



ARTIS

REIT

Rapport de gestion Troisième 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 – Troisième 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 périodes de neuf mois clos les 30 septembre 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 7 novembre 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 et cessions 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 – Troisième 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 – Troisième 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	6
FAITS SAILLANTS DU TROISIÈME TRIMESTRE DE 2013	10
Croissance du portefeuille	10
Activités de financement	11
Distributions	11
PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES	11
ANALYSE DES RÉSULTATS OPÉRATIONNELS	13
Produits et bénéfice opérationnel net liés aux immeubles	13
Analyse du bénéfice opérationnel net lié aux immeubles comparables	13
Bénéfice opérationnel net lié aux immeubles par catégorie d'actifs	15
Bénéfice opérationnel net lié aux immeubles par région	16
Taux d'occupation du portefeuille	17
Activités de location du portefeuille et délais d'expiration des contrats de location	18
Charges du siège social	23
Charges d'intérêts	24
Bénéfice tiré de la participation dans des coentreprises	24
(Perte) profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	24
Profit (perte) de change	24
Coûts de transaction	25
(Perte) profit sur instruments financiers	25
Autres éléments du résultat global	25
Impôt sur le résultat	25
Distributions	26
Flux de trésorerie liés aux opérations	26
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	30
ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE	31
Actif	31
Passif	34
Capitaux propres	36
SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT	36
Obligations contractuelles	37
SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES	38
TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES	40
DONNÉES SUR LES PARTS EN CIRCULATION	41
PERSPECTIVES DE 2013	42
Événements postérieurs à la date du bilan	43
RISQUES ET INCERTITUDES	43
Propriété des immeubles	43
Taux d'intérêt et financement par emprunt	43
Risque de crédit et répartition des locataires	44
Risque associé au renouvellement des contrats de location	45
Risque fiscal	45
Risque de change	46
Autres risques	46
ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES	46
CHANGEMENTS DE MÉTHODES COMPTABLES	46
CONTRÔLES ET PROCÉDURES	47
Contrôle interne à l'égard de l'information financière	47
Contrôles et procédures de communication de l'information	47

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion – Troisième 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 7 novembre 2013, il y avait 126 645 365 parts, 3 380 188 options, 13 650 000 parts privilégiées et 73 976 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

Les États-Unis représentent la plus importante économie et le plus gros marché immobilier au monde, et ils sont le principal partenaire commercial du Canada. L'économie américaine devrait arriver en tête des économies des pays du G7 en ce qui a trait à la croissance du PIB au cours des prochaines années, ce qui aura une incidence positive sur les fondamentaux du marché immobilier.

Au 30 septembre 2013, environ 22,1 % 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.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

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.

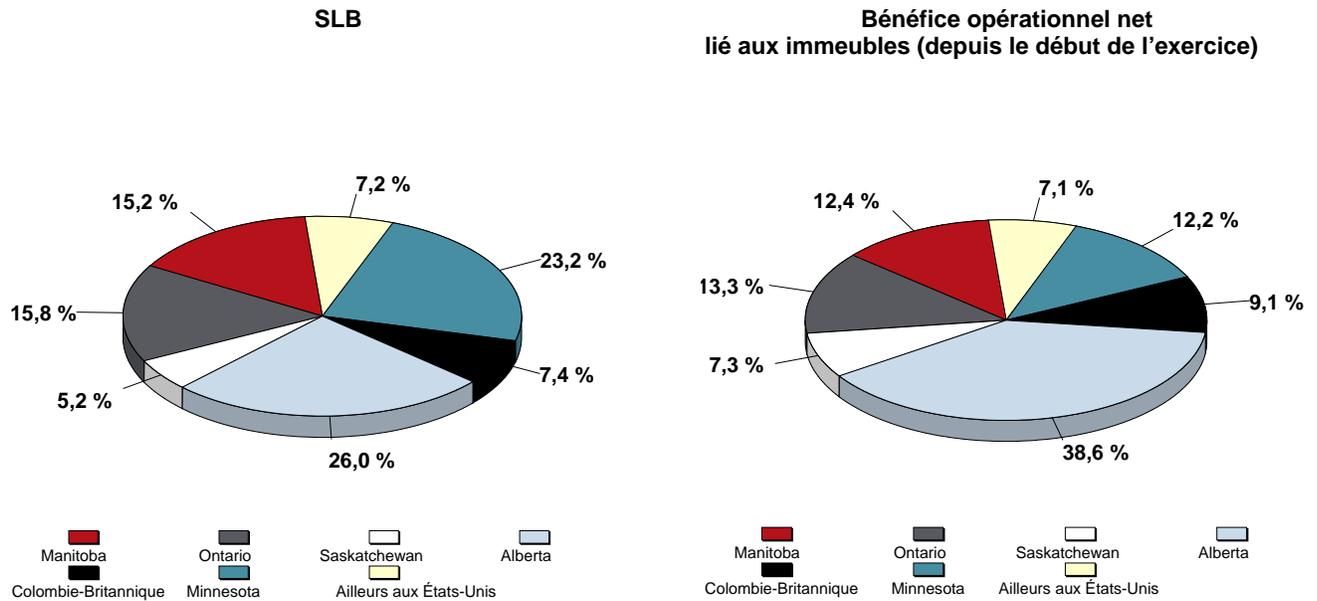
ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

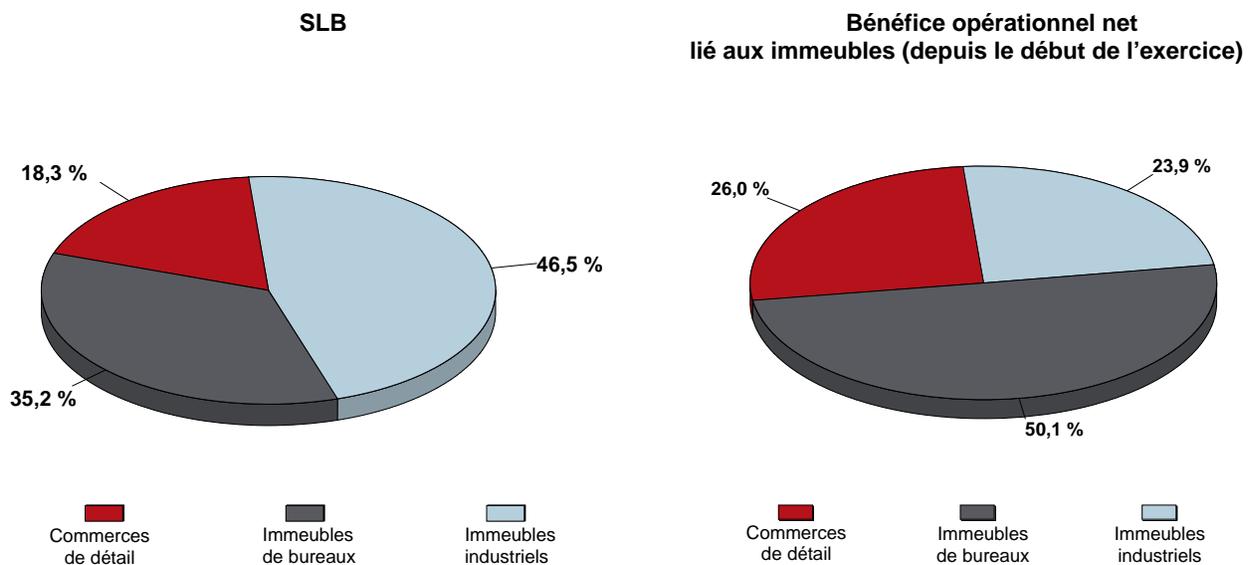
SOMMAIRE DU PORTEFEUILLE

Au 30 septembre 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).

Diversification par région



Diversification par catégorie d'actifs



ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

Portefeuille par catégorie d'actifs au 30 septembre 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 %	100,0 %	100,0 %
	Edmonton	Alberta	6	825	3,3 %	93,7 %	93,7 %
	Mississauga	Ontario	1	158	0,6 %	97,5 %	97,5 %
	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	8,4 %	98,5 %	98,9 %
	Winnipeg	Manitoba	25	1 363	5,5 %	95,2 %	96,8 %
Immeubles industriels – Total			76	6 217	25,1 %	97,5 %	98,0 %
Immeubles de bureaux							
	Burnaby	C.-B.	3	437	1,8 %	98,6 %	99,3 %
	Calgary	Alberta	20	2 527	10,2 %	94,8 %	95,6 %
	Edmonton	Alberta	1	48	0,2 %	86,8 %	86,8 %
	Mississauga	Ontario	2	242	1,0 %	87,4 %	92,2 %
	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 %	94,1 %	94,1 %
	Vancouver	C.-B.	2	174	0,7 %	96,5 %	96,5 %
	Vaughan	Ontario	1	100	0,4 %	100,0 %	100,0 %
	Winnipeg	Manitoba	8	1 469	5,8 %	94,5 %	95,5 %
Immeubles de bureaux – Total			45	6 303	25,5 %	95,1 %	95,9 %
Commerces de détail							
	Calgary	Alberta	6	477	1,9 %	97,8 %	98,4 %
	Coquitlam	C.-B.	1	82	0,3 %	92,3 %	92,3 %
	Cranbrook	C.-B.	1	288	1,2 %	94,9 %	95,3 %
	Delta	C.-B.	1	75	0,3 %	94,5 %	94,5 %
	Edmonton	Alberta	3	281	1,1 %	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 %	99,1 %	100,0 %
	Grande Prairie	Alberta	4	378	1,5 %	98,6 %	98,6 %
	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.	7	257	1,0 %	97,3 %	97,3 %
	Saskatoon	Sask.	3	218	0,9 %	97,4 %	97,4 %
	Spruce Grove	Alberta	2	203	0,8 %	97,4 %	97,4 %
	St. Albert	Alberta	1	21	0,1 %	100,0 %	100,0 %
	Vancouver	C.-B.	–	91	0,4 %	90,3 %	98,1 %
	Westbank / West Kelowna	C.-B.	3	433	1,7 %	99,8 %	99,8 %
	Whistler	C.-B.	1	32	0,1 %	92,8 %	92,8 %
	Winnipeg	Manitoba	5	533	2,1 %	96,7 %	96,8 %
Commerces de détail – Total			54	3 966	16,0 %	96,7 %	97,2 %
Total du portefeuille au Canada			175	16 486	66,6 %	96,4 %	97,0 %

1. Excluant les immeubles détenus en vue du 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 septembre 2013.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

Portefeuille par catégorie d'actifs au 30 septembre 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	18,6 %	95,3 %	95,9 %
	Phoenix	Arizona	2	229	0,9 %	100,0 %	100,0 %
Immeubles industriels – Total			32	4 846	19,5%	95,6 %	96,1 %
Immeubles de bureaux	Denver	Colorado	2	454	1,8 %	97,6 %	97,8 %
	Région métropolitaine des villes jumelles	Minnesota	4	867	3,5 %	86,3 %	86,6 %
	New Hartford	New York	1	123	0,5 %	100,0 %	100,0 %
	Phoenix	Arizona	5	871	3,5 %	93,6 %	95,3 %
	Tampa	Floride	1	107	0,4 %	100,0 %	100,0 %
Immeubles de bureaux – Total			13	2 422	9,7%	92,3 %	93,1 %
Commerces de détail	Région métropolitaine des villes jumelles	Minnesota	6	275	1,1 %	97,1 %	97,1 %
Total du portefeuille aux États-Unis			51	7 543	30,3%	94,6 %	95,2 %
Total – Canada et États-Unis			226	24 029	96,9%	95,8 %	96,4 %

1. Excluant les immeubles détenus en vue du 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 septembre 2013.

Immeubles détenus en vue du 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	100,0 %
Immeubles industriels	Winnipeg	Manitoba	1	37	0,1 %	8-30 Plymouth Street	43,8 %
Immeubles industriels	Winnipeg	Manitoba	1	197	0,8 %	1750 Inkster Blvd	0,0 %
Commerces de détail	Regina	Sask.	1	297	1,2 %	Victoria Square Shopping Centre	59,5 %
Immeubles détenus en vue du réaménagement – Total			6	765	3,1 %		41,3 %

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

Artis a achevé les travaux de démolition sur une superficie locative d'environ 38 000 pi² au 1595 Buffalo Place et commencera la construction de locaux d'entreposage de nouvelle génération dotés de plafonds plus élevés, d'un nouveau bureau d'accueil et d'espaces de chargement améliorés. L'achèvement de ce projet est prévu pour juin 2014. Le reste de l'immeuble, qui était de génération plus récente, demeure loué à un locataire d'envergure nationale.

