

ARTIS

REIT

Rapport de gestion annuel 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 annuel 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 2013 et 2012, y compris les notes annexes. Ce rapport de gestion a été préparé en tenant compte des transactions et des événements importants survenus jusqu'au 27 février 2014 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 net 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 annuel 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 annuel 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 DE L'EXERCICE 2013	10
Croissance du portefeuille	10
Activités de financement	11
Distributions	11
PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES	12
ANALYSE DES RÉSULTATS OPÉRATIONNELS	12
Produits et bénéfice opérationnel net lié aux immeubles	12
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	15
Taux d'occupation du portefeuille	16
Activités de location du portefeuille et délais d'expiration des contrats de location	17
Charges du siège social	22
Charges d'intérêts	22
Bénéfice tiré de la participation dans des coentreprises	23
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	23
(Perte) profit de change	23
Coûts de transaction	23
Profit (perte) sur instruments financiers	23
Autres éléments du résultat global	24
Impôt sur le résultat	24
Distributions	24
Flux de trésorerie liés aux opérations	26
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	29
ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE	30
Actif	30
Passif	33
Capitaux propres	35
SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT	35
Obligations contractuelles	36
SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES	36
TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES	38
DONNÉES SUR LES PARTS EN CIRCULATION	39
PERSPECTIVES	40
Événement postérieurs à la date du bilan	41
RISQUES ET INCERTITUDES	41
Propriété des immeubles	41
Taux d'intérêt et financement par emprunt	41
Risque de crédit et répartition des locataires	42
Risque associé au renouvellement des contrats de location	43
Risque fiscal	43
Risque de change	44
Autres risques	44
ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES	44
Évaluation des immeubles de placement	44
Évaluation des actifs et des passifs d'impôt différé	45
Répartition des débetures convertibles	45
CHANGEMENTS DE MÉTHODES COMPTABLES	45
CONTRÔLES ET PROCÉDURES	45
Contrôle interne à l'égard de l'information financière	45
Contrôles et procédures de communication de l'information	46

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 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 sous les symboles AX.DB.F et AX.DB.U, respectivement. Au 27 février 2014, il y avait 127 534 107 parts, 3 345 875 options, 13 650 000 parts privilégiées et 204 929 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 31 décembre 2013, environ 22,5 % des immeubles du portefeuille d'Artis, selon le bénéfice opérationnel net lié aux immeubles pro forma, se trouvaient aux États-Unis. Dans le passé, les immeubles commerciaux aux États-Unis étaient plus coûteux et offraient des rendements inférieurs, en excluant le facteur d'endettement, à ceux d'immeubles comparables au Canada. La situation a changé, et les investisseurs canadiens peuvent acquérir des immeubles de qualité aux États-Unis qui génèrent des rendements relativement plus élevés que ceux d'immeubles au Canada.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 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.

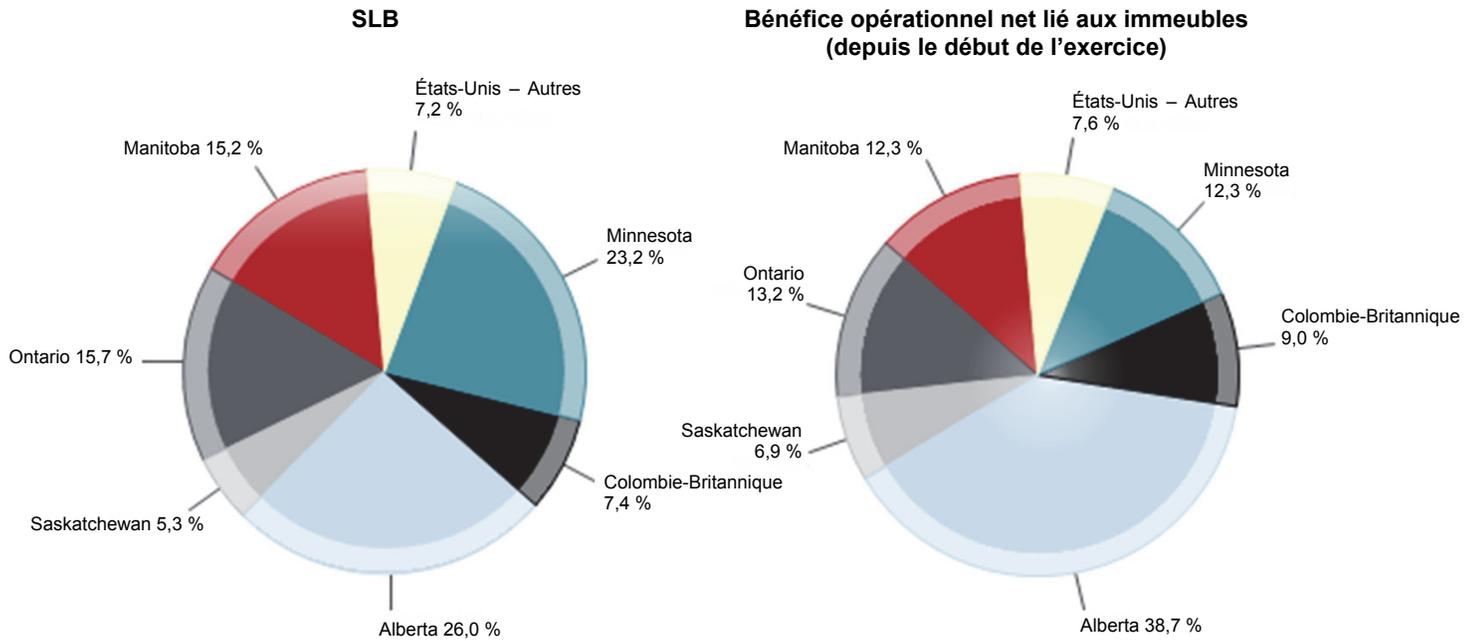
ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2013
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

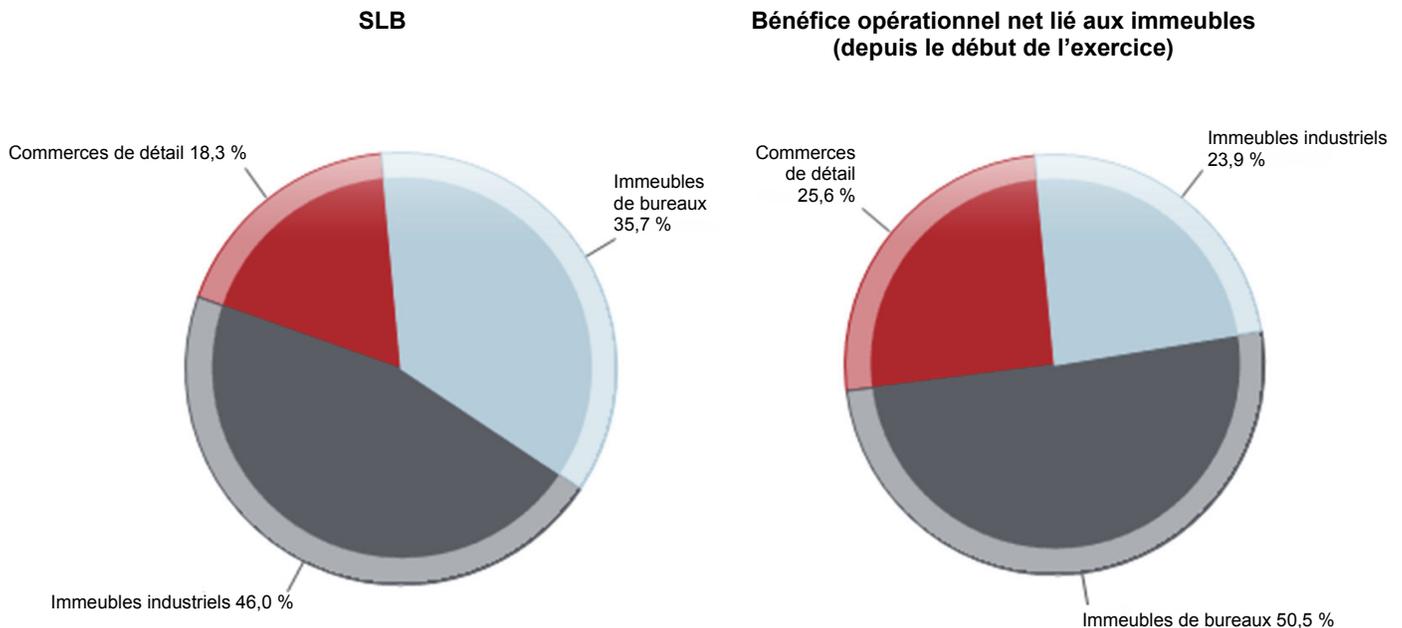
SOMMAIRE DU PORTEFEUILLE

Au 31 décembre 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 annuel 2013

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Portefeuille par catégorie d'actifs au 31 décembre 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 (en %)	% réservé ²
Immeubles industriels	Airdrie	Alberta	1	27	0,1 %	100,0 %	100,0 %
	Calgary	Alberta	7	597	2,4 %	100,0 %	100,0 %
	Région d'Edmonton	Alberta	10	1 185	4,8 %	95,4 %	95,4 %
	Grande région de Toronto	Ontario	29	2 531	10,2 %	98,4 %	98,5 %
	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 %
	Winnipeg	Manitoba	26	1 454	5,9 %	96,2 %	96,5 %
	Immeubles industriels – Total			77	6 308	25,5 %	97,6 %
Immeubles de bureaux	Calgary	Alberta	20	2 528	10,1 %	92,2 %	94,4 %
	Région d'Edmonton	Alberta	1	48	0,2 %	86,8 %	88,9 %
	Grande région de Toronto	Ontario	5	1 081	4,4 %	92,3 %	93,3 %
	Metro Vancouver	C.-B.	5	611	2,5 %	96,8 %	96,8 %
	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 %
	Winnipeg	Manitoba	8	1 469	5,9 %	94,5 %	95,5 %
	Immeubles de bureaux – Total			45	6 304	25,5 %	93,8 %
Commerces de détail	Calgary	Alberta	6	467	1,9 %	97,7 %	98,3 %
	Cranbrook	C.-B.	1	288	1,2 %	95,3 %	97,8 %
	Région d'Edmonton	Alberta	6	504	2,0 %	98,3 %	98,9 %
	Edson	Alberta	1	20	0,1 %	100,0 %	100,0 %
	Estevan	Sask.	1	38	0,2 %	100,0 %	100,0 %
	Fort McMurray	Alberta	8	194	0,8 %	98,2 %	100,0 %
	Grande Prairie	Alberta	4	378	1,5 %	93,2 %	93,2 %
	Metro Vancouver	C.-B.	2	247	1,0 %	94,1 %	96,9 %
	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 %	96,0 %	97,4 %
	Saskatoon	Sask.	3	218	0,9 %	100,0 %	100,0 %
	Westbank / West Kelowna	C.-B.	3	433	1,7 %	99,8 %	99,8 %
	Whistler	C.-B.	1	32	0,1 %	94,5 %	94,5 %
	Winnipeg	Manitoba	5	534	2,1 %	96,6 %	96,8 %
Commerces de détail – Total			54	3 956	16,0 %	96,3 %	97,1 %
Total du portefeuille au Canada			176	16 568	67,0 %	95,8 %	96,6 %

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 31 décembre 2013.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2013

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Portefeuille par catégorie d'actifs au 31 décembre 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 (en %)	% réservé ²
Immeubles industriels	Région métropolitaine de Phoenix	Arizona	1	99	0,4 %	100,0 %	100,0 %
	Région des villes jumelles	Minnesota	30	4 617	18,6 %	95,4 %	96,2 %
Immeubles industriels – Total			31	4 716	19,0 %	95,5 %	96,3 %
Immeubles de bureaux	Grande région de Denver	Colorado	2	454	1,8 %	96,8 %	96,8 %
	New Hartford	New York	1	123	0,5 %	100,0 %	100,0 %
	Région métropolitaine de Phoenix	Arizona	6	1 001	4,0 %	94,9 %	94,9 %
	Tampa	Floride	1	107	0,4 %	100,0 %	100,0 %
	Région des villes jumelles	Minnesota	4	863	3,5 %	87,4 %	88,4 %
Immeubles de bureaux – Total			14	2 548	10,2 %	93,2 %	93,5 %
Commerces de détail	Région des villes jumelles	Minnesota	6	275	1,1 %	97,1 %	97,1 %
Total du portefeuille aux États-Unis			51	7 539	30,3 %	94,8 %	95,4 %
Total – Canada et États-Unis			227	24 107	97,3 %	95,5 %	96,2 %

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 31 décembre 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
Immeuble industriel	Metro Vancouver	C.-B.	1	70	0,3 %	Cliveden Building	0,0 %
Immeuble industriel	Winnipeg	Manitoba	1	73	0,3 %	1595 Buffalo Place	42,8 %
Immeuble industriel	Winnipeg	Manitoba	1	37	0,1 %	8-30 Plymouth Street	43,8 %
Immeuble industriel	Winnipeg	Manitoba	1	197	0,8 %	1750 Inkster Boulevard	31,1 %
Commerce de détail	Regina	Sask.	1	297	1,2 %	Victoria Square Shopping Centre	71,0 %
Total des immeubles détenus en vue du réaménagement			5	674	2,7 %		47,5 %

1. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation et des baux signés relativement aux locaux vacants au 31 décembre 2013.

