

ARTIS

REIT

**Rapport de gestion
Deuxième trimestre de 2013**

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion – Deuxième trimestre de 2013
(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 2012 et 2011 et les états financiers consolidés intermédiaires condensés non audités pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2013 et 2012, y compris les notes annexes. Ce rapport de gestion a été préparé compte tenu des transactions et des événements importants survenus jusqu'au 8 août 2013 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 bénéfice opérationnel net lié aux immeubles, les flux de trésorerie liés aux opérations et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés sont des mesures non définies par les PCGR que les fiducies de placement immobilier canadiennes utilisent couramment pour mesurer la performance financière. 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 »), telles qu'elles ont été publiées par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB »).

Artis calcule le bénéfice opérationnel lié aux immeubles comme les produits évalués conformément aux IFRS, moins les charges opérationnelles des immeubles telles que les taxes, les services publics, les réparations et l'entretien. Le bénéfice opérationnel net lié aux immeubles ne comprend pas les charges au titre de l'intérêt et de l'amortissement. La direction estime que le bénéfice opérationnel net lié aux immeubles constitue une mesure pertinente pour évaluer la performance opérationnelle 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 novembre 2012. La direction est d'avis que les flux de trésorerie liés aux opérations sont une mesure pertinente aux fins de l'évaluation de la performance opérationnelle de la FPI à l'égard de l'atteinte de ses objectifs.

Artis calcule les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés d'après les flux de trésorerie liés aux opérations pour la période, déduction faite des provisions pour les dépenses d'investissement et des frais de location normalisés, et excluant les ajustements de loyer comptabilisés sur une base linéaire et la charge de rémunération fondée sur des parts.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion – Deuxième trimestre de 2013
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Le bénéfice opérationnel net lié aux immeubles, les flux de trésorerie liés aux opérations et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ne sont pas des mesures définies par les IFRS. Le bénéfice opérationnel net lié aux immeubles, les flux de trésorerie liés aux opérations et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés n'ont pas pour objet de représenter le bénéfice 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 bénéfice net, des flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles ou d'autres mesures de la performance financière établies conformément aux IFRS. Le lecteur doit par ailleurs garder à l'esprit que le bénéfice opérationnel net lié aux immeubles, les flux de trésorerie liés aux opérations et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés 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 – Deuxième trimestre de 2013
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

TABLE DES MATIÈRES

APERÇU	4
Principaux objectifs	4
Stratégie de placement aux États-Unis	4
Sommaire du portefeuille	5
FAITS SAILLANTS DU DEUXIÈME TRIMESTRE DE 2013	9
Croissance du portefeuille	9
Activités de financement	10
Distributions	10
PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES	11
ANALYSE DES RÉSULTATS OPÉRATIONNELS	12
Produits et bénéfice opérationnel net liés aux immeubles	12
Analyse du bénéfice opérationnel net lié aux immeubles comparables	12
Bénéfice opérationnel net lié aux immeubles par catégorie d'actifs	14
Bénéfice opérationnel net lié aux immeubles par région	14
Taux d'occupation du portefeuille	16
Activités de location du portefeuille et délais d'expiration des contrats de location	16
Charges du siège social	22
Charges d'intérêts	23
Bénéfice tiré de la participation dans des coentreprises	23
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	23
Perte de change	23
Coûts de transaction	23
Profit (perte) sur instruments financiers	24
Autres éléments du résultat global	24
Impôt sur le résultat	24
Distributions	24
Flux de trésorerie liés aux opérations	26
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	29
ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE	30
Actif	30
Passif	33
Capitaux propres	35
SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT	35
Obligations contractuelles	36
SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES	37
TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES	39
DONNÉES SUR LES PARTS EN CIRCULATION	40
PERSPECTIVES DE 2013	41
Événements postérieurs à la date du bilan	42
RISQUES ET INCERTITUDES	42
Propriété des immeubles	42
Taux d'intérêt et financement par emprunt	42
Risque de crédit et répartition des locataires	43
Risque associé au renouvellement des contrats de location	44
Risque fiscal	45
Risque de change	45
Autres risques	45
ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES	46
CHANGEMENTS DE MÉTHODES COMPTABLES	46
CONTRÔLES ET PROCÉDURES	46
Contrôle interne à l'égard de l'information financière	46
Contrôles et procédures de communication de l'information	46

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion – Deuxième trimestre de 2013
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

APERÇU

Artis est une fiducie de placement immobilier à capital fixe non constituée en société qui a été établie, et est 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, AX.PR.U, AX.PR.E et AX.PR.G, et les débetures convertibles de série F et de série G de la FPI se négocient respectivement sous les symboles AX.DB.F et AX.DB.U. Au 8 août 2013, il y avait 126 127 847 parts, 3 548 688 options, **13 650 000** parts privilégiées et 72 765 parts assujetties à des restrictions d'Artis en cours ou en circulation (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 juin 2013, environ 20,5 % des immeubles du portefeuille d'Artis, selon le bénéfice opérationnel net lié aux 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 30 %, d'après le bénéfice opérationnel net lié aux 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.

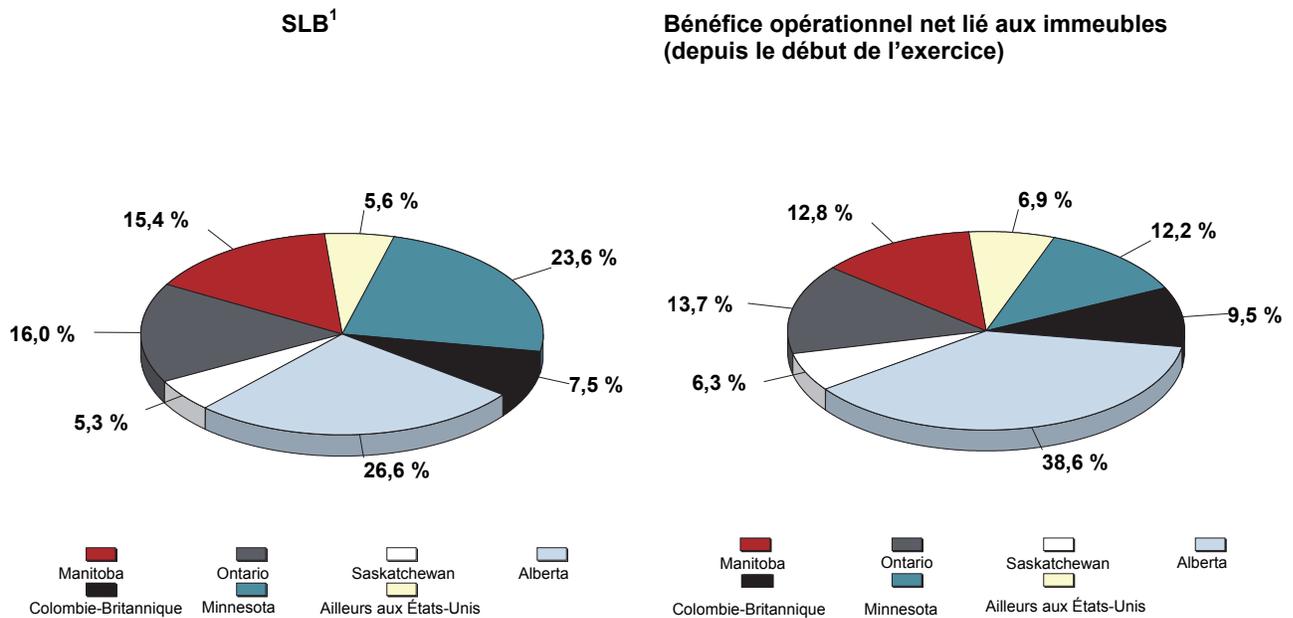
ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion – Deuxième trimestre de 2013
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

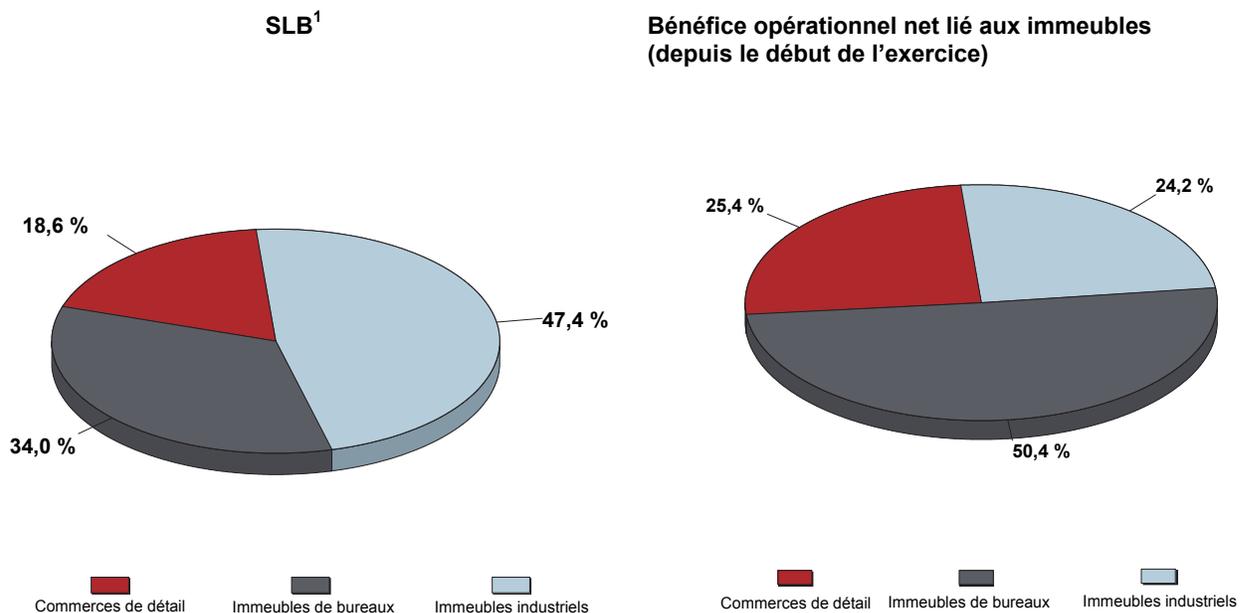
SOMMAIRE DU PORTEFEUILLE

Au 30 juin 2013, le portefeuille de la FPI était composé de 232 immeubles commerciaux d'une superficie locative brute (« SLB ») totalisant environ 24,8 millions de pieds carrés (pi²) (24,4 millions de pieds carrés, si on exclut l'immeuble qui a été vendu après le 30 juin 2013).

Diversification par région :



Diversification par catégorie d'actifs :



1. En fonction de la superficie locative totale appartenant à Artis, à l'exclusion de l'immeuble Mid-City North, qui a été vendu le 15 juillet 2013.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion – Deuxième trimestre de 2013
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Portefeuille par catégorie d'actifs au 30 juin 2013 (en milliers de pi²)¹

Catégorie d'actifs	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	3	337	1,4 %	100,0 %	100,0 %
	Airdrie	Alberta	1	27	0,1 %	100,0 %	100,0 %
	Brampton	Ontario	1	301	1,2 %	100,0 %	100,0 %
	Calgary	Alberta	7	597	2,4 %	97,7 %	97,7 %
	Edmonton	Alberta	7	862	3,5 %	97,9 %	99,0 %
	Mississauga	Ontario	1	158	0,6 %	96,9 %	99,2 %
	Nisku	Alberta	1	23	0,1 %	100,0 %	100,0 %
	Red Deer	Alberta	1	126	0,5 %	100,0 %	100,0 %
	Regina	Sask.	1	119	0,5 %	100,0 %	100,0 %
	Saskatoon	Sask.	2	269	1,1 %	100,0 %	100,0 %
	Toronto	Ontario	27	2 072	8,5 %	98,2 %	98,9 %
	Winnipeg	Manitoba	25	1 363	5,6 %	95,5 %	97,0 %
Immeubles industriels – Total			77	6 254	25,5 %	97,8 %	98,6 %
Immeubles de bureaux							
	Burnaby	C.-B.	3	437	1,8 %	98,3 %	98,3 %
	Calgary	Alberta	20	2 517	10,3 %	90,8 %	96,5 %
	Edmonton	Alberta	1	48	0,2 %	78,9 %	86,6 %
	Mississauga	Ontario	2	243	1,0 %	68,3 %	87,4 %
	Nanaimo	C.-B.	2	68	0,3 %	100,0 %	100,0 %
	Ottawa	Ontario	2	287	1,2 %	100,0 %	100,0 %
	Red Deer	Alberta	1	148	0,6 %	96,8 %	96,8 %
	Saskatoon	Sask.	1	64	0,3 %	100,0 %	100,0 %
	Toronto	Ontario	2	739	3,0 %	93,3 %	94,1 %
	Vancouver	C.-B.	1	174	0,7 %	96,5 %	96,5 %
	Vaughan	Ontario	1	100	0,4 %	100,0 %	100,0 %
	Winnipeg	Manitoba	8	1 469	6,0 %	96,0 %	96,8 %
Immeubles de bureaux – Total			44	6 294	25,8 %	92,9 %	96,3 %
Commerces de détail							
	Calgary	Alberta	6	477	2,0 %	97,7 %	98,0 %
	Coquitlam	C.-B.	1	82	0,3 %	92,3 %	92,3 %
	Cranbrook	C.-B.	1	288	1,2 %	94,6 %	94,6 %
	Delta	C.-B.	1	75	0,3 %	98,3 %	98,3 %
	Edmonton	Alberta	3	281	1,2 %	100,0 %	100,0 %
	Edson	Alberta	1	20	0,1 %	100,0 %	100,0 %
	Estevan	Sask.	1	38	0,2 %	100,0 %	100,0 %
	Fort McMurray	Alberta	8	193	0,8 %	97,3 %	100,0 %
	Grande Prairie	Alberta	4	378	1,5 %	92,8 %	94,1 %
	Lethbridge	Alberta	1	53	0,2 %	95,2 %	95,2 %
	Medicine Hat	Alberta	1	162	0,7 %	97,2 %	100,0 %
	Moose Jaw	Sask.	1	38	0,2 %	100,0 %	100,0 %
	Nanaimo	C.-B.	3	93	0,4 %	65,7 %	65,7 %
	Regina	Sask.	8	554	2,3 %	97,4 %	98,5 %
	Saskatoon	Sask.	3	218	0,9 %	97,4 %	97,4 %
	Spruce Grove	Alberta	2	203	0,8 %	83,2 %	97,4 %
	St. Albert	Alberta	1	21	0,1 %	100,0 %	100,0 %
	Vancouver	C.-B.	1	91	0,4 %	90,3 %	90,3 %
	Westbank / West Kelowna	C.-B.	3	433	1,8 %	99,8 %	99,8 %
	Whistler	C.-B.	1	32	0,1 %	91,1 %	91,1 %
	Winnipeg	Manitoba	5	533	2,2 %	96,7 %	96,7 %
Commerces de détail – Total			56	4 263	17,7 %	95,6 %	96,8 %
Total du portefeuille au Canada			177	16 811	69,0 %	95,4 %	97,3 %

1. Exclut les immeubles en cours de réaménagement.

2. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation et des baux signés relativement aux locaux vacants au 30 juin 2013.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion – Deuxième trimestre de 2013
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Portefeuille par catégorie d'actifs au 30 juin 2013 (en milliers de pi²) (suite)¹

Catégorie d'actifs	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	Région métropolitaine des villes jumelles	Minnesota	30	4 617	18,9 %	95,4 %	95,7 %
	Phoenix	Arizona	2	229	0,9 %	100,0 %	100,0 %
Immeubles industriels – Total			32	4 846	19,9 %	95,6 %	95,9 %
Immeubles de bureaux	Denver	Colorado	1	197	0,8 %	94,9 %	94,9 %
	Région métropolitaine des villes jumelles	Minnesota	4	866	3,5 %	86,6 %	86,6 %
	New Hartford	New York	1	123	0,5 %	100,0 %	100,0 %
	Phoenix	Arizona	4	718	2,9 %	93,4 %	95,5 %
	Tampa	Floride	1	107	0,4 %	100,0 %	100,0 %
Immeubles de bureaux – Total			11	2 011	8,2 %	91,4 %	92,1 %
Commerces de détail	Région métropolitaine des villes jumelles	Minnesota	6	275	1,1 %	97,1 %	97,1 %
Total du portefeuille aux États-Unis			49	7 132	29,2 %	94,5 %	94,9 %
Total – Canada et États-Unis			226	23 943	98,2 %	95,1 %	96,6 %

1. Exclut les immeubles en cours de réaménagement et l'immeuble Mid-City North, qui a été vendu le 15 juillet 2013.

2. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation et des baux signés relativement aux locaux vacants au 30 juin 2013.

