



**Rapport de gestion  
Deuxième trimestre de 2012**

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

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

---

## RAPPORT DE GESTION

Le présent rapport de gestion portant sur la situation financière et les résultats opérationnels d'Artis Real Estate Investment Trust (« Artis » ou la « FPI ») doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés annuels audités de la FPI pour les exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010 et les états financiers consolidés intermédiaires résumés non audités pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2012, y compris les notes annexes. Ce rapport de gestion a été préparé compte tenu des transactions et des événements importants survenus jusqu'au 8 août 2012, inclusivement. D'autres documents d'information concernant Artis, notamment la notice annuelle la plus récente de la FPI, ont été déposés auprès des Autorités canadiennes en valeurs mobilières applicables et peuvent être consultés à l'adresse [www.sedar.com](http://www.sedar.com) ou sur notre site Web, au [www.artisreit.com](http://www.artisreit.com).

## MISE EN GARDE À L'ÉGARD DES DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

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

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

## AVIS CONCERNANT LES MESURES NON DÉFINIES PAR LES PCGR

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

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

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

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

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

---

## TABLE DES MATIÈRES

<b>APERÇU</b>	<b>3</b>
Principaux objectifs	3
Stratégie de placement aux États-Unis	3
Sommaire du portefeuille	4
<b>FAITS SAILLANTS DU DEUXIÈME TRIMESTRE DE 2012</b>	<b>7</b>
Croissance du portefeuille	7
Activités de financement	7
Distributions	8
<b>PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>8</b>
<b>ANALYSE DES RÉSULTATS OPÉRATIONNELS</b>	<b>9</b>
Produits et résultat opérationnel net des immeubles	9
Croissance du résultat opérationnel net des immeubles comparables	9
Résultat opérationnel net des immeubles par type d'actif	10
Résultat opérationnel net des immeubles par région	11
Taux d'occupation du portefeuille	11
Activités de location du portefeuille et délais d'expiration des contrats de location	12
Charges d'intérêts	17
Charges du siège social	18
(Profit) perte de change	18
Charge d'impôt sur le résultat	18
Coûts de transaction	19
Perte sur instruments financiers	19
Profit latent lié à la juste valeur des immeubles de placement	19
Autres éléments du résultat global	19
Distributions	20
Flux de trésorerie liés aux opérations	20
<b>ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE</b>	<b>23</b>
Actif	23
Passif	25
Capitaux propres	27
<b>SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT</b>	<b>27</b>
Obligations contractuelles	28
<b>SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES</b>	<b>29</b>
<b>TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES</b>	<b>31</b>
<b>DONNÉES SUR LES PARTS EN CIRCULATION</b>	<b>32</b>
<b>PERSPECTIVES POUR 2012</b>	<b>32</b>
<b>RISQUES ET INCERTITUDES</b>	<b>33</b>
Propriété des immeubles	33
Taux d'intérêt et financement par emprunt	33
Risque de crédit et répartition des locataires	34
Risque associé au renouvellement des contrats de location	35
Risque fiscal	35
Risque de change	36
Autres risques	36
<b>ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES</b>	<b>36</b>
<b>CHANGEMENTS DE MÉTHODES COMPTABLES</b>	<b>36</b>
<b>CONTRÔLES ET PROCÉDURES</b>	<b>37</b>
Contrôle interne à l'égard de l'information financière	37
Contrôles et procédures de communication de l'information	37

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

---

## APERÇU

Avant le 2 août 2012, Artis était une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en société qui a été établie, et régie, en vertu des lois de la province du Manitoba. Le 14 mai 2009, les porteurs de parts ont autorisé les fiduciaires d'Artis à apporter certaines modifications à la déclaration de fiducie d'Artis, lesquelles, si elles étaient mises en application, auraient pour effet de convertir Artis en une fiducie à capital fixe. Le 2 août 2012, parallèlement à l'émission des parts privilégiées, les fiduciaires ont mis en application lesdites modifications et Artis a été convertie en fiducie à capital fixe.

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 le symbole AX.PR.A et les débentures convertibles de la série F et de la série G de la FPI se négocient respectivement sous les symboles AX.DB.F et AX.DB.U. Au 8 août 2012, il y avait 109 958 243 parts, 3 000 000 de parts privilégiées et 9 652 parts assujetties à des restrictions d'Artis en circulation et 3 760 375 options d'Artis en cours (se reporter à la rubrique « Données sur les parts en circulation » pour un complément d'information).

## PRINCIPAUX OBJECTIFS

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

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

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

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

## STRATÉGIE DE PLACEMENT AUX ÉTATS-UNIS

Au 30 juin 2012, environ 18,1 % des immeubles du portefeuille d'Artis, selon le résultat opérationnel net des immeubles pro forma, se trouvaient aux États-Unis. Dans le passé, les immeubles commerciaux aux États-Unis étaient plus coûteux et offraient des rendements inférieurs, en excluant le facteur d'endettement, à ceux d'immeubles comparables au Canada. La situation a changé, et les investisseurs canadiens peuvent acquérir des immeubles de qualité aux États-Unis qui génèrent des rendements relativement plus élevés que ceux d'immeubles au Canada. La direction d'Artis estime que cette situation ne durera pas longtemps et elle a décidé d'en tirer parti et d'appliquer une démarche disciplinée aux fins de l'acquisition d'immeubles aux États-Unis, laquelle s'établit comme suit :

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

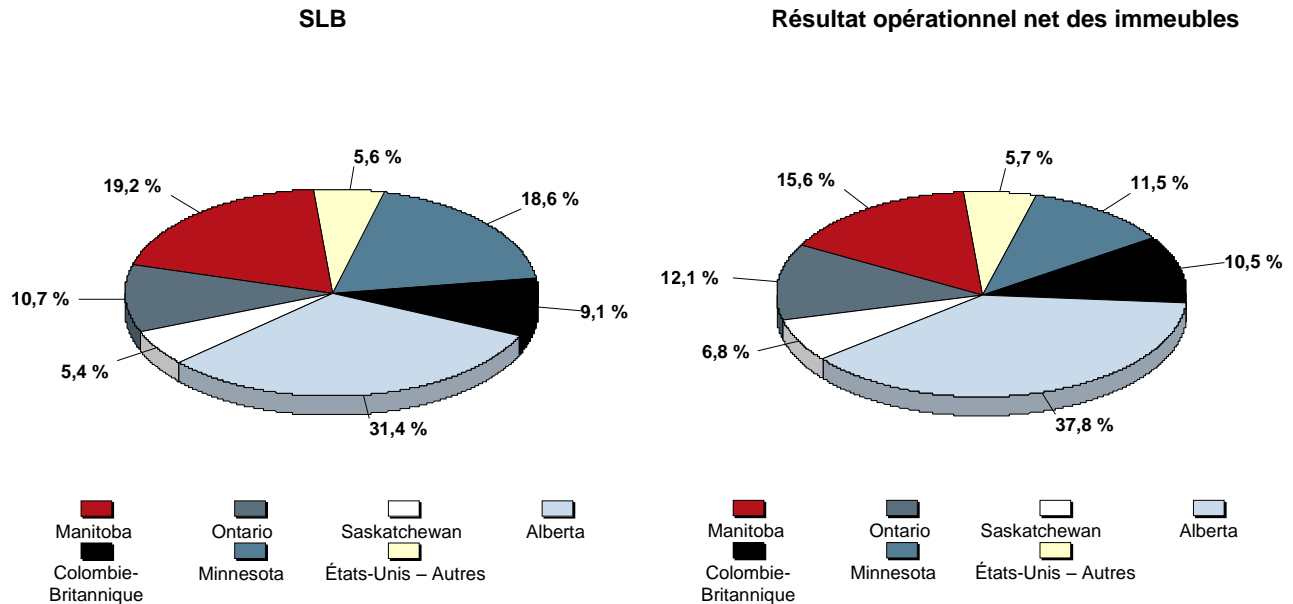
# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

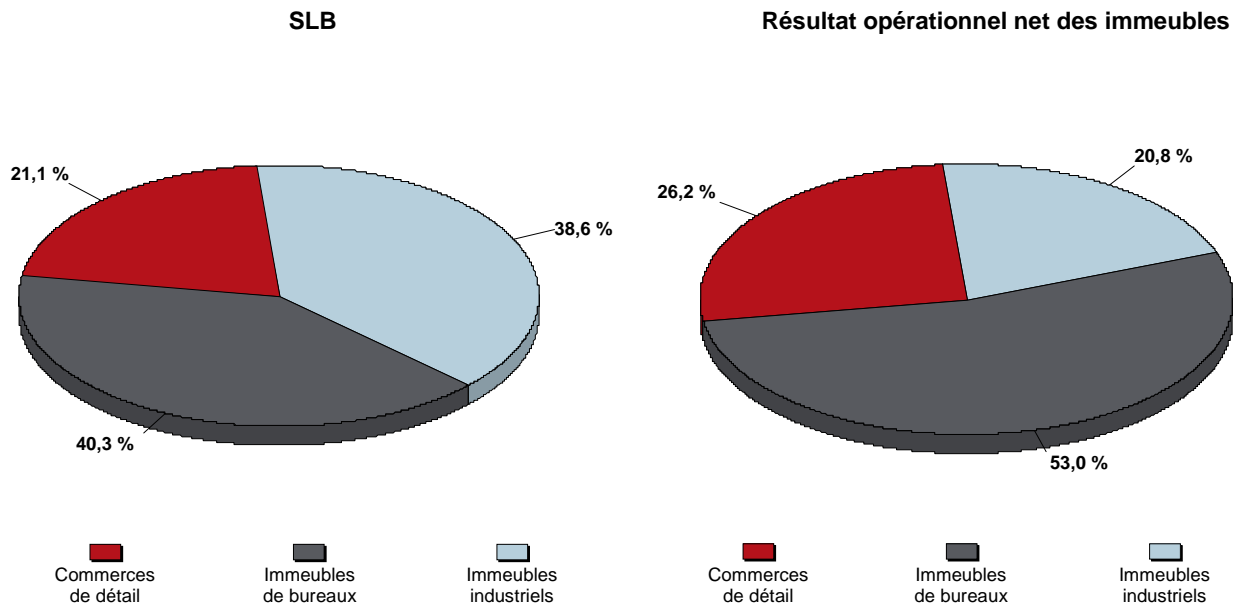
## SOMMAIRE DU PORTEFEUILLE

Au 30 juin 2012, le portefeuille de la FPI était composé de 175 immeubles commerciaux d'une superficie locative brute (« SLB ») totalisant environ 18,64 millions de pieds carrés (pi<sup>2</sup>).