Artis a achevé les travaux de démolition sur une superficie locative d'environ 38 000 pi² au 1595 Buffalo Place et a commencé 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 le troisième trimestre de 2014. Le reste de l'immeuble, qui est de génération plus récente, demeure loué à un locataire d'envergure nationale.

Artis a conclu, avec un nouveau locataire, une entente de location visant une superficie d'environ 60 000 pi² dans le 1750 Inkster Boulevard pour une durée de sept ans. Loué à un seul locataire jusqu'en 2012, cet immeuble est en cours de réaménagement afin d'être converti en immeuble à locataires multiples.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2013

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

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. Artis a conclu, avec un nouveau locataire, une entente de location visant 30 % de l'espace anciennement occupé par Zellers Inc., et les locaux restants font l'objet d'un grand intérêt de la part d'un certain nombre de locataires d'envergure nationale bien connus.

Nouveaux aménagements en cours

Artis a presque terminé la construction d'un immeuble industriel d'une superficie de 185 407 pi² sur une parcelle de terrain dans la région des villes jumelles, au Minnesota. Cet immeuble a été entièrement loué en vertu d'un bail d'une durée de dix ans qui prévoit l'indexation du loyer sur une base annuelle. Artis a acheté ce terrain en 2013 et a trouvé un locataire pour la totalité de l'immeuble peu après le début de la construction, au troisième trimestre de 2013.

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, situé à Winnipeg, au Manitoba. Ce nouvel immeuble a été entièrement loué à Marshalls, PetSmart, SportChek et Dollar Tree. Il devrait être entièrement occupé d'ici le premier trimestre de 2014.

En 2010, Artis avait fait l'acquisition de Fourell Business Park, situé à Edmonton, en Alberta, 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 troisième trimestre de 2014.

Artis possède une participation de 50 % dans le projet d'aménagement Centrepoint situé à Winnipeg, au Manitoba. Les travaux de construction, qui sont en cours, représentent une superficie locative projetée de 96 165 pi² et devraient être terminés au quatrième trimestre de 2014.

Projets d'aménagement

Artis bénéficie d'une prolongation de six mois de l'accord d'exclusivité initial de un an pour un projet d'aménagement, prolongation qui été retenue à la suite de sa déclaration d'intérêt au sujet d'un projet d'aménagement / de propriété en coentreprise visant 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 (les droits relatifs à la propriété du dessus seront vendus à un hôtelier), un parc de stationnement intérieur comprenant 325 places et un centre commercial public au niveau de la rue. Le projet est situé au cœur du quartier des sports, des hôtels et des spectacles du centre-ville de Winnipeg, au Manitoba.

En 2013, Artis a acheté une parcelle de terrain de 11,93 acres adjacente au Linden Ridge Shopping Centre, un immeuble de commerces de détail situé 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 annuel 2013
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

FAITS SAILLANTS DE L'EXERCICE 2013

CROISSANCE DU PORTEFEUILLE

En 2013, Artis a fait l'acquisition de 13 immeubles commerciaux, a achevé la construction d'un immeuble et a cédé deux immeubles industriels.

	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	51	7 637	58	4 269	111	11 465	220	23 371
Acquisitions	8	1 215	2	94	3	321	13	1 630
Nouvelle construction	-	-	1	165	-	-	1	165
Cessions	-	-	-	-	(2)	(385)	(2)	(385)
Portefeuille d'immeubles au 31 décembre 2013	59	8 852	61	4 528	112	11 401	232	24 781

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
1110 Pettigrew Avenue	1	15 janvier 2013	Regina (Sask.)	Immeuble industriel	118 800	12 200 \$
Century Crossing III ¹	1	11 février 2013	Région d'Edmonton (Alb.)	Commerce de détail	90 736	27 112
495 Richmond Road	1	15 mars 2013	Ottawa (Ont.)	Immeuble de bureaux	106 193	38 080
220 Portage Avenue	1	30 avril 2013	Winnipeg (Man.)	Immeuble de bureaux	170 158	41 000
Quarry Park Portfolio	3	15 mai 2013	Calgary (Alb.)	Immeuble de bureaux	282 327	154 840
1700 Broadway ²	1	22 mai 2013	Denver (Co.)	Immeuble de bureaux	197 076	49 000 \$ US
ASM America Headquarters Building	1	4 juin 2013	Phoenix (Ariz.)	Immeuble de bureaux	130 282	19 750 \$ US
Cara Foods Building ³	-	5 juin 2013	Grande région de Toronto (Ont.)	Immeuble de bureaux	50 199	21 000
Oakdale Village	1	10 juin 2013	Région des villes jumelles (Minn.)	Commerces de détail	164 860	34 000 \$ US
PTI Building ⁴	1	28 juin 2013	Région d'Edmonton (Alb.)	Immeuble industriel	71 654	26 860
DirecTV Building	1	31 juillet 2013	Grande région de Denver (Co.)	Immeuble de bureaux	256 767	71 000 \$ US
North Scottsdale Corporate Center II	1	10 septembre 2013	Région métropolitaine de Phoenix (Ariz.)	Immeuble de bureaux	152 629	38 600 \$ US

1. Artis a conclu le premier volet de cette acquisition le 11 février 2013 et le second volet le 28 juin 2013.

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

3. Artis a acquis la participation restante de 50 % dans cet immeuble, pour une superficie totale de 100 398 pi².

4. Artis a acquis une parcelle de terrain adjacente au PTI Building le 1^{er} octobre 2013.

Ces immeubles ont été acquis pour un prix d'achat total de 321 092 \$ et de 212 350 \$ US, respectivement, ce qui représente un taux de capitalisation moyen pondéré de 6,4 %.

Cessions d'immeubles

En 2013, Artis a vendu deux immeubles industriels : un dans la région des villes jumelles, au Minnesota, et l'autre dans la région d'Edmonton, en Alberta. Le produit de la vente de ces immeubles, déduction faite des coûts, s'est chiffré à 5 912 \$ US et à 5 358 \$, respectivement.

Immeuble dont la construction a été achevée

En 2013, Artis a achevé la construction d'un immeuble de commerces de détail d'une superficie de 2 650 pi² situé à Nanaimo, en Colombie-Britannique. Cet immeuble est entièrement loué à un locataire national en vertu d'une entente de location d'une durée de 10 ans.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 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 31 décembre 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 ordinaires

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

Placements de parts privilégiées

Date	Série	Nombre de parts émises	Prix par part	Produit brut
21 mars 2013	Parts de série E	4 000 000	25,00 \$	100 000 \$
29 juillet 2013 ¹	Parts de série G	3 200 000	25,00 \$	80 000 \$

1. Comprend 200 000 parts émises à l'exercice de l'option de surallocation des preneurs fermes, le cas échéant.

Remboursement de débentures convertibles

Le 31 décembre 2013, une tranche de 3 000 \$ des débentures convertibles de série D à 5,00 % a été remboursée en trésorerie.

Financement par emprunt et remboursements

En 2013, Artis a remboursé neuf emprunts hypothécaires venant à échéance d'un montant de 70 004 \$. Artis a refinancé quatre immeubles au moyen de nouveaux emprunts hypothécaires, déduction faite des coûts de financement, de 47 054 \$. Artis a obtenu de nouveaux financements hypothécaires relativement à deux propriétés qui n'étaient pas grevées de charges auparavant, et le refinancement d'un emprunt hypothécaire, déduction faite des coûts de financement, pour un total de 34 273 \$.

DISTRIBUTIONS

Artis a versé des distributions totales de 146 459 \$ aux porteurs de parts en 2013, et une tranche de 20 526 \$ a été versée au moyen du réinvestissement des distributions, aux termes du régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts (le « RRD ») d'Artis.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2013

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES

(en milliers, sauf les montants par part)	Exercices clos les 31 décembre		
	2013	2012	2011
Produits	463 418 \$	372 469 \$	290 512 \$
Bénéfice opérationnel net lié aux immeubles	296 882	240 409	182 813
Bénéfice de l'exercice	191 155	340 339	321 289
Bénéfice de base par part ordinaire	1,45	3,21	4,02
Bénéfice dilué par part ordinaire	1,41	3,14	3,60
Distributions aux porteurs de parts ordinaires	132 454 \$	114 968 \$	87 183 \$
Distributions par part ordinaire	1,08	1,08	1,08
Flux de trésorerie liés aux opérations	183 467 \$	139 804 \$	92 065 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part	1,46	1,30	1,13
Flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements ¹	183 467	140 146	99 955
Flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements par part ¹	1,46	1,30	1,21
Flux de trésorerie liés aux opérations – ratio de distribution après ajustements ¹	74,0 %	83,1 %	89,3 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ²	156 761 \$	122 702 \$	-
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part ²	1,26	1,15	-
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés – ratio de distribution ²	85,7 %	93,9 %	-
Total des actifs	5 042 037 \$	4 380 060 \$	3 167 588 \$
Total des passifs financiers non courants	2 187 977	2 043 026	1 664 158

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

2. L'information sur les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés n'est pas disponible pour 2011.

Artis s'est activement livrée à l'acquisition d'immeubles au cours de 2012 et de 2013. En raison principalement de ces acquisitions, de la croissance des produits tirés des immeubles comparables et des revenus tirés de la résiliation de baux, les produits de 2013 se sont accrus de 90 949 \$, ou 24,4 %, par rapport aux produits de 2012. Le bénéfice opérationnel net lié aux immeubles a augmenté de 56 473 \$, ou 23,5 %, d'un exercice à l'autre.

Les flux de trésorerie liés aux opérations ont augmenté de 43 663 \$, ou 31,2 %, par rapport à 2012. Cette augmentation est surtout attribuable aux acquisitions et à la croissance des produits tirés 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 dilués par part se sont accrus de 0,16 \$, ou 12,3 %, d'un exercice à l'autre. Les flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements ont augmenté de 43 321 \$, ou 30,9 %, d'un exercice à l'autre. Les flux de trésorerie liés aux opérations dilués par part, après ajustements, ont augmenté de 0,16 \$, ou 12,3 %, par rapport à 2012.

Les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ont augmenté de 34 059 \$, ou 27,8 %, par rapport à 2012. Les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part se sont accrus de 0,11 \$, ou 9,6 %, par rapport à 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 lié aux immeubles, des flux de trésorerie liés aux opérations et des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés sur les résultats par part. La direction prévoit une croissance additionnelle des produits, du bénéfice opérationnel net lié aux immeubles, des flux de trésorerie liés aux opérations et des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés à mesure que les acquisitions conclues en 2013 contribueront aux résultats opérationnels.

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 REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2013

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Artis constate les hausses de loyer par paliers de façon linéaire sur toute la durée du bail non résiliable. En 2013, des ajustements de loyer de 5 543 \$ (1 172 \$ au quatrième trimestre de 2013) ont été comptabilisés de façon linéaire, contre 5 473 \$ en 2012 (1 560 \$ au quatrième trimestre de 2012).

En 2013, la FPI a comptabilisé un amortissement de 9 291 \$ (2 919 \$ au quatrième trimestre de 2013) en réduction des produits provenant des mesures incitatives à la prise à bail, contre 6 349 \$ en 2012 (1 954 \$ au quatrième 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 assurances, aux services publics et aux frais de gestion des immeubles.

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. En 2013, les revenus tirés de la résiliation de baux ont totalisé 6 484 \$ (219 \$ au quatrième trimestre de 2013), contre 443 \$ (56 \$ au quatrième trimestre de 2012) en 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 et les immeubles détenus en vue du réaménagement.

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2013	2012	2013	2012
Produits	84 587 \$	81 085 \$	326 423 \$	317 194 \$
Charges opérationnelles des immeubles	35 176	32 125	126 216	119 398
Bénéfice opérationnel net lié aux immeubles	49 411	48 960	200 207	197 796
Ajouter (déduire) les ajustements sans effet de trésorerie :				
Amortissement des mesures incitatives à la prise à bail	2 780	1 900	8 752	6 082
Ajustement de loyers de façon linéaire	(600)	(1 086)	(3 308)	(4 719)
Bénéfice opérationnel net lié aux immeubles moins les ajustements aux produits	51 591 \$	49 774 \$	205 651 \$	199 159 \$

En 2013, Artis a augmenté de 6 492 \$, ou 3,3 %, son bénéfice opérationnel net lié aux immeubles, moins les ajustements aux produits sans effet de trésorerie, par rapport à 2012. Pour le quatrième trimestre de 2013, le bénéfice opérationnel net lié aux immeubles, moins les ajustements des produits sans effet de trésorerie, s'est accru de 1 817 \$, ou 3,7 %, d'un trimestre à l'autre. Les revenus tirés de la résiliation de baux liés à des locataires importants, lesquels se sont établis à 3 239 \$ en 2013 (111 \$ au quatrième trimestre de 2013) comparativement à 85 \$ en 2012 (néant au quatrième trimestre de 2012), 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.