Immeubles en cours de réaménagement (en milliers de pi²)

Catégorie d'actifs	Municipalité	Province/État	Nombre d'immeubles	Quote-part de la superficie locative détenue	% de la SLB du portefeuille	Immeuble	% réservé ¹
Immeubles industriels	Delta	C.-B.	1	70	0,3 %	Cliveden Building	0,0 %
Immeubles industriels	Winnipeg	Manitoba	1	73	0,3 %	1595 Buffalo Place	42,8 %
Immeubles industriels	Winnipeg	Manitoba	1	91	0,4 %	27-81 Plymouth Street	87,2 %
Immeubles industriels	Winnipeg	Manitoba	1	37	0,0 %	8-30 Plymouth Street	43,8 %
Immeubles industriels	Winnipeg	Manitoba	1	197	0,8 %	1750 Inkster Blvd	0,0 %
Immeubles en cours d'aménagement – Total			5	468	1,8 %		27,2 %

1. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation et des baux signés relativement aux locaux vacants au 30 juin 2013.

Immeubles en cours de construction

Artis possède une participation de 50 % dans le projet d'aménagement Centrepoint, situé à Winnipeg, au Manitoba, 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 septembre 2014.

Artis procède actuellement à la construction d'un immeuble de 87 000 pi² sur des terrains excédentaires du Linden Ridge Shopping Centre, à Winnipeg, au Manitoba. Le projet devrait être achevé au premier trimestre de 2014. Artis a assuré la prélocation de cet espace à quatre locataires d'envergure nationale.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion – Deuxième trimestre de 2013
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Projets d'aménagement :

En 2010, Artis avait fait l'acquisition de Fourell Business Park, qui se composait d'un immeuble de 400 000 pi², entièrement loué, et de terrains présentant un potentiel pour de futurs projets d'aménagement. En 2012, Artis a achevé la construction de la première phase, un nouvel immeuble de 63 757 pi² bâti sur les terrains destinés à l'aménagement et entièrement loué. Artis met actuellement la dernière main aux plans d'aménagement; les travaux de construction de la deuxième phase devraient commencer au troisième trimestre de 2013. Le coût prévu pour les première et deuxième phases est de 10 800 \$ et le taux de capitalisation projeté est de 9,1 %.

Artis bénéficie d'un accord d'exclusivité d'un an pour un projet d'aménagement, ayant été retenue à la suite de sa déclaration d'intérêt au sujet d'un projet d'aménagement/de propriété en coentreprise avec Longboat Development Corporation et la Société d'assurance publique du Manitoba, le propriétaire actuel des terrains. L'appel initial de déclaration d'intérêt visait l'aménagement d'un immeuble de bureaux de catégorie A, d'une superficie d'environ 160 000 pi², auquel devaient s'ajouter des espaces d'accueil et des locaux pour le commerce de détail représentant une superficie additionnelle de 25 000 pi², un hôtel de 15 étages, un parc de stationnement intérieur comprenant 325 places et un centre commercial public au niveau de la rue. Les droits relatifs à la propriété du dessus liés à l'hôtel seront vendus à un hôtelier. Du fait de son emplacement de premier ordre, au cœur du quartier des sports, des hôtels et des spectacles de la ville de Winnipeg, ce projet dispose d'un accès exceptionnel au MTS Centre ainsi qu'à la nouvelle section du Centre des congrès de Winnipeg, dont les travaux d'agrandissement ont commencé récemment. Le réseau de passerelles de Winnipeg, qui compte plus de 15 passerelles, reliera également ce projet d'aménagement stratégique aux autres secteurs du centre-ville, notamment le centre Cityplace et la Bibliothèque publique de la Ville de Winnipeg. La valeur prévue du projet est de plus de 110 000 \$.

Le 14 juin 2013, Artis a fait l'acquisition d'une parcelle de terrain d'environ 13 acres, dans la région métropolitaine des villes jumelles, au Minnesota, sur laquelle elle a l'intention d'aménager un immeuble industriel de 185 000 pi² lorsqu'elle aura trouvé un locataire adéquat. La prélocation de ce projet d'aménagement est en cours.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion – Deuxième trimestre de 2013
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

FAITS SAILLANTS DU DEUXIÈME TRIMESTRE DE 2013

CROISSANCE DU PORTEFEUILLE

Au cours du deuxième trimestre de 2013, Artis a fait l'acquisition de huit immeubles commerciaux et achevé la construction d'un immeuble, comme suit :

	Immeubles de bureaux		Commerces de détail		Immeubles industriels		Total	
	Nombre d'immeubles	Milliers de pi ² ¹	Nombre d'immeubles	Milliers de pi ² ¹	Nombre d'immeubles	Milliers de pi ² ¹	Nombre d'immeubles	Milliers de pi ² ¹
Portefeuille d'immeubles au 31 décembre 2012	49	7 499	59	4 279	112	11 597	220	23 375
Acquisitions – premier trimestre de 2013	1	106	1	91	1	119	3	316
Acquisitions – deuxième trimestre de 2013	5	700	1	165	2	202	8	1 067
Construction – deuxième trimestre de 2013	–	–	1	3	–	–	1	3
Portefeuille d'immeubles au 30 juin 2013	55	8 305	62	4 538	115	11 918	232	24 761

1. Selon la quote-part du total de la superficie locative détenue.

Acquisitions d'immeubles :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Date d'acquisition	Emplacement	Type d'immeuble	SLB ¹	Prix d'achat
220 Portage Avenue	1	30 avril 2013	Winnipeg, MB	Immeubles de bureaux	170 158	41 000 \$
Portefeuille Quarry Park	3	15 mai 2013	Calgary, AB	Immeubles de bureaux	282 327	154 840
1700 Broadway ² ASM America	1	22 mai 2013	Denver, CO	Immeubles de bureaux	394 151	49 000 US
Headquarters Building	1	4 juin 2013	Phoenix, AZ	Immeubles industriels	130 282	19 750 US
Cara Foods Building ³	–	5 juin 2013	Vaughan, ON	Immeubles de bureaux	100 398	21 000
Oakdale Village	1	10 juin 2013	Région métropolitaine des villes jumelles, MN	Commerces de détail	164 860	34 000 US
PTI Building	1	28 juin 2013	Edmonton, AB	Immeubles industriels	71 654	21 019

1. Superficie en pieds carrés de l'immeuble au moment de l'acquisition, avant les ajustements liés à quote-part du total de la superficie locative détenue.

2. Artis a acquis une participation de 50 % dans cette coentreprise.

3. Artis a acquis une participation de 50 % dans cet immeuble.

Artis a fait l'acquisition des huit immeubles commerciaux ci-dessus et de la participation restante de 50 % dans l'immeuble Cara Foods Building, pour un prix d'achat respectivement égal à 237 859 \$ et à 102 750 \$ US, ce qui représente un taux de capitalisation moyen pondéré de 6,5 %. Artis a également fait l'acquisition de deux parcelles de terrain destinées à l'aménagement, l'une située à Winnipeg, au Manitoba, pour un montant de 7 158 \$, et l'autre située dans la région métropolitaine des villes jumelles, au Minnesota, pour un montant de 2 683 \$ US. Les prix d'achat des immeubles et des terrains destinés à l'aménagement acquis ont été réglés au moyen des fonds en caisse et du produit d'emprunts hypothécaires nouveaux ou repris représentant au total respectivement 118 588 \$ et 34 375 \$ US. Après la conclusion de l'acquisition de Cara Foods Building, Artis a refinancé son emprunt hypothécaire existant, l'augmentant de 1 675 \$ sur une durée de 10 ans. Le taux d'intérêt moyen pondéré de ces emprunts est de 3,6 % par an et leur durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance est de neuf ans.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion – Deuxième trimestre de 2013
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Immeubles en construction achevés :

Au cours du deuxième trimestre de 2013, Artis a achevé la construction d'un immeuble de commerces de détail de 2 650 pi², situé à Nanaimo, en Colombie-Britannique. Cet immeuble est intégralement loué à The Great Canadian Oil Change Ltd., en vertu d'un bail de dix ans.

ACTIVITÉS DE FINANCEMENT

Prospectus préalable de base simplifié :

Le 15 juin 2012, la FPI a déposé un 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 débetures, 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 juin 2013, la FPI avait émis des parts ordinaires aux termes de deux placements pour un montant de 241 610 \$ et des parts privilégiées aux termes de trois placements pour un total de 186 250 \$ et de 75 000 \$ US en vertu de ce prospectus préalable de base simplifié.

Placement de parts ordinaires :

Le 9 mai 2013, en vertu du prospectus préalable de base simplifié, Artis a émis 10 424 750 parts ordinaires au prix de 16,55 \$ la part, pour un produit brut total revenant à Artis de 172 530 \$. Ce nombre comprend les 1 359 750 parts émises à l'exercice de l'option de surallocation des preneurs fermes.

Financement par emprunt et remboursements :

Au deuxième trimestre de 2013, Artis a remboursé deux emprunts hypothécaires venant à échéance d'un montant de 14 283 \$, y compris le solde du prêt hypothécaire financé par le vendeur sur Century Crossing III. Artis a obtenu un nouveau financement hypothécaire relativement à deux immeubles qui n'étaient pas grevés de charges auparavant, et a obtenu un refinancement à la hausse d'un emprunt hypothécaire, déduction faite des coûts de financement, pour un total de 9 383 \$.

DISTRIBUTIONS

Artis a versé des distributions totales de 36 402 \$ au deuxième trimestre de 2013 (69 739 \$ depuis le début de l'exercice) aux porteurs de parts, et une tranche de 5 129 \$ (9 413 \$ 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.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion – Deuxième trimestre de 2013
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES

En milliers, sauf les montants par part	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2013	2012	2013	2012
Produits	110 737 \$	86 835 \$	219 516 \$	168 967 \$
Bénéfice opérationnel net lié aux immeubles	71 739	57 381	143 255	110 223
Bénéfice de la période	71 302	78 320	148 879	154 076
Bénéfice de base par part ordinaire	0,56	0,74	1,21	1,55
Bénéfice dilué par part ordinaire	0,53	0,70	1,15	1,54
Distributions aux porteurs de parts ordinaires	33 048 \$	28 842 \$	64 126 \$	55 056 \$
Distributions par part ordinaire	0,27	0,27	0,54	0,54
Flux de trésorerie liés aux opérations	43 927 \$	33 329 \$	88 704 \$	62 877 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part	0,35	0,31	0,73	0,62
Flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements ¹	43 927	33 329	88 704	63 219
Flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements par part ¹	0,35	0,31	0,73	0,62
Flux de trésorerie liés aux opérations – ratio de distribution après ajustements ¹	77,1 %	87,1 %	74,0 %	87,1 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	37 420 \$	28 991 \$	76 284 \$	55 591 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part	0,30	0,27	0,63	0,56
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés – ratio de distribution	90,0 %	100,0 %	85,7 %	96,4 %

1. Le calcul tient compte des ajustements liés aux coûts de transaction.

Artis s'est activement livrée à l'acquisition d'immeubles au cours de 2012 et de 2013. Grâce à ces acquisitions, principalement, ainsi qu'à la croissance des produits tirés des immeubles comparables, les produits du deuxième trimestre de 2013 se sont accrus de 23 902 \$, ou 27,5 % (50 549 \$, ou 29,9 %, depuis le début de l'exercice), par rapport aux résultats du deuxième trimestre de 2012. Le bénéfice opérationnel net lié aux immeubles a progressé de 14 358 \$, ou 25,0 % (33 032 \$, ou 30,0 %, depuis le début de l'exercice), par rapport aux résultats du deuxième trimestre de 2012.

Les flux de trésorerie liés aux opérations ont augmenté de 10 598 \$, ou 31,8 %, par rapport au deuxième trimestre de 2012, et de 25 827 \$, ou 41,1 %, d'un exercice à l'autre. Ces augmentations sont surtout attribuables aux acquisitions réalisées en 2012 et en 2013. Les flux de trésorerie liés aux opérations dilués par part se sont accrus de 0,04 \$, ou 12,9 %, par rapport aux résultats du deuxième trimestre de 2012, et de 0,11 \$, ou 17,7 %, d'un exercice à l'autre. Les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ont augmenté de 10 598 \$, ou 31,8 %, par rapport au deuxième trimestre de 2012, et de 25 485 \$, ou 40,3 %, d'un exercice à l'autre. Les flux de trésorerie liés aux opérations dilués par part, après ajustements, ont augmenté de 0,04 \$, ou 12,9 % (0,11 \$, ou 17,7 %, depuis le début de l'exercice), par rapport au deuxième trimestre de 2012.