### Diversification par région :



### Diversification par type d'actif :



# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

## Portefeuille par type d'actif au 30 juin 2012 (en milliers de pi<sup>2</sup>)<sup>1</sup>

Type d'actif	Municipalité	Province/ État	Nombre d'immeubles	Quote-part de la superficie locative détenue	% de la SLB du portefeuille	Taux d'occupation (%)	% réservé <sup>2</sup>
<b>Immeubles</b>							
<b>industriels</b>							
	Acheson	Alberta	2	265	1,4 %	100,0 %	100,0 %
	Airdrie	Alberta	1	27	0,1 %	100,0 %	100,0 %
	Brampton	Ontario	1	301	1,6 %	100,0 %	100,0 %
	Calgary	Alberta	7	596	3,2 %	100,0 %	100,0 %
	Edmonton	Alberta	7	799	4,3 %	98,5 %	98,5 %
	Mississauga	Ontario	1	158	0,8 %	90,7 %	93,4 %
	Nisku	Alberta	1	23	0,1 %	100,0 %	100,0 %
	Red Deer	Alberta	1	126	0,7 %	94,0 %	94,0 %
	Saskatoon	Sask.	1	163	0,9 %	100,0 %	100,0 %
	Toronto	Ontario	1	319	1,7 %	100,0 %	100,0 %
	Winnipeg	Manitoba	29	1 761	9,6 %	91,8 %	95,4 %
<b>Immeubles industriels – Total</b>			<b>52</b>	<b>4 538</b>	<b>24,4 %</b>	<b>96,1 %</b>	<b>97,6 %</b>
<b>Immeubles de bureaux</b>							
	Burnaby	C.-B.	3	436	2,3 %	91,2 %	91,8 %
	Calgary	Alberta	17	2 232	11,9 %	92,3 %	96,8 %
	Edmonton	Alberta	1	29	0,2 %	100,0 %	100,0 %
	Mississauga	Ontario	2	244	1,3 %	93,9 %	96,6 %
	Nanaimo	C.-B.	2	68	0,4 %	100,0 %	100,0 %
	Ottawa	Ontario	1	181	1,0 %	100,0 %	100,0 %
	Red Deer	Alberta	1	149	0,8 %	99,1 %	99,1 %
	Saskatoon	Sask.	1	64	0,3 %	100,0 %	100,0 %
	Toronto	Ontario	2	738	4,0 %	93,5 %	93,5 %
	Vancouver	C.-B.	1	174	0,9 %	96,4 %	97,5 %
	Vaughan	Ontario	1	50	0,3 %	100,0 %	100,0 %
	Winnipeg	Manitoba	7	1 296	7,0 %	96,9 %	97,0 %
<b>Immeubles de bureaux – Total</b>			<b>39</b>	<b>5 661</b>	<b>30,4 %</b>	<b>94,3 %</b>	<b>96,3 %</b>
<b>Commerces de détail</b>							
	Calgary	Alberta	6	478	2,5 %	99,3 %	99,5 %
	Coquitlam	C.-B.	1	82	0,4 %	97,8 %	97,8 %
	Cranbrook	C.-B.	1	290	1,6 %	94,4 %	96,5 %
	Delta	C.-B.	1	75	0,4 %	98,6 %	98,6 %
	Edmonton	Alberta	2	165	0,9 %	98,6 %	98,6 %
	Edson	Alberta	1	20	0,1 %	100,0 %	100,0 %
	Estevan	Sask.	1	38	0,2 %	100,0 %	100,0 %
	Fort McMurray	Alberta	8	194	1,0 %	100,0 %	100,0 %
	Grande Prairie	Alberta	4	378	2,0 %	94,1 %	95,2 %
	Lethbridge	Alberta	1	53	0,3 %	100,0 %	100,0 %
	Medicine Hat	Alberta	1	162	0,9 %	97,2 %	97,2 %
	Moose Jaw	Sask.	1	38	0,2 %	100,0 %	100,0 %
	Nanaimo	C.-B.	2	90	0,5 %	64,7 %	64,7 %
	Regina	Sask.	8	554	2,9 %	97,0 %	98,1 %
	Saskatoon	Sask.	2	143	0,8 %	100,0 %	100,0 %
	Spruce Grove	Alberta	1	112	0,6 %	100,0 %	100,0 %
	St. Albert	Alberta	1	21	0,1 %	93,7 %	100,0 %
	Vancouver	C.-B.	1	91	0,5 %	97,9 %	97,9 %
	Westbank/ West Kelowna	C.-B.	2	292	1,6 %	99,4 %	99,4 %
	Whistler	C.-B.	1	32	0,2 %	90,4 %	90,4 %
	Winnipeg	Manitoba	5	533	2,8 %	97,1 %	97,6 %
<b>Commerces de détail – Total</b>			<b>51</b>	<b>3 841</b>	<b>20,5 %</b>	<b>96,8 %</b>	<b>97,3 %</b>
<b>Total du portefeuille au Canada</b>			<b>142</b>	<b>14 040</b>	<b>75,3 %</b>	<b>95,6 %</b>	<b>97,0 %</b>

1. Exclut les immeubles en cours de réaménagement.

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

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

## Portefeuille par type d'actif au 30 juin 2012 (en milliers de pi<sup>2</sup>) (suite)<sup>1</sup>

Type d'actif	Municipalité	Province/ État	Nombre d'immeubles	Quote-part de la superficie locative détenue	% de la SLB du portefeuille	Taux d'occupation (%)	% réservé <sup>2</sup>
Immeubles industriels	Minneapolis	MN	16	2 477	13,3 %	88,2 %	90,9 %
	Phoenix	AZ	1	99	0,5 %	100,0 %	100,0 %
Immeubles industriels – Total			17	2 576	13,8 %	88,7 %	91,3 %
Immeubles de bureaux	Minneapolis	MN	4	874	4,7 %	93,6 %	94,1 %
	New Hartford	NY	1	123	0,7 %	100,0 %	100,0 %
	Phoenix	AZ	4	718	3,8 %	95,0 %	95,3 %
	Tampa	FL	1	107	0,6 %	100,0 %	100,0 %
Immeubles de bureaux – Total			10	1 822	9,8 %	95,0 %	95,3 %
Commerces de détail	Minneapolis	MN	5	110	0,6 %	95,2 %	95,2 %
Total du portefeuille aux États-Unis			32	4 508	24,2 %	91,4 %	93,0 %
<b>Total – Canada et États-Unis</b>			<b>174</b>	<b>18 548</b>	<b>99,5 %</b>	<b>94,6 %</b>	<b>96,0 %</b>

1. Exclut les immeubles en cours de réaménagement.

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

## Immeubles en cours de réaménagement (en milliers de pi<sup>2</sup>)

Type d'actif	Municipalité	Province/ État	Nombre d'immeubles	Quote-part de la superficie locative détenue	% de la SLB du portefeuille	Immeuble	% réservé <sup>1</sup>
Immeubles de bureaux	Edmonton	Alberta	–	19	0,1 %	North City Office	47,1 %
Immeubles industriels	Delta	C.-B.	1	70	0,4 %	Cliveden	0,0 %
Immeubles en cours d'aménagement – Total			1	89	0,5 %		10,1 %

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

## Immeubles en cours de construction (en milliers de pi<sup>2</sup>)

Type d'actif	Municipalité	Province/ État	Nom du projet	Pi <sup>2</sup> en cours de construction	Location par anticipation
Immeuble industriel	Edmonton	Alberta	Fourell Building n° 2	64	50,0 %
Divers	Winnipeg	Manitoba	Centrepoint	65 <sup>1</sup>	60,0 %

1. Artis détient une participation de 50 % dans la superficie locative projetée de 130 375 pi<sup>2</sup>.

Artis construit actuellement un immeuble industriel de 64 000 pi<sup>2</sup> sur des terrains excédentaires du site industriel Fourell Business Park, situé à Edmonton, en Alberta. Cette partie du projet devrait être achevée au troisième trimestre de 2012. Artis a loué par anticipation 32 000 pi<sup>2</sup> de la superficie locative, avec une date d'occupation prévue pour le 31 août 2012.

Artis a également conclu une entente de coentreprise visant l'acquisition d'une participation de 50 % dans le projet d'aménagement Centrepoint situé à Winnipeg, au Manitoba. Centrepoint sera un complexe de bureaux et de commerces de détail LEED Silver qui, une fois les travaux terminés, aura une superficie de 130 375 pi<sup>2</sup>. L'immeuble est stratégiquement situé au cœur du centre-ville de Winnipeg, en face du MTS Centre, le plus grand aréna intérieur de la province et l'endroit où s'entraînent maintenant les joueurs des Jets de Winnipeg. Les travaux de construction devraient être achevés en 2013; 60,0 % de l'immeuble a déjà été loué, principalement à Stantec Engineering, aux termes d'un contrat de location à long terme.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

## FAITS SAILLANTS DU DEUXIÈME TRIMESTRE DE 2012

### CROISSANCE DU PORTEFEUILLE

Au cours du deuxième trimestre de 2012, Artis a acquis neuf immeubles commerciaux.

	Immeubles de bureaux		Commerces de détail		Immeubles industriels		Total	
	Nombre d'immeubles	Milliers de pi <sup>2</sup>	Nombre d'immeubles	Milliers de pi <sup>2</sup>	Nombre d'immeubles	Milliers de pi <sup>2</sup>	Nombre d'immeubles	Milliers de pi <sup>2</sup>
Portefeuille d'immeubles au 31 décembre 2011	41	6 236	53	3 688	69	7 038	163	16 962
Acquisitions d'immeubles au 1 <sup>er</sup> trimestre de 2012	2	274	–	–	1	65	3	339
Construction d'immeubles au 1 <sup>er</sup> trimestre de 2012	–	–	–	–	–	81	–	81
Acquisitions d'immeubles au 2 <sup>e</sup> trimestre de 2012	6	992	3	245	–	–	9	1 237
Construction d'immeubles au 2 <sup>e</sup> trimestre de 2012	–	–	–	18	–	–	–	18
Total pour 2012	8	1 266	3	263	1	146	12	1 675
<b>Portefeuille d'immeubles au 30 juin 2012</b>	<b>49</b>	<b>7 502</b>	<b>56</b>	<b>3 951</b>	<b>70</b>	<b>7 184</b>	<b>175</b>	<b>18 637</b>

### Acquisitions d'immeubles :

Au cours du deuxième trimestre de 2012, Artis a fait l'acquisition de huit immeubles au Canada, notamment le Linden Ridge Shopping Centre, l'immeuble Trimac House, et le portefeuille d'immeubles de bureaux LaSalle. Le Linden Ridge Shopping Centre, un centre commercial constitué de sept immeubles représentant une superficie de 100 875 pi<sup>2</sup>, est situé à Winnipeg, au Manitoba, et est loué à 96,0 %. Trimac House est un immeuble de bureaux de catégorie A de 23 étages et d'une superficie de 238 087 pi<sup>2</sup>, situé dans le centre-ville de Calgary, en Alberta, et il est loué à 98,6 %. Le portefeuille d'immeubles de bureaux LaSalle comprend quatre immeubles de bureaux situés dans le centre-ville de Calgary, en Alberta, dont la superficie totale de 495 621 pi<sup>2</sup> est entièrement louée.

La FPI a également fait l'acquisition de l'immeuble MAX at Kierland aux États-Unis, un immeuble de bureaux de catégorie A de six étages et d'une superficie de 258 312 pi<sup>2</sup>. Cet immeuble a été le premier immeuble de Scottsdale, en Arizona, à obtenir la certification LEED Core and Shell.

### Immeubles en construction achevés :

Un nouveau type de Shoppers Drug Mart a été construit sur des terrains excédentaires du site de Cineplex situé au 2190 McGillivray, à Winnipeg, au Manitoba. Le site comprend une superficie locative de 18 000 pi<sup>2</sup> qui a été entièrement louée par Shoppers Drug Mart pour une durée de 20 ans.

## ACTIVITÉS DE FINANCEMENT

### Prospectus préalables de base simplifiés :

Le 28 juillet 2010, la FPI a déposé un prospectus préalable de base simplifié. La FPI pourrait, à l'occasion, pendant la période de 25 mois de validité de ce prospectus préalable de base simplifié, offrir et émettre les titres suivants jusqu'à concurrence d'un prix d'offre initial maximal de 750 000 \$ : i) des parts de fiducie de la FPI; ii) des parts de fiducie privilégiées, pouvant être émises en séries; iii) des titres de créance, qui pourront prendre la forme de débetures, de billets ou d'autres types de titres de créance et qui pourront être émis en séries; iv) des bons de souscription de parts; v) des reçus de souscription visant l'achat de titres de fiducie. Au 30 juin 2012, la FPI a effectué six placements de parts pour un montant total de 587 002 \$ et un placement de débetures convertibles pour un montant de 88 000 \$ US.



# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

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

## Placement de titres :

Le 16 mai 2012, en vertu du prospectus préalable de base simplifié daté du 28 juillet 2010, Artis a émis 7 015 000 parts au prix de 16,50 \$ la part, pour un produit brut totalisant 115 748 \$. Cette émission comprend 915 000 parts émises à l'exercice de l'option de surallocation des preneurs fermes.

## Financement de la dette :

Au 30 juin 2012, Artis avait prélevé un montant de 25 000 \$ sur sa facilité de crédit. Artis a hypothéqué pour un montant de 24 115 \$ deux immeubles qui n'étaient pas grevés de charges auparavant, et a reçu un financement à la hausse de 8 192 \$ sur un emprunt hypothécaire venant à échéance.

## Remboursement des débentures convertibles de série E :

Le 29 juin 2012, Artis a remboursé la totalité des débentures convertibles rachetables de série E à 7,50 % en circulation aux termes de la déclaration de fiducie datée du 9 juillet 2009. À la date de rachat, la FPI a remboursé la valeur nominale de la tranche restante des débentures en circulation, qui s'élevait à 281 \$.