L'immeuble du 27-81 Plymouth a récemment été classé dans les immeubles détenus en vue du réaménagement, lorsqu'un locataire qui occupait près de la moitié de l'immeuble a quitté les lieux. Artis a depuis négocié un engagement locatif pour la totalité des locaux vacants. Des rénovations sont en cours et l'immeuble sera entièrement occupé au 1^{er} novembre 2013.

Le Victoria Square Shopping Centre a été classé à titre d'occasion de réaménagement lors de la négociation fructueuse d'une entente de résiliation anticipée et des frais connexes avec Zellers Inc. Cette inoccupation offre une occasion de réaménager l'espace, qui fait l'objet d'un grand intérêt de la part d'un certain nombre de locataires d'envergure nationale bien connus. La location par anticipation des locaux liés à cette occasion de réaménagement est en cours.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

Nouveaux aménagements en cours

Artis possède une participation de 50 % dans le projet d'aménagement Centrepont. Les travaux de construction sont actuellement en cours et représentent une superficie locative projetée de 96 165 pi². L'achèvement des travaux est prévu pour septembre 2014.

Artis a presque terminé la construction d'un immeuble de commerces de détail d'environ 87 000 pi² sur des terrains excédentaires du Linden Ridge Shopping Centre. Ce nouvel immeuble a été entièrement loué à Marshalls, PetSmart, SportChek et Dollar Tree. SportChek et Dollar Tree ont pris possession de leurs locaux afin de commencer les travaux d'améliorations locatives, alors qu'Artis poursuit ses travaux en tant que locateur pour Marshalls et PetSmart. La prise d'effet de tous les contrats de location est prévue entre l'automne 2013 et le printemps 2014.

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. La première phase, soit l'aménagement d'une superficie de 63 757 pi² de la propriété, a été achevée et entièrement louée, tandis que la deuxième phase, soit l'aménagement d'une superficie d'environ 35 000 pi², est en cours et devrait se terminer au cours de l'été 2014.

Au cours du troisième trimestre de 2013, Artis a commencé la construction d'un immeuble industriel d'une superficie de 185 470 pi² sur une parcelle de terrain dans la région métropolitaine des villes jumelles, au Minnesota. La location de ce nouvel immeuble industriel est en cours et la construction devrait être achevée au quatrième trimestre de 2013.

Projets d'aménagement

Artis bénéficie d'une prolongation de six mois de l'accord d'exclusivité initial 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 à service complet de 15 étages comportant 220 chambres, 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 reliera également ce projet d'aménagement stratégique aux autres secteurs du centre-ville, notamment le centre CityPlace, le palais de justice, la Bibliothèque publique de la Ville de Winnipeg et le 360 Main Street. La valeur prévue du projet est de plus de 110 000 \$.

Au deuxième trimestre de 2013, Artis a acheté une parcelle de terrain de 11,93 acres adjacente au Linden Ridge Shopping Centre, un immeuble de commerces de détail à Winnipeg, au Manitoba, qui est également détenu par Artis. La location par anticipation des locaux liés à cette occasion d'aménagement est en cours, et ce site présente la possibilité d'aménager un immeuble d'environ 135 000 pi².

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

FAITS SAILLANTS DU TROISIÈME TRIMESTRE DE 2013

CROISSANCE DU PORTEFEUILLE

Au cours du troisième trimestre de 2013, Artis a acquis 2 immeubles commerciaux et a cédé 2 immeubles commerciaux, 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	50	7 510	58	4 279	112	11 595	220	23 384
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
Acquisitions – troisième trimestre de 2013	2	409	–	–	–	–	2	409
Cessions – troisième trimestre de 2013	–	–	–	–	(2)	(385)	(2)	(385)
Portefeuille d'immeubles au 30 septembre 2013	58	8 725	61	4 538	113	11 531	232	24 794

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	Quote-part de la SLB	Prix d'achat
161 Inverness	1	31 juillet 2013	Denver, Color.	Immeubles de bureaux	256 767	71 000 \$ US
North Scottsdale Corporate Center II	1	10 septembre 2013	Phoenix, Ariz.	Immeubles de bureaux	152 629	38 600 \$ US

Ces immeubles ont été acquis pour un prix d'achat total de 109 600 \$ US, ce qui représente un taux de capitalisation moyen pondéré de 6,2 %. L'immeuble 161 Inverness a été réglé au moyen des fonds en caisse et du produit d'un nouvel emprunt hypothécaire de sept ans d'un montant de 39 050 \$ US, qui porte intérêt à un taux fixe de 3,96 % par année. Cet immeuble est entièrement occupé et des hausses de loyer annuelles sont prévues jusqu'en 2025. L'immeuble North Scottsdale Corporate Center II a été réglé au moyen des fonds en caisse et du produit d'un nouvel emprunt hypothécaire de cinq ans d'un montant de 21 230 \$ US, qui porte intérêt à un taux fixe de 3,47 % par année. Cet immeuble est occupé à 94,6 % par divers locataires d'envergure nationale.

Cessions d'immeubles

Au cours du troisième trimestre de 2013, Artis a vendu deux immeubles industriels : un dans la région métropolitaine des villes jumelles, au Minnesota, et l'autre à Edmonton, en Alberta. Le produit de la vente de ces immeubles, déduction faite des coûts, s'est chiffré à 5 912 \$ US et à 5 360 \$, respectivement.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

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 débentures, de billets ou d'autres types de titres de créance et qui pourront être émis en séries; iv) des bons de souscription de parts; et v) des reçus de souscription visant l'achat de titres de fiducie. Au 30 septembre 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 quatre placements pour un total de 266 250 \$ et de 75 000 \$ US en vertu de ce prospectus préalable de base simplifié.

Placement de parts privilégiées

Le 29 juillet 2013, en vertu du prospectus préalable de base simplifié, Artis a émis 3 200 000 parts privilégiées de série G au prix de 25,00 \$ la part, pour un produit brut total revenant à Artis de 80 000 \$. Ce nombre comprenait les 200 000 parts émises à l'exercice de l'option de surallocation des preneurs fermes.

Financement par emprunt et remboursements

Au troisième trimestre de 2013, Artis a remboursé un emprunt hypothécaire venant à échéance d'un montant de 21 317 \$. Artis a obtenu de nouveaux financements hypothécaires relativement à trois propriétés qui n'étaient pas grevées de charges auparavant, déduction faite des coûts de financement, pour un total de 46 914 \$.

DISTRIBUTIONS

Artis a versé des distributions totales de 38 121 \$ au troisième trimestre de 2013 (107 860 \$ depuis le début de l'exercice) aux porteurs de parts, et une tranche de 5 513 \$ (14 926 \$ depuis le début de l'exercice) a été versée au moyen du réinvestissement des distributions, aux termes du régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts (le « RRD ») d'Artis.

PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES

En milliers, sauf les montants par part	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2013	2012	2013	2012
Produits	121 032 \$	98 466 \$	340 548 \$	267 433 \$
Bénéfice opérationnel net lié aux immeubles	78 607	63 529	221 862	173 752
Bénéfice de la période	48 978	87 538	197 857	241 614
Bénéfice de base par part ordinaire	0,36	0,79	1,56	2,34
Bénéfice dilué par part ordinaire	0,35	0,77	1,49	2,32
Distributions aux porteurs de parts ordinaires	34 095 \$	29 715 \$	98 221 \$	84 771 \$
Distributions par part ordinaire	0,27	0,27	0,81	0,81
Flux de trésorerie liés aux opérations	49 359 \$	37 558 \$	138 063 \$	100 435 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part	0,38	0,33	1,11	0,95
Flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements ¹	49 359	37 558	138 063	100 777
Flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements par part ¹	0,38	0,33	1,11	0,96
Flux de trésorerie liés aux opérations – ratio de distribution après ajustements ¹	71,1 %	81,8 %	73,0 %	84,4 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	42 018 \$	33 202 \$	118 302 \$	88 793 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part	0,33	0,30	0,96	0,85
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés – ratio de distribution	81,8 %	90,0 %	84,4 %	95,3 %

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

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 troisième trimestre de 2013 se sont accrus de 22 566 \$, ou 22,9 % (73 115 \$, ou 27,3 %, depuis le début de l'exercice), par rapport aux résultats du troisième trimestre de 2012. Le bénéfice opérationnel net lié aux immeubles a progressé de 15 078 \$, ou 23,7 % (48 110 \$, ou 27,7 %, depuis le début de l'exercice), par rapport aux résultats du troisième trimestre de 2012.

Les flux de trésorerie liés aux opérations ont augmenté de 11 801 \$, ou 31,4 %, par rapport au troisième trimestre de 2012, et de 37 628 \$, ou 37,5 %, d'un exercice à l'autre. Ces augmentations sont surtout attribuables aux acquisitions et à la hausse de la valeur des immeubles comparables en 2012 et en 2013, ainsi qu'aux revenus tirés de la résiliation de baux en 2013. Les flux de trésorerie liés aux opérations dilués par part se sont accrus de 0,05 \$, ou 15,2 %, par rapport aux résultats du troisième trimestre de 2012, et de 0,16 \$, ou 16,8 %, d'un exercice à l'autre. Les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ont augmenté de 11 801 \$, ou 31,4 %, par rapport au troisième trimestre de 2012, et de 37 286 \$, ou 37,0 %, d'un exercice à l'autre. Les flux de trésorerie liés aux opérations dilués par part, après ajustements, ont augmenté de 0,05 \$, ou 15,2 % (0,15 \$, ou 15,6 %, depuis le début de l'exercice), par rapport au troisième trimestre de 2012.

Les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ont progressé de 8 816 \$, ou 26,6 %, par rapport au troisième trimestre de 2012, et de 29 509 \$, ou 33,2 %, d'un exercice à l'autre. Les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part se sont accrus de 0,03 \$, ou 10,0 % (0,11 \$, ou 12,9 %, depuis le début de l'exercice), par rapport au troisième 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 – Troisième 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 troisième trimestre de 2013, des ajustements de loyer de 1 605 \$ (4 371 \$ depuis le début de l'exercice) ont été comptabilisés de façon linéaire, contre 1 089 \$ (3 913 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2012.

Au troisième trimestre de 2013, la FPI a comptabilisé un amortissement de 2 202 \$ (6 372 \$ depuis le début de l'exercice) en réduction des produits provenant des mesures incitatives à la prise à bail, contre 1 645 \$ (4 395 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième 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 troisième trimestre de 2013, les revenus tirés de la résiliation de baux ont totalisé 3 972 \$ (6 265 \$ depuis le début de l'exercice), contre 277 \$ (387 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième 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 après le 1^{er} janvier 2012.

