

ARTIS

REIT

**Rapport de gestion
Troisième trimestre de 2012**

Symboles à la TSX : AX.UN AX.PR.A AX.PR.C AX.DB.F AX.DB.U

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2012
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

RAPPORT DE GESTION

Le présent rapport de gestion portant sur la situation financière et les résultats opérationnels d'Artis Real Estate Investment Trust (« Artis » ou la « FPI ») doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés annuels audités de la FPI pour les exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010 et les états financiers consolidés intermédiaires résumés non audités pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2012, y compris les notes annexes. Ce rapport de gestion a été préparé compte tenu des transactions et des événements importants survenus jusqu'au 7 novembre 2012, inclusivement. D'autres documents d'information concernant Artis, notamment la notice annuelle la plus récente de la FPI, ont été déposés auprès des Autorités canadiennes en valeurs mobilières applicables et peuvent être consultés à l'adresse www.sedar.com ou sur notre site Web, au www.artisreit.com.

MISE EN GARDE À L'ÉGARD DES DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

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

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

AVIS CONCERNANT LES MESURES NON DÉFINIES PAR LES PCGR

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

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

Artis calcule les flux de trésorerie liés aux opérations d'une façon essentiellement conforme aux directives de l'Association des biens immobiliers du Canada (l'« ABIC »), publiées en juin 2010. La direction est d'avis que les flux de trésorerie liés aux opérations sont une mesure pertinente aux fins de l'évaluation du rendement opérationnel de la FPI à l'égard de l'atteinte de ses objectifs.

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2012
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

TABLE DES MATIÈRES

APERÇU	3
Principaux objectifs	3
Stratégie de placement aux États-Unis	3
Sommaire du portefeuille	4
FAITS SAILLANTS DU TROISIÈME TRIMESTRE DE 2012	7
Croissance du portefeuille	7
Activités de financement	7
Distributions	8
PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES	8
ANALYSE DES RÉSULTATS OPÉRATIONNELS	9
Produits et résultat opérationnel net des immeubles	9
Croissance du résultat opérationnel net des immeubles comparables	10
Résultat opérationnel net des immeubles par type d'actif	12
Résultat opérationnel net des immeubles par région	12
Taux d'occupation du portefeuille	14
Activités de location du portefeuille et délais d'expiration des contrats de location	14
Charges d'intérêts	20
Charges du siège social	21
(Profit) perte de change	21
Charge d'impôt sur le résultat	21
Coûts de transaction	22
(Perte) profit sur instruments financiers	22
Profit latent lié à la juste valeur des immeubles de placement	22
Autres éléments du résultat global	22
Distributions	23
Flux de trésorerie liés aux opérations	24
ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE	27
Actif	27
Passif	30
Capitaux propres	32
SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT	32
Obligations contractuelles	33
SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES	34
TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES	36
DONNÉES SUR LES PARTS EN CIRCULATION	37
PERSPECTIVES	38
RISQUES ET INCERTITUDES	39
Propriété des immeubles	39
Taux d'intérêt et financement par emprunt	39
Risque de crédit et répartition des locataires	40
Risque associé au renouvellement des contrats de location	41
Risque fiscal	41
Risque de change	42
Autres risques	42
ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES	42
CHANGEMENTS DE MÉTHODES COMPTABLES	42
CONTRÔLES ET PROCÉDURES	43
Contrôle interne à l'égard de l'information financière	43
Contrôles et procédures de communication de l'information	43

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2012
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

APERÇU

Le 2 août 2012, Artis a été convertie en fiducie de placement immobilier à capital fixe non constituée en société qui a été établie, et régie, en vertu des lois de la province du Manitoba. La FPI a été créée aux termes d'une déclaration de fiducie datée du 8 novembre 2004, dans sa plus récente version modifiée et mise à jour du 2 août 2012 (la « déclaration de fiducie »).

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, les parts privilégiées de la FPI se négocient sous les symboles AX.PR.A et AX.PR.C, et les débetures convertibles de la série F et de la série G de la FPI se négocient respectivement sous les symboles AX.DB.F et AX.DB.U. Au 7 novembre 2012, il y avait 110 270 257 parts, 6 450 000 parts privilégiées et 9 812 parts assujetties à des restrictions d'Artis en circulation et 3 701 625 options d'Artis en cours (se reporter à la rubrique « Données sur les parts en circulation » pour un complément d'information).

PRINCIPAUX OBJECTIFS

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

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

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

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

STRATÉGIE DE PLACEMENT AUX ÉTATS-UNIS

Au 30 septembre 2012, environ 17,5 % des immeubles du portefeuille d'Artis, selon le résultat opérationnel net des immeubles pro forma, se trouvaient aux États-Unis. Dans le passé, les immeubles commerciaux aux États-Unis étaient plus coûteux et offraient des rendements inférieurs, en excluant le facteur d'endettement, à ceux d'immeubles comparables au Canada. La situation a changé, et les investisseurs canadiens peuvent acquérir des immeubles de qualité aux États-Unis qui génèrent des rendements relativement plus élevés que ceux d'immeubles au Canada. La direction d'Artis estime que cette situation ne durera pas longtemps et elle a décidé d'en tirer parti et d'appliquer une démarche disciplinée aux fins de l'acquisition d'immeubles aux États-Unis, laquelle s'établit comme suit :

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

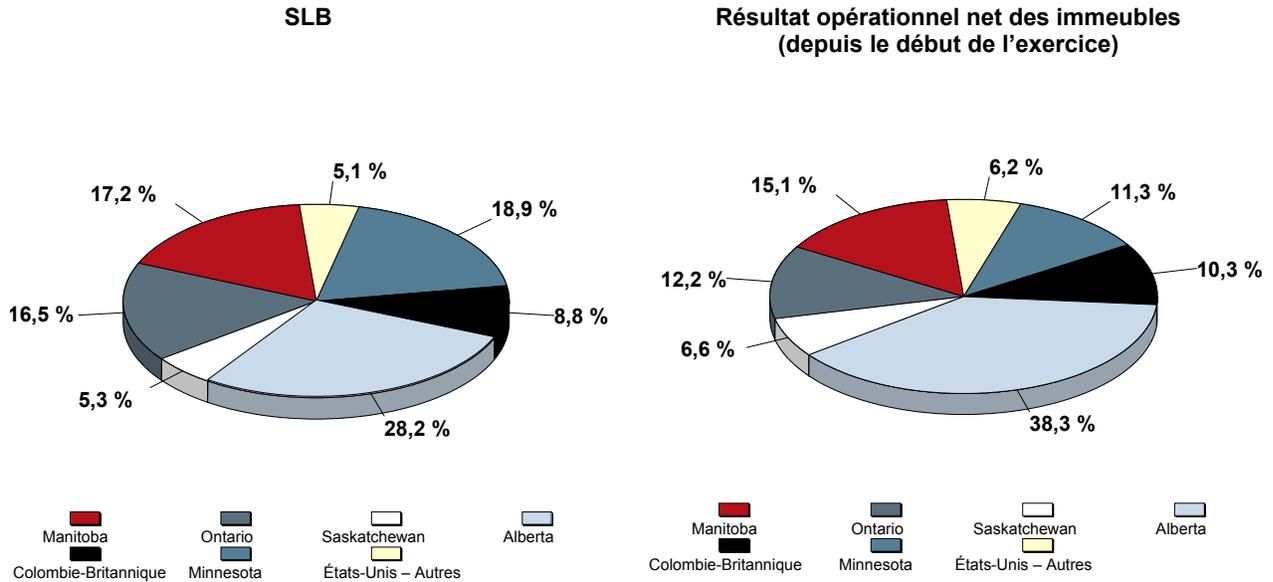
ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2012
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

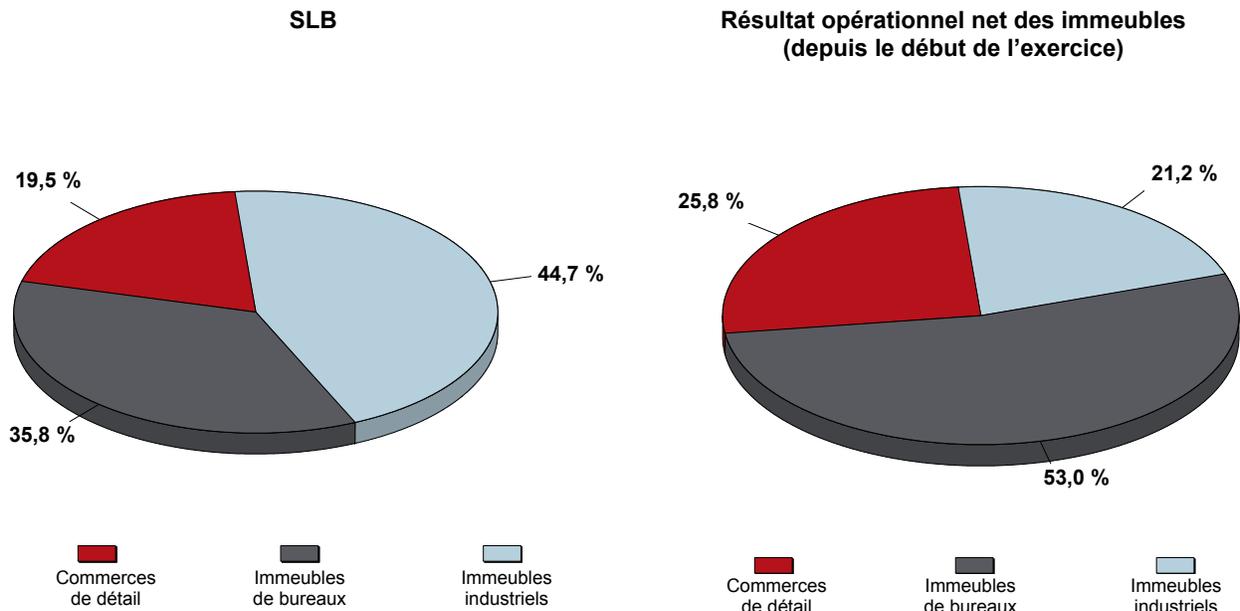
SOMMAIRE DU PORTEFEUILLE

Au 30 septembre 2012, le portefeuille de la FPI était composé de 203 immeubles commerciaux d'une superficie locative brute (« SLB ») totalisant environ 20,92 millions de pieds carrés (pi²).

Diversification par région :



Diversification par type d'actif :



ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2012
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Portefeuille par type d'actif au 30 septembre 2012 (en milliers de pi²)¹

Type d'actif	Municipalité	Province/ État	Nombre d'immeubles	Quote-part de la superficie locative détenue	% de la SLB du portefeuille	Taux d'occupation (%)	% réservé ²
Immeubles industriels							
	Acheson	Alberta	2	265	1,3 %	100,0 %	100,0 %
	Airdrie	Alberta	1	27	0,1 %	100,0 %	100,0 %
	Brampton	Ontario	1	301	1,4 %	100,0 %	100,0 %
	Calgary	Alberta	7	596	2,8 %	100,0 %	100,0 %
	Edmonton	Alberta	7	799	3,8 %	98,0 %	98,5 %
	Mississauga	Ontario	1	158	0,8 %	89,6 %	94,6 %
	Nisku	Alberta	1	23	0,1 %	100,0 %	100,0 %
	Red Deer	Alberta	1	126	0,6 %	94,0 %	100,0 %
	Saskatoon	Sask.	2	269	1,3 %	100,0 %	100,0 %
	Toronto	Ontario	23	1 799	8,6 %	97,5 %	97,8 %
	Winnipeg	Manitoba	29	1 761	8,4 %	89,7 %	91,0 %
Immeubles industriels – Total			75	6 124	29,2 %	95,7 %	96,4 %
Immeubles de bureaux							
	Burnaby	C.-B.	3	436	2,1 %	91,8 %	91,8 %
	Calgary	Alberta	17	2 233	10,7 %	94,3 %	96,2 %
	Edmonton	Alberta	1	29	0,1 %	100,0 %	100,0 %
	Mississauga	Ontario	2	244	1,2 %	96,6 %	96,6 %
	Nanaimo	C.-B.	2	68	0,3 %	100,0 %	100,0 %
	Ottawa	Ontario	1	181	0,9 %	100,0 %	100,0 %
	Red Deer	Alberta	1	149	0,7 %	99,1 %	99,1 %
	Saskatoon	Sask.	1	64	0,3 %	100,0 %	100,0 %
	Toronto	Ontario	2	739	3,5 %	93,5 %	95,5 %
	Vancouver	C.-B.	1	174	0,8 %	96,5 %	96,5 %
	Vaughan	Ontario	1	50	0,2 %	100,0 %	100,0 %
	Winnipeg	Manitoba	7	1 295	6,4 %	97,5 %	97,6 %
Immeubles de bureaux – Total			39	5 662	27,2 %	95,4 %	96,4 %
Commerces de détail							
	Calgary	Alberta	6	477	2,3 %	99,3 %	99,5 %
	Coquitlam	C.-B.	1	82	0,4 %	92,3 %	92,3 %
	Cranbrook	C.-B.	1	290	1,4 %	93,1 %	95,7 %
	Delta	C.-B.	1	75	0,4 %	98,6 %	98,6 %
	Edmonton	Alberta	2	165	0,8 %	98,6 %	100,0 %
	Edson	Alberta	1	20	0,1 %	100,0 %	100,0 %
	Estevan	Sask.	1	38	0,2 %	100,0 %	100,0 %
	Fort McMurray	Alberta	8	193	0,9 %	97,4 %	100,0 %
	Grande Prairie	Alberta	4	378	1,8 %	97,8 %	97,8 %
	Lethbridge	Alberta	1	53	0,3 %	100,0 %	100,0 %
	Medicine Hat	Alberta	1	162	0,8 %	97,2 %	97,2 %
	Moose Jaw	Sask.	1	38	0,2 %	100,0 %	100,0 %
	Nanaimo	C.-B.	2	90	0,4 %	81,3 %	81,3 %
	Regina	Sask.	8	554	2,6 %	97,0 %	98,7 %
	Saskatoon	Sask.	2	144	0,7 %	97,4 %	100,0 %
	Spruce Grove	Alberta	1	112	0,5 %	100,0 %	100,0 %
	St. Albert	Alberta	1	21	0,1 %	100,0 %	100,0 %
	Vancouver	C.-B.	1	91	0,4 %	97,9 %	99,3 %
	Westbank/ West Kelowna	C.-B.	3	427	2,0 %	99,6 %	99,6 %
	Whistler	C.-B.	1	32	0,2 %	91,1 %	91,1 %
	Winnipeg	Manitoba	5	534	2,6 %	96,7 %	97,7 %
Commerces de détail – Total			52	3 976	19,1 %	97,2 %	98,1 %
Total du portefeuille au Canada			166	15 762	75,5 %	95,9 %	96,9 %

1. Exclut les immeubles en cours de réaménagement.

2. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction des baux signés au 30 septembre 2012.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2012
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Portefeuille par type d'actif au 30 septembre 2012 (en milliers de pi²) (suite)¹

Type d'actif	Municipalité	Province/ État	Nombre d'immeubles	Quote-part de la superficie locative détenue	% de la SLB du portefeuille	Taux d'occupation (%)	% réservé ²
Immeubles industriels	Minneapolis	MN	20	2 978	14,2 %	92,6 %	92,9 %
	Phoenix	AZ	1	99	0,5 %	100,0 %	100,0 %
Immeubles industriels – Total			21	3 077	14,7 %	92,9 %	93,1 %
Immeubles de bureaux	Minneapolis	MN	4	866	4,1 %	91,2 %	94,2 %
	New Hartford	NY	1	123	0,6 %	100,0 %	100,0 %
	Phoenix	AZ	4	718	3,4 %	95,3 %	95,6 %
	Tampa	FL	1	107	0,5 %	100,0 %	100,0 %
Immeubles de bureaux – Total			10	1 814	8,6 %	94,0 %	95,5 %
Commerces de détail	Minneapolis	MN	5	110	0,5 %	95,2 %	95,2 %
Total du portefeuille aux États-Unis			36	5 001	23,8 %	93,3 %	94,0 %
Total – Canada et États-Unis			202	20 763	99,3 %	95,3 %	96,2 %

1. Exclut les immeubles en cours de réaménagement.

2. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction des baux signés au 30 septembre 2012.