La croissance du bénéfice opérationnel net lié aux immeubles comparables est principalement attribuable à la hausse des taux de location et à la baisse des taux d'inoccupation en Alberta, au Manitoba et au Minnesota. La croissance positive enregistrée en Alberta et au Manitoba est également attribuable à la hausse des produits tirés de deux immeubles qui ont été réaménagés.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 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 31 décembre				Exercices clos les 31 décembre			
	2013	2012	Variation	Variation en %	2013	2012	Variation	Variation en %
Commerces de détail	13 281 \$	13 009 \$	272 \$	2,1 %	54 758 \$	52 437 \$	2 321 \$	4,4 %
Immeubles de bureaux	26 256	25 661	595	2,3 %	104 542	103 664	878	0,8 %
Immeubles industriels	12 054	11 104	950	8,6 %	46 351	43 058	3 293	7,6 %
Total	51 591 \$	49 774 \$	1 817 \$	3,7 %	205 651 \$	199 159 \$	6 492 \$	3,3 %

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

	Trimestres clos les 31 décembre				Exercices clos les 31 décembre			
	2013	2012	Variation	Variation en %	2013	2012	Variation	Variation en %
Alberta	20 183 \$	19 568 \$	615 \$	3,1 %	79 080 \$	75 547 \$	3 533 \$	4,7 %
Colombie-Britannique	5 672	5 589	83	1,5 %	22 329	21 688	641	3,0 %
Manitoba	8 746	8 460	286	3,4 %	35 024	33 817	1 207	3,6 %
Ontario	5 991	5 857	134	2,3 %	23 761	24 462	(701)	(2,9) %
Saskatchewan	2 575	2 474	101	4,1 %	12 086	11 798	288	2,4 %
Minnesota	6 448	5 897	551	9,3 %	25 221	23 975	1 246	5,2 %
Ailleurs aux États-Unis	1 976	1 929	47	2,4 %	8 150	7 872	278	3,5 %
Total	51 591 \$	49 774 \$	1 817 \$	3,7 %	205 651 \$	199 159 \$	6 492 \$	3,3 %

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

	Trimestres clos les 31 décembre				Exercices clos les 31 décembre			
	2013	2012	Variation	Variation en %	2013	2012	Variation	Variation en %
Canada	43 167 \$	41 948 \$	1 219 \$	2,9 %	172 280 \$	167 312 \$	4 968 \$	3,0 %
États-Unis	8 424	7 826	598	7,6 %	33 371	31 847	1 524	4,8 %
Total	51 591 \$	49 774 \$	1 817 \$	3,7 %	205 651 \$	199 159 \$	6 492 \$	3,3 %

Comparaison des taux d'occupation des immeubles comparables

Région	Aux 31 décembre		Catégorie d'actifs	Aux 31 décembre	
	2013	2012		2013	2012
Alberta	95,5 %	96,5 %	Commerces de détail	96,1 %	96,0 %
Colombie-Britannique	94,8 %	92,9 %	Immeubles de bureaux	93,0 %	94,9 %
Manitoba	95,6 %	95,0 %	Immeubles industriels	96,1 %	94,9 %
Ontario	95,7 %	96,8 %	Total	94,9 %	95,1 %
Saskatchewan	98,4 %	97,6 %			
Minnesota	92,4 %	92,0 %			
Ailleurs aux États-Unis	93,7 %	98,9 %			
Total	94,9 %	95,1 %			

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2013

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

BÉNÉFICE OPÉRATIONNEL NET LIÉ AUX IMMEUBLES PAR CATÉGORIE D'ACTIFS

En 2013, les produits et le bénéfice opérationnel net lié aux immeubles ont augmenté pour tous les types d'actif compris dans le portefeuille par rapport à 2012. La croissance est principalement attribuable aux acquisitions, à la croissance des produits tirés des immeubles comparables et aux revenus tirés de la résiliation de baux.

	Trimestres clos les 31 décembre					
	2013			2012		
	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels
Produits	27 638 \$	67 775 \$	27 441 \$	24 896 \$	55 439 \$	24 649 \$
Charges opérationnelles des immeubles	9 370	28 995	9 485	8 242	21 881	8 256
Bénéfice opérationnel net lié aux immeubles	18 268 \$	38 780 \$	17 956 \$	16 654 \$	33 558 \$	16 393 \$
<i>Quote-part du bénéfice opérationnel net lié aux immeubles</i>	24,4 %	51,7 %	23,9 %	25,0 %	50,4 %	24,6 %

	Exercices clos les 31 décembre					
	2013			2012		
	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels
Produits	108 420 \$	247 392 \$	107 507 \$	89 369 \$	203 708 \$	79 165 \$
Charges opérationnelles des immeubles	32 506	97 568	36 462	27 909	78 154	25 997
Bénéfice opérationnel net lié aux immeubles	75 914 \$	149 824 \$	71 045 \$	61 460 \$	125 554 \$	53 168 \$
<i>Quote-part du bénéfice opérationnel net lié aux immeubles</i>	25,6 %	50,5 %	23,9 %	25,6 %	52,3 %	22,1 %

BÉNÉFICE OPÉRATIONNEL NET LIÉ AUX IMMEUBLES PAR RÉGION

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2013, les produits et le bénéfice opérationnel net lié aux immeubles ont augmenté dans toutes les régions par rapport à 2012. Cette augmentation est principalement attribuable aux activités d'acquisition, à la croissance des produits tirés des immeubles comparables et aux revenus tirés de la résiliation de baux.

	Trimestre clos le 31 décembre 2013						
	Canada					États-Unis	
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Minnesota	Autres
Produits	45 113 \$	10 284 \$	18 373 \$	16 402 \$	6 353 \$	16 531 \$	9 798 \$
Charges opérationnelles des immeubles	15 845	3 913	9 191	6 656	2 149	7 059	3 037
Bénéfice opérationnel net lié aux immeubles	29 268 \$	6 371 \$	9 182 \$	9 746 \$	4 204 \$	9 472 \$	6 761 \$
<i>Quote-part du bénéfice opérationnel net lié aux immeubles</i>	39,0 %	8,5 %	12,3 %	13,0 %	5,6 %	12,6 %	9,0 %

	Trimestre clos le 31 décembre 2012						
	Canada					États-Unis	
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Minnesota	Autres
Produits	38 160 \$	10 351 \$	16 307 \$	14 015 \$	6 105 \$	13 465 \$	6 581 \$
Charges opérationnelles des immeubles	12 561	3 797	7 643	5 591	2 098	5 274	1 415
Bénéfice opérationnel net lié aux immeubles	25 599 \$	6 554 \$	8 664 \$	8 424 \$	4 007 \$	8 191 \$	5 166 \$
<i>Quote-part du bénéfice opérationnel net lié aux immeubles</i>	38,4 %	9,8 %	13,1 %	12,6 %	6,0 %	12,3 %	7,8 %

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2013

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Exercice clos le 31 décembre 2013							
	Canada					États-Unis	
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Minnesota	Autres
Produits	168 842 \$	41 243 \$	66 899 \$	62 945 \$	28 332 \$	62 959 \$	32 099 \$
Charges opérationnelles des immeubles	53 870	14 650	30 318	23 765	7 887	26 515	9 531
Bénéfice opérationnel net lié aux immeubles	114 972 \$	26 593 \$	36 581 \$	39 180 \$	20 445 \$	36 444 \$	22 568 \$
Quote-part du bénéfice opérationnel net lié aux immeubles	38,7 %	9,0 %	12,3 %	13,2 %	6,9 %	12,3 %	7,6 %

Exercice clos le 31 décembre 2012							
	Canada					États-Unis	
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Minnesota	Autres
Produits	135 587 \$	37 767 \$	61 813 \$	47 715 \$	22 578 \$	45 403 \$	21 379 \$
Charges opérationnelles des immeubles	43 330	13 380	26 834	18 161	7 155	17 670	5 530
Bénéfice opérationnel net lié aux immeubles	92 257 \$	24 387 \$	34 979 \$	29 554 \$	15 423 \$	27 733 \$	15 849 \$
Quote-part du bénéfice opérationnel net lié aux immeubles	38,4 %	10,2 %	14,6 %	12,3 %	6,4 %	11,5 %	6,6 %

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. Les taux d'occupation et les baux signés au 31 décembre 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 T4 2013 ¹	T4 2013	T3 2013	T2 2013	T1 2013	T4 2012
Commerces de détail	97,1 %	96,3 %	96,8 %	95,7 %	96,3 %	96,4 %
Immeubles de bureaux	94,6 %	93,6 %	94,3 %	92,5 %	95,2 %	95,2 %
Immeubles industriels	97,1 %	96,7 %	96,7 %	96,9 %	96,0 %	95,5 %
Total du portefeuille	96,2 %	95,5 %	95,8 %	95,1 %	95,8 %	95,6 %

Taux d'occupation par région

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

1. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation et des baux signés relativement aux locaux vacants au 31 décembre 2013.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 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		Exercices clos les	
	2013	2012	2013	2012
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement	530 550	362 049	2 562 521	1 578 867
Pourcentage d'augmentation du taux de location	7,5 %	4,5 %	7,2 %	2,6 %

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

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

	Superficie actuellement inoccupée	Baux mensuels ²	2014	2015	2016	2017	2018 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux – superficie non réservée	474 942	51 054	441 519	872 952	808 233	956 639	4 735 429	8 340 768
Immeubles de bureaux – superficie réservée	92 232	-	295 129	99 719	3 978	-	20 087	511 145
Total – Immeubles de bureaux	567 174	51 054	736 648	972 671	812 211	956 639	4 755 516	8 851 913
Commerces de détail – superficie non réservée	208 110	46 182	217 644	421 167	512 251	320 339	2 376 755	4 102 448
Commerces de détail – superficie réservée	67 359	-	224 170	2 490	25 484	102 848	3 589	425 940
Total – Commerces de détail	275 469	46 182	441 814	423 657	537 735	423 187	2 380 344	4 528 388
Immeubles industriels – superficie non réservée	586 481	65 072	1 137 793	1 613 787	2 104 436	1 545 363	3 386 219	10 439 151
Immeubles industriels – superficie réservée	104 127	-	506 467	227 275	123 300	-	-	961 169
Total – Immeubles industriels	690 608	65 072	1 644 260	1 841 062	2 227 736	1 545 363	3 386 219	11 400 320
Total – superficie non réservée	1 269 533	162 308	1 796 956	2 907 906	3 424 920	2 822 341	10 498 403	22 882 367
Total – superficie réservée	263 718	-	1 025 766	329 484	152 762	102 848	23 676	1 898 254
Total	1 533 251	162 308	2 822 722	3 237 390	3 577 682	2 925 189	10 522 079	24 780 621

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.

Loyers en vigueur

Les loyers en vigueur correspondent aux taux de location réels en vigueur pour la superficie locative au 31 décembre 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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2013

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

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

	2014	2015	2016	2017	2018 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux						
Loyers en vigueur	18,23 \$	18,68 \$	19,19 \$	20,07 \$	18,32 \$	18,65 \$
Loyers du marché	19,67	20,39	20,69	20,82	19,81	20,07
Variation	7,8 %	9,1 %	7,8 %	3,7 %	8,1 %	7,6 %
Incidence sur les produits ²	1 054 \$	1 660 \$	1 220 \$	716 \$	7 073 \$	11 723 \$
Commerces de détail						
Loyers en vigueur	18,29 \$	14,78 \$	20,17 \$	15,13 \$	19,19 \$	18,37 \$
Loyers du marché	20,73	16,23	23,17	16,02	20,43	19,94
Variation	13,3 %	9,8 %	14,9 %	5,9 %	6,5 %	8,6 %
Incidence sur les produits ²	1 077 \$	613 \$	1 611 \$	374 \$	2 950 \$	6 625 \$
Immeubles industriels						
Loyers en vigueur	6,74 \$	5,81 \$	6,76 \$	5,81 \$	7,71 \$	6,76 \$
Loyers du marché	6,84	6,08	7,24	6,25	7,81	7,02
Variation	1,5 %	4,7 %	7,2 %	7,7 %	1,3 %	3,9 %
Incidence sur les produits ²	168 \$	505 \$	1 091 \$	688 \$	337 \$	2 789 \$
Total du portefeuille						
Loyers en vigueur	11,55 \$	10,85 \$	11,59 \$	11,82 \$	15,10 \$	13,11 \$
Loyers du marché	12,36	11,71	12,69	12,43	16,09	14,03
Variation	7,1 %	7,9 %	9,5 %	5,1 %	6,5 %	7,0 %
Incidence sur les produits ²	2 299 \$	2 778 \$	3 922 \$	1 778 \$	10 360 \$	21 137 \$