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2013	2012	2013	2012
Produits	81 038 \$	78 789 \$	241 836 \$	236 109 \$
Charges opérationnelles des immeubles	30 941	29 842	91 040	87 273
Bénéfice opérationnel net lié aux immeubles	50 097	48 947	150 796	148 836
Ajouter (déduire) les ajustements sans effet de trésorerie :				
Amortissement des mesures incitatives à la prise à bail	2 116	1 549	5 972	4 182
Ajustement de loyers de façon linéaire	(853)	(1 029)	(2 708)	(3 633)
Bénéfice opérationnel net lié aux immeubles moins les ajustements aux produits	51 360 \$	49 467 \$	154 060 \$	149 385 \$

Au troisième trimestre de 2013, Artis a augmenté de 1 893 \$ (4 675 \$ depuis le début de l'exercice), ou 3,8 % (3,1 % 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 troisième trimestre de 2012.

Les revenus tirés de la résiliation de baux liés à des locataires importants, lesquels se sont établis à 1 190 \$ au troisième trimestre de 2013 (3 128 \$ depuis le début de l'exercice) comparativement à 85 \$ au deuxième trimestre de 2013 (85 \$ depuis le début de l'exercice), ont été exclus des produits aux fins du calcul du bénéfice lié aux immeubles comparables. La tranche qui couvre le manque à gagner dans les produits attribuable à l'inoccupation a été rajoutée aux produits aux fins du calcul du bénéfice lié aux immeubles comparables.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion – Troisième 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 septembre				Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			
	2013	2012	Variation	Variation en %	2013	2012	Variation	Variation en %
Commerces de détail	13 296 \$	12 668 \$	628 \$	5,0 %	41 477 \$	39 428 \$	2 049 \$	5,2 %
Immeubles de bureaux	26 473	26 079	394	1,5 %	78 286	78 003	283	0,4 %
Immeubles industriels	11 591	10 720	871	8,1 %	34 297	31 954	2 343	7,3 %
Total	51 360 \$	49 467 \$	1 893 \$	3,8 %	154 060 \$	149 385 \$	4 675 \$	3,1 %

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

	Trimestres clos les 30 septembre				Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			
	2013	2012	Variation	Variation en %	2013	2012	Variation	Variation en %
Alberta	20 239 \$	18 817 \$	1 422 \$	7,6 %	58 897 \$	55 979 \$	2 918 \$	5,2 %
Colombie-Britannique	5 559	5 372	187	3,5 %	16 657	16 099	558	3,5 %
Manitoba	8 631	8 635	(4)	0,0 %	26 278	25 357	921	3,6 %
Ontario	5 911	6 155	(244)	(4,0) %	17 770	18 605	(835)	(4,5) %
Saskatchewan	2 548	2 521	27	1,1 %	9 511	9 324	187	2,0 %
Minnesota	6 370	5 975	395	6,6 %	18 773	18 078	695	3,8 %
Ailleurs aux États-Unis	2 102	1 992	110	5,5 %	6 174	5 943	231	3,9 %
Total	51 360 \$	49 467 \$	1 893 \$	3,8 %	154 060 \$	149 385 \$	4 675 \$	3,1 %

Comparaison des taux d'occupation des immeubles comparables

Région	Aux 30 septembre		Catégorie d'actifs	Aux 30 septembre	
	2013	2012		2013	2012
Alberta	96,6 %	96,8 %	Commerces de détail	96,7 %	97,3 %
Colombie-Britannique	95,0 %	94,2 %	Immeubles de bureaux	93,7 %	94,9 %
Manitoba	95,2 %	96,0 %	Immeubles industriels	96,2 %	94,9 %
Ontario	96,2 %	96,4 %		95,3 %	95,4 %
Saskatchewan	98,0 %	97,6 %			
Minnesota	92,6 %	91,5 %			
Ailleurs aux États-Unis	95,5 %	98,9 %			
Total	95,3 %	95,4 %			

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

BÉNÉFICE OPÉRATIONNEL NET LIÉ AUX IMMEUBLES PAR CATÉGORIE D'ACTIFS

	Trimestres clos les 30 septembre					
	2013			2012		
	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels
Produits	29 662 \$	64 131 \$	27 217 \$	22 827 \$	54 823 \$	20 741 \$
Charges opérationnelles des immeubles	8 388	25 270	8 767	6 871	21 201	6 865
Bénéfice opérationnel net lié aux immeubles	21 274 \$	38 861 \$	18 450 \$	15 956 \$	33 622 \$	13 876 \$
<i>Quote-part du bénéfice opérationnel net lié aux immeubles</i>	27,1 %	49,4 %	23,5 %	25,1 %	53,0 %	21,9 %

	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre					
	2013			2012		
	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels
Produits	80 782 \$	179 617 \$	80 066 \$	64 473 \$	148 269 \$	54 516 \$
Charges opérationnelles des immeubles	23 136	68 573	26 977	19 667	56 273	17 741
Bénéfice opérationnel net lié aux immeubles	57 646 \$	111 044 \$	53 089 \$	44 806 \$	91 996 \$	36 775 \$
<i>Quote-part du bénéfice opérationnel net lié aux immeubles</i>	26,0 %	50,1 %	23,9 %	25,8 %	53,0 %	21,2 %

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

BÉNÉFICE OPÉRATIONNEL NET LIÉ AUX IMMEUBLES PAR RÉGION

Trimestre clos le 30 septembre 2013

	Canada					États-Unis	
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Minnesota	Autres
Produits	44 365 \$	10 237 \$	16 807 \$	15 721 \$	9 197 \$	16 202 \$	8 481 \$
Charges opérationnelles des immeubles	13 934	3 650	7 695	5 840	2 033	6 728	2 545
Bénéfice opérationnel net lié aux immeubles	30 431 \$	6 587 \$	9 112 \$	9 881 \$	7 164 \$	9 474 \$	5 936 \$
Quote-part du bénéfice opérationnel net lié aux immeubles	38,7 %	8,4 %	11,5 %	12,6 %	9,1 %	12,1 %	7,6 %

Trimestre clos le 30 septembre 2012

	Canada					États-Unis	
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Minnesota	Autres
Produits	37 206 \$	9 483 \$	15 484 \$	12 703 \$	5 650 \$	11 452 \$	6 413 \$
Charges opérationnelles des immeubles	12 264	3 197	6 324	4 856	1 742	4 522	2 032
Bénéfice opérationnel net lié aux immeubles	24 942 \$	6 286 \$	9 160 \$	7 847 \$	3 908 \$	6 930 \$	4 381 \$
Quote-part du bénéfice opérationnel net lié aux immeubles	39,3 %	9,9 %	14,4 %	12,4 %	6,2 %	10,9 %	6,9 %

Période de neuf mois close le 30 septembre 2013

	Canada					États-Unis	
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Minnesota	Autres
Produits	123 729 \$	30 959 \$	48 526 \$	46 543 \$	21 979 \$	46 428 \$	22 301 \$
Charges opérationnelles des immeubles	38 025	10 737	21 127	17 109	5 738	19 456	6 494
Bénéfice opérationnel net lié aux immeubles	85 704 \$	20 222 \$	27 399 \$	29 434 \$	16 241 \$	26 972 \$	15 807 \$
Quote-part du bénéfice opérationnel net lié aux immeubles	38,6 %	9,1 %	12,4 %	13,3 %	7,3 %	12,2 %	7,1 %

Période de neuf mois close le 30 septembre 2012

	Canada					États-Unis	
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Minnesota	Autres
Produits	97 427 \$	27 416 \$	45 506 \$	33 700 \$	16 473 \$	31 938 \$	14 798 \$
Charges opérationnelles des immeubles	30 769	9 583	19 191	12 570	5 057	12 396	4 115
Bénéfice opérationnel net lié aux immeubles	66 658 \$	17 833 \$	26 315 \$	21 130 \$	11 416 \$	19 542 \$	10 683 \$
Quote-part du bénéfice opérationnel net lié aux immeubles	38,3 %	10,3 %	15,1 %	12,2 %	6,6 %	11,3 %	6,2 %

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion – Troisième 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 signés au 30 septembre 2013 (excluant les immeubles actuellement détenus en vue du réaménagement et les nouveaux aménagements en cours) et pour les quatre périodes précédentes se présentent comme suit :

Taux d'occupation par catégorie d'actifs

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

Taux d'occupation par région

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

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

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

Sommaire des renouvellements

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2013	2012	2013	2012
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement	700 382	318 716	2 031 971	1 216 818
Pourcentage d'augmentation du taux de location	5,2 %	6,1 %	7,1 %	2,1 %

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.

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	427 285	45 701	149 717	511 800	875 345	666 383	5 440 550	8 116 781
Immeubles de bureaux – superficie réservée	66 823	–	343 731	119 239	55 052	–	23 843	608 688
Total – Immeubles de bureaux	494 108	45 701	493 448	631 039	930 397	666 383	5 464 393	8 725 469
Commerces de détail – superficie non réservée	240 213	36 198	44 093	253 005	417 608	532 958	2 623 109	4 147 184
Commerces de détail – superficie réservée	17 431	–	94 229	155 384	2 490	5 321	116 181	391 036
Total – Commerces de détail	257 644	36 198	138 322	408 389	420 098	538 279	2 739 290	4 538 220
Immeubles industriels – superficie non réservée	643 020	56 094	187 166	1 442 606	1 666 716	1 984 581	4 804 693	10 784 876
Immeubles industriels – superficie réservée	92 604	–	365 992	101 308	185 776	–	–	745 680
Total – Immeubles industriels	735 624	56 094	553 158	1 543 914	1 852 492	1 984 581	4 804 693	11 530 556
Total – superficie non réservée	1 310 518	137 993	380 976	2 207 411	2 959 669	3 183 922	12 868 352	23 048 841
Total – superficie réservée	176 858	–	803 952	375 931	243 318	5 321	140 024	1 745 404
Total	1 487 376	137 993	1 184 928	2 583 342	3 202 987	3 189 243	13 008 376	24 794 245

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.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion – Troisième 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 septembre 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	19,63 \$	18,64 \$	18,37 \$	18,95 \$	18,56 \$	18,64 \$
Loyers du marché	19,67	20,51	20,39	21,08	20,00	20,15
Variation	0,2 %	10,0 %	11,0 %	11,2 %	7,7 %	8,1 %
Incidence sur les produits ²	17 \$	1 181 \$	1 876 \$	1 420 \$	7 825 \$	12 319 \$
Commerces de détail						
Loyers en vigueur	19,11 \$	18,34 \$	14,84 \$	20,13 \$	18,28 \$	18,21 \$
Loyers du marché	21,08	20,37	16,13	22,45	19,08	19,41
Variation	10,3 %	11,1 %	8,7 %	11,5 %	4,4 %	6,6 %
Incidence sur les produits ²	273 \$	830 \$	541 \$	1 248 \$	2 188 \$	5 080 \$
Immeubles industriels						
Loyers en vigueur	5,56 \$	6,77 \$	5,78 \$	7,05 \$	7,05 \$	6,71 \$
Loyers du marché	5,62	6,87	5,91	7,85	7,28	7,00
Variation	1,0 %	1,4 %	2,2 %	11,3 %	3,3 %	4,3 %
Incidence sur les produits ²	31 \$	144 \$	240 \$	1 579 \$	1 110 \$	3 104 \$
Total du portefeuille						
Loyers en vigueur	13,00 \$	11,50 \$	10,62 \$	11,75 \$	14,25 \$	13,03 \$
Loyers du marché	13,27	12,33	11,45	13,08	15,11	13,92
Variation	2,1 %	7,3 %	7,8 %	11,3 %	6,0 %	6,8 %
Incidence sur les produits ²	321 \$	2 155 \$	2 657 \$	4 247 \$	11 123 \$	20 503 \$

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.