Immeubles en cours de réaménagement (en milliers de pi²)

Type d'actif	Municipalité	Province/ État	Nombre d'immeubles	Quote-part de la superficie locative détenue	% de la SLB du portefeuille	Immeuble	% réservé ¹
Immeuble industriel	Edmonton	Alberta	–	64	0,3 %	Fourrell Building n° 2	69,9 %
Immeuble de bureaux	Edmonton	Alberta	–	19	0,1 %	North City Office	47,3 %
Immeuble industriel	Delta	C.-B.	1	70	0,3 %	Cliveden	0,0 %
Immeubles en cours d'aménagement – Total			1	153	0,7 %		35,2 %

1. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction des baux signés au 30 septembre 2012.

Immeubles en cours de construction (en milliers de pi²)

Type d'actif	Municipalité	Province/ État	Nom du projet	Pi ² en cours de construction	Location par anticipation
Immeuble à usage mixte	Winnipeg	Manitoba	Centrepoint	49 ¹	73,0 %

1. Artis détient une participation de 50 % dans le projet d'aménagement Centrepoint, dont la superficie locative devrait totaliser 130 375 pi² une fois que toutes les phases auront été achevées. La première phase des travaux de construction actuellement en cours représente une superficie locative projetée de 97 936 pi². L'achèvement des travaux est prévu pour le printemps 2014.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2012
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

FAITS SAILLANTS DU TROISIÈME TRIMESTRE DE 2012

CROISSANCE DU PORTEFEUILLE

Au cours du troisième trimestre de 2012, Artis a acquis 28 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 2011	41	6 229	53	3 689	69	7 038	163	16 956
Acquisitions d'immeubles au 1 ^{er} trimestre de 2012	2	274	–	–	1	65	3	339
Construction d'immeubles au 1 ^{er} trimestre de 2012	–	–	–	–	–	81	–	81
Acquisitions d'immeubles au 2 ^e trimestre de 2012	6	992	3	245	–	–	9	1 237
Construction d'immeubles au 2 ^e trimestre de 2012	–	–	–	18	–	–	–	18
Acquisitions d'immeubles au 3 ^e trimestre de 2012	–	–	1	134	27	2 087	28	2 221
Construction d'immeubles au 3 ^e trimestre de 2012	–	–	–	–	–	64	–	64
Total pour 2012	8	1 266	4	397	28	2 297	40	3 960
Portefeuille d'immeubles au 30 septembre 2012	49	7 495	57	4 086	97	9 335	203	20 916

Acquisitions d'immeubles :

Au cours du troisième trimestre de 2012, Artis a fait l'acquisition de 24 immeubles au Canada, notamment le portefeuille d'immeubles industriels dans la région du Grand Toronto (« RGT »), le centre commercial Westbank Hub et le portefeuille Meadowvale Gateway. Le portefeuille d'immeubles industriels de la RGT est composé de 17 immeubles industriels répartis dans la RGT, représentant une superficie totale de 1 104 080 pi² louée à 97,5 %. Artis a acquis une participation de 75 % dans le centre commercial Westbank Hub, un établissement de commerces de détail d'une superficie de 179 087 pi² situé à West Kelowna, en Colombie-Britannique. Cet immeuble est entièrement loué. Le portefeuille Meadowvale Gateway est constitué de cinq immeubles industriels situés à Mississauga, en Ontario, représentant une superficie totale de 376 736 pi² louée à 97,1 %.

La FPI a également fait l'acquisition d'un portefeuille aux États-Unis, soit le portefeuille d'immeubles industriels RER, qui est composé de quatre immeubles industriels situés dans la grande région de Minneapolis, représentant une superficie totale de 500 524 pi² louée à 98,8 %.

ACTIVITÉS DE FINANCEMENT

Prospectus préalables de base simplifiés :

Le 28 juillet 2010, la FPI a déposé un prospectus préalable de base simplifié. Ce prospectus était valide pour une période de 25 mois, au cours de laquelle la FPI a effectué six placements de parts ordinaires pour un montant total de 587 002 \$ et un placement de débentures convertibles pour un montant de 88 000 \$ US.

Le 15 juin 2012, la FPI a déposé un nouveau prospectus préalable de base simplifié. La FPI pourrait, à l'occasion, pendant la période de 25 mois de validité de ce prospectus préalable de base simplifié, offrir et émettre les titres suivants jusqu'à concurrence d'un prix d'offre initial maximal de 2 000 000 \$: i) des parts de fiducie de la FPI; ii) des parts de fiducie privilégiées, pouvant être émises en séries; iii) des titres de créance, qui pourront prendre la forme de débentures, de billets ou d'autres types de titres de créance et qui pourront être émis en séries; iv) des bons de souscription de parts; et v) des reçus de souscription visant l'achat de titres de fiducie. Au 30 septembre 2012, la FPI

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2012
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

a effectué deux placements de parts privilégiées pour des montants de 86 250 \$ et de 75 000 \$ US en vertu de ce prospectus préalable de base simplifié.

Placements de parts privilégiées :

Le 2 août 2012, en vertu du prospectus préalable de base simplifié daté du 15 juin 2012, Artis a émis 3 000 000 de parts de série A au prix de 25 \$ la part, pour un produit brut total revenant à Artis de 75 000 \$. Le 10 août 2012, à l'exercice intégral de l'option de surallocation des preneurs fermes, Artis a émis 450 000 parts de série A additionnelles au prix de 25 \$ la part, pour un produit brut total revenant à Artis de 11 250 \$.

Le 18 septembre 2012, en vertu du prospectus préalable de base simplifié daté du 15 juin 2012, Artis a émis 3 000 000 de parts de série C au prix de 25 \$ US la part, pour un produit brut total revenant à Artis de 75 000 \$ US.

Financement de la dette :

Artis a hypothéqué pour un montant de 42 742 \$ un immeuble qui n'était pas grevé de charges auparavant, et a remboursé trois emprunts hypothécaires venant à échéance d'un montant de 10 639 \$.

Remboursement des débetures convertibles de série D :

Le 21 septembre 2012, une tranche de 10 000 \$ des débetures convertibles de série D à 5,00 % a été remboursée en trésorerie.

Facilité de crédit renouvelable :

Artis a remplacé sa ligne de crédit d'acquisition renouvelable de 60 000 \$ qui venait à échéance le 28 septembre 2012 par une facilité de crédit renouvelable de 80 000 \$ venant à échéance le 6 septembre 2014.

DISTRIBUTIONS

Au cours du troisième trimestre de 2012, Artis a versé des distributions totales de 30 582 \$ (85 638 \$ depuis le début de l'exercice) aux porteurs de parts et une tranche de 4 217 \$ (11 792 \$ depuis le début de l'exercice) a été versée au moyen du réinvestissement des distributions, aux termes du régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts (le « RRD ») d'Artis.

PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES

en milliers, sauf les montants par part

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois	
	2012	2011	2012	2011
Produits	98 466 \$	78 427 \$	267 433 \$	207 572 \$
Bénéfice opérationnel net des immeubles	63 529 \$	49 111 \$	173 752 \$	130 652 \$
Bénéfice de la période	87 538 \$	63 505 \$	241 614 \$	254 550 \$
Bénéfice de base par part ordinaire	0,79 \$	0,76 \$	2,34 \$	3,25 \$
Bénéfice dilué par part ordinaire	0,77 \$	0,49 \$	2,32 \$	2,74 \$
Distributions aux porteurs de parts ordinaires	29 715 \$	22 528 \$	84 771 \$	64 122 \$
Distributions par part ordinaire	0,27 \$	0,27 \$	0,81 \$	0,81 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations	37 558 \$	25 976 \$	100 435 \$	65 568 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part	0,34 \$	0,31 \$	0,97 \$	0,84 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements ¹	37 558 \$	26 910 \$	100 777 \$	71 280 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part après ajustements ¹	0,34 \$	0,32 \$	0,98 \$	0,91 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations – ratio de distribution après ajustements ¹	79,4 %	84,4 %	82,7 %	89,0 %
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation (de base)	109 993	83 380	103 065	78 416

1. Le calcul tient compte des ajustements liés aux coûts de transaction, à la charge d'impôt exigible et à la perte sur les titres de capitaux propres.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2012
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Artis s'est activement livrée à l'acquisition d'immeubles au cours de 2011 et de 2012. Grâce à ces acquisitions, les produits se sont accrus de 20 039 \$, ou 25,6 %, au cours du troisième trimestre de 2012 par rapport à ceux du troisième trimestre de 2011 (59 861 \$, ou 28,8 %, depuis le début de l'exercice). Le bénéfice opérationnel net des immeubles a progressé de 14 418 \$, ou 29,4 % (43 100 \$, ou 33,0 %, depuis le début de l'exercice), par rapport aux résultats du troisième trimestre de 2011.

Les flux de trésorerie liés aux opérations ont augmenté de 11 582 \$, ou 44,6 %, par rapport au troisième trimestre de 2011, et de 34 867 \$, ou 53,2 %, d'un exercice à l'autre. Ces hausses tiennent principalement aux acquisitions réalisées en 2011 et en 2012. Les flux de trésorerie liés aux opérations de base se sont accrus de 0,03 \$, ou 9,7 %, par rapport aux résultats du troisième trimestre de 2011, et de 0,13 \$, ou 15,5 %, d'un exercice à l'autre. Les flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements ont augmenté de 10 648 \$, ou 39,6 %, par rapport au troisième trimestre de 2011, et de 29 497 \$, ou 41,4 %, d'un exercice à l'autre. Les flux de trésorerie liés aux opérations de base par part après ajustements se sont accrus de 0,02 \$, ou 6,3 % (0,07 \$, ou 7,7 %, depuis le début de l'exercice), par rapport au troisième trimestre de 2011.

Par suite de l'émission de parts dans le cadre d'appels publics à l'épargne, de l'émission de parts aux termes du RRD et de la conversion de débentures convertibles, le nombre de parts de base en circulation pris en compte dans le calcul des flux de trésorerie liés aux opérations a considérablement augmenté. Cette augmentation a atténué l'incidence de la solide croissance des produits, du bénéfice opérationnel net des immeubles et des flux de trésorerie liés aux opérations sur les résultats par part. La direction prévoit une croissance additionnelle des produits, du bénéfice opérationnel net des immeubles et des flux de trésorerie liés aux opérations au fur et à mesure que les acquisitions conclues en 2012 contribueront aux résultats opérationnels.

ANALYSE DES RÉSULTATS OPÉRATIONNELS

PRODUITS ET RÉSULTAT OPÉRATIONNEL NET DES IMMEUBLES

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

Artis constate les hausses de loyer par paliers de façon linéaire sur toute la durée du bail non résiliable. Au cours du troisième trimestre de 2012, des ajustements de loyer de 1 089 \$ (3 913 \$ depuis le début de l'exercice) ont été comptabilisés de façon linéaire, contre 1 479 \$ (4 006 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2011.

Au troisième trimestre de 2012, la FPI a comptabilisé un amortissement de 1 645 \$ (4 395 \$ depuis le début de l'exercice) en réduction des produits provenant des mesures incitatives à la prise à bail, contre 1 199 \$ au troisième trimestre de 2011 (3 313 \$ depuis le début de l'exercice).

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2012
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

CROISSANCE DU RÉSULTAT OPÉRATIONNEL NET DES IMMEUBLES COMPARABLES

La comparaison des immeubles comparables comprend seulement les immeubles de placement détenus le 1^{er} janvier 2011; elle exclut les immeubles considérés comme en cours de réaménagement et les immeubles cédés après le 1^{er} janvier 2011.

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2012	2011	2012	2011
Produits	60 471 \$	61 376 \$	181 573 \$	182 174 \$
Charges opérationnelles des immeubles	23 000	23 074	67 737	67 345
Bénéfice opérationnel net des immeubles	37 471	38 302	113 836	114 829
Ajouter (déduire) les ajustements aux produits non-récurrents et sans effet de trésorerie :				
Ajustement des loyers de façon linéaire	(588)	(943)	(2 206)	(3 141)
Amortissement des mesures incitatives à la prise à bail	1 452	1 082	3 895	3 008
Indemnités de résiliation de bail	(219)	–	(219)	(178)
Bénéfice opérationnel net des immeubles moins les ajustements aux produits	38 116 \$	38 441 \$	115 306 \$	114 518 \$

Au cours du troisième trimestre de 2012, le bénéfice opérationnel net des immeubles moins les ajustements aux produits d'Artis a affiché une baisse de 325 \$ (hausse de 788 \$ depuis le début de l'exercice), ou une baisse de 0,8 % (hausse de 0,7 % depuis le début de l'exercice), par rapport au troisième trimestre de 2011.

Résultat opérationnel net des immeubles comparables moins les ajustements aux produits par type d'actif :

	Trimestres clos les 30 septembre				Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			
	2012	2011	Variation	Variation en %	2012	2011	Variation	Variation en %
Commerces de détail	11 840 \$	11 663 \$	177 \$	1,5 %	35 565 \$	35 210 \$	355 \$	1,0 %
Immeubles de bureaux	18 895	19 726	(831)	(4,2) %	57 693	58 117	(424)	(0,7) %
Immeubles industriels	7 381	7 052	329	4,7 %	22 048	21 191	857	4,0 %
Total	38 116 \$	38 441 \$	(325) \$	(0,8) %	115 306 \$	114 518 \$	788 \$	0,7 %

Résultat opérationnel net des immeubles comparables moins les ajustements aux produits par région :

	Trimestres clos les 30 septembre				Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			
	2012	2011	Variation	Variation en %	2012	2011	Variation	Variation en %
Alberta	17 014 \$	17 595 \$	(581) \$	(3,3) %	52 049 \$	52 263 \$	(214) \$	(0,4) %
Colombie- Britannique	5 266	5 476	(210)	(3,8) %	15 942	16 240	(298)	(1,8) %
Manitoba	7 482	7 318	164	2,2 %	22 392	21 811	581	2,7 %
Ontario	3 257	3 321	(64)	(1,9) %	9 883	10 043	(160)	(1,6) %
Saskatchewan	2 521	2 466	55	2,2 %	7 528	7 439	89	1,2 %
Minnesota	1 497	1 214	283	23,3 %	4 270	3 625	645	17,8 %
États-Unis – Autres	1 079	1 051	28	2,7 %	3 242	3 097	145	4,7 %
Total	38 116 \$	38 441 \$	(325) \$	(0,8) %	115 306 \$	114 518 \$	788 \$	0,7 %

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2012
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Au cours de la période considérée, la croissance positive du bénéfice opérationnel net tiré des immeubles de commerces de détail et des immeubles industriels a été neutralisée en grande partie par des questions de location relatives à trois immeubles de bureaux à Calgary et à un immeuble de bureaux en Colombie-Britannique.

Le bénéfice opérationnel net tiré du Northwest I & II, un immeuble de bureaux en banlieue de Calgary, a reculé de 286 \$ au troisième trimestre de 2012 (recul de 474 \$ depuis le début de l'exercice), par suite du départ prévu du locataire principal, qui a eu lieu le 1^{er} avril 2012. Les locaux ont depuis été loués à un organisme gouvernemental déjà sur place mais ayant pris de l'expansion, à un taux de location plus élevé que celui qui était en vigueur au moment de l'expiration du bail du locataire précédent. Le nouveau bail a pris effet le 18 septembre 2012.

Le bénéfice opérationnel net tiré de la Sierra Place, un immeuble de bureaux situé dans le centre-ville de Calgary, a reculé de 203 \$ au troisième trimestre de 2012 (recul de 413 \$ depuis le début de l'exercice). Une tranche d'environ 124 \$ de cette baisse depuis le début de l'exercice découle du renouvellement de baux à des taux moins élevés que ceux qui étaient en vigueur à l'expiration du bail. Le reste de la baisse est imputable à une augmentation du taux d'inoccupation en 2012 par rapport à 2011. La direction s'attend à ce que le taux d'occupation demeure semblable à celui enregistré au 30 septembre 2012 au cours du quatrième trimestre de 2012 et possiblement au début de 2013.

Le bénéfice opérationnel net tiré du Britannia Building, un immeuble de bureaux situé dans le centre-ville de Calgary, a reculé de 181 \$ au cours du troisième trimestre de 2012 (recul de 328 \$ depuis le début de l'exercice). Une tranche d'environ 228 \$ de cette baisse depuis le début de l'exercice découle du renouvellement de baux à des taux moins élevés que ceux qui étaient en vigueur à l'expiration du bail. Le reste de la baisse est imputable à une augmentation du taux d'inoccupation en 2012 par rapport à 2011. Les efforts de location déployés au Britannia Building ont été fructueux, et le taux d'occupation devrait s'améliorer au fur et à mesure que les nouveaux baux et les ententes d'expansion entreront en vigueur au cours du quatrième trimestre de 2012.