## DISTRIBUTIONS

Au cours du deuxième trimestre de 2012, Artis a versé des distributions totales de 28 842 \$ (55 056 \$ depuis le début de l'exercice) aux porteurs de parts et une tranche de 3 971 \$ (7 575 \$ 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		Semestres clos les 30 juin	
	2012	2011	2012	2011
Produits	86 835 \$	65 887 \$	168 967 \$	129 145 \$
Bénéfice opérationnel net des immeubles	57 381 \$	42 529 \$	110 223 \$	81 541 \$
Bénéfice de la période	78 320 \$	59 024 \$	154 076 \$	191 045 \$
Bénéfice de base par part	0,74 \$	0,77 \$	1,55 \$	2,52 \$
Bénéfice dilué par part	0,70 \$	0,69 \$	1,54 \$	2,30 \$
Distributions	28 842 \$	21 161 \$	55 056 \$	41 594 \$
Distributions par part	0,27 \$	0,27 \$	0,54 \$	0,54 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations	33 329 \$	18 117 \$	62 877 \$	39 592 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part	0,32 \$	0,24 \$	0,63 \$	0,52 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements <sup>1</sup>	33 329 \$	22 775 \$	63 219 \$	44 369 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part après ajustements <sup>1</sup>	0,32 \$	0,30 \$	0,63 \$	0,58 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations – ratio de distribution après ajustements <sup>1</sup>	84,4 %	90,0 %	85,7 %	93,1 %
Nombre moyen pondéré de parts (de base)	105 468	76 173	99 563	75 899

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

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

---

Artis s'est activement livrée à l'acquisition d'immeubles au cours de 2011 et de 2012. En raison de ces acquisitions et de la croissance des produits des immeubles comparables, Artis a accru de 20 948 \$, ou 31,8 %, ses produits du deuxième trimestre de 2012 par rapport à ceux du deuxième trimestre de 2011 (39 822 \$ ou 30,8 % depuis le début de l'exercice). Le bénéfice opérationnel net des immeubles a augmenté de 14 852 \$, ou 34,9 % (28 682 \$ ou 35,2 % depuis le début de l'exercice), par rapport aux résultats du deuxième trimestre de 2011.

Les flux de trésorerie liés aux opérations se sont accrus de 15 212 \$, ou 84,0 %, par rapport au deuxième trimestre de 2011, et de 23 285 \$, ou 58,8 %, d'un exercice à l'autre. Ces hausses tiennent principalement aux acquisitions réalisées en 2011 et en 2012. Les flux de trésorerie liés aux opérations de base se sont accrus de 0,08 \$, ou 33,3 %, par rapport aux résultats du deuxième trimestre de 2011, et de 0,11 \$, ou 21,2 %, d'un exercice à l'autre. Les flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements ont augmenté de 10 554 \$, ou 46,3 %, par rapport au deuxième trimestre de 2011, et de 18 850 \$, ou 42,5 %, d'un exercice à l'autre. Les flux de trésorerie liés aux opérations de base par part après ajustements se sont accrus de 0,02 \$, ou 6,7 % (0,05 \$ ou 8,6 % depuis le début de l'exercice), par rapport au deuxième trimestre de 2011. Au cours du deuxième trimestre de 2012, aucun ajustement n'a été apporté aux flux de trésorerie liés aux opérations.

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

## ANALYSE DES RÉSULTATS OPÉRATIONNELS

### PRODUITS ET RÉSULTAT OPÉRATIONNEL NET DES IMMEUBLES

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

Artis constate les hausses de loyer par paliers de façon linéaire sur toute la durée du bail non résiliable. Au cours du deuxième trimestre de 2012, des ajustements de loyer de 1 550 \$ (2 824 \$ depuis le début de l'exercice) ont été comptabilisés de façon linéaire, contre 1 379 \$ (2 527 \$ depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2011.

Au deuxième trimestre de 2012, la FPI a comptabilisé un amortissement de 1 425 \$ (2 750 \$ depuis le début de l'exercice) en réduction des produits provenant des mesures incitatives à la prise à bail, contre 1 094 \$ au deuxième trimestre de 2011 (2 114 \$ depuis le début de l'exercice).

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

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

## CROISSANCE DU RÉSULTAT OPÉRATIONNEL NET DES IMMEUBLES COMPARABLES

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

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2012	2011	2012	2011
Produits <sup>1</sup>	59 545 \$	58 741 \$	121 184 \$	120 619 \$
Charges opérationnelles des immeubles	21 601	20 531	44 738	44 271
Bénéfice opérationnel net des immeubles	37 944	38 210	76 446	76 348
Ajouter (déduire) les ajustements aux produits sans effet de trésorerie :				
Ajustement des loyers de façon linéaire	(820)	(1 079)	(1 617)	(2 198)
Amortissement des mesures incitatives à la prise à bail	1 269	984	2 443	1 926
Bénéfice opérationnel net des immeubles moins les ajustements aux produits sans effet de trésorerie	38 393 \$	38 115 \$	77 272 \$	76 076 \$

1. Les produits du premier trimestre de 2011 ont été ajustés de 178 \$ en fonction des indemnités de résiliation de bail reçues relativement à un immeuble de bureaux situé en Ontario.

Au cours du deuxième trimestre de 2012, Artis a augmenté de 278 \$ (1 196 \$ depuis le début de l'exercice), ou 0,7 % (1,6 % depuis le début de l'exercice), son bénéfice opérationnel net des immeubles moins les ajustements des produits sans effet de trésorerie, par rapport au deuxième trimestre de 2011.

### Résultat opérationnel net des immeubles comparables moins les ajustements des produits sans effet de trésorerie par type d'actif :

	Trimestres clos les 30 juin				Semestres clos les 30 juin			
	2012	2011	Variation	Variation en %	2012	2011	Variation	Variation en %
Commerces de détail	11 912 \$	11 824 \$	88 \$	0,7 %	23 740 \$	23 547 \$	193 \$	0,8 %
Immeubles de bureaux	19 257	19 173	84	0,4 %	38 865	38 391	474	1,2 %
Immeubles industriels	7 224	7 118	106	1,5 %	14 667	14 138	529	3,7 %
Total	38 393 \$	38 115 \$	278 \$	0,7 %	77 272 \$	76 076 \$	1 196 \$	1,6 %

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

## Résultat opérationnel net des immeubles comparables moins les ajustements des produits sans effet de trésorerie par région :

	Trimestres clos les 30 juin				Semestres clos les 30 juin			
	2012	2011	Variation	Variation en %	2012	2011	Variation	Variation en %
Alberta	17 207 \$	17 404 \$	(197) \$	(1,1) %	35 102 \$	34 668 \$	434 \$	1,3 %
Colombie-Britannique	5 351	5 402	(51)	(0,9) %	10 691	10 763	(72)	(0,7) %
Manitoba	7 518	7 300	218	3,0 %	14 910	14 493	417	2,9 %
Ontario	3 319	3 344	(25)	(0,7) %	6 626	6 722	(96)	(1,4) %
Saskatchewan	2 494	2 472	22	0,9 %	5 007	4 973	34	0,7 %
Minnesota	1 417	1 201	216	18,0 %	2 773	2 411	362	15,0 %
États-Unis – Autres	1 087	992	95	9,6 %	2 163	2 046	117	5,7 %
<b>Total</b>	<b>38 393 \$</b>	<b>38 115 \$</b>	<b>278 \$</b>	<b>0,7 %</b>	<b>77 272 \$</b>	<b>76 076 \$</b>	<b>1 196 \$</b>	<b>1,6 %</b>

## Comparaison des taux d'occupation des immeubles comparables :

### Par région

	Aux 30 juin	
	2012	2011
Alberta	95,6 %	96,3 %
Colombie-Britannique	94,0 %	96,4 %
Manitoba	94,2 %	97,3 %
Ontario	92,1 %	95,7 %
Saskatchewan	98,1 %	97,8 %
Minnesota	91,7 %	92,2 %
États-Unis – Autres	100,0 %	100,0 %
<b>Total</b>	<b>94,7 %</b>	<b>96,4 %</b>

### Par type d'actif

	Aux 30 juin	
	2012	2011
Commerces de détail	96,7 %	96,8 %
Immeubles de bureaux	93,4 %	95,8 %
Immeubles industriels	94,7 %	96,7 %
	94,7 %	96,4 %

À l'heure actuelle, Artis a conclu de nouvelles ententes de location représentant une superficie locative de 225 323 pi<sup>2</sup>, dont la plupart entreront en vigueur à compter du troisième trimestre de 2012.

## RÉSULTAT OPÉRATIONNEL NET DES IMMEUBLES PAR TYPE D'ACTIF

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

	Trimestres clos les 30 juin					
	2012			2011		
	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels
Produits	21 324 \$	48 568 \$	16 887 \$	17 680 \$	33 734 \$	14 473 \$
Charges opérationnelles des immeubles	6 259	17 843	5 352	5 356	13 209	4 793
Bénéfice opérationnel net des immeubles	15 065 \$	30 725 \$	11 535 \$	12 324 \$	20 525 \$	9 680 \$
Quote-part du bénéfice opérationnel net des immeubles	26,3 %	53,6 %	20,1 %	29,0 %	48,2 %	22,8 %

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

	Semestres clos les 30 juin					
	2012			2011		
	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels
Produits	41 646 \$	93 446 \$	33 775 \$	35 568 \$	66 635 \$	26 942 \$
Charges opérationnelles des immeubles	12 796	35 072	10 876	11 328	26 808	9 468
Bénéfice opérationnel net des immeubles	28 850 \$	58 374 \$	22 899 \$	24 240 \$	39 827 \$	17 474 \$
Quote-part du bénéfice opérationnel net des immeubles	26,2 %	53,0 %	20,8 %	29,7 %	48,9 %	21,4 %

## RÉSULTAT OPÉRATIONNEL NET DES IMMEUBLES PAR RÉGION

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

	Trimestre clos le 30 juin 2012						
	Canada					États-Unis	
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	MN	Autres
Produits	30 855 \$	9 195 \$	15 162 \$	10 353 \$	5 502 \$	10 211 \$	5 501 \$
Charges opérationnelles des immeubles	9 130	3 231	6 339	3 757	1 691	3 932	1 374
Bénéfice opérationnel net des immeubles	21 725 \$	5 964 \$	8 823 \$	6 596 \$	3 811 \$	6 279 \$	4 127 \$
Quote-part du bénéfice opérationnel net des immeubles	37,9 %	10,4 %	15,4 %	11,5 %	6,6 %	11,0 %	7,2 %

	Trimestre clos le 30 juin 2011						
	Canada					États-Unis	
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	MN	Autres
Produits	24 746 \$	8 865 \$	12 756 \$	7 717 \$	3 881 \$	6 566 \$	1 356 \$
Charges opérationnelles des immeubles	7 702	3 062	5 547	3 141	1 059	2 546	301
Bénéfice opérationnel net des immeubles	17 044 \$	5 803 \$	7 209 \$	4 576 \$	2 822 \$	4 020 \$	1 055 \$
Quote-part du bénéfice opérationnel net des immeubles	40,1 %	13,6 %	16,9 %	10,8 %	6,6 %	9,5 %	2,5 %

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

## Semestre clos le 30 juin 2012

	Canada					États-Unis	
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	MN	Autres
Produits	60 221 \$	17 933 \$	30 022 \$	20 997 \$	10 823 \$	20 486 \$	8 385 \$
Charges opérationnelles des immeubles	18 504	6 386	12 868	7 714	3 315	7 874	2 083
Bénéfice opérationnel net des immeubles	41 717 \$	11 547 \$	17 154 \$	13 283 \$	7 508 \$	12 612 \$	6 302 \$
<i>Quote-part du bénéfice opérationnel net des immeubles</i>	<i>37,8 %</i>	<i>10,5 %</i>	<i>15,6 %</i>	<i>12,1 %</i>	<i>6,8 %</i>	<i>11,5 %</i>	<i>5,7 %</i>

## Semestre clos le 30 juin 2011

	Canada					États-Unis	
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	MN	Autres
Produits	51 702 \$	17 747 \$	25 916 \$	14 694 \$	7 485 \$	8 855 \$	2 746 \$
Charges opérationnelles des immeubles	17 434	6 216	11 452	6 302	2 102	3 520	578
Bénéfice opérationnel net des immeubles	34 268 \$	11 531 \$	14 464 \$	8 392 \$	5 383 \$	5 335 \$	2 168 \$
<i>Quote-part du bénéfice opérationnel net des immeubles</i>	<i>42,0 %</i>	<i>14,1 %</i>	<i>17,8 %</i>	<i>10,3 %</i>	<i>6,6 %</i>	<i>6,5 %</i>	<i>2,7 %</i>

