intérêt à un taux qui devrait être inférieur à 5 % par année, selon les rendements actuels des obligations du gouvernement du Canada. La date de clôture prévue de la transaction est le 1^{er} avril 2010.

• Sun Rise Towne Square, Spruce Grove, Alberta. Artis a conclu une entente inconditionnelle visant l'acquisition de cet immeuble de commerces de détail de 111 978 pieds carrés au prix de 22 725 \$. La FPI prévoit financer le prix d'achat au moyen des fonds en caisse et d'un nouveau financement hypothécaire de 14 800 \$ portant intérêt au taux de 4,661 % par année. La date de clôture prévue de la transaction est le 1^{er} avril 2010.

• Visions Buildings, Calgary, Alberta. Artis a conclu une entente inconditionnelle visant l'acquisition de cet immeuble de commerces de détail de 50 045 pieds carrés au prix de 11 300 \$. La FPI prévoit financer le prix d'achat au moyen de la trésorerie et d'un nouveau financement hypothécaire de 5 ans de 7 400 \$ portant intérêt à un taux qui devrait être inférieur à 5 % par année, selon les rendements actuels des obligations du gouvernement du Canada. La date de clôture prévue de la transaction est le 12 avril 2010.

• Winnipeg Square Parkade/tour de bureaux située au 360 Main Street/boutiques du Winnipeg Square. Artis a conclu une entente conditionnelle visant l'acquisition d'une participation de 49 % dans le Winnipeg Square Parkade, un stationnement qui dessert les boutiques du Winnipeg Square et la tour de bureaux située au 360 Main Street. Dans le cadre de cette transaction, Artis prévoit acquérir une participation supplémentaire de 11 % dans la tour de bureaux située au 360 Main Street et dans le Winnipeg Square, immeubles dans lesquels elle détient déjà une participation de 38 %. La FPI prévoit financer le prix d'achat de 24 300 \$ au moyen des fonds en caisse ainsi que d'un nouveau financement hypothécaire et d'un emprunt hypothécaire existant totalisant 15 800 \$. La date de clôture prévue de la transaction est le 30 avril 2010.

Grâce à la trésorerie et à la ligne de crédit disponibles, la direction estime qu'Artis est bien positionnée pour effectuer d'autres acquisitions en 2010 et pour accroître son bénéfice futur.

La direction est d'avis qu'un retour à une croissance économique aura une incidence favorable sur les activités de location dans la plupart des marchés où la FPI exerce ses activités. Le marché des immeubles de bureaux à Calgary posera probablement les plus grands défis, en raison de l'offre de nouveaux espaces sur le marché. Le portefeuille dans son ensemble présente des possibilités de croissance, puisque les loyers viendront à échéance et qu'ils seront renouvelés ou reloués à des taux plus élevés. Artis revoit de façon continue les taux de location en vigueur sur le marché pour la totalité de son portefeuille. La direction estime que les taux de location moyens pondérés du marché au 31 décembre 2009 pour les contrats venant à échéance en 2010 et en 2011 sont environ 11,1 % et 5,3 % plus élevés que les taux en vigueur à l'échéance.

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

- Le plus important locataire de la FPI est AMEC Americas Ltd., qui compte pour 5,9 % des produits bruts de la FPI. Aucun autre locataire du portefeuille ne compte pour plus de 5,0 % des produits bruts. Au 31 décembre 2009, des organismes nationaux ou gouvernementaux occupaient environ 64,1 % du portefeuille de la FPI;
- Au 31 décembre 2009, une proportion de 15,9 % de la superficie locative du portefeuille est censée venir à échéance en 2010, et 14,4 %, en 2011. À ce jour, 45,3 % du programme de location pour 2010 et 15,9 % de ce programme pour 2011 ont été complétés. Le taux de conservation des locataires pour 2010 est de 83,3 % à ce jour;
- La FPI a un ratio emprunts hypothécaires, autres emprunts et dette bancaire/valeur comptable brute de 47,4 %, en baisse comparativement au 31 décembre 2008 où il s'établissait à 51,6 %. Une tranche d'environ 11,6 % des emprunts d'Artis viennent à échéance en 2010, et 6,4 %, en 2011. À ce jour, 40 % des emprunts venant à échéance en 2010 ont été soit remboursés, soit refinancés. La direction discute actuellement avec divers prêteurs au sujet des refinancements de 2010 et de 2011.