Le bénéfice opérationnel net tiré du Production Court, un immeuble de bureaux de banlieue situé à Burnaby, en Colombie-Britannique, a reculé de 156 \$ (recul de 224 \$ depuis le début de l'exercice). La baisse du bénéfice opérationnel net tiré de cet immeuble découle de l'expiration du bail principal d'un distributeur-fournisseur le 25 mai 2012. La direction s'attend à ce que le taux d'occupation demeure semblable à celui enregistré au 30 septembre 2012 au cours du quatrième trimestre de 2012 et possiblement au début de 2013.

Le bénéfice opérationnel net des immeubles, moins les ajustements aux produits pour la période et à l'exclusion des quatre immeubles susmentionnés, s'est accru de 501 \$ (2 227 \$ depuis le début de l'exercice), ou 1,4 % (2,1 % depuis le début de l'exercice). La direction s'attend à ce que la croissance du bénéfice opérationnel net des immeubles demeure stable au cours du quatrième trimestre de 2012 et du premier trimestre de 2013, pour ensuite atteindre des taux soutenus pendant le reste de 2013.

Comparaison des taux d'occupation des immeubles comparables :

Par région	Aux 30 septembre	
	2012	2011
Alberta	96,7 %	96,9 %
Colombie-Britannique	94,7 %	96,3 %
Manitoba	93,2 %	96,6 %
Ontario	92,6 %	96,3 %
Saskatchewan	97,6 %	99,3 %
Minnesota	97,5 %	91,7 %
États-Unis – Autres	100,0 %	100,0 %
Total	95,4 %	96,5 %

Par type d'actif	Aux 30 septembre	
	2012	2011
Commerces de détail	97,2 %	97,3 %
Immeubles de bureaux	94,8 %	96,5 %
Immeubles industriels	94,9 %	95,9 %
	95,4 %	96,5 %

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2012
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL NET DES IMMEUBLES PAR TYPE D'ACTIF

Au cours du troisième trimestre de 2012, les produits et le résultat opérationnel net des immeubles ont augmenté pour tous les types d'actif compris dans le portefeuille. Cette augmentation est principalement attribuable aux activités d'acquisition.

	Trimestres clos les 30 septembre					
	2012			2011		
	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels
Produits	22 827 \$	54 823 \$	20 741 \$	20 148 \$	42 125 \$	16 154 \$
Charges opérationnelles des immeubles	6 871	21 201	6 865	6 757	16 892	5 667
Bénéfice opérationnel net des immeubles	15 956 \$	33 622 \$	13 876 \$	13 391 \$	25 233 \$	10 487 \$
Quote-part du bénéfice opérationnel net des immeubles	25,1 %	53,0 %	21,9 %	27,3 %	51,3 %	21,4 %

	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre					
	2012			2011		
	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels
Produits	64 473 \$	148 269 \$	54 516 \$	55 716 \$	108 760 \$	43 096 \$
Charges opérationnelles des immeubles	19 667	56 273	17 741	18 085	43 700	15 135
Bénéfice opérationnel net des immeubles	44 806 \$	91 996 \$	36 775 \$	37 631 \$	65 060 \$	27 961 \$
Quote-part du bénéfice opérationnel net des immeubles	25,8 %	53,0 %	21,2 %	28,8 %	49,8 %	21,4 %

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL NET DES IMMEUBLES PAR RÉGION

Au troisième trimestre de 2012, les produits et le résultat opérationnel net des immeubles ont augmenté dans toutes les régions par rapport au troisième trimestre de 2011. Cette augmentation est principalement attribuable aux activités d'acquisition.

	Trimestre clos le 30 septembre 2012						
	Canada					États-Unis	
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	MN	Autres
Produits	37 207 \$	9 483 \$	15 483 \$	12 703 \$	5 650 \$	11 452 \$	6 413 \$
Charges opérationnelles des immeubles	12 263	3 197	6 326	4 856	1 742	4 521	2 032
Bénéfice opérationnel net des immeubles	24 944 \$	6 286 \$	9 157 \$	7 847 \$	3 908 \$	6 931 \$	4 381 \$
Quote-part du bénéfice opérationnel net des immeubles	39,3 %	9,9 %	14,4 %	12,4 %	6,2 %	10,9 %	6,9 %

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2012
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Trimestre clos le 30 septembre 2011

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

Période de neuf mois close le 30 septembre 2012

	Canada					États-Unis	
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	MN	Autres
Produits	97 428 \$	27 416 \$	45 505 \$	33 700 \$	16 473 \$	31 938 \$	14 798 \$
Charges opérationnelles des immeubles	30 767	9 583	19 194	12 570	5 057	12 395	4 115
Bénéfice opérationnel net des immeubles	66 661 \$	17 833 \$	26 311 \$	21 130 \$	11 416 \$	19 543 \$	10 683 \$
Quote-part du bénéfice opérationnel net des immeubles	38,3 %	10,3 %	15,1 %	12,2 %	6,6 %	11,3 %	6,2 %

Période de neuf mois close le 30 septembre 2011

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2012
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

TAUX D'OCCUPATION DU PORTEFEUILLE

Les taux d'occupation ont une incidence sur les produits et sur le résultat opérationnel net des immeubles de la FPI. Le taux d'occupation et les engagements locatifs au 30 septembre 2012 (excluant les immeubles actuellement en cours de réaménagement ou de construction) et pour les quatre périodes précédentes se présentent comme suit :

Taux d'occupation par type d'actif

	% réservé au T3 2012 ¹	T3 2012	T2 2012	T1 2012	T4 2011	T3 2011
Commerces de détail	98,0 %	97,1 %	96,7 %	96,4 %	96,6 %	97,1 %
Immeubles de bureaux	96,2 %	95,0 %	94,5 %	96,2 %	94,9 %	96,6 %
Immeubles industriels	95,3 %	94,7 %	93,4 %	93,3 %	94,3 %	94,2 %
Total du portefeuille	96,2 %	95,3 %	94,6 %	95,0 %	95,1 %	95,7 %

Taux d'occupation par région

	% réservé au T3 2012 ¹	T3 2012	T2 2012	T1 2012	T4 2011	T3 2011
Canada :						
Alberta	98,1 %	97,0 %	96,1 %	97,1 %	97,4 %	97,0 %
Colombie-Britannique	95,2 %	94,7 %	93,7 %	90,7 %	90,6 %	96,0 %
Manitoba	94,4 %	93,5 %	94,5 %	96,0 %	97,0 %	96,5 %
Ontario	97,4 %	96,6 %	96,1 %	97,5 %	95,8 %	98,2 %
Saskatchewan	99,4 %	98,2 %	98,3 %	98,0 %	97,7 %	98,0 %
États-Unis :						
Minnesota	93,2 %	92,4 %	89,8 %	89,8 %	90,0 %	89,7 %
Autres	97,0 %	96,8 %	96,6 %	99,2 %	98,9 %	98,9 %
Total du portefeuille	96,2 %	95,3 %	94,6 %	95,0 %	95,1 %	95,7 %

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

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

Sommaire des renouvellements (en pi²)

	2012	Trimestres clos les 30 septembre 2011	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre 2012	2011
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement	318 716	321 498	1 216 818	922 554
Pourcentage d'augmentation du taux de location	6,1 %	8,0 %	2,1 %	5,7 %

Le pourcentage de la variation des renouvellements est calculé en comparant le taux de location en vigueur à la fin du contrat de location au taux de location en vigueur au début d'un nouveau contrat. Dans de nombreux cas, les contrats de location sont négociés ou renouvelés de manière à ce qu'il y ait une hausse contractuelle de loyer au cours du nouveau contrat. Dans ces cas-là, le taux de location moyen au cours du nouveau contrat sera plus élevé que le taux de location au début du contrat, ce qui n'est pas reflété dans les résultats du tableau ci-dessus.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2012
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

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

	Superficie actuellement inoccupée	Baux mensuels en vigueur	2012	2013	2014	2015	2016 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux – superficie non réservée	297 622	32 635	125 869	579 550	518 978	681 947	4 594 175	6 830 776
Immeubles de bureaux – superficie réservée	82 590	–	127 496	423 080	4 328	26 469	–	663 963
Total – Immeubles de bureaux	380 212	32 635	253 365	1 002 630	523 306	708 416	4 594 175	7 494 739
Commerces de détail – superficie non réservée	81 886	54 910	53 365	338 647	333 787	385 275	2 602 349	3 850 219
Commerces de détail – superficie réservée	35 670	–	96 019	59 274	45 496	–	–	236 459
Total – Commerces de détail	117 556	54 910	149 384	397 921	379 283	385 275	2 602 349	4 086 678
Immeubles industriels – superficie non réservée	520 620	33 502	157 138	951 482	1 327 759	1 269 441	4 293 650	8 553 592
Immeubles industriels – superficie réservée	53 969	–	126 194	269 596	225 577	105 600	–	780 936
Total – Immeubles industriels	574 589	33 502	283 332	1 221 078	1 553 336	1 375 041	4 293 650	9 334 528
Total – superficie non réservée	900 128	121 047	336 372	1 869 679	2 180 524	2 336 663	11 490 174	19 234 587
Total – superficie réservée	172 229	–	349 709	751 950	275 401	132 069	–	1 681 358
Total	1 072 357	121 047	686 081	2 621 629	2 455 925	2 468 732	11 490 174	20 915 945

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.

Loyers en vigueur

Les loyers en vigueur correspondent aux taux de location réels en vigueur pour la superficie locative au 30 septembre 2012. Les loyers en vigueur ne reflètent ni le taux de location moyen sur la durée du bail ni le taux de location en vigueur pour l'année au cours de laquelle le bail vient à expiration.

Loyers du marché

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2012
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Loyers du marché et superficie réservée par type d'actif^{1, 2}

	2012	2013	2014 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux				
Loyers en vigueur	14,52 \$	19,54 \$	17,92 \$	18,03 \$
Loyers du marché	16,76 \$	19,80 \$	19,79 \$	19,68 \$
Variation	15,4 %	1,3 %	10,4 %	9,2 %
Incidence sur les produits ³	565 \$	262 \$	10 866 \$	11 693 \$
Commerces de détail				
Loyers en vigueur	16,40 \$	20,17 \$	16,98 \$	17,29 \$
Loyers du marché	18,31 \$	22,17 \$	17,97 \$	18,41 \$
Variation	11,6 %	9,9 %	5,8 %	6,5 %
Incidence sur les produits ³	285 \$	795 \$	3 318 \$	4 398 \$
Immeubles industriels				
Loyers en vigueur	6,86 \$	5,35 \$	7,10 \$	6,84 \$
Loyers du marché	7,05 \$	5,46 \$	7,12 \$	6,88 \$
Variation	2,7 %	2,1 %	0,3 %	0,6 %
Incidence sur les produits ³	53 \$	135 \$	142 \$	330 \$
Total du portefeuille				
Loyers en vigueur	11,77 \$	13,03 \$	12,98 \$	12,94 \$
Loyers du marché	13,08 \$	13,48 \$	13,85 \$	13,78 \$
Variation	11,2 %	3,5 %	6,7 %	6,5 %
Incidence sur les produits ³	903 \$	1 191 \$	14 327 \$	16 421 \$

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

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

3. Cette incidence se fonde sur l'écart entre les loyers en vigueur et les loyers du marché au cours de la période. Le total exclut l'incidence sur les produits de l'ajustement des loyers de façon linéaire.

D'après les estimations, les loyers du marché au 30 septembre 2012 sont supérieurs de 6,5 % aux loyers en vigueur pour l'ensemble du portefeuille (comparativement à 6,6 % au 30 juin 2012). D'après les estimations, les loyers du marché actuels pour les contrats de location expirant en 2012 sont supérieurs de 11,2 % aux loyers en vigueur, tandis que les loyers du marché pour les contrats de location expirant en 2013 sont supérieurs de 3,5 % aux loyers en vigueur.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2012
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

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

	Superficie actuellement inoccupée	Baux mensuels en vigueur	2012	2013	2014	2015	2016 et par la suite	Total
Alb. – superficie non réservée	147 170	20 125	80 189	504 089	629 417	503 156	3 561 797	5 445 943
Alb. – superficie réservée	59 203	–	109 703	250 897	19 395	26 469	–	465 667
Total – Alberta	206 373	20 125	189 892	754 986	648 812	529 625	3 561 797	5 911 610
C.-B. – superficie non réservée	153 643	25 452	16 396	122 365	194 142	208 463	943 854	1 664 315
C.-B. – superficie réservée	8 814	–	23 503	137 795	–	–	–	170 112
Total – Colombie- Britannique	162 457	25 452	39 899	260 160	194 142	208 463	943 854	1 834 427
Man. – superficie non réservée	201 524	28 479	72 289	359 170	369 761	535 553	1 399 376	2 966 152
Man. – superficie réservée	30 680	–	126 071	239 994	226 977	–	–	623 722
Total – Manitoba	232 204	28 479	198 360	599 164	596 738	535 553	1 399 376	3 589 874
Ont. – superficie non réservée	90 812	13 022	131 303	360 296	430 033	316 653	2 083 507	3 425 626
Ont. – superficie réservée	26 302	–	20 381	–	–	–	–	46 683
Total – Ontario	117 114	13 022	151 684	360 296	430 033	316 653	2 083 507	3 472 309
Sask. – superficie non réservée	7 161	14 018	7 837	92 163	57 825	67 323	564 121	810 448
Sask. – superficie réservée	13 132	–	49 575	99 220	29 029	105 600	–	296 556
Total – Saskatchewan	20 293	14 018	57 412	191 383	86 854	172 923	564 121	1 107 004
MN – superficie non réservée	268 140	18 451	28 358	420 123	457 871	690 903	1 996 997	3 880 843
MN – superficie réservée	32 208	–	17 143	24 044	–	–	–	73 395
Total – Minnesota	300 348	18 451	45 501	444 167	457 871	690 903	1 996 997	3 954 238
Ailleurs aux États-Unis – superficie non réservée	31 678	1 500	–	11 473	41 475	14 612	940 522	1 041 260
Ailleurs aux États-Unis – superficie réservée	1 890	–	3 333	–	–	–	–	5 223
Total – Ailleurs aux États-Unis	33 568	1 500	3 333	11 473	41 475	14 612	940 522	1 046 483
Total – superficie non réservée	900 128	121 047	336 372	1 869 679	2 180 524	2 336 663	11 490 174	19 234 587
Total – superficie réservée	172 229	–	349 709	751 950	275 401	132 069	–	1 681 358
Total	1 072 357	121 047	686 081	2 621 629	2 455 925	2 468 732	11 490 174	20 915 945

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 du troisième trimestre de 2012
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Loyers du marché et superficie réservée par région^{1, 2}

	2012	2013	2014 et par la suite	Total
Alberta				
Loyers en vigueur	13,40 \$	20,91 \$	16,02 \$	16,59 \$
Loyers du marché	16,80 \$	20,89 \$	17,90 \$	18,26 \$
Variation	25,4 %	(0,1) %	11,7 %	10,1 %
Incidence sur les produits ³	645 \$	(15) \$	8 779 \$	9 409 \$
Colombie-Britannique				
Loyers en vigueur	14,46 \$	17,54 \$	15,36 \$	15,68 \$
Loyers du marché	15,59 \$	19,17 \$	15,89 \$	16,40 \$
Variation	7,8 %	9,3 %	3,5 %	4,6 %
Incidence sur les produits ³	45 \$	423 \$	722 \$	1 190 \$
Manitoba				
Loyers en vigueur	10,95 \$	7,54 \$	12,06 \$	11,18 \$
Loyers du marché	11,50 \$	8,10 \$	12,68 \$	11,79 \$
Variation	5,1 %	7,4 %	5,2 %	5,4 %
Incidence sur les produits ³	110 \$	333 \$	1 573 \$	2 016 \$
Ontario				
Loyers en vigueur	10,28 \$	6,85 \$	9,34 \$	9,11 \$
Loyers du marché	10,88 \$	7,22 \$	9,31 \$	9,16 \$
Variation	5,8 %	5,4 %	(0,3) %	0,5 %
Incidence sur les produits ³	91 \$	133 \$	(76) \$	148 \$
Saskatchewan				
Loyers en vigueur	13,41 \$	18,90 \$	13,64 \$	14,57 \$
Loyers du marché	14,22 \$	20,85 \$	14,40 \$	15,54 \$
Variation	6,1 %	10,3 %	5,6 %	6,7 %
Incidence sur les produits ³	47 \$	373 \$	626 \$	1 046 \$
Minnesota				
Loyers en vigueur	7,69 \$	6,47 \$	8,09 \$	7,89 \$
Loyers du marché	6,95 \$	6,32 \$	8,21 \$	7,96 \$
Variation	(9,6) %	(2,2) %	1,4 %	0,9 %
Incidence sur les produits ³	(33) \$	(64) \$	365 \$	268 \$
États-Unis – Autres				
Loyers en vigueur	30,50 \$	27,79 \$	22,99 \$	23,07 \$
Loyers du marché	30,00 \$	28,48 \$	25,34 \$	25,39 \$
Variation	(1,6) %	2,5 %	10,2 %	10,0 %
Incidence sur les produits ³	(2) \$	8 \$	2 338 \$	2 344 \$
Total du portefeuille				
Loyers en vigueur	11,77 \$	13,03 \$	12,98 \$	12,94 \$
Loyers du marché	13,08 \$	13,48 \$	13,85 \$	13,78 \$
Variation	11,2 %	3,5 %	6,7 %	6,5 %
Incidence sur les produits ³	903 \$	1 191 \$	14 327 \$	16 421 \$

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

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

3. Cette incidence se fonde sur l'écart entre les loyers en vigueur et les loyers du marché au cours de la période. Le total exclut l'incidence sur les produits de l'ajustement des loyers de façon linéaire.

