



Rapport de gestion

Deuxième trimestre de 2015

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

Rapport de gestion – Deuxième trimestre de 2015

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

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 2014 et 2013 et les états financiers consolidés intermédiaires résumés non audités pour le trimestre et le semestre clos les 30 juin 2015 et 2014, y compris les notes annexes. Ce rapport de gestion a été préparé en tenant compte des transactions et des événements importants survenus jusqu'au 6 août 2015, inclusivement. D'autres documents d'information concernant Artis, notamment la notice annuelle la plus récente de la FPI, ont été déposés auprès des Autorités canadiennes en valeurs mobilières applicables et peuvent être consultés à l'adresse www.sedar.com ou sur notre site Web au www.artisreit.com.

MISE EN GARDE À L'ÉGARD DES DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

Le présent rapport de gestion contient des déclarations prospectives. Par conséquent, toutes les déclarations autres que les déclarations de faits historiques figurant dans ce rapport de gestion peuvent constituer des déclarations prospectives. Plus précisément, les déclarations se rapportant aux résultats d'exploitation, au rendement et aux réalisations futurs de la FPI constituent des déclarations prospectives. En outre, sans limiter 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 terme « PCGR » désigne les principes comptables généralement reconnus décrits dans le *Manuel de CPA Canada – Comptabilité*, lesquels s'appliquent à la date à laquelle est fait tout calcul utilisant les PCGR. Le bénéfice d'exploitation 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. 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 d'exploitation net lié aux immeubles comme les produits évalués conformément aux IFRS, moins les charges d'exploitation des immeubles telles que les taxes, les services publics, les réparations et l'entretien. Le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles ne comprend pas les charges au titre de l'intérêt et de l'amortissement. La direction estime que le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles constitue une mesure pertinente pour évaluer la performance d'exploitation 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 (« REALpac »), publiées en avril 2014. Ces directives comprennent d'autres ajustements à la définition des flux de trésorerie liés aux opérations telle qu'elle est établie en vertu des IFRS comparativement à l'ancienne définition. 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 d'exploitation 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 de façon linéaire et la charge de rémunération fondée sur des parts.

Le bénéfice d'exploitation 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 d'exploitation 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 d'exploitation 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 d'exploitation ou d'autres mesures de la performance financière établies conformément aux IFRS. Le lecteur doit par ailleurs garder à l'esprit que le bénéfice d'exploitation 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.

TABLE DES MATIÈRES

APERÇU	3
Principal objectif	3
Sommaire du portefeuille	5
FAITS SAILLANTS DU DEUXIÈME TRIMESTRE DE 2015	8
Croissance du portefeuille	8
Activités de financement	9
Distributions	9
PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES	10
ANALYSE DES RÉSULTATS D'EXPLOITATION	11
Produits et bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	11
Analyse du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	11
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles par catégorie d'actifs	13
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles par région	14
Taux d'occupation du portefeuille	15
Activités de location du portefeuille et délais d'expiration des contrats de location	15
Charges du siège social	22
Charges d'intérêts	22
Bénéfice net (perte nette) tiré(e) des participations dans des coentreprises	23
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	23
Profit (perte) de change	23
Coûts de transaction	23
Profit (perte) sur instruments financiers	23
Autres éléments du résultat global	23
Impôt sur le résultat	24
Distributions	24
Flux de trésorerie liés aux opérations	25
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	27
ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE	28
Actif	28
Passif	31
Capitaux propres	33
SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT	33
Obligations contractuelles	33
SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES	34
TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES	36
DONNÉES SUR LES PARTS EN CIRCULATION	36
PERSPECTIVES	37
Événements postérieurs à la date du bilan	38
RISQUES ET INCERTITUDES	38
Propriété des immeubles	38
Taux d'intérêt et financement par emprunt	38
Risque de crédit et répartition des locataires	39
Risque associé au renouvellement des contrats de location	40
Risque fiscal	40
Risque de change	40
Autres risques	41
ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES	41
CHANGEMENTS DE MÉTHODES COMPTABLES	41
CONTRÔLES ET PROCÉDURES	42
Contrôle interne à l'égard de l'information financière	42
Contrôles et procédures de communication de l'information	42

APERÇU

Artis est l'une des plus importantes fiducies de placement immobilier commercial diversifiées au Canada et 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, dont la dernière modification et mise à jour a eu lieu le 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 débentures 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 6 août 2015, il y avait 137 795 373 parts, 2 663 750 options, 13 650 000 parts privilégiées, 326 702 parts assujetties à des restrictions et 6 665 parts différées d'Artis en cours ou en circulation (se reporter à la rubrique « Données sur les parts en circulation » pour un complément d'information).

PRINCIPAL OBJECTIF

L'objectif principal d'Artis est de maximiser le rendement total pour ses porteurs de parts. Le rendement comprend le versement de distributions en espèces mensuelles stables, fiables et efficaces d'un point de vue fiscal ainsi qu'une appréciation à long terme de la valeur des parts d'Artis.

Depuis sa création, Artis a régulièrement versé des distributions en espèces mensuelles à ses porteurs de parts. Les distributions effectuées chaque année représentent actuellement un montant annualisé correspondant à 1,08 \$ par part et sont établies par les fiduciaires aux termes de la déclaration de fiducie.

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

- **Diversification du portefeuille.** Nous diversifions notre portefeuille afin d'accroître la stabilité de nos flux de trésorerie. Nos immeubles sont diversifiés 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. Nos immeubles commerciaux sont également diversifiés et comprennent des immeubles industriels, des immeubles de commerce de détail et des immeubles de bureaux.
- **Gestion aux fins de la création de valeur.** Nous gérons activement notre portefeuille afin de créer de la valeur pour nos porteurs de parts 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 et à accroître la valeur de notre portefeuille.
- **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.

Développement durable

Artis s'engage à accroître l'efficacité énergétique de ses immeubles et à réduire son empreinte écologique. Artis a réalisé des progrès importants en matière de développement durable et à ce jour, 19 de ses immeubles ont reçu la certification LEED, 24 de ses immeubles sont conformes aux normes BEST (Building Environmental Standards) de la Building Owners and Managers Association (BOMA), et 17 de ses immeubles ont reçu la certification Energy Star. Le développement durable continuera d'être une priorité élevée pour Artis dans l'avenir.

Croissance interne

Artis continue de se concentrer sur la croissance interne et sur la création de valeur. Cette stratégie vise à maximiser le rendement de nos immeubles de placement au moyen de diverses méthodes, notamment 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 des projets d'amélioration des bâtiments, à de nouvelles constructions ou à l'agrandissement d'immeubles du portefeuille actuel. Quand il est prudent de le faire, nous procédons à la cession sélective d'actifs au prix le plus avantageux possible, et nous réinvestissons et repositionnons le portefeuille de façon continue dans des marchés à plus forte croissance.

Croissance externe

Artis s'efforce d'accroître et d'améliorer constamment son portefeuille en étant à l'affût d'occasions d'acquisition d'immeubles qui accroissent et améliorent la diversité, la stabilité et la qualité de nos placements.

Stratégie de placement aux États-Unis

Artis a élargi la portée de sa stratégie de croissance externe en 2010 afin d'y inclure l'acquisition d'immeubles commerciaux aux États-Unis, principalement en Arizona, au Minnesota et au Colorado. Ce changement de stratégie a eu lieu au moment opportun, il a accru la qualité globale de notre portefeuille et il s'est avéré très avantageux pour nos porteurs de parts. Le marché de l'immobilier aux États-Unis a non seulement bénéficié de faibles taux d'intérêt historiques, mais il a également rebondi fortement. Aux États-Unis, Artis est en mesure d'afficher des rendements, en excluant le facteur d'endettement, qui continuent d'être plus relatifs, et le profil de crédit et les délais d'expiration des contrats de location des locataires des immeubles sont plus prudents que ceux liés à des immeubles comparables au Canada. À l'heure actuelle, environ 26,8 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles d'Artis est attribuable à nos immeubles aux États-Unis, y compris ceux détenus par l'entremise d'ententes de coentreprise. En raison de notre succès dans ces marchés, notre objectif, qui se fonde sur une démarche disciplinée en matière d'expansion, vise à accroître le pourcentage cible de nos immeubles situés aux États-Unis de manière qu'il corresponde à 30,0 % du total du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles.

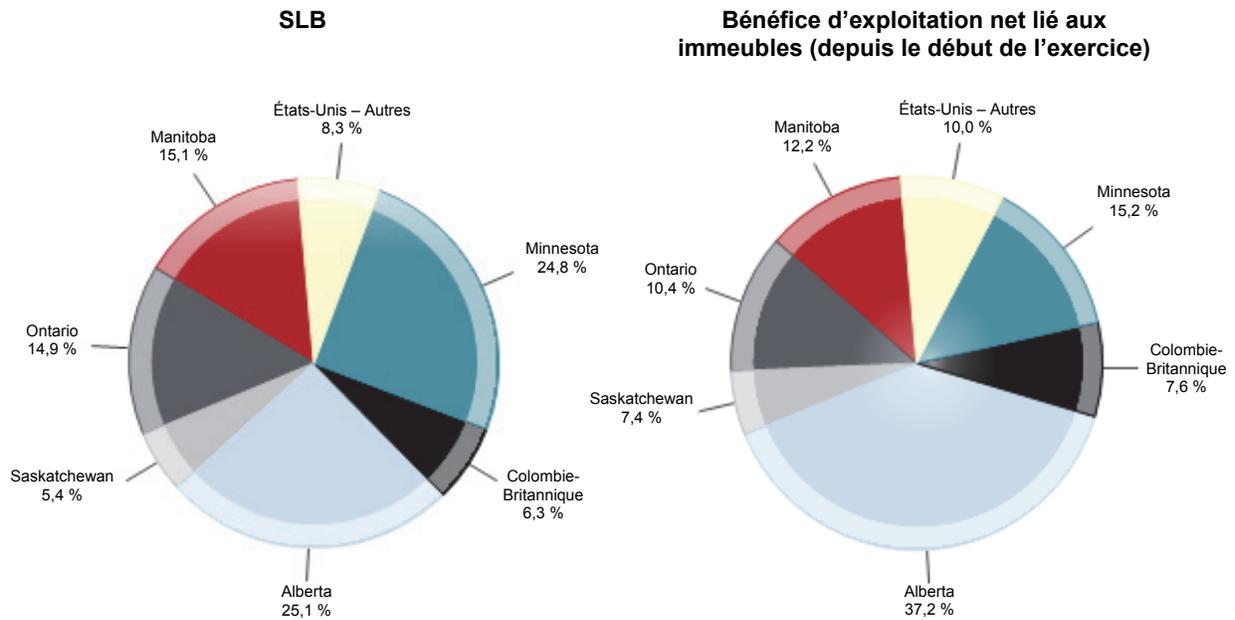
Stratégie de placement au Canada

Le portefeuille canadien d'Artis, y compris les immeubles détenus par l'entremise d'ententes de coentreprise, représente 73,2 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles. Nous continuerons de surveiller les occasions de placement dans nos marchés cibles au Canada afin d'accroître davantage la diversité, la stabilité et la qualité de notre portefeuille.

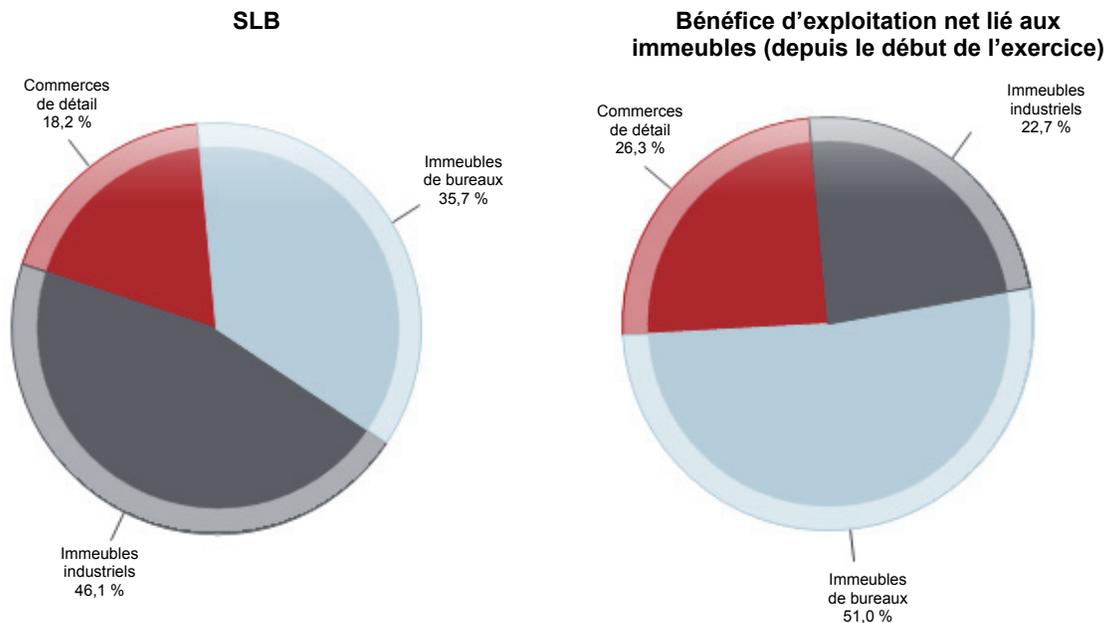
SOMMAIRE DU PORTEFEUILLE

Au 30 juin 2015, le portefeuille de la FPI était composé de 247 immeubles commerciaux d'une superficie locative brute (« SLB ») totalisant environ 26,0 millions de pieds carrés (pi²).

Diversification par région



Diversification par catégorie d'actifs



Portefeuille par catégorie d'actifs au 30 juin 2015 (en milliers de pi²)¹

Catégorie d'actifs	Municipalité	Province/ État	Nombre d'immeubles	Quote-part de la SLB détenue	Pourcentage de la SLB du portefeuille	Taux d'occupation en %	Pourcentage réservé ²
Portefeuille canadien :							
Immeubles							
industriels	Airdrie	Alberta	1	28	0,1 %	100,0 %	100,0 %
	Calgary	Alberta	7	596	2,3 %	96,0 %	96,0 %
	Région d'Edmonton	Alberta	10	1 219	4,7 %	94,5 %	94,6 %
	Région du Grand Toronto	Ontario	30	2 499	9,6 %	93,8 %	94,9 %
	Région métropolitaine de Vancouver	C.-B.	1	73	0,3 %	100,0 %	100,0 %
	Red Deer	Alberta	1	126	0,5 %	100,0 %	100,0 %
	Regina	Sask.	1	119	0,5 %	100,0 %	100,0 %
	Saskatoon	Sask.	2	269	1,0 %	100,0 %	100,0 %
	Winnipeg	Manitoba	28	1 560	6,0 %	86,5 %	91,0 %
Immeubles industriels – Total			81	6 489	25,0 %	93,0 %	94,5 %
Immeubles de bureaux							
	Calgary	Alberta	20	2 534	9,8 %	93,2 %	93,4 %
	Région d'Edmonton	Alberta	1	48	0,2 %	91,7 %	91,7 %
	Région du Grand Toronto	Ontario	7	1 085	4,1 %	88,4 %	90,0 %
	Région métropolitaine de Vancouver	C.-B.	4	508	2,0 %	94,4 %	94,8 %
	Nanaimo	C.-B.	2	68	0,3 %	100,0 %	100,0 %
	Ottawa	Ontario	2	287	1,1 %	100,0 %	100,0 %
	Red Deer	Alberta	1	148	0,6 %	74,3 %	75,6 %
	Saskatoon	Sask.	1	64	0,2 %	100,0 %	100,0 %
	Winnipeg	Manitoba	10	1 521	5,9 %	91,3 %	91,9 %
Immeubles de bureaux – Total			48	6 263	24,2 %	92,0 %	92,5 %
Commerces de détail							
	Calgary	Alberta	7	531	2,0 %	98,6 %	98,6 %
	Cranbrook	C.-B.	1	288	1,1 %	96,8 %	97,4 %
	Région d'Edmonton	Alberta	6	504	1,9 %	89,9 %	95,8 %
	Edson	Alberta	1	20	0,1 %	100,0 %	100,0 %
	Estevan	Sask.	2	174	0,7 %	95,5 %	95,5 %
	Fort McMurray	Alberta	8	194	0,7 %	100,0 %	100,0 %
	Grande Prairie	Alberta	6	378	1,5 %	93,0 %	93,0 %
	Région métropolitaine de Vancouver	C.-B.	1	165	0,6 %	94,0 %	95,4 %
	Lethbridge	Alberta	1	53	0,2 %	97,9 %	97,9 %
	Medicine Hat	Alberta	1	162	0,6 %	100,0 %	100,0 %
	Nanaimo	C.-B.	3	74	0,3 %	52,7 %	52,7 %
	Regina	Sask.	8	554	2,1 %	87,9 %	92,2 %
	Saskatoon	Sask.	3	219	0,8 %	97,4 %	99,2 %
	Westbank/West Kelowna	C.-B.	3	433	1,7 %	99,6 %	99,6 %
	Whistler	C.-B.	1	31	0,1 %	82,4 %	83,1 %
	Winnipeg	Manitoba	6	645	2,5 %	96,4 %	98,5 %
Commerces de détail – Total			58	4 425	16,9 %	94,3 %	96,0 %
Total du portefeuille au Canada			187	17 177	66,1 %	93,0 %	94,2 %
Portefeuille aux États-Unis :							
Immeubles							
industriels	Région métropolitaine de Phoenix	Arizona	1	99	0,4 %	100,0 %	100,0 %
	Région des villes jumelles	Minnesota	31	4 664	18,0 %	95,8 %	96,6 %
Immeubles industriels – Total			32	4 763	18,4 %	95,8 %	96,7 %
Immeubles de bureaux							
	Grande région de Denver	Colorado	4	635	2,4 %	95,2 %	96,8 %
	New Hartford	New York	1	123	0,5 %	100,0 %	100,0 %
	Région métropolitaine de Phoenix	Arizona	6	1 002	3,9 %	99,6 %	99,6 %
	Tampa	Floride	1	107	0,4 %	100,0 %	100,0 %
	Région des villes jumelles	Minnesota	5	1 147	4,4 %	89,7 %	94,5 %
Immeubles de bureaux – Total			17	3 014	11,6 %	95,0 %	97,1 %
Commerces de détail							
	Région des villes jumelles	Minnesota	7	298	1,1 %	97,8 %	97,8 %
Total du portefeuille aux États-Unis			56	8 075	31,1 %	95,6 %	96,9 %
Total – Canada et États-Unis			243	25 252	97,2 %	93,8 %	95,0 %

1. Excluant les immeubles détenus en vue du réaménagement.

2. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation et des baux signés relativement aux locaux vacants au 30 juin 2015.