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 31 décembre 2013 étaient supérieurs de 7,0 % aux loyers en vigueur pour l'ensemble du portefeuille (comparativement à 6,8 % au 30 septembre 2013 et à 8,8 % au 31 décembre 2012), alors que les loyers du marché actuels pour les contrats de location expirant en 2014 et en 2015 sont supérieurs de 7,1 % et de 7,9 %, 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 annuel 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	2014	2015	2016	2017	2018 et par la suite	Total
Alberta – superficie non réservée	248 313	25 801	490 105	711 494	987 146	468 033	3 153 407	6 084 299
Alberta – superficie réservée	70 967	-	182 347	90 695	9 299	-	-	353 308
Total – Alberta	319 280	25 801	672 452	802 189	996 445	468 033	3 153 407	6 437 607
C.-B. – superficie non réservée	137 760	17 074	148 366	213 722	245 332	100 017	771 741	1 634 012
C.-B. – superficie réservée	14 251	-	91 576	-	806	100 046	-	206 679
Total – C.-B.	152 011	17 074	239 942	213 722	246 138	200 063	771 741	1 840 691
Manitoba – superficie non réservée	331 179	32 905	316 318	546 786	467 473	386 312	1 298 600	3 379 573
Manitoba – superficie réservée	81 838	-	291 172	2 490	-	-	8 522	384 022
Total – Manitoba	413 017	32 905	607 490	549 276	467 473	386 312	1 307 122	3 763 595
Ontario – superficie non réservée	109 002	25 685	433 102	459 066	725 071	598 008	1 486 622	3 836 556
Ontario – superficie réservée	15 491	-	25 966	1 851	7 300	-	12 633	63 241
Total – Ontario	124 493	25 685	459 068	460 917	732 371	598 008	1 499 255	3 899 797
Sask. – superficie non réservée	93 071	31 361	24 066	66 886	54 851	203 311	588 488	1 062 034
Sask. – superficie réservée	37 752	-	70 020	105 600	19 357	2 802	2 521	238 052
Total – Saskatchewan	130 823	31 361	94 086	172 486	74 208	206 113	591 009	1 300 086
Minnesota – superficie non réservée	284 867	26 584	377 800	859 590	924 929	725 260	1 924 264	5 123 294
Minnesota – superficie réservée	43 419	-	350 840	121 675	116 000	-	-	631 934
Total – Minnesota	328 286	26 584	728 640	981 265	1 040 929	725 260	1 924 264	5 755 228
Ailleurs aux États-Unis – superficie non réservée	65 341	2 898	7 199	50 362	20 118	341 400	1 275 281	1 762 599
Ailleurs aux États-Unis – superficie réservée	-	-	13 845	7 173	-	-	-	21 018
Total – ailleurs aux États-Unis	65 341	2 898	21 044	57 535	20 118	341 400	1 275 281	1 783 617
Total – superficie non réservée	1 269 533	162 308	1 796 956	2 907 906	3 424 920	2 822 341	10 498 403	22 882 367
Total – superficie réservée	263 718	-	1 025 766	329 484	152 762	102 848	23 676	1 898 254
Total	1 533 251	162 308	2 822 722	3 237 390	3 577 682	2 925 189	10 522 079	24 780 621

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 annuel 2013

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Loyers du marché par région¹

	2014	2015	2016	2017	2018 et par la suite	Total
Alberta						
Loyers en vigueur	15,61 \$	16,47 \$	17,63 \$	19,38 \$	18,80 \$	18,00 \$
Loyers du marché	17,29	18,01	20,02	20,53	20,63	19,81
Variation	10,8 %	9,3 %	13,5 %	5,9 %	9,7 %	10,1 %
Incidence sur les produits ²	1 133 \$	1 230 \$	2 374 \$	539 \$	5 769 \$	11 045 \$
Colombie-Britannique						
Loyers en vigueur	20,31 \$	18,33 \$	19,91 \$	11,47 \$	13,93 \$	15,99 \$
Loyers du marché	20,25	18,97	20,40	11,64	14,55	16,45
Variation	(0,3) %	3,5 %	2,5 %	1,5 %	4,5 %	2,8 %
Incidence sur les produits ²	(14) \$	137 \$	122 \$	35 \$	481 \$	761 \$
Manitoba						
Loyers en vigueur	10,91 \$	10,14 \$	12,18 \$	14,90 \$	12,02 \$	11,86 \$
Loyers du marché	11,96	11,41	14,10	15,79	12,78	12,94
Variation	9,7 %	12,6 %	15,8 %	5,9 %	6,3 %	9,1 %
Incidence sur les produits ²	644 \$	702 \$	896 \$	341 \$	997 \$	3 580 \$
Ontario						
Loyers en vigueur	9,79 \$	8,11 \$	7,76 \$	6,77 \$	11,65 \$	9,45 \$
Loyers du marché	9,92	8,28	7,94	6,84	12,11	9,72
Variation	1,4 %	2,1 %	2,3 %	1,0 %	3,9 %	2,8 %
Incidence sur les produits ²	61 \$	79 \$	133 \$	39 \$	683 \$	995 \$
Saskatchewan						
Loyers en vigueur	17,59 \$	11,31 \$	20,28 \$	9,96 \$	17,21 \$	15,24 \$
Loyers du marché	21,25	12,43	21,14	10,86	18,07	16,37
Variation	20,8 %	9,9 %	4,2 %	9,0 %	5,0 %	7,5 %
Incidence sur les produits ²	344 \$	193 \$	63 \$	185 \$	507 \$	1 292 \$
Minnesota						
Loyers en vigueur	5,43 \$	5,52 \$	5,42 \$	6,02 \$	9,49 \$	6,97 \$
Loyers du marché	5,52	5,69	5,70	6,90	9,68	7,25
Variation	1,5 %	3,1 %	5,2 %	14,6 %	2,0 %	4,1 %
Incidence sur les produits ²	59 \$	170 \$	295 \$	636 \$	366 \$	1 526 \$
Ailleurs aux États-Unis						
Loyers en vigueur	23,49 \$	22,84 \$	24,09 \$	20,46 \$	21,39 \$	21,31 \$
Loyers du marché	26,93	27,49	26,00	20,47	22,61	22,44
Variation	14,6 %	20,4 %	7,9 %	0,0 %	5,7 %	5,3 %
Incidence sur les produits ²	72 \$	267 \$	39 \$	3 \$	1 557 \$	1 938 \$
Total du portefeuille						
Loyers en vigueur	11,55 \$	10,85 \$	11,59 \$	11,82 \$	15,10 \$	13,11 \$
Loyers du marché	12,36	11,71	12,69	12,43	16,09	14,03
Variation	7,1 %	7,9 %	9,5 %	5,1 %	6,5 %	7,0 %
Incidence sur les produits ²	2 299 \$	2 778 \$	3 922 \$	1 778 \$	10 360 \$	21 137 \$

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 31 décembre 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 des villes jumelles.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 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 quatrième trimestre de 2013 et 10,1 % 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 7,8 % au 31 décembre 2013, en hausse par rapport à 6,6 % au 30 septembre 2013. Au 31 décembre 2013, le taux d'occupation des immeubles de bureaux d'Artis à Calgary était de 92,2 %, contre 94,8 % au 30 septembre 2013. Artis a signé des baux relativement à 28,2 % des locaux vacants. En 2014, une superficie de 225 910 pi² pourra être relouée, soit 0,9 % de la SLB du portefeuille; 28,5 % 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 46,7 % de la SLB des immeubles de bureaux de Calgary viendront à échéance en 2018 ou par la suite.

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

	Superficie actuellement inoccupée	Baux mensuels ²	2014	2015	2016	2017	2018 et par la suite	Total
Calgary – superficie non réservée	142 469	6 561	161 628	328 098	275 190	217 794	1 181 442	2 313 182
Calgary – superficie réservée	55 918	-	64 282	90 695	3 978	-	-	214 873
Total – Immeubles de bureaux de Calgary	198 387	6 561	225 910	418 793	279 168	217 794	1 181 442	2 528 055
Autres – superficie non réservée	332 473	44 493	279 891	544 854	533 043	738 845	3 553 987	6 027 586
Autres – superficie réservée	36 314	-	230 847	9 024	-	-	20 087	296 272
Total – Autres immeubles de bureaux	368 787	44 493	510 738	553 878	533 043	738 845	3 574 074	6 323 858

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

	2014	2015	2016	2017	2018 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux de Calgary						
Loyers en vigueur	19,05 \$	20,50 \$	23,46 \$	23,90 \$	21,24 \$	21,41 \$
Loyers du marché	22,38	22,64	24,52	25,03	25,10	24,31
Variation	17,5 %	10,4 %	4,5 %	4,7 %	18,1 %	13,6 %
Incidence sur les produits ²	752 \$	896 \$	296 \$	246 \$	4 555 \$	6 745 \$
Autres immeubles de bureaux						
Loyers en vigueur	17,88 \$	17,30 \$	16,95 \$	18,94 \$	17,36 \$	17,56 \$
Loyers du marché	18,47	18,68	18,68	19,58	18,06	18,40
Variation	3,3 %	8,0 %	10,2 %	3,4 %	4,1 %	4,8 %
Incidence sur les produits ²	302 \$	764 \$	924 \$	470 \$	2 518 \$	4 978 \$

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

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

Les immeubles de bureaux de Winnipeg représentent 7,4 % du bénéfice opérationnel net lié aux immeubles pour le quatrième trimestre de 2013 et 5,9 % 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 8,4 % au 31 décembre 2013, en légère

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2013

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

baisse par rapport à 8,5 % au 30 septembre 2013. Au 31 décembre 2013, le taux d'occupation des immeubles de bureaux d'Artis à Winnipeg était de 94,5 %, inchangé par rapport au 30 septembre 2013. En 2014, une superficie de 267 656 pi² pourra être relouée, soit 1,1 % de la SLB du portefeuille; 55,0 % 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 35,8 % de la SLB des immeubles de bureaux de Winnipeg viendront à échéance en 2018 ou par la suite.

Les immeubles industriels de la région des villes jumelles représentent 7,5 % du bénéfice opérationnel net lié aux immeubles pour le quatrième trimestre de 2013 et 18,6 % du total du portefeuille en termes de SLB. Le taux d'occupation direct de ce marché des immeubles industriels, tel qu'il a été publié par CBRE, était de 5,2 % au 31 décembre 2013, en baisse comparativement à 5,6 % au 30 septembre 2013, et est assorti d'un taux d'occupation positif représentant une superficie de 1 397 090 pi² pour le trimestre. Selon CBRE, il s'agit du quatorzième trimestre d'affilée au cours duquel un taux d'occupation positif a été constaté pour ce marché. Les loyers moyens demandés sur le marché ont légèrement augmenté, pour s'établir à 4,73 \$ le pi², en hausse comparativement à 4,55 \$ le pi² au 30 septembre 2013. Le taux d'occupation de ce segment du portefeuille était de 95,4 % au 31 décembre 2013, en légère hausse par rapport à 95,3 % au 30 septembre 2013. Artis a signé des baux relativement à 16,6 % des locaux vacants. En 2014, une superficie de 693 610 pi² pourra être relouée, soit 2,8 % de la SLB du portefeuille; des baux ont été signés relativement à 50,0 % des locaux qui deviennent vacants.

CHARGES DU SIÈGE SOCIAL

	Trimestres clos les		Exercices clos les	
	31 décembre		31 décembre	
	2013	2012	2013	2012
Frais comptables frais juridiques et frais de consultation	456 \$	468 \$	1 410 \$	1 525 \$
Frais de société ouverte	293	264	1 234	1 101
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts	489	586	1 827	3 971
Salaires et avantages	764	981	2 482	2 817
Amortissement	154	89	511	353
Frais généraux et d'administration	548	496	2 249	2 226
Total des charges du siège social	2 704 \$	2 884 \$	9 713 \$	11 993 \$

En 2013, les charges du siège social se sont élevées à 9 713 \$ (2 704 \$ au quatrième trimestre de 2013), ou 2,1 % (2,2 % au quatrième trimestre de 2013) des produits bruts, contre 11 993 \$ (2 884 \$ au quatrième trimestre de 2012), ou 3,2 % (2,7 % au quatrième trimestre de 2012) des produits bruts en 2012.

La charge de rémunération fondée sur des parts comptabilisée en 2013 s'élevait à 1 827 \$ (489 \$ au quatrième trimestre de 2013), contre 3 971 \$ (586 \$ au quatrième trimestre de 2012) en 2012. Avant le 2 août 2012, un passif lié à la rémunération fondée sur des parts était comptabilisé à la juste valeur à chaque date de clôture et date de règlement. Toute variation de la juste valeur du passif était comptabilisée comme une charge pour la période. Le 2 août 2012, par suite des modifications apportées à la déclaration de fiducie de la FPI, les paiements fondés sur des parts et réglés en trésorerie 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. Une augmentation de la valeur des parts de la FPI, conjuguée aux options supplémentaires attribuées en 2011 et en 2012, a fait monter la charge de rémunération fondée sur des parts pour la période.

CHARGES D'INTÉRÊTS

Les charges d'intérêts de l'exercice se rapportent aux emprunts hypothécaires et à d'autres emprunts garantis par les immeubles de placement, ainsi qu'aux débiteures convertibles en circulation. Les charges d'intérêts ont augmenté en 2013 par rapport à 2012 en raison du financement hypothécaire additionnel obtenu dans le cadre des acquisitions réalisées en 2013 et en 2012. Les coûts de financement liés aux emprunts hypothécaires et aux autres emprunts sont portés en réduction de la dette connexe et amortis selon la méthode du taux d'intérêt effectif sur la durée prévue de la dette.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2013

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Le taux d'intérêt effectif moyen pondéré de la FPI sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis par les immeubles au 31 décembre 2013 était de 4,27 %, comparativement à 4,42 % au 31 décembre 2012. Le taux d'intérêt nominal moyen pondéré au 31 décembre 2013 se chiffrait à 4,10 %, contre 4,23 % au 31 décembre 2012.