## TAUX D'OCCUPATION DU PORTEFEUILLE

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

### Taux d'occupation par type d'actif

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

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

## Taux d'occupation par région

	% réservé au T2 2012 <sup>1</sup>	T2 2012	T1 2012	T4 2011	T3 2011	T2 2011
Canada :						
Alberta	98,0 %	96,1 %	97,1 %	97,4 %	97,0 %	96,3 %
Colombie-Britannique	94,4 %	93,7 %	90,7 %	90,6 %	96,0 %	96,0 %
Manitoba	96,3 %	94,5 %	96,0 %	97,0 %	96,5 %	97,3 %
Ontario	96,6 %	96,1 %	97,5 %	95,8 %	98,2 %	97,9 %
Saskatchewan	98,9 %	98,3 %	98,0 %	97,7 %	98,0 %	97,1 %
États-Unis :						
Minnesota	91,9 %	89,8 %	89,8 %	90,0 %	89,7 %	90,0 %
Autres	96,8 %	96,6 %	99,2 %	98,9 %	98,9 %	98,7 %
Total du portefeuille	96,0 %	94,6 %	95,0 %	95,1 %	95,7 %	95,6 %

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

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

### Sommaire des renouvellements (en milliers de pi<sup>2</sup>)

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2012	2011	2012	2011
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement	247	277	898	601
Pourcentage d'augmentation du taux de location	3,5 %	5,0 %	0,6 %	4,8 %

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 type d'actif (en milliers de pi<sup>2</sup>)<sup>1, 2</sup>

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux								
% réservé	39,1 %	22,3 %	0,8 %	2,5 %	0,2 %	11,5 %	2,8 %	16,8 %
SLB	399	995	512	710	492	694	3 232	7 502
%	5,3 %	13,3 %	6,8 %	9,5 %	6,6 %	9,3 %	43,1 %	40,3 %
Commerces de détail								
% réservé	61,3 %	7,0 %	4,3 %	0,0 %	0,0 %	34,7 %	0,1 %	13,8 %
SLB	180	400	379	379	441	289	1 708	3 951
%	4,6 %	10,1 %	9,6 %	9,6 %	11,2 %	7,3 %	43,2 %	21,2 %
Immeubles industriels								
% réservé	32,0 %	30,2 %	16,1 %	0,0 %	0,0 %	1,7 %	0,0 %	18,1 %
SLB	368	776	1 401	1 014	1 084	399	1 586	7 184
%	5,1 %	10,8 %	19,5 %	14,1 %	15,1 %	5,5 %	22,1 %	38,5 %
Total du portefeuille								
% réservé	40,5 %	22,3 %	10,7 %	0,9 %	0,1 %	13,5 %	1,4 %	16,7 %
SLB	947	2 171	2 292	2 103	2 018	1 382	6 526	18 637
%	5,1 %	11,6 %	12,3 %	11,3 %	10,8 %	7,4 %	35,1 %	100,0 %

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

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

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

## Loyers en vigueur

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

## Loyers du marché

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

## Loyers du marché et superficie réservée par type d'actif<sup>1, 2</sup>

	2012	2013	2014 et par la suite	Total
<b>Immeubles de bureaux</b>				
Loyers en vigueur	16,50 \$	19,55 \$	17,51 \$	17,74 \$
Loyers du marché	17,14 \$	19,85 \$	19,45 \$	19,38 \$
Variation	3,9 %	1,5 %	11,1 %	9,2 %
Incidence sur les produits <sup>3</sup>	255 \$	299 \$	10 961 \$	11 515 \$
<b>Commerces de détail</b>				
Loyers en vigueur	17,45 \$	20,23 \$	16,91 \$	17,29 \$
Loyers du marché	18,89 \$	22,11 \$	17,83 \$	18,33 \$
Variation	8,3 %	9,3 %	5,4 %	6,1 %
Incidence sur les produits <sup>3</sup>	260 \$	754 \$	2 921 \$	3 935 \$
<b>Immeubles industriels</b>				
Loyers en vigueur	6,45 \$	5,35 \$	7,37 \$	7,08 \$
Loyers du marché	6,80 \$	5,39 \$	7,39 \$	7,12 \$
Variation	5,4 %	0,7 %	0,3 %	0,6 %
Incidence sur les produits <sup>3</sup>	129 \$	28 \$	122 \$	279 \$
<b>Total du portefeuille</b>				
Loyers en vigueur	12,78 \$	14,60 \$	13,49 \$	13,59 \$
Loyers du marché	13,46 \$	15,09 \$	14,46 \$	14,49 \$
Variation	5,3 %	3,4 %	7,3 %	6,6 %
Incidence sur les produits <sup>3</sup>	644 \$	1 081 \$	14 004 \$	15 729 \$

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

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

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



# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

D'après les estimations, les loyers du marché au 30 juin 2012 sont supérieurs de 6,6 % aux loyers en vigueur pour l'ensemble du portefeuille (comparativement à 5,1 % au 31 mars 2012). D'après les estimations, les loyers du marché actuels pour les contrats de location expirant en 2012 sont supérieurs de 5,3 % aux loyers en vigueur, tandis que les loyers du marché pour les contrats de location expirant en 2013 sont supérieurs de 3,4 % aux loyers en vigueur.

## Délais d'expiration des contrats de location par région (en milliers de pi<sup>2</sup>)<sup>1,2</sup>

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018 et par la suite	Total
<b>Alberta</b>								
% réservé	34,0 %	4,5 %	3,0 %	0,0 %	0,1 %	0,5 %	0,0 %	7,1 %
SLB	285	758	648	516	908	328	2 145	5 847
%	4,9 %	13,0 %	11,1 %	8,8 %	15,5 %	5,6 %	36,7 %	31,4 %
<b>Colombie-Britannique</b>								
% réservé	51,9 %	51,8 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	61,1 %	0,0 %	32,0 %
SLB	47	259	194	206	71	167	563	1 700
%	2,8 %	15,2 %	11,4 %	12,1 %	4,2 %	9,8 %	33,1 %	9,1 %
<b>Manitoba</b>								
% réservé	47,0 %	42,4 %	36,4 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,1 %	37,5 %
SLB	371	562	624	525	360	195	726	3 589
%	10,3 %	15,6 %	17,4 %	14,6 %	10,0 %	5,4 %	20,2 %	19,2 %
<b>Ontario</b>								
% réservé	15,5 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	2,1 %
SLB	101	65	348	125	145	63	1 064	1 991
%	5,1 %	3,3 %	17,5 %	6,3 %	7,3 %	3,2 %	53,4 %	10,7 %
<b>Saskatchewan</b>								
% réservé	82,9 %	39,6 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	27,2 %
SLB	70	191	87	67	74	20	459	1 001
%	6,9 %	19,1 %	8,7 %	6,7 %	7,4 %	2,0 %	45,9 %	5,4 %
<b>Minnesota</b>								
% réservé	20,8 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,9 %	0,0 %	3,3 %
SLB	71	325	350	645	460	341	898	3 462
%	2,1 %	9,4 %	10,1 %	18,6 %	13,3 %	9,8 %	26,0 %	18,6 %
<b>États-Unis – Autres</b>								
% réservé	0,0 %	13,1 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	28,5 %	13,4 %	35,7 %
SLB	2	11	41	19	–	268	671	1 047
%	0,1 %	1,1 %	4,0 %	1,7 %	0,0 %	25,6 %	64,1 %	5,6 %
<b>Total du portefeuille</b>								
% réservé	40,5 %	22,3 %	10,7 %	0,9 %	0,1 %	13,5 %	1,4 %	16,7 %
SLB	947	2 171	2 292	2 103	2 018	1 382	6 526	18 637
%	5,1 %	11,6 %	12,3 %	11,3 %	10,8 %	7,4 %	35,1 %	100,0 %

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

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

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

## Loyers du marché et superficie réservée par région<sup>1, 2</sup>

	2012	2013	2014 et par la suite	Total
<b>Alberta</b>				
Loyers en vigueur	16,28 \$	20,96 \$	15,89 \$	16,60 \$
Loyers du marché	17,13 \$	20,88 \$	17,77 \$	18,16 \$
Variation	5,2 %	(0,4) %	11,9 %	9,4 %
Incidence sur les produits <sup>3</sup>	241 \$	(65) \$	8 556 \$	8 732 \$
<b>Colombie-Britannique</b>				
Loyers en vigueur	14,85 \$	17,51 \$	15,54 \$	15,86 \$
Loyers du marché	16,39 \$	19,14 \$	16,10 \$	16,63 \$
Variation	10,4 %	9,3 %	3,5 %	4,8 %
Incidence sur les produits <sup>3</sup>	73 \$	423 \$	662 \$	1 158 \$
<b>Manitoba</b>				
Loyers en vigueur	10,46 \$	7,48 \$	11,81 \$	10,93 \$
Loyers du marché	10,94 \$	8,12 \$	12,47 \$	11,57 \$
Variation	4,6 %	8,6 %	5,6 %	5,9 %
Incidence sur les produits <sup>3</sup>	178 \$	360 \$	1 606 \$	2 144 \$
<b>Ontario</b>				
Loyers en vigueur	12,80 \$	12,92 \$	11,10 \$	11,26 \$
Loyers du marché	14,05 \$	13,42 \$	11,02 \$	11,26 \$
Variation	9,7 %	3,9 %	(0,8) %	0,0 %
Incidence sur les produits <sup>3</sup>	126 \$	32 \$	(155) \$	3 \$
<b>Saskatchewan</b>				
Loyers en vigueur	14,24 \$	18,74 \$	14,44 \$	15,27 \$
Loyers du marché	15,25 \$	20,83 \$	15,22 \$	16,33 \$
Variation	7,2 %	11,1 %	5,5 %	7,0 %
Incidence sur les produits <sup>3</sup>	71 \$	400 \$	558 \$	1 029 \$
<b>Minnesota</b>				
Loyers en vigueur	7,50 \$	7,14 \$	8,45 \$	8,29 \$
Loyers du marché	6,93 \$	6,93 \$	8,57 \$	8,36 \$
Variation	(7,7) %	(3,0) %	1,4 %	0,8 %
Incidence sur les produits <sup>3</sup>	(41) \$	(69) \$	315 \$	205 \$
<b>États-Unis – Autres</b>				
Loyers en vigueur	33,00 \$	27,79 \$	21,20 \$	21,29 \$
Loyers du marché	30,00 \$	27,83 \$	23,67 \$	23,72 \$
Variation	(9,1) %	0,1 %	11,6 %	11,4 %
Incidence sur les produits <sup>3</sup>	(4) \$	– \$	2 462 \$	2 458 \$
<b>Total du portefeuille</b>				
Loyers en vigueur	12,78 \$	14,60 \$	13,49 \$	13,59 \$
Loyers du marché	13,46 \$	15,09 \$	14,46 \$	14,49 \$
Variation	5,3 %	3,4 %	7,3 %	6,6 %
Incidence sur les produits <sup>3</sup>	644 \$	1 081 \$	14 004 \$	15 729 \$

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

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

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

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

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

Les immeubles industriels de Minneapolis représentent 13,3 % du total du portefeuille en termes de SLB. Le taux d'inoccupation direct du marché des immeubles industriels à Minneapolis, tel qu'il a été publié par CBRE, était de 7,2 % au 30 juin 2012, en baisse par rapport au taux de 7,4 % enregistré au 31 mars 2012, pour un taux d'occupation positif net visant une superficie de 556 458 pi<sup>2</sup>. Selon CBRE, il s'agit du huitième trimestre d'affilée au cours duquel un taux d'occupation positif a été constaté pour ce marché. Les taux de location ont légèrement augmenté pour s'établir à 4,59 \$ le pied carré, comparativement à 4,54 \$ le pied carré au 31 mars 2012. Le taux d'occupation de ce segment du portefeuille était de 88,2 % au 30 juin 2012, contre 88,3 % au 31 mars 2012. Artis a signé des baux relativement à 22,8 % des locaux vacants. En 2012, des contrats de location qui représentent une superficie de 63 311 pi<sup>2</sup> seront à renouveler, soit environ 0,3 % de la SLB du portefeuille; 21,7 % de ces contrats ont déjà été renouvelés ou font l'objet de nouvelles ententes de location. Des contrats de location couvrant une superficie de 257 880 pi<sup>2</sup> seront à renouveler en 2013, soit 1,4 % de la SLB du portefeuille.