Immeubles détenus en vue du réaménagement (en milliers de pi²)

Catégorie d'actifs	Municipalité	Province/ État	Nombre d'immeubles	Quote-part de la SLB détenue	Pourcentage de la SLB du portefeuille	Immeuble	Pourcentage réservé ¹
Immeubles industriels	Winnipeg	Manitoba	1	196	0,8 %	Inkster Business Centre	51,8 %
Immeubles industriels	Région des villes jumelles	Minnesota	1	120	0,5 %	Crosstown North	0,0 %
Immeubles industriels	Région des villes jumelles	Minnesota	1	208	0,8 %	Northpoint Industrial Building	37,8 %
Immeubles détenus en vue du réaménagement – Total			3	524	2,1 %		34,4 %

1. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation et des baux signés relativement aux locaux vacants au 30 juin 2015.

Le Inkster Business Centre, un immeuble industriel d'ancienne génération situé à Winnipeg, au Manitoba, fait l'objet d'importants travaux de réaménagement, qui consistent notamment à convertir cet immeuble auparavant loué à un seul locataire en un immeuble à locataires multiples. Une superficie de 30 % de cet immeuble a été réaménagée et est occupée par un seul locataire, qui prend actuellement de l'expansion en vue d'occuper plus de 50 % de l'immeuble. Les travaux de construction relatifs à ces locaux supplémentaires et le réaménagement du reste des locaux vacants sont en cours.

Crosstown North, un immeuble industriel situé dans la région des villes jumelles, au Minnesota, a été classé comme immeuble destiné au réaménagement, tout l'immeuble ayant été libéré par son locataire. Artis a mis en œuvre le plan relatif au réaménagement de cet immeuble, lequel est actuellement commercialisé en vue de sa location.

Un locataire qui occupait plus de 60 % du Northpoint Industrial Building, un immeuble situé dans la région des villes jumelles, au Minnesota, a libéré ces locaux. Artis a classé cet immeuble comme immeuble destiné au réaménagement, car elle s'attend à effectuer d'importants travaux de réaménagement pour améliorer cet immeuble et l'aménager en fonction des besoins d'un éventuel locataire. Ces locaux sont actuellement commercialisés en vue de leur location.

Au cours du deuxième trimestre de 2015, Artis a terminé le réaménagement de trois immeubles de son portefeuille existant, y compris Pleasant Valley Landing, un immeuble de commerce de détail situé à Nanaimo, en Colombie-Britannique, le 1595 Buffalo Place, un immeuble industriel situé à Winnipeg, au Manitoba, et le 201 Westcreek Boulevard, un immeuble industriel situé dans la région du Grand Toronto, en Ontario.

Nouveaux aménagements en cours

Catégorie d'actifs	Municipalité	Province/ État	Nombre d'immeubles	Quote-part de la SLB détenue ¹	Pourcentage de la SLB du portefeuille	Immeuble	Pourcentage des travaux achevés	Pourcentage réservé ²
Immeubles industriels	Région métropolitaine de Phoenix	Arizona	1	187	0,7 %	Park Lucero I	100,0 %	15,1 %
Commerces de détail	Winnipeg	Manitoba	–	–	–	2190 McGillivray Boulevard	48,3 %	100,0 %
Total des nouveaux aménagements en cours			1	187	0,7 %			

1. La quote-part de la SLB détenue ne comprend que les immeubles dont la construction est entièrement achevée.

2. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation et des baux signés relativement aux locaux vacants au 30 juin 2015.

Artis détient une participation de 90 % (en vertu d'une entente de coentreprise) dans Park Lucero, dans un projet industriel situé sur une parcelle de terrain de 48 acres dans la région métropolitaine de Phoenix, en Arizona. Les travaux d'aménagement relatifs à ce projet seront exécutés en plusieurs phases. La première phase consiste en trois immeubles industriels dont la superficie totalise 208 000 pieds carrés. Les phases deux et trois de ce projet sont en cours de planification, et chacune d'elles devrait avoir une superficie d'environ 200 000 pieds carrés. Le projet total comprendra 608 000 pieds carrés une fois les travaux achevés.

Au deuxième trimestre de 2015, Artis a commencé les travaux de construction relatifs à un projet d'accroissement sur le terrain excédentaire du 2190 McGillivray Boulevard, à Winnipeg, au Manitoba. Un restaurant de la région, The Original Pancake House, s'ajoutera aux locataires actuels, Shoppers Drug Mart et Cineplex Odeon. La construction de ce nouvel immeuble de 5 600 pieds carrés devrait être achevée en 2015.

Projets d'aménagement

Artis continue de chercher des occasions d'aménagement d'immeubles à usage mixte dans le quartier des sports, des hôtels et des spectacles du centre-ville de Winnipeg, au Manitoba, en vertu d'une entente d'aménagement/de propriété en coentreprise.

Artis détient une parcelle de terrain de 12 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 prélocation 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 détient une participation de 90 % (en vertu d'une entente de coentreprise) dans un projet d'aménagement de bureaux qui seront situés en bordure de l'autoroute I-10, dans le cœur du corridor énergétique, l'un des marchés de bureaux les plus actifs de Houston, au Texas. Ce projet, qui devrait être exécuté en plusieurs phases, totalise environ 1 600 000 pi², et la première phase devrait comprendre environ 300 000 pi². La date de début de la construction de ce projet n'a pas encore été déterminée.

Artis détient une parcelle de terrain d'une superficie de 127 acres située dans le sous-marché industriel du sud-ouest, à Houston, au Texas. Les travaux préliminaires et la planification de l'aménagement de ce projet, appelé Park 8Ninety, sont en cours. Une fois les travaux achevés, le terrain devrait comprendre 1 800 000 pieds carrés d'immeubles industriels de nouvelle génération.

Projets d'aménagement achevés

La construction de Centrepoin, un immeuble de bureaux d'une superficie approximative de 104 000 pieds carrés, et du parc de stationnement intérieur adjacent comprenant 400 places à Winnipeg, au Manitoba, a été achevée au deuxième trimestre de 2015. Cet immeuble, qui est loué à 90 %, se trouve à un endroit de premier ordre au centre-ville de Winnipeg et est adjacent au MTS Centre. Artis détient une participation de 50 % dans cette coentreprise.

FAITS SAILLANTS DU DEUXIÈME TRIMESTRE DE 2015

CROISSANCE DU PORTEFEUILLE

Au cours du deuxième trimestre de 2015, Artis a achevé la construction de deux immeubles commerciaux et cédé deux immeubles commerciaux.

	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 mars 2015	65	9 326	66	4 761	116	11 776	247	25 863
Nouvelle construction	1	52	–	–	1	187	2	239
Cessions	(1)	(101)	(1)	(38)	–	–	(2)	(139)
Portefeuille d'immeubles au 30 juin 2015	65	9 277	65	4 723	117	11 963	247	25 963

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

Cession d'immeubles

Immeuble	Emplacement	Catégorie d'actifs	Date de la cession	Prix de vente	Coûts	Remboursement de la dette	Produit en espèces
Moose Jaw Sobeys ¹	Moose Jaw, Sask.	Commerces de détail	18 juin 2015	5 300 \$	(58) \$	(3 790) \$	1 452 \$
1045 Howe Street	Région métropolitaine de Vancouver, C.-B.	Immeuble de bureaux	24 juin 2015	47 500	(2 555)	(13 373)	31 572
Total des cessions				52 800 \$	(2 613) \$	(17 163) \$	33 024 \$

1. Artis a reçu un paiement découlant de la résiliation des baux avant la vente de cet immeuble.

ACTIVITÉS DE FINANCEMENT

Prospectus préalable de base simplifié

Le 17 juillet 2014, la FPI a publié un nouveau prospectus préalable de base simplifié. La FPI pourrait, à l'occasion, pendant la période de 25 mois de validité de ce prospectus préalable de base simplifié, offrir et émettre les titres suivants jusqu'à concurrence d'un prix d'offre initial maximal de 2 000 000 \$: i) des parts de fiducie de la FPI; ii) des parts de fiducie privilégiées, pouvant être émises en séries; iii) des titres de créance, qui pourront prendre la forme de débetures, de billets ou d'autres types de titres de créance et qui pourraient être émis en séries; iv) des bons de souscription de parts; v) des reçus de souscription visant l'achat de titres de fiducie. Au 30 juin 2015, la FPI avait émis des débetures de premier rang non garanties aux termes de un placement, pour un montant de 75 000 \$ en vertu de ce prospectus préalable de base simplifié.

Facilités de crédit à terme renouvelables non garanties

Le 20 mai 2015, Artis a augmenté les facilités de crédit à terme renouvelables non garanties, dont le montant total s'élève maintenant à 200 000 \$. Au deuxième trimestre de 2015, Artis a prélevé un montant total de 33 000 \$ sur ses facilités de crédit, principalement aux fins du remboursement de la dette garantie arrivant à échéance au deuxième trimestre de 2015.

Financement par emprunt et remboursements

Au deuxième trimestre de 2015, Artis a effectué des remboursements d'un montant de 88 361 \$ à l'égard de huit emprunts hypothécaires qui venaient à échéance et a refinancé trois emprunts hypothécaires qui venaient à échéance.

DISTRIBUTIONS

Artis a déclaré des distributions de 41 637 \$ (83 121 \$ depuis le début de l'exercice) aux porteurs de parts au deuxième trimestre de 2015, dont une tranche de 8 315 \$ (16 334 \$ depuis le début de l'exercice) a été versée au moyen du réinvestissement des distributions, aux termes du régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts (le « RRD ») d'Artis.

PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES

(en milliers, sauf les montants par part)	Trimestres clos les 30 juin			Variation en %	Semestres clos les 30 juin			Variation en %
	2015	2014	Variation		2015	2014	Variation	
Produits	131 337 \$	119 896 \$	11 441 \$	9,5 %	263 595 \$	243 549 \$	20 046 \$	8,2 %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	83 810	77 069	6 741	8,7 %	166 909	154 404	12 505	8,1 %
Bénéfice net	56 740	53 472	3 268	6,1 %	43 643	84 458	(40 815)	(48,3) %
Bénéfice de base par part ordinaire	0,38	0,37	0,01	2,7 %	0,25	0,59	(0,34)	(57,6) %
Bénéfice dilué par part ordinaire	0,37	0,36	0,01	2,8 %	0,25	0,58	(0,33)	(56,9) %
Distributions aux porteurs de parts ordinaires	37 090 \$	35 852 \$	1 238 \$	3,5 %	74 006 \$	70 289 \$	3 717 \$	5,3 %
Distributions par part ordinaire	0,27	0,27	–	–	0,54	0,54	–	–
Flux de trésorerie liés aux opérations	54 478 \$	47 026 \$	7 452 \$	15,8 %	107 276 \$	94 657 \$	12 619 \$	13,3 %
Flux de trésorerie liés aux opérations par part	0,39	0,35	0,04	11,4 %	0,76	0,71	0,05	7,0 %
Flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements ¹	51 950	46 944	5 006	10,7 %	103 938	94 575	9 363	9,9 %
Flux de trésorerie liés aux opérations par part, après ajustements ¹	0,37	0,35	0,02	5,7 %	0,74	0,71	0,03	4,2 %
Flux de trésorerie liés aux opérations – ratio de distribution après ajustements ¹	73,0 %	77,1 %		(4,1) %	73,0 %	76,1 %		(3,1) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	47 934 \$	40 121 \$	7 813 \$	19,5 %	93 571 \$	80 588 \$	12 983 \$	16,1 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part	0,34	0,30	0,04	13,3 %	0,67	0,61	0,06	9,8 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés, après ajustements ¹	44 594	40 039	4 555	11,4 %	89 421	80 506	8 915	11,1 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part, après ajustements ¹	0,32	0,30	0,02	6,7 %	0,64	0,61	0,03	4,9 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés, après ajustements – ratio de distribution ¹	84,4 %	90,0 %		(5,6) %	84,4 %	88,5 %		(4,1) %

1. Le calcul tient compte des ajustements liés à la résiliation de baux.

Les acquisitions effectuées en 2014 et en 2015, la croissance des produits tirés des immeubles comparables, les revenus tirés de la résiliation de baux et l'incidence du taux de change ont contribué à l'augmentation des produits, du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles, des flux de trésorerie liés aux opérations et des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés au deuxième trimestre de 2015.

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 augmenté. Cette augmentation a atténué l'incidence de la solide croissance des produits, du bénéfice d'exploitation 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.

	30 juin 2015	31 mars 2015	31 décembre 2014
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	39,0 %	40,6 %	41,3 %
Ratio du total de la dette à long terme et de la dette bancaire sur la valeur comptable brute	48,3 %	49,2 %	48,4 %
Total de l'actif	5 543 950 \$	5 639 191 \$	5 478 852 \$
Total des passifs financiers non courants	2 156 081	2 266 068	2 259 101

ANALYSE DES RÉSULTATS D'EXPLOITATION**PRODUITS ET BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET LIÉ AUX IMMEUBLES**

	Trimestres clos les 30 juin			Variation en %	Semestres clos les 30 juin			Variation en %
	2015	2014	Variation		2015	2014	Variation	
Loyers de base, stationnement et autres produits	89 017 \$	82 729 \$	6 288 \$		178 713 \$	165 501 \$	13 212 \$	
Charges d'exploitation et recouvrements d'impôts fonciers	42 307	38 498	3 809		86 163	80 490	5 673	
Amortissement des mesures incitatives à la prise à bail	(3 349)	(2 535)	(814)		(6 365)	(4 981)	(1 384)	
Ajustements de loyers de façon linéaire	22	1 122	(1 100)		934	2 457	(1 523)	
Revenus tirés de la résiliation de baux	3 340	82	3 258		4 150	82	4 068	
Total des produits	131 337 \$	119 896 \$	11 441 \$	9,5 %	263 595 \$	243 549 \$	20 046 \$	8,2 %

Les loyers de base, le stationnement, les autres produits, les charges d'exploitation et les recouvrements d'impôts fonciers constituent les produits reçus des locataires aux termes de contrats de location.

Artis constate les mesures incitatives à la prise à bail en amortissant le coût sur la durée du bail du locataire.