En 2013, Artis a comptabilisé des charges d'intérêts de 10 406 \$ sur les débetures en circulation (2 624 \$ au quatrième trimestre de 2013), comparativement à 11 443 \$ (2 564 \$ au quatrième trimestre de 2012) en 2012.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 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 2,82 fois (2,75 fois au quatrième trimestre de 2013), comparativement à 2,45 fois pour l'exercice clos le 31 décembre 2012 (2,60 fois au quatrième trimestre de 2012).

BÉNÉFICE TIRÉ DE LA PARTICIPATION DANS DES COENTREPRISES

En 2013, Artis a comptabilisé un bénéfice tiré de la participation dans des coentreprises de 7 456 \$ (5 581 \$ au quatrième trimestre de 2013), comparativement à néant en 2012 (néant au quatrième trimestre de 2012). Cette augmentation s'explique principalement 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 des profits liés à la juste valeur des immeubles de placement.

PROFIT LIÉ À LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement d'un exercice 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. En 2013, le profit lié à la juste valeur des immeubles de placement s'est établi à 4 385 \$ (perte de 56 588 \$ au quatrième trimestre de 2013), contre un profit de 223 901 \$ (profit de 61 037 \$ au quatrième trimestre de 2012) en 2012. Les variations de la juste valeur des immeubles de placement individuels découlent des variations du bénéfice projeté et des projections des flux de trésorerie en lien avec ces immeubles ainsi que des variations des taux de capitalisation et d'actualisation appliqués. La taille et la composition du portefeuille de 2013 ont varié considérablement par rapport à celles de 2012. L'augmentation des taux de capitalisation pour les immeubles de catégorie B du marché des immeubles de bureaux du centre-ville de Calgary, les ajustements de loyers du marché ainsi que la hausse des dépenses d'investissement et des mesures incitatives de prise à bail prévues en ce qui a trait au portefeuille canadien ont contribué à la perte liée à la juste valeur qui a été comptabilisée au quatrième trimestre de 2013.

(PERTE) PROFIT DE CHANGE

En 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 une perte de change de 7 569 \$ (perte de 2 915 \$ au quatrième trimestre de 2013) en 2013, contre un profit de 2 396 \$ (perte de 240 \$ au quatrième trimestre de 2012) en 2012.

COÛTS DE TRANSACTION

En 2013, des coûts de transaction de 5 685 \$ (314 \$ au quatrième trimestre de 2013) ont été comptabilisés en charges, contre 8 654 \$ (1 511 \$ au quatrième trimestre de 2012) en 2012. Les coûts de transaction sont principalement liés à l'acquisition d'immeubles de placement et de coentreprises.

PROFIT (PERTE) SUR INSTRUMENTS FINANCIERS

La FPI a conclu plusieurs swaps de taux d'intérêt pour fixer efficacement les taux d'intérêt d'une tranche de la dette à taux variable. En 2013, la FPI a comptabilisé un profit latent sur l'ajustement de la juste valeur des swaps de taux d'intérêt en cours de 5 981 \$ (profit de 1 164 \$ au quatrième trimestre de 2013), contre une perte latente de 244 \$ (perte de 167 \$ au quatrième trimestre de 2012) en 2012. La FPI prévoit maintenir ces emprunts hypothécaires et ces swaps de taux d'intérêt jusqu'à leur échéance.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2013
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL

Les autres éléments du résultat global comprennent le profit de change latent de 27 100 \$ (profit de 14 563 \$ au quatrième trimestre de 2013) comptabilisé en 2013, contre une perte de 4 656 \$ (profit de 2 712 \$ au quatrième trimestre de 2012) en 2012. Les profits et les pertes de change sont liés à l'investissement net de la FPI dans ses établissements 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 de l'exercice clos le 31 décembre 2012 et de l'exercice clos le 31 décembre 2013. En conséquence, la FPI ne comptabilise pas d'actifs ou de passifs d'impôt différé aux fins de l'impôt sur le revenu.

La filiale américaine de la FPI est une fiducie de placement immobilier aux fins de l'impôt sur les bénéfices aux États-Unis. Cette filiale entend distribuer au Canada l'intégralité de son bénéfice imposable aux États-Unis et est autorisée à déduire ces distributions aux fins de l'impôt sur le résultat aux États-Unis. Aussi, la FPI n'a pas comptabilisé de charge d'impôt exigible aux États-Unis. La filiale américaine se voit imposer des retenues d'impôts de 30 % à 35 % sur ses distributions au Canada. Toute retenue d'impôt payée est comptabilisée au titre des distributions correspondantes.

DISTRIBUTIONS

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2013

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

	Trimestre clos le 31 décembre 2013	Exercice clos le 31 décembre 2013	Exercice clos le 31 décembre 2012	Exercice clos le 31 décembre 2011
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	43 466 \$	194 507 \$	151 738 \$	76 494 \$
Bénéfice net	(6 702)	191 155	340 339	321 289
Distributions déclarées	38 599	146 459	117 948	87 183
Excédent (insuffisance) des flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles par rapport aux distributions déclarées	4 867	48 048	33 790	(10 689)
(Insuffisance) excédent du bénéfice net par rapport aux distributions déclarées	(45 301)	44 696	222 391	234 106

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2013, les flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles ont été supérieurs de 48 048 \$ (4 867 \$ au quatrième trimestre de 2013) aux distributions déclarées, tandis que le bénéfice net a été supérieur aux distributions déclarées de 44 696 \$ (insuffisance de 45 301 \$ au quatrième trimestre de 2013). L'insuffisance au quatrième trimestre de 2013 est attribuable à l'incidence de la perte liée à la juste valeur des immeubles de placement de 56 588 \$.

Artis a versé des distributions totales de 146 459 \$ (38 599 \$ au quatrième trimestre de 2013) aux porteurs de parts en 2013, et une tranche de 20 526 \$ (5 600 \$ au quatrième trimestre de 2013) a été versée aux termes du RRD.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2013

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS

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

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

(en milliers sauf les montants par part)	Trimestres clos les		Exercices clos les	
	2013	31 décembre 2012	2013	31 décembre 2012
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	43 466 \$	37 779 \$	194 507 \$	151 738 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Amortissement des biens et du matériel	(154)	(89)	(511)	(353)
Amortissement d'emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché montant net	459	465	1 801	1 537
Ajustement de loyers de façon linéaire	1 172	1 560	5 543	5 473
Ajustement lié aux participations dans des coentreprises	566	-	1 601	-
(Profit) perte de change réalisé(e)	(148)	341	1 634	(1 258)
Profit (perte) de change latent(e) lié(e) aux opérations aux États-Unis	73	167	(4 016)	(1 803)
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts	(489)	(586)	(1 827)	(3 971)
Accroissement de la composante passif des débetures convertibles	85	75	327	118
Accroissement des coûts de financement compris dans les charges d'intérêts	(761)	(798)	(3 143)	(2 777)
Capitalisation du régime à prestations définies	-	647	-	-
Coûts de transaction liés aux acquisitions	314	1 511	5 685	8 312
Variation des éléments sans effet de trésorerie liés aux opérations	5 187	410	(4 129)	(14 232)
Distributions sur parts privilégiées	(4 366)	(2 113)	(14 005)	(2 980)
Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période	45 404 \$	39 369 \$	183 467 \$	139 804 \$
Ajouter :				
Coûts de transaction ¹	-	-	-	342
Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période après ajustements	45 404 \$	39 369 \$	183 467 \$	140 146 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part				
De base	0,36 \$	0,35 \$	1,50 \$	1,33 \$
Dilués	0,35 \$	0,34 \$	1,46 \$	1,30 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part après ajustements				
De base	0,36 \$	0,35 \$	1,50 \$	1,33 \$
Dilués	0,35 \$	0,34 \$	1,46 \$	1,30 \$
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :				
De base ²	126 728	110 947	122 406	105 046
Dilué ²	137 322	121 810	133 071	115 641

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 annuel 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 31 décembre	
	2013	2012
Parts de base	126 728	110 947
Ajouter :		
Options ¹	76	268
Parts assujetties à des restrictions ¹	92	-
Débetures ¹	10 426	10 595
Parts diluées	137 322	121 810

Rapprochement des flux de trésorerie liés aux opérations dilués

	Trimestres clos les 31 décembre	
	2013	2012
Flux de trésorerie liés aux opérations	45 404 \$	39 369 \$
Ajouter :		
Options ¹	-	-
Parts assujetties à des restrictions ¹	11	-
Débetures ¹	2 601	2 579
Flux de trésorerie liés aux opérations dilués	48 016 \$	41 948 \$

1. Les débetures de toutes les séries, les options et les parts assujetties à des restrictions ont eu un effet dilutif au quatrième trimestre de 2013. Les débetures de toutes les séries et les options ont eu un effet dilutif au quatrième trimestre de 2012.

Rapprochement des parts ordinaires diluées

	Exercices clos les 31 décembre	
	2013	2012
Parts de base	122 406	105 046
Ajouter :		
Options ¹	173	-
Parts assujetties à des restrictions ¹	66	-
Débetures ¹	10 426	10 595
Parts diluées	133 071	115 641

Rapprochement des flux de trésorerie liés aux opérations dilués

	Exercices clos les 31 décembre	
	2013	2012
Flux de trésorerie liés aux opérations	183 467 \$	139 804 \$
Ajouter :		
Options ¹	-	-
Parts assujetties à des restrictions ¹	(11)	-
Débetures ¹	10 231	10 449
Flux de trésorerie liés aux opérations dilués	193 687 \$	150 253 \$

1. Les débetures de toutes les séries, les options et les parts assujetties à des restrictions 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 annuel 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		Exercices clos les	
	2013	31 décembre 2012	2013	31 décembre 2012
Bénéfice de l'exercice	(6 702) \$	98 725 \$	191 155 \$	340 339 \$
Ajouter l'amortissement des éléments suivants :				
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits	2 919	1 954	9 291	6 349
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Perte (profit) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	56 588	(61 037)	(4 385)	(223 901)
Perte (profit) de change	2 915	240	7 569	(2 396)
Coûts de transaction liés aux acquisitions	314	1 511	5 685	8 312
Ajustement lié aux participations dans des coentreprises	(5 015)	-	(5 855)	-
(Profit) perte latent(e) sur instruments financiers	(1 249)	89	(5 988)	14 081
Distributions sur parts privilégiées	(4 366)	(2 113)	(14 005)	(2 980)
Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période	45 404 \$	39 369 \$	183 467 \$	139 804 \$
Ajouter :				
Coûts de transaction ¹	-	-	-	342
Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période après ajustements	45 404 \$	39 369 \$	183 467 \$	140 146 \$

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

En 2013, les flux de trésorerie liés aux opérations ont augmenté de 43 663 \$ (6 035 \$ au quatrième trimestre de 2013), ou 31,2 % (15,3 % au quatrième trimestre de 2013) par rapport à 2012. Cette augmentation est surtout attribuable aux acquisitions conclues en 2012 et en 2013, à la croissance des produits tirés des immeubles comparables et aux revenus liés à la résiliation de baux reçus des locataires en 2013. Les flux de trésorerie liés aux opérations de base par part se sont accrus de 0,17 \$ (0,01 \$ au quatrième trimestre de 2013), ou 12,8 % (2,9 % au quatrième trimestre de 2013), par rapport à 2012. Sur une base diluée, les flux de trésorerie liés aux opérations par part ont augmenté de 0,16 \$ (0,01 \$ au quatrième trimestre de 2013), ou 12,3 % (2,9 % au quatrième trimestre de 2012), par rapport à 2012.

En 2013, les flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements ont augmenté de 43 321 \$ (6 035 \$ au quatrième trimestre de 2013), ou 30,9 % (15,3 % au quatrième trimestre de 2013), par rapport à 2012. Les flux de trésorerie liés aux opérations par part de base après ajustements ont augmenté de 0,17 \$ (0,01 \$ au quatrième trimestre de 2013), ou 12,8 % (2,9 % au quatrième trimestre de 2013). Les flux de trésorerie liés aux opérations par part dilués après ajustements ont augmenté de 0,16 \$ (0,01 \$ au quatrième trimestre de 2013), ou 12,3 % (2,9 % au quatrième trimestre de 2013).

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. La direction prévoit une croissance additionnelle des flux de trésorerie liés aux opérations à mesure que les acquisitions conclues en 2013 contribueront aux résultats opérationnels.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 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		Exercices clos les	
	2013	2012	2013	2012
Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période après ajustements	45 404 \$	39 369 \$	183 467 \$	140 146 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Réserve au titre des dépenses d'investissement	(1 247)	(792)	(4 417)	(2 813)
Réserve au titre des frais de location	(4 987)	(3 694)	(18 489)	(13 129)
Ajustements de loyers sur une base linéaire ¹	(1 200)	(1 560)	(5 627)	(5 473)
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts	489	586	1 827	3 971
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés pour la période	38 459 \$	33 909 \$	156 761 \$	122 702 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part				
De base	0,30 \$	0,31 \$	1,28 \$	1,17 \$
Dilués	0,30 \$	0,30 \$	1,26 \$	1,15 \$

1. Incluent les ajustements de loyers sur une base linéaire compris dans les participations de la FPI dans des coentreprises.