Les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ont progressé de 8 429 \$, ou 29,1 %, par rapport au deuxième trimestre de 2012, et de 20 693 \$, ou 37,2 %, d'un exercice à l'autre. Les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part se sont accrus de 0,03 \$, ou 11,1 % (0,07 \$, ou 12,5 %, depuis le début de l'exercice), par rapport au deuxième trimestre de 2012.

Par suite de l'émission de parts dans le cadre d'appels publics à l'épargne et de l'émission de parts aux termes du RRD, le nombre de parts de base en circulation pris en compte dans le calcul des flux de trésorerie liés aux opérations et des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés a considérablement augmenté. Cette augmentation a atténué l'incidence de la solide croissance des produits, du bénéfice opérationnel net des immeubles, des flux de trésorerie liés aux opérations et des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés sur les résultats par part.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion – Deuxième trimestre de 2013
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

ANALYSE DES RÉSULTATS OPÉRATIONNELS

PRODUITS ET BÉNÉFICE OPÉRATIONNEL NET LIÉ AUX IMMEUBLES

Les produits comprennent 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 deuxième trimestre de 2013, des ajustements de loyer de 1 326 \$ (2 766 \$ depuis le début de l'exercice) ont été comptabilisés de façon linéaire, contre 1 550 \$ (2 824 \$ depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2012.

Au deuxième trimestre de 2013, la FPI a comptabilisé un amortissement de 2 159 \$ (4 170 \$ depuis le début de l'exercice) en réduction des produits provenant des mesures incitatives à la prise à bail, contre 1 425 \$ (2 750 \$ depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2012.

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.

Revenus tirés de la résiliation de baux :

Les revenus tirés de la résiliation de baux visent les paiements reçus de locataires lorsque la FPI et le locataire conviennent de résilier le bail avant la date d'expiration prévue par le contrat. Les revenus tirés de la résiliation de baux sont courants dans le secteur immobilier, mais ils sont imprévisibles, et les changements d'une période à l'autre ne sont pas un indicateur des tendances. Au deuxième trimestre de 2013, les revenus tirés de la résiliation de baux ont totalisé 545 \$ (2 293 \$ depuis le début de l'exercice), contre 45 \$ (110 \$ depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2012.

ANALYSE DU BÉNÉFICE OPÉRATIONNEL NET LIÉ AUX IMMEUBLES COMPARABLES

La comparaison des immeubles comparables comprend seulement les immeubles de placement détenus le 1^{er} janvier 2012; elle exclut les immeubles cédés et les immeubles détenus en vue de la vente après le 1^{er} janvier 2012.

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2013	2012	2013	2012
Produits	80 441 \$	77 521 \$	160 798 \$	157 320 \$
Charges opérationnelles des immeubles	30 088	27 746	60 099	57 431
Bénéfice opérationnel net lié aux immeubles	50 353	49 775	100 699	99 889
Ajouter (déduire) les ajustements sans effet de trésorerie :				
Amortissement des mesures incitatives à la prise à bail	1 966	1 362	3 856	2 633
Ajustement de loyers de façon linéaire	(916)	(1 291)	(1 855)	(2 604)
Bénéfice opérationnel net lié aux immeubles moins les ajustements aux produits	51 403 \$	49 846 \$	102 700 \$	99 918 \$

Au deuxième trimestre de 2013, Artis a augmenté de 1 557 \$ (2 782 \$ depuis le début de l'exercice), ou 3,1 % (2,8 % depuis le début de l'exercice), son bénéfice opérationnel net lié aux immeubles, moins les ajustements des produits sans effet de trésorerie, par rapport au deuxième trimestre de 2012.

Les revenus tirés de la résiliation de baux de 235 \$ sont liés au départ de locataires importants qui ont mis un terme à leurs contrats de location au cours du deuxième trimestre de 2013 (1 938 \$ depuis le début de l'exercice). Ces revenus tirés de la résiliation de baux ont été exclus des produits aux fins du calcul du bénéfice lié aux immeubles comparables. Une partie de ces revenus tirés de la résiliation de baux ont été constatés dans les produits tirés des immeubles comparables, dès lors qu'ils couvrent le manque à gagner dans les produits en raison de l'inoccupation.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion – Deuxième trimestre de 2013
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Bénéfice opérationnel net lié aux immeubles comparables moins les ajustements aux produits par catégorie d'actifs :

	Trimestres clos les 30 juin				Semestres clos les 30 juin			
	2013	2012	Variation	Variation en %	2013	2012	Variation	Variation en %
Commerces de détail	14 243 \$	13 512 \$	731 \$	5,4 %	28 181 \$	26 760 \$	1 421 \$	5,3 %
Immeubles de bureaux	25 776	25 584	192	0,8 %	51 813	51 924	(111)	(0,2) %
Immeubles industriels	11 384	10 750	634	5,9 %	22 706	21 234	1 472	6,9 %
Total	51 403 \$	49 846 \$	1 557 \$	3,1 %	102 700 \$	99 918 \$	2 782 \$	2,8 %

Bénéfice opérationnel net lié aux immeubles comparables moins les ajustements aux produits par région :

	Trimestres clos les 30 juin				Semestres clos les 30 juin			
	2013	2012	Variation	Variation en %	2013	2012	Variation	Variation en %
Alberta	19 429 \$	18 465 \$	964 \$	5,2 %	38 658 \$	37 162 \$	1 496 \$	4,0 %
Colombie- Britannique	5 564	5 444	120	2,2 %	11 098	10 727	371	3,5 %
Manitoba	8 758	8 435	323	3,8 %	17 647	16 722	925	5,5 %
Ontario	5 871	6 148	(277)	(4,5) %	11 859	12 450	(591)	(4,7) %
Saskatchewan	3 517	3 423	94	2,7 %	6 963	6 803	160	2,4 %
Minnesota	6 137	6 006	131	2,2 %	12 403	12 103	300	2,5 %
Ailleurs aux États-Unis	2 127	1 925	202	10,5 %	4 072	3 951	121	3,1 %
Total	51 403 \$	49 846 \$	1 557 \$	3,1 %	102 700 \$	99 918 \$	2 782 \$	2,8 %

Comparaison des taux d'occupation des immeubles comparables :

Par région	2013	30 juin 2012	Par catégorie d'actifs	2013	30 juin 2012
	Alberta	97,2 %		98,1 %	Commerces de détail
Colombie-Britannique	95,1 %	94,7 %	Immeubles de bureaux	93,6 %	96,8 %
Manitoba	96,0 %	95,5 %	Immeubles industriels	96,4 %	93,8 %
Ontario	93,2 %	97,5 %		95,3 %	95,5 %
Saskatchewan	97,9 %	97,9 %			
Minnesota	92,4 %	89,8 %			
Ailleurs aux États-Unis	95,5 %	98,9 %			
Total	95,3 %	95,5 %			

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion – Deuxième trimestre de 2013
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

BÉNÉFICE OPÉRATIONNEL NET LIÉ AUX IMMEUBLES PAR CATÉGORIE D'ACTIFS

Au deuxième trimestre de 2013, les produits et le bénéfice opérationnel net lié aux immeubles ont augmenté pour tous les types d'actif compris dans le portefeuille par rapport au deuxième trimestre de 2012. Cette augmentation est principalement attribuable aux activités d'acquisition.

	Trimestres clos les 30 juin					
	2013			2012		
	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels
Produits	25 545 \$	58 944 \$	26 229 \$	21 324 \$	48 568 \$	16 887 \$
Charges opérationnelles des immeubles	7 183	22 796	9 019	6 259	17 843	5 352
Bénéfice opérationnel net lié aux immeubles	18 362 \$	36 148 \$	17 210 \$	15 065 \$	30 725 \$	11 535 \$
<i>Quote-part du bénéfice opérationnel net lié aux immeubles</i>	25,6 %	50,4 %	24,0 %	26,3 %	53,6 %	20,1 %

	Semestres clos les 30 juin					
	2013			2012		
	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels
Produits	51 120 \$	115 486 \$	52 849 \$	41 646 \$	93 446 \$	33 775 \$
Charges opérationnelles des immeubles	14 748	43 303	18 210	12 796	35 072	10 876
Bénéfice opérationnel net lié aux immeubles	36 372 \$	72 183 \$	34 639 \$	28 850 \$	58 374 \$	22 899 \$
<i>Quote-part du bénéfice opérationnel net lié aux immeubles</i>	25,4 %	50,4 %	24,2 %	26,2 %	53,0 %	20,8 %

BÉNÉFICE OPÉRATIONNEL NET LIÉ AUX IMMEUBLES PAR RÉGION

Au deuxième trimestre de 2013, les produits et le bénéfice opérationnel net lié aux immeubles ont augmenté dans toutes les régions par rapport au deuxième trimestre de 2012. Cette augmentation est principalement attribuable aux activités d'acquisition.

	Trimestre clos le 30 juin 2013						
	Canada					États-Unis	
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Minnesota	Autres
Produits	41 035 \$	10 260 \$	16 206 \$	15 011 \$	6 365 \$	14 955 \$	6 886 \$
Charges opérationnelles des immeubles	12 517	3 563	6 965	5 882	1 817	6 261	1 993
Bénéfice opérationnel net lié aux immeubles	28 518 \$	6 697 \$	9 241 \$	9 129 \$	4 548 \$	8 694 \$	4 893 \$
<i>Quote-part du bénéfice opérationnel net lié aux immeubles</i>	39,8 %	9,3 %	13,0 %	12,7 %	6,3 %	12,1 %	6,8 %

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion – Deuxième trimestre de 2013
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Trimestre clos le 30 juin 2012

	Canada					États-Unis	
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Minnesota	Autres
Produits	30 857 \$	9 195 \$	15 160 \$	10 353 \$	5 502 \$	10 211 \$	5 501 \$
Charges opérationnelles des immeubles	9 131	3 231	6 338	3 757	1 691	3 932	1 374
Bénéfice opérationnel net lié aux immeubles	21 726 \$	5 964 \$	8 822 \$	6 596 \$	3 811 \$	6 279 \$	4 127 \$
<i>Quote-part du bénéfice opérationnel net lié aux immeubles</i>	37,9 %	10,4 %	15,4 %	11,5 %	6,6 %	11,0 %	7,2 %

Semestre clos le 30 juin 2013

	Canada					États-Unis	
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Minnesota	Autres
Produits	79 364 \$	20 722 \$	31 719 \$	30 822 \$	12 782 \$	30 226 \$	13 820 \$
Charges opérationnelles des immeubles	24 091	7 087	13 432	11 269	3 705	12 728	3 949
Bénéfice opérationnel net lié aux immeubles	55 273 \$	13 635 \$	18 287 \$	19 553 \$	9 077 \$	17 498 \$	9 871 \$
<i>Quote-part du bénéfice opérationnel net lié aux immeubles</i>	38,6 %	9,5 %	12,8 %	13,7 %	6,3 %	12,2 %	6,9 %

Semestre clos le 30 juin 2012

	Canada					États-Unis	
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Minnesota	Autres
Produits	60 221 \$	17 933 \$	30 022 \$	20 997 \$	10 823 \$	20 486 \$	8 385 \$
Charges opérationnelles des immeubles	18 505	6 386	12 867	7 714	3 315	7 874	2 083
Bénéfice opérationnel net lié aux immeubles	41 716 \$	11 547 \$	17 155 \$	13 283 \$	7 508 \$	12 612 \$	6 302 \$
<i>Quote-part du bénéfice opérationnel net lié aux immeubles</i>	37,8 %	10,5 %	15,6 %	12,1 %	6,8 %	11,5 %	5,7 %

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion – Deuxième trimestre de 2013
(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 bénéfice opérationnel net lié aux immeubles de la FPI. Le taux d'occupation et les baux au 30 juin 2013 (excluant les immeubles actuellement en cours de réaménagement ou de construction ou qui ont été vendus depuis) et pour les quatre périodes précédentes se présentent comme suit :

Taux d'occupation par catégorie d'actifs

	% réservé au T2 2013 ¹		T2 2013	T1 2013	T4 2012	T3 2012	T2 2012
Commerces de détail	96,8 %	95,7 %	96,3 %	96,4 %	97,1 %	96,7 %	
Immeubles de bureaux	95,3 %	92,5 %	95,2 %	95,2 %	95,0 %	94,5 %	
Immeubles industriels	97,4 %	96,9 %	96,0 %	95,5 %	94,7 %	93,4 %	
Total du portefeuille	96,6 %	95,1 %	95,8 %	95,6 %	95,3 %	94,6 %	

Taux d'occupation par région

	% réservé au T2 2013 ¹		T2 2013	T1 2013	T4 2012	T3 2012	T2 2012
Canada :							
Alberta	97,5 %	94,4 %	95,9 %	96,9 %	97,0 %	96,1 %	
Colombie-Britannique	95,4 %	95,4 %	96,4 %	95,3 %	94,7 %	93,7 %	
Manitoba	96,9 %	95,9 %	96,4 %	96,6 %	93,5 %	94,5 %	
Ontario	97,5 %	95,7 %	96,7 %	96,4 %	96,6 %	96,1 %	
Saskatchewan	99,0 %	98,5 %	98,8 %	99,0 %	98,2 %	98,3 %	
États-Unis :							
Minnesota	94,4 %	94,1 %	93,6 %	92,3 %	92,4 %	89,8 %	
Ailleurs aux États-Unis	96,9 %	95,8 %	97,1 %	97,0 %	96,8 %	96,6 %	
Total du portefeuille	96,6 %	95,1 %	95,8 %	95,6 %	95,3 %	94,6 %	

1. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation et des baux signés relativement aux locaux vacants au 30 juin 2013.