RISQUES ET INCERTITUDES

PROPRIÉTÉ DES IMMEUBLES

Tous les placements dans des biens immobiliers sont soumis à des éléments de risque et subissent l'incidence de bon nombre de facteurs, notamment la conjoncture économique générale, les marchés immobiliers locaux, l'offre et la demande de locaux à louer, ainsi que la concurrence que livrent les autres immeubles présentant des locaux inoccupés. Les immeubles de la FPI sont situés dans l'ouest du Canada, la majorité des immeubles, mesurés selon la superficie locative brute, étant dans la province d'Alberta. Par conséquent, nos immeubles subissent l'incidence de facteurs qui influent, de façon particulière, sur les marchés immobiliers de l'Alberta, de la Colombie-Britannique, de la Saskatchewan et du Manitoba. Ces facteurs peuvent différer de ceux qui ont une incidence sur les marchés immobiliers ailleurs au Canada. Si la situation du marché immobilier de l'ouest du Canada se détériorait par rapport à la conjoncture du marché immobilier dans d'autres régions, nos produits et nos résultats d'exploitation pourraient être plus touchés que ceux des FPI dont les emplacements géographiques sont plus diversifiés à l'échelle du Canada. Notre capacité à gérer les risques grâce à une plus grande diversification géographique est actuellement limitée.

FINANCEMENT PAR EMPRUNT

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

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

RISQUE DE CRÉDIT ET RÉPARTITION DES LOCATAIRES

Artis est exposée au risque de non-paiement de la part des locataires. La direction atténue ce risque en cherchant à acquérir des immeubles de catégories d'actif différentes. En outre, la direction cherche à acquérir des immeubles visés par des contrats de location comportant des clauses restrictives exhaustives et bien définies. Au 31 décembre 2009, les locataires qui sont des organismes gouvernementaux comptent pour 9,8 % des produits bruts de la FPI et occupent 7,6 % de la SLB. Les dix principaux locataires de la FPI (à l'exclusion des organismes gouvernementaux) sont essentiellement des détaillants ou des entreprises affichant une cote de crédit élevée. Comme il est indiqué ci-dessous, le plus important locataire, selon les produits bruts, est AMEC Americas Ltd., fournisseur mondial de services de consultation, d'ingénierie et de gestion de projets dans les secteurs de l'énergie, de l'électricité et de la transformation. AMEC Americas Ltd. est inscrite à la Bourse de Londres et ses produits annuels pour 2008 sont supérieurs à 2,6 G\$. Le deuxième locataire en importance, selon les produits bruts, est TransAlta Corporation, une entreprise multinationale cotée BBB par Standard & Poor's dont la capitalisation boursière se chiffre à plus de 4,4 G\$.

Liste des 20 principaux locataires selon les produits bruts

Locataire	% du total des produits bruts	SLB	% du total de la SLB	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
AMEC Americas Ltd.	5,9 %	199 672	2,9 %	3,67
TransAlta Corporation	3,6 %	336 041	4,9 %	13,42
Birchcliff Energy	2,5 %	58 769	0,9 %	7,92
Credit Union Central	2,2 %	90 053	1,3 %	2,00
Sobeys	2,1 %	150 156	2,2 %	10,60
Bell Canada	1,7 %	76 017	1,1 %	6,50
Shoppers Drug Mart	1,5 %	85 397	1,3 %	6,34
MTS Allstream	1,4 %	75 986	1,1 %	17,01
Q9 Networks Inc.	1,3 %	34 720	0,5 %	6,67
Komex International	1,2 %	52 073	0,8 %	1,91
Cineplex Odeon	1,1 %	64 830	1,0 %	10,59
BW Technologies (Honeywell)	0,9 %	61 847	0,9 %	6,96
Kodak Graphic Comm. Canada Company	0,9 %	91 219	1,3	9,71
The Brick	0,9 %	62 747	0,9 %	7,26
NOVA Chemicals Corporation	0,8 %	36 001	0,5 %	0,66
Jysk Linen’N Furniture	0,7 %	69 260	1,0 %	4,21
Red River Packaging	0,7 %	196 254	2,9	4,75
Geological Systems	0,7 %	30 411	0,4 %	2,83
Canadian Back Institute Ltd.	0,7 %	27 407	0,4 %	7,02
Aikins	0,6 %	22 801	0,3 %	4,83
Total	31,4 %	1 821 661	26,6 %	7,81

Locataires/Organismes gouvernementaux selon les produits bruts

Locataire	% du total des produits bruts	SLB	% du total de la SLB	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
Gouvernements provinciaux	4,3 %	197 801	2,9 %	3,59
Gouvernement fédéral	4,1 %	224 039	3,3 %	1,93
Organismes municipaux ou civiques	1,4 %	97 716	1,4 %	6,36
Total	9,8 %	519 556	7,6 %	3,42

Durée résiduelle moyenne pondérée jusqu’à l’échéance (pour l’ensemble du portefeuille) 4,81

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 du taux d’occupation et des loyers prévus aux contrats de location. Rien ne garantit qu’un contrat de location sera renouvelé à l’échéance ni qu’il le sera à des conditions favorables. En outre, rien ne garantit qu’un locataire pourra être remplacé. Un ralentissement de l’économie canadienne aurait une incidence négative sur la demande de locaux dans les immeubles de commerces de détail et de bureaux et dans les immeubles industriels à l’échelle du Canada, ce qui donnerait lieu à un accroissement du risque de non-renouvellement des contrats de location venant à échéance à court terme.