Les biens immobiliers d'Artis sont situés dans cinq provinces canadiennes et quatre États américains et se composent d'immeubles de bureaux, de commerces de détail et d'immeubles industriels. Au 30 septembre 2012, les quatre principaux segments qui composent le portefeuille de la FPI (par SLB) sont les immeubles industriels de Minneapolis, les immeubles de bureaux de Calgary, les immeubles industriels de la RGT et les immeubles industriels de Winnipeg.

Les immeubles industriels de Minneapolis représentent 14,2 % du total du portefeuille en termes de SLB. Le taux d'inoccupation direct du marché des immeubles industriels à Minneapolis, tel qu'il a été publié par CBRE, était de 7,0 % au 30 septembre 2012, en baisse par rapport au taux de 7,2 % enregistré au 30 juin 2012, soit un taux d'occupation positif net représentant une superficie de 484 873 pi² pour le trimestre. Selon CBRE, il s'agit du neuvième trimestre d'affilée au cours duquel un taux d'occupation positif a été constaté pour ce marché. Les loyers moyens demandés sur le marché ont légèrement augmenté, pour s'établir à 4,61 \$ le pied carré, en hausse comparativement à 4,59 \$ le pied carré au 30 juin 2012. Le taux d'occupation de ce segment du portefeuille était

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2012
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

de 92,6 % au 30 septembre 2012, contre 88,2 % au 30 juin 2012. Artis a signé des baux relativement à 2,9 % des locaux vacants. Des contrats de location couvrant une superficie de seulement 37 745 pi² seront à renouveler d'ici la fin de 2012, soit environ 0,2 % de la SLB du portefeuille global. Des contrats de location couvrant une superficie de 377 634 pi² seront à renouveler en 2013, soit 1,8 % de la SLB du portefeuille.

Les immeubles de bureaux de Calgary représentent 10,7 % du total du portefeuille en termes de SLB. Les immeubles de bureaux d'Artis sont des immeubles de catégorie A, de catégorie B et de catégorie C situés dans le centre-ville, en périphérie de la ville et en banlieue. Le taux d'inoccupation total du marché des immeubles de bureaux de Calgary, tel qu'il a été publié par Avison Young, s'élevait à 4,3 % au 30 septembre 2012, comparativement à 4,6 % au 30 juin 2012. Au 30 septembre 2012, le taux d'occupation des immeubles de bureaux d'Artis à Calgary était de 94,3 %, contre 92,3 % au 30 juin 2012. Artis a signé des baux relativement à 30,6 % des locaux vacants. D'ici la fin de 2012, des contrats de location visant une superficie de 71 232 pi² arriveront à échéance, soit 0,3 % de la SLB du portefeuille global; 61,0 % de ces contrats ont déjà fait l'objet de réservations. Des contrats de location couvrant une superficie de 457 683 pi² viendront à échéance en 2013, soit 2,2 % de la SLB du portefeuille; 49,4 % de ces contrats ont déjà été renouvelés. Des contrats de location couvrant environ 33,9 % de la SLB des immeubles de bureaux de Calgary viendront à échéance en 2018 ou par la suite.

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

	Superficie actuellement inoccupée	Baux mensuels en vigueur	2012	2013	2014	2015	2016 et par la suite	Total
Calgary – superficie non réservée	89 114	5 843	27 774	231 434	203 241	161 154	1 174 582	1 893 142
Calgary – superficie réservée	39 273	–	43 458	226 249	4 328	26 469	–	339 777
Total – Calgary	128 387	5 843	71 232	457 683	207 569	187 623	1 174 582	2 232 919
Autres – superficie non réservée	208 508	26 792	98 095	348 116	315 737	520 793	3 419 593	4 937 634
Autres – superficie réservée	43 317	–	84 038	196 831	–	–	–	324 186
Total – Autres immeubles de bureaux	251 825	26 792	182 133	544 947	315 737	520 793	3 419 593	5 261 820

Les loyers du marché présentés dans le tableau ci-dessous reflètent les estimations de la direction concernant les taux de location actuels et ils ne tiennent pas compte de l'incidence de l'inflation ni des périodes où il est prévu que la demande ou l'inflation des loyers sur le marché sera plus élevée (ou plus basse) que la normale en raison de conditions de marché particulières.

Loyers du marché et superficie réservée des immeubles de bureaux de Calgary^{1, 2}

	2012	2013	2014 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux de Calgary				
Loyers en vigueur	13,87 \$	24,46 \$	19,33 \$	20,26 \$
Loyers du marché	19,47 \$	23,45 \$	23,28 \$	23,19 \$
Variation	40,4 %	(4,1) %	20,5 %	14,4 %
Incidence sur les produits ³	399 \$	(464) \$	6 206 \$	6 141 \$
Autres immeubles de bureaux				
Loyers en vigueur	14,78 \$	15,40 \$	17,40 \$	17,08 \$
Loyers du marché	15,70 \$	16,73 \$	18,50 \$	18,20 \$
Variation	6,2 %	8,6 %	6,3 %	6,5 %
Incidence sur les produits ³	166 \$	726 \$	4 660 \$	5 552 \$

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

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

3. Cette incidence se fonde sur l'écart entre les loyers en vigueur et les loyers du marché au cours de la période. Le total exclut l'incidence sur les produits de l'ajustement des loyers de façon linéaire.

Les immeubles industriels de la RGT représentent 8,6 % du portefeuille d'Artis en termes de SLB. Le taux d'inoccupation du marché des immeubles industriels de la RGT était de 5,6 % au 30 septembre 2012, en baisse par rapport à 6,1 % au 30 juin 2012. Le taux de location moyen net de ce marché a augmenté, pour s'établir à 4,69 \$ le pied carré, contre 4,64 \$ le pied carré au trimestre précédent. Le taux d'occupation de ce segment du portefeuille était de 97,5 % au 30 septembre 2012, contre 100,0 % au 30 juin 2012. La baisse du taux d'occupation est imputable à l'acquisition de 22 immeubles industriels de la RGT au troisième trimestre, et non à une hausse des locaux vacants

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2012
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

dans les immeubles déjà détenus. Au total, Artis a des engagements en vigueur visant 8,4 % des locaux vacants. D'ici la fin de 2012, des contrats de location couvrant une superficie de 72 262 pi² viennent à échéance, soit environ 0,3 % de la SLB du portefeuille global. Des contrats de location couvrant une superficie de 294 313 pi² seront à renouveler en 2013, soit 1,4 % de la SLB du portefeuille.

Les immeubles industriels de Winnipeg représentent 8,4 % du portefeuille d'Artis en termes de SLB. Le taux d'occupation de ce segment du portefeuille était de 89,7 % au 30 septembre 2012, contre 91,8 % au 30 juin 2012. Au total, Artis a signé des baux relativement à 13,5 % des locaux vacants. D'ici la fin de 2012, des contrats de location couvrant une superficie de 92 963 pi² viennent à échéance, soit environ 0,4 % de la SLB du portefeuille global; 64,0 % de ces contrats ont déjà été renouvelés ou font l'objet de nouvelles ententes de location. Des contrats de location couvrant une superficie de 390 433 pi² seront à renouveler en 2013, soit 1,9 % de la SLB du portefeuille.

CHARGES D'INTÉRÊTS

Les charges d'intérêts de la période se rapportent aux emprunts hypothécaires et à d'autres emprunts garantis par les immeubles de placement, ainsi qu'aux débetures convertibles en circulation. Les charges d'intérêts d'un montant de 24 711 \$ (69 520 \$ depuis le début de l'exercice) ont augmenté au cours du troisième trimestre de 2012 de 3 375 \$ (12 521 \$ depuis le début de l'exercice) par rapport au troisième trimestre de 2011, principalement en raison du financement hypothécaire additionnel obtenu dans le cadre des acquisitions réalisées en 2011 et en 2012. Les coûts de financement liés aux emprunts hypothécaires et aux autres emprunts sont portés en réduction de la dette connexe et amortis selon la méthode du taux d'intérêt effectif sur la durée prévue de la dette.

Le taux d'intérêt effectif moyen pondéré de la FPI sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis par les immeubles au 30 septembre 2012 était de 4,49 %, comparativement à 4,79 % au 31 décembre 2011. Le taux d'intérêt nominal moyen pondéré au 30 septembre 2012 se chiffrait à 4,30 %, contre 4,61 % au 31 décembre 2011.

Le 2 août 2012, la FPI a modifié sa déclaration de fiducie aux fins de sa conversion en fiducie à capital fixe, ce qui a donné lieu à la suppression des droits de rachat liés à ses parts ordinaires. Avant le 2 août 2012, les débetures convertibles étaient comptabilisées comme un passif financier, à la juste valeur, et des charges d'intérêts étaient comptabilisées sur la valeur nominale des débetures en circulation. Par suite de cette modification, les débetures convertibles de la FPI ont été reclassées des passifs financiers aux instruments financiers composés. Par conséquent, une tranche des débetures convertibles en circulation a été reclassée des passifs aux capitaux propres. Les charges d'intérêts sont maintenant comptabilisées sur la valeur comptable des débetures en circulation. Artis a comptabilisé des charges d'intérêts de 2 719 \$ (8 879 \$ depuis le début de l'exercice) sur les débetures en circulation au cours du troisième trimestre de 2012, comparativement à 3 422 \$ (8 727 \$ depuis le début de l'exercice) au cours du troisième trimestre de 2011.

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2012, le ratio de couverture des intérêts de la FPI, qui s'entend du total des produits moins les charges opérationnelles des immeubles et les charges du siège social divisé par les charges d'intérêts, correspond à 2,49 fois (2,40 fois depuis le début de l'exercice).

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2012
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

CHARGES DU SIÈGE SOCIAL

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois	
	30 septembre		closes les 30 septembre	
	2012	2011	2012	2011
Frais comptables, frais juridiques et frais de consultation	210 \$	298 \$	1 057 \$	862 \$
Frais de services-conseils	–	1 624	–	4 348
Frais de société ouverte	228	198	837	666
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts	942	(204)	3 385	263
Salaires et avantages	593	–	1 836	–
Amortissement	88	31	264	88
Frais généraux et d'administration	543	716	1 730	1 522
Total des charges du siège social	2 604 \$	2 663 \$	9 109 \$	7 749 \$

Au cours du troisième trimestre de 2012, les charges du siège social se sont élevées à 2 604 \$ (9 109 \$ depuis le début de l'exercice), ou 2,6 % (3,4 % depuis le début de l'exercice) des produits bruts, contre 2 663 \$ (7 749 \$ depuis le début de l'exercice), ou 3,4 % (3,7 % depuis le début de l'exercice) des produits bruts, au troisième trimestre de 2011. Il n'y a pas eu de frais de services-conseils en 2012 en raison de la résiliation de la convention de gestion d'actifs avec Marwest Realty. Étant donné que la fonction de gestion des actifs a désormais été internalisée, la FPI a passé en charges les salaires et les avantages de la FPI, qui s'élevaient à 593 \$ (1 836 \$ depuis le début de l'exercice).

La charge de rémunération fondée sur des parts comptabilisée au troisième trimestre de 2012 s'élevait à 942 \$ (3 385 \$ depuis le début de l'exercice), contre (204) \$ (charge de 263 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2011. Avant le 2 août 2012, un passif lié à la rémunération fondée sur des parts était comptabilisé à la juste valeur à chaque date de clôture et date de règlement. Toute variation de la juste valeur du passif était comptabilisée comme une charge pour la période. Le 2 août 2012, par suite des modifications apportées à la déclaration de fiducie de la FPI, les paiements fondés sur des parts et réglés en trésorerie ont été remplacés par des paiements réglés en instruments de capitaux propres et le passif de rémunération lié aux paiements fondés sur des parts et réglés en trésorerie a été reclassé dans les capitaux propres. La juste valeur des options dont les droits n'étaient pas acquis au 2 août 2012 sera comptabilisée comme une charge sur la période résiduelle d'acquisition des droits. Une augmentation de la valeur des parts de la FPI, conjuguée aux options supplémentaires attribuées en 2011 et en 2012, a fait monter la charge de rémunération fondée sur des parts pour la période.

(PROFIT) PERTE DE CHANGE

En 2012, la FPI détenait de la trésorerie, des dépôts et des débentures de série G libellés en dollars américains. Ces actifs et ces passifs sont convertis en dollars canadiens au taux de change en vigueur à la date du bilan. Ceci a donné lieu à un profit de change de 4 759 \$ (profit de 2 636 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2012, contre une perte de 5 131 \$ (perte de 3 209 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2011.

CHARGE D'IMPÔT SUR LE RÉSULTAT

En 2011, la FPI a converti sa filiale américaine en fiducie de placement immobilier aux fins de l'imposition de son résultat aux États-Unis. Cette filiale entend distribuer au Canada l'intégralité de son bénéfice imposable aux États-Unis et est autorisée à déduire ces distributions aux fins de l'impôt sur le résultat aux États-Unis. Aussi, la FPI n'a pas comptabilisé de charge d'impôt exigible aux États-Unis. L'impôt exigible de 1 680 \$ comptabilisé au titre des trois premiers trimestres de 2011 a été repris au quatrième trimestre de 2011. La filiale américaine se voit imposer des retenues d'impôts de 30 % à 35 % sur ses distributions au Canada. Toute retenue d'impôt payée est comptabilisée au titre des distributions correspondantes.

La FPI se qualifie actuellement à titre de fiducie de fonds commun de placement et de fiducie de placement immobilier (« FPI ») aux fins de l'impôt sur le revenu canadien. Selon l'actuelle législation fiscale, le bénéfice distribué annuellement par la FPI à ses porteurs de parts est porté en réduction de son bénéfice imposable. Comme la FPI entend distribuer la totalité de son bénéfice imposable à ses porteurs de parts, la FPI ne comptabilise pas de charge d'impôt exigible au titre de l'impôt sur le revenu canadien.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2012
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

La *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) prévoit des règles s'appliquant au traitement fiscal d'une entité intermédiaire de placement déterminée (« EIPD ») (les « règles relatives aux EIPD »). Une EIPD s'entend d'une fiducie ou d'une société de personnes dont les titres sont cotés en Bourse ou négociés publiquement, comme une fiducie de revenu.

Selon les règles relatives aux EIPD, certaines distributions effectuées par une EIPD ne peuvent plus être déduites du calcul du bénéfice imposable de cette EIPD, et cette dernière est assujettie à l'impôt sur les distributions à un taux essentiellement équivalent au taux d'imposition général applicable à une société par actions canadienne. Toutefois, les distributions versées par une EIPD à titre de remboursements de capital ne devraient généralement pas être imposables.