D'après les estimations, les loyers du marché au 30 septembre 2013 étaient supérieurs de 6,8 % aux loyers en vigueur pour l'ensemble du portefeuille, comparativement à 7,6 % au 30 juin 2013. Les loyers du marché actuels pour les contrats de location expirant en 2013 et en 2014 sont, d'après les estimations, supérieurs de 2,1 % et de 7,3 %, 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 – Troisième 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	Baux mensuels ²	2013	2014	2015	2016	2017 et par la suite	Total
Alberta – superficie non réservée	196 184	36 621	101 442	581 556	697 964	943 720	3 539 427	6 096 914
Alberta – superficie réservée	27 213	–	159 280	64 727	55 052	5 321	38 910	350 503
Total – Alberta	223 397	36 621	260 722	646 283	753 016	949 041	3 578 337	6 447 417
C.-B. – superficie non réservée	139 568	15 254	32 677	137 211	209 279	118 861	855 376	1 508 226
C.-B. – superficie réservée	11 340	–	143 894	77 185	–	–	100 046	332 465
Total – Colombie-Britannique	150 908	15 254	176 571	214 396	209 279	118 861	955 422	1 840 691
Manitoba – superficie non réservée	385 880	28 385	41 544	347 621	568 979	450 023	1 589 381	3 411 813
Manitoba – superficie réservée	74 790	–	107 497	165 891	2 490	–	1 068	351 736
Total – Manitoba	460 670	28 385	149 041	513 512	571 469	450 023	1 590 449	3 763 549
Ontario – superficie non réservée	90 193	17 047	54 174	429 462	458 313	724 759	2 048 123	3 822 071
Ontario – superficie réservée	19 910	–	57 747	–	–	–	–	77 657
Total – Ontario	110 103	17 047	111 921	429 462	458 313	724 759	2 048 123	3 899 728
Sask. – superficie non réservée	133 028	11 203	7 801	20 604	67 767	74 208	745 680	1 060 291
Sask. – superficie réservée	–	–	69 002	65 193	105 600	–	–	239 795
Total – Saskatchewan	133 028	11 203	76 803	85 797	173 367	74 208	745 680	1 300 086
Minnesota – superficie non réservée	315 074	26 584	123 304	674 125	901 089	852 236	2 503 927	5 396 339
Minnesota – superficie réservée	27 291	–	252 421	2 935	80 176	–	–	362 823
Total – Minnesota	342 365	26 584	375 725	677 060	981 265	852 236	2 503 927	5 759 162
Ailleurs aux États-Unis – superficie non réservée	50 591	2 899	20 034	16 832	56 278	20 115	1 586 438	1 753 187
Ailleurs aux États-Unis – superficie réservée	16 314	–	14 111	–	–	–	–	30 425
Total – Ailleurs aux États-Unis	66 905	2 899	34 145	16 832	56 278	20 115	1 586 438	1 783 612
Total – superficie non réservée	1 310 518	137 993	380 976	2 207 411	2 959 669	3 183 922	12 868 352	23 048 841
Total – superficie réservée	176 858	–	803 952	375 931	243 318	5 321	140 024	1 745 404
Total	1 487 376	137 993	1 184 928	2 583 342	3 202 987	3 189 243	13 008 376	24 794 245

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.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion – Troisième 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	22,29 \$	15,63 \$	16,39 \$	17,94 \$	18,34 \$	17,92 \$
Loyers du marché	21,68	17,37	18,44	19,87	19,91	19,54
Variation	(2,7) %	11,2 %	12,5 %	10,8 %	8,6 %	9,0 %
Incidence sur les produits ²	(158) \$	1 127 \$	1 546 \$	1 833 \$	5 645 \$	9 993 \$
Colombie-Britannique						
Loyers en vigueur	17,90 \$	20,21 \$	17,82 \$	20,48 \$	13,14 \$	15,65 \$
Loyers du marché	18,76	20,56	17,67	21,50	13,53	16,07
Variation	4,8 %	1,7 %	(0,8) %	5,0 %	3,0 %	2,6 %
Incidence sur les produits ²	152 \$	75 \$	(31) \$	122 \$	374 \$	692 \$
Manitoba						
Loyers en vigueur	10,96 \$	10,61 \$	10,09 \$	12,39 \$	12,95 \$	11,91 \$
Loyers du marché	11,89	11,62	11,15	14,47	13,56	12,88
Variation	8,5 %	9,5 %	10,5 %	16,8 %	4,7 %	8,1 %
Incidence sur les produits ²	138 \$	518 \$	606 \$	935 \$	975 \$	3 172 \$
Ontario						
Loyers en vigueur	9,82 \$	9,61 \$	8,02 \$	7,76 \$	10,16 \$	9,37 \$
Loyers du marché	10,58	9,96	8,37	9,48	10,70	10,09
Variation	7,8 %	3,6 %	4,4 %	22,2 %	5,3 %	7,8 %
Incidence sur les produits ²	85 \$	148 \$	161 \$	1 248 \$	1 102 \$	2 744 \$
Saskatchewan						
Loyers en vigueur	15,04 \$	17,60 \$	11,47 \$	20,22 \$	14,92 \$	14,95 \$
Loyers du marché	16,20	19,25	11,84	21,20	15,62	15,72
Variation	7,8 %	9,4 %	3,2 %	4,8 %	4,7 %	5,1 %
Incidence sur les produits ²	90 \$	142 \$	64 \$	73 \$	520 \$	889 \$
Minnesota						
Loyers en vigueur	4,20 \$	5,61 \$	5,50 \$	5,65 \$	8,56 \$	6,87 \$
Loyers du marché	4,37	5,71	5,55	5,64	9,10	7,15
Variation	4,0 %	1,9 %	0,8 %	0,0 %	6,3 %	4,1 %
Incidence sur les produits ²	63 \$	70 \$	45 \$	(2) \$	1 347 \$	1 523 \$
Ailleurs aux États-Unis						
Loyers en vigueur	28,37 \$	23,28 \$	20,24 \$	24,13 \$	20,95 \$	21,13 \$
Loyers du marché	26,93	27,73	24,96	26,00	21,68	22,00
Variation	(5,1) %	19,1 %	23,3 %	7,8 %	3,5 %	4,1 %
Incidence sur les produits ²	(49) \$	75 \$	266 \$	38 \$	1 160 \$	1 490 \$
Total du portefeuille						
Loyers en vigueur	13,00 \$	11,50 \$	10,62 \$	11,75 \$	14,25 \$	13,03 \$
Loyers du marché	13,27	12,33	11,45	13,08	15,11	13,92
Variation	2,1 %	7,3 %	7,8 %	11,3 %	6,0 %	6,8 %
Incidence sur les produits ²	321 \$	2 155 \$	2 657 \$	4 247 \$	11 123 \$	20 503 \$

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 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 septembre 2013, les trois principaux segments qui composent le portefeuille de la FPI (selon le bénéfice opérationnel net lié aux immeubles) sont les immeubles de bureaux de Calgary, les immeubles de bureaux de Winnipeg et les immeubles industriels de la région métropolitaine des villes jumelles.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

Les immeubles de bureaux de Calgary représentent 18,3 % du bénéfice opérationnel net lié aux immeubles pour le troisième trimestre de 2013 et 10,2 % 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 6,6 % au 30 septembre 2013, en hausse par rapport à 6,2 % au 30 juin 2013. Au 30 septembre 2013, le taux d'occupation des immeubles de bureaux d'Artis à Calgary était de 94,8 %, en hausse comparativement à 90,8 % au 30 juin 2013. Artis a signé des baux relativement à 13,9 % des locaux vacants. En 2013, une superficie de 182 083 pi² pourra être relouée, soit 0,7 % de la SLB du portefeuille; 61,4 % de la superficie visée a déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou d'une nouvelle entente de location. Des contrats de location couvrant environ 53,7 % 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	Baux mensuels ²	2013	2014	2015	2016	2017 et par la suite	Total
Calgary – superficie non réservée	112 230	5 387	70 311	195 366	314 565	260 620	1 333 473	2 291 952
Calgary – superficie réservée	18 181	–	111 772	27 233	55 052	–	23 843	236 081
Total – Immeubles de bureaux de Calgary	130 411	5 387	182 083	222 599	369 617	260 620	1 357 316	2 528 033
Autres – superficie non réservée	315 055	40 314	79 406	316 434	560 780	405 763	4 107 077	5 824 829
Autres – superficie réservée	48 642	–	231 959	92 006	–	–	–	372 607
Total – Autres immeubles de bureaux	363 697	40 314	311 365	408 440	560 780	405 763	4 107 077	6 197 436

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.

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	25,23 \$	19,21 \$	20,89 \$	23,31 \$	21,27 \$	21,54 \$
Loyers du marché	23,86	22,99	24,07	24,07	24,28	24,07
Variation	(5,5) %	19,7 %	15,2 %	3,3 %	14,2 %	11,7 %
Incidence sur les produits ²	(251) \$	842 \$	1 174 \$	199 \$	4 089 \$	6 053 \$
Autres immeubles de bureaux						
Loyers en vigueur	16,35 \$	18,32 \$	16,71 \$	16,16 \$	17,67 \$	17,45 \$
Loyers du marché	17,21	19,15	17,96	19,17	18,58	18,53
Variation	5,3 %	4,5 %	7,5 %	18,6 %	5,1 %	6,2 %
Incidence sur les produits ²	268 \$	339 \$	702 \$	1 221 \$	3 736 \$	6 266 \$

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.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

Les immeubles de bureaux de Winnipeg représentent 7,5 % du bénéfice opérationnel net lié aux immeubles pour le troisième trimestre de 2013 et 5,8 % du total du portefeuille en termes de SLB. Les immeubles de bureaux d'Artis sont situés au centre-ville de Winnipeg et plusieurs immeubles sont situés à l'intersection des rues Portage et Main ou près de cette intersection. Le taux d'inoccupation général dans le marché des immeubles de bureaux de Winnipeg, tel qu'il a été publié par Cushman and Wakefield, se chiffrait à 8,5 % au 30 septembre 2013, un taux inchangé par rapport à celui enregistré au 30 juin 2013. Au 30 septembre 2013, le taux d'occupation des immeubles de bureaux d'Artis à Winnipeg était de 94,5 %, contre 96,0 % au 30 juin 2013. En 2013, une superficie de 73 678 pi² pourra être relouée, soit 0,3 % de la SLB du portefeuille. Des contrats de location couvrant environ 46,2 % de la SLB des immeubles de bureaux de Winnipeg viendront à échéance en 2017 ou par la suite.

Les immeubles industriels de la région métropolitaine des villes jumelles représentent 7,0 % du bénéfice opérationnel net lié aux immeubles pour le troisième trimestre de 2013 et 18,6 % 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 5,6 % au 30 septembre 2013, en baisse comparativement à 5,8 % au 30 juin 2013, et est assorti d'un taux d'occupation positif représentant une superficie de 297 234 pi² pour le trimestre. Selon CBRE, il s'agit du treizième 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 diminué, pour s'établir à 4,55 \$ le pi², en baisse comparativement à 4,57 \$ le pi² en juin 2013. Le taux d'occupation de ce segment du portefeuille était de 95,3 % au 30 septembre 2013, contre 95,4 % au 30 juin 2013. Artis a signé des baux relativement à 11,3 % des locaux vacants. En 2013, une superficie de 374 476 pi² pourra être relouée, soit 1,5 % de la SLB du portefeuille; des baux ont été signés relativement à 67,4 % des locaux qui deviennent vacants.