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

Sommaire des renouvellements

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2013	2012	2013	2012
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement	598 165	247 412	1 331 588	898 102
Pourcentage d'augmentation du taux de location	10,0 %	3,5 %	8,6 %	0,6 %

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 – Deuxième trimestre de 2013
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Délais d'expiration des contrats de location par catégorie d'actifs (en pi²)¹

	Superficie actuellement inoccupée	Baux mensuels ²	2013	2014	2015	2016	2017 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux – superficie non réservée	392 916	68 299	209 611	602 808	726 198	625 005	4 786 489	7 411 326
Immeubles de bureaux – superficie réservée	226 913	–	604 713	34 095	27 807	–	–	893 528
Total – Immeubles de bureaux	619 829	68 299	814 324	636 903	754 005	625 005	4 786 489	8 304 854
Commerces de détail – superficie non réservée	146 566	45 733	52 255	323 871	423 185	522 740	2 603 712	4 118 062
Commerces de détail – superficie réservée	50 728	–	157 736	100 962	2 013	5 321	103 635	420 395
Total – Commerces de détail	197 294	45 733	209 991	424 833	425 198	528 061	2 707 347	4 538 457
Immeubles industriels – superficie non réservée	628 023	61 946	385 894	1 465 905	1 625 637	1 901 741	4 700 537	10 769 683
Immeubles industriels – superficie réservée	87 752	–	437 543	86 681	185 776	–	–	797 752
Total – Immeubles industriels	715 775	61 946	823 437	1 552 586	1 811 413	1 901 741	4 700 537	11 567 435
Total – superficie non réservée	1 167 505	175 978	647 760	2 392 584	2 775 020	3 049 486	12 090 738	22 299 071
Total – superficie réservée	365 393	–	1 199 992	221 738	215 596	5 321	103 635	2 111 675
Total	1 532 898	175 978	1 847 752	2 614 322	2 990 616	3 054 807	12 194 373	24 410 746

1. Selon la quote-part du total de la superficie locative détenue, à l'exclusion de l'immeuble Mid-City North, qui a été vendu le 15 juillet 2013.

2. Tient compte des prolongations et des renouvellements lorsqu'une durée de contrat n'a pas été négociée.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion – Deuxième trimestre de 2013
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Loyers en vigueur

Les loyers en vigueur correspondent aux taux de location réels en vigueur pour la superficie locative au 30 juin 2013. 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.

Loyers du marché par catégorie d'actifs¹

	2013	2014	2015	2016	2017 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux						
Loyers en vigueur	20,52 \$	18,79 \$	16,65 \$	19,17 \$	18,13 \$	18,38 \$
Loyers du marché	20,84	20,71	19,31	21,29	19,76	20,04
Variation	1,6 %	10,2 %	16,0 %	11,1 %	9,0 %	9,0 %
Incidence sur les produits ²	262 \$	1 223 \$	2 008 \$	1 325 \$	7 826 \$	12 644 \$
Commerces de détail						
Loyers en vigueur	20,53 \$	18,25 \$	14,90 \$	20,03 \$	17,62 \$	17,85 \$
Loyers du marché	22,49	20,26	16,25	22,41	18,53	19,15
Variation	9,5 %	11,0 %	9,0 %	11,9 %	5,2 %	7,3 %
Incidence sur les produits ²	411 \$	852 \$	570 \$	1 257 \$	2 488 \$	5 578 \$
Immeubles industriels						
Loyers en vigueur	5,58 \$	6,72 \$	5,77 \$	7,04 \$	6,96 \$	6,63 \$
Loyers du marché	6,06	6,93	5,95	7,81	7,24	6,99
Variation	8,7 %	3,1 %	3,1 %	10,8 %	4,0 %	5,3 %
Incidence sur les produits ²	399 \$	326 \$	321 \$	1 453 \$	1 302 \$	3 801 \$
Total du portefeuille						
Loyers en vigueur	13,86 \$	11,53 \$	9,81 \$	11,77 \$	13,71 \$	12,70 \$
Loyers du marché	14,44	12,45	10,78	13,09	14,66	13,67
Variation	4,2 %	8,0 %	9,9 %	11,2 %	6,9 %	7,6 %
Incidence sur les produits ²	1 072 \$	2 401 \$	2 899 \$	4 035 \$	11 616 \$	22 023 \$

1. Selon la quote-part du total de la superficie locative détenue, à l'exclusion de l'immeuble Mid-City North, qui a été vendu le 15 juillet 2013.

2. 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 juin 2013 étaient supérieurs de 7,6 % aux loyers en vigueur pour l'ensemble du portefeuille, comparativement à 8,9 % au 31 mars 2013. Les loyers du marché actuels pour les contrats de location expirant en 2013 et en 2014 sont supérieurs de 4,2 % et de 8,0 %, respectivement, aux loyers en vigueur. À long terme, le portefeuille d'immeubles de bureaux devrait continuer à apporter la contribution la plus élevée aux produits locatifs à long terme.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion – Deuxième trimestre de 2013
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Délais d'expiration des contrats de location par région (en pi²)¹

	Superficie actuellement inoccupée	Superficie louée mensuellement ²	2013	2014	2015	2016	2017 et par la suite	Total
Alberta – superficie non réservée	161 684	40 277	195 176	618 691	553 547	922 756	3 317 111	5 809 242
Alberta – superficie réservée	200 648	–	393 776	37 298	27 807	5 321	–	664 850
Total – Alberta	362 332	40 277	588 952	655 989	581 354	928 077	3 317 111	6 474 092
C.-B. - superficie non réservée	150 819	14 454	50 659	163 023	207 158	108 095	830 599	1 524 807
C.-B. - superficie réservée	–	–	164 473	51 373	–	–	100 046	315 892
Total – Colombie- Britannique	150 819	14 454	215 132	214 396	207 158	108 095	930 645	1 840 699
Manitoba - superficie non réservée	376 710	33 105	110 797	412 741	555 967	435 280	1 537 254	3 461 854
Manitoba - superficie réservée	59 030	–	135 397	104 038	2 013	–	1 068	301 546
Total – Manitoba	435 740	33 105	246 194	516 779	557 980	435 280	1 538 322	3 763 400
Ontario - superficie non réservée	98 721	17 686	81 725	424 026	454 727	642 280	1 990 913	3 710 078
Ontario - superficie réservée	69 926	–	119 724	–	–	–	–	189 650
Total – Ontario	168 647	17 686	201 449	424 026	454 727	642 280	1 990 913	3 899 728
Sask. - superficie non réservée	13 715	14 780	13 659	56 768	67 767	74 208	778 850	1 019 747
Sask. - superficie réservée	6 411	–	136 778	29 029	105 600	–	2 521	280 339
Total – Saskatchewan	20 126	14 780	150 437	85 797	173 367	74 208	781 371	1 300 086
Minnesota - superficie non réservée	323 344	50 368	179 178	678 318	874 060	848 305	2 460 623	5 414 196
Minnesota - superficie réservée	14 309	–	249 844	–	80 176	–	–	344 329
Total – Minnesota	337 653	50 368	429 022	678 318	954 236	848 305	2 460 623	5 758 525
Ailleurs aux États-Unis – superficie non réservée	42 512	5 308	16 566	39 017	61 794	18 562	1 175 388	1 359 147
Ailleurs aux États-Unis – superficie réservée	15 069	–	–	–	–	–	–	15 069
Total – Ailleurs aux États-Unis	57 581	5 308	16 566	39 017	61 794	18 562	1 175 388	1 374 216
Total – superficie non réservée	1 167 505	175 978	647 760	2 392 584	2 775 020	3 049 486	12 090 738	22 299 071
Total – superficie réservée	365 393	–	1 199 992	221 738	215 596	5 321	103 635	2 111 675
Total	1 532 898	175 978	1 847 752	2 614 322	2 990 616	3 054 807	12 194 373	24 410 746

1. Selon la quote-part du total de la superficie locative détenue, à l'exclusion de l'immeuble Mid-City North, qui a été vendu le 15 juillet 2013.

2. Tient compte des prolongations et des renouvellements lorsqu'une durée de contrat n'a pas été négociée.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion – Deuxième trimestre de 2013
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Loyers du marché par région¹

	2013	2014	2015	2016	2017 et par la suite	Total
Alberta						
Loyers en vigueur	21,61 \$	15,25 \$	13,34 \$	17,88 \$	17,82 \$	17,49 \$
Loyers du marché	21,06	17,32	16,14	19,85	19,68	19,24
Variation	(2,5) %	13,5 %	21,0 %	11,0 %	10,4 %	10,0 %
Incidence sur les produits ²	(324) \$	1 354 \$	1 627 \$	1 829 \$	6 156 \$	10 642 \$
Colombie-Britannique						
Loyers en vigueur	17,88 \$	20,20 \$	17,62 \$	21,11 \$	12,98 \$	15,63 \$
Loyers du marché	18,80	20,56	17,72	21,83	13,40	16,09
Variation	5,1 %	1,8 %	0,6 %	3,5 %	3,2 %	2,9 %
Incidence sur les produits ²	197 \$	78 \$	20 \$	79 \$	389 \$	763 \$
Manitoba						
Loyers en vigueur	9,55 \$	10,67 \$	10,16 \$	12,52 \$	12,93 \$	11,80 \$
Loyers du marché	11,11	11,68	11,28	14,70	13,53	12,83
Variation	16,3 %	9,6 %	11,0 %	17,4 %	4,7 %	8,8 %
Incidence sur les produits ²	384 \$	527 \$	624 \$	951 \$	933 \$	3 419 \$
Ontario						
Loyers en vigueur	8,38 \$	9,60 \$	8,02 \$	7,65 \$	10,03 \$	9,23 \$
Loyers du marché	10,36	9,94	8,37	9,28	10,56	9,99
Variation	23,7 %	3,6 %	4,4 %	21,2 %	5,3 %	8,2 %
Incidence sur les produits ²	399 \$	147 \$	160 \$	1 043 \$	1 059 \$	2 808 \$
Saskatchewan						
Loyers en vigueur	18,31 \$	17,60 \$	11,16 \$	20,22 \$	13,05 \$	14,15 \$
Loyers du marché	20,92	19,25	11,84	21,20	13,87	15,22
Variation	14,2 %	9,4 %	6,1 %	4,8 %	6,3 %	7,6 %
Incidence sur les produits ²	392 \$	142 \$	117 \$	73 \$	639 \$	1 363 \$
Minnesota						
Loyers en vigueur	4,21 \$	5,63 \$	5,52 \$	5,62 \$	8,49 \$	6,81 \$
Loyers du marché	4,43	5,75	5,58	5,65	9,09	7,13
Variation	5,4 %	2,2 %	1,0 %	0,4 %	7,0 %	4,7 %
Incidence sur les produits ²	97 \$	83 \$	52 \$	20 \$	1 462 \$	1 714 \$
États-Unis – Autres						
Loyers en vigueur	26,82 \$	23,40 \$	22,80 \$	23,83 \$	21,29 \$	21,53 \$
Loyers du marché	22,39	25,20	27,63	26,00	22,13	22,54
Variation	(16,5) %	7,7 %	21,2 %	9,1 %	3,9 %	4,7 %
Incidence sur les produits ²	(73) \$	70 \$	299 \$	40 \$	978 \$	1 314 \$
Total du portefeuille						
Loyers en vigueur	13,86 \$	11,53 \$	9,81 \$	11,77 \$	13,71 \$	12,70 \$
Loyers du marché	14,44	12,45	10,78	13,09	14,66	13,67
Variation	4,2 %	8,0 %	9,9 %	11,2 %	6,9 %	7,6 %
Incidence sur les produits ²	1 072 \$	2 401 \$	2 899 \$	4 035 \$	11 616 \$	22 023 \$

1. Selon la quote-part du total de la superficie locative détenue, à l'exclusion de l'immeuble Mid-City North, qui a été vendu le 15 juillet 2013.

2. 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 cinq États américains et se composent d'immeubles de bureaux, de commerces de détail et d'immeubles industriels. Au 30 juin 2013, les trois principaux segments qui composent le portefeuille de la FPI (par SLB) sont les immeubles industriels de la région métropolitaine des villes jumelles, les immeubles de bureaux de Calgary et les immeubles industriels de la RGT.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion – Deuxième trimestre de 2013
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Les immeubles industriels de la région métropolitaine des villes jumelles représentent 18,9 % du total du portefeuille en termes de SLB. Le taux d'inoccupation direct de ce marché des immeubles industriels, tel qu'il a été publié par CBRE, était de 5,8 % au 30 juin 2013, inchangé par rapport au taux enregistré au 31 mars 2013, et est assorti d'un taux d'occupation positif représentant une superficie de 634 613 pi² pour le trimestre. Selon CBRE, il s'agit du douzième 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 diminué, pour s'établir à 4,57 \$ le pi², en baisse comparativement à 4,72 \$ le pi² au 31 mars 2013. Le taux d'occupation de ce segment du portefeuille était de 95,4 % au 30 juin 2013, contre 94,0 % au 31 mars 2013. Artis a signé des baux relativement à 6,7 % des locaux vacants. En 2013, une superficie de 424 280 pi² pourra être relouée, soit 1,7 % de la SLB du portefeuille; des baux ont été signés relativement à 58,1 % des locaux qui deviennent vacants.

Les immeubles de bureaux de Calgary représentent 10,3 % 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 6,2 % au 30 juin 2013, en hausse par rapport à 5,7 % au 31 mars 2013. Au 30 juin 2013, le taux d'occupation des immeubles de bureaux d'Artis à Calgary était de 90,8 %, contre 95,5 % au 31 mars 2013. Artis a toutefois signé des baux relativement à 61,6 % des locaux vacants. En 2013, une superficie de 404 343 pi² pourra être relouée, soit 1,7 % de la SLB du portefeuille; 76,5 % de la superficie visée par des contrats a déjà été renouvelé ou fait l'objet de nouvelles ententes de location. Des contrats de location couvrant environ 48,4 % de la SLB des immeubles de bureaux de Calgary viendront à échéance en 2017 ou par la suite.