Artis constate les hausses de loyer par paliers de façon linéaire sur toute la durée du bail non résiliable.

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.

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

ANALYSE DU BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET LIÉ AUX IMMEUBLES COMPARABLES

La comparaison des immeubles comparables comprend seulement les immeubles de placement détenus le 1^{er} janvier 2014, y compris les immeubles détenus par l'entremise d'ententes de coentreprise; elle exclut les immeubles cédés après le 1^{er} janvier 2014 et les immeubles détenus en vue du réaménagement.

	Trimestres clos les 30 juin			Variation en %	Semestres clos les 30 juin			Variation en %
	2015	2014	Variation		2015	2014	Variation	
Produits	123 299 \$	119 601 \$			250 697 \$	243 659 \$		
Charges d'exploitation liées aux immeubles	46 824	43 734			95 244	91 553		
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	76 475	75 867	608 \$	0,8 %	155 453	152 106	3 347 \$	2,2 %
Ajouter (déduire) les ajustements aux produits sans effet de trésorerie :								
Amortissement des mesures incitatives à la prise à bail	3 384	2 527			6 472	4 947		
Ajustement des loyers de façon linéaire	106	(1 127)			(654)	(2 495)		
Bénéfice d'exploitation net des immeubles moins les ajustements aux produits sans effet de trésorerie	79 965 \$	77 267 \$	2 698 \$	3,5 %	161 271 \$	154 558 \$	6 713 \$	4,3 %

Les revenus tirés de la résiliation de baux liés à des locataires importants, lesquels se sont établis à 624 \$ (1 314 \$ depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2015, comparativement à néant (néant depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2014, 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.

Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables par catégorie d'actifs

	Trimestres clos les 30 juin				Semestres clos les 30 juin			
	2015	2014	Variation	Variation en %	2015	2014	Variation	Variation en %
Commerces de détail	19 169 \$	18 568 \$	601 \$	3,2 %	38 356 \$	37 265 \$	1 091 \$	2,9 %
Immeubles de bureaux	41 924	40 902	1 022	2,5 %	85 273	82 329	2 944	3,6 %
Immeubles industriels	18 872	17 797	1 075	6,0 %	37 642	34 964	2 678	7,7 %
Total	79 965 \$	77 267 \$	2 698 \$	3,5 %	161 271 \$	154 558 \$	6 713 \$	4,3 %

Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables par région

	Trimestres clos les 30 juin				Semestres clos les 30 juin			
	2015	2014	Variation	Variation en %	2015	2014	Variation	Variation en %
Alberta	29 982 \$	29 849 \$	133 \$	0,4 %	60 223 \$	59 571 \$	652 \$	1,1 %
Colombie-Britannique	5 961	5 850	111	1,9 %	12 566	12 245	321	2,6 %
Manitoba	10 273	10 188	85	0,8 %	20 685	20 246	439	2,2 %
Ontario	8 782	9 354	(572)	(6,1) %	17 755	18 308	(553)	(3,0) %
Saskatchewan	4 556	4 267	289	6,8 %	9 074	8 712	362	4,2 %
Minnesota	11 115	9 790	1 325	13,5 %	22 135	19 445	2 690	13,8 %
Ailleurs aux États-Unis	9 296	7 969	1 327	16,7 %	18 833	16 031	2 802	17,5 %
Total	79 965 \$	77 267 \$	2 698 \$	3,5 %	161 271 \$	154 558 \$	6 713 \$	4,3 %

Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables par pays

	Trimestres clos les 30 juin				Semestres clos les 30 juin			
	2015	2014	Variation	Variation en %	2015	2014	Variation	Variation en %
Canada	59 554 \$	59 508 \$	46 \$	0,1 %	120 303 \$	119 082 \$	1 221 \$	1,0 %
États-Unis	20 411	17 759	2 652	14,9 %	40 968	35 476	5 492	15,5 %
Total	79 965 \$	77 267 \$	2 698 \$	3,5 %	161 271 \$	154 558 \$	6 713 \$	4,3 %

Le portefeuille d'Artis aux États-Unis a augmenté de 315 \$ US (827 \$ US depuis le début de l'exercice), ou 1,9 % (2,6 % depuis le début de l'exercice), compte non tenu de l'incidence du taux de change.

Le portefeuille d'immeubles de bureaux d'Artis à Calgary a augmenté de 68 \$ (diminution de 8 \$ depuis le début de l'exercice), ou 0,03 % (baisse de 0,5 % depuis le début de l'exercice).

Comparaison des taux d'occupation des immeubles comparables

Région	Aux 30 juin		Catégorie d'actifs	Aux 30 juin	
	2015	2014		2015	2014
Alberta	94,0 %	95,0 %	Commerces de détail	94,4 %	93,6 %
Colombie-Britannique	94,5 %	89,4 %	Immeubles de bureaux	93,0 %	94,0 %
Manitoba	90,2 %	93,1 %	Immeubles industriels	94,2 %	93,5 %
Ontario	92,7 %	95,9 %	Total	93,8 %	93,7 %
Saskatchewan	94,3 %	89,5 %			
Minnesota	94,7 %	92,5 %			
Ailleurs aux États-Unis	99,0 %	96,0 %			
Total	93,8 %	93,7 %			

BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET LIÉ AUX IMMEUBLES PAR CATÉGORIE D'ACTIFS

Au deuxième trimestre de 2015, les produits et le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles ont augmenté dans tous les segments du portefeuille par rapport au deuxième trimestre de 2014. Cette augmentation est principalement attribuable aux acquisitions effectuées en 2014, à la croissance des produits tirés des immeubles comparables, aux revenus tirés de la résiliation de baux et à l'incidence du taux de change.

	Trimestres clos les 30 juin					
	2015			2014		
	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels
Produits	32 471 \$	69 966 \$	28 852 \$	27 145 \$	65 632 \$	27 169 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	9 561	27 767	10 199	8 451	25 603	8 773
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	22 910 \$	42 199 \$	18 653 \$	18 694 \$	40 029 \$	18 396 \$
Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	27,4 %	50,3 %	22,3 %	24,2 %	51,9 %	23,9 %

	Semestres clos les 30 juin					
	2015			2014		
	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels
Produits	62 981 \$	141 970 \$	58 557 \$	55 008 \$	132 536 \$	55 920 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	19 132	56 803	20 751	17 274	52 723	19 148
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	43 849 \$	85 167 \$	37 806 \$	37 734 \$	79 813 \$	36 772 \$
Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	26,3 %	51,0 %	22,7 %	24,5 %	51,7 %	23,8 %

BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET LIÉ AUX IMMEUBLES PAR RÉGION

Au deuxième trimestre de 2015, les produits et le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles ont augmenté en Colombie-Britannique, au Manitoba, en Saskatchewan, au Minnesota et ailleurs aux États-Unis par rapport au deuxième trimestre de 2014. Cette augmentation est principalement attribuable aux acquisitions effectuées en 2014, à la croissance des produits tirés des immeubles comparables, aux revenus tirés de la résiliation de baux et à l'incidence du taux de change. Au deuxième trimestre de 2015, les produits et le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles ont diminué en Ontario, principalement en raison de la faillite d'un locataire important au Concorde Corporate Centre et des travaux de réaménagement de l'immeuble situé au 201 Westcreek Boulevard.

Trimestre clos le 30 juin 2015

	Canada					États-Unis	
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Minnesota	Autres
Produits	45 454 \$	10 102 \$	17 753 \$	14 094 \$	9 712 \$	22 201 \$	11 973 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	15 394	3 483	7 664	5 894	2 183	9 366	3 543
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	30 060 \$	6 619 \$	10 089 \$	8 200 \$	7 529 \$	12 835 \$	8 430 \$
Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	35,9 %	7,9 %	12,0 %	9,8 %	9,0 %	15,3 %	10,1 %

Trimestre clos le 30 juin 2014

	Canada					États-Unis	
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Minnesota	Autres
Produits	43 233 \$	9 941 \$	17 162 \$	15 035 \$	6 348 \$	17 549 \$	10 678 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	13 027	3 509	7 765	5 551	2 097	7 414	3 464
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	30 206 \$	6 432 \$	9 397 \$	9 484 \$	4 251 \$	10 135 \$	7 214 \$
Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	39,2 %	8,3 %	12,2 %	12,3 %	5,5 %	13,1 %	9,4 %

Semestre clos le 30 juin 2015

	Canada					États-Unis	
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Minnesota	Autres
Produits	92 212 \$	20 100 \$	35 655 \$	29 778 \$	16 719 \$	45 062 \$	23 982 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	29 942	7 376	15 352	12 502	4 444	19 731	7 339
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	62 270 \$	12 724 \$	20 303 \$	17 276 \$	12 275 \$	25 331 \$	16 643 \$
Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	37,2 %	7,6 %	12,2 %	10,4 %	7,4 %	15,2 %	10,0 %

Semestre clos le 30 juin 2014

	Canada					États-Unis	
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Minnesota	Autres
Produits	87 803 \$	20 174 \$	34 760 \$	30 954 \$	12 789 \$	35 579 \$	21 405 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	27 708	7 307	15 981	11 760	4 196	15 392	6 801
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	60 095 \$	12 867 \$	18 779 \$	19 194 \$	8 593 \$	20 187 \$	14 604 \$
Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	38,9 %	8,3 %	12,2 %	12,4 %	5,6 %	13,1 %	9,5 %

TAUX D'OCCUPATION DU PORTEFEUILLE

Les taux d'occupation ont une incidence sur les produits et sur le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles de la FPI. Les taux d'occupation et les baux signés au 30 juin 2015 (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

	Pourcentage réservé au T2 2015 ¹	T2 2015	T1 2015	T4 2014	T3 2014	T2 2014
Commerces de détail	96,1 %	94,5 %	95,1 %	95,9 %	97,5 %	97,4 %
Immeubles de bureaux	94,0 %	93,0 %	93,7 %	93,9 %	94,5 %	94,0 %
Immeubles industriels	95,4 %	94,2 %	95,5 %	94,7 %	93,6 %	94,0 %
Total du portefeuille	95,0 %	93,8 %	94,7 %	94,6 %	94,6 %	94,6 %

Taux d'occupation par région

	Pourcentage réservé au T2 2015 ¹	T2 2015	T1 2015	T4 2014	T3 2014	T2 2014
Canada :						
Alberta	94,6 %	94,0 %	94,6 %	95,7 %	95,5 %	95,0 %
Colombie-Britannique	94,9 %	94,5 %	96,8 %	97,1 %	96,8 %	92,6 %
Manitoba	92,7 %	90,2 %	93,1 %	93,5 %	95,0 %	94,7 %
Ontario	93,9 %	92,7 %	95,1 %	95,7 %	96,0 %	95,9 %
Saskatchewan	96,2 %	94,3 %	94,0 %	93,1 %	98,6 %	98,2 %
États-Unis :						
Minnesota	96,3 %	94,7 %	94,6 %	92,7 %	90,9 %	92,9 %
Autres	98,7 %	98,3 %	96,5 %	96,5 %	96,3 %	96,0 %
Total du portefeuille	95,0 %	93,8 %	94,7 %	94,6 %	94,6 %	94,6 %

1. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation et des baux signés relativement aux locaux vacants au 30 juin 2015.

ACTIVITÉS DE LOCATION DU PORTEFEUILLE ET DÉLAIS D'EXPIRATION DES CONTRATS DE LOCATION**Sommaire des renouvellements**

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2015	2014	2015	2014
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement	429 311	259 129	821 566	660 547
Augmentation du taux de location moyen pondéré	12,0 %	2,6 %	8,7 %	2,5 %

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	2015	2016	2017	2018	2019 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux – Superficie non réservée	554 874	91 538	216 943	823 607	1 001 846	941 281	4 747 314	8 377 403
Immeubles de bureaux – Superficie réservée	97 266	–	740 542	27 093	1 693	14 728	17 816	899 138
Total – Immeubles de bureaux	652 140	91 538	957 485	850 700	1 003 539	956 009	4 765 130	9 276 541
Commerces de détail – Superficie non réservée	182 840	21 531	123 716	442 453	368 836	538 375	2 572 347	4 250 098
Commerces de détail – Superficie réservée	74 780	–	169 566	88 000	115 188	5 801	19 906	473 241
Total – Commerces de détail	257 620	21 531	293 282	530 453	484 024	544 176	2 592 253	4 723 339
Immeubles industriels – Superficie non réservée	1 018 841	68 144	468 664	2 208 615	1 653 719	938 966	4 396 374	10 753 323
Immeubles industriels – Superficie réservée	188 392	–	674 563	213 575	133 102	–	–	1 209 632
Total – Immeubles industriels	1 207 233	68 144	1 143 227	2 422 190	1 786 821	938 966	4 396 374	11 962 955
Total – Superficie non réservée	1 756 555	181 213	809 323	3 474 675	3 024 401	2 418 622	11 716 035	23 380 824
Total – Superficie réservée	360 438	–	1 584 671	328 668	249 983	20 529	37 722	2 582 011
Total	2 116 993	181 213	2 393 994	3 803 343	3 274 384	2 439 151	11 753 757	25 962 835

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

2. Tient compte des prorogations 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 30 juin 2015. 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 échéance.

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 (à l'exception du marché des immeubles de bureaux de Calgary) 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 par catégorie d'actifs¹

	2015	2016	2017	2018	2019 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux						
Loyers en vigueur	18,97 \$	19,13 \$	19,23 \$	18,65 \$	18,73 \$	18,85 \$
Loyers du marché	18,45	18,38	19,33	18,99	19,99	19,47
Variation	(2,7) %	(3,9) %	0,5 %	1,8 %	6,8 %	3,3 %
Incidence sur les produits ²	(492) \$	(642) \$	96 \$	324 \$	6 032 \$	5 318 \$
Commerces de détail						
Loyers en vigueur	13,30 \$	20,11 \$	15,97 \$	22,92 \$	19,01 \$	18,91 \$
Loyers du marché	15,18	23,09	16,89	24,45	19,76	20,12
Variation	14,2 %	14,8 %	5,8 %	6,7 %	4,0 %	6,4 %
Incidence sur les produits ²	553 \$	1 580 \$	445 \$	830 \$	1 948 \$	5 356 \$
Immeubles industriels						
Loyers en vigueur	6,12 \$	6,86 \$	5,89 \$	5,64 \$	7,91 \$	6,94 \$
Loyers du marché	6,22	7,08	6,22	5,83	8,04	7,13
Variation	1,6 %	3,2 %	5,5 %	3,5 %	1,7 %	2,7 %
Incidence sur les produits ²	111 \$	534 \$	580 \$	184 \$	587 \$	1 996 \$
Total du portefeuille						
Loyers en vigueur	12,14 \$	11,45 \$	11,47 \$	14,60 \$	14,74 \$	13,48 \$
Loyers du marché	12,21	11,84	11,81	15,14	15,47	14,02
Variation	0,6 %	3,4 %	3,0 %	3,8 %	4,9 %	4,0 %
Incidence sur les produits ²	172 \$	1 472 \$	1 121 \$	1 338 \$	8 567 \$	12 670 \$

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

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

D'après les estimations, les loyers du marché au 30 juin 2015 étaient supérieurs de 4,0 % aux loyers en vigueur pour l'ensemble du portefeuille, comparativement à 4,7 % au 31 mars 2015. D'après les estimations, les loyers du marché actuels pour les contrats de location expirant en 2015 et en 2016 sont supérieurs de 0,6 % et de 3,4 %, respectivement, aux loyers en vigueur.