CHARGES DU SIÈGE SOCIAL

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois	
	30 septembre	30 septembre	closes les 30 septembre	closes les 30 septembre
	2013	2012	2013	2012
Frais comptables, frais juridiques et frais de consultation	229 \$	210 \$	954 \$	1 057 \$
Frais de société ouverte	280	228	941	837
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts	455	942	1 338	3 385
Salaires et avantages	669	593	1 718	1 836
Amortissement	129	88	357	264
Frais généraux et d'administration	560	543	1 701	1 730
Total des charges du siège social	2 322 \$	2 604 \$	7 009 \$	9 109 \$

Au troisième trimestre de 2013, les charges du siège social se sont élevées à 2 322 \$ (7 009 \$ depuis le début de l'exercice), ou 1,9 % (2,1 % depuis le début de l'exercice) des produits bruts, contre 2 604 \$ (9 109 \$ depuis le début de l'exercice), ou 2,6 % (3,4 % depuis le début de l'exercice) des produits bruts au troisième trimestre de 2012.

La charge de rémunération fondée sur des parts comptabilisée au troisième trimestre de 2013 s'élevait à 455 \$ (1 338 \$ depuis le début de l'exercice), contre 942 \$ (3 385 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième 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 liés à 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 – Troisième 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 26 223 \$ (76 172 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2013, ont augmenté de 1 512 \$ (6 652 \$ depuis le début de l'exercice) par rapport au troisième 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 septembre 2013 était de 4,28 %, comparativement à 4,49 % au 30 septembre 2012. Le taux d'intérêt nominal moyen pondéré au 30 septembre 2013 se chiffrait à 4,11 %, contre 4,30 % au 30 septembre 2012.

Au troisième trimestre de 2013, Artis a comptabilisé des charges d'intérêts de 2 611 \$ sur les débetures en circulation (7 782 \$ depuis le début de l'exercice), comparativement à 2 719 \$ (8 879 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2012.

Pour le troisième trimestre de 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 2,93 fois (2,84 fois depuis le début de l'exercice), contre 2,49 fois (2,40 fois depuis le début de l'exercice) pour le troisième trimestre de 2012.

BÉNÉFICE TIRÉ DE LA PARTICIPATION DANS DES COENTREPRISES

Au troisième trimestre de 2013, Artis a comptabilisé un bénéfice tiré de la participation dans des coentreprises de 769 \$ (1 875 \$ depuis le début de l'exercice), comparativement à néant au troisième trimestre de 2012 (néant depuis le début de l'exercice). Cette augmentation s'explique par l'acquisition du 1700 Broadway au deuxième trimestre de 2013. 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, des charges d'intérêts et du profit lié à la juste valeur des immeubles de placement.

(PERTE) 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 troisième trimestre de 2013, la perte liée à la juste valeur des immeubles de placement s'est établie à 2 886 \$ (profit de 60 973 \$ depuis le début de l'exercice), contre un profit de 54 003 \$ (profit de 162 864 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième 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 relatives à ces immeubles ainsi que des variations des taux de capitalisation et d'actualisation appliqués. La taille et la composition du portefeuille du troisième trimestre de 2013 ont varié considérablement par rapport à celles du troisième trimestre de 2012. La perte liée à la juste valeur au troisième trimestre de 2013 s'explique en partie par la hausse des taux de capitalisation dans le marché des immeubles de bureaux de la banlieue de la RGT.

PROFIT (PERTE) DE CHANGE

Au troisième 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, ce qui a donné lieu à un profit de change de 1 353 \$ (perte de 4 654 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2013, contre un profit de 4 759 \$ (profit de 2 636 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2012.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

COÛTS DE TRANSACTION

Au cours du troisième trimestre de 2013, des coûts de transaction de 299 \$ (5 371 \$ depuis le début de l'exercice) ont été comptabilisés en charges, contre 4 130 \$ (7 143 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2012. Les coûts de transaction sont principalement liés à l'acquisition d'immeubles de placement et de coentreprises.

(PERTE) PROFIT 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 troisième trimestre de 2013, la FPI a comptabilisé une perte latente sur l'ajustement de la juste valeur des swaps de taux d'intérêt en cours de 1 093 \$ (profit de 4 817 \$ depuis le début de l'exercice), contre un profit latent de 246 \$ (perte de 77 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2012. La FPI prévoit maintenir ces emprunts hypothécaires et ces swaps de taux d'intérêt jusqu'à leur échéance.

AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL

Les autres éléments du résultat global comprennent la perte de change latente de 8 515 \$ comptabilisée au troisième trimestre de 2013 (profit de 12 537 \$ depuis le début de l'exercice), contre une perte de 9 538 \$ (perte de 7 368 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième 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 de la période de neuf mois clos le 30 septembre 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.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

DISTRIBUTIONS

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

	Trimestre clos le 30 septembre 2013	Période de neuf mois close le 30 septembre 2013	Exercice clos le 31 décembre 2012	Exercice clos le 31 décembre 2011
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	55 277 \$	139 571 \$	135 920 \$	76 494 \$
Bénéfice net	48 978	197 857	340 339	321 289
Distributions déclarées	38 121	107 860	117 948	87 183
Excédent (insuffisance) des flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles par rapport aux distributions déclarées	17 156	31 711	17 972	(10 689)
Excédent du bénéfice net par rapport aux distributions déclarées	10 857	89 997	222 391	234 106

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2013, les flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles ont été supérieurs de 17 156 \$ (31 711 \$ depuis le début de l'exercice) aux distributions déclarées, tandis que le bénéfice net a été supérieur de 10 857 \$ (89 997 \$ depuis le début de l'exercice) aux distributions déclarées.

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.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

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 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2013	2012	2013	2012
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	55 277 \$	45 210 \$	139 571 \$	102 801 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Amortissement des biens et du matériel	(129)	(88)	(357)	(264)
Amortissement d'emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	458	469	1 342	1 072
Ajustement de loyers de façon linéaire	1 605	1 089	4 371	3 913
Ajustement lié aux participations dans des coentreprises	614	–	1 035	–
Perte (profit) de change réalisé(e)	519	(2 900)	1 782	(1 599)
Perte de change latente liée aux activités aux États-Unis	(442)	(497)	(4 089)	(1 970)
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts	(455)	(942)	(1 338)	(3 385)
Accroissement de la composante passif des débetures convertibles	84	43	242	43
Accroissement des coûts de financement compris dans les charges d'intérêts	(776)	(744)	(2 382)	(1 979)
Charge au titre du régime à prestations définies	–	(216)	–	(647)
Coûts de transaction liés aux acquisitions	299	4 130	5 371	6 801
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail	4 313	6 970	11 470	11 158
Variation des éléments sans effet de trésorerie liés aux opérations	(7 982)	(14 099)	(9 316)	(14 642)
Distributions sur parts privilégiées	(4 026)	(867)	(9 639)	(867)
Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période	49 359 \$	37 558 \$	138 063 \$	100 435 \$
Ajouter :				
Coûts de transaction ¹	–	–	–	342
Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période après ajustements	49 359 \$	37 558 \$	138 063 \$	100 777 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part				
De base	0,39 \$	0,34 \$	1,14 \$	0,97 \$
Dilué	0,38 \$	0,33 \$	1,11 \$	0,95 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part après ajustements				
De base	0,39 \$	0,34 \$	1,14 \$	0,98 \$
Dilué	0,38 \$	0,33 \$	1,11 \$	0,96 \$
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :				
De base ²	126 207	109 993	120 949	103 065
Dilué ²	136 880	120 588	131 753	113 660

1. Les coûts de transaction réintégrés comprennent des honoraires non récurrents 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 – Troisième 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 septembre	
	2013	2012
Parts de base	126 207	109 993
Ajouter :		
Options ¹	78	–
Débetures ¹	10 595	10 595
Parts diluées	136 880	120 588

Rapprochement des flux de trésorerie liés aux opérations dilués

	Trimestres clos les 30 septembre	
	2013	2012
Flux de trésorerie liés aux opérations	49 359 \$	37 558 \$
Ajouter :		
Options ¹	–	–
Débetures ¹	2 631	2 610
Flux de trésorerie liés aux opérations dilués	51 990 \$	40 168 \$

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

Rapprochement des parts ordinaires diluées

	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2013	2012
Parts de base	120 949	103 065
Ajouter :		
Options ¹	209	–
Débetures ¹	10 595	10 595
Parts diluées	131 753	113 660

Rapprochement des flux de trésorerie liés aux opérations dilués

	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2013	2012
Flux de trésorerie liés aux opérations	138 063 \$	100 435 \$
Ajouter :		
Options ¹	–	–
Débetures ¹	7 755	7 871
Flux de trésorerie liés aux opérations dilués	145 818 \$	108 306 \$

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 – Troisième 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 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2013	2012	2013	2012
Bénéfice de la période	48 978 \$	87 538 \$	197 857 \$	241 614 \$
Ajouter l'amortissement des éléments suivants :				
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits	2 202	1 645	6 372	4 395
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Perte (profit) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	2 886	(54 003)	(60 973)	(162 864)
(Profit) perte de change	(1 353)	(4 759)	4 654	(2 636)
Coûts de transaction liés aux acquisitions	299	4 130	5 371	6 801
Ajustement lié aux participations dans des coentreprises	(155)	–	(840)	–
Perte (profit) latent sur instruments financiers	528	3 874	(4 739)	13 992
Distributions sur parts privilégiées	(4 026)	(867)	(9 639)	(867)
Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période	49 359 \$	37 558 \$	138 063 \$	100 435 \$
Ajouter :				
Coûts de transaction ¹	–	–	–	342
Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période après ajustements	49 359 \$	37 558 \$	138 063 \$	100 777 \$

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

Au troisième trimestre de 2013, les flux de trésorerie liés aux opérations ont augmenté de 11 801 \$ (37 628 \$ depuis le début de l'exercice), ou 31,4 % (37,5 % depuis le début de l'exercice) par rapport au troisième trimestre de 2012. Cette augmentation est surtout attribuable aux acquisitions et à la hausse de la valeur des immeubles comparables en 2012 et en 2013, ainsi qu'aux revenus liés à la résiliation de baux en 2013. Les flux de trésorerie liés aux opérations par part de base se sont accrus de 0,05 \$ (0,17 \$ depuis le début de l'exercice), ou 14,7 % (17,5 % depuis le début de l'exercice), par rapport au troisième trimestre de 2012. Sur une base diluée, les flux de trésorerie liés aux opérations par part ont augmenté de 0,05 \$ (0,16 \$ depuis le début de l'exercice), ou 15,2 % (16,8 % depuis le début de l'exercice), par rapport au troisième trimestre de 2012.