Les règles relatives aux EIPD ne s'appliquent pas aux FPI qui satisfont aux conditions prescrites relativement à la nature de leurs actifs et de leurs produits (les « conditions relatives aux FPI »). La FPI a passé en revue les règles relatives aux EIPD et a évalué leur interprétation et leur application à l'égard de ses actifs et de ses produits. Bien qu'il existe des incertitudes quant à l'interprétation et à l'application des règles relatives aux EIPD, la FPI estime avoir satisfait aux conditions relatives aux FPI tout au long du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2012 et de l'exercice clos le 31 décembre 2011. En conséquence, la FPI ne comptabilise pas d'actifs ou de passifs d'impôt différé aux fins de l'impôt sur le revenu.

COÛTS DE TRANSACTION

Au cours du troisième trimestre de 2012, des coûts de transaction de 4 130 \$ (7 143 \$ depuis le début de l'exercice) ont été comptabilisés en charges, contre 1 684 \$ (12 012 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2011. Les coûts de transaction sont principalement liés à l'acquisition d'immeubles de placement.

(PERTE) PROFIT SUR INSTRUMENTS FINANCIERS

Au troisième trimestre de 2012, la FPI a comptabilisé une perte latente de 3 883 \$ (perte de 13 915 \$ depuis le début de l'exercice) sur les débentures convertibles, contre un profit latent de 18 887 \$ (profit de 14 686 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2011.

La FPI a conclu plusieurs swaps de taux d'intérêt pour fixer efficacement les taux d'intérêt d'une tranche de la dette à taux variable. La FPI a comptabilisé un profit latent sur l'ajustement de la juste valeur des swaps de taux d'intérêt en cours de 246 \$ (perte de 77 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2012, contre une perte latente de 3 667 \$ (perte de 4 088 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2011. La FPI prévoit maintenir ces emprunts hypothécaires et ces swaps de taux d'intérêt jusqu'à leur échéance.

PROFIT LATENT LIÉ À LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement d'une période à l'autre sont comptabilisées dans le compte de résultat à titre de profits ou de pertes liés à la juste valeur. La juste valeur des immeubles de placement est déterminée selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie et la méthode de la capitalisation globale à l'actif, qui constituent des méthodes d'évaluation généralement reconnues. Les évaluations externes sont effectuées tous les trimestres par rotation sur un cycle de quatre ans. Au troisième trimestre de 2012, le profit lié à la juste valeur des immeubles de placement s'est établi à 53 943 \$ (162 804 \$ depuis le début de l'exercice), contre 35 043 \$ (199 178 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2011. Les variations de la juste valeur des immeubles de placement découlent des variations du bénéfice projeté et des projections des flux de trésorerie en lien avec ces immeubles ainsi que des variations des taux de capitalisation et d'actualisation appliqués. La taille et la composition du portefeuille au troisième trimestre de 2012 ont varié considérablement par rapport au troisième trimestre de 2011. Une compression du taux de capitalisation et des hausses de loyers du marché prévus dans plusieurs segments composant le portefeuille ont été enregistrées au cours de 2011 et de 2012 et ont contribué à l'augmentation de la juste valeur.

AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL

Les autres éléments du résultat global comprennent une perte de change latente de 9 538 \$ (perte de 7 368 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2012, contre un profit de 10 497 \$ (profit de 6 150 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2011. Les profits et les pertes de change sont liés à l'investissement net de la FPI dans ses établissements à l'étranger situés aux États-Unis.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2012
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

DISTRIBUTIONS

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

	Trimestre clos le 30 septembre 2012	Période de neuf mois close le 30 septembre 2012	Exercice clos le 31 décembre 2011	Exercice clos le 31 décembre 2010
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	44 772 \$	101 574 \$	76 494 \$	24 187 \$
Bénéfice net	87 538 \$	241 614 \$	321 289 \$	33 224 \$
Distributions déclarées ¹	30 582 \$	85 638 \$	87 183 \$	46 503 \$
Excédent (insuffisance) des flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles par rapport aux distributions déclarées	14 190 \$	15 936 \$	(10 689) \$	(22 316) \$
Excédent (insuffisance) du bénéfice net par rapport aux distributions déclarées	56 956 \$	155 976 \$	234 106 \$	(13 279) \$

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2012
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS

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

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

en milliers, sauf les montants par part	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois	
	30 septembre	30 septembre	closes les 30 septembre	closes les 30 septembre
	2012	2011	2012	2011
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	44 772 \$	27 497 \$	101 574 \$	55 113 \$
Ajouter (déduire) :				
Amortissement des biens et du matériel	(88)	(31)	(264)	(88)
Amortissement d'emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	469	241	1 072	572
Ajustement des loyers de façon linéaire	1 089	1 479	3 913	4 006
Perte latente sur les titres de capitaux propres	–	(299)	–	(1 996)
(Profit) perte de change réalisé(e)	(2 900)	16	(1 599)	(3 400)
(Perte) profit de change latent(e) lié(e) aux opérations aux États-Unis	(497)	225	(1 970)	2 980
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts	(942)	204	(3 385)	(263)
Accroissement de la composante passif des débetures convertibles	43	–	43	–
Accroissement des coûts de financement compris dans les charges d'intérêts	(744)	(564)	(1 979)	(1 412)
Charge au titre du régime à prestations définies	(216)	–	(647)	–
Coûts de transaction liés aux acquisitions	4 130	1 677	6 801	8 372
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail	6 970	2 568	11 158	6 697
Variation des éléments sans effet de trésorerie liés aux opérations	(13 661)	(7 037)	(13 415)	(5 013)
Distributions sur parts privilégiées	(867)	–	(867)	–
Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période	37 558 \$	25 976 \$	100 435 \$	65 568 \$
Réintégrer :				
Coûts de transaction ¹	–	7	342	3 640
Charge d'impôt exigible	–	883	–	1 680
Perte sur les titres de capitaux propres	–	44	–	392
Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période après ajustements	37 558 \$	26 910 \$	100 777 \$	71 280 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part				
De base	0,34 \$	0,31 \$	0,97 \$	0,84 \$
Dilués	0,33 \$	0,30 \$	0,95 \$	0,82 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part après ajustements				
De base	0,34 \$	0,32 \$	0,98 \$	0,91 \$
Dilués	0,33 \$	0,31 \$	0,96 \$	0,88 \$
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation				
De base ²	109 993	83 380	103 065	78 416
Dilués ²	120 588	97 400	113 660	90 578

1. Les coûts de transaction réintégrés comprennent des honoraires ponctuels liés aux opérations touchant l'internalisation et le siège social, ainsi que des coûts de financement liés aux débetures convertibles.

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2012
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Les tableaux ci-après illustrent le rapprochement du nombre moyen pondéré de parts ordinaires de base et de parts ordinaires diluées, ainsi que des flux de trésorerie liés aux opérations et des flux de trésorerie liés aux opérations dilués.

Rapprochement des parts ordinaires diluées :

	Trimestres clos les 30 septembre	
	2012	2011
Parts de base	109 993	83 380
Ajouter :		
Options ¹	–	35
Déventures ¹	10 595	13 985
Parts diluées	120 588	97 400

Rapprochement des flux de trésorerie liés aux opérations dilués :

	Trimestres clos les 30 septembre	
	2012	2011
Flux de trésorerie liés aux opérations	37 558 \$	25 976 \$
Ajouter :		
Options ¹	–	(121)
Déventures ¹	2 610	3 431
Flux de trésorerie liés aux opérations dilués	40 168 \$	29 286 \$

1. Les déventures de toutes les séries ont eu un effet dilutif au troisième trimestre de 2012, et les options ainsi que les déventures de toutes les séries ont eu un effet dilutif au troisième trimestre de 2011.

Rapprochement des parts ordinaires diluées :

	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2012	2011
Parts de base	103 065	78 416
Ajouter :		
Options ¹	–	47
Déventures ¹	10 595	12 115
Parts diluées	113 660	90 578

Rapprochement des flux de trésorerie liés aux opérations dilués :

	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2012	2011
Flux de trésorerie liés aux opérations	100 435 \$	65 568 \$
Ajouter :		
Options ¹	–	(186)
Déventures ¹	7 871	8 687
Flux de trésorerie liés aux opérations dilués	108 306 \$	74 069 \$

1. Les déventures de toutes les séries ont eu un effet dilutif en 2012, et les options ainsi que les déventures de toutes les séries ont eu un effet dilutif en 2011.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2012
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2012	2011	2012	2011
Bénéfice pour la période	87 538 \$	63 505 \$	241 614 \$	254 550 \$
Ajouter l'amortissement des éléments suivants :				
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par le biais des produits	1 645	1 199	4 395	3 313
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Profit à la cession d'immeubles de placement	–	(481)	–	(736)
Charge d'impôt différé	–	6 817	–	8 558
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	(54 003)	(35 043)	(162 864)	(199 178)
(Profit) perte de change	(4 759)	5 131	(2 636)	3 209
Coûts de transaction liés aux acquisitions	4 130	1 677	6 801	8 372
Perte (profit) latent(e) sur instruments financiers	3 874	(16 829)	13 992	(12 520)
Distributions sur parts privilégiées	(867)	–	(867)	–
Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période	37 558 \$	25 976 \$	100 435 \$	65 568 \$
Réintégrer :				
Coûts de transaction ¹	–	7	342	3 640
Charge d'impôt exigible	–	883	–	1 680
Perte sur les titres de capitaux propres	–	44	–	392
Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période après ajustements	37 558 \$	26 910 \$	100 777 \$	71 280 \$

1. Les coûts de transaction réintégrés comprennent des honoraires ponctuels liés aux opérations touchant l'internalisation et le siège social, ainsi que des coûts de financement liés aux débetures convertibles.

Au troisième trimestre de 2012, les flux de trésorerie liés aux opérations ont augmenté de 11 582 \$ (34 867 \$ depuis le début de l'exercice), ou 44,6 % (53,2 % depuis le début de l'exercice), par rapport au troisième trimestre de 2011. Cette augmentation est surtout attribuable aux acquisitions réalisées en 2011 et en 2012. Les flux de trésorerie liés aux opérations de base par part se sont accrus de 0,03 \$ (0,13 \$ depuis le début de l'exercice), ou 9,7 % (15,5 % depuis le début de l'exercice), par rapport au troisième trimestre de 2011. Sur une base diluée, les flux de trésorerie liés aux opérations par part ont augmenté de 0,03 \$ (0,13 \$ depuis le début de l'exercice), ou 10,0 % (15,9 % depuis le début de l'exercice), par rapport au troisième trimestre de 2011.

En 2011, la FPI a converti sa filiale américaine en fiducie de placement immobilier aux fins de l'imposition sur le revenu aux États-Unis. La charge d'impôt exigible comptabilisée pour les trois premiers trimestres de 2011 a été reprise au quatrième trimestre de 2011. La charge d'impôt exigible est exclue du calcul des flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements. Au troisième trimestre de 2012, les flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements ont augmenté de 10 648 \$ (29 497 \$ depuis le début de l'exercice), ou 39,6 % (41,4 % depuis le début de l'exercice), par rapport au troisième trimestre de 2011. Les flux de trésorerie liés aux opérations par part de base après ajustements ont augmenté de 0,02 \$ (0,07 \$ depuis le début de l'exercice), ou 6,3 % (7,7 % depuis le début de l'exercice). Les flux de trésorerie liés aux opérations par part dilués après ajustements ont augmenté de 0,02 \$ (0,08 \$ depuis le début de l'exercice), ou 6,5 % (9,1 % depuis le début de l'exercice).

Par suite de l'émission de parts aux termes du RRD, de l'émission de parts dans le cadre d'appels publics à l'épargne et de la conversion de débetures convertibles, le nombre de parts de base en circulation pris en compte dans le calcul des flux de trésorerie liés aux opérations a considérablement augmenté. Cette augmentation a atténué l'incidence de la solide croissance des flux de trésorerie liés aux opérations sur les résultats par part. La direction prévoit une croissance additionnelle des flux de trésorerie liés aux opérations, à mesure que les acquisitions conclues en 2012 contribueront aux résultats opérationnels.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2012
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE

ACTIF

	30 septembre 2012	31 décembre 2011	Augmentation (diminution)
Actifs non courants :			
Immeubles de placement et immeubles de placement en cours de construction	4 001 053 \$	3 024 067 \$	976 986 \$
Autres actifs non courants	23 239	24 063	(824)
Actifs courants :			
Trésorerie, équivalents de trésorerie et trésorerie détenue en fiducie	121 970	95 133	26 837
Autres actifs courants	27 140	24 325	2 815
	4 173 402 \$	3 167 588 \$	1 005 814 \$

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

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

	Immeubles de placement	Immeubles de placement en cours de construction	Total
Solde au 31 décembre 2011	3 003 604 \$	20 463 \$	3 024 067 \$
Ajouts :			
Acquisitions	591 652	246	591 898
Dépenses d'investissement	4 229	7 707	11 936
Frais de location	2 177	-	2 177
Reclassement des immeubles de placement en cours de construction	19 867	(19 867)	-
Profit (perte) de change	2 655	(54)	2 601
Ajustement de loyers de façon linéaire	2 824	-	2 824
Variation nette des mesures incitatives à la prise à bail	1 438	-	1 438
Profit lié à la juste valeur	108 325	536	108 861
Solde au 30 juin 2012	3 736 771	9 031	3 745 802
Ajouts :			
Acquisitions	204 901	-	204 901
Dépenses d'investissement	7 768	2 650	10 418
Frais de location	1 901	-	1 901
Reclassement des immeubles de placement en cours de construction	7 343	(7 343)	-
Cession	(750)	-	(750)
Perte de change	(21 634)	(2)	(21 636)
Ajustement de loyers de façon linéaire	1 089	-	1 089
Variation nette des mesures incitatives à la prise à bail	5 325	-	5 325
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur	54 204	(201)	54 003
Solde au 30 septembre 2012	3 996 918 \$	4 135 \$	4 001 053 \$

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2012
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Au cours du trimestre clos le 30 septembre 2012, la FPI a acquis les immeubles commerciaux suivants :

Immeuble	Emplacement	SLB	Date d'acquisition	Type
Portefeuille d'immeubles industriels RER ¹	Minneapolis, MN	500 524	6 juillet 2012	Immeuble industriel
Portefeuille d'immeubles industriels de la RGT ²	Toronto, Ont.	1 104 080	17 juillet 2012	Immeuble industriel
Centre commercial Westbank Hub ³	West Kelowna, C.-B.	179 087	16 août 2012	Commerce de détail
201 Edson	Saskatoon, Sask.	105 600	27 août 2012	Immeuble industriel
Portefeuille Meadowvale Gateway ⁴	Mississauga, Ont.	376 736	20 septembre 2012	Immeuble industriel

1. Le portefeuille d'immeubles industriels RER comprend quatre immeubles industriels situés dans la grande région de Minneapolis.

2. Le portefeuille d'immeubles industriels de la RGT comprend 17 immeubles industriels situés dans la région du Grand Toronto.

3. La FPI a acquis une participation de 75 % dans cet immeuble.

4. Le portefeuille Meadowvale Gateway comprend cinq immeubles industriels.

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

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois	
	30 septembre		closes les 30 septembre	
	2012	2011	2012	2011
Contrepartie en trésorerie	110 848 \$	66 116 \$	412 619 \$	256 260 \$
Contrepartie éventuelle	—	—	200	—
Dette à long terme, y compris les emprunts hypothécaires acquis supérieurs et inférieurs au marché, déduction faite des coûts de financement	94 053	109 329	383 980	358 946
Immeubles de placement et immeubles de placement en cours de construction	204 901 \$	175 445 \$	796 799 \$	615 206 \$

Les immeubles de placement comprennent certaines dépenses d'investissement visant à soutenir les améliorations apportées aux bâtiments qui ne sont rattachées à aucun contrat de location ni à aucune tenure à bail spécifique. Les dépenses d'investissement, y compris les améliorations locatives, ont totalisé 10 418 \$ (22 354 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2012, contre 6 048 \$ (15 120 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2011. Au cours du troisième trimestre de 2012, des dépenses d'investissement de 3 810 \$ (13 523 \$ depuis le début de l'exercice) ont été engagées principalement aux fins de la construction de Centrepoint et de Fourrell Building n° 2. La tranche restante de 6 608 \$ (8 831 \$ depuis le début de l'exercice) au titre des dépenses d'investissement concerne principalement un projet de modernisation d'ascenseurs, le remplacement de chauffe-eau, le remplacement de parcs de stationnement ainsi que le remplacement de toitures. Pour le troisième trimestre de 2012, une tranche d'environ 4 620 \$ (6 560 \$ depuis le début de l'exercice) de ces dépenses d'investissement est recouvrable auprès des locataires au cours de périodes futures.