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

	Superficie actuellement inoccupée	Baux mensuels ²	2015	2016	2017	2018	2019 et par la suite	Total
Alberta – Superficie non réservée	353 966	30 148	219 493	944 250	522 520	727 850	3 232 061	6 030 288
Alberta – Superficie réservée	36 918	–	424 424	46 611	3 520	–	–	511 473
Total – Alberta	390 884	30 148	643 917	990 861	526 040	727 850	3 232 061	6 541 761
C.-B. – Superficie non réservée	83 713	12 903	16 746	251 880	87 853	122 269	870 906	1 446 270
C.-B. – Superficie réservée	6 127	–	67 307	4 349	106 393	1 534	8 037	193 747
Total – C.-B.	89 840	12 903	84 053	256 229	194 246	123 803	878 943	1 640 017
Manitoba – Superficie non réservée	368 320	15 346	154 449	428 918	507 064	564 083	1 431 577	3 469 757
Manitoba – Superficie réservée	132 526	–	291 793	15 275	–	2 095	10 847	452 536
Total – Manitoba	500 846	15 346	446 242	444 193	507 064	566 178	1 442 424	3 922 293
Ontario – Superficie non réservée	236 812	84 126	86 774	551 627	622 697	159 842	1 662 130	3 404 008
Ontario – Superficie réservée	44 244	–	242 305	167 565	–	12 633	–	466 747
Total – Ontario	281 056	84 126	329 079	719 192	622 697	172 475	1 662 130	3 870 755
Saskatchewan – Superficie non réservée	52 693	9 383	42 324	51 350	235 686	158 094	637 340	1 186 870
Saskatchewan – Superficie réservée	27 706	–	125 716	30 216	5 275	4 267	18 838	212 018
Total – Saskatchewan	80 399	9 383	168 040	81 566	240 961	162 361	656 178	1 398 888
Minnesota – Superficie non réservée	477 436	27 228	282 592	1 203 071	724 303	529 374	2 518 955	5 762 959
Minnesota – Superficie réservée	94 112	–	386 131	58 566	134 795	–	–	673 604
Total – Minnesota	571 548	27 228	668 723	1 261 637	859 098	529 374	2 518 955	6 436 563
Ailleurs aux États-Unis – Superficie non réservée	183 615	2 079	6 945	43 579	324 278	157 110	1 363 066	2 080 672
Ailleurs aux États-Unis – Superficie réservée	18 805	–	46 995	6 086	–	–	–	71 886
Total – Ailleurs aux États-Unis	202 420	2 079	53 940	49 665	324 278	157 110	1 363 066	2 152 558
Total – Superficie non réservée	1 756 555	181 213	809 323	3 474 675	3 024 401	2 418 622	11 716 035	23 380 824
Total – Superficie réservée	360 438	–	1 584 671	328 668	249 983	20 529	37 722	2 582 011
Total	2 116 993	181 213	2 393 994	3 803 343	3 274 384	2 439 151	11 753 757	25 962 835

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

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

Loyers du marché par région¹

	2015	2016	2017	2018	2019 et par la suite	Total
Alberta						
Loyers en vigueur	17,05 \$	18,26 \$	20,56 \$	20,50 \$	18,31 \$	18,63 \$
Loyers du marché	15,76	18,85	20,37	21,23	19,68	19,38
Variation	(7,6) %	3,2 %	(0,9) %	3,6 %	7,4 %	4,0 %
Incidence sur les produits ²	(830) \$	585 \$	(101) \$	534 \$	4 408 \$	4 596 \$
Colombie-Britannique						
Loyers en vigueur	19,62 \$	19,16 \$	11,47 \$	25,01 \$	13,60 \$	15,51 \$
Loyers du marché	19,34	19,57	11,61	25,16	13,95	15,79
Variation	(1,5) %	2,2 %	1,2 %	0,6 %	2,6 %	1,8 %
Incidence sur les produits ²	(24) \$	107 \$	27 \$	18 \$	306 \$	434 \$
Manitoba						
Loyers en vigueur	12,05 \$	10,49 \$	12,03 \$	8,12 \$	14,73 \$	12,33 \$
Loyers du marché	13,31	11,73	12,43	9,03	15,10	13,02
Variation	10,5 %	11,8 %	3,3 %	11,2 %	2,5 %	5,6 %
Incidence sur les produits ²	566 \$	551 \$	202 \$	513 \$	538 \$	2 370 \$
Ontario						
Loyers en vigueur	8,17 \$	8,07 \$	6,81 \$	9,01 \$	11,32 \$	9,44 \$
Loyers du marché	8,18	8,04	6,84	10,50	11,79	9,74
Variation	0,1 %	(0,4) %	0,5 %	16,6 %	4,2 %	3,2 %
Incidence sur les produits ²	4 \$	(24) \$	19 \$	257 \$	788 \$	1 044 \$
Saskatchewan						
Loyers en vigueur	10,13 \$	19,24 \$	10,04 \$	18,97 \$	16,14 \$	14,79 \$
Loyers du marché	10,85	20,41	11,36	19,82	16,72	15,59
Variation	7,1 %	6,1 %	13,2 %	4,5 %	3,6 %	5,4 %
Incidence sur les produits ²	121 \$	95 \$	319 \$	138 \$	379 \$	1 052 \$
Minnesota						
Loyers en vigueur	8,08 \$	5,90 \$	6,28 \$	11,09 \$	8,49 \$	7,79 \$
Loyers du marché	8,35	5,93	6,97	10,68	8,71	7,99
Variation	3,3 %	0,6 %	11,0 %	(3,7) %	2,6 %	2,5 %
Incidence sur les produits ²	178 \$	43 \$	593 \$	(218) \$	548 \$	1 144 \$
Ailleurs aux États-Unis						
Loyers en vigueur	23,34 \$	21,65 \$	19,60 \$	15,81 \$	22,08 \$	21,18 \$
Loyers du marché	26,27	23,96	19,79	16,42	23,25	22,23
Variation	12,5 %	10,6 %	1,0 %	3,9 %	5,3 %	4,9 %
Incidence sur les produits ²	157 \$	115 \$	62 \$	96 \$	1 600 \$	2 030 \$
Total du portefeuille						
Loyers en vigueur	12,14 \$	11,45 \$	11,47 \$	14,60 \$	14,74 \$	13,48 \$
Loyers du marché	12,21	11,84	11,81	15,14	15,47	14,02
Variation	0,6 %	3,4 %	3,0 %	3,8 %	4,9 %	4,0 %
Incidence sur les produits ²	172 \$	1 472 \$	1 121 \$	1 338 \$	8 567 \$	12 670 \$

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 six États américains et se composent d'immeubles de bureaux, de commerces de détail et d'immeubles industriels. Au 30 juin 2015, les trois principaux segments qui composent le portefeuille de la FPI (selon le bénéfice d'exploitation 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.

Les immeubles de bureaux de Calgary représentent 18,4 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles pour le deuxième trimestre de 2015 et 9,8 % du total du portefeuille en termes de SLB. Au total, 41,2 % de la SLB des immeubles de bureaux de Calgary sont situés dans le centre-ville, 22,7 %, en périphérie de la ville, et 36,1 %, en banlieue. Le taux d'inoccupation direct global du marché des immeubles de bureaux de Calgary, tel qu'il a été publié par CBRE, s'élevait à 8,6 % au 30 juin 2015, ce qui représente une augmentation comparativement à 8,4 % au 31 mars 2015. Au 30 juin 2015, le taux d'occupation des immeubles de bureaux d'Artis à Calgary était de 93,2 %, comparativement à 93,5 % au 31 mars 2015. En 2015, une superficie de 339 896 pi² pourra être relouée, soit 1,3 % de la SLB du portefeuille; 75,8 % 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 46,3 % de la SLB des immeubles de bureaux de Calgary viendront à échéance en 2019 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	2015	2016	2017	2018	2019 et par la suite	Total
Centre-ville – Superficie non réservée	109 985	12 850	54 718	199 443	205 283	123 501	309 895	1 015 675
Centre-ville – Superficie réservée	–	–	13 181	16 487	–	–	–	29 668
Total – Immeubles de bureaux du centre-ville	109 985	12 850	67 899	215 930	205 283	123 501	309 895	1 045 343
Périphérie – Superficie non réservée	32 801	102	–	43 185	5 613	109 555	383 267	574 523
Périphérie – Superficie réservée	–	–	–	–	–	–	–	–
Total – Immeubles de bureaux en périphérie	32 801	102	–	43 185	5 613	109 555	383 267	574 523
Banlieue – Superficie non réservée	25 229	4 400	27 531	38 964	46 787	42 821	480 137	665 869
Banlieue – Superficie réservée	3 706	–	244 466	–	–	–	–	248 172
Total – Immeubles de bureaux en banlieue	28 935	4 400	271 997	38 964	46 787	42 821	480 137	914 041
Total – Superficie non réservée	168 015	17 352	82 249	281 592	257 683	275 877	1 173 299	2 256 067
Total – Superficie réservée	3 706	–	257 647	16 487	–	–	–	277 840
Total – Immeubles de bureaux de Calgary	171 721	17 352	339 896	298 079	257 683	275 877	1 173 299	2 533 907

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

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

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

	Superficie actuellement inoccupée	Baux mensuels ²	2015	2016	2017	2018	2019 et par la suite	Total
Autres – Superficie non réservée	386 859	74 186	134 694	542 015	744 163	665 404	3 574 015	6 121 336
Autres – Superficie réservée	93 560	–	482 895	10 606	1 693	14 728	17 816	621 298
Total – Autres immeubles de bureaux	480 419	74 186	617 589	552 621	745 856	680 132	3 591 831	6 742 634

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

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

Loyers du marché des immeubles de bureaux de Calgary¹

Les loyers du marché présentés dans le tableau ci-après reflètent les estimations de la direction concernant les taux de location actuels. Ils ne tiennent pas compte de l'incidence de l'inflation. Les loyers du marché des immeubles de bureaux de Calgary pour les 24 mois à venir sont examinés de façon continue afin de tenir compte des estimations de la direction concernant l'incidence de la récente baisse des prix du pétrole sur ce marché.

	2015	2016	2017	2018	2019 et par la suite	Total
Centre-ville						
Loyers en vigueur	18,94 \$	25,07 \$	26,02 \$	21,13 \$	23,39 \$	23,74 \$
Loyers du marché	19,89 \$	19,48 \$	24,31 \$	22,01 \$	23,86 \$	22,39 \$
Variation	5,0 %	(22,3) %	(6,6) %	4,2 %	2,0 %	(5,7) %
Incidence sur les produits ²	64 \$	(1 206) \$	(351) \$	109 \$	144 \$	(1 240) \$
Périphérie						
Loyers en vigueur	0,00 \$	27,12 \$	25,50 \$	27,78 \$	16,88 \$	19,99 \$
Loyers du marché	0,00 \$	24,46 \$	31,00 \$	26,95 \$	23,62 \$	24,44 \$
Variation	0,0 %	(9,8) %	21,6 %	(3,0) %	39,9 %	22,2 %
Incidence sur les produits ²	0 \$	(115) \$	31 \$	(91) \$	2 583 \$	2 408 \$
Banlieue						
Loyers en vigueur	22,69 \$	16,17 \$	16,09 \$	17,36 \$	23,04 \$	21,98 \$
Loyers du marché	17,85 \$	15,87 \$	16,93 \$	17,31 \$	23,80 \$	20,93 \$
Variation	(21,3) %	(1,9) %	5,2 %	(0,3) %	3,3 %	(4,8) %
Incidence sur les produits ²	(1 315) \$	(12) \$	40 \$	(2) \$	362 \$	(927) \$
Total – Immeubles de bureaux de Calgary						
Loyers en vigueur	21,94 \$	24,20 \$	24,21 \$	23,18 \$	21,12 \$	22,21 \$
Loyers du marché	18,26 \$	19,73 \$	23,12 \$	23,24 \$	23,76 \$	22,32 \$
Variation	(16,8) %	(18,5) %	(4,5) %	0,3 %	12,5 %	0,5 %
Incidence sur les produits ²	(1 251) \$	(1 333) \$	(280) \$	16 \$	3 089 \$	241 \$

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.

Loyers du marché des immeubles de bureaux à l'exclusion de Calgary¹

	2015	2016	2017	2018	2019 et par la suite	Total
Autres – Immeubles de bureaux						
Loyers en vigueur	17,33 \$	16,40 \$	17,52 \$	16,82 \$	17,95 \$	17,57 \$
Loyers du marché	18,56	17,65	18,02	17,27	18,76	18,39
Variation	7,1 %	7,6 %	2,9 %	2,7 %	4,6 %	4,7 %
Incidence sur les produits ²	759 \$	691 \$	376 \$	308 \$	2 943 \$	5 077 \$

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 d'exploitation net lié aux immeubles pour le deuxième trimestre de 2015 et 5,9 % du total du portefeuille au chapitre de la 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 direct global dans le marché des immeubles de bureaux de Winnipeg, tel qu'il a été publié par CBRE, se chiffrait à 10,4 % au 30 juin 2015, comparativement à 9,8 % au 31 mars 2015. Au 30 juin 2015, le taux d'occupation des immeubles de bureaux d'Artis à Winnipeg était de 91,3 %, comparativement à 92,8 % au 31 mars 2015. En 2015, une superficie de 239 289 pi² pourra être relouée, soit 0,9 % de la SLB du portefeuille; 78,9 % 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 47,0 % de la SLB des immeubles de bureaux de Winnipeg viendront à échéance en 2019 ou par la suite.

Les immeubles industriels de la région des villes jumelles représentent 7,1 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles pour le deuxième trimestre de 2015 et 19,3 % 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, a diminué, passant de 5,2 % au 31 mars 2015 à 5,0 % au 30 juin 2015, et est assorti d'un taux d'occupation positif représentant une superficie de 1 319 678 pi² pour le trimestre. Selon CBRE, il s'agit du vingtième trimestre d'affilée au cours duquel un taux d'occupation positif a été constaté pour ce marché. Les loyers moyens demandés sur le marché étaient de 5,11 \$ le pied carré, comparativement à 5,07 \$ le pied carré au 31 mars 2015. Le taux d'occupation de ce segment du portefeuille, compte non tenu des immeubles détenus en vue du réaménagement, était de 95,8 % au 30 juin 2015, ce qui représente une hausse comparativement à 95,5 % au 31 mars 2015. En 2015, une superficie de 518 353 pi² pourra être relouée, soit 2,0 % de la SLB du portefeuille; des baux ont été signés relativement à 55,5 % des locaux qui deviennent vacants.

CHARGES DU SIÈGE SOCIAL

	Trimestres clos les 30 juin			Variation en %	Semestres clos les 30 juin			Variation en %
	2015	2014	Variation		2015	2014	Variation	
Frais comptables, frais juridiques et frais de consultation	767 \$	432 \$	335 \$	77,5 %	1 137 \$	764 \$	373 \$	48,8 %
Frais de société ouverte	345	397	(52)	(13,1) %	684	839	(155)	(18,5) %
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts	298	386	(88)	(22,8) %	840	859	(19)	(2,2) %
Salaires et avantages	861	872	(11)	(1,3) %	1 781	1 479	302	20,4 %
Amortissement	167	148	19	12,8 %	376	286	90	31,5 %
Frais généraux et d'administration	393	347	46	13,3 %	875	885	(10)	(1,1) %
Total des charges du siège social	2 831 \$	2 582 \$	249 \$	9,6 %	5 693 \$	5 112 \$	581 \$	11,4 %

Au deuxième trimestre de 2015, les charges du siège social se sont élevées à 2 831 \$ (5 693 \$ depuis le début de l'exercice), ou 2,2 % (2,2 % depuis le début de l'exercice) du total des produits, contre 2 582 \$ (5 112 \$ depuis le début de l'exercice), ou 2,1 % (2,1 % depuis le début de l'exercice) du total des produits au deuxième trimestre de 2014.

CHARGES D'INTÉRÊTS

	Trimestres clos les 30 juin			Variation en %	Semestres clos les 30 juin			Variation en %
	2015	2014	Variation		2015	2014	Variation	
Emprunts hypothécaires et autres emprunts ¹	20 694 \$	22 990 \$	(2 296) \$	(10,0) %	42 682 \$	46 237 \$	(3 555) \$	(7,7) %
Débitures ¹	4 360	3 696	664	18,0 %	8 701	6 242	2 459	39,4 %
Autres ¹	1 123	144	979	679,9 %	1 346	347	999	287,9 %
	26 177 \$	26 830 \$	(653) \$	(2,4) %	52 729 \$	52 826 \$	(97) \$	(0,2) %
Taux de change	1 301	512	789	154,1 %	2 645	1 106	1 539	139,2 %
Total des charges d'intérêts	27 478 \$	27 342 \$	136 \$	0,5 %	55 374 \$	53 932 \$	1 442 \$	2,7 %

1. Les montants indiqués sont en dollars canadiens et américains.

Les charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires et les autres emprunts ont diminué en raison surtout du remboursement d'emprunts hypothécaires venant à échéance en 2014 et 2015. Les charges d'intérêts liées aux débitures ont augmenté principalement en raison de l'émission de débitures de premier rang non garanties de série A en 2014. La plupart des autres charges d'intérêts ont trait aux facilités de crédit à terme renouvelables non garanties. Les coûts de financement liés aux emprunts hypothécaires, à d'autres emprunts et aux débitures sont portés en réduction de la dette connexe et amortis selon la méthode du taux d'intérêt effectif sur la durée prévue de la dette.