Au troisième trimestre de 2013, les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ont augmenté de 11 801 \$ (37 286 \$ depuis le début de l'exercice), ou 31,4 % (37,0 % depuis le début de l'exercice), par rapport au troisième trimestre de 2012. Les flux de trésorerie liés aux opérations par part de base ajustés ont augmenté de 0,05 \$ (0,16 \$ depuis le début de l'exercice), ou 14,7 % (16,3 % depuis le début de l'exercice). Les flux de trésorerie liés aux opérations par part dilués ajustés ont augmenté de 0,05 \$ (0,15 \$ depuis le début de l'exercice), ou 15,2 % (15,6 % 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 – Troisième 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		Périodes de neuf mois closes les	
	2013	30 septembre 2012	2013	30 septembre 2012
Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période après ajustements	49 359 \$	37 558 \$	138 063 \$	100 777 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Réserve au titre des dépenses d'investissement	(1 230)	(743)	(3 170)	(2 021)
Réserve au titre des frais de location	(4 923)	(3 466)	(13 502)	(9 435)
Ajustements de loyers sur une base linéaire	(1 643)	(1 089)	(4 427)	(3 913)
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts	455	942	1 338	3 385
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés pour la période	42 018 \$	33 202 \$	118 302 \$	88 793 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part				
De base	0,33 \$	0,30 \$	0,98 \$	0,86 \$
Dilués	0,33 \$	0,30 \$	0,96 \$	0,85 \$

Les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés du troisième trimestre de 2013 ont augmenté de 8 816 \$ (29 509 \$ depuis le début de l'exercice) ou 26,6 % (33,2 % depuis le début de l'exercice) par rapport au troisième trimestre de 2012. Les flux de trésorerie liés aux opérations par part ajustés ont augmenté de 0,03 \$ (0,12 \$ depuis le début de l'exercice), ou 10,0 % (14,0 % depuis le début de l'exercice). Les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés dilués par part ont augmenté de 0,03 \$ (0,11 \$ depuis le début de l'exercice), ou 10,0 % (12,9 % depuis le début de l'exercice) par rapport au troisième trimestre de 2012.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE

ACTIF

	30 septembre 2013	31 décembre 2012	Augmentation (diminution)
Actifs non courants :			
Immeubles de placement	4 890 673 \$	4 210 360 \$	680 313 \$
Participations dans des coentreprises	36 949	7 850	29 099
Autres actifs non courants	22 046	22 928	(882)
Actifs courants :			
Trésorerie, équivalents de trésorerie et trésorerie détenue en fiducie	93 319	57 313	36 006
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	–	58 963	(58 963)
Autres actifs courants	25 943	22 646	3 297
	5 068 930 \$	4 380 060 \$	688 870 \$

Immeubles de placement, immeubles de placement en cours d'aménagement et immeubles de placement détenus en vue de la vente

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

	Immeubles de placement	Immeubles de placement en cours d'aménagement	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	381 732	–	–	381 732
Dépenses d'investissement	5 761	13 116	49	18 926
Frais de location	3 712	–	79	3 791
Reclassement des immeubles de placement en cours d'aménagement	(1 326)	1 326	–	–
Reclassement des immeubles de placement détenus en vue de la vente	(6 229)	–	6 229	–
Profit de change	42 298	25	–	42 323
Ajustement de loyers de façon linéaire	2 737	–	29	2 766
Mesures incitatives à la prise à bail, déduction faite de l'amortissement	3 066	(7)	(72)	2 987
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur	64 530	251	(922)	63 859
Solde au 30 juin 2013	4 702 407	18 945	64 355	4 785 707
Ajouts :				
Acquisitions	112 723	–	–	112 723
Dépenses d'investissement	7 647	11 470	16	19 133
Frais de location	2 133	10	22	2 165
Cessions	(5 360)	–	(6 080)	(11 440)
Reclassement des immeubles de placement en cours d'aménagement	(2 363)	2 363	–	–
Reclassement des immeubles de placement détenus en vue de la vente	58 078	–	(58 078)	–
Perte de change	(18 285)	(26)	(134)	(18 445)
Ajustement de loyers de façon linéaire	1 587	–	18	1 605
Mesures incitatives à la prise à bail, déduction faite de l'amortissement	1 838	(6)	279	2 111
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur	(3 016)	528	(398)	(2 886)
Solde au 30 septembre 2013	4 857 389 \$	33 284 \$	– \$	4 890 673 \$

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion – Troisième 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 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2013	2012	2013	2012
Contrepartie en trésorerie	51 178 \$	110 848 \$	270 989 \$	410 131 \$
Contrepartie éventuelle	–	–	–	200
Dette à long terme, y compris les emprunts hypothécaires acquis supérieurs et inférieurs au marché, déduction faite des coûts de financement	61 545	94 053	223 466	383 980
Total	112 723 \$	204 901 \$	494 455 \$	794 311 \$

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 troisième trimestre de 2013, les dépenses d'investissement ont totalisé 19 133 \$ (38 059 \$ depuis le début de l'exercice) contre 9 435 \$ (18 629 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2012. Au troisième trimestre de 2013, les dépenses d'investissement se sont élevées à 12 024 \$ (25 140 \$ depuis le début de l'exercice). La tranche restante de 7 109 \$ (12 919 \$ depuis le début de l'exercice) au titre des dépenses d'investissement concerne principalement des réparations de toitures, des rénovations extérieures, la modernisation d'ascenseurs, des réparations de garages aériens ainsi que l'amélioration des parcs de stationnement. Une tranche d'environ 2 339 \$ (5 448 \$ 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 troisième trimestre de 2013, Artis a engagé, au titre de mesures incitatives à la prise à bail et des frais de location, des frais de 6 478 \$ (17 426 \$ depuis le début de l'exercice), contre 8 871 \$ (15 236 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième 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 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2013	2012	2013	2012
Mesures incitatives à la prise à bail	4 313 \$	6 970 \$	11 470 \$	11 158 \$
Frais de location	2 165	1 901	5 956	4 078
Total	6 478 \$	8 871 \$	17 426 \$	15 236 \$

Cessions :

Au troisième trimestre de 2013, Artis a vendu deux immeubles industriels : un dans la région métropolitaine des villes jumelles, au Minnesota, et l'autre à Edmonton, en Alberta. Le produit de la vente de ces immeubles, déduction faite des coûts, s'est chiffré à 5 912 \$ US et à 5 360 \$, respectivement. Ces immeubles ont été vendus par suite d'offres non sollicitées.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

(Perte) profit de change :

Au troisième trimestre de 2013, la perte de change sur les immeubles de placement s'est établie à 18 445 \$ (profit de 23 878 \$ 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 1,0512 au 30 juin 2013 à 1,0285 au 30 septembre 2013.

(Perte) profit lié à la juste valeur des immeubles de placement :

Au troisième trimestre de 2013, la FPI a comptabilisé une perte liée à la juste valeur d'immeubles de placement de 2 886 \$ (profit de 60 973 \$ depuis le début de l'exercice), contre un profit de 54 003 \$ (profit de 162 864 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2012. Du 31 décembre 2012 au 30 septembre 2013, la FPI a enregistré une compression d'environ 9 points de base de la moyenne pondérée des taux de capitalisation dans tout le portefeuille. En comparaison, du 31 décembre 2011 au 30 septembre 2012, la FPI avait enregistré une compression d'environ 28 points de base de la moyenne pondérée des taux de capitalisation dans tout le portefeuille. La perte liée à la juste valeur enregistrée au troisième trimestre de 2013 est essentiellement imputable à la hausse des taux de capitalisation de 3 points de base du 30 juin 2013 au 30 septembre 2013. En comparaison, du 30 juin 2012 au 30 septembre 2012, la FPI avait enregistré une compression de 7 points de base de la moyenne pondérée des taux de capitalisation dans tout le portefeuille.

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 8,75 %. Le tableau ci-après présente les taux de capitalisation moyens et les fourchettes de taux utilisés pour les immeubles du portefeuille, en partant du principe que tous les immeubles ont été évalués selon la méthode de la capitalisation globale; ces taux sont ventilés par catégorie d'actifs et par pays.

	30 septembre 2013			31 décembre 2012		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Immeubles de bureaux :						
États-Unis	8,50 %	6,00 %	6,95 %	8,50 %	6,50 %	7,14 %
Canada	7,75 %	5,25 %	6,07 %	8,25 %	5,25 %	6,15 %
Immeubles de bureaux – Total	8,50 %	5,25 %	6,25 %	8,50 %	5,25 %	6,34 %
Immeubles industriels :						
États-Unis	8,00 %	6,50 %	7,15 %	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 %	6,66 %	8,00 %	5,75 %	6,74 %
Commerces de détail :						
États-Unis	8,75 %	6,00 %	7,41 %	9,00 %	6,25 %	7,37 %
Canada	7,50 %	5,50 %	6,29 %	7,25 %	5,50 %	6,42 %
Commerces de détail – Total	8,75 %	5,50 %	6,35 %	9,00 %	5,50 %	6,44 %
Total :						
Portefeuille aux États-Unis	8,75 %	6,00 %	7,05 %	9,00 %	6,25 %	7,13 %
Portefeuille au Canada	7,75 %	5,25 %	6,21 %	8,25 %	5,25 %	6,32 %
Total du portefeuille	8,75 %	5,25 %	6,37 %	9,00 %	5,25 %	6,46 %

Participations dans des coentreprises

Au 30 septembre 2013, la FPI détenait des placements de 36 949 \$ 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.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

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 20 912 \$ au 30 septembre 2013, comparativement à 23 875 \$ au 31 décembre 2012.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

Au 30 septembre 2013, la trésorerie et les équivalents de trésorerie de la FPI se chiffraient à 86 654 \$, 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 septembre 2013	31 décembre 2012	Augmentation
Passifs non courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	2 059 587 \$	1 860 606 \$	198 981 \$
Débetures convertibles	185 157	182 344	2 813
Autres passifs non courants	79	76	3
Passifs courants :			
Tranche à court terme des emprunts hypothécaires et autres emprunts	223 720	213 001	10 719
Autres passifs courants	92 438	74 177	18 261
	2 560 981 \$	2 330 204 \$	230 777 \$

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

Aux termes de la déclaration de fiducie de la FPI, le ratio d'endettement total de la FPI (à l'exclusion de l'endettement lié aux débetures convertibles) ne peut excéder 70 % de la valeur comptable brute. La valeur comptable brute correspond à la valeur comptable nette consolidée des actifs consolidés de la FPI, majorée du montant de l'amortissement cumulé des 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 45,0 % au 30 septembre 2013, comparativement à 47,3 % au 31 décembre 2012.

	30 septembre 2013	31 décembre 2012
Valeur comptable brute	5 069 993 \$	4 380 766 \$
Emprunts hypothécaires, autres emprunts et dette bancaire	2 283 307	2 073 607
Ratio des emprunts hypothécaires, autres emprunts et dette bancaire sur la valeur comptable brute	45,0 %	47,3 %
Passif lié aux actions privilégiées	79 \$	76 \$
Valeur comptable des débetures convertibles	185 157	182 344
Total de la dette à long terme et de la dette bancaire	2 468 543	2 256 027
Ratio total de la dette à long terme et de la dette bancaire sur la valeur comptable brute	48,7 %	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 septembre 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 55,1 %.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion – Troisième 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 troisième trimestre de 2013, des remboursements sur le capital de 14 138 \$ (40 294 \$ depuis le début de l'exercice) ont été effectués, contre 11 110 \$ (29 489 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2012.

Au troisième 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'établissait à 61 545 \$ (223 466 \$ depuis le début de l'exercice). Le taux d'intérêt moyen pondéré de ces emprunts hypothécaires s'établissait à 3,78 % et leur durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance était de 6,3 ans.

Au troisième trimestre de 2013, Artis a remboursé un emprunt hypothécaire venant à échéance d'un montant de 21 317 \$. Artis a obtenu de nouveaux financements hypothécaires relativement à trois propriétés qui n'étaient pas grevées de charges auparavant, déduction faite des coûts de financement, pour un total de 46 914 \$. Le taux d'intérêt moyen pondéré des nouveaux financements hypothécaires obtenus au cours du trimestre s'établissait à 3,83 % et leur durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance était de 8,9 ans.

La durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance de tous les emprunts hypothécaires et autres emprunts était de 4,5 ans au 30 septembre 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 15 % 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.

Au 30 septembre 2013, la FPI avait une dette hypothécaire à taux variable de 586 767 \$, contre 529 660 \$ au 31 décembre 2012. La variation s'explique principalement par un nouveau financement hypothécaire de 97 329 \$ au troisième trimestre de 2013 et par l'incidence du taux de change de 13 424 \$, contrebalancés par le refinancement d'un emprunt hypothécaire sur une propriété aux États-Unis de 45 212 \$, qui est passé d'un taux variable à un taux fixe au deuxième trimestre de 2013, et par des remboursements du capital d'emprunts de 8 434 \$ au cours de la période.

Au 30 septembre 2013, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 341 066 \$ des emprunts hypothécaires 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 245 701 \$, ou 10,0 %, du total de la dette.