Le tableau suivant détaille le calendrier des échéances du portefeuille.

Échéance					<i>Bureau de Calgary seulement</i>	Total
	Colombie- Britannique	Saskatchewan	Manitoba	Alberta		
2010	0,4 %	1,1 %	8,6 %	5,8 %	1,1 %	15,9 %
2011	0,2 %	0,8 %	5,8 %	7,6 %	3,9 %	14,4 %
2012	1,2 %	0,2 %	4,4 %	3,6 %	2,0 %	9,4 %
2013	0,3 %	1,8 %	5,3 %	6,9 %	4,3 %	14,3 %
2014	0,7 %	1,1 %	6,9 %	3,6 %	0,7 %	12,3 %
2015 et par la suite	3,1 %	2,0 %	5,9 %	17,0 %	6,6 %	28,0%
Baux au mois	0,0 %	0,0 %	0,2 %	0,1 %	0,0 %	0,3 %
Locaux libres	1,8 %	0,0 %	1,6 %	2,0 %	1,1 %	5,4 %
Total de la SLB	522 958	476 230	2 638 120	3 176 406	1 345 019	6 813 714

Les biens immobiliers d'Artis sont situés dans quatre provinces de l'Ouest et se composent d'immeubles de bureaux, d'immeubles de commerces de détail et d'immeubles industriels. Au 31 décembre 2009, une portion importante de ces biens, en termes de SLB, se trouve au Manitoba et en Alberta. Également en termes de SLB, les trois principaux segments qui composent le portefeuille de la FPI par municipalité et par type d'actif sont les immeubles industriels de Winnipeg, les immeubles de bureaux de Calgary et les immeubles de bureaux de Winnipeg.

L'équipe du siège social responsable des activités de location surveille attentivement les contrats de location des immeubles de l'ensemble du portefeuille venant à échéance. De plus, deux membres du personnel d'Artis gèrent à temps plein les programmes de location des immeubles industriels de Winnipeg et des immeubles de bureaux de Calgary. À ce jour, des progrès importants ont été réalisés puisque environ 36,1 % des contrats relatifs aux immeubles industriels de Winnipeg et 23,7 % des contrats relatifs aux immeubles de bureaux de Calgary venant à échéance en 2010 ont été renouvelés ou de nouvelles ententes de location ont été conclues. Au total, 45,3 % des programmes de location pour 2010 et 15,9 % des programmes pour 2011 ont été complétés; à l'heure actuelle, en 2010, le taux de conservation des locataires est de 83,0 %.

RISQUE FISCAL

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

Les nouvelles règles relatives aux EIPD ne s'appliquent pas aux fiducies de placement immobilier qui satisfont aux conditions prescrites relativement à la nature de leurs actifs et de leurs bénéficiaires (les « conditions relatives aux FPI »). Pour remplir les conditions relatives aux FPI, une fiducie doit réussir certains tests techniques qui pourraient ne pas convenir entièrement aux biens immobiliers et aux structures d'activités habituels. Avant la fin de 2008, la FPI a entrepris diverses activités de restructuration afin de se soumettre aux exigences liées aux conditions relatives aux FPI, et la FPI prévoit se conformer à ces exigences, de sorte que les nouvelles règles relatives aux EIPD ne s'appliqueront pas à la FPI en 2009 ni au cours des exercices ultérieurs. Toutefois, rien ne garantit que la FPI sera en mesure de satisfaire aux conditions relatives aux FPI de façon à ce que la FPI ne soit pas assujettie à l'impôt en vertu des nouvelles règles relatives aux EIPD.