Délais d'expiration des contrats de location des immeubles de bureaux de Calgary (en pi²)¹

	Superficie actuellement inoccupée	Superficie louée mensuellement ²	2013	2014	2015	2016	2017 et par la suite	Total
Calgary – superficie non réservée	88 980	7 449	94 866	198 147	162 789	249 265	1 218 449	2 019 945
Calgary – superficie réservée	142 878	–	309 477	17 345	27 807	–	–	497 507
Total – Immeubles de bureaux de Calgary	231 858	7 449	404 343	215 492	190 596	249 265	1 218 449	2 517 452
Autres – superficie non réservée	303 936	60 850	114 745	404 661	563 409	375 740	3 568 040	5 391 381
Autres – superficie réservée	84 035	–	295 236	16 750	–	–	–	396 021
Total – Autres immeubles de bureaux	3	6	4	4	5	3	3,5	5,7

1. Selon la quote-part du total de la superficie locative détenue.

2. Tient compte des prolongations et des renouvellements lorsqu'une durée de contrat n'a pas été négociée.

Les loyers du marché présentés dans le tableau ci-après 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.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion – Deuxième trimestre de 2013
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Loyers du marché des immeubles de bureaux de Calgary¹

	2013	2014	2015	2016	2017 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux de Calgary						
Loyers en vigueur	25,35 \$	19,03 \$	15,66 \$	23,75 \$	20,54 \$	21,20 \$
Loyers du marché	24,17	23,12	22,17	24,31	24,01	23,83
Variation	(4,7) %	21,5 %	41,6 %	2,3 %	16,9 %	12,4 %
Incidence sur les produits ²	(480) \$	882 \$	1 240 \$	139 \$	4 223 \$	6 004 \$
Autres immeubles de bureaux						
Loyers en vigueur	15,76 \$	18,66 \$	16,98 \$	16,13 \$	17,30 \$	17,18 \$
Loyers du marché	17,57	19,47	18,35	19,29	18,31	18,42
Variation	11,5 %	4,3 %	8,0 %	19,6 %	5,8 %	7,2 %
Incidence sur les produits ²	742 \$	341 \$	768 \$	1 186 \$	3 603 \$	6 640 \$

1. Selon la quote-part du total de la superficie locative détenue.
2. 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 10,3 % du portefeuille d'Artis en termes de SLB. Selon un rapport sur le marché publié par Colliers International, le taux d'inoccupation des immeubles industriels dans la RGT était de 4,1 % au 30 juin 2013, en hausse comparativement à 3,9 % au 31 mars 2013. Le taux de location moyen net de ce marché a augmenté, pour s'établir à 4,88 \$ le pi², contre 4,86 \$ le pi² au trimestre précédent. Le taux d'occupation de ce segment du portefeuille était de 98,3 % au 30 juin 2013, contre 98,4 % au 31 mars 2013. Artis a signé des baux relativement à 41,3 % des locaux vacants. En 2013, une superficie de 158 401 pi² pourra être relouée, soit 0,6 % de la SLB du portefeuille; 60,2 % de la superficie visée a déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou d'une nouvelle entente de location.

CHARGES DU SIÈGE SOCIAL

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2013	2012	2013	2012
Frais comptables, frais juridiques et frais de consultation	440 \$	442 \$	725 \$	847 \$
Frais de société ouverte	289	304	661	609
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts	440	931	883	2 443
Salaires et avantages	537	589	1 049	1 243
Amortissement	140	88	228	176
Frais généraux et d'administration	508	703	1 141	1 187
Total des charges du siège social	2 354 \$	3 057 \$	4 687 \$	6 505 \$

Au deuxième trimestre de 2013, les charges du siège social se sont élevées à 2 354 \$ (4 687 \$ depuis le début de l'exercice), ou 2,1 % (2,1 % au depuis le début de l'exercice) des produits bruts, contre 3 057 \$ (6 505 \$ depuis le début de l'exercice), ou 3,5 % (3,8 % depuis le début de l'exercice) des produits bruts au deuxième trimestre de 2012.

La charge de rémunération fondée sur des parts comptabilisée au deuxième trimestre de 2013 s'élevait à 440 \$ (883 \$ depuis le début de l'exercice), contre 931 \$ (2 443 \$ depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2012. 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 de ses options sur parts 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. 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.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion – Deuxième trimestre de 2013
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

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, qui se sont établies à 25 308 \$ (49 949 \$ depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2013, ont augmenté de 2 204 \$ (5 140 \$ depuis le début de l'exercice) par rapport au deuxième trimestre de 2012, principalement en raison du financement hypothécaire additionnel obtenu dans le cadre des acquisitions réalisées en 2012 et en 2013. 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 juin 2013 était de 4,30 %, comparativement à 4,42 % au 31 décembre 2012. Le taux d'intérêt nominal moyen pondéré au 30 juin 2013 se chiffrait à 4,12 %, contre 4,23 % au 31 décembre 2012.

Au deuxième trimestre de 2013, Artis a comptabilisé des charges d'intérêts de 2 608 \$ (5 171 \$ depuis le début de l'exercice), comparativement à 2 876 \$ (6 160 \$ depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2012.

Pour le trimestre clos le 30 juin 2013, 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 2,77 fois (2,80 fois depuis le début de l'exercice).

BÉNÉFICE TIRÉ DE LA PARTICIPATION DANS DES COENTREPRISES

Au deuxième trimestre de 2013, Artis a comptabilisé un bénéfice tiré de la participation dans des coentreprises de 1 106 \$ (1 106 \$ depuis le début de l'exercice), comparativement à néant au deuxième trimestre de 2012 (néant depuis le début de l'exercice). Cette augmentation s'explique par l'acquisition du 1700 Broadway. Le bénéfice tiré de la participation dans des coentreprises comprend les produits tirés des coentreprises de la FPI, déduction faite des charges opérationnelles liées aux immeubles, de la charge d'intérêts et du profit lié à la juste valeur des immeubles de placement.

PROFIT 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 ou 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 deuxième trimestre de 2013, le profit lié à la juste valeur des immeubles de placement s'est établi à 29 035 \$ (63 859 \$ depuis le début de l'exercice), contre 51 990 \$ (108 861 \$ depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2012. Les variations de la juste valeur des immeubles de placement individuels 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 du deuxième trimestre de 2013 ont varié considérablement par rapport à celles du deuxième trimestre de 2012. Une compression du taux de capitalisation et des hausses de loyers du marché prévues dans certains segments composant le portefeuille ont été enregistrées au cours du deuxième trimestre de 2013 et ont contribué à l'augmentation de la juste valeur.

PERTE DE CHANGE

Au deuxième trimestre de 2013, la FPI détenait de la trésorerie, des dépôts et des débetures 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. Cela a donné lieu à une perte de change de 4 622 \$ (6 007 \$ depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2013, contre une perte de 2 777 \$ (2 123 \$ depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2012.

COÛTS DE TRANSACTION

Au cours du deuxième trimestre de 2013, des coûts de transaction de 3 589 \$ (5 072 \$ depuis le début de l'exercice) ont été comptabilisés en charges, contre 1 698 \$ (3 013 \$ depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2012. Les coûts de transaction sont principalement liés à l'acquisition d'immeubles de placement et de coentreprises.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion – Deuxième trimestre de 2013
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

PROFIT (PERTE) SUR INSTRUMENTS FINANCIERS

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. Au deuxième trimestre de 2013, la FPI a comptabilisé un profit latent sur l'ajustement de la juste valeur des swaps de taux d'intérêt en cours de 5 414 \$ (profit de 5 910 \$ depuis le début de l'exercice), contre une perte latente de 1 931 \$ (perte de 323 \$ depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2012. La FPI prévoit maintenir ces emprunts hypothécaires et ces swaps de taux d'intérêt jusqu'à leur échéance.

Au deuxième trimestre de 2013, la FPI a conclu un swap visant l'échange d'un montant de 25 000 \$ US contre des fonds libellés en dollars canadiens et a comptabilisé une perte latente de 743 \$ sur son swap de change.

AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL

Les autres éléments du résultat global comprennent le profit de change latent de 14 783 \$ comptabilisé au deuxième trimestre de 2013 (21 052 \$ depuis le début de l'exercice), contre 5 270 \$ (2 170 \$ depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2012. 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.

IMPÔT SUR LE RÉSULTAT

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.

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 du semestre clos le 30 juin 2013 et de l'exercice clos le 31 décembre 2012. En conséquence, la FPI ne comptabilise pas d'actifs ou de passifs d'impôt différé aux fins de l'impôt sur le revenu.

La filiale américaine de la FPI est une fiducie de placement immobilier aux fins de l'impôt sur les bénéfices 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. 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.

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.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion – Deuxième trimestre de 2013
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

	Trimestre clos le 30 juin 2013	Semestre clos le 30 juin 2013	Exercice clos le 31 décembre 2012	Exercice clos le 31 décembre 2011
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	40 505 \$	84 294 \$	135 920 \$	76 494 \$
Bénéfice net	71 302 \$	148 879 \$	340 339 \$	321 289 \$
Distributions déclarées	36 402 \$	69 739 \$	117 948 \$	87 183 \$
Excédent (insuffisance) des flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles par rapport aux distributions déclarées	4 103 \$	14 555 \$	17 972 \$	(10 689) \$
Excédent du bénéfice net par rapport aux distributions déclarées	34 900 \$	79 140 \$	222 391 \$	234 106 \$

Pour le trimestre clos le 30 juin 2013, les flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles ont été supérieurs de 4 103 \$ (14 555 \$ depuis le début de l'exercice) aux distributions déclarées, tandis que le bénéfice net a été supérieur de 34 900 \$ (79 140 \$ depuis le début de l'exercice) aux distributions déclarées.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion – Deuxième trimestre de 2013
(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		Semestres clos les	
	2013	2012	2013	2012
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	40 505 \$	27 147 \$	84 294 \$	57 591 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Amortissement des biens et du matériel	(140)	(88)	(228)	(176)
Amortissement d'emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	443	314	884	603
Ajustement de loyers de façon linéaire	1 326	1 550	2 766	2 824
Ajustement lié aux participations dans des coentreprises	421	–	421	–
Perte de change réalisée	1 648	1 134	1 263	1 301
Perte de change latente liée aux opérations aux États-Unis	(3 691)	(1 487)	(3 647)	(1 473)
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts	(440)	(931)	(883)	(2 443)
Accroissement de la composante passif des débetures convertibles	8	–	1	–
Accroissement des coûts de financement compris dans les charges d'intérêts	(797)	(616)	(1 606)	(1 235)
Charge au titre du régime à prestations définies	–	(215)	–	(431)
Coûts de transaction liés aux acquisitions	3 589	1 698	5 072	2 671
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail	3 241	2 646	7 157	4 188
Variation des éléments sans effet de trésorerie liés aux opérations	1 096	2 177	(1 334)	(543)
Distributions sur parts privilégiées	(3 354)	–	(5 613)	–
Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période	43 927 \$	33 329 \$	88 704 \$	62 877 \$
Ajouter :				
Coûts de transaction ¹	–	–	–	342
Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période après ajustements	43 927 \$	33 329 \$	88 704 \$	63 219 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part				
De base	0,36 \$	0,32 \$	0,75 \$	0,63 \$
Dilués	0,35 \$	0,31 \$	0,73 \$	0,62 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part après ajustements				
De base	0,36 \$	0,32 \$	0,75 \$	0,63 \$
Dilués	0,35 \$	0,31 \$	0,73 \$	0,62 \$
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :				
De base ²	121 467	105 468	118 277	99 563
Dilués ²	132 338	116 631	129 144	110 726

1. Les coûts de transaction réintégrés comprennent des honoraires ponctuels liés aux opérations touchant l'internalisation et le siège social.

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 utilisée dans le calcul des flux de trésorerie liés aux opérations.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion – Deuxième trimestre de 2013
(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 juin	
	2013	2012
Parts de base	121 467	105 468
Ajouter :		
Options ¹	276	–
Débetures ¹	10 595	11 163
Parts diluées	132 338	116 631

Rapprochement des flux de trésorerie liés aux opérations dilués

	Trimestres clos les 30 juin	
	2013	2012
Flux de trésorerie liés aux opérations	43 927 \$	33 329 \$
Ajouter :		
Options ¹	–	–
Débetures ¹	2 586	2 776
Flux de trésorerie liés aux opérations dilués	46 513 \$	36 105 \$

1. Les débetures de toutes les séries et les options ont eu un effet dilutif au deuxième trimestre de 2013. Les débetures de toutes les séries ont eu un effet dilutif au deuxième trimestre de 2012.

Rapprochement des parts ordinaires diluées :

	Semestres clos les 30 juin	
	2013	2012
Parts de base	118 277	99 563
Ajouter :		
Options ¹	272	–
Débetures ¹	10 595	11 163
Parts diluées	129 144	110 726

Rapprochement des flux de trésorerie liés aux opérations dilués :

	Semestres clos les 30 juin	
	2013	2012
Flux de trésorerie liés aux opérations	88 704 \$	62 877 \$
Ajouter :		
Options ¹	–	–
Débetures ¹	5 127	5 541
Flux de trésorerie liés aux opérations dilués	93 831 \$	68 418 \$

1. Les débetures de toutes les séries et les options ont eu un effet dilutif en 2013. Les débetures de toutes les séries ont eu un effet dilutif en 2012.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion – Deuxième trimestre de 2013
(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 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2013	2012	2013	2012
Bénéfice de la période	71 302 \$	78 320 \$	148 879 \$	154 076 \$
Ajouter l'amortissement des éléments suivants :				
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par le biais des produits	2 159	1 425	4 170	2 750
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	(29 035)	(51 990)	(63 859)	(108 861)
Perte de change	4 622	2 777	6 007	2 123
Coûts de transaction liés aux acquisitions	3 589	1 698	5 072	2 671
Ajustement lié aux placements dans des coentreprises	(685)	–	(685)	–
Perte (profit) latent(e) sur instruments financiers	(4 671)	1 099	(5 267)	10 118
Distributions sur parts privilégiées	(3 354)	–	(5 613)	–
Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période	43 927 \$	33 329 \$	88 704 \$	62 877 \$
Ajouter :				
Coûts de transaction ¹	–	–	–	342
Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période après ajustements	43 927 \$	33 329 \$	88 704 \$	63 219 \$

1. Les coûts de transaction réintégrés sont des honoraires ponctuels liés aux opérations touchant l'internalisation et le siège social.

Au deuxième trimestre de 2013, les flux de trésorerie liés aux opérations ont augmenté de 10 598 \$ (25 827 \$ depuis le début de l'exercice), ou 31,8 % (41,1 % depuis le début de l'exercice) par rapport au deuxième trimestre de 2012. Cette augmentation est surtout attribuable aux acquisitions réalisées en 2012 et en 2013. Cette augmentation des flux de trésorerie liés aux opérations est également attribuable aux revenus liés à résiliation de baux reçus de locataires au cours des deux premiers trimestres de 2013. Les flux de trésorerie liés aux opérations par part de base se sont accrus de 0,04 \$ (0,12 \$ depuis le début de l'exercice), ou 12,5 % (19,0 % depuis le début de l'exercice), par rapport au deuxième trimestre de 2012. Sur une base diluée, les flux de trésorerie liés aux opérations par part ont augmenté de 0,04 \$ (0,11 \$ depuis le début de l'exercice), ou 12,9 % (17,7 % depuis le début de l'exercice), par rapport au deuxième trimestre de 2012.

Au deuxième trimestre de 2013, les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ont augmenté de 10 598 \$ (25 485 \$ depuis le début de l'exercice), ou 31,8 % (40,3 % depuis le début de l'exercice), par rapport au deuxième trimestre de 2012. Les flux de trésorerie liés aux opérations par part de base ajustés ont augmenté de 0,04 \$ (0,12 \$ depuis le début de l'exercice), ou 12,5 % (19,0 % depuis le début de l'exercice). Les flux de trésorerie liés aux opérations par part dilués ajustés ont augmenté de 0,04 \$ (0,11 \$ depuis le début de l'exercice), ou 12,9 % (17,7 % depuis le début de l'exercice).