Le montant de la dette hypothécaire à taux variable sur les immeubles aux États-Unis se chiffre à 414 349 \$ et comprend une tranche de 185 849 \$ couverte par des swaps 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.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion – Troisième 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 septembre 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 %	6 961 \$	7 000 \$	6 937 \$	7 000 \$
Série F	22 avril 2010	30 juin 2020	6,00 %	84 999	86 170	84 896	86 170
Série G	21 avril 2011	30 juin 2018	5,75 %	93 197	90 508	90 511	87 551
				185 157 \$	183 678 \$	182 344 \$	180 721 \$

La valeur comptable des débetures convertibles a augmenté de 2 813 \$ 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 courants

Les autres passifs courants comprennent les créiteurs et charges à payer, les intérêts courus, l'impôt foncier à payer ainsi que les distributions à payer aux porteurs de parts au 30 septembre 2013, d'un montant de 12 074 \$ payé subséquemment, le 15 octobre 2013 et le 31 octobre 2013. Au 30 septembre 2013, aucun montant n'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 146 502 \$ au 30 septembre 2013.

CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres ont augmenté globalement de 458 093 \$ entre le 31 décembre 2012 et le 30 septembre 2013. Cette augmentation découle principalement de l'émission de parts pour un montant de 355 268 \$ et d'un bénéfice de 197 857 \$ pour la période. Cette augmentation a été contrebalancée par des distributions de 108 701 \$ versées aux porteurs de parts.

SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT

Au troisième trimestre de 2013, Artis a généré des flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles de 55 277 \$ (139 571 \$ depuis le début de l'exercice). Les flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles ont permis de financer les distributions aux porteurs de parts de 37 203 \$ (106 967 \$ depuis le début de l'exercice). Des flux de trésorerie de 14 138 \$ (40 294 \$ depuis le début de l'exercice) ont été affectés aux remboursements sur le capital d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts.

Au troisième trimestre de 2013, des flux de trésorerie de 25 611 \$ (55 485 \$ depuis le début de l'exercice) ont été affectés aux améliorations aux bâtiments, à des mesures incitatives à la prise à bail et aux frais de location, comparativement à 18 306 \$ (33 865 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2012.

Au 30 septembre 2013, Artis disposait de 86 654 \$ de trésorerie et d'équivalents de trésorerie. La direction prévoit que les fonds en caisse seront investis dans des immeubles de placement au cours des périodes à venir, utilisés aux fins du fonds de roulement ou appliqués au remboursement de la dette.

La FPI dispose d'une facilité de crédit à terme renouvelable de 80 000 \$ pouvant servir aux fins opérationnelles générales de l'entreprise, y compris l'acquisition d'immeubles commerciaux et l'émission de lettres de crédit. Au 30 septembre 2013, la FPI n'avait prélevé aucun montant sur la facilité de crédit.

À sa connaissance, Artis n'est ni en défaut ni en retard en ce qui a trait aux paiements exigibles en vertu de ses obligations, y compris les distributions liées aux porteurs de parts, les paiements d'intérêts ou de capital sur les emprunts ou les clauses restrictives visant les emprunts pour la période close le 30 septembre 2013.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion – Troisième 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 débetures 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 ans à 5 ans	Plus de 5 ans
Dette bancaire	– \$	– \$	– \$	– \$	– \$
Créditeurs et autres passifs	66 541	66 541	–	–	–
Emprunts hypothécaires et autres emprunts ¹	2 314 997	225 063	792 079	731 053	566 802
Débetures convertibles ²	183 678	–	7 000	90 508	86 170
Total	2 565 216 \$	291 604 \$	799 079 \$	821 561 \$	652 972 \$

1. Ce montant comprend les emprunts hypothécaires et les autres emprunts compris dans les placements de la FPI dans des coentreprises.

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

Au 30 septembre 2013, les obligations échéant à moins de un an comprenaient des créditeurs et autres passifs de 66 541 \$, des emprunts hypothécaires de 167 630 \$ et des remboursements sur le capital d'emprunts hypothécaires de 57 433 \$.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES

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

	T3 2013	T2 2013	T1 2013	T4 2012	T3 2012	T2 2012	T1 2012	T4 2011
Produits	121 032 \$	110 737 \$	108 779 \$	105 036 \$	98 466 \$	86 835 \$	82 132 \$	82 940 \$
Charges opérationnelles des immeubles	42 425	38 998	37 263	38 379	34 937	29 454	29 290	30 779
	78 607	71 739	71 516	66 657	63 529	57 381	52 842	52 161
Autres produits (charges) :								
Charges du siège social	(2 322)	(2 354)	(2 333)	(2 884)	(2 604)	(3 057)	(3 448)	(3 306)
Charges d'intérêts	(26 223)	(25 308)	(24 641)	(24 764)	(24 711)	(23 104)	(21 705)	(21 943)
Produits d'intérêts	507	624	483	519	566	684	876	517
Bénéfice tiré de la participation dans des coentreprises	769	1 106	–	–	–	–	–	–
(Perte) profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	(2 886)	29 035	34 824	61 037	54 003	51 990	56 871	46 916
Profit (perte) de change	1 353	(4 622)	(1 385)	(240)	4 759	(2 777)	654	1 941
Coûts de transaction	(299)	(3 589)	(1 483)	(1 511)	(4 130)	(1 698)	(1 315)	(4 439)
(Perte) profit sur instruments financiers	(528)	4 671	596	(89)	(3 874)	(1 099)	(9 019)	(15 815)
Économie d'impôt sur le résultat	–	–	–	–	–	–	–	10 707
Bénéfice de la période	48 978	71 302	77 577	98 725	87 538	78 320	75 756	66 739
Autres éléments du résultat global :								
(Perte) profit de change latent(e)	(8 515)	14 783	6 269	2 712	(9 538)	5 270	(3 100)	(2 967)
Bénéfice global de la période	40 463 \$	86 085 \$	83 846 \$	101 437 \$	78 000 \$	83 590 \$	72 656 \$	63 772 \$
Bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires :								
De base	0,36 \$	0,56 \$	0,65 \$	0,87 \$	0,79 \$	0,74 \$	0,81 \$	0,79 \$
Dilué	0,35 \$	0,53 \$	0,62 \$	0,81 \$	0,77 \$	0,70 \$	0,80 \$	0,79 \$

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 et les pertes 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 – Troisième 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)

	T3 2013	T2 2013	T1 2013	T4 2012	T3 2012	T2 2012	T1 2012	T4 2011
Bénéfice de la période	48 978 \$	71 302 \$	77 577 \$	98 725 \$	87 538 \$	78 320 \$	75 756 \$	66 739 \$
Ajouter l'amortissement des éléments suivants :								
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits	2 202	2 159	2 011	1 954	1 645	1 425	1 325	1 246
Perte (profit) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	2 886	(29 035)	(34 824)	(61 037)	(54 003)	(51 990)	(56 871)	(46 916)
(Profit) perte de change	(1 353)	4 622	1 385	240	(4 759)	2 777	(654)	(1 941)
Coûts de transaction liés aux acquisitions	299	3 589	1 483	1 511	4 130	1 698	973	449
Ajustement lié aux participations dans des coentreprises	(155)	(685)	–	–	–	–	–	–
Économie d'impôt différé	–	–	–	–	–	–	–	(8 997)
Perte (profit) latent sur instruments financiers	528	(4 671)	(596)	89	3 874	1 099	9 019	15 917
Distributions sur parts privilégiées	(4 026)	(3 354)	(2 259)	(2 113)	(867)	–	–	–
Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période	49 359 \$	43 927 \$	44 777 \$	39 369 \$	37 558 \$	33 329 \$	29 548 \$	26 497 \$
Ajouter :								
Coûts de transaction ¹	–	–	–	–	–	–	342	3 990
Économie d'impôt exigible	–	–	–	–	–	–	–	(1 710)
Profit sur les titres de capitaux propres	–	–	–	–	–	–	–	(102)
Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période après ajustements	49 359 \$	43 927 \$	44 777 \$	39 369 \$	37 558 \$	33 329 \$	29 890 \$	28 675 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part								
De base	0,39 \$	0,36 \$	0,39 \$	0,35 \$	0,34 \$	0,32 \$	0,32 \$	0,31 \$
Dilués	0,38 \$	0,35 \$	0,38 \$	0,34 \$	0,33 \$	0,31 \$	0,31 \$	0,31 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part après ajustements								
De base	0,39 \$	0,36 \$	0,39 \$	0,35 \$	0,34 \$	0,32 \$	0,32 \$	0,34 \$
Dilués	0,38 \$	0,35 \$	0,38 \$	0,34 \$	0,33 \$	0,31 \$	0,31 \$	0,33 \$
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :								
De base ²	126 207	121 467	115 050	110 947	109 993	105 468	93 657	84 172
Dilué ²	136 880	132 338	125 903	121 810	120 588	116 631	105 632	98 073

1. Les coûts de transaction réintégrés au premier trimestre de 2012 sont des honoraires non récurrents liés aux questions 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.
2. Dans la mesure où leur effet est dilutif, les options et les débetures convertibles sont prises en compte pour établir la moyenne pondérée diluée.

Les activités d'acquisition et de cession et les revenus liés à la résiliation de baux reçus de locataires au cours de la période ont influé sur les flux de trésorerie liés aux opérations et les résultats par part.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre 2013	30 septembre 2012	30 septembre 2013	30 septembre 2012
Frais d'acquisition	–	–	–	552
Frais de gestion des immeubles	82	77	242	238
Mobilier et agencements de bureau inscrits à l'actif	222	94	466	1 391
Matériel de bureau inscrit à l'actif	–	–	–	343
Commissions de renouvellement des baux inscrits à l'actif	9	671	34	859
Frais liés aux améliorations apportées aux bâtiments inscrits à l'actif	11 431	4 022	24 026	8 693
Mesures incitatives à la prise à bail inscrites à l'actif	82	412	763	823
Cession de terrains excédentaires	–	(750)	–	(750)
Frais de consultation liés à l'évaluation des taxes foncières	69	–	91	188
Produits locatifs	(42)	(41)	(126)	(123)

Aux termes de conventions de gestion d'immeubles conclues avec Marwest Management Canada Ltd. (« Marwest Management »), une société liée à certains fiduciaires et dirigeants de la FPI, 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 septembre 2013 s'élevait à 28 \$ (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 septembre 2013 était de néant (756 \$ au 31 décembre 2012).

La FPI a engagé des frais de 11 503 \$ (24 779 \$ depuis le début de l'exercice) liés aux améliorations apportées à des bâtiments et aux mesures incitatives à la prise à bail qu'elle a payés à Marwest Construction Ltd. et à Marwest Development Corporation, des sociétés liées à certains fiduciaires et dirigeants de la FPI. L'augmentation de ces frais découle principalement du projet d'aménagement Linden Ridge Shopping Centre. Le montant à payer au 30 septembre 2013 s'élevait à 2 947 \$ (1 137 \$ au 31 décembre 2012).

La FPI a engagé des frais de 10 \$ (10 \$ depuis le début de l'exercice) liés aux mesures incitatives à la prise à bail qu'elle a payés à Nova 3 Engineering, une société liée à un fiduciaire de la FPI. Le montant à payer au 30 septembre 2013 était de néant (néant 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 septembre 2013 s'élevait à 31 \$ (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 vendu, à une société contrôlée par un fiduciaire de la FPI, un terrain excédentaire lié à un immeuble de placement en 2012.