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

AUTRES RISQUES

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

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

ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES

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

RÉPARTITION DU PRIX D'ACHAT DES IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU

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

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

PERTE DE VALEUR DES ACTIFS

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

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

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

AMORTISSEMENT

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

RÉPARTITION DES DÉBENTURES CONVERTIBLES

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

ESTIMATION DES IMPÔTS FUTURS

La FPI est actuellement admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement aux fins de l'impôt sur le revenu canadien. Le 22 juin 2007, une nouvelle loi relative, entre autres, à l'imposition par le gouvernement fédéral, d'une fiducie ou d'une société de personnes intermédiaire de placement déterminée (« EIPD ») a été promulguée (cette loi, dans sa version modifiée, est désignée comme les « nouvelles règles relatives aux EIPD »). La FPI a passé en revue les nouvelles règles relatives aux EIPD et a évalué leur interprétation et leur application à l'égard des actifs et des bénéficiaires de la FPI. Bien qu'il existe des incertitudes quant à l'interprétation et à l'application des nouvelles règles relatives aux EIPD, la FPI est d'avis qu'elle a satisfait aux conditions relatives aux EIPD tout au long de l'exercice

terminé le 31 décembre 2009. Par conséquent, l'actif d'impôts futurs comptabilisé au cours des périodes antérieures a été repris et imputé aux activités poursuivies et aux activités abandonnées en 2009.

En 2008, les impôts futurs ont été 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 ont été enregistrés lorsqu'il était plus probable qu'improbable qu'ils se réaliseront avant leur échéance. Cette hypothèse était fondée sur la meilleure estimation de la direction quant aux circonstances et événements futurs, notamment le calendrier et le montant du bénéfice imposable futur prévu, et elle a été réévaluée de façon périodique. Les variations des estimations et hypothèses auraient pu avoir une incidence sur la valeur des actifs d'impôts futurs, donnant lieu à une charge ou à une économie d'impôts.

MODIFICATIONS DE CONVENTIONS COMPTABLES

L'Institut Canadien des Comptables Agréés (l'« ICCA ») a publié une nouvelle norme comptable, à savoir le chapitre 3064, intitulé « Écarts d'acquisition et actifs incorporels ». Selon le chapitre 3064, les coûts ne peuvent être capitalisés que s'ils se rapportent à un élément répondant à la définition d'un actif. Le chapitre 1000, intitulé « Fondements conceptuels des états financiers », a également été modifié afin de le rendre conforme à cette nouvelle norme. La nouvelle norme et celle qui a été modifiée ont été adoptées par la FPI le 1^{er} janvier 2009, et des ajustements rétrospectifs ont été apportés aux chiffres correspondants de l'exercice précédent. L'adoption de ces normes a donné lieu i) au reclassement des charges d'exploitation recouvrables qui ont été inscrites dans les éléments des immeubles productifs de revenu; ii) au reclassement de l'amortissement relatif aux charges d'exploitation recouvrables, lequel est passé des charges d'exploitation des immeubles à la charge d'amortissement.

En juin 2009, l'ICCA a modifié le chapitre 3862, intitulé « Instruments financiers – information à fournir ». Le chapitre modifié exige que davantage d'informations soient fournies relativement aux évaluations à la juste valeur des instruments financiers, y compris des informations sur la fiabilité relative des données utilisées aux fins de ces évaluations, et relativement au risque d'illiquidité, en raison des inquiétudes à l'effet que les obligations d'information liées à la nature et à l'ampleur du risque d'illiquidité étaient mal définies et que leur mise en application était difficile. Il exige également le recours à une hiérarchie à trois niveaux qui illustre l'importance des données utilisées aux fins des évaluations à la juste valeur. Ces obligations d'information s'appliquent aux états financiers consolidés de la FPI au 31 décembre 2009.

NORMES INTERNATIONALES D'INFORMATION FINANCIÈRE (« IFRS »)

En février 2008, le Conseil des normes comptables du Canada (le « CNC ») a confirmé que les Normes internationales d'information financière (les « IFRS ») entreront en vigueur pour les périodes intermédiaires et annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2011 pour les sociétés canadiennes à but lucratif ayant une obligation publique de rendre des comptes. Les IFRS remplaceront les PCGR du Canada pour ces entreprises. Des données correspondantes selon les IFRS pour l'exercice antérieur devront aussi être présentées. Ces nouvelles normes seront en vigueur pour la FPI le 1^{er} janvier 2011.

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

Lors de la mise en œuvre du projet, la direction a établi un échéancier détaillant les étapes requises aux fins du passage aux IFRS. Les étapes importantes de cet échéancier ont été franchies en 2009, et l'équipe chargée du projet prévoit effectuer le passage à la date prévue, soit le 1^{er} janvier 2011. Jusqu'à présent, la direction a procédé à une analyse de l'incidence de toutes les IFRS et elle a formulé des recommandations concernant la plupart des choix de conventions comptables. Cependant, certaines conventions font encore l'objet d'un examen, en raison des incertitudes liées à certains points. Les recommandations ont été présentées au comité de vérification, aux fins de leur examen et de leur approbation.