Le taux d'intérêt effectif moyen pondéré de la FPI sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis par les immeubles au 30 juin 2015 était de 4,00 %, une diminution comparativement à 4,18 % au 31 décembre 2014. Le taux d'intérêt nominal moyen pondéré au 30 juin 2015 se chiffrait à 3,89 %, une baisse comparativement à 4,04 % au 31 décembre 2014.

Pour le deuxième trimestre de 2015, le ratio de couverture des intérêts de la FPI, qui s'entend du total des produits moins les charges d'exploitation des immeubles et les charges du siège social divisé par les charges d'intérêts, correspond à 2,96 fois (2,92 fois depuis le début de l'exercice), comparativement à 2,74 fois (2,79 fois depuis le début de l'exercice) pour le deuxième trimestre de 2014.

BÉNÉFICE NET (PERTE NETTE) TIRÉ(E) DES PARTICIPATIONS DANS DES COENTREPRISES

Au deuxième trimestre de 2015, Artis a comptabilisé un bénéfice net sur la participation dans des coentreprises de 2 358 \$ (bénéfice net de 1 734 \$ depuis le début de l'exercice), comparativement à une perte nette de 165 \$ (bénéfice net de 589 \$ depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2014. Le bénéfice net (la perte nette) comprend les produits tirés des coentreprises de la FPI, déduction faite des charges d'exploitation liées aux immeubles, des charges d'intérêts et des profits ou des pertes liés à la juste valeur des immeubles de placement. Au deuxième trimestre de 2015, Artis a comptabilisé un profit lié à la juste valeur des immeubles de placement détenus en coentreprise de 1 178 \$ (perte de 508 \$ depuis le début de l'exercice), comparativement à une perte de 1 049 \$ (perte de 925 \$ depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2014.

(PERTE) PROFIT LIÉ(E) À LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement d'une période à l'autre sont comptabilisées dans le compte de résultat à titre de profits ou de pertes liés à la juste valeur. La juste valeur des immeubles de placement est déterminée selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie ou la méthode de la capitalisation globale à l'actif, qui constituent des méthodes d'évaluation généralement reconnues. Les évaluations externes sont effectuées trimestriellement par rotation sur un cycle de quatre ans. Au deuxième trimestre de 2015, la perte liée à la juste valeur des immeubles de placement s'est établie à 6 430 \$ (perte de 54 996 \$ depuis le début de l'exercice) contre un profit de 18 565 \$ (profit de 7 858 \$ depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2014. Les variations de la juste valeur des immeubles de placement individuels découlent des variations du bénéfice projeté et des projections des flux de trésorerie relativement à ces immeubles ainsi que des variations des taux de capitalisation et d'actualisation appliqués. La taille et la composition du portefeuille au deuxième trimestre de 2015 diffèrent considérablement de sa taille et de sa composition au deuxième trimestre de 2014. L'augmentation du taux de capitalisation pour les immeubles de catégorie B du marché des immeubles de bureaux du centre-ville de Calgary a contribué à la perte liée à la juste valeur au deuxième trimestre de 2015. En raison de la volatilité des prix du pétrole, les loyers du marché prévus pour le marché des immeubles de bureaux de Calgary ont été réduits après le 31 décembre 2014, facteur qui a également contribué à la perte liée à la juste valeur enregistrée au deuxième trimestre de 2015. Cette perte a été quelque peu contrebalancée par la compression du taux de capitalisation et une hausse des loyers du marché prévus pour les immeubles de bureaux de catégorie A de la région métropolitaine de Phoenix.

PROFIT (PERTE) DE CHANGE

Au deuxième trimestre de 2015, la FPI détenait de la trésorerie, des dépôts et des débentures de série G libellés en dollars américains. Ces actifs et ces passifs sont convertis en dollars canadiens au taux de change en vigueur à la date du bilan, ce qui a donné lieu à un profit de change de 3 637 \$ (perte de 6 910 \$ depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2015, comparativement à une perte de 8 406 \$ (perte de 12 761 \$ depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2014. Le profit de change enregistré au deuxième trimestre de 2015 découle principalement de l'affaiblissement du dollar américain et de ses répercussions sur la position de passif net des actifs et des passifs de la FPI libellés en dollars américains.

COÛTS DE TRANSACTION

Au deuxième trimestre de 2015, des coûts de transaction de (68) \$ (367 \$ depuis le début de l'exercice) ont été passés en charges, contre 1 396 \$ (1 484 \$ depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2014. Les coûts de transaction sont 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. Au deuxième trimestre de 2015, la FPI a comptabilisé un profit latent sur l'ajustement de la juste valeur des swaps de taux d'intérêt en cours de 3 271 \$ (perte de 2 358 \$ depuis le début de l'exercice), contre une perte latente de 2 792 \$ (perte de 6 016 \$ depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2014. La FPI prévoit maintenir ces emprunts hypothécaires et ces swaps de taux d'intérêt jusqu'à leur échéance.

AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL

Au deuxième trimestre de 2015, les autres éléments du résultat global comprenaient une perte de change latente de 14 853 \$ (profit de 55 266 \$ depuis le début de l'exercice), comparativement à une perte de 9 637 \$ (profit de 8 865 \$ depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2014. Les profits et pertes de change sont liés à l'investissement net de la FPI dans ses établissements à l'étranger situés aux États-Unis.

IMPÔT SUR LE RÉSULTAT

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

Les filiales américaines de la FPI sont des fiducies de placement immobilier aux fins de l'impôt sur les bénéfices aux États-Unis. Ces filiales entendent distribuer au Canada l'intégralité de leur bénéfice imposable aux États-Unis et sont autorisées à déduire ces distributions aux fins de l'impôt sur le résultat aux États-Unis. Aussi la FPI n'a-t-elle pas comptabilisé de charge d'impôt exigible aux États-Unis. Les filiales américaines se voient imposer des retenues d'impôts de 30 % à 35 % sur leurs 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 d'exploitation avant les variations du fonds de roulement, moins les dépenses d'investissement réelles et prévues. Au cours de l'exercice, les distributions sont fondées sur les estimations des flux de trésorerie et des dépenses d'investissement pour un exercice complet; par conséquent, les distributions pourraient nécessiter un ajustement advenant une révision des estimations. Nous prévoyons que les fluctuations saisonnières normales du fonds de roulement seront financées à même les liquidités. De plus, les distributions déclarées comprennent une composante financée par le RRD.

	Trimestre clos le 30 juin 2015	Semestre clos le 30 juin 2015	Exercice clos le 31 décembre 2014	Exercice clos le 31 décembre 2013
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	53 021 \$	110 548 \$	204 705 \$	194 507 \$
Bénéfice net	56 740	43 643	197 886	191 155
Distributions déclarées	41 637	83 121	161 330	146 459
Excédent des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation par rapport aux distributions déclarées	11 384	27 427	43 375	48 048
Excédent (insuffisance) du bénéfice net par rapport aux distributions déclarées	15 103	(39 478)	36 556	44 696

L'objectif principal d'Artis est de fournir des distributions en espèces mensuelles stables, fiables et efficaces d'un point de vue fiscal. Les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ont dépassé les distributions déclarées au cours des 12 derniers trimestres. L'insuffisance du bénéfice net par rapport aux distributions enregistrée depuis le début de l'exercice est principalement attribuable à l'incidence des pertes liées à la juste valeur des immeubles de placement sans effet de trésorerie, à la conversion des devises et aux instruments financiers.

Au deuxième trimestre de 2015, Artis a déclaré des distributions de 41 637 \$ (83 121 \$ depuis le début de l'exercice) aux porteurs de parts, dont une tranche de 8 315 \$ (16 334 \$ depuis le début de l'exercice) a été versée aux termes du RRD.

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 d'exploitation, en plus du bénéfice net.

Rapprochement des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation et des flux de trésorerie liés aux opérations

(en milliers, sauf les montants par part)	Trimestres clos les 30 juin		Variation en %	Semestres clos les 30 juin		Variation en %
	2015	2014		2015	2014	
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	53 021 \$	46 197 \$		110 548 \$	87 723 \$	
Ajouter (déduire) les éléments suivants :						
Amortissement des biens et du matériel	(167)	(148)		(376)	(286)	
Amortissement d'emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	400	459		813	918	
Ajustement des loyers de façon linéaire	22	1 122		934	2 457	
Ajustement lié aux participations dans des coentreprises	1 171	920		2 373	1 404	
(Profit) perte de change réalisé(e)	(536)	5 440		(1 203)	13 695	
Profit (perte) de change latent(e) lié(e) aux activités aux États-Unis	1 443	(7 181)		471	(7 694)	
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts	(298)	(386)		(840)	(859)	
Accroissement de la composante passif des déventures	172	59		344	156	
Amortissement des coûts de financement compris dans les charges d'intérêts	(778)	(727)		(1 545)	(1 500)	
Autres avantages du personnel à long terme	(402)	–		(797)	–	
Coûts de transaction liés aux acquisitions	(68)	1 396		367	1 484	
Variations des éléments sans effet de trésorerie liés aux opérations	4 501	3 970		4 314	5 331	
Hausse des frais de location	544	275		988	606	
Distributions sur parts privilégiées	(4 547)	(4 370)		(9 115)	(8 778)	
Flux de trésorerie liés aux opérations	54 478 \$	47 026 \$	15,8 %	107 276 \$	94 657 \$	13,3 %
Ajouter (déduire) les éléments suivants :						
Revenus tirés de la résiliation de baux reçus des locataires	(3 340)	(82)		(4 150)	(82)	
Reprises de loyers en raison de la résiliation de contrats de location comptabilisées de façon linéaire	812	–		812	–	
Flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements	51 950 \$	46 944 \$	10,7 %	103 938 \$	94 575 \$	9,9 %
Flux de trésorerie liés aux opérations par part						
De base	0,40 \$	0,36 \$	11,1 %	0,78 \$	0,73 \$	6,8 %
Dilués	0,39 \$	0,35 \$	11,4 %	0,76 \$	0,71 \$	7,0 %
Flux de trésorerie liés aux opérations par part, après ajustements						
De base	0,38 \$	0,36 \$	5,6 %	0,76 \$	0,73 \$	4,1 %
Dilués	0,37 \$	0,35 \$	5,7 %	0,74 \$	0,71 \$	4,2 %
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :						
De base	137 275	131 098		136 948	129 244	
Dilué ¹	147 799	141 773		147 505	139 903	

1. Dans la mesure où leur effet est dilutif, les options, les déventures convertibles, les parts assujetties à des restrictions et les parts différées sont prises en compte pour établir la moyenne pondérée diluée utilisée dans le calcul des flux de trésorerie liés aux opérations.

Les flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements ont augmenté au deuxième trimestre de 2015. Cette augmentation est attribuable aux acquisitions faites en 2014 et en 2015, à la croissance des produits tirés des immeubles comparables et à l'incidence du taux de change.

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 augmenté. Cette augmentation a atténué l'incidence de la solide croissance des flux de trésorerie liés aux opérations sur les résultats par part.

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

Rapprochement des parts ordinaires diluées

	Trimestres clos les 30 juin	
	2015	2014
Parts de base	137 275	131 098
Ajouter :		
Options ¹	37	194
Débetures ¹	10 200	10 285
Parts assujetties à des restrictions ¹	282	196
Parts différées ¹	5	–
Parts diluées	147 799	141 773

Rapprochement des flux de trésorerie liés aux opérations dilués

	Trimestres clos les 30 juin	
	2015	2014
Flux de trésorerie liés aux opérations	54 478 \$	47 026 \$
Ajouter :		
Options ¹	–	–
Débetures ¹	2 714	2 582
Parts assujetties à des restrictions ¹	(201)	–
Parts différées ¹	(5)	–
Flux de trésorerie liés aux opérations dilués	56 986 \$	49 608 \$

1. Les options dans le cours, les débetures convertibles de toutes les séries, les parts assujetties à des restrictions et les parts différées ont eu un effet dilutif au deuxième trimestre de 2015. Les options dans le cours, les débetures convertibles de toutes les séries et les parts assujetties à des restrictions ont eu un effet dilutif au deuxième trimestre de 2014.

Rapprochement des parts ordinaires diluées

	Semestres clos les 30 juin	
	2015	2014
Parts de base	136 948	129 244
Ajouter :		
Options ¹	72	178
Débetures ¹	10 200	10 285
Parts assujetties à des restrictions ¹	281	196
Parts différées ¹	4	–
Parts diluées	147 505	139 903

Rapprochement des flux de trésorerie liés aux opérations dilués

	Semestres clos les 30 juin	
	2015	2014
Flux de trésorerie liés aux opérations	107 276 \$	94 657 \$
Ajouter :		
Options ¹	–	–
Débetures ¹	5 412	5 152
Parts assujetties à des restrictions ¹	(103)	31
Parts différées ¹	(2)	–
Flux de trésorerie liés aux opérations dilués	112 583 \$	99 840 \$

1. Les options dans le cours, les débetures convertibles de toutes les séries, les parts assujetties à des restrictions et les parts différées ont eu un effet dilutif en 2015. Les options dans le cours, les débetures convertibles de toutes les séries et les parts assujetties à des restrictions ont eu un effet dilutif en 2014.

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

	Trimestres clos les 30 juin		Variation en %	Semestres clos les 30 juin		Variation en %
	2015	2014		2015	2014	
Bénéfice net	56 740 \$	53 472 \$		43 643 \$	84 458 \$	
Ajouter l'amortissement des éléments suivants :						
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits	3 349	2 535		6 365	4 981	
Ajouter (déduire) les éléments suivants :						
Perte (profit) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	6 430	(18 565)		54 996	(7 858)	
(Profit) perte de change	(3 637)	8 406		6 910	12 761	
Coûts de transaction liés aux acquisitions	(68)	1 396		367	1 484	
Ajustement lié aux participations dans des coentreprises	(1 062)	1 085		764	987	
(Profit) perte latent(e) sur instruments financiers	(3 271)	2 792		2 358	6 016	
Hausse des frais de location	544	275		988	606	
Distributions sur parts privilégiées	(4 547)	(4 370)		(9 115)	(8 778)	
Flux de trésorerie liés aux opérations	54 478 \$	47 026 \$	15,8 %	107 276 \$	94 657 \$	13,3 %
Ajouter (déduire) les éléments suivants :						
Revenus tirés de la résiliation de baux reçus des locataires	(3 340)	(82)		(4 150)	(82)	
Reprises de loyers en raison de la résiliation de contrats de location comptabilisées de façon linéaire	812	–		812	–	
Flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements	51 950 \$	46 944 \$	10,7 %	103 938 \$	94 575 \$	9,9 %

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

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

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

(en milliers, sauf les montants par part)	Trimestres clos les 30 juin		Variation en %	Semestres clos les 30 juin		Variation en %
	2015	2014		2015	2014	
Flux de trésorerie liés aux opérations	54 478 \$	47 026 \$		107 276 \$	94 657 \$	
Ajouter (déduire) les éléments suivants :						
Réserve au titre des dépenses d'investissement	(1 350)	(1 225)		(2 701)	(2 481)	
Réserve au titre des frais de location	(5 399)	(4 901)		(10 803)	(9 924)	
Ajustements de loyers de façon linéaire ¹	(93)	(1 165)		(1 041)	(2 523)	
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts	298	386		840	859	
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	47 934 \$	40 121 \$	19,5 %	93 571 \$	80 588 \$	16,1 %
Déduire les éléments suivants :						
Revenus tirés de la résiliation de baux reçus des locataires	(3 340)	(82)		(4 150)	(82)	
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés, après ajustements	44 594 \$	40 039 \$	11,4 %	89 421 \$	80 506 \$	11,1 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part						
De base	0,35 \$	0,31 \$	12,9 %	0,68 \$	0,62 \$	9,7 %
Dilués	0,34 \$	0,30 \$	13,3 %	0,67 \$	0,61 \$	9,8 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part, après ajustements						
De base	0,32 \$	0,31 \$	3,2 %	0,65 \$	0,62 \$	4,8 %
Dilués	0,32 \$	0,30 \$	6,7 %	0,64 \$	0,61 \$	4,9 %

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

Les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés, après ajustements, ont augmenté au deuxième trimestre de 2015. Cette augmentation est attribuable aux acquisitions faites en 2014 et en 2015, à la croissance des produits tirés des immeubles comparables et à l'incidence du taux de change.

ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE

ACTIF

	30 juin 2015	31 décembre 2014	Variation
Actifs non courants :			
Immeubles de placement et immeubles de placement en cours d'aménagement	5 272 522 \$	5 283 171 \$	(10 649) \$
Participations dans des coentreprises	120 531	98 072	22 459
Autres actifs non courants	20 795	21 644	(849)
Actifs courants :			
Trésorerie, équivalents de trésorerie et trésorerie détenue en fiducie	66 450	55 780	10 670
Immeuble de placement détenu en vue de la vente	35 218	–	35 218
Autres actifs courants	28 434	20 185	8 249
	5 543 950 \$	5 478 852 \$	65 098 \$

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

Le changement relatif aux immeubles de placement, aux immeubles de placement en cours d'aménagement et aux immeubles de placement détenus en vue de la vente est attribuable aux éléments suivants :

	Immeubles de placement	Immeubles de placement en cours d'aménagement	Immeuble de placement détenu en vue de la vente	Total
Solde au 31 décembre 2014	5 201 489 \$	81 682 \$	– \$	5 283 171 \$
Ajouts :				
Dépenses d'investissement	4 364	7 620	–	11 984
Commissions de renouvellement des baux	2 695	–	–	2 695
Reclassement des immeubles de placement en cours d'aménagement	8 953	(8 953)	–	–
Profit de change	114 844	1 486	–	116 330
Ajustement des loyers de façon linéaire	890	22	–	912
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail, déduction faite de l'amortissement	627	(10)	–	617
Perte liée à la juste valeur	(47 546)	(1 020)	–	(48 566)
Solde au 31 mars 2015	5 286 316	80 827	–	5 367 143
Ajouts :				
Dépenses d'investissement	6 386	8 630	–	15 016
Commissions de location	3 459	71	–	3 530
Cessions	(50 371)	–	–	(50 371)
Reclassement d'immeubles de placement en cours d'aménagement	58 473	(58 473)	–	–
Reclassement d'immeuble de placement détenu en vue de la vente	(35 218)	–	35 218	–
Perte de change	(22 054)	(314)	–	(22 368)
Ajustement des loyers de façon linéaire	20	2	–	22
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail, déduction faite de l'amortissement	1 295	(97)	–	1 198
Perte liée à la juste valeur	(6 191)	(239)	–	(6 430)
Solde au 30 juin 2015	5 242 115 \$	30 407 \$	35 218 \$	5 307 740 \$

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. Les dépenses d'investissement visant l'augmentation des produits permettent d'accroître le potentiel de génération de produits des immeubles. Les dépenses d'investissement ne visant pas l'augmentation des produits ont trait principalement à des rénovations intérieures et extérieures. Les dépenses d'investissement recouvrables peuvent être recouvrées auprès des locataires au cours de périodes futures.

	Trimestres clos les 30 juin			Variation en %	Semestres clos les 30 juin			Variation en %
	2015	2014	Variation		2015	2014	Variation	
Dépenses d'investissement visant l'augmentation des produits	9 149 \$	3 972 \$	5 177 \$	130,3 %	18 269 \$	10 023 \$	8 246 \$	82,3 %
Dépenses d'investissement recouvrables auprès des locataires	4 625	1 886	2 739	145,2 %	7 041	2 399	4 642	193,5 %
Dépenses d'investissement non recouvrables	1 242	2 137	(895)	(41,9) %	1 690	2 326	(636)	(27,3) %
Total des dépenses d'investissement	15 016 \$	7 995 \$	7 021 \$	87,8 %	27 000 \$	14 748 \$	12 252 \$	83,1 %

Frais de location

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 commissions de renouvellement des baux représentent essentiellement des commissions versées à des courtiers.

	Trimestres clos les 30 juin			Variation en %	Semestres clos les 30 juin			Variation en %
	2015	2014	Variation		2015	2014	Variation	
Mesures incitatives à la prise à bail	4 547 \$	4 255 \$	292 \$	6,9 %	8 180 \$	8 095 \$	85 \$	1,1 %
Commissions de location	3 530	1 766	1 764	99,9 %	6 225	3 823	2 402	62,8 %
Total	8 077 \$	6 021 \$	2 056 \$	34,1 %	14 405 \$	11 918 \$	2 487 \$	20,9 %

Cessions

Durant le deuxième trimestre de 2015, Artis a vendu un immeuble de bureaux dans la région métropolitaine de Vancouver, en Colombie-Britannique, et un immeuble de commerces de détail à Moose Jaw, en Saskatchewan. Le prix de vente total de ces immeubles s'est chiffré à 52 800 \$. Le produit en espèces, déduction faite des coûts de 2 613 \$ et de la dette connexe de 17 163 \$, s'est élevé à 33 024 \$. Ces immeubles ont été vendus à la suite d'offres non sollicitées.

Immeubles réaménagés

En 2015, la FPI a terminé le réaménagement de Pleasant Valley Landing, du 1595 Buffalo Place et du 201 Westcreek Boulevard.

Immeuble de placement détenu en vue de la vente

Au 30 juin 2015, la FPI détenait un immeuble de bureaux d'une juste valeur de 35 218 \$, classé comme détenu en vue de la vente. Cet immeuble a été mis en vente auprès d'un courtier externe.

Perte de change

Au deuxième trimestre de 2015, la perte de change sur les immeubles de placement s'est établie à 22 368 \$ (profit de 93 962 \$ depuis le début de l'exercice), en raison d'une fluctuation du taux de change du dollar américain par rapport au dollar canadien au cours de la période, lequel est passé de 1,2683 au 31 mars 2015 à 1,2474 au 30 juin 2015.

Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement

Au deuxième trimestre de 2015, la FPI a comptabilisé une perte liée à la juste valeur d'immeubles de placement de 6 430 \$ (perte de 54 996 \$ depuis le début de l'exercice), comparativement à un profit de 18 565 \$ (7 858 \$ depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2014. Du 31 décembre 2014 au 30 juin 2015, la FPI a enregistré une augmentation d'environ un point de base de la moyenne pondérée des taux de capitalisation dans tout le portefeuille. En comparaison, du 31 décembre 2013 au 30 juin 2014, la FPI avait enregistré une augmentation d'environ trois points de base de la moyenne pondérée des taux de capitalisation dans tout le portefeuille.

La perte liée à la juste valeur enregistrée au deuxième trimestre de 2015 est essentiellement imputable à une augmentation du taux de capitalisation pour les immeubles de catégorie B du marché des immeubles de bureaux du centre-ville de Calgary et à la réduction des loyers du marché prévus dans le marché des immeubles de bureaux de Calgary, laquelle tient à la volatilité des prix du pétrole. Ces facteurs ont été en partie contrebalancés par la compression du taux de capitalisation et une augmentation des loyers du marché prévus pour les immeubles de bureaux de catégorie A dans la région métropolitaine de Phoenix. Le profit lié à la juste valeur enregistré au deuxième trimestre de 2014 était principalement attribuable à la compression du taux de capitalisation sur le marché des commerces de détail de Fort McMurray et le marché des immeubles de bureaux de catégorie A du centre-ville de Winnipeg.

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, qui constituent des méthodes d'évaluation généralement reconnues. L'estimation des taux de capitalisation se fait à partir d'études de marché, d'évaluations disponibles et de données comparatives du marché. En vertu de la méthode de la capitalisation globale, le résultat pour la première année est stabilisé et capitalisé 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 4,50 % à 8,75 %. Le tableau ci-après présente les taux de capitalisation moyens et les fourchettes de taux utilisés pour les immeubles du portefeuille, en partant du principe que tous les immeubles ont été évalués selon la méthode de la capitalisation globale; ces taux sont ventilés par catégorie d'actifs et par pays.

	30 juin 2015			31 décembre 2014		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Immeubles de bureaux :						
États-Unis	8,25 %	5,75 %	6,62 %	8,50 %	6,00 %	6,85 %
Canada	8,00 %	5,00 %	6,28 %	8,00 %	5,25 %	6,19 %
Immeubles de bureaux – Total	8,25 %	5,00 %	6,37 %	8,50 %	5,25 %	6,34 %
Immeubles industriels :						
États-Unis	8,00 %	6,00 %	6,89 %	8,00 %	6,00 %	6,88 %
Canada	7,75 %	4,50 %	6,31 %	7,75 %	4,50 %	6,33 %
Immeubles industriels – Total	8,00 %	4,50 %	6,49 %	8,00 %	4,50 %	6,50 %
Commerces de détail :						
États-Unis	8,75 %	6,00 %	7,12 %	8,75 %	6,00 %	7,12 %
Canada	8,25 %	5,50 %	6,25 %	8,25 %	5,50 %	6,24 %
Commerces de détail – Total	8,75 %	5,50 %	6,30 %	8,75 %	5,50 %	6,29 %
Total :						
Portefeuille aux États-Unis	8,75 %	5,75 %	6,75 %	8,75 %	6,00 %	6,88 %
Portefeuille au Canada	8,25 %	4,50 %	6,28 %	8,25 %	4,50 %	6,23 %
Total du portefeuille	8,75 %	4,50 %	6,38 %	8,75 %	4,50 %	6,37 %

Participations dans des coentreprises

Au 30 juin 2015, la FPI détenait des placements de 120 531 \$ dans des coentreprises, contre 98 072 \$ au 31 décembre 2014. Cette augmentation découle principalement de l'acquisition par la FPI d'une participation dans The Point at Inverness au premier trimestre de 2015.

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 année 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 19 990 \$ au 30 juin 2015, comparativement à 20 748 \$ au 31 décembre 2014.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

Au 30 juin 2015, la trésorerie et les équivalents de trésorerie de la FPI se chiffraient à 57 970 \$, contre 49 807 \$ au 31 décembre 2014. Il est prévu que le solde sera investi dans des immeubles de placement au cours des périodes à venir, utilisé aux fins du fonds de roulement ou appliqué au remboursement de la dette. La totalité de la trésorerie et des équivalents de trésorerie de la FPI est détenue dans des comptes courants ou des certificats de dépôt garantis par la banque.

PASSIF

	30 juin 2015	31 décembre 2014	Variation
Passifs non courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 757 356 \$	1 868 857 \$	(111 501) \$
Débtentures non garanties de premier rang	199 578	199 527	51
Débtentures convertibles	197 178	189 573	7 605
Autres passifs non courants	1 969	1 144	825
Passifs courants :			
Partie à court terme des emprunts hypothécaires et autres emprunts	405 999	393 197	12 802
Autres passifs courants	101 353	97 249	4 104
Dette bancaire	118 000	300	117 700
	2 781 433 \$	2 749 847 \$	31 586 \$

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 débtentures 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 et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute d'Artis s'établissait à 39,0 % au 30 juin 2015, comparativement à 41,3 % au 31 décembre 2014.

	30 juin 2015	31 décembre 2014	Variation
Valeur comptable brute	5 546 118 \$	5 480 644 \$	65 474 \$
Emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis	2 163 355	2 262 054	(98 699)
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	39,0 %	41,3 %	(2,3) %
Passif lié aux actions privilégiées	329 \$	300 \$	29 \$
Valeur comptable des débtentures	396 756	389 100	7 656
Dette bancaire	118 000	300	117 700
Total de la dette à long terme et de la dette bancaire	2 678 440 \$	2 651 754 \$	26 686 \$
Ratio du total de la dette à long terme et de la dette bancaire sur la valeur comptable brute	48,3 %	48,4 %	(0,1) %

La dette à long terme comprend les emprunts hypothécaires et les autres emprunts relatifs aux immeubles, ainsi que la valeur comptable des débtentures non garanties de premier rang et des débtentures convertibles émises par la FPI.

Le ratio des actifs non grevés sur les débtentures de premier rang non garanties d'Artis correspondait à 3,1 fois au 30 juin 2015, comparativement à 3,3 fois au 31 décembre 2014.

	30 juin 2015	31 décembre 2014	Variation
Actifs non grevés ¹	984 964 \$	664 792 \$	320 172 \$
Débtentures non garanties de premier rang	199 578	199 527	51
Facilités de crédit non garanties	118 000	-	118 000
Total de la dette non garantie	317 578 \$	199 527 \$	118 051 \$
Ratio des actifs non grevés sur la dette non garantie	3,1	3,3	(0,2)

1. Incluent les soldes compris dans les participations de la FPI dans des coentreprises.

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 majorité des immeubles de placement de la FPI a été donnée en garantie aux termes de conventions d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts. Au deuxième trimestre de 2015, des remboursements sur le capital de 14 715 \$ (29 879 \$ depuis le début de l'exercice) ont été effectués, contre 14 589 \$ (29 286 \$ depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2014.

Au cours du deuxième trimestre de 2015, la dette à long terme remboursée à la cession d'immeubles de placement s'est élevée à 17 163 \$.

Au deuxième trimestre de 2015, Artis a remboursé huit emprunts hypothécaires venant à échéance d'un montant de 88 361 \$ et a refinancé trois emprunts hypothécaires venant à échéance. Le taux d'intérêt moyen pondéré du refinancement de ces trois emprunts hypothécaires s'établissait à 2,92 %, et leur durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance était de 2,4 ans.

La durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance de tous les emprunts hypothécaires et autres emprunts était de 3,7 ans au 30 juin 2015, comparativement à 3,9 ans au 31 décembre 2014.

Dette hypothécaire à taux variable non couverte

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. L'intégralité de la dette hypothécaire à taux variable de la FPI consiste en une dette à terme et n'est pas remboursable à vue. La FPI peut conclure un refinancement ou des swaps de taux d'intérêt à tout moment et sans pénalité.

Au 30 juin 2015, la FPI avait une dette hypothécaire à taux variable non couverte de 256 562 \$, contre 242 582 \$ au 31 décembre 2014. Cette augmentation s'explique principalement par l'incidence du taux de change de 17 004 \$, contrebalancée en partie par des remboursements du capital d'emprunt de 3 024 \$ au cours de la période. La tranche de la dette hypothécaire à taux variable qui n'est pas couverte par les swaps de taux d'intérêt représentait 9,6 % du total de la dette au 30 juin 2015, comparativement à 9,1 % au 31 décembre 2014.

Débetures non garanties de premier rang

Le tableau qui suit présente la série de débetures convertibles en circulation d'Artis.

Émission	Échéance	Taux d'intérêt	Valeur comptable	30 juin 2015		31 décembre 2014	
				Valeur nominale	Valeur nominale	Valeur comptable	Valeur nominale
Série A	27 mars 2014 10 sept. 2014	27 mars 2019	3,753 %	199 578 \$	200 000 \$	199 527 \$	200 000 \$
				199 578 \$	200 000 \$	199 527 \$	200 000 \$

Débetures convertibles

Le tableau qui suit présente les deux séries de débetures convertibles en circulation d'Artis.

Émission	Échéance	Taux d'intérêt	Valeur comptable	30 juin 2015		31 décembre 2014	
				Valeur nominale	Valeur nominale	Valeur comptable	Valeur nominale
Série F	22 avr. 2010	30 juin 2020	6,00 %	85 257 \$	86 170 \$	85 180 \$	86 170 \$
Série G	21 avr. 2011	30 juin 2018	5,75 %	111 921	109 771	104 393	102 089
				197 178 \$	195 941 \$	189 573 \$	188 259 \$

La valeur comptable des débetures convertibles a augmenté de 7 605 \$ par rapport au 31 décembre 2014. Cette augmentation résulte principalement des opérations de change sur les débetures de série G.

Autres passifs courants

Les autres passifs courants comprennent les créiteurs et charges à payer, les dépôts de garantie et les loyers payés d'avance ainsi que les distributions à payer aux porteurs de parts, d'un montant de 13 045 \$, dont une tranche de 12 382 \$ a été versée subséquemment le 15 juillet 2015, et la tranche restante, le 31 juillet 2015. Au 30 juin 2015, un montant de 118 000 \$ avait été prélevé sur les facilités de crédit à terme renouvelables non garanties de la FPI. Les montants prélevés sur ces facilités de crédit portent intérêt au taux préférentiel majoré de 0,70 % ou au taux des acceptations bancaires majoré de 1,70 %.

CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres ont augmenté globalement de 33 512 \$ entre le 31 décembre 2014 et le 30 juin 2015. Cette augmentation découle principalement d'un profit de change latent de 55 266 \$ inclus dans les autres éléments du résultat global, du bénéfice net de 43 643 \$ pour la période et de l'émission de parts pour un montant de 17 946 \$. Cette augmentation a été partiellement contrebalancée par des distributions de 83 500 \$ versées aux porteurs de parts.

SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT

Au deuxième trimestre de 2015, Artis a généré des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation de 53 021 \$ (110 548 \$ depuis le début de l'exercice). Les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ont contribué au financement de distributions aux porteurs de parts de 41 582 \$ (83 383 \$ depuis le début de l'exercice). Des flux de trésorerie de 14 715 \$ (29 879 \$ depuis le début de l'exercice) ont été affectés aux remboursements sur le capital d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts.

Au deuxième trimestre de 2015, des flux de trésorerie de 23 093 \$ (41 405 \$ depuis le début de l'exercice) ont été affectés aux améliorations aux bâtiments, à des mesures incitatives à la prise à bail et aux commissions de renouvellement des baux.

Au 30 juin 2015, Artis disposait de 57 970 \$ 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 détient deux facilités de crédit à terme renouvelables non garanties d'un montant total de 200 000 \$, qui peuvent servir aux fins générales de l'entreprise et du fonds de roulement, notamment au financement à court terme d'acquisitions d'immeubles de placement et à l'émission de lettres de crédit. Au 30 juin 2015, la FPI avait prélevé un montant de 118 000 \$ sur ces facilités.

Au 30 juin 2015, la FPI disposait de 52 propriétés qui n'étaient pas grevées de charges et de 6 parcelles de terrain destinées à l'aménagement qui n'étaient pas grevées de charges, et qui représentaient une juste valeur de 984 964 \$.

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 au 30 juin 2015.

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

OBLIGATIONS CONTRACTUELLES

	Total	Moins de 1 an	De 1 an à 3 ans	De 4 à 5 ans	Après 5 ans
Dette bancaire	118 000 \$	118 000 \$	– \$	– \$	– \$
Créiteurs et autres passifs ¹	73 917	73 917	–	–	–
Débentures convertibles ²	195 941	–	109 771	86 170	–
Débentures non garanties de premier rang ²	200 000	–	–	200 000	–
Emprunts hypothécaires et autres emprunts ¹	2 256 591	425 134	959 396	268 394	603 667
Total	2 844 449 \$	617 051 \$	959 396 \$	554 564 \$	603 667 \$

1. Incluent les soldes compris dans les participations de la FPI dans des coentreprises.

2. Il est présumé que les débentures ne sont pas converties ni remboursées avant l'échéance et qu'elles sont réglées en trésorerie à l'échéance.

Les échéances des emprunts hypothécaires de la FPI, y compris les soldes dans les participations de la FPI dans des coentreprises, se présentaient comme suit :

Exercices clos les 31 décembre	Échéances de la dette	Pourcentage du capital total	Remboursements sur le capital prévus – dettes non échues	Total des remboursements annuels sur le capital	Taux d'intérêt nominal moyen pondéré
2015	180 765 \$	9,2 %	29 536 \$	210 301 \$	3,86 %
2016	398 054	20,3 %	51 754	449 808	3,74 %
2017	545 379	27,8 %	39 624	585 003	4,21 %
2018	159 737	8,1 %	28 521	188 258	3,65 %
2019	147 864	7,5 %	26 755	174 619	3,30 %
2020 et par la suite	533 359	27,1 %	115 243	648 602	3,74 %
Total	1 965 158 \$	100,0 %	291 433 \$	2 256 591 \$	3,84 %
Durée résiduelle moyenne pondérée en années					3,8

SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES

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

	T2 2015	T1 2015	T4 2014	T3 2014	T2 2014	T1 2014	T4 2013	T3 2013
Produits	131 337 \$	132 258 \$	131 584 \$	125 425 \$	119 896 \$	123 653 \$	122 870 \$	121 032 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	47 527	49 159	51 789	46 776	42 827	46 318	47 850	42 425
Bénéfice d'exploitation net	83 810	83 099	79 795	78 649	77 069	77 335	75 020	78 607
Autres produits (charges) :								
Charges du siège social	(2 831)	(2 862)	(2 682)	(2 467)	(2 582)	(2 530)	(2 704)	(2 322)
Charges d'intérêts	(27 478)	(27 896)	(27 668)	(26 946)	(27 342)	(26 590)	(26 443)	(26 223)
Produits d'intérêts	335	363	442	464	521	391	412	507
Bénéfice net (perte nette) lié(e) aux participations dans des coentreprises	2 358	(624)	(4 104)	(472)	(165)	754	5 581	769
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(6 430)	(48 566)	19 248	11 725	18 565	(10 707)	(56 588)	(2 886)
Profit (perte) de change	3 637	(10 547)	(4 295)	(4 834)	(8 406)	(4 355)	(2 915)	1 353
Coûts de transaction	68	(435)	(844)	(162)	(1 396)	(88)	(314)	(299)
Profit (perte) sur instruments financiers	3 271	(5 629)	(3 281)	860	(2 792)	(3 224)	1 249	(528)
Bénéfice net (perte nette)	56 740	(13 097)	56 611	56 817	53 472	30 986	(6 702)	48 978
Autres éléments du résultat global :								
(Perte) profit de change latent(e)	(14 853)	70 119	25 466	32 513	(9 637)	18 502	14 563	(8 515)
(Perte) profit latent(e) lié(e) aux réévaluations du montant net de l'obligation au titre des régimes de retraite	43	(42)	–	–	–	–	–	–
Bénéfice global	41 930 \$	56 980 \$	82 077 \$	89 330 \$	43 835 \$	49 488 \$	7 861 \$	40 463 \$
Bénéfice net (perte nette) par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires :								
De base	0,38 \$	(0,13) \$	0,38 \$	0,39 \$	0,37 \$	0,21 \$	(0,09) \$	0,36 \$
Dilué(e)	0,37 \$	(0,13) \$	0,37 \$	0,38 \$	0,36 \$	0,21 \$	(0,09) \$	0,35 \$
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	39,0 %	40,6 %	41,3 %	41,4 %	42,8 %	44,1 %	45,4 %	45,0 %

Les activités d'acquisition et de cession, le taux de change et les revenus tirés de la résiliation de baux ont influé sur la tendance trimestrielle des produits et du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles. Les profits et les pertes liés à la juste valeur des immeubles de placement ont également influé sur le bénéfice net et les montants par part.

Rapprochement du bénéfice net 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)	T2 2015	T1 2015	T4 2014	T3 2014	T2 2014	T1 2014	T4 2013	T3 2013
Bénéfice net (perte nette)	56 740 \$	(13 097) \$	56 611 \$	56 817 \$	53 472 \$	30 986 \$	(6 702) \$	48 978 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits	3 349	3 016	2 698	2 733	2 535	2 446	2 919	2 202
Perte (profit) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	6 430	48 566	(19 248)	(11 725)	(18 565)	10 707	56 588	2 886
(Profit) perte de change	(3 637)	10 547	4 295	4 834	8 406	4 355	2 915	(1 353)
Coûts de transaction liés aux acquisitions	(68)	435	844	162	1 396	88	314	299
Ajustement lié aux participations dans des coentreprises	(1 062)	1 826	5 123	1 405	1 085	(98)	(5 015)	(155)
(Profit) perte latent(e) sur instruments financiers	(3 271)	5 629	3 281	(860)	2 792	3 224	(1 249)	528
Hausse des frais de location	544	444	472	246	275	331	–	–
Distributions sur parts privilégiées	(4 547)	(4 568)	(4 461)	(4 423)	(4 370)	(4 408)	(4 366)	(4 026)
Flux de trésorerie liés aux opérations	54 478 \$	52 798 \$	49 615 \$	49 189 \$	47 026 \$	47 631 \$	45 404 \$	49 359 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Revenus tirés de la résiliation de baux reçus des locataires	(3 340)	(810)	(73)	(21)	(82)	–	(219)	(3 972)
Reprises de loyers en raison de la résiliation des contrats de location comptabilisées de façon linéaire	812	–	–	–	–	–	–	–
Flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements	51 950 \$	51 988 \$	49 542 \$	49 168 \$	46 944 \$	47 631 \$	45 185 \$	45 387 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part								
De base	0,40 \$	0,39 \$	0,36 \$	0,36 \$	0,36 \$	0,37 \$	0,36 \$	0,39 \$
Dilués	0,39 \$	0,38 \$	0,36 \$	0,35 \$	0,35 \$	0,36 \$	0,35 \$	0,38 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part, après ajustements								
De base	0,38 \$	0,38 \$	0,36 \$	0,36 \$	0,36 \$	0,37 \$	0,36 \$	0,36 \$
Dilués	0,37 \$	0,37 \$	0,36 \$	0,35 \$	0,35 \$	0,36 \$	0,35 \$	0,35 \$
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :								
De base	137 275	136 618	136 055	135 563	131 098	127 369	126 728	126 207
Dilué ¹	147 799	147 192	146 600	146 245	141 773	138 034	137 322	136 880
Flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements	51 950 \$	51 988 \$	49 542 \$	49 168 \$	46 944 \$	47 631 \$	45 185 \$	45 387 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Réserve au titre des dépenses d'investissement	(1 350)	(1 351)	(1 344)	(1 280)	(1 225)	(1 256)	(1 247)	(1 230)
Réserve au titre des frais de location	(5 399)	(5 404)	(5 373)	(5 121)	(4 901)	(5 023)	(4 987)	(4 923)
Ajustements de loyers de façon linéaire ²	(905)	(948)	(1 232)	(1 062)	(1 165)	(1 358)	(1 200)	(1 643)
Rémunération fondée sur des parts	298	542	378	403	386	473	489	455
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés, après ajustements	44 594 \$	44 827 \$	41 971 \$	42 108 \$	40 039 \$	40 467 \$	38 240 \$	38 046 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part, après ajustements								
De base	0,32 \$	0,33 \$	0,31 \$	0,31 \$	0,31 \$	0,32 \$	0,30 \$	0,30 \$
Dilués	0,32 \$	0,32 \$	0,31 \$	0,31 \$	0,30 \$	0,31 \$	0,30 \$	0,30 \$
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :								
De base	137 275	136 618	136 055	135 563	131 098	127 369	126 728	126 207
Dilué ³	147 475	146 819	146 256	145 848	141 383	137 654	137 154	136 802

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

2. Ce montant comprend les ajustements de loyers comptabilisés de façon linéaire compris dans les placements de la FPI dans des coentreprises.

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

Les activités d'acquisition et de cession, le taux de change et les revenus liés à la résiliation de baux reçus de locataires au cours de la période influent 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 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2015	2014	2015	2014
Frais de gestion des immeubles	82 \$	82 \$	164 \$	165 \$
Commissions de renouvellement des baux inscrits à l'actif	59	69	80	71
Frais de gestion des projets inscrits à l'actif	–	–	–	10
Frais liés aux améliorations apportées aux bâtiments inscrits à l'actif	2 264	787	5 029	1 924
Projets d'aménagement inscrits à l'actif	2 577	2 708	4 822	5 633
Mobilier et agencements de bureau inscrits à l'actif	52	6	206	71
Mesures incitatives à la prise à bail inscrites à l'actif	55	329	95	330
Frais de consultation liés à l'évaluation des taxes foncières	21	48	376	337
Produits locatifs	(42)	(40)	(84)	(84)

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, cette dernière a engagé des frais de gestion d'immeubles, des commissions de renouvellement des baux et des frais de gestion de projet pour trois propriétés qui lui appartiennent. Le montant à payer au 30 juin 2015 s'élevait à 29 \$ (29 \$ au 31 décembre 2014).

La FPI a engagé des coûts liés aux améliorations apportées à des bâtiments, aux projets d'aménagement et aux mesures incitatives à la prise à bail qu'elle a payés à Marwest Construction Ltd. (« Marwest Construction ») et Marwest Development Corporation, des sociétés liées à certains fiduciaires et dirigeants de la FPI. Le montant à payer au 30 juin 2015 s'élevait à 2 177 \$ (3 253 \$ au 31 décembre 2014).

La FPI a engagé des frais liés au mobilier et aux agencements de bureau qu'elle a payés à Marwest Construction. Le montant à payer au 30 juin 2015 était de néant (45 \$ au 31 décembre 2014).

La FPI a engagé des frais de consultation liés à l'évaluation des taxes foncières, qu'elle a versés à Fairtax Realty Advocates, une société contrôlée par des membres de la famille immédiate d'un des principaux dirigeants. Le montant à payer au 30 juin 2015 était de néant (néant au 31 décembre 2014).

La FPI perçoit des loyers pour des bureaux loués par Marwest Management.

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

DONNÉES SUR LES PARTS EN CIRCULATION

Au 6 août 2015, le solde des parts en circulation s'établissait comme suit :

Parts en circulation au 30 juin 2015	137 574 781
Parts émises (RRD)	214 418
Parts émises au rachat de parts assujetties à des restrictions	6 174
Parts en circulation au 6 août 2015	<u>137 795 373</u>

Au 6 août 2015, le solde des options en cours s'établissait comme suit :

	Options en cours	Options pouvant être exercées
Options à 13,30 \$ émises le 10 septembre 2010	119 250	119 250
Options à 13,44 \$ émises le 15 octobre 2010	221 500	221 500
Options à 14,10 \$ émises le 17 juin 2011	814 500	814 500
Options à 16,36 \$ émises le 13 avril 2012	1 508 500	1 131 375
	<u>2 663 750</u>	<u>2 286 625</u>

Au 6 août 2015, 326 702 parts assujetties à des restrictions étaient en circulation. Aucun droit sur ces parts assujetties à des restrictions n'a été acquis.

Au 6 août 2015, 6 665 parts différées étaient en circulation. Les droits ont été acquis sur la totalité de ces parts différées, mais celles-ci ne sont pas encore rachetables.

Au 6 août 2015, 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 de série G étaient en circulation.

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 26 juin 2015, le PIB réel devrait connaître une croissance de 1,6 % au Canada en 2015. Les prévisions de croissance du PIB sont de 2,3 % au Manitoba, de 2,3 % en Colombie-Britannique et de 2,5 % en Ontario, soit des taux nettement supérieurs à la moyenne canadienne. Les prévisions de croissance du PIB en Saskatchewan sont de 0,4 % en 2015, tandis que la croissance du PIB en Alberta devrait diminuer légèrement, de 0,1 %. Les prévisions pour ces provinces demeurent prudentes en raison de la volatilité des prix des marchandises. Nous nous attendons à ce que les taux d'occupation et les loyers en Alberta et en Saskatchewan (principalement les marchés des immeubles de bureaux) soient touchés à court et moyen termes, et nous surveillons étroitement ces marchés. Nous prévoyons que la faiblesse du dollar canadien aura une incidence positive sur le secteur manufacturier et sur les exportations canadiennes en général.

Le rapport d'analyse économique globale de la Banque Scotia prévoit également une croissance de 2,3 % du PIB réel aux États-Unis en 2015. La direction continue de surveiller les principaux indicateurs économiques dans nos marchés cibles, y compris le taux de chômage, lequel a enregistré un sain recul dans tous nos marchés cibles d'un exercice à l'autre (selon les données du Département du travail des États-Unis) et a reculé, passant de 6,1 % à 5,3 % d'un exercice à l'autre à l'échelle nationale. Compte tenu de la reprise de l'économie américaine et du raffermissement du dollar américain qui en a découlé, des prévisions favorables de croissance du PIB et de la baisse du taux de chômage, nous croyons qu'il sera possible de réaliser davantage d'occasions de croissance pendant le reste de 2015.

Dominion Bond Rating Service (« DBRS ») a maintenu la cote de qualité supérieure d'Artis, soit BBB (faible) avec perspectives stables. DBRS a également attribué une notation de Pfd-3 (faible) avec perspectives stables aux parts privilégiées d'Artis. La direction prévoit qu'avec cette cote de qualité supérieure, les marchés des titres d'emprunt et des capitaux propres seront ouverts à de nouveaux financements durant le période restante de 2015. La direction prévoit également que les taux d'intérêt demeureront faibles à court et moyen termes, qu'ils augmenteront à long terme, mais lentement et de façon méthodique, et que les augmentations seront bien communiquées par les banques centrales. Compte tenu des faibles taux d'intérêt actuellement en vigueur au Canada et aux États-Unis, Artis continue d'estimer que le contexte est 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 sont demeurés stables au cours des derniers mois, mais il y a une tendance à la compression. Pour ce qui est de l'avenir, la direction s'attend à ce que, si le repli observé dans le cycle des marchandises se maintient, le taux de capitalisation puisse augmenter dans des marchés connexes, plus particulièrement dans le marché des immeubles de bureaux de Calgary. En ce qui concerne les taux de capitalisation dans les autres marchés cibles d'Artis, la direction ne prévoit pas de changements importants, mais compte tenu de la quantité de capitaux disponibles pour investir dans l'immobilier commercial, la tendance à la compression des taux de capitalisation devrait se maintenir. En 2015, Artis continuera de rechercher 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, lorsqu'il sera prudent de le faire, elle investira dans des occasions d'aménagement à rendement élevé dans ces marchés.