Les immeubles de bureaux de Calgary représentent 11,9 % du total du portefeuille en termes de SLB. Les immeubles de bureaux d'Artis sont des immeubles de catégorie A, de catégorie B et de catégorie C situés dans le centre-ville, en périphérie de la ville et en banlieue. Le taux d'inoccupation total du marché des immeubles de bureaux de Calgary, tel qu'il a été publié par Avison Young, s'élevait à 4,6 % au 30 juin 2012, par rapport à 4,9 % au 31 mars 2012. On s'attend notamment à ce que les activités de location au centre-ville restent modérées à court terme, ce qui continue à stimuler la demande en périphérie de la ville et en banlieue, où les taux sont beaucoup moins élevés qu'au centre-ville. Au 30 juin 2012, le taux d'occupation des immeubles de bureaux d'Artis à Calgary était de 92,3 %, contre 94,4 % au 31 mars 2012. Artis a signé des baux relativement à 58,7 % des locaux vacants. D'ici la fin de 2012, des contrats de location visant une superficie de 134 566 pi<sup>2</sup> arriveront à échéance, soit 0,7 % de la SLB du portefeuille; 41,0 % de ces contrats ont déjà fait l'objet de réservations. Des contrats de location couvrant une superficie de 457 683 pi<sup>2</sup> viendront à échéance en 2013, soit 2,5 % de la SLB du portefeuille; 5,8 % de ces contrats ont déjà été renouvelés. Des contrats de location couvrant environ 31,0 % de la SLB des immeubles de bureaux de Calgary viendront à échéance en 2018 ou par la suite.

## Délais d'expiration des contrats de location des immeubles de bureaux de Calgary (en milliers de pi<sup>2</sup>)<sup>1,2</sup>

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018 et par la suite	Total <sup>3</sup>
Immeubles de bureaux de Calgary								
% réservé	41,0 %	5,8 %	2,1 %	0,0 %	0,5 %	1,2 %	0,0 %	12,5 %
SLB	134	458	207	180	238	144	693	2 232
Autres immeubles de bureaux								
% réservé	38,1 %	36,3 %	0,0 %	3,4 %	0,0 %	14,3 %	3,5 %	18,7 %
SLB	265	537	305	530	254	550	2 539	5 270

Selon des recherches récentes réalisées par Avison Young, l'état du marché de location des bureaux à Calgary a rapidement évolué au cours des deux dernières années. Cette tendance s'est maintenue au deuxième trimestre de 2012 et a donc favorisé de nouveau une baisse du taux d'inoccupation dans ce marché au cours du dernier trimestre. Le taux d'inoccupation est en baisse depuis deux ans (se situant à 4,6 % pour l'ensemble de la ville et à 3,2 % pour le centre-ville). Ce marché a en outre connu des locations records. Les loyers du marché présentés dans le tableau ci-dessous reflètent les estimations de la direction concernant les taux de location actuels et ils ne tiennent pas compte de l'incidence de l'inflation ni des périodes où il est prévu que la demande ou l'inflation des loyers sur le marché sera plus élevée (ou plus basse) que la normale en raison de conditions de marché particulières.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

## Loyers du marché et superficie réservée des immeubles de bureaux de Calgary<sup>1, 2</sup>

	2012	2013	2014 et par la suite	Total
<b>Immeubles de bureaux de Calgary</b>				
Loyers en vigueur	19,54 \$	24,45 \$	19,44 \$	20,56 \$
Loyers du marché	19,66 \$	23,45 \$	23,57 \$	23,29 \$
Variation	0,6 %	(4,1) %	21,3 %	13,3 %
Incidence sur les produits <sup>4</sup>	17 \$	(459) \$	6 040 \$	5 598 \$
<b>Autres immeubles de bureaux</b>				
Loyers en vigueur	14,96 \$	15,36 \$	16,83 \$	16,57 \$
Loyers du marché	15,86 \$	16,78 \$	18,01 \$	17,76 \$
Variation	6,0 %	9,2 %	7,0 %	7,2 %
Incidence sur les produits <sup>4</sup>	238 \$	758 \$	4 921 \$	5 917 \$

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

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

3. Le total tient compte des locaux inoccupés et des baux au mois.

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

Les immeubles industriels de Winnipeg représentent 9,6 % du portefeuille d'Artis en termes de SLB. Le taux d'inoccupation du marché des immeubles industriels à Winnipeg, tel qu'il a été publié par CBRE, était d'environ 3,5 % au 30 juin 2012, soit le même taux que celui enregistré au 31 mars 2012, et représentait une fois de plus le taux d'inoccupation du marché des immeubles industriels le moins élevé au pays. Le taux de location moyen net se situe à 6,38 \$ le pied carré, une augmentation par rapport à 6,32 \$ le pied carré au trimestre précédent. Le taux d'occupation de ce segment du portefeuille était de 91,8 % au 30 juin 2012, contre 95,0 % au 31 mars 2012. Au total, Artis a signé des baux relativement à 43,6 % des locaux vacants. En 2012, une superficie de 192 112 pi<sup>2</sup> pourra être relouée, soit environ 1,0 % de la SLB du portefeuille; 42,3 % de ces contrats ont déjà été renouvelés ou font l'objet de nouvelles ententes de location. Des contrats de location couvrant une superficie de 360 811 pi<sup>2</sup> seront à renouveler en 2013, soit 1,9 % de la SLB du portefeuille.

## CHARGES D'INTÉRÊTS

Les charges d'intérêts de la période se rapportent aux emprunts hypothécaires et à d'autres emprunts garantis par les immeubles de placement, ainsi qu'aux débetures convertibles en circulation. Les charges d'intérêts d'un montant de 23 104 \$ (44 809 \$ depuis le début de l'exercice) ont augmenté au cours du deuxième trimestre de 2012 de 4 116 \$ (9 146 \$ depuis le début de l'exercice) par rapport au deuxième trimestre de 2011, principalement en raison du financement hypothécaire additionnel obtenu dans le cadre des acquisitions réalisées en 2011 et en 2012. Les coûts de financement liés aux emprunts hypothécaires et aux autres emprunts sont portés en réduction de la dette connexe et amortis selon la méthode du taux d'intérêt effectif sur la durée prévue de la dette.

Le taux d'intérêt effectif moyen pondéré de la FPI sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis par les immeubles au 30 juin 2012 était de 4,58 %, comparativement à 4,79 % au 31 décembre 2011. Le taux d'intérêt nominal moyen pondéré au 30 juin 2012 se chiffrait à 4,40 %, contre 4,61 % au 31 décembre 2011.

Les débetures convertibles sont comptabilisées comme un passif financier, à la juste valeur. Artis a comptabilisé des charges d'intérêts de 2 876 \$ (6 160 \$ depuis le début de l'exercice) sur la valeur nominale des débetures en circulation au cours du deuxième trimestre de 2012, contre 3 119 \$ (5 305 \$ depuis le début de l'exercice) au cours du deuxième trimestre de 2011.

Pour le trimestre clos le 30 juin 2012, le ratio de couverture des intérêts de la FPI, qui s'entend du total des produits moins les charges opérationnelles des immeubles et les charges du siège social divisé par les charges d'intérêts, correspond à 2,38 fois (2,35 fois depuis le début de l'exercice).

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

## CHARGES DU SIÈGE SOCIAL

	Trimestres clos les		Semestres clos les	
	30 juin	30 juin	30 juin	30 juin
	2012	2011	2012	2011
Frais comptables, frais juridiques et frais de consultation	442 \$	288 \$	847 \$	564 \$
Frais de services-conseils	–	1 419	–	2 724
Frais de société ouverte	304	267	609	468
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts	931	114	2 443	467
	589	–	1 243	–
Amortissement	88	28	176	57
Frais généraux et d'administration	703	457	1 187	806
<b>Total des charges du siège social</b>	<b>3 057 \$</b>	<b>2 573 \$</b>	<b>6 505 \$</b>	<b>5 086 \$</b>

Au cours du deuxième trimestre de 2012, les charges du siège social se sont élevées à 3 057 \$ (6 505 \$ depuis le début de l'exercice), ou 3,5 % (3,8 % depuis le début de l'exercice) des produits bruts, contre 2 573 \$ (5 086 \$ depuis le début de l'exercice), ou 3,9 % (3,9 % depuis le début de l'exercice) des produits bruts, au deuxième trimestre de 2011. Il n'y a pas eu de frais de services-conseils en 2012 en raison de la résiliation de la convention de gestion d'actifs avec Marwest Realty. Étant donné que la fonction de gestion des actifs a désormais été internalisée, la FPI a passé en charges les salaires et les avantages de la FPI, qui s'élèvent à 589 \$ (1 243 \$ depuis le début de l'exercice).

La charge de rémunération fondée sur des parts comptabilisée au deuxième trimestre de 2012 s'élevait à 931 \$ (2 443 \$ depuis le début de l'exercice), contre 114 \$ (467 \$ depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2011. En ce qui concerne la rémunération fondée sur des parts, un passif est comptabilisé et évalué initialement à la juste valeur. Le passif est réévalué à la juste valeur à chaque date de clôture et à chaque date de règlement. Toute variation de la juste valeur du passif est comptabilisée comme une charge pour la période. Une augmentation de la valeur des parts de la FPI, conjuguée aux options supplémentaires attribuées en 2011 et en 2012, a fait monter la charge de rémunération fondée sur des parts pour la période.

## (PROFIT) PERTE DE CHANGE

En 2012, la FPI détenait de la trésorerie, des dépôts et des débentures de série G libellés en dollars américains. Ces actifs et ces passifs sont convertis en dollars canadiens au taux de change en vigueur à la date du bilan. Ceci a donné lieu à une perte de change de 2 777 \$ (2 123 \$ depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2012, contre un profit de 2 025 \$ (1 922 \$ depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2011.

## CHARGE D'IMPÔT SUR LE RÉSULTAT

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

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

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

---

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

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

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

## COÛTS DE TRANSACTION

Au cours du deuxième trimestre de 2012, des coûts de transaction de 1 698 \$ (3 013 \$ depuis le début de l'exercice) ont été comptabilisés en charges, contre 9 122 \$ (10 328 \$ depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2011. Au cours du deuxième trimestre de 2011, la FPI a émis de nouvelles débentures de série G et passé en charges des coûts de transaction de 3 633 \$ relativement à cette émission. Le reste des coûts de transaction est principalement lié à l'acquisition d'immeubles de placement.

## PERTE SUR INSTRUMENTS FINANCIERS

Au deuxième trimestre de 2012, la FPI a comptabilisé un profit latent de 673 \$ (perte de 10 032 \$ depuis le début de l'exercice) sur les débentures convertibles, contre un profit latent de 772 \$ (perte de 4 201 \$ depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2011.

La FPI a conclu plusieurs swaps de taux d'intérêt pour fixer efficacement les taux d'intérêt d'une tranche de la dette à taux variable. La FPI a comptabilisé une perte latente sur l'ajustement de la juste valeur des swaps de taux d'intérêt en cours de 1 931 \$ (323 \$ depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2012, contre une perte latente de 1 576 \$ (421 \$ depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2011. La FPI prévoit maintenir ces emprunts hypothécaires et ces swaps de taux d'intérêt jusqu'à leur échéance.

Au deuxième trimestre de 2012, la FPI a conclu un swap visant l'échange d'un montant de 50 000 \$ contre des fonds libellés en dollars américains et a comptabilisé un profit latent sur l'ajustement de la juste valeur du swap de 237 \$.