La direction a également amorcé le processus d'ébauche des états financiers et des notes complémentaires en vertu des IFRS. Ce processus se poursuivra en 2010, au fur et à mesure que le choix définitif des conventions comptables sera établi et que l'incidence des conventions choisies sera déterminée.

La FPI a fait en sorte que les membres du personnel faisant partie de l'équipe chargée du projet participent à des séances de formation continue depuis la mise sur pied du projet. Le comité de vérification a suivi un programme de formation en 2009, et d'autres séances de formation sont prévues en 2010. Tous les membres du personnel faisant partie de l'équipe chargée du projet ont accès aux IFRS et aux mises à jour concernant ces normes dès leur publication.

Systemes informatiques :

La FPI évalue actuellement ses systèmes informatiques et l'incidence des IFRS sur ces systèmes. Pour le moment, elle ne compte pas apporter de changements importants à ces systèmes. Au cours de 2010, la FPI recueillera l'information financière nécessaire à la préparation d'états financiers conformes aux IFRS; elle utilisera à cette fin un logiciel de présentation des états financiers qui n'est pas lié au logiciel comptable dont elle se sert à l'heure actuelle. L'utilisation de ce logiciel de présentation permettra à la FPI de tenir compte des ajustements relatifs aux IFRS qui devront être effectués pour faire en sorte que le grand livre préparé conformément aux PCGR soit modifié de manière que l'information financière soit conforme aux IFRS.

La FPI a choisi un progiciel d'actualisation des flux de trésorerie qu'elle utilisera pour effectuer des évaluations internes afin d'établir la juste valeur de ses immeubles de placement. La FPI a sélectionné les membres clés de son personnel qui se serviront de ce progiciel et leur a fourni une formation adéquate.

Contrôles internes à l'égard de l'information financière et obligations d'information :

La FPI n'a pas encore amorcé son analyse des contrôles internes à l'égard de l'information financière et des obligations d'information aux fins du passage aux IFRS. Ce processus se déroulera parallèlement au choix définitif des conventions comptables et à l'élaboration des contrôles au cours de l'exercice, et il sera mené à terme d'ici la fin du quatrième trimestre de 2010. Par la suite, les modifications apportées aux contrôles internes seront évaluées en parallèle avec les modifications apportées aux IFRS.

Incidence du passage aux IFRS sur les conventions comptables :

La FPI a dressé la liste des principales IFRS présentées ci-après, qui entraîneront des modifications importantes des conventions comptables lors de leur mise en œuvre. À l'heure actuelle, la direction ne peut pas quantifier l'incidence de ces modifications des conventions comptables sur les états financiers de la FPI. Ces conventions comptables donneront probablement lieu à des modifications du bilan consolidé et de l'état consolidé des résultats de la FPI.

Immeubles de placement :

En vertu de l'International Accounting Standard (« IAS ») 40, *Investment property*, un immeuble de placement est un bien immobilier détenu pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital, plutôt que pour l'utiliser dans la production ou la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives, ou pour le vendre dans le cadre de l'activité ordinaire. En vertu d'IAS 40, une entité peut choisir comme convention comptable soit le modèle de la juste valeur, soit le modèle du coût, et elle doit appliquer la convention choisie à l'ensemble de ses immeubles de placement.

Selon le modèle de la juste valeur, la FPI présentera les immeubles de placement à leur juste valeur, laquelle a été déterminée dans le cadre des évaluations de chaque immeuble de placement effectuées et reflète les conditions du marché à la fin de la période de présentation de l'information financière. La juste valeur des immeubles de placement sera présentée dans le bilan consolidé, et la variation découlant de la réévaluation effectuée à chaque période sera constatée dans l'état consolidé des résultats. Étant donné que les immeubles de placement seront comptabilisés à la juste valeur, aucun amortissement ne devra être comptabilisé.

Le modèle du coût aux termes d'IAS 40 est semblable au modèle en vertu des PCGR du Canada en ce sens que l'immeuble de placement est inscrit dans le bilan consolidé au coût moins l'amortissement cumulé. Si la FPI choisit le modèle du coût pour comptabiliser ses immeubles de placement, elle devra présenter la juste valeur de chaque immeuble de placement dans les notes complémentaires des états financiers consolidés.

En vertu d'IFRS 1, *Première application des Normes internationales d'information financière* (« IFRS 1 »), la FPI peut utiliser soit le modèle de la juste valeur, soit le modèle du coût pour comptabiliser ses immeubles de placement. En vertu d'IFRS 1, la FPI peut aussi utiliser la juste valeur en tant que coût présumé de l'immeuble d'investissement au moment du passage initial aux IFRS, peu importe qu'elle applique le modèle de la juste valeur ou le modèle du coût.