Au troisième trimestre de 2012, Artis a engagé, au titre de mesures incitatives à la prise à bail et des frais de location, des frais de 8 871 \$ (15 236 \$ depuis le début de l'exercice), contre 3 513 \$ (10 011 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2011. Les mesures incitatives à la prise à bail comprennent les coûts engagés pour apporter des améliorations locatives dont bénéficie principalement le locataire, ainsi que des montants alloués aux locataires. Les frais de location représentent essentiellement des commissions versées à des courtiers.

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois	
	30 septembre		closes les 30 septembre	
	2012	2011	2012	2011
Mesures incitatives à la prise à bail	6 970 \$	2 568 \$	11 158 \$	6 697 \$
Frais de location	1 901	945	4 078	3 314
Total	8 871 \$	3 513 \$	15 236 \$	10 011 \$

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2012
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

La construction de Fourell Building n°2 sur un site existant du portefeuille d'immeubles industriels à Edmonton, en Alberta, a été achevée au troisième trimestre de 2012, ce qui a donné lieu à son reclassement de la catégorie des immeubles de placement en cours de construction à celle des immeubles de placement en cours de réaménagement.

Au troisième trimestre de 2012, la perte de change sur les immeubles de placement s'est établie à 21 636 \$ (19 035 \$ depuis le début de l'exercice) en raison d'une fluctuation du taux de change du dollar américain par rapport au dollar canadien en fin de période, lequel est passé de 1,0191 au 30 juin 2012 à 0,9837 au 30 septembre 2012.

Au cours du troisième trimestre de 2012, la FPI a enregistré un profit latent lié à la juste valeur des immeubles de placement de 53 943 \$ (162 804 \$ depuis le début de l'exercice), le taux de capitalisation moyen pondéré ayant diminué, pour passer de 6,89 % au 31 décembre 2011 à 6,61 % au 30 septembre 2012. L'augmentation de la juste valeur est essentiellement attribuable à des hausses de loyers du marché prévus dans plusieurs segments composant le portefeuille, plus particulièrement le segment des immeubles de bureaux à Calgary et le segment des immeubles de commerces de détail à Fort McMurray, ainsi qu'à une compression du taux de capitalisation dans le segment des immeubles de bureaux à Toronto, à Calgary et à Winnipeg, et les segments des immeubles de commerces de détail et des immeubles industriels à Calgary.

Artis détermine la juste valeur des immeubles de placement selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie et la méthode de la capitalisation globale, des méthodes d'évaluation généralement reconnues. L'estimation des taux de capitalisation se fait à partir d'études de marché, d'évaluations externes existantes et de données comparatives du marché. Selon la méthode de la capitalisation globale, les produits de la première année sont stabilisés et capitalisés à un taux jugé adéquat pour chaque immeuble de placement. Les immeubles de placement sont évalués à l'aide de taux de capitalisation se situant dans une fourchette de 5,50 % à 8,25 %. Le tableau ci-après présente les taux de capitalisation moyens et les fourchettes de taux utilisés pour les immeubles du portefeuille, en partant du principe que tous les immeubles ont été évalués selon la méthode de la capitalisation globale; ces taux sont ventilés par catégorie d'actifs et par pays.

	30 septembre 2012			31 décembre 2011		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Immeubles de bureaux						
États-Unis	8,25 %	6,75 %	7,27 %	8,50 %	7,00 %	7,67 %
Canada	8,25 %	5,50 %	6,35 %	9,00 %	5,50 %	6,71 %
Total des immeubles de bureaux	8,25 %	5,50 %	6,53 %	9,00 %	5,50 %	6,86 %
Immeubles industriels						
États-Unis	8,00 %	6,50 %	7,15 %	9,00 %	7,00 %	7,47 %
Canada	8,00 %	6,00 %	6,72 %	9,00 %	6,00 %	7,03 %
Total des immeubles industriels	8,00 %	6,00 %	6,82 %	9,00 %	6,00 %	7,14 %
Commerces de détail						
États-Unis	8,00 %	6,50 %	7,34 %	8,50 %	6,50 %	7,58 %
Canada	7,50 %	5,75 %	6,56 %	8,00 %	5,50 %	6,71 %
Total des commerces de détail	8,00 %	5,75 %	6,58 %	8,50 %	5,50 %	6,74 %
Total						
Portefeuille aux États-Unis	8,25 %	6,50 %	7,23 %	9,00 %	6,50 %	7,59 %
Portefeuille au Canada	8,25 %	5,50 %	6,49 %	9,00 %	5,50 %	6,77 %
Total du portefeuille	8,25 %	5,50 %	6,61 %	9,00 %	5,50 %	6,89 %

Billets à recevoir :

Parallèlement à l'acquisition de la TransAlta Place en 2007, la FPI a acquis un billet à recevoir d'un montant de 31 000 \$. Le billet porte intérêt au taux de 5,89 % par an et est remboursable en divers versements mensuels du capital et des intérêts. Le billet est transférable au gré de la FPI et vient à échéance en mai 2023. La FPI a également un billet à recevoir découlant de la cession d'immeubles de placement. Le solde impayé de tous les billets à recevoir s'élevait à 24 322 \$ au 30 septembre 2012, comparativement à 25 437 \$ au 31 décembre 2011.

Trésorerie et équivalents de trésorerie :

Au 30 septembre 2012, la trésorerie et les équivalents de trésorerie de la FPI se chiffraient à 119 246 \$, contre 94 094 \$ au 31 décembre 2011. Il est prévu que le solde sera investi dans des immeubles de placement au cours des périodes à venir, utilisé aux fins du fonds de roulement ou appliqué au remboursement de la dette. La totalité de la trésorerie et des équivalents de trésorerie de la FPI est détenue dans des comptes courants ou des certificats de dépôt garantis par la banque.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2012
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

PASSIF

	30 septembre 2012	31 décembre 2011	Augmentation (diminution)
Passifs non courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 771 697 \$	1 428 334 \$	343 363 \$
Débentures convertibles	181 399	235 746	(54 347)
Autres passifs non courants	722	78	644
Passifs courants :			
Partie à court terme des emprunts hypothécaires et des emprunts à payer	207 703	139 065	68 638
Dettes bancaires	25 400	37 900	(12 500)
Autres passifs courants	76 924	56 650	20 274
	2 263 845 \$	1 897 773 \$	366 072 \$

La dette à long terme comprend les emprunts hypothécaires et les autres emprunts relatifs aux immeubles, ainsi que la valeur comptable des débentures convertibles émises par la FPI.

Aux termes de la déclaration de fiducie de la FPI, le ratio d'endettement total de la FPI (à l'exclusion de l'endettement lié aux débentures convertibles) ne peut excéder 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 biens et du matériel, tels qu'ils sont présentés au bilan et dans les notes annexes.

Dans le cadre de la restructuration aux États-Unis, une filiale de la FPI a émis pour 77 \$ US d'actions privilégiées, que la FPI a fait entrer comme passif dans le calcul de la valeur comptable brute.

Le ratio des emprunts hypothécaires, autres emprunts et dette bancaire à la valeur comptable brute d'Artis s'établissait à 48,0 % au 30 septembre 2012, comparativement à 50,7 % au 31 décembre 2011.

	30 septembre 2012	31 décembre 2011
Valeur comptable brute	4 174 019 \$	3 167 941 \$
Emprunts hypothécaires, autres emprunts et dette bancaire	2 004 800	1 605 299
Ratio des emprunts hypothécaires, autres emprunts et dette bancaire à la valeur comptable brute	48,0 %	50,7 %
Passif lié aux actions privilégiées	75 \$	78 \$
Valeur comptable des débentures convertibles	181 399	235 746
Total de la dette à long terme et de la dette bancaire	2 186 274	1 841 123
Ratio total de la dette à long terme et dette bancaire à la valeur comptable brute	52,4 %	58,1 %

La politique interne de la FPI consiste à maintenir un ratio de la dette totale à la valeur comptable brute de 70 % ou moins. Les fiduciaires ont approuvé une ligne directrice stipulant qu'aux fins de conformité à cette politique, les parts privilégiées seront ajoutées à la composante passif prise en compte dans le calcul. Au 30 septembre 2012, le ratio de la dette à long terme, de la dette bancaire et des parts privilégiées à la valeur comptable brute s'établissait à 56,0 %.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2012
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Emprunts hypothécaires et emprunts à payer :

Artis finance ses acquisitions en partie par la souscription ou la prise en charge d'emprunts hypothécaires. Par conséquent, la quasi-totalité des immeubles de placement de la FPI a été donnée en garantie aux termes de conventions d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts. Au troisième trimestre de 2012, des remboursements sur le capital de 11 110 \$ (29 489 \$ depuis le début de l'exercice) ont été effectués, contre 7 828 \$ (20 945 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2011.

Au troisième trimestre de 2012, la dette à long terme, y compris les emprunts hypothécaires acquis supérieurs et inférieurs au marché, déduction faite des coûts de financement, contractée à l'acquisition d'immeubles de placement s'est établie à 94 053 \$ (383 980 \$ depuis le début de l'exercice). Artis a également hypothéqué pour un montant de 42 742 \$ un immeuble qui n'était pas grevé de charges auparavant, et a remboursé trois emprunts hypothécaires venant à échéance d'un montant de 10 639 \$.

Au 30 septembre 2012, la FPI avait une dette à taux variable de 455 753 \$, qui comprend le solde impayé de la dette bancaire (386 388 \$ au 31 décembre 2011). Au 30 septembre 2012, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux lié à une tranche de 98 144 \$ de la dette à taux variable (65 061 \$ au 31 décembre 2011). La tranche de la dette à taux variable qui n'est pas couverte par les swaps de taux d'intérêt représente un montant de 357 609 \$, ou 16,4 %, du total de la dette. Le montant de la dette à taux variable qui n'est pas couvert par des swaps de taux d'intérêt sur les immeubles aux États-Unis se chiffre à 312 028 \$. La direction estime que la probabilité que les taux d'intérêt augmentent à court terme aux États-Unis est faible et que des swaps de taux d'intérêt peuvent être conclus en tout temps à l'égard de ces emprunts.

La durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance était de 4,3 ans au 30 septembre 2012, contre 4,0 ans au 31 décembre 2011.

Débetures convertibles :

Le tableau qui suit présente les trois séries de débetures convertibles en circulation d'Artis au 30 septembre 2012.

	30 septembre 2012			31 décembre 2011			
	Émission	Échéance	Taux d'intérêt nominal	Valeur comptable	Valeur nominale	Valeur comptable	Valeur nominale
Série C	4 mai 2006	31 mai 2013	6,25 %	– \$	– \$	30 593 \$	29 920 \$
Série D	30 nov. 2007	30 nov. 2014	5,00 %	6 929	7 000	17 230	17 000
Série E	9 juill. 2009	30 juin 2014	7,50 %	–	–	14 093	9 333
Série F	22 avr. 2010	30 juin 2020	6,00 %	84 863	86 170	87 932	86 250
Série G	21 avr. 2011	30 juin 2018	5,75 %	89 607	86 566	85 898	89 496
				181 399 \$	179 736 \$	235 746 \$	231 999 \$

La valeur comptable des débetures convertibles a diminué de 54 347 \$ depuis le 31 décembre 2011. Cette diminution résulte principalement de la conversion de débetures convertibles de série E, du remboursement anticipé des débetures convertibles de série C et de série E et du remboursement d'une tranche de 10 000 \$ des débetures convertibles de série D. Le 2 août 2012, la FPI a modifié sa déclaration de fiducie aux fins de sa conversion en fiducie à capital fixe, ce qui a donné lieu à la suppression des droits de rachat liés à ses parts ordinaires. Par suite de cette modification, les débetures convertibles de la FPI ont été reclassées des passifs financiers aux instruments financiers composés. Par conséquent, au 2 août 2012, un montant de 11 587 \$ au titre des passifs a été reclassé dans les capitaux propres.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2012
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Autres passifs et dette bancaire :

Les autres passifs comprennent des dépôts de garantie donnés par des locataires, des loyers payés d'avance au 30 septembre 2012, des créiteurs et des charges à payer, ainsi que des distributions d'un montant de 10 050 \$ à payer aux porteurs de parts au 30 septembre 2012, ces distributions ayant été versées le 15 octobre 2012. Le 6 septembre 2012, la FPI a remplacé sa ligne de crédit d'acquisition renouvelable de 60 000 \$ qui venait à échéance le 28 septembre 2012, par une facilité de crédit renouvelable de 80 000 \$ venant à échéance le 6 septembre 2014. Cette facilité de crédit servira aux fins opérationnelles générales de l'entreprise, y compris l'acquisition d'immeubles commerciaux et l'émission de lettres de crédit. Les montants prélevés sur cette facilité de crédit portent intérêt au taux préférentiel majoré de 1,00 % ou au taux des acceptations bancaires majoré de 2,00 %. La facilité de crédit est garantie par une charge de premier rang grevant certains immeubles de placement d'une valeur comptable de 148 142 \$ au 30 septembre 2012. Au 30 septembre 2012, la dette bancaire de 25 400 \$ avait trait au solde prélevé sur la facilité de crédit à terme renouvelable de la FPI.

CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres ont augmenté globalement de 639 742 \$ entre le 31 décembre 2011 et le 30 septembre 2012. Cette augmentation découle de l'émission de parts pour un montant de 462 959 \$, de la conversion de débentures pour un montant de 13 936 \$, d'un bénéfice de 241 614 \$ pour la période, d'une rémunération fondée sur des parts de 375 \$, du reclassement en capitaux propres de débentures convertibles d'un montant de 11 587 \$, ainsi que du reclassement en capitaux propres de paiements fondés sur des parts d'un montant de 3 544 \$ qui étaient auparavant classés dans les passifs. Cette augmentation a été contrebalancée par d'autres éléments de la perte globale d'un montant de 7 368 \$ pour la période, des distributions de 86 578 \$ versées aux porteurs de parts, ainsi que le rachat de débentures convertibles d'un montant de 328 \$.

SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT

Au troisième trimestre de 2012, Artis a généré des flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles de 44 772 \$ (101 574 \$ depuis le début de l'exercice). Les flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles ont contribué au financement de distributions aux porteurs de parts de 31 350 \$ (84 527 \$ depuis le début de l'exercice) et ont été utilisés pour les remboursements sur le capital d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts de 11 110 \$ (29 489 \$ depuis le début de l'exercice).

Un montant en trésorerie de 19 289 \$ (37 590 \$ depuis le début de l'exercice) a été affecté aux améliorations aux bâtiments, à des mesures incitatives à la prise à bail et à des frais de location au troisième trimestre de 2012.

Au 30 septembre 2012, Artis disposait de 119 246 \$ de trésorerie et d'équivalents de trésorerie. La direction prévoit que les fonds en caisse seront investis dans des immeubles de placement au cours des périodes à venir, utilisés aux fins du fonds de roulement ou appliqués au remboursement de la dette.

La FPI dispose d'une facilité de crédit à terme renouvelable de 80 000 \$ pouvant servir aux fins opérationnelles générales de l'entreprise, y compris l'acquisition d'immeubles commerciaux et l'émission de lettres de crédit. Au 30 septembre 2012, la FPI avait prélevé un montant de 25 400 \$ sur la facilité de crédit.

À sa connaissance, Artis n'est ni en défaut ni en retard en ce qui a trait aux paiements exigibles en vertu de ses obligations, y compris les distributions liées aux porteurs de parts, les paiements d'intérêts ou de capital sur les emprunts ou les clauses restrictives visant les emprunts pour la période close le 30 septembre 2012.