Par suite de l'émission de parts aux termes du RRD et de l'émission de parts dans le cadre d'appels publics à l'épargne, 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.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion – Deuxième trimestre de 2013
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS AJUSTÉS

Artis calcule les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés d'après les flux de trésorerie liés aux opérations pour la période, déduction faite des provisions pour les dépenses d'investissement et des frais de location normalisés, et excluant les ajustements de loyer comptabilisés sur une base linéaire et la charge de rémunération fondée sur des parts.

Les dépenses d'investissement réelles, qui ne génèrent pas de produits supplémentaires pas plus qu'ils ne sont recouvrables auprès des locataires au cours des périodes futures, peuvent fluctuer et sont imprévisibles. La provision appliquée au calcul des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés reflète la meilleure estimation de la direction en ce qui a trait aux dépenses d'investissement annuelles qui sont raisonnables à long terme, d'après la composition des catégories d'actifs ainsi que l'âge et la qualité des immeubles du portefeuille d'Artis.

Les frais de location réels, qui comprennent les améliorations locatives qui ne sont pas des investissements, les déductions relatives aux locataires et les commissions de location, peuvent également fluctuer de par leur nature. Les frais de location fluctuent selon la superficie en pieds carrés faisant l'objet de renouvellement de contrats de location, les taux établis à l'échéance, la capacité à retenir les locataires et les conditions du marché local pour une année donnée. La provision appliquée au calcul des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés reflète l'estimation de la direction en ce qui a trait aux frais de location normalisés à long terme, d'après la composition des catégories d'actifs et des locataires et des conditions sur les marchés ciblés par Artis.

Rapprochement des flux de trésorerie liés aux opérations et des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés

(en milliers, sauf les montants par part)	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2013	2012	2013	2012
Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période après ajustements	43 927 \$	33 329 \$	88 704 \$	63 219 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Réserve au titre des dépenses d'investissement	(1 121)	(656)	(1 940)	(1 279)
Réserve au titre des frais de location	(4 482)	(3 063)	(8 579)	(5 968)
Ajustements de loyers sur une base linéaire	(1 344)	(1 550)	(2 784)	(2 824)
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts	440	931	883	2 443
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés pour la période	37 420 \$	28 991 \$	76 284 \$	55 591 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part				
De base	0,31 \$	0,27 \$	0,65 \$	0,56 \$
Dilués	0,30 \$	0,27 \$	0,63 \$	0,56 \$

Les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés du deuxième trimestre de 2013 ont augmenté de 8 429 \$ (20 693 \$ depuis le début de l'exercice) ou 29,1 % (37,2 % depuis le début de l'exercice) par rapport au deuxième trimestre de 2012. Les flux de trésorerie liés aux opérations par part ajustés ont augmenté de 0,04 \$ (0,09 \$ depuis le début de l'exercice), ou 14,8 % (16,1 % depuis le début de l'exercice). Les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés dilués par part ont augmenté de 0,03 \$ (0,07 \$ depuis le début de l'exercice), ou 11,1 % (12,5 % depuis le début de l'exercice) par rapport au deuxième trimestre de 2012.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion – Deuxième trimestre de 2013
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE

ACTIF

	30 juin 2013	31 décembre 2012	Augmentation (diminution)
Actifs non courants :			
Immeubles de placement	4 721 352 \$	4 210 360 \$	510 992 \$
Participations dans des coentreprises	35 181	7 850	27 331
Autres actifs non courants	22 101	22 928	(827)
Actifs courants :			
Trésorerie, équivalents de trésorerie et trésorerie détenue en fiducie	48 637	57 313	(8 676)
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	64 355	58 963	5 392
Autres actifs courants	23 886	22 646	1 240
	4 915 512 \$	4 380 060 \$	535 452 \$

Immeubles de placement, immeubles de placement en cours de construction et immeubles de placement détenus en vue de la vente :

L'augmentation des immeubles de placement, des immeubles de placement en cours de construction et des immeubles de placement détenus en vue de la vente est attribuable aux éléments suivants :

	Immeubles de placement	Immeubles de placement en cours de construction	Immeubles de placement détenus en vue de la vente	Total
Solde au 31 décembre 2012	4 206 126 \$	4 234 \$	58 963 \$	4 269 323 \$
Ajouts :				
Acquisitions	76 680	–	–	76 680
Dépenses d'investissement	1 975	4 326	49	6 350
Frais de location	1 858	–	1	1 859
Reclassement des immeubles de placement	169	(169)	–	–
Profit de change	15 511	9	–	15 520
Ajustement de loyers de façon linéaire	1 426	–	14	1 440
Mesures incitatives à la prise à bail, déduction faite de l'amortissement	1 908	–	(3)	1 905
Profit lié à la juste valeur	33 810	274	740	34 824
Solde au 31 mars 2013	4 339 463	8 674	59 764	4 407 901
Ajouts :				
Acquisitions	305 052	–	–	305 052
Dépenses d'investissement	3 786	8 790	–	12 576
Frais de location	1 854	–	78	1 932
Reclassement des immeubles de placement	(7 724)	1 495	6 229	–
Profit de change	26 787	16	–	26 803
Ajustement de loyers de façon linéaire	1 311	–	15	1 326
Mesures incitatives à la prise à bail, déduction faite de l'amortissement	1 158	(7)	(69)	1 082
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur	30 720	(23)	(1 662)	29 035
Solde au 30 juin 2013	4 702 407	18 945	64 355	4 785 707

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion – Deuxième trimestre de 2013
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Acquisitions :

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 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2013	2012	2013	2012
Contrepartie en trésorerie	175 941 \$	255 605 \$	219 811 \$	299 283 \$
Contrepartie éventuelle	–	200	–	200
Dette à long terme, y compris les emprunts hypothécaires acquis supérieurs et inférieurs au marché, déduction faite des coûts de financement	129 111	222 778	161 921	289 927
Total	305 052 \$	478 583 \$	381 732 \$	589 410 \$

Dépenses d'investissement :

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. Au deuxième trimestre de 2013, les dépenses d'investissement ont totalisé 12 576 \$ (18 926 \$ depuis le début de l'exercice) contre 3 685 \$ (9 194 \$ depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2012. Au deuxième trimestre de 2013, les dépenses d'investissement se sont élevées à 8 790 \$ (13 116 \$ depuis le début de l'exercice). La tranche restante de 3 786 \$ (5 810 \$ depuis le début de l'exercice) au titre des dépenses d'investissement concerne principalement un projet de modernisation d'ascenseurs, la modernisation du système de chauffage, de ventilation et de climatisation, l'amélioration des parcs de stationnement ainsi que le remplacement de toitures. Une tranche d'environ 1 725 \$ (3 109 \$ depuis le début de l'exercice) de ces dépenses d'investissement est recouvrable auprès des locataires au cours de périodes futures.

Frais de location et mesures incitatives à la prise à bail :

Au deuxième trimestre de 2013, Artis a engagé, au titre de mesures incitatives à la prise à bail et des frais de location, des frais de 5 173 \$ (10 948 \$ depuis le début de l'exercice), contre 4 042 \$ (6 365 \$ depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2012. Les mesures incitatives à la prise à bail comprennent les coûts engagés pour apporter des améliorations locatives dont bénéficie principalement le locataire, ainsi que des montants alloués aux locataires. Les frais de location représentent essentiellement des commissions versées à des courtiers.

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2013	2012	2013	2012
Mesures incitatives à la prise à bail	3 241 \$	2 646 \$	7 157 \$	4 188 \$
Frais de location	1 932	1 396	3 791	2 177
Total	5 173 \$	4 042 \$	10 948 \$	6 365 \$

Profit de change :

Au deuxième trimestre de 2013, le profit de change sur les immeubles de placement s'est établie à 26 803 \$ (42 323 \$ depuis le début de l'exercice) en raison d'une fluctuation du taux de change du dollar américain par rapport au dollar canadien au cours de la période, lequel est passé de 1,0156 au 31 mars 2013 à 1,0512 au 30 juin 2013.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion – Deuxième trimestre de 2013
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement :

Au deuxième trimestre de 2013, la FPI a comptabilisé un profit lié à la juste valeur d'immeubles de placement de 29 035 \$ (63 859 \$ depuis le début de l'exercice), contre un profit de 51 990 \$ (108 861 \$ depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2012. Du 31 décembre 2012 au 30 juin 2013, la FPI a enregistré une compression d'environ 12 points de base de la moyenne pondérée des taux de capitalisation dans tout le portefeuille. En comparaison, du 31 décembre 2011 au 30 juin 2012, la FPI avait enregistré une compression d'environ 21 points de base de la moyenne pondérée des taux de capitalisation dans tout le portefeuille. Le profit lié à la juste valeur enregistré au deuxième trimestre de 2013 est essentiellement attribuable à une compression du taux de capitalisation dans le segment des immeubles de bureaux et celui du commerce de détail à Winnipeg, ainsi qu'à des hausses de loyers du marché dans le segment des immeubles industriels à Winnipeg et dans celui des immeubles de commerces de détail de la Saskatchewan.

Artis détermine la juste valeur des immeubles de placement, y compris les immeubles de placement détenus en vue de la vente, selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie ou 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. En vertu de la méthode globale de l'inscription à l'actif, le résultat pour la première année est stabilisé et inscrit à l'actif à un taux jugé approprié pour chaque immeuble de placement. Les immeubles de placement sont évalués à l'aide de taux de capitalisation se situant dans une fourchette de 5,25 % à 9,00 %. 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 juin 2013			31 décembre 2012		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Immeubles de bureaux :						
États-Unis	8,50 %	6,25 %	7,07 %	8,50 %	6,50 %	7,14 %
Canada	7,75 %	5,25 %	6,00 %	8,25 %	5,25 %	6,15 %
Immeubles de bureaux – Total	8,50 %	5,25 %	6,18 %	8,50 %	5,25 %	6,34 %
Immeubles industriels :						
États-Unis	8,00 %	6,50 %	7,18 %	8,00 %	6,50 %	7,10 %
Canada	7,75 %	5,75 %	6,45 %	8,00 %	5,75 %	6,59 %
Immeubles industriels – Total	8,00 %	5,75 %	6,67 %	8,00 %	5,75 %	6,74 %
Commerces de détail :						
États-Unis	9,00 %	6,00 %	7,40 %	9,00 %	6,25 %	7,37 %
Canada	7,50 %	5,50 %	6,27 %	7,25 %	5,50 %	6,42 %
Commerces de détail – Total	7,50 %	5,50 %	6,33 %	9,00 %	5,50 %	6,44 %
Total :						
Portefeuille aux États-Unis	9,00 %	6,00 %	7,14 %	9,00 %	6,25 %	7,13 %
Portefeuille au Canada	7,25 %	5,25 %	6,17 %	8,25 %	5,25 %	6,32 %
Total du portefeuille	9,00 %	5,25 %	6,33 %	9,00 %	5,25 %	6,46 %

Placements dans des coentreprises :

Au 30 juin 2013, la FPI détenait des placements de 35 181 \$ dans des coentreprises, contre 7 850 \$ au 31 décembre 2012. Cette augmentation découle principalement de l'acquisition par la FPI d'une participation de 50 % dans la coentreprise 1700 Broadway au deuxième trimestre de 2013.

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. Le solde impayé de tous les billets à recevoir s'élevait à 21 332 \$ au 30 juin 2013, comparativement à 23 875 \$ au 31 décembre 2012.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion – Deuxième trimestre de 2013
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Trésorerie et équivalents de trésorerie :

Au 30 juin 2013, la trésorerie et les équivalents de trésorerie de la FPI se chiffraient à 42 667 \$, contre 54 494 \$ au 31 décembre 2012. 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.

PASSIF

	30 juin 2013	31 décembre 2012	Augmentation (diminution)
Passifs non courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	2 024 305 \$	1 860 606 \$	163 699 \$
Débentures convertibles	187 299	182 344	4 955
Autres passifs non courants	80	76	4
Passifs courants :			
Partie à court terme des emprunts hypothécaires et des emprunts à payer	195 922	213 001	(17 079)
Dette bancaire	10 000	–	10 000
Autres passifs courants	76 043	74 177	1 866
	2 493 649 \$	2 330 204 \$	163 445 \$

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.

Le ratio des emprunts hypothécaires, autres emprunts et dette bancaire sur la valeur comptable brute d'Artis s'établissait à 45,4 % au 30 juin 2013, comparativement à 47,3 % au 31 décembre 2012.

	30 juin 2013	31 décembre 2012
GBV	4 916 446 \$	4 380 766 \$
Emprunts hypothécaires, autres emprunts et dette bancaire	2 230 227	2 073 607
Ratio des emprunts hypothécaires, autres emprunts et dette bancaire sur la valeur comptable brute	45,4 %	47,3 %
Passif lié aux actions privilégiées	80 \$	76 \$
Valeur comptable des débentures convertibles	187 299	182 344
Total de la dette à long terme et de la dette bancaire	2 417 606	2 256 027
Ratio total de la dette à long terme et de la dette bancaire sur la valeur comptable brute	49,2 %	51,5 %

La politique interne de la FPI consiste à maintenir un ratio de la dette totale sur 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 juin 2013, le ratio de la dette à long terme, de la dette bancaire et des parts privilégiées sur la valeur comptable brute s'établissait à 54,2 %.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion – Deuxième trimestre de 2013
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Emprunts hypothécaires et autres emprunts :

Financement hypothécaire :

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 deuxième trimestre de 2013, des remboursements sur le capital de 13 097 \$ (26 156 \$ depuis le début de l'exercice) ont été effectués, contre 9 438 \$ (18 379 \$ depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2012.

Au deuxième trimestre de 2013, la dette à long terme, y compris les emprunts hypothécaires souscrits à des taux supérieurs et inférieurs au marché, déduction faite des coûts de financement, contractée à l'acquisition d'immeubles de placement s'est établie à 129 111 \$ (161 921 \$ depuis le début de l'exercice). Au deuxième trimestre de 2013, Artis a remboursé deux emprunts hypothécaires venant à échéance d'un montant de 14 283 \$. Artis a obtenu de nouveaux financements hypothécaires relativement à deux propriétés qui n'étaient pas grevées de charges auparavant, et a refinancé un emprunt hypothécaire venant à échéance, déduction faite des coûts de financement, pour un total de 9 383 \$.

La durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance était de 4,6 ans au 30 juin 2013, en hausse par rapport à 4,4 ans au 31 décembre 2012.