La FPI a procédé à un examen d'IAS 40 et des différences auxquelles donneront lieu le modèle de la juste valeur et le modèle du coût. Elle n'a pas encore décidé de façon définitive quel modèle elle utilisera pour comptabiliser ses immeubles de placement, mais la direction s'attend toutefois à ce qu'une décision à cet égard soit prise au deuxième trimestre de 2010. Comme il est fait mention ci-dessus, l'information devra être présentée à la juste valeur, peu importe le modèle choisi.

La FPI a amorcé le processus d'évaluation lié à la présentation d'information à la juste valeur. Elle a retenu les services d'évaluateurs externes afin de l'aider à déterminer la juste valeur de ses immeubles de placement. Les évaluations externes seront effectuées par rotation sur un cycle de quatre ans, afin de s'assurer que chaque immeuble fera l'objet d'une évaluation externe au moins une fois au cours du cycle. Les immeubles de placement qui ne feront pas l'objet d'une évaluation externe au cours du cycle de quatre ans seront évalués dans le cadre du processus d'évaluation interne de la FPI.

Perte de valeur :

En vertu des PCGR, si des événements ou des circonstances laissent croire que la valeur comptable d'un immeuble productif de revenu a subi une perte de valeur, une analyse de la valeur recouvrable est effectuée en fonction du montant estimatif des flux de trésorerie non actualisés que ledit immeuble devrait générer. Si cette analyse démontre que la valeur comptable ne peut pas être recouvrée à même les flux de trésorerie futurs, la valeur de l'immeuble productif de revenu est ramenée à sa juste valeur estimative, et une moins-value est constatée.

En vertu d'IAS 36, *Dépréciation d'actifs* (« IAS 36 »), les indices de perte de valeur doivent être évalués à chaque période de présentation de l'information financière, et non pas seulement lorsque des événements ou des circonstances laissent croire qu'une perte de valeur peut s'être produite. De plus, l'évaluation de la valeur recouvrable effectuée se fonde sur une comparaison de la valeur comptable et du plus élevé de la juste valeur diminuée des coûts de la vente ou de la valeur d'utilité, plutôt que sur les flux de trésorerie futurs non actualisés. La valeur d'utilité est la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs attendus d'un actif ou de sa cession à la fin de sa durée de vie utile. Cette différence pourrait faire en sorte que les actifs subiront une perte de valeur en vertu d'IAS 36, tandis qu'il se pourrait qu'aucune perte de valeur ne soit comptabilisée en vertu des PCGR.

Contrats de location :

En vertu des PCGR, la FPI comptabilise les mesures incitatives à la prise à bail en réduction des revenus locatifs. IAS 17, *Contrats de location* (« IAS 17 »), exige le même traitement que celui prévu dans les PCGR, mais la définition des mesures incitatives à la prise à bail pourrait différer de celle qu'utilise la FPI à l'heure actuelle aux fins de l'application des PCGR. La FPI devra examiner la nature des coûts de location capitalisés existants en se fondant sur les définitions des mesures incitatives à la prise à bail et des améliorations locatives aux termes d'IAS 17. Il est probable qu'un montant plus élevé de coûts de location capitalisés sera classé à titre de mesures incitatives à la prise à bail en vertu des IFRS, par rapport au montant comptabilisé conformément aux PCGR. Cette différence donnera lieu à une réduction des revenus, car des coûts liés aux locataires plus élevés seront amortis. La FPI ne peut pas, à l'heure actuelle, quantifier l'incidence de cette différence sur les revenus.

Une différence importante entre la comptabilisation des contrats de location en vertu des PCGR et celle aux termes des IFRS tient au fait que les IFRS mettent davantage l'accent sur la substance de l'accord. En vertu des IFRS, des facteurs qualitatifs sont utilisés pour classer les contrats de location, tandis que selon les PCGR, des seuils de démarcation servent à déterminer si le contrat constitue un contrat de location-exploitation ou un contrat de location-acquisition. Cette différence pourrait faire en sorte que la FPI classe un contrat de location comme un contrat de location-acquisition plutôt que comme un contrat de location-exploitation. En vertu des IFRS, les contrats de location de terrain sont dans certains cas classés comme des contrats de location-acquisition. Étant donné que la FPI traite actuellement tous ses contrats de location de terrain comme des contrats de location-exploitation, elle devra procéder à un examen de ses contrats de location pour déterminer si ceux-ci seront traités comme des contrats de location-acquisition ou comme des contrats de location-exploitation en vertu des IFRS.