En 2013, les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ont augmenté de 34 059 \$ (4 550 \$ au quatrième trimestre de 2013), ou 27,8 % (13,4 % au quatrième trimestre de 2013), par rapport à 2012. Les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part ont augmenté de 0,11 \$ (diminution de 0,01 \$ au quatrième trimestre de 2013), ou 9,4 % (diminution de 3,2 % au quatrième trimestre de 2013). Les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés dilués par part ont augmenté de 0,11 \$, ou 9,6 % par rapport à 2012, tandis qu'ils sont demeurés stables au quatrième trimestre de 2013 par rapport au quatrième trimestre de 2012.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2013
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE

ACTIF

	31 décembre 2013	31 décembre 2012	Augmentation (diminution)
Actifs non courants :			
Immeubles de placement et immeubles de placement en cours d'aménagement	4 899 158 \$	4 210 360 \$	688 798 \$
Participations dans des coentreprises	42 434	7 850	34 584
Autres actifs non courants	21 613	22 928	(1 315)
Actifs courants :			
Trésorerie, équivalents de trésorerie et trésorerie détenue en fiducie	53 775	57 313	(3 538)
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	-	58 963	(58 963)
Autres actifs courants	25 057	22 646	2 411
	5 042 037 \$	4 380 060 \$	661 977 \$

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	497 964	-	-	497 964
Dépenses d'investissement	19 015	40 549	65	59 629
Frais de location	8 145	226	101	8 472
Cessions	(5 358)	-	(6 080)	(11 438)
Reclassement des immeubles de placement en cours d'aménagement	3 079	(3 079)	-	-
Reclassement des immeubles de placement détenus en vue de la vente	51 849	-	(51 849)	-
Profit (perte) de change	56 073	201	(134)	56 140
Ajustement de loyers de façon linéaire	5 496	-	47	5 543
Mesures incitatives à la prise à bail déduction faite de l'amortissement	8 953	(20)	207	9 140
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur	535	5 170	(1 320)	4 385
Solde au 31 décembre 2013	4 851 877 \$	47 281 \$	- \$	4 899 158 \$

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.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2013

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2013	2012	2013	2012
Contrepartie en trésorerie	3 496 \$	96 608 \$	274 485 \$	506 739 \$
Contrepartie éventuelle	-	-	-	200
Dette à long terme y compris les emprunts hypothécaires acquis supérieurs et inférieurs au marché déduction faite des coûts de financement	13	97 060	223 479	481 040
Total	3 509 \$	193 668 \$	497 964 \$	987 979 \$

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. En 2013, les dépenses d'investissement ont totalisé 59 629 \$ (21 570 \$ au quatrième trimestre de 2013) contre 27 400 \$ (8 771 \$ au quatrième trimestre de 2012) en 2012. En 2013, les dépenses d'investissement se sont élevées à 41 887 \$ (16 747 \$ au quatrième trimestre de 2013). Ce montant comprend des améliorations générant des produits supplémentaires de 6 760 \$ relativement à une zone d'entreposage louée en totalité. La tranche restante de 17 742 \$ (4 823 \$ au quatrième trimestre de 2013) au titre des dépenses d'investissement concerne principalement un projet de modernisation d'ascenseurs, des rénovations extérieures, la mise à jour d'appareils du système de chauffage, de ventilation et de climatisation, le remplacement de toitures ainsi que des réparations de parcs de stationnement et de garages aériens. Une tranche d'environ 8 092 \$ (2 644 \$ au quatrième trimestre de 2013) 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

En 2013, Artis a engagé, au titre de mesures incitatives à la prise à bail et des frais de location, des frais de 26 903 \$ (9 477 \$ au quatrième trimestre de 2013), comparativement à 22 013 \$ (6 777 \$ au quatrième trimestre de 2012) en 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 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2013	2012	2013	2012
Mesures incitatives à la prise à bail	6 961 \$	4 408 \$	18 431 \$	15 566 \$
Frais de location	2 516	2 369	8 472	6 447
Total	9 477 \$	6 777 \$	26 903 \$	22 013 \$

Cessions

En 2013, Artis a vendu deux immeubles industriels : un dans la région des villes jumelles, au Minnesota, et l'autre dans la région d'Edmonton, en Alberta. Le produit de la vente de ces immeubles, déduction faite des coûts, s'est chiffré à 5 912 \$ US et à 5 358 \$, respectivement. Ces immeubles ont été vendus par suite d'offres non sollicitées.

Profit de change

En 2013, le profit de change sur les immeubles de placement s'est établi à 56 140 \$ (profit de 32 262 \$ au quatrième trimestre de 2013) en raison d'une fluctuation du taux de change du dollar américain par rapport au dollar canadien au cours de l'exercice, lequel est passé de 0,9949 au 31 décembre 2012 à 1,0636 au 31 décembre 2013.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2013

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Profit (perte) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement

En 2013, la FPI a comptabilisé un profit lié à la juste valeur d'immeubles de placement de 4 385 \$ (perte de 56 588 \$ au quatrième trimestre de 2013). En 2012, la FPI avait comptabilisé un profit de 223 901 \$ (61 037 \$ au quatrième trimestre de 2012). Du 31 décembre 2012 au 31 décembre 2013, la FPI a enregistré une compression d'environ 5 points de base de la moyenne pondérée des taux de capitalisation dans tout le portefeuille. En comparaison, du 31 décembre 2011 au 31 décembre 2012, la FPI avait enregistré une compression d'environ 43 points de base de la moyenne pondérée des taux de capitalisation dans tout le portefeuille.

Les taux de capitalisation pour les immeubles de catégorie B du marché des immeubles de bureaux du centre-ville de Calgary ont subi une compression tout au long de l'exercice 2012, sont demeurés stables au début de l'exercice 2013 et ont augmenté à la fin de l'exercice 2013.

Au quatrième trimestre de 2013, la perte liée à la juste valeur reflète principalement l'augmentation des taux de capitalisation du marché des immeubles de bureaux de catégorie B du centre-ville de Calgary et les variations des flux de trésorerie futurs prévus sur la durée de détention des immeubles dans le portefeuille canadien. En comparaison, la FPI avait comptabilisé un profit lié à la juste valeur au quatrième trimestre de 2012 principalement en raison de la compression du taux de capitalisation et des hausses de loyers du marché prévues dans plusieurs segments composant 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.

	31 décembre 2013			31 décembre 2012		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Immeubles de bureaux :						
États-Unis	8,50 %	6,00 %	7,00 %	8,50 %	6,50 %	7,14 %
Canada	7,75 %	5,25 %	6,15 %	8,25 %	5,25 %	6,15 %
Immeubles de bureaux – Total	8,50 %	5,25 %	6,32 %	8,50 %	5,25 %	6,34 %
Immeubles industriels :						
États-Unis	8,00 %	6,50 %	7,12 %	8,00 %	6,50 %	7,10 %
Canada	7,50 %	5,75 %	6,48 %	8,00 %	5,75 %	6,59 %
Immeubles industriels – Total	8,00 %	5,75 %	6,68 %	8,00 %	5,75 %	6,74 %
Commerces de détail :						
États-Unis	8,75 %	6,00 %	7,28 %	9,00 %	6,25 %	7,37 %
Canada	7,50 %	5,50 %	6,31 %	7,25 %	5,50 %	6,42 %
Commerces de détail – Total	8,75 %	5,50 %	6,36 %	9,00 %	5,50 %	6,44 %
Total :						
Portefeuille aux États-Unis	8,75 %	6,00 %	7,06 %	9,00 %	6,25 %	7,13 %
Portefeuille au Canada	7,75 %	5,25 %	6,26 %	8,25 %	5,25 %	6,32 %
Total du portefeuille	8,75 %	5,25 %	6,41 %	9,00 %	5,25 %	6,46 %

Participations dans des coentreprises

Au 31 décembre 2013, la FPI détenait des placements de 42 434 \$ 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 annuel 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 20 464 \$ au 31 décembre 2013, comparativement à 23 875 \$ au 31 décembre 2012.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

Au 31 décembre 2013, la trésorerie et les équivalents de trésorerie de la FPI se chiffraient à 48 222 \$, 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

	31 décembre 2013	31 décembre 2012	Augmentation (diminution)
Passifs non courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	2 006 614 \$	1 860 606 \$	146 008 \$
Débitures convertibles	181 282	182 344	(1 062)
Autres passifs non courants	81	76	5
Passifs courants :			
Partie à court terme des emprunts hypothécaires et autres emprunts	280 983	213 001	67 982
Partie à court terme des débitures convertibles	3 982	-	3 982
Autres passifs courants	84 848	74 177	10 671
	2 557 790 \$	2 330 204 \$	227 586 \$

La dette à long terme comprend les emprunts hypothécaires et les autres emprunts relatifs aux immeubles, ainsi que la valeur comptable des débitures 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 débitures convertibles) ne peut excéder 70 % de la valeur comptable brute. La valeur comptable brute correspond à la valeur comptable nette consolidée des actifs consolidés de la FPI, majorée du montant de l'amortissement cumulé des biens et du matériel, tels qu'ils sont présentés au bilan et dans les notes annexes.

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

	31 décembre 2013	31 décembre 2012
Valeur comptable brute	5 043 254 \$	4 380 766 \$
Emprunts hypothécaires autres emprunts et dette bancaire	2 287 597	2 073 607
Ratio des emprunts hypothécaires autres emprunts et dette bancaire sur la valeur comptable brute	45,4 %	47,3 %
Passif lié aux actions privilégiées	81 \$	76 \$
Valeur comptable des débitures convertibles	185 264	182 344
Total de la dette à long terme et de la dette bancaire	2 472 942	2 256 027
Ratio total de la dette à long terme et de la dette bancaire sur la valeur comptable brute	49,0 %	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 31 décembre 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 55,5 %.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 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. En 2013, des remboursements sur le capital de 54 705 \$ (14 411 \$ au quatrième trimestre de 2013) ont été effectués, contre 41 903 \$ en 2012 (12 414 \$ au quatrième trimestre de 2012).

En 2013, la dette à long terme, y compris les emprunts hypothécaires souscrits à des taux supérieurs et inférieurs au marché, déduction faite des coûts de financement, contractée à l'acquisition d'immeubles de placement s'est établie à 223 479 \$ (13 \$ au quatrième trimestre de 2013). Le taux d'intérêt moyen pondéré de ces emprunts hypothécaires s'établissait à 3,67 % et leur durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance était de 7,6 ans.

En 2013, Artis a remboursé neuf emprunts hypothécaires venant à échéance d'un montant de 70 004 \$. Artis a refinancé quatre des immeubles au moyen de nouveaux emprunts hypothécaires, déduction faite des coûts de financement, pour un montant de 47 054 \$. Artis a obtenu un nouveau financement hypothécaire relativement à deux immeubles qui n'étaient pas grevés de charges auparavant et a refinancé un emprunt hypothécaire venant à échéance, déduction faite des coûts de financement, pour un total de 34 273 \$. Le taux d'intérêt moyen pondéré des nouveaux financements hypothécaires obtenus au cours de l'exercice s'établissait à 3,72 % et leur durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance était de 7,8 ans.

La durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance de tous les emprunts hypothécaires et autres emprunts était de 4,3 ans au 31 décembre 2013, comparativement 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 31 décembre 2013, la FPI avait une dette hypothécaire à taux variable de 575 463 \$, contre 529 660 \$ au 31 décembre 2012. La variation s'explique principalement par un nouveau financement hypothécaire de 75 494 \$ et par l'incidence du taux de change de 26 762 \$, 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 11 241 \$ au cours de l'exercice.

Au 31 décembre 2013, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 323 489 \$ de la dette hypothécaire à taux variable (173 472 \$ au 31 décembre 2012). La tranche de la dette hypothécaire à taux variable qui n'est pas couverte par les swaps de taux d'intérêt représente un montant de 251 974 \$, ou 10,2 %, du total de la dette.

Le montant de la dette hypothécaire à taux variable sur les immeubles aux États-Unis se chiffre à 404 214 \$ et comprend une tranche de 169 259 \$ 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.

Après le 31 décembre 2013, la FPI a conclu des swaps de taux d'intérêt relativement à une tranche de deux emprunts hypothécaires américains. Au 31 décembre 2013, la dette hypothécaire à taux variable pro forma se chiffre à 575 463 \$ et comprend une tranche de 363 084 \$ couverte par des swaps de taux d'intérêt. La tranche de la dette hypothécaire à taux variable pro forma qui n'est pas couverte par les swaps de taux d'intérêt représente un montant de 212 379 \$, ou 8,6 %, du total de la dette.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 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 :

Émission	Échéance	Taux d'intérêt nominal	31 décembre 2013		31 décembre 2012		
			Valeur comptable	Valeur nominale	Valeur comptable	Valeur nominale	
Série D	30 nov. 2007	30 nov. 2014	5,00 %	3 982 \$	4 000 \$	6 937 \$	7 000 \$
Série F	22 avr. 2010	30 juin 2020	6,00 %	85 034	86 170	84 896	86 170
Série G	21 avr. 2011	30 juin 2018	5,75 %	96 248	93 597	90 511	87 551
				185 264 \$	183 767 \$	182 344 \$	180 721 \$

La valeur comptable des débetures convertibles a augmenté de 2 920 \$ par rapport au 31 décembre 2012. Cette augmentation résulte de la fluctuation du taux de change du dollar américain par rapport au dollar canadien à la fin de l'exercice, partiellement contrebalancée par le remboursement d'une tranche de 3 000 \$ des débetures de série D.