Dette hypothécaire à taux variable :

La direction est d'avis qu'il est prudent de maintenir une certaine proportion de dette à taux variable dans le cadre de la gestion d'un portefeuille de titres de créance. La direction estime qu'à divers moments, une pondération de 5 % à 20 % en instruments à taux variable dans le portefeuille permet de tirer parti des faibles taux d'intérêt tout en maintenant le risque global à un niveau modéré. À l'exception de la ligne de crédit, l'intégralité de la dette à taux variable de la FPI consiste en une dette à terme et n'est pas remboursable à vue. La FPI peut conclure un refinancement ou des swaps de taux d'intérêt à tout moment et sans pénalité. La direction estime que les taux d'intérêt seront bas pendant un certain temps encore avant de commencer à augmenter progressivement, et prévoit réduire graduellement son exposition à la dette à taux variable au cours du prochain exercice, alors qu'elle entrevoit des pressions à la hausse sur les taux d'intérêt.

Au 30 juin 2013, la FPI avait une dette hypothécaire à taux variable de 499 530 \$, contre 529 660 \$ au 31 décembre 2012. La diminution de la dette hypothécaire à taux variable s'explique principalement par une diminution de 45 212 \$ découlant du refinancement d'un emprunt hypothécaire sur une propriété aux États-Unis, assorti du passage d'un taux variable à un taux fixe, contrebalancée par l'incidence du taux de change de 20 745 \$, et par des remboursements du capital d'emprunts de 5 663 \$ au cours de la période.

Au 30 juin 2013, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 173 331 \$ de la dette hypothécaire à taux variable (173 472 \$ au 31 décembre 2012). La tranche de la dette hypothécaire à taux variable qui n'est pas couverte par les swaps de taux d'intérêt représente un montant de 326 199 \$, ou 13,5 %, du total de la dette, excluant la dette bancaire.

Le montant de la dette hypothécaire à taux variable sur les immeubles aux États-Unis se chiffre à 340 355 \$ et comprend une tranche de 31 536 \$ couverte par un swap de taux d'intérêt. La direction estime que le fait de détenir une dette hypothécaire à taux variable aux États-Unis est particulièrement approprié, car celle-ci peut être remboursée en tout temps sans pénalité et qu'elle fournit une certaine souplesse dans l'éventualité où la FPI déciderait de se retirer du marché américain.

Après le 30 juin 2013, la FPI a conclu des swaps de taux d'intérêt relativement à six emprunts hypothécaires américains. Au 30 juin 2013, la dette hypothécaire à taux variable pro forma s'élevait à 562 024 \$. De ce montant, une tranche de 309 777 \$ est couverte par des swaps de taux d'intérêt. La dette hypothécaire à taux variable pro forma moins la tranche couverte par des swaps de taux d'intérêt est de 252 247 \$ ou 10,5 % du total de la dette, excluant la dette bancaire.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion – Deuxième trimestre de 2013
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Débetures convertibles :

Le tableau qui suit présente les trois séries de débetures convertibles en circulation d'Artis :

			30 juin 2013		31 décembre 2012		
Émission	Échéance	Taux d'intérêt nominal	Valeur comptable	Valeur nominale	Valeur comptable	Valeur nominale	
Série D	30 nov. 2007	30 nov. 2014	5,00 %	6 953	7 000	6 937	7 000
Série F	22 avr. 2010	30 juin 2020	6,00 %	84 963	86 170	84 896	86 170
Série G	21 avr. 2011	30 juin 2018	5,75 %	95 383	92 506	90 511	87 551
				187 299 \$	185 676 \$	182 344 \$	180 721 \$

La valeur comptable des débetures convertibles a augmenté de 4 955 \$ par rapport au 31 décembre 2012. Cette augmentation résulte principalement de la fluctuation du taux de change du dollar américain par rapport au dollar canadien à la fin de la période.

Autres passifs et dette bancaire :

Les autres passifs comprennent des dépôts de garantie donnés par des locataires, des loyers payés d'avance au 30 juin 2013, des créiteurs et des charges à payer, ainsi que des distributions d'un montant de 11 340 \$ à payer aux porteurs de parts au 30 juin 2013, ces distributions ayant été versées le 15 juillet 2013. La dette bancaire a trait au solde prélevé sur la facilité de crédit à terme renouvelable de la FPI. Au 30 juin 2013, un montant de 10 000 \$ avait été prélevé sur la facilité de crédit à terme renouvelable de la FPI. 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 150 788 \$ au 30 juin 2013.

CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres ont augmenté globalement de 372 007 \$ entre le 31 décembre 2012 et le 30 juin 2013. Cette augmentation découle principalement de l'émission de parts pour un montant de 272 080 \$ et d'un bénéfice de 148 879 \$ pour la période. Cette augmentation a été contrebalancée par des distributions de 70 764 \$ versées aux porteurs de parts.

SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT

Au deuxième trimestre de 2013, Artis a généré des flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles de 40 505 \$ (84 294 \$ 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 35 559 \$ (69 764 \$ depuis le début de l'exercice) et ont été utilisés pour les remboursements sur le capital d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts de 13 097 \$ (26 156 \$ depuis le début de l'exercice).

En 2013, un montant en trésorerie de 17 749 \$ (29 874 \$ depuis le début de l'exercice) a été affecté aux améliorations aux bâtiments, à des mesures incitatives à la prise à bail et aux frais de location, comparativement à 7 727 \$ (15 559 \$ depuis le début de l'exercice) en 2012.

Au 30 juin 2013, Artis disposait de 42 667 \$ 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 juin 2013, la FPI avait un solde de 10 000 \$ de montant prélevé 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 juin 2013.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion – Deuxième trimestre de 2013
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

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.

OBLIGATIONS CONTRACTUELLES

	Total	Moins de 1 an	De 1 an à 3 ans	De 4 à 5 ans	Plus de 5 ans
Dette bancaire	10 000 \$	10 000 \$	– \$	– \$	– \$
Créditeurs et autres passifs	50 199	50 199	–	–	–
Emprunts hypothécaires et emprunts à payer ¹	2 252 070	197 413	736 890	835 062	482 705
Débentures convertibles ²	185 676	–	7 000	92 506	86 170
Total	2 497 945 \$	257 612 \$	743 890 \$	927 568 \$	568 875 \$

1. Ce montant comprend les emprunts hypothécaires et les autres emprunts à payer compris dans les placements de la FPI dans des coentreprises.
2. En supposant que les débentures convertibles ne soient pas converties ni remboursées avant terme et qu'elles soient réglées en trésorerie à l'échéance.

Au 30 juin 2013, les obligations échéant à moins de un an comprenaient des créditeurs et autres passifs de 50 199 \$, la dette bancaire de 10 000 \$, des emprunts hypothécaires de 140 708 \$ et des remboursements sur le capital d'emprunts hypothécaires de 56 705 \$.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion – Deuxième trimestre de 2013
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES

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

	T2 2013	T1 2013	T4 2012	T3 2012	T2 2012	T1 2012	T4 2011	T3 2011
Produits	110 737 \$	108 779 \$	105 036 \$	98 466 \$	86 835 \$	82 132 \$	82 940 \$	78 427 \$
Charges opérationnelles des immeubles	38 998	37 263	38 379	34 937	29 454	29 290	30 779	29 316
	71 739	71 516	66 657	63 529	57 381	52 842	52 161	49 111
Autres produits (charges) :								
Charges du siège social	(2 354)	(2 333)	(2 884)	(2 604)	(3 057)	(3 448)	(3 306)	(2 663)
Charges d'intérêts	(25 308)	(24 641)	(24 764)	(24 711)	(23 104)	(21 705)	(21 943)	(21 336)
Produits d'intérêts	624	483	519	566	684	876	517	599
Bénéfice tiré de la participation dans des coentreprises	1 106	–	–	–	–	–	–	–
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	29 035	34 824	60 400	54 003	51 990	56 871	46 916	35 043
Profit à la cession d'immeubles de placement	–	–	637	–	–	–	–	481
Profit (perte) de change	(4 622)	(1 385)	(240)	4 759	(2 777)	654	1 941	(5 131)
Coûts de transaction	(3 589)	(1 483)	(1 511)	(4 130)	(1 698)	(1 315)	(4 439)	(1 684)
Profit (perte) sur instruments financiers	4 671	596	(89)	(3 874)	(1 099)	(9 019)	(15 815)	16 785
Économie (charge) d'impôt sur le résultat	–	–	–	–	–	–	10 707	(7 700)
Bénéfice de la période	71 302	77 577	98 725	87 538	78 320	75 756	66 739	63 505
Autres éléments du résultat global :								
Profit (perte) de change latent(e)	14 783	6 269	2 712	(9 538)	5 270	(3 100)	(2 967)	10 497
Bénéfice global pour la période	86 085 \$	83 846 \$	101 437 \$	78 000 \$	83 590 \$	72 656 \$	63 772 \$	74 002 \$
Bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires :								
De base	0,56 \$	0,65 \$	0,87 \$	0,79 \$	0,74 \$	0,81 \$	0,79 \$	0,76 \$
Dilué	0,53 \$	0,62 \$	0,81 \$	0,77 \$	0,70 \$	0,80 \$	0,79 \$	0,49 \$

Les activités d'acquisition et de cession ont influé sur la tendance trimestrielle des produits et du bénéfice opérationnel net lié aux immeubles. La direction prévoit une croissance additionnelle des produits et du bénéfice opérationnel net lié aux immeubles, à mesure que les acquisitions conclues en 2012 et en 2013 contribueront aux résultats opérationnels. Les profits liés à la juste valeur des immeubles de placement ont également influé sur le bénéfice et les montants par part.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion – Deuxième trimestre de 2013
(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)

	T2 2013	T1 2013	T4 2012	T3 2012	T2 2012	T1 2012	T4 2011	T3 2011
Bénéfice de la période	71 302 \$	77 577 \$	98 725 \$	87 538 \$	78 320 \$	75 756 \$	66 739 \$	63 505 \$
Ajouter l'amortissement des éléments suivants :								
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits	2 159	2 011	1 954	1 645	1 425	1 325	1 246	1 199
Perte (profit) latent(e) sur instruments financiers	(4 671)	(596)	89	3 874	1 099	9 019	15 917	(16 829)
Coûts de transaction liés aux acquisitions	3 589	1 483	1 511	4 130	1 698	973	449	1 677
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	(29 035)	(34 824)	(60 400)	(54 003)	(51 990)	(56 871)	(46 916)	(35 043)
Ajustement lié aux placements dans des coentreprises	(685)	–	–	–	–	–	–	–
Profit à la cession d'immeubles de placement	–	–	(637)	–	–	–	–	(481)
(Économie) charge d'impôt différé	–	–	–	–	–	–	(8 997)	6 817
Perte (profit) de change	4 622	1 385	240	(4 759)	2 777	(654)	(1 941)	5 131
Distributions sur parts privilégiées	(3 354)	(2 259)	(2 113)	(867)	–	–	–	–
Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période	43 927 \$	44 777 \$	39 369 \$	37 558 \$	33 329 \$	29 548 \$	26 497 \$	25 976 \$
Réintégrer :								
Coûts de transaction ¹	–	–	–	–	–	342	3 990	7
Charge (économie) d'impôt exigible	–	–	–	–	–	–	(1 710)	883
(Profit) perte sur les titres de capitaux propres	–	–	–	–	–	–	(102)	44
Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période après ajustements	43 927 \$	44 777 \$	39 369 \$	37 558 \$	33 329 \$	29 890 \$	28 675 \$	26 910 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part								
De base	0,36 \$	0,39 \$	0,35 \$	0,34 \$	0,32 \$	0,32 \$	0,31 \$	0,31 \$
Dilués	0,35 \$	0,38 \$	0,34 \$	0,33 \$	0,31 \$	0,31 \$	0,31 \$	0,30 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part après ajustements								
De base	0,36 \$	0,39 \$	0,35 \$	0,34 \$	0,32 \$	0,32 \$	0,34 \$	0,32 \$
Dilués	0,35 \$	0,38 \$	0,34 \$	0,33 \$	0,31 \$	0,31 \$	0,33 \$	0,31 \$
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :								
De base ²	121 467	115 050	110 947	109 993	105 468	93 657	84 172	83 380
Dilués ²	132 338	125 903	121 810	120 588	116 631	105 632	98 073	97 400

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.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion – Deuxième trimestre de 2013
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

	Trimestres clos les		Semestres clos	
	2013	30 juin 2012	2013	les 30 juin 2012
Frais d'acquisition	–	–	–	552
Frais de gestion des immeubles	80	81	160	161
Mobilier et agencements de bureau inscrits à l'actif	235	54	244	1 297
Matériel de bureau inscrit à l'actif	–	–	–	343
Commissions de renouvellement des baux inscrits à l'actif	18	152	25	188
Frais liés aux améliorations apportées aux bâtiments inscrits à l'actif	8 307	1 276	12 595	4 671
Mesures incitatives à la prise à bail inscrites à l'actif	148	51	681	411
Frais de consultation liés à l'évaluation des taxes foncières	22	6	22	188
Produits locatifs	(42)	(41)	(84)	(82)

Aux termes de conventions de gestion d'immeubles conclues avec Marwest Management Canada Ltd. (« Marwest Management »), la FPI a engagé des frais de gestion d'immeubles, des commissions de renouvellement des baux et des honoraires liés aux améliorations locatives pour trois propriétés qui lui appartiennent. Le montant à payer au 30 juin 2013 s'élevait à 27 \$ (26 \$ au 31 décembre 2012).

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, laquelle est arrivée à échéance le 31 décembre 2012. Le montant à payer au 30 juin 2013 était de néant (756 \$ au 31 décembre 2012).

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 juin 2013 s'élevait à 2 976 \$ (1 137 \$ au 31 décembre 2012).

La FPI a 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 juin 2013 s'élevait à 159 \$ (42 \$ au 31 décembre 2012). En 2012, la FPI a acheté de Marwest Management du mobilier et des agencements de bureau totalisant 1 243 \$ et du matériel de bureau totalisant 343 \$ par suite de l'internalisation des fonctions de gestion d'actifs et d'immeubles.

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 juin 2013 était de néant (néant au 31 décembre 2012).

La FPI perçoit des loyers de bureaux de Marwest Management.