Copropriétés :

En vertu des PCGR, la FPI utilise la méthode de la consolidation proportionnelle pour comptabiliser ses quatre immeubles contrôlés conjointement. En vertu d'IAS 31, *Participation dans des coentreprises* (« IAS 31 »), ce type de propriété peut être comptabilisé selon la méthode de la consolidation proportionnelle ou selon la méthode de la mise en équivalence. À l'heure actuelle, le passage aux IFRS n'a aucune incidence sur la façon dont la FPI comptabilise ses copropriétés. Cependant, l'IASB examine actuellement l'exposé-sondage 9, *Partenariats*, qui propose l'élimination de la méthode de la consolidation proportionnelle aux fins de la comptabilisation des participations dans des entités contrôlées conjointement. L'IASB a laissé savoir qu'il prévoit publier une nouvelle norme en remplacement d'IAS 31 en 2010, laquelle s'appliquera probablement à la FPI au moment où cette dernière adoptera les IFRS. La mise en application de cette nouvelle norme entraînera un reclassement des actifs et des passifs de ces immeubles contrôlés conjointement, de manière qu'un solde net soit inscrit dans le bilan consolidé de la FPI, ainsi que le reclassement des produits et des charges liés à ces immeubles, de manière qu'un solde net soit inscrit dans l'état consolidé des résultats de la FPI.

Regroupements d'entreprises :

En vertu des PCGR, une entité doit comptabiliser chaque regroupement d'entreprises en vertu de la méthode de l'acquisition, aux termes de laquelle le coût d'acquisition comprend les coûts marginaux directs d'acquisition. IFRS 3R, *Regroupements d'entreprises*, diffère des PCGR en ce sens que tous les coûts de transaction sont passés en charges immédiatement. De plus, la norme IFRS prévoit une définition plus large du terme entreprise. En vertu des PCGR, la FPI comptabilise actuellement les acquisitions d'immeubles de placement à titre d'acquisitions d'actifs, plutôt qu'à titre de regroupements d'entreprises. En vertu de la norme IFRS, il se pourrait qu'elle doive comptabiliser l'acquisition d'un immeuble individuel comme un regroupement d'entreprises.

La FPI procède actuellement à un examen des acquisitions effectuées pour déterminer si elles satisfont à la définition d'un regroupement d'entreprises aux termes de la norme IFRS; cependant, elle ne s'attend pas à ce que l'adoption de cette norme ait une incidence importante sur ses états financiers consolidés.

Parts de fiducie :

La définition du terme passifs financiers en vertu des PCGR est plus restrictive que celle aux termes des IFRS, car les PCGR ne fournissent pas de directives précises sur le règlement des contrats au moyen des instruments de capitaux propres de l'émetteur. Par conséquent, la FPI comptabilise actuellement ses parts de fiducie à titre de capitaux propres. Toutefois, IAS 32, *Instruments financiers*, fournit une définition plus stricte de ce que constitue un passif financier, y compris les instruments de capitaux propres s'il existe une obligation contractuelle par l'une des parties à ces instruments de remettre de la trésorerie ou un autre actif financier à l'autre partie. En vertu de la déclaration de fiducie, la FPI verse des distributions en espèces mensuelles aux porteurs de parts de la FPI. Le montant distribué à chaque exercice ne doit pas être inférieur au montant du bénéfice distribuable de l'exercice, qui est établi par une politique des fiduciaires. Par conséquent, étant donné que la FPI est contractuellement tenue pour l'instant de verser des distributions en espèces aux porteurs de parts, il se pourrait que les parts de fiducie soient considérées comme un passif financier en vertu des IFRS.

Les FPI canadiennes ont modifié leurs déclarations de fiducie de manière à ce que les distributions deviennent facultatives, sous réserve du consentement des porteurs de parts, et que les FPI puissent inscrire leurs parts de fiducie comme des capitaux propres dans leur bilan aux termes des IFRS. La FPI prévoit présenter une modification de sa déclaration de fiducie aux porteurs de parts, à des fins d'approbation, à sa prochaine assemblée annuelle et extraordinaire.

Impôts sur les bénéficiaires :

Le 1^{er} janvier 2009, la FPI estimait avoir satisfait aux règles relatives aux EIPD, et elle n'est donc plus tenue de comptabiliser les impôts futurs. Cependant, en vertu d'IAS 12, *Impôts sur le résultat*, il appert que la FPI devrait comptabiliser les impôts reportés, même si elle satisfait aux règles relatives aux EIPD. Cette question touche l'ensemble du secteur et fait actuellement l'objet de discussions.