Autres passifs courants

Les autres passifs courants comprennent les créditeurs et charges à payer, les dépôts de garantie et les loyers payés d'avance ainsi que les distributions à payer aux porteurs de parts au 31 décembre 2013, d'un montant de 12 088 \$, versées subséquemment le 15 janvier 2014 et le 31 janvier 2014. Au 31 décembre 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 138 171 \$ au 31 décembre 2013.

CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres ont augmenté globalement de 434 391 \$ entre le 31 décembre 2012 et le 31 décembre 2013. Cette augmentation découle principalement de l'émission de parts pour un montant de 362 055 \$ et d'un bénéfice de 191 155 \$ pour l'exercice. Cette augmentation a été partiellement contrebalancée par des distributions de 147 301 \$ versées aux porteurs de parts.

SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT

En 2013, Artis a généré des flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles de 194 507 \$. Les flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles ont permis de financer les distributions aux porteurs de parts de 145 553 \$. Des flux de trésorerie de 54 705 \$ ont été affectés aux remboursements sur le capital d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts.

En 2013, des flux de trésorerie de 86 532 \$ ont été affectés aux améliorations aux bâtiments, à des mesures incitatives à la prise à bail et aux frais de location.

Au 31 décembre 2013, Artis disposait de 48 222 \$ 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 31 décembre 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 l'exercice clos le 31 décembre 2013.

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.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2013

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

OBLIGATIONS CONTRACTUELLES

	Total	Moins de 1 an	De 1 an à 3 ans	De 4 à 5 ans	Après 5 ans
Dette bancaire	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Créditeurs et autres passifs	59 061	59 061	-	-	-
Débiteures convertibles ¹	183 767	4 000	-	93 597	86 170
Emprunts hypothécaires et autres emprunts ²	2 323 072	282 284	768 691	713 176	558 921
Total	2 565 900 \$	345 345 \$	768 691 \$	806 773 \$	645 091 \$

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

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

Au 31 décembre 2013, les obligations échéant à moins de un an comprenaient des créditeurs et autres passifs de 59 061 \$, des emprunts hypothécaires de 225 067 \$, des remboursements sur le capital d'emprunts hypothécaires de 57 217 \$ et des débiteures convertibles de 4 000 \$.

SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES

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

	T4 2013	T3 2013	T2 2013	T1 2013	T4 2012	T3 2012	T2 2012	T1 2012
Produits	122 870 \$	121 032 \$	110 737 \$	108 779 \$	105 036 \$	98 466 \$	86 835 \$	82 132 \$
Charges opérationnelles des immeubles	47 850	42 425	38 998	37 263	38 379	34 937	29 454	29 290
Autres produits (charges) :	75 020	78 607	71 739	71 516	66 657	63 529	57 381	52 842
Charges du siège social	(2 704)	(2 322)	(2 354)	(2 333)	(2 884)	(2 604)	(3 057)	(3 448)
Charges d'intérêts	(26 443)	(26 223)	(25 308)	(24 641)	(24 764)	(24 711)	(23 104)	(21 705)
Produits d'intérêts	412	507	624	483	519	566	684	876
Bénéfice tiré de la participation dans des coentreprises	5 581	769	1 106	-	-	-	-	-
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(56 588)	(2 886)	29 035	34 824	61 037	54 003	51 990	56 871
(Perte) profit de change	(2 915)	1 353	(4 622)	(1 385)	(240)	4 759	(2 777)	654
Coûts de transaction	(314)	(299)	(3 589)	(1 483)	(1 511)	(4 130)	(1 698)	(1 315)
Profit (perte) sur instruments financiers	1 249	(528)	4 671	596	(89)	(3 874)	(1 099)	(9 019)
(Perte) bénéfice de la période	(6 702)	48 978	71 302	77 577	98 725	87 538	78 320	75 756
Autres éléments du résultat global :								
Profit (perte) de change latent(e)	14 563	(8 515)	14 783	6 269	2 712	(9 538)	5 270	(3 100)
Bénéfice global de la période	7 861 \$	40 463 \$	86 085 \$	83 846 \$	101 437 \$	78 000 \$	83 590 \$	72 656 \$
(Perte) bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires :								
De base	(0,09) \$	0,36 \$	0,56 \$	0,65 \$	0,87 \$	0,79 \$	0,74 \$	0,81 \$
Dilué(e)	(0,09) \$	0,35 \$	0,53 \$	0,62 \$	0,81 \$	0,77 \$	0,70 \$	0,80 \$

Les activités d'acquisition et de cession et les revenus tirés de la résiliation de baux 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 annuel 2013

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

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

(en milliers, sauf les montants par part)	T4 2013	T3 2013	T2 2013	T1 2013	T4 2012	T3 2012	T2 2012	T1 2012
(Perte) bénéfice de la période	(6 702) \$	48 978 \$	71 302 \$	77 577 \$	98 725 \$	87 538 \$	78 320 \$	75 756 \$
Ajouter l'amortissement des éléments suivants :								
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits	2 919	2 202	2 159	2 011	1 954	1 645	1 425	1 325
Perte (profit) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	56 588	2 886	(29 035)	(34 824)	(61 037)	(54 003)	(51 990)	(56 871)
Perte (profit) de change	2 915	(1 353)	4 622	1 385	240	(4 759)	2 777	(654)
Coûts de transaction liés aux acquisitions	314	299	3 589	1 483	1 511	4 130	1 698	973
Ajustement lié aux participations dans des coentreprises	(5 015)	(155)	(685)	-	-	-	-	-
(Profit) perte latent(e) sur instruments financiers	(1 249)	528	(4 671)	(596)	89	3 874	1 099	9 019
Distributions sur parts privilégiées	(4 366)	(4 026)	(3 354)	(2 259)	(2 113)	(867)	-	-
Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période	45 404 \$	49 359 \$	43 927 \$	44 777 \$	39 369 \$	37 558 \$	33 329 \$	29 548 \$
Ajouter :								
Coûts de transaction ¹	-	-	-	-	-	-	-	342
Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période après ajustements	45 404 \$	49 359 \$	43 927 \$	44 777 \$	39 369 \$	37 558 \$	33 329 \$	29 890 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part								
De base	0,36 \$	0,39 \$	0,36 \$	0,39 \$	0,35 \$	0,34 \$	0,32 \$	0,32 \$
Dilués	0,35 \$	0,38 \$	0,35 \$	0,38 \$	0,34 \$	0,33 \$	0,31 \$	0,31 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part après ajustements								
De base	0,36 \$	0,39 \$	0,36 \$	0,39 \$	0,35 \$	0,34 \$	0,32 \$	0,32 \$
Dilués	0,35 \$	0,38 \$	0,35 \$	0,38 \$	0,34 \$	0,33 \$	0,31 \$	0,31 \$
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :								
De base ²	126 728	126 207	121 467	115 050	110 947	109 993	105 468	93 657
Dilué ²	137 322	136 880	132 338	125 903	121 810	120 588	116 631	105 632
Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période après ajustements	45 404 \$	49 359 \$	43 927 \$	44 777 \$	39 369 \$	37 558 \$	33 329 \$	29 890 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Réserve au titre des dépenses d'investissement	(1 247)	(1 230)	(1 121)	(819)	(792)	(742)	(656)	(623)
Réserve au titre des frais de location	(4 987)	(4 923)	(4 482)	(4 097)	(3 694)	(3 467)	(3 063)	(2 905)
Ajustements de loyers sur une base linéaire ³	(1 200)	(1 643)	(1 344)	(1 440)	(1 560)	(1 089)	(1 550)	(1 274)
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts	489	455	440	443	586	942	931	1 512
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés pour la période	38 459 \$	42 018 \$	37 420 \$	38 864 \$	33 909 \$	33 202 \$	28 991 \$	26 600 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part								
De base	0,30 \$	0,33 \$	0,31 \$	0,34 \$	0,31 \$	0,30 \$	0,27 \$	0,28 \$
Dilués	0,30 \$	0,33 \$	0,30 \$	0,33 \$	0,30 \$	0,30 \$	0,27 \$	0,28 \$
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :								
De base ²	126 728	126 207	121 467	115 050	110 947	109 993	105 468	93 657
Dilué ²	137 154	136 802	132 062	125 645	121 542	120 588	111 990	105 632

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.

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

3. Ce montant comprend les ajustements de loyers sur une base linéaire compris dans les placements de la FPI dans des coentreprises.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2013

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

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, les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés et les résultats par part.

TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

	Trimestres clos les		Exercices clos les	
	31 décembre		31 décembre	
	2013	2012	2013	2012
Frais d'acquisition	- \$	- \$	- \$	552 \$
Frais de gestion des immeubles	81	79	323	317
Mobilier et agencements de bureau inscrits à l'actif	47	163	513	1 554
Matériel de bureau inscrit à l'actif	-	-	-	343
Commissions de renouvellement des baux inscrits à l'actif	15	492	49	1 351
Frais liés aux améliorations apportées aux bâtiments inscrits à l'actif	5 466	2 366	29 492	11 059
Mesures incitatives à la prise à bail inscrites à l'actif	346	628	1 109	1 451
Cession de terrains excédentaires	-	-	-	(750)
Frais de consultation liés à l'évaluation des taxes foncières	183	3	274	191
Produits locatifs	(42)	(40)	(168)	(163)

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 31 décembre 2013 s'élevait à 27 \$ (26 \$ au 31 décembre 2012).

Le 1^{er} janvier 2012, la FPI a conclu une convention relative à des services de location d'une durée de un an avec Marwest Management, laquelle est arrivée à échéance le 31 décembre 2012. Le montant à payer au 31 décembre 2013 était de néant (756 \$ au 31 décembre 2012).

La FPI a engagé des frais de 20 \$ (54 \$ en 2012) liés aux améliorations apportées à des bâtiments et 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 31 décembre 2013 était de néant (néant au 31 décembre 2012).

La FPI a engagé des frais de 30 581 \$ (12 456 \$ en 2012) 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 du Linden Ridge Shopping Centre. Le montant à payer au 31 décembre 2013 s'élevait à 1 161 \$ (1 137 \$ au 31 décembre 2012).

La FPI a engagé des frais liés au mobilier et aux agencements de bureau, qu'elle a payés à Marwest Construction Ltd. Le montant à payer au 31 décembre 2013 était de néant (42 \$ au 31 décembre 2012). En 2012, la FPI a acheté de Marwest Management du mobilier et des agencements de bureau totalisant 1 297 \$ et du matériel de bureau totalisant 343 \$ par suite de l'internalisation des fonctions de gestion d'actifs et d'immeubles.

La FPI a 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 31 décembre 2013 s'élevait à 7 \$ (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 annuel 2013
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

DONNÉES SUR LES PARTS EN CIRCULATION

Au 27 février 2014, le solde des parts en circulation s'établissait comme suit :

Parts en circulation au 31 décembre 2013	126 938 476
Parts émises (RRD)	261 293
Parts émises à l'exercice d'options	14 338
Parts émises en vertu de la convention de placement de titres	<u>320 000</u>
Parts en circulation au 27 février 2014	<u>127 534 107</u>

Au 27 février 2014, 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	<u>105 375</u>	105 375
Options à 13,30 \$ émises le 10 septembre 2010	247 500	158 000
Options à 13,44 \$ émises le 15 octobre 2010	286 250	196 750
Options à 14,10 \$ émises le 17 juin 2011	1 005 500	489 500
Options à 16,36 \$ émises le 13 avril 2012	<u>1 701 250</u>	<u>426 250</u>
	<u>3 345 875</u>	<u>1 375 875</u>

Au 27 février 2014, 204 929 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 27 février 2014, 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 annuel 2013
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

PERSPECTIVES

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 6 janvier 2014, le PIB réel devrait connaître une croissance de 2,4 % au Canada en 2014. Les perspectives de croissance du PIB dans les provinces canadiennes où Artis détient des immeubles sont également favorables; on s'attend en effet à une croissance du PIB de 2,3 % au Manitoba, de 2,6 % en Saskatchewan, de 3,7 % en Alberta, de 2,2 % en Colombie-Britannique et de 2,1 % en Ontario. Fait notable, les prévisions en ce qui a trait à la croissance du PIB en Alberta, lequel représente 38,2 % du bénéfice opérationnel net lié aux immeubles d'Artis au quatrième trimestre de 2013, demeurent supérieures à la moyenne canadienne.