La direction prévoit que, malgré l'incidence de la récente chute des prix des marchandises et ses répercussions sur certains marchés touchés par les prix du pétrole, l'ensemble des bases économiques du marché immobilier au Canada et aux États-Unis demeureront stables en 2015 et que la progression du rendement des immeubles d'Artis sera comparable aux prévisions de croissance modérée des marchés qu'elle cible. Artis continuera de se concentrer sur les possibilités de croissance à l'interne, en misant sur les occasions relatives aux loyers inférieurs au marché et au réaménagement et au repositionnement sélectifs des immeubles bien situés dans nos principaux marchés, grâce à des projets d'amélioration des immeubles, à de nouvelles constructions et à l'agrandissement d'immeubles du portefeuille actuel.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

Au 30 juin 2015, Artis disposait de 57 970 \$ en trésorerie et équivalents de trésorerie et d'un montant de 82 000 \$ disponible sur ses facilités de crédit à terme renouvelables. Les transactions réalisées après le 30 juin 2015 sont les suivantes :

- La FPI a prélevé un montant de 26 000 \$ sur sa facilité de crédit à terme renouvelable afin d'acheter des dollars américains.
- La FPI a acquis une participation de 75 % dans le portefeuille d'immeubles de bureaux et industriels de Graham, dont les immeubles sont situés dans les marchés importants de l'Ouest canadien. Le portefeuille total comprend 432 200 pieds carrés, entièrement loués pour une durée de 19 ans, avec des hausses de loyer prévues tous les cinq ans. Le prix d'achat était de 74 034 \$ et a été payé en trésorerie et au moyen du produit d'un nouveau financement hypothécaire sur 10 ans de 36 750 \$, qui porte intérêt au taux annuel de 3,58 %. La direction estime que le taux de rendement, en excluant le facteur d'endettement, sera de 6,4 % pour la première année du bail.
- La FPI a financé un immeuble de commerces de détail qui n'était pas grevé de charges auparavant au moyen d'un nouveau financement hypothécaire de cinq ans d'un montant de 9 500 \$, portant intérêt au taux annuel de 2,73 %.
- La FPI a refinancé un emprunt hypothécaire venant à échéance relatif à des immeubles industriels d'un montant de 25 424 \$ US pour une durée de cinq ans, qui porte intérêt au taux LIBOR majoré de 2,00 % par année.
- La FPI a déclaré une distribution mensuelle en espèces de 0,09 \$ par part pour juillet 2015.
- La FPI a déclaré une distribution en espèces trimestrielle de 0,3125 \$ par part privilégiée de série G pour le trimestre se clôturant le 31 juillet 2015.
- La FPI a conclu une entente visant l'achat d'un site destiné à l'aménagement commercial à Denver, au Colorado, qui est approprié pour la construction d'un immeuble de bureaux de 320 000 pieds carrés de catégorie A. Le terrain est situé sur la route I-25, adjacent à l'immeuble de DirectTV, qui appartient déjà à la FPI, avec un accès direct au système léger sur rail avoisinant. Le prix d'achat est de 7 577 \$, et l'acquisition devrait être conclue en août 2015.

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 six 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 leurs 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 aussi ou plus favorables. L'incapacité de remplacer le financement de la dette à son échéance aurait une incidence défavorable sur la situation financière et les résultats d'Artis.

La direction a recours à diverses méthodes en vue de réduire ce risque. D'une part, la direction 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 aux facilités de crédit à terme renouvelables, aux emprunts hypothécaires et aux débentures 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. Une proportion de 69,3 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI porte intérêt à des taux fixes, et 18,8 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI portent intérêt à des taux variables et font l'objet de swaps de taux d'intérêt. Au 30 juin 2015, la FPI était partie à une dette à taux variable, y compris une dette bancaire, d'un montant de 782 787 \$ (637 842 \$ au 31 décembre 2014). Au 30 juin 2015, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 408 225 \$ de la dette à taux variable (394 960 \$ au 31 décembre 2014). 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 garantis, des autres emprunts et de la dette bancaire sur la valeur comptable brute de 39,0 %, en baisse comparativement à 41,3 % au 31 décembre 2014. Le ratio de la dette à long terme et de la dette bancaire sur la valeur comptable brute de la FPI s'est établi à 48,3 %, comparativement à 48,4 % au 31 décembre 2014. Une tranche d'environ 9,2 % des emprunts hypothécaires d'Artis, incluant les emprunts hypothécaires compris dans les participations de la FPI dans des coentreprises, vient à échéance en 2015, et une tranche de 20,3 %, en 2016. La direction négocie actuellement avec divers prêteurs aux fins du renouvellement ou du refinancement des emprunts hypothécaires arrivant à échéance en 2015 et en 2016.

RISQUE DE CRÉDIT ET RÉPARTITION DES LOCATAIRES

Artis est exposée au risque que les locataires soient incapables de payer leurs loyers. La direction atténue ce risque en cherchant à acquérir des immeubles de catégories d'actif différentes et dans diverses régions. 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 2 180 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance est de 4,1 ans. La FPI tire approximativement 61,6% de ses produits bruts des organismes nationaux ou gouvernementaux. Comme il est indiqué ci-dessous, le plus important locataire, selon les produits bruts, est MTS Allstream Inc., une filiale de Manitoba Telecom Services Inc. qui est 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 2014 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\$. AMEC Americas Ltd. A l'intention de libérer ses locaux à l'expiration de son contrat de location; cependant, tous les locaux qui seront libérés ont déjà été loués à un nouveau locataire en 2016.

Liste des 20 principaux locataires selon les produits bruts¹

Locataire	Pourcentage du total des produits bruts	Quote-part de la SLB (en milliers de pi ²)	Pourcentage du total de la SLB	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
MTS Allstream Inc.	1,9 %	322	1,2 %	7,7
AMEC Americas Ltd.	1,8 %	200	0,8 %	0,2
DirecTV, LLC	1,3 %	257	1,0 %	10,0
Shoppers Drug Mart	1,1 %	164	0,6 %	7,9
Bellatrix Exploration Ltd.	1,0 %	94	0,4 %	8,6
TransAlta Corporation	1,0 %	336	1,3 %	7,9
Telvent Canada Ltd.	1,0 %	98	0,4 %	8,2
TD Canada Trust	0,9 %	134	0,5 %	5,0
Stantec Consulting, Ltd.	0,9 %	98	0,4 %	7,5
CB Richard Ellis, Inc.	0,9 %	119	0,5 %	3,3
Home Depot	0,9 %	163	0,6 %	7,0
IHS Global Canada Ltd.	0,8 %	78	0,3 %	3,5
Sobeys	0,8 %	198	0,8 %	4,7
Canada Institute for Health Info.	0,8 %	92	0,4 %	10,2
Fairview Health Services	0,8 %	179	0,7 %	8,2
PMC Sierra, Inc.	0,7 %	134	0,5 %	1,3
Birchcliff Energy	0,7 %	59	0,2 %	2,4
3M Canada Company	0,7 %	319	1,2 %	4,8
Bell Canada	0,7 %	80	0,3 %	1,1
Cara Operations Limited	0,7 %	100	0,3 %	13,5
Total	19,4 %	3 224	12,4 %	6,3

Organismes gouvernementaux locataires selon les produits bruts¹

Locataire	Pourcentage du total des produits bruts	Quote-part de la SLB (en milliers de pi ²)	Pourcentage du total de la SLB	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
Gouvernement fédéral	3,4 %	539	2,1 %	7,4
Gouvernement provincial	2,9 %	468	1,8 %	3,0
Organismes municipaux	0,5 %	131	0,5 %	11,8
Total	6,8 %	1 138	4,4 %	6,1
Durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (pour l'ensemble du portefeuille)				4,1

1. Excluant les immeubles détenus en vue d'un réaménagement.

RISQUE ASSOCIÉ AU RENOUELEMENT 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 entraînerait 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			Total
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Sask.	Ont.	Immeubles de bureaux de Calgary	Minnesota	Autres	
2015	2,5 %	0,3 %	1,7 %	0,7 %	1,3 %	1,3 %	2,5 %	0,2 %	9,2 %
2016	3,8 %	1,0 %	1,7 %	0,3 %	2,8 %	1,1 %	4,8 %	0,2 %	14,6 %
2017	2,0 %	0,7 %	1,9 %	0,9 %	2,4 %	1,0 %	3,2 %	1,3 %	12,4 %
2018	2,8 %	0,5 %	2,2 %	0,6 %	0,7 %	1,1 %	1,9 %	0,6 %	9,3 %
2019	3,1 %	0,9 %	0,7 %	0,3 %	1,7 %	0,8 %	2,1 %	1,0 %	9,8 %
2020	1,5 %	0,3 %	0,8 %	0,2 %	1,7 %	0,1 %	2,0 %	1,0 %	7,5 %
2021 et par la suite	7,9 %	2,2 %	3,8 %	2,1 %	2,9 %	3,6 %	5,6 %	3,2 %	27,7 %
Baux au mois	0,1 %	0,1 %	0,1 %	0,0 %	0,3 %	0,1 %	0,1 %	0,0 %	0,7 %
Locaux libres	1,5 %	0,3 %	1,4 %	0,3 %	1,1 %	0,7 %	1,3 %	0,1 %	6,0 %
Travaux d'aménagement/ de réaménagement	0,0 %	0,0 %	0,8 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,3 %	0,7 %	2,8 %
Total	25,2 %	6,3 %	15,1 %	5,4 %	14,9 %	9,8 %	24,8 %	8,3 %	100,0 %

Les biens immobiliers d'Artis sont situés dans cinq provinces canadiennes et six États américains et se composent d'immeubles de bureaux, de commerces de détail et d'immeubles industriels. En termes de bénéfice d'exploitation 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

La Loi de l'impôt comprend les règles relatives aux EIPD, qui s'appliquent aux fiducies de revenu cotées en Bourse, à moins que la fiducie satisfasse à l'exception relative aux FPI. L'exception relative aux FPI liée aux règles relatives aux EIPD comprend un certain nombre de tests techniques. La décision quant à l'admissibilité d'une FPI à l'exception relative aux FPI pour toute année d'imposition ne peut être prise avec certitude qu'à la fin de l'année d'imposition. La direction est d'avis que la FPI a satisfait aux critères de l'exception relative aux FPI pour toutes les années d'imposition depuis 2009, de même que pour l'exercice clos le 31 décembre 2014 et le semestre clos le 30 juin 2015. Toutefois, rien ne garantit que la FPI continuera d'être en mesure de respecter les exceptions relatives aux FPI à l'avenir, afin que la FPI ne soit pas assujettie à l'impôt en vertu des règles relatives aux EIPD.

La Loi de l'impôt décrit aussi les restrictions concernant les activités et les placements permis aux fonds communs de placement. Les fiducies non constituées en société doivent également se soumettre à un certain nombre de tests techniques visant leurs placements et leur revenu. Rien ne garantit que la FPI sera en mesure de continuer à respecter ces restrictions en tout temps.

La FPI exerce des activités aux États-Unis par l'entremise de deux fiducies de placement immobilier américaines qui sont financées 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. Si l'Internal Revenue Service ou un tribunal détermine que les billets et les intérêts connexes devraient être traités différemment aux fins de l'impôt, la capacité de la FPI de générer des bénéfices aux États-Unis pour le Canada pourrait être touchée de manière défavorable.

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 débetures de série G sont libellés en dollars américains, ce qui lui procure une couverture naturelle. Les parts privilégiées de série C de la FPI sont également libellées en dollars américains.

AUTRES RISQUES

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

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

ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES

Les méthodes comptables qui, selon la direction de la FPI, font le plus appel à ses estimations et à son jugement sont présentées dans le rapport de gestion de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2014.

CHANGEMENTS DE MÉTHODES COMPTABLES

Normes comptables nouvelles ou révisées adoptées au cours de la période

En novembre 2013, l'IASB a modifié IAS 19, *Avantages du personnel*. Cette modification clarifie les exigences liées à la façon dont les cotisations doivent être rattachées aux périodes de service, et entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} juillet 2014. Cette modification n'a eu aucune incidence significative sur les états financiers consolidés.

Modifications futures des méthodes comptables

En mai 2014, l'IASB a modifié IFRS 11, *Partenariats*. Cette modification clarifie la façon dont l'acquisition d'intérêts dans des entreprises communes est comptabilisée, et elle entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2016. La FPI ne s'attend pas à ce que cette modification ait une incidence significative sur les états financiers consolidés.

En mai 2014, l'IASB a publié IFRS 15, *Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients* (« IFRS 15 »). IFRS 15 présente un modèle unique en cinq étapes fondé sur des principes devant être appliqués à la comptabilisation des produits tirés de contrats avec des clients. IFRS 15 remplace IAS 11, *Contrats de construction*, IAS 18, *Produits des activités ordinaires*, IFRIC 13, *Programmes de fidélisation de la clientèle*, IFRIC 15, *Contrats de construction de biens immobiliers*, et SIC 31, *Produits des activités ordinaires – Opérations de troc impliquant des services de publicité*. IFRS 15 entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018. La FPI évalue actuellement l'incidence de cette nouvelle norme.

En mai 2014, l'IASB a modifié IAS 16, *Immobilisations corporelles*. Cette modification clarifie les méthodes acceptables d'amortissement et entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2016. La FPI ne s'attend pas à ce que cette modification ait une incidence significative sur les états financiers consolidés.

La version définitive d'IFRS 9, *Instruments financiers* (« IFRS 9 »), a été publiée par l'IASB en juillet 2014 et remplacera IAS 39, *Instruments financiers : comptabilisation et évaluation* (« IAS 39 »). IFRS 9 établit les principes pour la comptabilisation, le classement et l'évaluation des actifs et des passifs financiers. IFRS 9 utilise une approche unique pour établir si un actif financier est évalué à son coût amorti ou à sa juste valeur, remplaçant ainsi les multiples choix de classement selon IAS 39. Cette approche est fondée sur la manière dont une entité gère ses instruments financiers et sur les caractéristiques des flux de trésorerie contractuels des actifs financiers. IFRS 9 conserve la plupart des exigences d'IAS 39 concernant les passifs financiers. La modification la plus importante est la suivante : lorsqu'une entité choisit d'évaluer un passif financier à la juste valeur, les profits ou les pertes découlant des variations du risque de crédit de l'instrument doivent être comptabilisés dans les autres éléments du résultat global. IFRS 9 entrera en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018. La FPI évalue actuellement l'incidence de cette nouvelle norme.

En décembre 2014, l'IASB a modifié IAS 1, *Présentation des états financiers*. La modification a été apportée dans le cadre de l'initiative concernant les informations à fournir de l'IASB visant à clarifier les exigences relatives à la présentation et aux informations à fournir. Elle entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2016. La FPI évalue actuellement l'incidence de cette modification.

CONTRÔLES ET PROCÉDURES

CONTRÔLE INTERNE À L'ÉGARD DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

Le contrôle interne à l'égard de l'information financière de la FPI est conçu pour 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. La direction est responsable de l'établissement et du maintien d'un contrôle interne adéquat à l'égard de l'information financière.

En raison des limites inhérentes à tout système de contrôle, aucune évaluation d'un tel système ne peut fournir une assurance absolue que tous les problèmes en matière de contrôle, y compris les risques d'inexactitudes attribuables à des erreurs ou à des cas de fraude, ont été détectés. Comme 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.

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). À la lumière des résultats de cette évaluation, le chef de la direction et le chef des finances ont conclu qu'en date du 30 juin 2015, la conception de notre contrôle interne à l'égard de l'information financière était efficace et permettait de fournir une assurance raisonnable quant à la fiabilité de l'information financière et de la préparation des états financiers conformément aux IFRS. Aucune faiblesse importante n'a été décelée dans le contrôle interne à l'égard de l'information financière.

CONTRÔLES ET PROCÉDURES DE COMMUNICATION DE L'INFORMATION

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

Au 30 juin 2015, une évaluation de la conception 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 des contrôles et procédures de communication de l'information de la FPI était efficace pour la période close le 30 juin 2015.