## PROFIT LATENT LIÉ À LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement d'une période à l'autre sont comptabilisées dans le compte de résultat à titre de profits ou de pertes liés à la juste valeur. La juste valeur des immeubles de placement est déterminée selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie et la méthode de l'inscription globale à l'actif, qui constituent des méthodes d'évaluation généralement reconnues. Les évaluations externes sont effectuées tous les trimestres par rotation sur un cycle de quatre ans. Au deuxième trimestre de 2012, le profit lié à la juste valeur des immeubles de placement s'est établi à 51 990 \$ (108 861 \$ depuis le début de l'exercice), contre 47 975 \$ (164 135 \$ depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2011. Les variations de la juste valeur des immeubles de placement découlent des variations du bénéfice projeté et des projections des flux de trésorerie en lien avec ces immeubles ainsi que de variations des taux d'inscription à l'actif et d'actualisation appliqués. La taille et la composition du portefeuille au deuxième trimestre de 2012 ont varié considérablement par rapport au deuxième trimestre de 2011. Une compression du taux d'inscription à l'actif et des hausses de loyers du marché prévus dans plusieurs segments composant le portefeuille ont été enregistrées au cours de 2011 et de 2012 et ont contribué à l'augmentation de la juste valeur.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

## AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL

Les autres éléments du résultat global comprennent un profit de change latent de 5 270 \$ (profit de 2 170 \$ depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2012, contre une perte de 2 278 \$ (perte de 4 347 \$ depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2011. Les profits et les pertes de change sont liés à l'investissement net de la FPI dans ses établissements à l'étranger situés aux États-Unis.

## DISTRIBUTIONS

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

	<b>Trimestre clos le 30 juin 2012</b>	<b>Semestre clos le 30 juin 2012</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2011</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2010</b>
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	25 912 \$	56 802 \$	76 494 \$	24 187 \$
Bénéfice net	78 320 \$	154 076 \$	321 289 \$	33 224 \$
Distributions déclarées <sup>1</sup>	28 842 \$	55 056 \$	87 183 \$	46 503 \$
Excédent (insuffisance) des flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles par rapport aux distributions déclarées	(2 930) \$	1 746 \$	(10 689) \$	(22 316) \$
Excédent (insuffisance) du bénéfice net par rapport aux distributions déclarées	49 478 \$	99 020 \$	234 106 \$	(13 279) \$

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

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

## FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS

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

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

en milliers, sauf les montants par part	Trimestres clos les		Semestres clos les	
	2012	2011	2012	2011
		30 juin		30 juin
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	25 912 \$	8 006 \$	56 802 \$	27 616 \$
Ajouter (déduire) :				
Amortissement des biens et du matériel	(88)	(28)	(176)	(57)
Amortissement d'emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	314	193	603	331
Ajustement des loyers de façon linéaire	1 550	1 379	2 824	2 527
Perte latente sur les titres de capitaux propres	–	(1 204)	–	(1 697)
Perte de change réalisée	1 134	792	1 301	823
Perte de change latente liée aux opérations aux États-Unis	(1 487)	(2 641)	(1 473)	(1 484)
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts	(931)	(114)	(2 443)	(467)
Accroissement des coûts de financement compris dans les charges d'intérêts	(616)	(462)	(1 235)	(848)
Charge au titre du régime à prestations définies	(215)	–	(431)	–
Coûts de transaction liés aux acquisitions	1 698	5 489	2 671	6 695
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail	2 646	1 572	4 188	4 129
Variation des éléments sans effet de trésorerie liés aux opérations	3 412	5 135	246	2 024
Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période	33 329 \$	18 117 \$	62 877 \$	39 592 \$
Réintégrer :				
Coûts de transaction <sup>1</sup>	–	3 633	342	3 633
Charge d'impôt exigible	–	871	–	797
Perte sur les titres de capitaux propres	–	154	–	347
Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période après ajustements	33 329 \$	22 775 \$	63 219 \$	44 369 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part				
De base	0,32 \$	0,24 \$	0,63 \$	0,52 \$
Dilués	0,31 \$	0,24 \$	0,62 \$	0,51 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part après ajustements				
De base	0,32 \$	0,30 \$	0,63 \$	0,58 \$
Dilués	0,31 \$	0,29 \$	0,62 \$	0,57 \$
Nombre moyen pondéré de parts				
De base <sup>2</sup>	105 468	76 173	99 563	75 899
Dilués <sup>2</sup>	116 631	83 929	110 726	83 573

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

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



# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

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

## Rapprochement des parts diluées

	Trimestres clos les 30 juin	
	2012	2011
Parts de base	105 468	76 173
Ajouter :		
Options <sup>1</sup>	–	82
Déventures <sup>1</sup>	11 163	7 674
<b>Parts diluées</b>	<b>116 631</b>	<b>83 929</b>

## Rapprochement des flux de trésorerie liés aux opérations dilués

	Trimestres clos les 30 juin	
	2012	2011
Flux de trésorerie liés aux opérations	33 329 \$	18 117 \$
Ajouter :		
Options <sup>1</sup>	–	(31)
Déventures <sup>1</sup>	2 776	1 702
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations dilués</b>	<b>36 105 \$</b>	<b>19 788 \$</b>

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

## Rapprochement des parts diluées

	Semestres clos les 30 juin	
	2012	2011
Parts de base	99 563	75 899
Ajouter :		
Options <sup>1</sup>	–	–
Déventures <sup>1</sup>	11 163	7 674
<b>Parts diluées</b>	<b>110 726</b>	<b>83 573</b>

## Rapprochement des flux de trésorerie liés aux opérations dilués

	Semestres clos les 30 juin	
	2012	2011
Flux de trésorerie liés aux opérations	62 877 \$	39 592 \$
Ajouter :		
Options <sup>1</sup>	–	–
Déventures <sup>1</sup>	5 541	3 386
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations dilués</b>	<b>68 418 \$</b>	<b>42 978 \$</b>

1. Les déventures de toutes les séries ont eu un effet dilutif en 2012 et les séries D, E et F ont eu un effet dilutif en 2011.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

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

	Trimestres clos les		Semestres clos les	
	2012	2011	2012	2011
Bénéfice pour la période	78 320 \$	59 024 \$	154 076 \$	191 045 \$
Ajouter l'amortissement des éléments suivants :				
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par le biais des produits	1 425	1 094	2 750	2 114
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Profit à la cession d'immeubles de placement	–	–	–	(255)
Charge d'impôt différé	–	1 790	–	1 741
Profit latent lié à la juste valeur des immeubles de placement	(51 990)	(47 975)	(108 861)	(164 135)
(Profit) perte de change	2 777	(2 025)	2 123	(1 922)
Coûts de transaction liés aux acquisitions	1 698	5 489	2 671	6 695
Perte latente sur instruments financiers	1 099	720	10 118	4 309
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période</b>	<b>33 329 \$</b>	<b>18 117 \$</b>	<b>62 877 \$</b>	<b>39 592 \$</b>
Réintégrer :				
Coûts de transaction <sup>1</sup>	–	3 633	342	3 633
Charge d'impôt exigible	–	871	–	797
Perte sur les titres de capitaux propres	–	154	–	347
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période après ajustements</b>	<b>33 329 \$</b>	<b>22 775 \$</b>	<b>63 219 \$</b>	<b>44 369 \$</b>

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

Au deuxième trimestre de 2012, les flux de trésorerie liés aux opérations ont augmenté de 15 212 \$ (23 285 \$ depuis le début de l'exercice), ou 84,0 % (58,8 % depuis le début de l'exercice), par rapport au deuxième trimestre de 2011. Cette augmentation est surtout attribuable aux acquisitions réalisées en 2011 et en 2012. Les flux de trésorerie liés aux opérations de base par part se sont accrus de 0,08 \$ (0,11 \$ depuis le début de l'exercice), ou 33,3 % (21,2 % depuis le début de l'exercice), par rapport au deuxième trimestre de 2011. Sur une base diluée, les flux de trésorerie liés aux opérations par part ont augmenté de 0,07 \$ (0,11 \$ depuis le début de l'exercice), ou 29,2 % (21,6 % depuis le début de l'exercice), par rapport au deuxième trimestre de 2011.

En 2011, la FPI a converti sa filiale américaine en fiducie de placement immobilier aux fins de l'imposition sur le revenu aux États-Unis. La charge d'impôt exigible comptabilisée pour les trois premiers trimestres de 2011 a été reprise au quatrième trimestre de 2011. La charge d'impôt exigible n'est pas entrée dans le calcul des flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements. Au deuxième trimestre de 2012, les flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements ont augmenté de 10 554 \$ (18 850 \$ depuis le début de l'exercice), ou 46,3 % (42,5 % depuis le début de l'exercice), par rapport deuxième trimestre de 2011. Les flux de trésorerie liés aux opérations par part de base après ajustements ont augmenté de 0,02 \$ (0,05 \$ depuis le début de l'exercice), ou 6,7 % (8,6 % depuis le début de l'exercice). Les flux de trésorerie liés aux opérations par part dilués après ajustements ont augmenté de 0,02 \$ (0,05 \$ depuis le début de l'exercice), ou 6,9 % (8,8 % depuis le début de l'exercice).

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

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

## ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE

### ACTIF

	30 juin 2012	31 décembre 2011	Augmentation (diminution)
Actifs non courants :			
Immeubles de placement et immeubles de placement en cours de construction	3 745 802 \$	3 024 067 \$	721 735 \$
Autres actifs non courants	23 475	24 063	(588)
Actifs courants :			
Trésorerie, équivalents de trésorerie et trésorerie détenue en fiducie	54 788	95 133	(40 345)
Autres actifs courants	37 986	24 325	13 661
	3 862 051 \$	3 167 588 \$	694 463 \$

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

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

	Immeubles de placement	Immeubles de placement en cours de construction	Total
Solde au 31 décembre 2011	3 003 604 \$	20 463 \$	3 024 067 \$
Ajouts :			
Acquisitions	113 069	246	113 315
Dépenses d'investissement	917	5 350	6 267
Frais de location	781	-	781
Reclassement des immeubles de placement en cours de construction	15 641	(15 641)	-
Perte de change	(7 705)	(56)	(7 761)
Ajustement de loyers de façon linéaire	1 274	-	1 274
Variation nette des mesures incitatives à la prise à bail	217	-	217
Profit latent lié à la juste valeur	56 405	466	56 871
Solde au 31 mars 2012	3 184 203	10 828	3 195 031
Ajouts :			
Acquisitions	478 583	-	478 583
Dépenses d'investissement	3 312	2 357	5 669
Frais de location	1 396	-	1 396
Reclassement des immeubles de placement en cours de construction	4 226	(4 226)	-
Profit de change	10 360	2	10 362
Ajustement de loyers de façon linéaire	1 550	-	1 550
Variation nette des mesures incitatives à la prise à bail	1 221	-	1 221
Profit latent lié à la juste valeur	51 920	70	51 990
Solde au 30 juin 2012	3 736 771 \$	9 031 \$	3 745 802 \$

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

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

Immeuble	Emplacement	SLB	Date d'acquisition	Type
Westbank Hub Centre North <sup>1</sup>	West Kelowna, C.-B.	251 100	16 avril 2012	Commerce de détail
Linden Ridge Shopping Centre	Winnipeg, Manitoba	100 875	23 avril 2012	Commerce de détail
Trimac House	Calgary, Alberta	238 087	30 avril 2012	Immeuble de bureaux
Crowfoot Corner	Calgary, Alberta	51 048	30 avril 2012	Commerce de détail
Max At Kierland	Scottsdale, AZ	258 312	25 mai 2012	Immeuble de bureaux
Portefeuille d'immeubles de bureaux LaSalle <sup>2</sup>	Calgary, Alberta	495 621	11 juin 2012	Immeuble de bureaux
Whistler Hilton Retail Plaza <sup>3</sup>	Whistler, C.-B.	32 130	14 juin 2012	Commerce de détail

1. La FPI a acquis une participation additionnelle de 25 % dans cet immeuble, à l'exclusion d'une partie en cours d'aménagement.