La FPI a engagé des frais de consultation liés à l'évaluation des taxes foncières, qu'elle a versés à Fairtax Realty Advocates, une société contrôlée par des membres de la famille immédiate d'un des principaux dirigeants. Le montant à payer au 30 septembre 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 – Troisième trimestre de 2013
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

DONNÉES SUR LES PARTS EN CIRCULATION

Au 7 novembre 2013, le solde des parts en circulation s'établissait comme suit :

Parts en circulation au 30 septembre 2013	126 440 130
Parts émises (RRD)	142 235
Parts émises à l'exercice d'options	63 000
Parts en circulation au 7 novembre 2013	<u>126 645 365</u>

Au 7 novembre 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	122 438	60 626
Options à 13,30 \$, émises le 10 septembre 2010	252 500	162 750
Options à 13,44 \$, émises le 15 octobre 2010	291 750	201 750
Options à 14,10 \$, émises le 17 juin 2011	1 009 500	493 000
Options à 16,36 \$, émises le 13 avril 2012	1 704 000	426 000
	<u>3 380 188</u>	<u>1 344 126</u>

Au 7 novembre 2013, 73 976 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 7 novembre 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 – Troisième 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.

Selon le rapport d'analyse économique globale de la Banque Scotia daté du 1^{er} octobre 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 2,7 % en Saskatchewan, de 3,0 % en Alberta, de 1,3 % en Colombie-Britannique et de 1,4 % en Ontario. Fait notable, les prévisions en ce qui a trait à la croissance du PIB au Manitoba, en Saskatchewan et en Alberta, lequel représente 56,2 % du bénéfice opérationnel net lié aux immeubles d'Artis au troisième trimestre de 2013, demeurent supérieures à la moyenne canadienne.

Aux États-Unis, le PIB réel devrait croître de 1,6 % en 2013 et le taux de chômage d'un exercice à l'autre devrait reculer de 8,1 % à 7,2 % en septembre 2013. Au 30 septembre 2013, les statistiques sur le chômage d'un exercice à l'autre pour les principaux marchés où Artis exerce ses activités aux États-Unis s'établissaient comme suit : de 5,5 % à 4,7 % pour la région métropolitaine des villes jumelles; de 7,1 % à 6,8 % pour la région du Grand Phoenix et de 7,9 % à 6,7 % pour Denver. Les prévisions en ce qui a trait à la croissance du PIB pour ces marchés en 2013, lequel représente 20,6 % du bénéfice opérationnel net lié aux immeubles d'Artis au troisième trimestre de 2013, s'établissent comme suit : 4,0 % pour le Minnesota, 3,5 % pour l'Arizona et 3,0 % pour le Colorado. Ces prévisions sont favorables par rapport à la moyenne nationale de 1,6 %.

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. 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 marchés des capitaux propres pour les FPI ont subi une légère correction depuis mai dernier, du fait que de nombreuses fiducies de placement immobilier étaient négociées à escompte par rapport à leur valeur liquidative consensuelle et que l'obtention de capitaux propres à ces prix n'était pas une option intéressante. Puisque les produits offrant des rendements, comme les fiducies de placement immobilier, restent cependant très prisés des investisseurs, la direction estime que les prix des parts se normaliseront à court ou à moyen terme pour se rapprocher de la valeur liquidative ou se négocier à prime.

Les marchés de la dette demeurent très accessibles. 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 à la prolongation 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. La direction s'attend à maintenir dans une fourchette de 5 % à 15 % le pourcentage du total de la dette de la FPI qui est assortie d'un taux variable et qui n'est pas couverte .

Les taux de capitalisation des biens commerciaux au Canada ont subi une compression au début de l'exercice. Les points de données se sont faits plus rares au cours des derniers mois et il semble que la hausse projetée des taux de capitalisation à court terme ne se soit pas matérialisée. Au 30 septembre 2013, Artis a conclu des acquisitions au Canada et aux États-Unis pour un montant d'environ 494,5 M\$, mais elle n'a pas d'autres acquisitions inconditionnelles en vue à l'heure actuelle.

La direction prévoit que les fondamentaux du marché immobilier au Canada et aux États-Unis demeureront stables. 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 d'ici la fin de 2013.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

Au 30 septembre 2013, Artis disposait de 86 654 \$ en trésorerie et équivalents de trésorerie, ainsi qu'un montant disponible de 80 000 \$ sur sa ligne de crédit. Les transactions réalisées après le 30 septembre 2013 sont les suivantes :

- Le 1^{er} octobre 2013, la FPI a acquis un terrain destiné à l'aménagement situé à Edmonton, en Alberta. Le terrain a été acquis pour un prix d'achat de 5 841 \$, réglé au moyen de trésorerie.
- Le 1^{er} octobre 2013, la FPI a reçu le produit de la vente du Delta Centre d'un montant de 5 360 \$.
- Des distributions de 0,3219 \$ la part de série G pour la période initiale close le 31 octobre 2013 ont été déclarées et payées après le 30 septembre 2013.
- Des distributions de 0,09 \$ la part pour le mois d'octobre 2013 ont été déclarées après le 30 septembre 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 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 septembre 2013, la FPI avait une dette à taux variable de 586 767 \$ (529 660 \$ au 31 décembre 2012). Au 30 septembre 2013, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 341 066 \$ 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 45,0 %, en baisse comparativement à 47,3 % au 31 décembre 2012. Une tranche d'environ 1,4 % des emprunts hypothécaires d'Artis vient à échéance en 2013, et une tranche de 9,7 % en 2014. La direction négocie actuellement avec divers prêteurs aux fins du renouvellement ou du refinancement des emprunts hypothécaires arrivant à échéance en 2013 et en 2014.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

RISQUE DE CRÉDIT ET RÉPARTITION DES LOCATAIRES

Artis est exposée au risque de non-paiement de la part des locataires. La direction atténue ce risque en cherchant à acquérir des immeubles de catégories d'actif différentes. En outre, la direction cherche à acquérir des immeubles visés par des contrats de location comportant des clauses restrictives exhaustives et bien définies. Le portefeuille d'Artis comprend 2 011 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance est de 4,9 années. La FPI tire approximativement 63,2 % de ses produits bruts des organismes nationaux ou gouvernementaux. Comme il est indiqué ci-dessous, le plus important locataire, selon les produits bruts, est Manitoba Telecom Services Inc., un des plus importants fournisseurs de services téléphoniques, de services Internet, de services de transmission de données et de télévision au Canada. Manitoba Telecom Services Inc. 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 3,5 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	1,3 %	9,4
AMEC Americas Ltd.	1,9 %	200	0,8 %	1,9
TransAlta Corporation	1,1 %	336	1,4 %	9,7
CB Richard Ellis, Inc.	0,9 %	119	0,5 %	5,0
Telvent Canada Ltd.	0,9 %	98	0,4 %	9,9
Stantec Consulting, Ltd.	0,9 %	98	0,4 %	9,3
Home Depot	0,9 %	158	0,7 %	8,8
DirectTV, LLC	0,9 %	257	1,1 %	11,8
IHS Global Canada Ltd.	0,9 %	78	0,3 %	4,1
Shoppers Drug Mart	0,8 %	137	0,6 %	5,5
Sobeys	0,8 %	190	0,8 %	7,4
La Banque Toronto-Dominion	0,8 %	123	0,5 %	6,7
Canada Institute for Health Info	0,8 %	92	0,4 %	11,9
CGI Sys & Mgmt Consultants, Inc.	0,8 %	64	0,3 %	2,2
Fairview Health Services	0,8 %	179	0,7 %	9,9
PMC Sierra, Inc. ¹	0,8 %	148	0,6 %	–
Bell Canada	0,7 %	79	0,3 %	2,6
Cara Operations Limited	0,7 %	100	0,4 %	15,3
3M Canada Company	0,7 %	319	1,3 %	6,5
Q9 Networks, Inc.	0,7 %	35	0,1 %	2,9
Total	18,8 %	3 132	12,9 %	7,6

1. Le locataire a exercé son droit de renouvellement.

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	3,6 %	547	2,3 %	8,7
Gouvernements provinciaux	3,2 %	462	1,9 %	4,1
Organismes municipaux	0,4 %	118	0,5 %	14,2
Total	7,2 %	1 127	4,7 %	7,4

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

4,9

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

RISQUE ASSOCIÉ AU RENOUVELLEMENT DES CONTRATS DE LOCATION

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

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

Échéance	Canada					Immeubles de bureaux de Calgary	États-Unis		Total
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Sask.	Ontario		Minnesota	Autres	
2013	1,1 %	0,7 %	0,6 %	0,3 %	0,5 %	0,7 %	1,5 %	0,1 %	4,8 %
2014	2,6 %	0,9 %	2,1 %	0,3 %	1,7 %	0,9 %	2,7 %	0,1 %	10,4 %
2015	3,1 %	0,8 %	2,3 %	0,7 %	1,8 %	1,5 %	4,0 %	0,2 %	12,9 %
2016	3,8 %	0,5 %	1,8 %	0,3 %	3,0 %	1,1 %	3,4 %	0,1 %	12,9 %
2017	1,8 %	0,8 %	1,5 %	0,8 %	2,4 %	0,8 %	2,8 %	1,5 %	11,6 %
2018	2,3 %	0,4 %	1,9 %	0,5 %	0,4 %	0,7 %	1,4 %	0,8 %	7,7 %
2019 et par la suite	10,3 %	2,7 %	2,9 %	1,7 %	5,5 %	4,0 %	5,9 %	4,1 %	33,1 %
Baux au mois	0,1 %	0,1 %	0,2 %	0,0 %	0,1 %	0,0 %	0,1 %	0,0 %	0,6 %
Locaux libres	0,9 %	0,2 %	0,7 %	0,1 %	0,4 %	0,5 %	1,4 %	0,3 %	4,0 %
Immeubles en cours de réaménagement	0,0 %	0,3 %	1,2 %	0,5 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	2,0 %
Total	26,0 %	7,4 %	15,2 %	5,2 %	15,8 %	10,2 %	23,2 %	7,2 %	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 bénéfice opérationnel net lié aux immeubles, les trois principaux segments qui composent le portefeuille de la FPI par municipalité et par type d'actif sont les immeubles de bureaux de Calgary, les immeubles de bureaux de Winnipeg et les immeubles industriels de la région métropolitaine des villes jumelles.

RISQUE FISCAL

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

Les règles relatives aux EIPD ne s'appliquent pas aux fiducies de placement immobilier qui satisfont aux conditions prescrites relativement à la nature de leurs actifs et de leurs produits (les « conditions relatives aux FPI »). Pour satisfaire aux conditions relatives aux FPI, une fiducie doit réussir certains tests techniques qui pourraient ne pas convenir entièrement aux biens immobiliers et aux structures d'activités habituels. Avant la fin de 2008, la FPI a entrepris diverses activités de restructuration afin de se soumettre aux exigences liées aux conditions relatives aux FPI, et la FPI prévoit se conformer à ces exigences, de sorte que les règles relatives aux EIPD ne s'appliqueront pas à la FPI en 2009 ni au cours des exercices ultérieurs. La FPI est d'avis qu'elle a satisfait aux conditions relatives aux FPI tout au long du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 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 septembre 2013, Artis US Holdings, Inc. devait un montant de 150 339 \$ US sous forme de billets à payer à la FPI, montant qui est éliminé à la consolidation des états financiers.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

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

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.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

CONTRÔLES ET PROCÉDURES

CONTRÔLE INTERNE À L'ÉGARD DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

La direction est responsable de l'établissement et du maintien d'un contrôle interne adéquat à l'égard de l'information financière afin de fournir une assurance raisonnable quant à la fiabilité de l'information financière et de la préparation des états financiers aux fins de la publication de l'information financière en conformité avec les IFRS. Le chef de la direction et le chef des finances ont évalué, ou ont fait évaluer, la conception du contrôle interne à l'égard de l'information financière de la FPI (comme il est défini dans le Règlement 52-109) pour la période close le 30 septembre 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 septembre 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 septembre 2013.