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.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion – Deuxième trimestre de 2013
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

DONNÉES SUR LES PARTS EN CIRCULATION

Au 8 août 2013, le solde des parts en circulation s'établissait comme suit :

Parts en circulation au 30 juin 2013	125 998 798
Parts émises (RRD)	114 549
Parts émises à l'exercice d'options	14 500
Parts en circulation au 8 août 2013	<u>126 127 847</u>

Au 8 août 2013, 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	132 438	68 126
Options à 13,30 \$, émises le 10 septembre 2010	313 750	127 250
Options à 13,44 \$, émises le 15 octobre 2010	323 000	136 000
Options à 14,10 \$, émises le 17 juin 2011	1 029 500	508 000
Options à 16,36 \$, émises le 13 avril 2012	1 750 000	469 000
	<u>3 548 688</u>	<u>1 308 376</u>

Au 8 août 2013, 72 765 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.

Au 8 août 2013, 3 450 000 parts privilégiées de série A, 3 000 000 de parts privilégiées de série C, 4 000 000 de parts privilégiées de série E et 3 200 000 parts privilégiées de série G étaient en circulation.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion – Deuxième trimestre de 2013
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

PERSPECTIVES DE 2013

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 que dans la région du Grand Toronto, en Ontario, et sur des marchés choisis des États-Unis. Comme la proposition de valeur des occasions de placement aux États-Unis demeure intéressante et que les fondamentaux du marché immobilier continuent de s'améliorer, Artis pourrait augmenter la pondération de ses placements aux États-Unis au cours de l'exercice 2013.

Selon le rapport d'analyse économique globale de la Banque Scotia daté du 27 juin 2013, le PIB réel devrait connaître une croissance de 1,6 % au Canada en 2013. 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 1,8 % au Manitoba, de 2,8 % en Saskatchewan, de 2,9 % en Alberta, de 1,3 % en Colombie-Britannique et de 1,4 % en Ontario. Aux États-Unis, le PIB réel devrait croître de 1,8 % en 2013 et le taux de chômage d'un exercice à l'autre devrait passer de 8,2 % à 7,6 % en juin 2013. En ce qui a trait à la région métropolitaine des Twin Cities et à la région du Grand Phoenix, où sont concentrés les immeubles d'Artis aux États-Unis, le taux de chômage d'un exercice à l'autre devrait passer de 5,5 % à 4,9 % et de 7,3 % à 6,9 %, respectivement, au 30 juin 2013.

Les marchés des capitaux propres pour les FPI ont subi une légère correction depuis mai dernier, les investisseurs réagissant à la hausse des taux de financement à court et moyen termes. Les rendements offerts sur les placements dans les FPI restant cependant très prisés des investisseurs, la direction estime que les FPI pourront avoir accès à des capitaux propres pour le reste de 2013. Artis fait partie des rares FPI au Canada qui jouissent d'une cote de qualité supérieure et qui peuvent émettre des parts de fiducie, des titres de participation privilégiés et des débentures non garanties, ce qui fournit de la souplesse lorsque vient le temps d'accéder aux marchés financiers, selon la confiance et les préférences des investisseurs.

Les marchés de la dette demeurent très accessibles, bien que les rendements obligataires aient légèrement augmenté. La direction prévoit que les taux d'intérêt continueront de fluctuer légèrement à l'intérieur d'une fourchette de négociation basse, au rythme de hausses modérées des taux d'intérêt à long terme qui seront bien gérées et bien signalées par les banques centrales. Les taux d'intérêt actuellement en vigueur au Canada et aux États-Unis étant toujours bas, le contexte est encore favorable au prolongement de la durée d'un emprunt ou à la transformation d'un emprunt à taux variable en emprunt à taux fixe au moyen de swaps de taux d'intérêt, à des taux de financement à long terme très attrayants. L'objectif global de la direction pour 2013 consiste à réduire le pourcentage du total de la dette de la FPI qui est assortie d'un taux variable et qui n'est pas couverte.

DBRS a attribué une notation d'émetteur de BBB (faible) avec perspectives stables à la FPI Artis. DBRS a également attribué une notation de Pfd-3 (faible) avec perspectives stables aux parts privilégiées d'Artis. La direction s'attend à ce que la notation accordée par DBRS lui permette d'accéder plus facilement aux marchés des titres d'emprunt et des capitaux propres.

Les taux de capitalisation des biens commerciaux au Canada ont subi une compression au début de l'exercice, mais se sont stabilisés depuis le printemps. Aux États-Unis, certains marchés ont affiché une compression, mais de façon moins marquée, et les taux de capitalisation demeurent globalement supérieurs aux taux historiques. L'été de 2013 a été relativement calme dans le domaine des transactions immobilières d'envergure, les acheteurs et les vendeurs des deux côtés de la frontière étant vraisemblablement occupés à intégrer les modifications récentes de la courbe de rendement des obligations et l'incidence des coûts d'emprunt sur leurs prévisions en matière de rendement des placements. Le nombre d'occasions d'acquisition que pourrait saisir Artis diminuera légèrement à court terme; la direction compte cependant pouvoir conclure des acquisitions pour un montant d'environ 500 000 \$ au Canada et aux États-Unis d'ici la fin de 2013.

La direction prévoit que les fondamentaux du marché immobilier au Canada et aux États-Unis demeureront solides, avec des taux d'inoccupation et des loyers du marché qui afficheront une tendance à la hausse dans les marchés ciblés par Artis. La progression du rendement des immeubles d'Artis devrait être comparable aux prévisions de croissance modérée des marchés qu'elle cible. La croissance du bénéfice opérationnel net lié aux immeubles et du bénéfice opérationnel net lié aux immeubles comparable devrait, par conséquent, augmenter au cours de la deuxième moitié de 2013.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion – Deuxième trimestre de 2013
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

Au 30 juin 2013, Artis disposait de 42 667 \$ en trésorerie et équivalents de trésorerie, outre une ligne de crédit disponible de 70 000 \$. Les transactions réalisées après le 30 juin 2013 sont les suivantes :

- Le 15 juillet 2013, la FPI s'est départie de l'immeuble Mid City North, un immeuble industriel situé dans la région métropolitaine des Twin Cities, au Minnesota. L'immeuble a été vendu au prix de 6 295 \$.
- Le 29 juillet 2013, la FPI a émis 3 200 000 parts de fiducie privilégiées à taux rajusté et à dividendes cumulatifs de série G sur 5 ans, au prix de 25 \$ par part, pour un produit brut de 80 000 \$ (y compris 200 000 parts émises à l'exercice de l'option de surallocation des preneurs fermes). Les parts de série G donneront lieu au versement de distributions prioritaires cumulatives fixes de 1,25 \$ par part par année, au gré du conseil des fiduciaires.
- Le 31 juillet 2013, la FPI a fait l'acquisition du 161 Inverness, un immeuble situé à Denver, au Colorado, pour un prix d'achat de 71 000 \$ US, réglé au moyen de trésorerie et d'un nouveau financement hypothécaire sur 7 ans de 39 050 \$ US, assorti d'un taux fixe de 3,96 % par an. La FPI a la possibilité de prolonger de 3 ans la durée de l'emprunt hypothécaire.
- Après le 30 juin 2013, la FPI a obtenu pour Oakdale Village un nouveau financement hypothécaire de 7,5 ans, d'un montant de 20 400 \$ US. Un swap de taux d'intérêt de 3 ans a été conclu relativement à l'emprunt hypothécaire, afin que l'emprunt hypothécaire porte intérêt à un taux fixe de 2,80 % par année. La FPI a la possibilité de prolonger de 2,5 ans la durée de l'emprunt hypothécaire.
- Après le 30 juin 2013, la FPI a conclu des swaps de taux d'intérêt relativement à quatre emprunts hypothécaires d'un montant de 70 130 \$ US, dont le taux d'intérêt moyen pondéré est de 2,84 %.
- Après le 30 juin 2013, la FPI a remboursé l'intégralité du solde prélevé sur sa facilité de crédit.
- Après le 30 juin 2013, la FPI a réglé l'intégralité de ses contrats de swap de change en cours.
- La FPI a conclu une entente visant l'acquisition d'un immeuble situé en Arizona. Le prix d'achat de cet immeuble est de 38 600 \$ US. La FPI prévoit conclure l'acquisition en septembre 2013, et celle-ci sera financée au moyen d'une contrepartie en trésorerie et d'un nouveau financement hypothécaire.
- Des distributions de 0,09 \$ la part pour le mois de juillet 2013 ont été déclarées après le 30 juin 2013.

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 cinq 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 cela 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 REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion – Deuxième trimestre de 2013
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

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 surveillant étroitement 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 juin 2013, la FPI avait une dette à taux variable de 509 530 \$ (529 660 \$ au 31 décembre 2012). Au 30 juin 2013, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 173 331 \$ de la dette à taux variable (173 472 \$ au 31 décembre 2012). La FPI peut conclure des swaps de taux d'intérêt relativement à la dette à taux variable en tout temps afin de fixer le taux d'intérêt de façon efficace.

La FPI a un ratio des emprunts hypothécaires, des autres emprunts et de la dette bancaire sur la valeur comptable brute de 45,4 %, en baisse comparativement à 47,3 % au 31 décembre 2012. Une tranche d'environ 3,3 % des emprunts hypothécaires d'Artis vient à échéance en 2013, et une tranche de 11,9 % en 2014. La direction négocie actuellement avec divers prêteurs aux fins du renouvellement ou du refinancement des emprunts hypothécaires arrivant à échéance en 2013.

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 2 046 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance est de 4,9 années. La FPI tire approximativement 62,5 % de ses produits bruts des organismes nationaux ou gouvernementaux. 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 2012 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 3,0 G\$.

Liste des 20 principaux locataires selon les produits bruts

Locataire	% du total des produits bruts	Quote-part de la SLB (en milliers de pi ²)	% du total de la SLB	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
Manitoba Telecom Services Inc.	2,0 %	322	1,4 %	9,7
AMEC Americas Ltd. ¹	1,9 %	200	0,8 %	0,2
TransAlta Corporation	1,1 %	336	1,4 %	9,9
Shoppers Drug Mart	1,0 %	155	0,7 %	5,5
Home Depot	0,9 %	159	0,7 %	9,1
IHS Global Canada Ltd.	0,9 %	77	0,3 %	4,3
Sobeys	0,8 %	191	0,8 %	7,7
La Banque Toronto-Dominion	0,8 %	123	0,5 %	7,0
Canada Institute for Health Info	0,8 %	91	0,4 %	12,2
CB Richard Ellis, Inc.	0,8 %	118	0,5 %	4,6
CGI Sys & Mgmt Consultants, Inc.	0,8 %	64	0,3 %	2,4
Fairview Health Services	0,8 %	179	0,8 %	10,2
PMC Sierra, Inc. ¹	0,8 %	148	0,6 %	0,3
Cara Operations Limited	0,8 %	100	0,4 %	15,4
3M Canada Company	0,8 %	319	1,3 %	6,8
Q9 Networks, Inc.	0,7 %	35	0,1 %	3,2
Bell Canada	0,7 %	76	0,3 %	3,0
Birchcliff Energy	0,7 %	59	0,2 %	4,4
ABB, Inc.	0,7 %	318	1,3 %	1,4
Stantec Consulting, Ltd.	0,7 %	98	0,4 %	9,5
Total	18,5 %	3 168	13,2 %	6,6

1. Le locataire a exercé son droit de renouvellement.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion – Deuxième trimestre de 2013
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Organismes gouvernementaux locataires selon les produits bruts

Locataire	% du total des produits bruts	Quote-part de la SLB (en milliers de pi ²)	% du total de la SLB	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
Gouvernement fédéral	3,7 %	547	2,3 %	9,0
Gouvernements provinciaux	3,2 %	462	1,9 %	4,1
Organismes municipaux	0,5 %	118	0,5 %	14,6
Total	7,4 %	1 127	4,7 %	7,6

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

4,9

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					Immeubles de bureaux de Calgary seulement	États-Unis		Total
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Sask.	Ontario		Minnesota	Autres	
2013	2,4 %	0,9 %	1,0 %	0,6 %	0,8 %	1,7 %	1,8 %	0,1 %	7,6 %
2014	2,7 %	0,9 %	2,1 %	0,4 %	1,7 %	0,9 %	2,8 %	0,1 %	10,7 %
2015	2,4 %	0,8 %	2,3 %	0,7 %	1,9 %	0,8 %	3,9 %	0,3 %	12,3 %
2016	3,8 %	0,4 %	1,8 %	0,3 %	2,6 %	1,0 %	3,5 %	0,1 %	12,5 %
2017	2,0 %	0,8 %	1,6 %	0,8 %	2,4 %	0,9 %	2,8 %	1,2 %	11,6 %
2018	2,1 %	0,3 %	1,7 %	0,7 %	0,5 %	0,7 %	1,3 %	0,9 %	7,5 %
2019 et par la suite	9,5 %	2,7 %	3,0 %	1,7 %	5,3 %	3,3 %	6,0 %	2,7 %	30,9 %
Baux au mois	0,2 %	0,1 %	0,1 %	0,0 %	0,1 %	0,0 %	0,1 %	0,0 %	0,6 %
Locaux libres	1,5 %	0,3 %	0,6 %	0,1 %	0,7 %	1,0 %	1,4 %	0,2 %	4,8 %
Immeubles en cours de réaménagement	0,0 %	0,3 %	1,2 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,5 %
Total	26,6 %	7,5 %	15,4 %	5,3 %	16,0 %	10,3 %	23,6 %	5,6 %	100,0 %

Les biens immobiliers d'Artis sont situés dans cinq provinces canadiennes et cinq 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 la région métropolitaine des villes jumelles, les immeubles de bureaux de Calgary et les immeubles industriels de la RGT.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion – Deuxième trimestre de 2013
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

RISQUE FISCAL

Le 22 juin 2007, les règles relatives aux EIPD (décrites plus en détail précédemment à la rubrique « Économie 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 du semestre clos le 30 juin 2013 et de l'exercice clos le 31 décembre 2012. 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 juin 2013, Artis US Holdings, Inc. devait un montant de 122 939 \$ US sous forme de billets à payer à la FPI, montant qui est éliminé à la consolidation des états financiers.

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. d'effectuer les paiements sur les billets ou à la capacité de la FPI de verser des distributions à ses porteurs de parts.

RISQUE DE CHANGE

Comme la FPI détient des immeubles aux États-Unis, celle-ci est exposée au risque lié aux fluctuations des taux de change, qui peuvent avoir une incidence sur sa situation financière et sur 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 Artis 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.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion – Deuxième trimestre de 2013
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

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 2012.

CHANGEMENTS DE MÉTHODES COMPTABLES

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. La FPI évalue actuellement l'incidence de cette norme modifiée.

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. La FPI évalue actuellement l'incidence de cette nouvelle norme.

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 juin 2013.

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 juin 2013, 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 juin 2013.