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2012
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

OBLIGATIONS CONTRACTUELLES

	Total	Moins de 1 an	De 1 an à 3 ans	De 4 ans à 5 ans	Après 5 ans
Créditeurs et autres passifs	53 643 \$	53 643 \$	– \$	– \$	– \$
Emprunts hypothécaires, autres emprunts et dette bancaire	2 007 490	234 113	617 306	912 383	243 688
Débiteures convertibles ¹	179 736	–	7 000	–	172 736
Total	2 240 869 \$	287 756 \$	624 306 \$	912 383 \$	416 424 \$

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

Au 30 septembre 2012, les obligations échéant à moins de un an comprenaient des créditeurs et autres passifs de 53 643 \$, une dette bancaire de 25 400 \$, des emprunts hypothécaires de 160 958 \$ et des remboursements sur le capital d'emprunts hypothécaires de 47 755 \$.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2012
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES

en milliers de dollars, sauf
les montants par part

	T3 12	T2 12	T1 12	T4 11	T3 11	T2 11	T1 11	T4 10
Produits	98 466 \$	86 835 \$	82 132 \$	82 940 \$	78 427 \$	65 887 \$	63 258 \$	55 924 \$
Charges opérationnelles des immeubles	34 937	29 454	29 290	30 779	29 316	23 358	24 246	21 253
Bénéfice opérationnel net des immeubles	63 529	57 381	52 842	52 161	49 111	42 529	39 012	34 671
Produits d'intérêts	566	684	876	517	599	714	750	914
	64 095	58 065	53 718	52 678	49 710	43 243	39 762	35 585
Charges (produits) :								
Intérêts	24 711	23 104	21 705	21 943	21 336	18 988	16 675	15 617
Siège social	2 604	3 057	3 448	3 306	2 663	2 573	2 513	1 983
(Profit) perte de change	(4 759)	2 777	(654)	(1 941)	5 131	(2 025)	103	2 488
	22 556	28 938	24 499	23 308	29 130	19 536	19 291	20 088
Bénéfice avant les autres éléments	41 539 \$	29 127 \$	29 219 \$	29 370 \$	20 580 \$	23 707 \$	20 471 \$	15 497 \$
Économie (charge) d'impôt sur le résultat	–	–	–	10 707	(7 700)	(2 661)	123	(298)
Profit à la cession d'immeubles de placement	–	–	–	–	481	–	255	–
Coûts de transaction	(4 130)	(1 698)	(1 315)	(4 439)	(1 684)	(9 122)	(1 206)	(6 672)
(Perte) profit sur instruments financiers	(3 874)	(1 099)	(9 019)	(15 815)	16 785	(875)	(3 782)	4 841
Profit réalisé lié à la juste valeur d'un immeuble de placement	60	–	–	–	–	–	–	–
Profit latent lié à la juste valeur des immeubles de placement	53 943	51 990	56 871	46 916	35 043	47 975	116 160	11 214
Bénéfice de la période	87 538 \$	78 320 \$	75 756 \$	66 739 \$	63 505 \$	59 024 \$	132 021 \$	24 582 \$
Autres éléments (de la perte globale) du bénéfice global :								
(Perte) profit de change latent(e)	(9 538) \$	5 270 \$	(3 100) \$	(2 967) \$	10 497 \$	(2 278) \$	(2 069) \$	(126) \$
Bénéfice global pour la période	78 000 \$	83 590 \$	72 656 \$	63 772 \$	74 002 \$	56 746 \$	129 952 \$	24 456 \$
Bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires								
De base	0,79 \$	0,74 \$	0,81 \$	0,79 \$	0,76 \$	0,77 \$	1,75 \$	0,33 \$
Dilué	0,77 \$	0,70 \$	0,80 \$	0,79 \$	0,49 \$	0,69 \$	1,63 \$	0,30 \$

Les activités d'acquisition et de cession ont influé sur la tendance trimestrielle. La direction prévoit une croissance additionnelle des produits et du bénéfice opérationnel net des immeubles, à mesure que les acquisitions conclues en 2012 contribueront aux résultats opérationnels.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2012
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

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

en milliers, sauf les montants
par part

	T3 12	T2 12	T1 12	T4 11	T3 11	T2 11	T1 11	T4 10
Bénéfice de la période	87 538 \$	78 320 \$	75 756 \$	66 739 \$	63 505 \$	59 024 \$	132 021 \$	24 582 \$
Ajouter l'amortissement des éléments suivants :								
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits	1 645	1 425	1 325	1 246	1 199	1 094	1 020	950
Perte (profit) latent(e) sur instruments financiers	3 874	1 099	9 019	15 917	(16 829)	720	3 589	(3 272)
Coûts de transaction liés aux acquisitions	4 130	1 698	973	449	1 677	5 489	1 206	6 672
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	(54 003)	(51 990)	(56 871)	(46 916)	(35 043)	(47 975)	(116 160)	(11 214)
Profit à la cession d'immeubles de placement	—	—	—	—	(481)	—	(255)	—
(Économie) charge d'impôt différé	—	—	—	(8 997)	6 817	1 790	(49)	201
(Profit) perte de change	(4 759)	2 777	(654)	(1 941)	5 131	(2 025)	103	2 488
Distributions sur parts privilégiées	(867)	—	—	—	—	—	—	—
Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période	37 558 \$	33 329 \$	29 548 \$	26 497 \$	25 976 \$	18 117 \$	21 475 \$	20 407 \$
Réintégrer :								
Coûts de transaction ¹	—	—	342	3 990	7	3 633	—	—
(Économie) charge d'impôt exigible	—	—	—	(1 710)	883	871	(74)	97
(Profit) perte sur les titres de capitaux propres	—	—	—	(102)	44	154	193	(1 569)
Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période après ajustements	37 558 \$	33 329 \$	29 890 \$	28 675 \$	26 910 \$	22 775 \$	21 594 \$	18 935 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part								
De base	0,34 \$	0,32 \$	0,32 \$	0,31 \$	0,31 \$	0,24 \$	0,28 \$	0,28 \$
Dilués	0,33 \$	0,31 \$	0,31 \$	0,31 \$	0,30 \$	0,24 \$	0,28 \$	0,27 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part après ajustements								
De base	0,34 \$	0,32 \$	0,32 \$	0,34 \$	0,32 \$	0,30 \$	0,29 \$	0,26 \$
Dilués	0,33 \$	0,31 \$	0,31 \$	0,33 \$	0,31 \$	0,29 \$	0,28 \$	0,25 \$
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation								
De base ²	109 993	105 468	93 657	84 172	83 380	76 173	75 613	74 012
Dilué ²	120 588	116 631	105 632	98 073	97 400	83 929	85 209	82 039

1. Les coûts de transaction réintégrés au premier trimestre de 2012 sont des honoraires ponctuels liés aux opérations touchant l'internalisation et le siège social. Pour 2011, les coûts de transaction comprennent des indemnités de résiliation versées à la société tierce qui était chargée de la gestion de plusieurs immeubles situés à Winnipeg, au Manitoba, lorsque la FPI a repris à son compte les activités de gestion de ces immeubles, ainsi que des coûts de financement liés aux débetures convertibles.

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

Les activités d'acquisition et de cession ont influé sur la tendance trimestrielle. La direction prévoit une croissance additionnelle des flux de trésorerie liés aux opérations, à mesure que les acquisitions conclues en 2012 contribueront aux résultats opérationnels.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2012
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois	
	30 septembre		closes les 30 septembre	
	2012	2011	2012	2011
Frais de services-conseils	– \$	1 623 \$	– \$	4 347 \$
Frais d'acquisition	–	864	552	3 056
Frais de gestion des immeubles	77	3 045	238	8 017
Salaires liés à la gestion d'immeubles recouvrables	–	363	–	1 601
Mobilier et agencements de bureau inscrits à l'actif	94	–	1 391	–
Matériel de bureau inscrit à l'actif	–	–	343	–
Commissions de renouvellement des baux inscrits à l'actif	671	123	859	635
Frais liés aux améliorations apportées aux bâtiments inscrits à l'actif	4 022	3 253	8 693	11 417
Mesures incitatives à la prise à bail inscrites à l'actif	412	1 602	823	2 257
Cession d'un immeuble de placement	(750)	–	(750)	–
Frais de consultation liés à l'évaluation des taxes foncières	–	60	188	64
Frais de consultation	–	25	–	75
Frais juridiques	642	186	2 261	1 269
Produits locatifs	(563)	(666)	(1 684)	(1 961)

Le 1^{er} janvier 2012, la FPI a internalisé les fonctions de gestion d'actifs et d'immeubles. La convention de gestion d'actifs conclue avec Marwest Realty Advisors Inc. (« Marwest Realty »), une société qui appartient à certains fiduciaires et dirigeants de la FPI et qui est contrôlée par ceux-ci, a été résiliée au 31 décembre 2011. Aucuns frais ni aucune pénalité n'ont été versés à Marwest Realty au moment de la résiliation. Au 31 décembre 2011, les responsabilités prévues par l'accord général de gestion des immeubles, lequel s'applique à tous les immeubles appartenant à la FPI, ont été transférées à la FPI par Marwest Management Canada Ltd. (« Marwest Management »), une société qui appartient à certains fiduciaires et dirigeants de la FPI et qui est contrôlée par ceux-ci. Aucuns frais ni aucune pénalité n'ont été versés à Marwest Management au moment du transfert.

Avant la résiliation de la convention de gestion d'actifs, Marwest Realty avait droit à des honoraires de consultation annuels correspondant à 0,25 % du prix de base ajusté des actifs de la FPI, ainsi qu'à des frais d'acquisition correspondant à 0,5 % du coût d'acquisition de chaque immeuble. Les frais d'acquisition engagés au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2012 sont liés aux acquisitions qui étaient inconditionnelles avant la résiliation de la convention. La FPI a été obligée de payer Marwest Realty pour les services fournis dans le cadre de ces acquisitions. Le montant à payer au 30 septembre 2012 s'élevait à néant (567 \$ au 31 décembre 2011). Il n'y a aucune autre obligation en cours aux termes de cette convention.

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 conventions de gestion d'immeubles conclues avec Marwest Management pour trois immeubles appartenant à la FPI. Le montant à payer au 30 septembre 2012 était de 27 \$.

Le 1^{er} janvier 2012, la FPI a conclu une convention relative à des services de location d'une durée de un an avec Marwest Management. Le montant à payer au 30 septembre 2012 était de 318 \$.

Avant le transfert de la convention de gestion d'actifs, Marwest Management touchait, aux termes de celle-ci, des honoraires de gestion d'immeubles, des salaires liés à la gestion d'immeubles recouvrables, des commissions de renouvellement des baux et des frais liés aux améliorations locatives. Le montant à payer au 31 décembre 2011 s'élevait à 1 949 \$.

La FPI a engagé des frais liés aux améliorations apportées à des bâtiments et aux mesures incitatives à la prise à bail qu'elle a payés à Marwest Construction Ltd., à Marwest Development Corporation et à Nova 3 Engineering, des sociétés liées à certains fiduciaires et dirigeants de la FPI. Le montant à payer au 30 septembre 2012 s'élevait à 1 090 \$ (354 \$ au 31 décembre 2011).

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2012
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

La FPI a acheté de Marwest Management du mobilier et des agencements de bureau totalisant 1 297 \$ et du matériel de bureau totalisant 343 \$, par suite de l'internalisation des fonctions de gestion d'actifs et d'immeubles. La FPI a également engagé des frais liés au mobilier et aux agencements de bureau, qu'elle a payés à Marwest Construction Ltd. Le montant à payer au 30 septembre 2012 était de néant.

La FPI a vendu, à une société contrôlée par un fiduciaire de la FPI, un surplus de terrain lié à un immeuble de placement. Le montant à recevoir au 30 septembre 2012 se chiffrait à 750 \$.

La FPI a engagé des frais de consultation liés à l'évaluation des taxes foncières, qu'elle a versés à Fairtax Realty Advocates, une société contrôlée par des membres de la famille immédiate d'un des principaux dirigeants. Le montant à payer au 30 septembre 2012 était de néant (13 \$ au 31 décembre 2011).

Les frais de consultation ont trait aux services rendus par Marwest Realty relativement au travail de comptabilité concernant les IFRS.

La FPI a engagé des frais juridiques auprès d'un cabinet d'avocats associé à un fiduciaire de la FPI relativement aux placements par voie de prospectus, à des acquisitions d'immeubles et à des questions d'affaires d'ordre général. Le montant à payer au 30 septembre 2012 s'élevait à 517 \$ (200 \$ au 31 décembre 2011).

La FPI perçoit des loyers tirés de la location de bureaux auprès de Marwest Management et d'un cabinet d'avocats associé à un fiduciaire de la FPI.

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

DONNÉES SUR LES PARTS EN CIRCULATION

Au 7 novembre 2012, le solde des parts en circulation s'établissait comme suit :

Parts en circulation au 30 septembre 2012	110 160 254
Parts émises (RRD)	91 468
Parts émises à l'exercice d'options	18 535
Parts émises à la conversion de débetures	—
	<hr/>
Parts en circulation au 7 novembre 2012	110 270 257

Au 7 novembre 2012, le solde des options en cours s'établissait comme suit :

	Options en cours	Options pouvant être exercées
Options à 11,28 \$, émises le 25 février 2010	176 125	45 500
Options à 13,30 \$, émises le 10 septembre 2010	334 500	143 500
Options à 13,44 \$, émises le 15 octobre 2010	352 000	160 500
Options à 14,10 \$, émises le 17 juin 2011	1 063 500	259 500
Options à 16,36 \$, émises le 13 avril 2012	1 775 500	—
	<hr/>	<hr/>
	3 701 625	609 000

Au 7 novembre 2012, 3 450 000 parts privilégiées de série A et 3 000 000 de parts privilégiées de série C étaient en circulation.

Au 7 novembre 2012, 9 812 parts assujetties à des restrictions étaient en circulation. Aucun droit n'a été acquis sur ces parts assujetties à des restrictions à l'heure actuelle.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2012
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

PERSPECTIVES

Selon le rapport d'analyse économique globale de la Banque Scotia daté du 1^{er} novembre 2012, le PIB réel devrait connaître une croissance de 2,1 % au Canada en 2012. Les perspectives de croissance du PIB dans les provinces canadiennes où Artis détient des immeubles sont également favorables; on s'attend en effet à une croissance du PIB de 2,2 % au Manitoba, de 3,0 % en Saskatchewan, de 3,4 % en Alberta, de 2,1 % en Colombie-Britannique et de 2,0 % en Ontario. Artis a également diversifié ses activités avec discernement vers d'autres régions qui devraient jouir d'une solide croissance du PIB.

Artis continue de cibler des commerces de détail, des immeubles de bureaux et des immeubles industriels de grande qualité, tout particulièrement dans l'Ouest canadien, ainsi qu'en Ontario et sur des marchés choisis des États-Unis. Alors que nous entamerons l'année 2013 au cours des prochains mois, l'accès au capital devrait se maintenir selon Artis, puisque les investisseurs continuent de rechercher des placements qui procurent un dividende stable, comme les parts de fiducies de placement immobilier. L'accès à l'emprunt devrait également se maintenir, et les taux d'intérêt devraient continuer de fluctuer légèrement à l'intérieure d'une fourchette de négociation basse. Selon les prévisions d'Artis, les fondamentaux du marché immobilier au Canada et aux États-Unis demeureront solides, mais le marché américain devrait connaître le plus d'améliorations « de rattrapage » en 2013. Les taux de capitalisation liés aux immeubles resteront probablement stables, mais pourraient subir des pressions à la baisse, ce qui entraînerait des pressions à la hausse sur les évaluations immobilières.

À moins d'une volatilité imprévue de l'économie ou des marchés financiers, Artis entend réaliser une croissance externe en 2013, prévoyant investir un montant additionnel de 400 M\$ à 600 M\$ dans de nouvelles acquisitions relatives. Par ailleurs, nous prévoyons enregistrer une croissance à la hausse du bénéfice opérationnel net des immeubles en 2013 et renouer, dans l'ensemble, avec une croissance soutenue du bénéfice opérationnel net des immeubles comparables au cours de 2013.