Activités abandonnées :

La définition des activités abandonnées en vertu des IFRS est plus restrictive que celle aux termes des PCGR. En vertu d'IFRS 5, *Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées*, seules les composantes qui représentent un secteur d'activité ou une région géographique principale et distincte ou une filiale acquise exclusivement en vue de la revente peuvent être classées comme des activités abandonnées. En vertu des PCGR, la FPI classe les immeubles individuels destinés à la vente aux termes d'accords inconditionnels et les immeubles individuels vendus à titre d'activités abandonnées. En vertu des IFRS, il est moins probable que la FPI présentera les activités abandonnées, car la vente d'un immeuble individuel ne satisfera probablement pas à la définition d'activités abandonnées selon les IFRS. Des modifications au classement actuel seront probablement apportées en vertu des IFRS et entraîneront un reclassement dans le bénéfice provenant des activités poursuivies et dans le bénéfice provenant des activités abandonnées; le résultat net demeurera inchangé.

Rémunération à base de parts :

En vertu des PCGR, la FPI comptabilise les options d'achat de parts émises aux termes de son régime d'options d'achat de parts selon la méthode de la juste valeur. Selon cette méthode, la charge de rémunération est évaluée à la juste valeur à la date d'attribution à l'aide du modèle de Black et Scholes, et elle est constatée sur la période d'acquisition des droits relatifs aux options. L'adoption des IFRS ne devrait donner lieu à aucune différence importante à l'égard de cette convention comptable.

Présentation du bilan (aussi appelé un état de la situation financière) :

En vertu d'IAS 1, *Présentation des états financiers*, la FPI doit présenter soit un état de la situation financière ordonné, soit un état de la situation financière par ordre de liquidité. La FPI n'a recours à aucune de ces méthodes aux fins de la présentation de son bilan selon les PCGR, et elle évalue actuellement ce choix.

IFRS 1 :

IFRS 1 fournit des directives aux entités qui procèdent à l'adoption initiale des IFRS. Les modifications de conventions comptables doivent être appliquées rétrospectivement aux états financiers de ces entités lors du passage aux IFRS. Afin de faciliter ce passage, IFRS 1 prévoit certaines exemptions et exceptions relativement à l'adoption rétrospective des IFRS. L'exception la plus importante pour la FPI fait l'objet d'une analyse à la section « Immeubles de placement » présentée ci-dessus. En vertu d'IFRS 1, la FPI peut évaluer ses immeubles à la juste valeur à la date de transition, soit le 1^{er} janvier 2011, et elle peut utiliser la juste valeur en tant que coût présumé si elle choisit le modèle du coût. À l'avenir, l'amortissement des immeubles de placement au cours des périodes ultérieures serait fondé sur ce coût présumé. Ce choix irréversible peut être effectué par l'entité à la date de transition. Les autres exemptions et exceptions ne s'appliquent pas à la FPI ou n'auront aucune incidence importante sur cette dernière.

CONTRÔLES ET PROCÉDURES

CONTRÔLES ET PROCÉDURES DE COMMUNICATION DE L'INFORMATION

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

Au 31 décembre 2009, une évaluation de l'efficacité des contrôles et procédures de communication de l'information de la FPI a été effectuée sous la supervision et avec la participation de la direction, notamment le chef de la direction et le chef des finances, comme l'exige le *Règlement 52-109* sur l'attestation de l'information présentée dans les documents annuels et intermédiaires des émetteurs. À la lumière des résultats de cette évaluation, le chef de la direction et le chef des finances ont conclu que la conception et le fonctionnement des contrôles et procédures de communication de l'information de la FPI étaient efficaces au 31 décembre 2009.

CONTRÔLES INTERNES À L'ÉGARD DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

La direction est responsable de l'établissement et du maintien de contrôles internes à l'égard de l'information financière adéquat afin de fournir une assurance raisonnable quant à la fiabilité de l'information financière et de la préparation des états financiers aux fins de la publication de l'information financière en conformité avec les PCGR. Le chef de la direction et le chef des finances de la FPI ont évalué, ou ont fait évaluer, la conception des contrôles internes à l'égard de l'information financière de la FPI (comme il est défini dans le *Règlement 52-109* portant sur l'attestation de l'information présentée dans les documents annuels et intermédiaires) au 31 décembre 2009.

Il n'y a eu aucun changement concernant le contrôle interne à l'égard de l'information financière survenu pendant l'exercice terminé le 31 décembre 2009 qui a eu ou dont on peut raisonnablement penser qu'il aura une incidence importante sur les contrôles internes à l'égard de l'information financière.

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