Aux États-Unis, le PIB réel devrait croître de 2,7 % en 2014 et le taux de chômage d'un exercice à l'autre devrait reculer de 7,9 % à 6,7 % en décembre 2013. Au 31 décembre 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 5,3 % à 4,4 % pour la région des villes jumelles; de 6,8 % à 6,5 % pour la région du Grand Phoenix et de 7,5 % à 6,0 % pour Denver. Les prévisions en ce qui a trait à la croissance du PIB pour ces marchés en 2014, lequel représente 20,9 % du bénéfice opérationnel net lié aux immeubles d'Artis au quatrième trimestre de 2013, s'établissent comme suit : 3,5 % pour le Minnesota, 3,2 % pour l'Arizona et 3,0 % pour le Colorado. Ces prévisions sont favorables par rapport à la moyenne nationale de 2,7 %.

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.

De nombreuses fiducies de placement immobilier sont négociées à escompte par rapport à leur valeur liquidative consensuelle et, par conséquent, peu de nouvelles émissions d'actions de la FPI ont eu lieu au cours des derniers mois. Puisque les produits offrant des rendements, comme les fiducies de placement immobilier, restent cependant très prisés des investisseurs, la direction prévoit que les prix des parts se normaliseront à court ou à moyen terme pour se rapprocher de la valeur liquidative.

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 attractifs. 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 immeubles commerciaux n'ont pas beaucoup varié au cours des derniers mois et la direction ne prévoit pas une hausse des taux de capitalisation ni une compression importantes dans ses marchés cibles. En 2014, Artis recherchera avec discernement des occasions d'acquisition d'immeubles visant à augmenter la valeur réalisée dans ses marchés cibles au Canada et aux États-Unis et, en faisant preuve de prudence, investira dans des occasions d'aménagement à rendement élevé dans ces marchés.

La direction prévoit que les fondamentaux du marché immobilier au Canada et aux États-Unis demeureront stables en 2014 et que la progression du rendement des immeubles d'Artis sera comparable aux prévisions de croissance modérée des marchés qu'elle cible. Nous continuerons de nous concentrer sur les possibilités de croissance à l'interne, en misant sur les occasions relatives aux loyers inférieurs au marché, grâce au réaménagement et au repositionnement sélectifs des immeubles bien situés dans nos principaux marchés, à de nouvelles constructions ou à l'agrandissement d'immeubles du portefeuille actuel.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2013
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

Au 31 décembre 2013, Artis disposait de 48 222 \$ en trésorerie et équivalents de trésorerie, et d'une ligne de crédit disponible de 80 000 \$. Les transactions réalisées après le 31 décembre 2013 sont les suivantes :

- Le 3 janvier 2014, la FPI a remboursé 1 634 \$ au titre d'un emprunt hypothécaire arrivant à échéance lié à un immeuble de commerces de détail;
- Le 15 janvier 2014, la FPI a racheté des débentures convertibles de série D d'un montant de 2 500 \$ pour une contrepartie en espèces;
- Le 16 janvier 2014, la FPI a conclu deux swaps de taux d'intérêt d'un montant total de 37 228 \$ US, verrouillant ainsi le taux d'intérêt à un taux moyen pondéré de 3,91 % pour une durée moyenne pondérée de 6,3 ans;
- Le 16 janvier 2014, la FPI a déclaré une distribution mensuelle de 0,09 \$ par part pour janvier 2014;
- Le 16 janvier 2014, la FPI a déclaré une distribution en espèces trimestrielle de 0,3125 \$ par part de série G pour le trimestre se clôturant le 31 janvier 2014;
- Le 23 janvier 2014, la FPI a conclu un contrat à terme de gré à gré visant la vente de 10 000 \$ contre 8 959 \$ US le 4 mars 2014;
- Le 31 janvier 2014, la FPI a émis 320 000 parts en vertu de sa convention de placement de titres pour un produit brut de 4 830 \$;
- Le 13 février 2014, la FPI a conclu un contrat à terme de gré à gré visant la vente de 10 999 \$ CA contre 10 000 \$ US le 1^{er} avril 2014;
- Le 14 février 2014, la FPI a déclaré une distribution mensuelle de 0,09 \$ par part pour février 2014.

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 et dans l'État du Minnesota. 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 débentures 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 débentures de la FPI sont à taux fixes. Au 31 décembre 2013, la FPI avait une dette à taux variable de 575 463 \$ (529 660 \$ au 31 décembre 2012). Au

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2013

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

31 décembre 2013, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 323 489 \$ de la dette à taux variable (173 472 \$ au 31 décembre 2012). La FPI peut conclure des swaps de taux d'intérêt relativement à la dette à taux variable en tout temps afin de fixer le taux d'intérêt de façon efficace.

La FPI a un ratio des emprunts hypothécaires, des autres emprunts et de la dette bancaire sur la valeur comptable brute de 45,4 %, en baisse comparativement à 47,3 % au 31 décembre 2012. Une tranche d'environ 11,3 % des emprunts hypothécaires d'Artis vient à échéance en 2014, et une tranche de 18,0 %, en 2015. La direction négocie actuellement avec divers prêteurs aux fins du renouvellement ou du refinancement des emprunts hypothécaires arrivant à échéance en 2014 et en 2015.

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 2 013 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance est de 4,7 années. La FPI tire approximativement 64,1 % 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 2013 étaient supérieurs à 1,6 G\$. Le deuxième plus important locataire, selon les produits bruts, est AMEC Americas Ltd., fournisseur mondial de services de consultation, d'ingénierie et de gestion de projets dans les secteurs de l'énergie, de l'électricité et de la transformation, dont la capitalisation boursière dépasse 3,0 G\$.

Liste des 20 principaux locataires selon les produits bruts

Locataire	% du total des produits bruts	Quote-part de la SLB (en milliers de pi ²)	% du total de la SLB	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
Manitoba Telecom Services Inc.	2,0 %	322	1,3 %	9,2
AMEC Americas Ltd.	1,9 %	200	0,8 %	1,7
TransAlta Corporation	1,1 %	336	1,4 %	9,4
Shoppers Drug Mart	1,0 %	155	0,6 %	7,4
CB Richard Ellis, Inc.	0,9 %	121	0,5 %	4,7
Telvent Canada Ltd.	0,9 %	98	0,4 %	9,7
TD Canada Trust	0,9 %	128	0,5 %	0,6
Stantec Consulting, Ltd.	0,9 %	98	0,4 %	9,0
DirecTV, LLC	0,9 %	257	1,1 %	11,5
IHS Global Canada Ltd.	0,9 %	78	0,3 %	3,8
Home Depot	0,9 %	158	0,7 %	8,6
Sobeys	0,9 %	191	0,8 %	7,2
Canada Institute for Health Info	0,8 %	92	0,4 %	11,7
Fairview Health Services	0,8 %	179	0,7 %	9,7
PMC Sierra, Inc.	0,8 %	134	0,6 %	2,8
Cara Operations Limited	0,8 %	100	0,4 %	15,0
CGI Sys & Mgmt Consultants, Inc.	0,8 %	64	0,3 %	1,9
Bell Canada	0,8 %	80	0,3 %	2,6
3M Canada Company	0,7 %	319	1,3 %	6,3
Q9 Networks Inc.	0,7 %	35	0,1 %	2,7
Total	19,4 %	3 145	12,9 %	7,4

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 %	542	2,3 %	8,9
Gouvernements provinciaux	3,2 %	462	1,9 %	3,8
Organismes municipaux	0,6 %	132	0,5 %	13,1
Total	7,4 %	1 136	4,7 %	7,3

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

4,7

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 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						États-Unis		
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Sask.	Ontario	Immeubles de bureaux de Calgary	Minnesota	Autres	Total
2014	2,7 %	1,0 %	2,5 %	0,3 %	1,9 %	0,9 %	2,9 %	0,1 %	11,4 %
2015	3,2 %	0,9 %	2,2 %	0,7 %	1,9 %	1,7 %	4,0 %	0,2 %	13,1 %
2016	4,1 %	0,9 %	1,9 %	0,3 %	2,9 %	1,1 %	4,2 %	0,1 %	14,4 %
2017	1,9 %	0,8 %	1,6 %	0,8 %	2,4 %	0,9 %	2,9 %	1,4 %	11,8 %
2018	2,6 %	0,4 %	2,1 %	0,5 %	0,6 %	0,9 %	1,6 %	0,9 %	8,7 %
2019	1,9 %	0,6 %	0,2 %	0,0 %	1,6 %	0,4 %	1,6 %	0,4 %	6,3 %
2020 et par la suite	8,2 %	2,1 %	3,0 %	1,8 %	3,8 %	3,5 %	4,6 %	3,8 %	27,3 %
Baux au mois	0,1 %	0,1 %	0,1 %	0,1 %	0,1 %	0,0 %	0,1 %	0,0 %	0,6 %
Locaux libres	1,3 %	0,3 %	0,6 %	0,2 %	0,5 %	0,8 %	1,3 %	0,3 %	4,5 %
Immeubles en cours de réaménagement	0,0 %	0,3 %	1,0 %	0,6 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,9 %
Total	26,0 %	7,4 %	15,2 %	5,3 %	15,7 %	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 catégorie d'actifs sont les immeubles de bureaux de Calgary, les immeubles de bureaux de Winnipeg et les immeubles industriels de la région 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 de l'exercice clos le 31 décembre 2012 et de l'exercice clos le 31 décembre 2013. 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 31 décembre 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 annuel 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, elle 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

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

ÉVALUATION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immeubles de placement comprennent les immeubles qui génèrent des produits locatifs et les immeubles en cours de construction ou d'aménagement en vue de leur utilisation future à titre d'immeubles de placement. Les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur et les variations de celle-ci sont comptabilisées en résultat net pour la période considérée. Artis détermine la juste valeur des immeubles de placement à l'aide de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie ou de la méthode de la capitalisation globale. Selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie, les flux de trésorerie futurs prévus pour chaque immeuble de placement ont été actualisés, généralement sur une période de 10 ans, selon des taux moyens pondérés d'environ 7,68 % au 31 décembre 2012 et 7,60 % au 31 décembre 2013. Les flux de trésorerie futurs prévus pour chaque immeuble de placement reflètent, sans toutefois s'y limiter, les produits tirés des contrats de location en cours, les charges prévues et réelles ainsi que les hypothèses concernant les produits tirés de contrats de location futurs. Selon la méthode de la capitalisation globale, le produit pour la première année a été stabilisé, et le taux correspondait à des taux de capitalisation moyens pondérés d'environ 6,46 % au 31 décembre 2012 et 6,41 % au 31 décembre 2013.

Les immeubles de placement en cours de construction comprennent les frais d'acquisition initiaux, les autres coûts directs et les coûts d'emprunt au cours de la période d'aménagement. La FPI considère que l'achèvement pratique est atteint lorsque toutes les activités nécessaires pour préparer l'actif admissible en vue de son utilisation prévue ou sa vente sont terminées.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2013
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

ÉVALUATION DES ACTIFS ET DES PASSIFS D'IMPÔT DIFFÉRÉ

La FPI se qualifie actuellement à titre de fiducie de fonds commun de placement aux fins de l'impôt sur le revenu canadien. Le 22 juin 2007, une nouvelle loi relative, entre autres, à l'imposition par le gouvernement fédéral d'une fiducie ou d'une société de personnes intermédiaire de placement déterminée (« EIPD ») a été promulguée (cette loi est désignée comme les « règles relatives aux EIPD »). 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 de l'exercice clos le 31 décembre 2012 et de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

RÉPARTITION DES DÉBENTURES CONVERTIBLES

La FPI Artis a émis des débentures convertibles, qui constituent des instruments financiers composés. Le produit de ces émissions est réparti entre la composante passif et la composante capitaux propres des débentures convertibles. Le taux d'actualisation appliqué à chaque composante est établi par la direction.

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 ne s'attend pas à ce que cette norme ait une incidence significative sur les états financiers consolidés.

En mai 2013, l'IASB a publié l'interprétation IFRIC 21, *Droits ou taxes*. Cette interprétation tient compte des directives d'IAS 37, *Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels* en ce qui a trait à la comptabilisation d'un passif au titre d'un droit ou d'une taxe en raison d'un fait générateur d'obligation, lequel est décrit dans les dispositions légales ou réglementaires, qui donne lieu au paiement d'un droit ou d'une taxe. IFRIC 21 entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2014. La FPI évalue actuellement l'incidence de cette nouvelle interprétation.

En novembre 2013, l'IASB a publié des modifications à IAS 19, *Avantages du personnel*. Les modifications clarifient les exigences liées à la façon dont les cotisations doivent être rattachées aux périodes de service, et entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} juillet 2014. La FPI ne s'attend pas à ce que cette norme ait une incidence significative sur les états financiers consolidés.

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 l'exercice clos le 31 décembre 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.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, le cadre de contrôle utilisé pour concevoir le contrôle interne de la FPI à l'égard de l'information financière était l'*Internal Control Integrated Framework (1992)* du Committee of Sponsoring Organization (« COSO ») de la Treadway Commission. La FPI prévoit adopter l'*Internal Control Integrated Framework (2013)* du COSO au cours de l'exercice 2014.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2013
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

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 31 décembre 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 l'exercice clos le 31 décembre 2013.