Au 30 septembre 2012, Artis disposait de 119 246 \$ en trésorerie et équivalents de trésorerie, outre une ligne de crédit disponible de 54 600 \$. Les transactions réalisées après le 30 septembre 2012 sont les suivantes :

- Le 1^{er} octobre 2012, la FPI a remboursé un emprunt hypothécaire accordé par le vendeur venant à échéance et grevant un immeuble de bureaux, d'un montant de 3 421 \$.
- Le 4 octobre 2012, la FPI a refinancé un emprunt hypothécaire grevant un immeuble de commerces de détail situé à West Kelowna, en Colombie-Britannique, et a obtenu un produit additionnel de 325 \$.
- Le 11 octobre 2012, la FPI a acquis une participation additionnelle de 25 % dans la partie de Westbank Hub Centre North qui était auparavant en cours d'aménagement, ce qui porte sa participation totale dans cet immeuble de placement à 75 %. La contrepartie versée aux fins de l'acquisition de cette participation additionnelle s'est élevée à 1 760 \$, et le prix d'achat a été réglé en trésorerie et au moyen d'une participation additionnelle de 25 % dans le financement hypothécaire existant.
- Le 11 octobre 2012, la FPI a obtenu un financement additionnel de 2 459 \$ pour un immeuble de commerces de détail situé à Winnipeg, au Manitoba.
- Le 12 octobre 2012, la FPI a cédé l'immeuble industriel situé au 112 Pennsylvania Avenue, dans la région du Grand Toronto, en Ontario. Le prix d'achat de cet immeuble, qui s'élève à 2 900 \$, a été réglé en trésorerie. La FPI a remboursé le solde de l'emprunt hypothécaire grevant cet immeuble, d'un montant de 1 073 \$.
- Le 24 octobre 2012, la FPI a obtenu un nouveau financement hypothécaire de 20 000 \$ d'une durée de 10 ans relativement au portefeuille Meadowvale Gateway, lequel porte intérêt à un taux annuel de 4,01 %.
- Le 26 octobre 2012, la FPI a acquis le portefeuille d'immeubles industriels II de Minneapolis, qui est composé de 11 immeubles industriels situés à Minneapolis, au Minnesota. La contrepartie versée aux fins de l'acquisition de ce portefeuille d'immeubles industriels s'est élevée à 96 550 \$ US, et le prix d'achat a été réglé en trésorerie et au moyen d'un nouveau financement hypothécaire d'une durée de sept ans et portant intérêt au taux LIBOR majoré de 2,25 % par année. L'emprunt est assorti d'une période de renouvellement de trois ans, au gré de la FPI. La FPI a parallèlement conclu un swap de taux d'intérêt sur une tranche de 30 000 \$ US de l'emprunt hypothécaire, fixant ainsi le taux d'intérêt sur cette tranche à un taux annuel de 4,13 % pour une durée de 10 ans.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2012
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

- Le 31 octobre 2012, la FPI a fait l'acquisition de Namao South, situé à Edmonton, en Alberta. La contrepartie versée aux fins de l'acquisition de cet immeuble s'est élevée à 51 000 \$, et le prix d'achat a été réglé en trésorerie et au moyen d'un nouveau financement hypothécaire d'une durée de sept ans, qui porte intérêt au taux annuel de 3,52 %.
- Le 1^{er} novembre 2012, la FPI a conclu un swap visant l'échange d'un montant de 20 000 \$ US contre des fonds libellés en dollars canadiens.
- La FPI a conclu des ententes visant l'acquisition d'immeubles situés en Alberta, en Saskatchewan et en Ontario. Le prix d'achat de ces immeubles totalise 65 783 \$. La FPI prévoit conclure ces acquisitions en novembre 2012 et en avril 2013, et celles-ci seront financées au moyen d'une contrepartie en trésorerie et d'un financement hypothécaire existant ou d'un nouveau financement hypothécaire.
- Des distributions de 0,09 \$ la part pour le mois d'octobre 2012 ont été déclarées après le 30 septembre 2012.

RISQUES ET INCERTITUDES

PROPRIÉTÉ DES IMMEUBLES

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

TAUX D'INTÉRÊT ET FINANCEMENT PAR EMPRUNT

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

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

Artis est également exposée au risque de taux d'intérêt lié à la facilité de crédit à terme renouvelable, aux emprunts hypothécaires et aux débetures non garanties de la FPI devant être réglés pour satisfaire aux exigences de refinancement prévues respectives au cours de l'année à laquelle ils arrivent à échéance. La FPI réduit au minimum le risque en limitant la dette à 70 % de la valeur comptable brute et en limitant le montant de ses emprunts à taux variable. La majorité des emprunts hypothécaires et des débetures de la FPI sont à taux fixes. Au 30 septembre 2012, la FPI avait une dette à taux variable de 455 753 \$, qui comprend le solde impayé de la dette bancaire (386 388 \$ au 31 décembre 2011). Au 30 septembre 2012, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 98 144 \$ de la dette à taux variable (65 061 \$ au 31 décembre 2011).

La FPI a un ratio d'emprunts hypothécaires, autres emprunts et dette bancaire à la valeur comptable brute de 48,0 %, en baisse comparativement à 50,7 % au 31 décembre 2011. Une tranche d'environ 0,3 % des emprunts hypothécaires d'Artis vient à échéance en 2012, et une tranche de 10,7 % vient à échéance en 2013. La tranche restante des emprunts hypothécaires venant à échéance en 2012 a été remboursée ou refinancée. La direction négocie actuellement avec divers prêteurs aux fins du renouvellement ou du refinancement des emprunts hypothécaires arrivant à échéance en 2013.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2012
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

RISQUE DE CRÉDIT ET RÉPARTITION DES LOCATAIRES

Artis est exposée au risque de non-paiement de la part des locataires. La direction atténue ce risque en cherchant à acquérir des immeubles de catégories d'actif différentes. En outre, la direction cherche à acquérir des immeubles visés par des contrats de location comportant des clauses restrictives exhaustives et bien définies. Le portefeuille d'Artis comprend plus de 1 900 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance est de 5,0 ans. Des organismes nationaux ou gouvernementaux occupaient environ 66,1 % du portefeuille de la FPI. Comme il est indiqué ci-dessous, le plus important locataire, selon les produits bruts, est MTS Allstream, un des plus importants fournisseurs de services téléphoniques, de services Internet, de services de transmission de données et de télévision au Canada. MTS Allstream est inscrite à la Bourse de Toronto, et ses produits annuels pour 2011 étaient supérieurs à 1,7 G\$. Le deuxième plus important locataire, selon les produits bruts, est AMEC Americas Ltd., fournisseur mondial de services de consultation, d'ingénierie et de gestion de projets dans les secteurs de l'énergie, de l'électricité et de la transformation, dont la capitalisation boursière dépasse 3,3 G\$.

Liste des 20 principaux locataires selon les produits bruts

Locataire	% du total des produits bruts	SLB (en milliers de pi ²)	% du total de la SLB	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
MTS Allstream	2,3 %	322	1,6 %	10,4
AMEC Americas Ltd.	2,2 %	200	1,0 %	0,9
TransAlta Corporation	1,3 %	336	1,6 %	10,7
Shoppers Drug Mart	1,1 %	155	0,7 %	6,2
Home Depot	1,0 %	158	0,8 %	9,8
La Banque TD	1,0 %	123	0,6 %	7,7
Sobeys	0,9 %	191	0,9 %	8,4
IHS Energy (Canada) Ltd.	0,9 %	78	0,4 %	5,1
Fairview Health Services	0,9 %	179	0,9 %	10,9
CB Richard Ellis, Inc.	0,9 %	103	0,5 %	6,0
PMC – Sierra, Inc	0,9 %	148	0,7 %	1,0
CGI Sys & Mgmt Consultants Inc.	0,9 %	64	0,3 %	3,2
Cara Operations Limited	0,9 %	50	0,2 %	16,2
3M Canada Company	0,9 %	319	1,5 %	7,5
ABB Inc.	0,8 %	318	1,5 %	2,1
Birchcliff Energy	0,8 %	59	0,3 %	5,2
Bell Canada	0,7 %	76	0,4 %	3,8
Credit Union Central	0,7 %	86	0,4 %	9,3
Cineplex Entertainment LP	0,7 %	108	0,5 %	10,2
Sport Alliance of Ontario	0,7 %	85	0,4 %	11,7
Total	20,5 %	3 158	15,2 %	7,2

Organismes gouvernementaux locataires selon les produits bruts

Locataire	% du total des produits bruts	SLB (en milliers de pi ²)	% du total de la SLB	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
Gouvernement fédéral	4,1 %	517	2,5 %	9,7
Gouvernements provinciaux	2,6 %	368	1,8 %	2,4
Organismes municipaux	0,6 %	122	0,6 %	14,6
Total	7,3 %	1 007	4,9 %	7,6

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

5,0

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2012
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

RISQUE ASSOCIÉ AU RENOUVELLEMENT DES CONTRATS DE LOCATION

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

Le tableau ci-après présente l'échéancier du portefeuille.

Échéance	Canada						États-Unis		
	Alberta	Colombie-Britannique	Manitoba	Saskatchewan	Ontario	Immeubles de bureaux de Calgary seulement	Minnesota	Autres	Total
2012	0,9 %	0,2 %	1,0 %	0,3 %	0,7 %	0,3 %	0,2 %	0,0 %	3,3 %
2013	3,6 %	1,2 %	2,9 %	0,9 %	1,7 %	2,2 %	2,1 %	0,1 %	12,5 %
2014	3,1 %	0,9 %	2,9 %	0,4 %	2,1 %	1,0 %	2,2 %	0,2 %	11,8 %
2015	2,5 %	1,0 %	2,6 %	0,8 %	1,4 %	0,9 %	3,3 %	0,1 %	11,7 %
2016	4,4 %	0,4 %	1,7 %	0,4 %	2,4 %	1,2 %	2,2 %	0,0 %	11,5 %
2017	1,8 %	0,8 %	1,1 %	0,1 %	2,0 %	0,8 %	1,9 %	1,3 %	9,0 %
2018 et par la suite	10,6 %	3,3 %	3,8 %	2,2 %	5,6 %	3,7 %	5,5 %	3,2 %	34,2 %
Baux au mois	0,1 %	0,1 %	0,1 %	0,1 %	0,1 %	0,0 %	0,1 %	0,0 %	0,6 %
Locaux libres	0,8 %	0,6 %	1,1 %	0,1 %	0,5 %	0,6 %	1,4 %	0,2 %	4,7 %
Immeubles en cours de réaménagement	0,4 %	0,3 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,7 %
Total	28,2 %	8,8 %	17,2 %	5,3 %	16,5 %	10,7 %	18,9 %	5,1 %	100,0 %

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

Le programme de location pour 2012 est presque achevé. Au 30 septembre 2012, environ 36,7 % du programme de location pour 2013 était achevé.

RISQUE FISCAL

Le 22 juin 2007, les règles relatives aux EIPD (décrites plus en détail précédemment sous la rubrique « Charge d'impôt sur le résultat ») ont été promulguées. Les règles prévoient que certaines distributions effectuées par une EIPD ne seront plus déductibles au moment de calculer le bénéfice imposable de cette EIPD et que cette dernière sera assujettie à l'impôt sur les distributions à un taux essentiellement 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 imposables.

Les règles relatives aux EIPD ne s'appliquent pas aux fiducies de placement immobilier qui satisfont aux conditions prescrites relativement à la nature de leurs actifs et de leurs produits (les « conditions relatives aux FPI »). Pour satisfaire aux conditions relatives aux FPI, une fiducie doit réussir certains tests techniques qui pourraient ne pas convenir entièrement aux biens immobiliers et aux structures d'activités habituels. Avant la fin de 2008, la FPI a entrepris diverses activités de restructuration afin de se soumettre aux exigences liées aux conditions relatives aux FPI, et la FPI prévoit se conformer à ces exigences, de sorte que les règles relatives aux EIPD ne s'appliqueront pas à la FPI en 2009 ni au cours des exercices ultérieurs. La FPI est d'avis qu'elle a satisfait aux conditions relatives aux FPI tout au long du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2012 et de l'exercice clos le 31 décembre 2011. Toutefois, rien ne garantit que la FPI continuera d'être en mesure de remplir les conditions relatives aux FPI à l'avenir, de façon que la FPI ne soit pas assujettie à l'impôt en vertu des règles relatives aux EIPD.

La FPI exerce des activités aux États-Unis par l'entremise d'une fiducie de placement immobilier américaine (Artis US Holdings Inc.) qui est principalement financée par la FPI par la voie de titres de capitaux propres, de titres de créance sous forme de billets payables à la FPI et d'actions privilégiées. Au 30 septembre 2012, Artis US Holdings Inc. devait 72,8 M\$ à la FPI, montant qui est éliminé à la consolidation des états financiers.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2012
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

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

RISQUE DE CHANGE

La FPI détient des immeubles situés aux États-Unis et, à ce titre, elle est exposée à des fluctuations du taux de change susceptibles d'influer sur sa situation financière et ses résultats. Afin d'atténuer ce risque, les emprunts de la FPI grevant les immeubles aux États-Unis ainsi que les débentures de série G sont libellés en dollars américains, ce qui lui procure une couverture naturelle. Les parts privilégiées de série C de la FPI sont également libellées en dollars américains.

AUTRES RISQUES

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

La FPI peut également être exposée à des risques liés aux baux 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 de la FPI envers le personnel clé.

ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES

Les méthodes comptables qui, selon la direction de la FPI, font le plus appel à ses estimations et à son jugement sont présentées dans le rapport de gestion de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2011.

CHANGEMENTS DE MÉTHODES COMPTABLES

En juin 2011, l'IASB a publié des modifications à IAS 19, *Avantages du personnel*. Les modifications éliminent l'option de reporter la comptabilisation des profits et des pertes, connue sous le nom d'approche du corridor, et permettent de simplifier la présentation des variations des actifs et des passifs découlant des régimes à prestations définies, en exigeant notamment que les variations découlant des réévaluations soient présentées dans les autres éléments du résultat global, ainsi que d'améliorer les informations à fournir pour les régimes de retraite à prestations définies. Ces modifications entreront en vigueur pour les périodes ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2013.

En décembre 2011, l'IASB a publié une modification à IAS 32, *Compensation des actifs financiers et des passifs financiers*. La modification clarifie certains aspects des exigences concernant la compensation ainsi que les règlements net et brut. Elle s'appliquera aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2014.

IFRS 7, *Instruments financiers : Informations à fournir*, telle qu'elle a été modifiée par l'IASB en décembre 2011, exige que les entités fournissent des informations sur la compensation des actifs et des passifs financiers. La modification entrera en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2014.

IFRS 9, *Instruments financiers* (« IFRS 9 »), remplacera IAS 39, *Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation* (« IAS 39 »). IFRS 9 utilise une approche unique pour établir si un actif financier est évalué à son coût amorti ou à sa juste valeur, remplaçant ainsi les multiples choix de classement selon IAS 39. L'approche d'IFRS 9 est fondée sur la manière dont une entité gère ses instruments financiers et sur les caractéristiques des flux de trésorerie contractuels des actifs financiers. IFRS 9 a été modifiée par l'IASB en octobre 2010 pour fournir des indications sur le classement et le reclassement des passifs financiers, sur leur évaluation et sur la présentation des profits et des pertes sur les passifs financiers désignés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net. Lorsqu'une entité choisit d'évaluer un passif financier à la juste valeur, les profits ou les pertes découlant des variations du risque de crédit de l'instrument doivent être comptabilisés dans les autres éléments du résultat global. IFRS 9 entrera en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2015.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion du troisième trimestre de 2012
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

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

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

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

CONTRÔLES ET PROCÉDURES

CONTRÔLE INTERNE À L'ÉGARD DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

La direction est responsable de l'établissement et du maintien d'un contrôle interne adéquat à l'égard de l'information financière afin de fournir une assurance raisonnable quant à la fiabilité de l'information financière et de la préparation des états financiers aux fins de la publication de l'information financière en conformité avec les IFRS. Le chef de la direction et le chef des finances ont évalué, ou ont fait évaluer, la conception du contrôle interne à l'égard de l'information financière de la FPI (comme il est défini dans le Règlement 52-109) pour la période close le 30 septembre 2012.

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 la FPI est une entreprise en pleine croissance, la direction prévoit qu'elle apportera continuellement des améliorations à ses systèmes de contrôle et à ses procédures.

CONTRÔLES ET PROCÉDURES DE COMMUNICATION DE L'INFORMATION

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

Au 30 septembre 2012, une évaluation de l'efficacité des contrôles et procédures de communication de l'information de la FPI a été effectuée sous la supervision et avec la participation de la direction, notamment le chef de la direction et le chef des finances (comme l'exige le Règlement 52-109). À la lumière des résultats de cette évaluation, le chef de la direction et le chef des finances ont conclu que la conception et le fonctionnement des contrôles et procédures de communication de l'information de la FPI étaient efficaces pour la période close le 30 septembre 2012.