2. Le portefeuille d'immeubles de bureaux LaSalle comprend quatre immeubles de bureaux.

3. La FPI a acquis une participation de 85 % dans cet immeuble.

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

	Trimestres clos les		Semestres clos les	
	2012	30 juin 2011	2012	30 juin 2011
Contrepartie en trésorerie	255 605 \$	131 892 \$	301 771 \$	190 144 \$
Contrepartie éventuelle	200	–	200	–
Dette à long terme, y compris les emprunts hypothécaires acquis supérieurs et inférieurs au marché, déduction faite des coûts de financement	222 778	174 654	289 927	249 617
Immeubles de placement et immeubles de placement en cours de construction	478 583 \$	306 546 \$	591 898 \$	439 761 \$

Les immeubles de placement comprennent certaines dépenses d'investissement visant à soutenir les améliorations apportées aux bâtiments qui ne sont rattachées à aucun contrat de location ni à aucune tenure à bail spécifique. Les dépenses d'investissement, y compris les améliorations locatives, ont totalisé 5 669 \$ (11 936 \$ depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2012, contre 4 528 \$ (9 072 \$ depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2011. Au cours du deuxième trimestre de 2012, des dépenses d'investissement de 4 272 \$ ont été engagées principalement dans la construction de nouveaux bâtiments dans un centre de commerces de détail et un immeuble de bureaux, dans les deux cas à Winnipeg, au Manitoba, ainsi que d'un nouvel immeuble industriel à Edmonton, en Alberta. Les 1 397 \$ restants au titre des dépenses d'investissement concernent principalement un projet de modernisation d'ascenseurs, le remplacement de chauffe-eau ainsi que le remplacement de toitures. Une tranche d'environ 1 157 \$ de ces dépenses d'investissement est recouvrable auprès des locataires au cours de périodes futures.

Au deuxième trimestre de 2012, Artis a engagé, au titre de mesures incitatives à la prise à bail et des frais de location, des frais de 4 042 \$ (6 365 \$ depuis le début de l'exercice), contre 2 559 \$ (6 498 \$ depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2011. Les mesures incitatives à la prise à bail comprennent les coûts engagés pour apporter des améliorations locatives dont bénéficie principalement le locataire, ainsi que des montants alloués aux locataires. Les frais de location représentent essentiellement des commissions versées à des courtiers.

	Trimestres clos les		Semestres clos les	
	2012	30 juin 2011	2012	30 juin 2011
Mesures incitatives à la prise à bail	2 646 \$	1 572 \$	4 188 \$	4 129 \$
Commissions de renouvellement des baux	1 396	987	2 177	2 369
Total	4 042 \$	2 559 \$	6 365 \$	6 498 \$

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

La construction d'un nouveau type de Shoppers Drug Mart sur un site existant du portefeuille d'immeubles de commerces de détail à Winnipeg, au Manitoba, a été achevée au deuxième trimestre de 2012, ce qui a donné lieu à son reclassement de la catégorie des immeubles de placement en cours de construction à celle des immeubles de placement.

Au deuxième trimestre de 2012, le profit de change sur les immeubles de placement s'est établi à 10 362 \$ (2 601 \$ depuis le début de l'exercice) en raison d'une fluctuation du taux de change du dollar américain par rapport au dollar canadien en fin de période, lequel est passé de 0,9991 au 31 mars 2012 à 1,0191 au 30 juin 2012.

Au cours du deuxième trimestre de 2012, la FPI a enregistré un profit lié à la juste valeur des immeubles de placement de 51 990 \$ (108 861 \$ depuis le début de l'exercice), le taux d'inscription à l'actif moyen pondéré ayant diminué pour passer de 6,89 % au 31 décembre 2011 à 6,68 % au 30 juin 2012. L'augmentation de la juste valeur est essentiellement attribuable à des hausses de loyers du marché prévus dans plusieurs segments composant le portefeuille, plus particulièrement le segment des immeubles de bureaux à Calgary et le segment des immeubles de commerces de détail à Fort McMurray, ainsi qu'à une compression du taux d'inscription à l'actif dans le segment des immeubles de bureaux à Toronto, à Calgary et à Winnipeg, et le segment des immeubles industriels à Calgary.

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

	30 juin 2012			31 décembre 2011		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Immeubles de bureaux						
États-Unis	8,25 %	6,75 %	7,29 %	8,50 %	7,00 %	7,67 %
Canada	8,00 %	5,50 %	6,41 %	9,00 %	5,50 %	6,71 %
Total des immeubles de bureaux	8,25 %	5,50 %	6,58 %	9,00 %	5,50 %	6,86 %
Immeubles industriels						
États-Unis	8,00 %	6,75 %	7,14 %	9,00 %	7,00 %	7,47 %
Canada	8,00 %	6,25 %	6,87 %	9,00 %	6,00 %	7,03 %
Total des immeubles industriels	8,00 %	6,25 %	6,94 %	9,00 %	6,00 %	7,14 %
Commerces de détail						
États-Unis	8,00 %	6,50 %	7,34 %	8,50 %	6,50 %	7,58 %
Canada	7,50 %	6,00 %	6,68 %	8,00 %	5,50 %	6,71 %
Total des commerces de détail	8,00 %	6,00 %	6,71 %	8,50 %	5,50 %	6,74 %
Total						
Portefeuille aux États-Unis	8,25 %	6,50 %	7,25 %	9,00 %	6,50 %	7,59 %
Portefeuille au Canada	8,00 %	5,50 %	6,57 %	9,00 %	5,50 %	6,77 %
Total du portefeuille	8,25 %	5,50 %	6,68 %	9,00 %	5,50 %	6,89 %

## Billets à recevoir :

Parallèlement à l'acquisition de la TransAlta Place en 2007, la FPI a acquis un billet à recevoir d'un montant de 31 000 \$. Le billet porte intérêt au taux de 5,89 % par an et est remboursable en divers versements mensuels du capital et des intérêts. Le billet est transférable au gré de la FPI et vient à échéance en mai 2023. La FPI a également un billet à recevoir découlant de la cession d'immeubles de placement. Le solde impayé de tous les billets à recevoir s'élevait à 24 717 \$ au 30 juin 2012, comparativement à 25 437 \$ au 31 décembre 2011.

## Trésorerie et équivalents de trésorerie :

Au 30 juin 2012, la trésorerie et les équivalents de trésorerie de la FPI se chiffraient à 52 301 \$, contre 94 094 \$ au 31 décembre 2011. Il est prévu que le solde sera investi dans des immeubles de placement au cours des périodes à venir, utilisé aux fins du fonds de roulement ou appliqué au remboursement de la dette. La totalité de la trésorerie et des équivalents de trésorerie de la FPI est détenue dans des comptes courants ou des certificats de dépôt garantis par la banque.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

## PASSIF

	30 juin 2012	31 décembre 2011	Augmentation (diminution)
Passifs non courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 681 215 \$	1 428 334 \$	252 881 \$
Débetures convertibles	202 057	235 746	(33 689)
Autres passifs non courants	509	78	431
Passifs courants :			
Partie à court terme des emprunts hypothécaires et des emprunts à payer	194 900	139 065	55 835
Dettes bancaires	25 000	37 900	(12 900)
Autres passifs courants	69 015	56 650	12 365
	<b>2 172 696 \$</b>	<b>1 897 773 \$</b>	<b>274 923 \$</b>

La dette à long terme comprend les emprunts hypothécaires et les autres emprunts relatifs aux immeubles, ainsi que la valeur comptable des débetures convertibles émises par la FPI. Les débetures convertibles sont comptabilisées comme un passif, à la juste valeur.

Aux termes de la déclaration de fiducie de la FPI, le ratio d'endettement total de la FPI (à l'exclusion de l'endettement lié aux débetures convertibles) ne peut excéder 70 % de la valeur comptable brute. La valeur comptable brute correspond à la valeur comptable nette consolidée des actifs consolidés de la FPI, majorée du montant de l'amortissement cumulé des biens et du matériel, tels qu'ils sont présentés au bilan et dans les notes annexes.

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

Le ratio des emprunts hypothécaires, autres emprunts et dette bancaire à la valeur comptable brute d'Artis s'établissait à 49,2 % au 30 juin 2012, comparativement à 50,7 % au 31 décembre 2011.

	30 juin 2012	31 décembre 2011
Valeur comptable brute	3 862 580 \$	3 167 941 \$
Emprunts hypothécaires, autres emprunts et dette bancaire	1 901 115	1 605 299
Ratio des emprunts hypothécaires, autres emprunts et dette bancaire à la valeur comptable brute	49,2 %	50,7 %
Passif lié aux actions privilégiées	78 \$	78 \$
Valeur comptable des débetures convertibles	202 057	235 746
Total de la dette à long terme et de la dette bancaire	2 103 250	1 841 123
Ratio total de la dette à long terme et de la dette bancaire à la valeur comptable brute	54,5 %	58,1 %

La politique interne de la FPI consiste à maintenir un ratio de la dette totale sur la valeur comptable brute de 70 % ou moins. Après le 30 juin 2012, la FPI a émis des parts privilégiées. Les fiduciaires ont approuvé une ligne directrice stipulant qu'aux fins de conformité à cette politique, les parts privilégiées seront ajoutées à la composante passif prise en compte dans le calcul.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

## Emprunts hypothécaires et emprunts à payer :

Artis finance ses acquisitions en partie par la souscription ou la prise en charge d'emprunts hypothécaires. Par conséquent, la quasi-totalité des immeubles de placement de la FPI a été donnée en garantie aux termes de conventions d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts. Au deuxième trimestre de 2012, des remboursements sur le capital de 9 438 \$ (18 379 \$ depuis le début de l'exercice) ont été effectués, contre 6 809 \$ (13 117 \$ depuis le début de l'exercice) au deuxième trimestre de 2011.

Au deuxième trimestre de 2012, la dette à long terme, y compris les emprunts hypothécaires acquis supérieurs et inférieurs au marché, déduction faite des coûts de financement, contractée à l'acquisition d'immeubles de placement s'est établie à 222 778 \$ (289 927 \$ depuis le début de l'exercice). Artis a également obtenu deux emprunts hypothécaires de 24 115 \$ liés à des immeubles qui n'étaient pas grevés de charges auparavant, et a refinancé à la hausse un immeuble de bureaux pour un montant de 8 192 \$.

Au 30 juin 2012, la FPI avait une dette à taux variable de 405 050 \$, qui comprend le solde impayé de la dette bancaire (386 388 \$ au 31 décembre 2011). Au 30 juin 2012, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux lié à une tranche de 98 754 \$ de la dette à taux variable (65 061 \$ au 31 décembre 2011). La tranche de la dette à taux variable qui n'est pas couverte par les swaps de taux d'intérêt représente un montant de 306 296 \$, ou 14,6 %, du total de la dette. Le montant de la dette à taux variable qui n'est pas couvert par des swaps de taux d'intérêt sur les immeubles aux États-Unis se chiffre à 253 202 \$. La direction estime que la probabilité que les taux d'intérêt augmentent à court terme aux États-Unis est faible et que des swaps de taux d'intérêt peuvent être conclus en tout temps à l'égard de ces emprunts.

La durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance était de 4,6 ans au 30 juin 2012, contre 4,0 ans au 31 décembre 2011.

## Débtures convertibles :

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

				30 juin 2012		31 décembre 2011	
	Émission	Échéance	Taux d'intérêt nominal	Valeur comptable	Valeur nominale	Valeur comptable	Valeur nominale
Série C	4 mai 2006	31 mai 2013	6,25 %	– \$	– \$	30 593 \$	29 920 \$
Série D	30 nov. 2007	30 nov. 2014	5,00 %	17 388	17 000	17 230	17 000
Série E	9 juill. 2009	30 juin 2014	7,50 %	–	–	14 093	9 333
Série F	22 avr. 2010	30 juin 2020	6,00 %	94 002	86 240	87 932	86 250
Série G	21 avr. 2011	30 juin 2018	5,75 %	90 667	89 681	85 898	89 496
				202 057 \$	192 921 \$	235 746 \$	231 999 \$

La valeur comptable des débtures convertibles a diminué de 33 689 \$ depuis le 31 décembre 2011. Cette diminution résulte principalement de la conversion de débtures convertibles de série E et du remboursement anticipé des débtures convertibles de série C et de série E, contrebalancés par une augmentation nette de la juste valeur des débtures.

## Autres passifs et dette bancaire :

Les autres passifs comprennent des dépôts de garantie donnés par des locataires, des loyers payés d'avance au 30 juin 2012, des créanciers et des charges à payer, ainsi que des distributions d'un montant de 9 878 \$ à payer aux porteurs de parts au 30 juin 2012, ces distributions ayant été versées le 13 juillet 2012. Au 30 juin 2012, la dette bancaire de 25 000 \$ a trait au solde prélevé sur la facilité de crédit à terme renouvelable de la FPI. Les montants prélevés sur la facilité de crédit portent intérêt à un taux variable correspondant au taux des acceptations bancaires en dollars canadiens à 30 jours, majoré de 3,30 % par an.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

## CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres ont augmenté globalement de 419 540 \$ entre le 30 juin 2012 et le 31 décembre 2011. Cette augmentation découle de l'émission de parts pour un montant de 304 486 \$, de la conversion de débetures pour un montant de 13 864 \$, d'un bénéfice de 154 076 \$ pour la période, ainsi que d'autres éléments du bénéfice global de 2 170 \$ pour la période. Cette augmentation a été contrebalancée par des distributions de 55 056 \$ versées aux porteurs de parts.

## SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT

Au deuxième trimestre de 2012, Artis a généré des flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles de 25 912 \$ (56 802 \$ depuis le début de l'exercice). Les flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles ont contribué au financement de distributions aux porteurs de parts de 28 112 \$ (53 177 \$ depuis le début de l'exercice) et ont été utilisés pour les remboursements sur le capital d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts de 9 438 \$ (18 379 \$ depuis le début de l'exercice).

Un montant en trésorerie de 9 711 \$ (18 301 \$ depuis le début de l'exercice) a été affecté aux améliorations aux bâtiments, à des mesures incitatives à la prise à bail et à des frais de location au deuxième trimestre de 2012.

Au 30 juin 2012, Artis disposait de 52 301 \$ 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.

Artis dispose d'une facilité de crédit à terme renouvelable de 60 000 \$ pouvant servir à financer les acquisitions d'immeubles de bureaux, de commerces de détail et d'immeubles industriels. Une tranche de 5 000 \$ de la facilité de crédit pourrait servir aux fins générales de l'entreprise. La facilité de crédit arrive à échéance le 28 septembre 2012. Au 30 juin 2012, la FPI avait prélevé un montant de 25 000 \$ sur la facilité de crédit.

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

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

## OBLIGATIONS CONTRACTUELLES

	Total	Moins de 1 an	De 1 an à 3 ans	De 4 ans à 5 ans	Après 5 ans
Créditeurs et autres passifs	46 550 \$	46 550 \$	– \$	– \$	– \$
Emprunts hypothécaires, autres emprunts et dette bancaire	1 903 856	220 898	565 052	609 355	508 551
Débetures convertibles <sup>1</sup>	192 921	–	17 000	–	175 921
<b>Total</b>	<b>2 143 327 \$</b>	<b>267 448 \$</b>	<b>582 052 \$</b>	<b>609 355 \$</b>	<b>684 472 \$</b>

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

Au 30 juin 2012, les obligations échéant à moins de un an comprenaient des créditeurs et autres passifs de 46 550 \$, une dette bancaire de 25 000 \$, des emprunts hypothécaires de 150 658 \$ et des remboursements sur le capital d'emprunts hypothécaires de 45 240 \$.



# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

## SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES

en milliers de dollars, sauf les  
montants par part

	T2 12	T1 12	T4 11	T3 11	T2 11	T1 11	T4 10	T3 10
Produits	86 835 \$	82 132 \$	82 940 \$	78 427 \$	65 887 \$	63 258 \$	55 924 \$	46 184 \$
Charges opérationnelles des immeubles	29 454	29 290	30 779	29 316	23 358	24 246	21 253	16 256
Bénéfice opérationnel net des immeubles	57 381	52 842	52 161	49 111	42 529	39 012	34 671	29 928
Produits d'intérêts	684	876	517	599	714	750	914	668
	58 065	53 718	52 678	49 710	43 243	39 762	35 585	30 596
Charges (produits) :								
Intérêts	23 104	21 705	21 943	21 336	18 988	16 675	15 617	14 443
Siège social	3 057	3 448	3 306	2 663	2 573	2 513	1 983	2 536
(Profit) perte de change	2 777	(654)	(1 941)	5 131	(2 025)	103	2 488	553
	28 938	24 499	23 308	29 130	19 536	19 291	20 088	17 532
Bénéfice avant les autres éléments	29 127 \$	29 219 \$	29 370 \$	20 580 \$	23 707 \$	20 471 \$	15 497 \$	13 064 \$
Économie (charge) d'impôt sur le résultat	–	–	10 707	(7 700)	(2 661)	123	(298)	–
Profit à la cession d'immeubles de placement	–	–	–	481	–	255	–	–
Coûts de transaction	(1 698)	(1 315)	(4 439)	(1 684)	(9 122)	(1 206)	(6 672)	(4 286)
Profit (perte) sur instruments financiers	(1 099)	(9 019)	(15 815)	16 785	(875)	(3 782)	4 841	(14 525)
Profit latent lié à la juste valeur des immeubles de placement	51 990	56 871	46 916	35 043	47 975	116 160	11 214	14 434
Bénéfice de la période	78 320 \$	75 756 \$	66 739 \$	63 505 \$	59 024 \$	132 021 \$	24 582 \$	8 687 \$
Autres éléments du bénéfice global (de la perte globale) :								
Profit (perte) de change latent(e)	5 270 \$	(3 100) \$	(2 967) \$	10 497 \$	(2 278) \$	(2 069) \$	(126) \$	(184) \$
Bénéfice global pour la période	83 590 \$	72 656 \$	63 772 \$	74 002 \$	56 746 \$	129 952 \$	24 456 \$	8 503 \$
Bénéfice par part, de base	0,74 \$	0,81 \$	0,79 \$	0,76 \$	0,77 \$	1,75 \$	0,33 \$	0,14 \$
Bénéfice par part, dilué	0,70 \$	0,80 \$	0,79 \$	0,49 \$	0,69 \$	1,63 \$	0,30 \$	0,14 \$

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

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

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

en milliers, sauf les montants  
par part

	T2 12	T1 12	T4 11	T3 11	T2 11	T1 11	T4 10	T3 10
Bénéfice de la période	78 320 \$	75 756 \$	66 739 \$	63 505 \$	59 024 \$	132 021 \$	24 582 \$	8 687 \$
Ajouter l'amortissement des éléments suivants :								
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits	1 425	1 325	1 246	1 199	1 094	1 020	950	904
(Profit) perte latent(e) sur instruments financiers	1 099	9 019	15 917	(16 829)	720	3 589	(3 272)	14 525
Coûts de transaction liés aux acquisitions	1 698	973	449	1 677	5 489	1 206	6 672	4 286
Profit latent lié à la juste valeur des immeubles de placement	(51 990)	(56 871)	(46 916)	(35 043)	(47 975)	(116 160)	(11 214)	(14 434)
Profit à la cession d'immeubles de placement	–	–	–	(481)	–	(255)	–	–
Charge (économie) d'impôt différé	–	–	(8 997)	6 817	1 790	(49)	201	–
(Profit) perte de change	2 777	(654)	(1 941)	5 131	(2 025)	103	2 488	553
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période</b>	<b>33 329 \$</b>	<b>29 548 \$</b>	<b>26 497 \$</b>	<b>25 976 \$</b>	<b>18 117 \$</b>	<b>21 475 \$</b>	<b>20 407 \$</b>	<b>14 521 \$</b>
Réintégrer :								
Coûts de transaction <sup>1</sup>	–	342	3 990	7	3 633	–	–	–
Charge (économie) d'impôt exigible	–	–	(1 710)	883	871	(74)	97	–
(Profit) perte sur les titres de capitaux propres	–	–	(102)	44	154	193	(1 569)	–
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période après ajustements</b>	<b>33 329 \$</b>	<b>29 890 \$</b>	<b>28 675 \$</b>	<b>26 910 \$</b>	<b>22 775 \$</b>	<b>21 594 \$</b>	<b>18 935 \$</b>	<b>14 521 \$</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations par part</b>								
De base	0,32 \$	0,32 \$	0,31 \$	0,31 \$	0,24 \$	0,28 \$	0,28 \$	0,24 \$
Dilués	0,31 \$	0,31 \$	0,31 \$	0,30 \$	0,24 \$	0,28 \$	0,27 \$	0,24 \$
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations par part après ajustements</b>								
De base	0,32 \$	0,32 \$	0,34 \$	0,32 \$	0,30 \$	0,29 \$	0,26 \$	0,24 \$
Dilués	0,31 \$	0,31 \$	0,33 \$	0,31 \$	0,29 \$	0,28 \$	0,25 \$	0,24 \$
<b>Nombre moyen pondéré de parts</b>								
De base <sup>2</sup>	105 468	93 657	84 172	83 380	76 173	75 613	74 012	60 493
Dilué <sup>2</sup>	116 631	105 632	98 073	97 400	83 929	85 209	82 039	68 808

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

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

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

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

## TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

	Trimestres clos les		Semestres clos les	
	2012	30 juin 2011	2012	30 juin 2011
Frais de services-conseils	– \$	1 419 \$	– \$	2 724 \$
Frais d'acquisition	–	1 533	552	2 192
Frais de gestion des immeubles	81	2 631	161	4 972
Salaires liés à la gestion d'immeubles recouvrables	–	268	–	1 238
Mobilier et agencements de bureau inscrits à l'actif	54	–	1 297	–
Matériel de bureau inscrit à l'actif	–	–	343	–
Commissions de renouvellement des baux inscrits à l'actif	152	180	188	512
Frais liés aux améliorations apportées aux bâtiments inscrits à l'actif	1 276	3 777	4 671	8 164
Mesures incitatives à la prise à bail inscrites à l'actif	51	213	411	655
Frais de consultation liés à l'évaluation des taxes foncières	6	1	188	4
Frais de consultation	–	25	–	50
Frais juridiques	691	831	1 619	1 083

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

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

La FPI a engagé des frais de gestion d'immeubles, des commissions de renouvellement des baux et des frais liés aux améliorations locatives aux termes de conventions de gestion d'immeubles conclues avec Marwest Management pour trois immeubles appartenant à la FPI. Le montant à payer au 30 juin 2012 était de 24 \$.

Le 1<sup>er</sup> janvier 2012, la FPI a conclu une convention relative à des services de location d'une durée de un an avec Marwest Management. Le montant à payer au 30 juin 2012 était de 113 \$.

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

La FPI a engagé des frais liés aux améliorations apportées à des bâtiments et aux mesures incitatives à la prise à bail qu'elle a payés à Marwest Construction Ltd., à Marwest Development Corporation et à Nova 3 Engineering, des sociétés liées à certains fiduciaires et dirigeants de la FPI. Le montant à payer au 30 juin 2012 s'élevait à 73 \$ (354 \$ au 31 décembre 2011).

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

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

---

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 2012 était de néant (13 \$ au 31 décembre 2011).

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

La FPI a engagé des frais juridiques auprès d'un cabinet d'avocats associé à un fiduciaire de la FPI relativement aux placements par voie de prospectus, à des acquisitions d'immeubles et à des questions d'affaires d'ordre général. Le montant à payer au 30 juin 2012 s'élevait à 590 \$ (200 \$ au 31 décembre 2011).

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

## DONNÉES SUR LES PARTS EN CIRCULATION

Au 8 août 2012, le solde des parts en circulation s'établissait comme suit :

Parts en circulation au 30 juin 2012	109 752 473
Parts émises (RRD)	86 658
Parts émises à l'exercice d'options	117 500
Parts émises à la conversion de débentures	<u>1 612</u>
Parts en circulation au 8 août 2012	<u>109 958 243</u>

Au 8 août 2012, le solde des options en cours s'établissait comme suit :

	Options en cours	Options pouvant être exercées
Options à 11,28 \$, émises le 25 février 2010	185 375	54 000
Options à 13,30 \$, émises le 10 septembre 2010	356 750	68 750
Options à 13,44 \$, émises le 15 octobre 2010	358 500	69 750
Options à 14,10 \$, émises le 17 juin 2011	1 076 250	265 500
Options à 16,36 \$, émises le 13 avril 2012	1 783 500	—
	<u>3 760 375</u>	<u>458 000</u>

Au 8 août 2012, 3 000 000 de parts privilégiées étaient en circulation.

Au 8 août 2012, 9 652 parts assujetties à des restrictions étaient en circulation. Aucun droit n'a été acquis sur ces parts assujetties à des restrictions à l'heure actuelle.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

---

## PERSPECTIVES POUR 2012

Selon le rapport d'analyse économique globale de la Banque Scotia d'août 2012, le PIB réel devrait connaître une croissance de 1,9 % au Canada en 2012. Les perspectives de croissance du PIB dans les provinces canadiennes où Artis détient des immeubles sont également favorables; on s'attend en effet à une croissance du PIB de 2,0 % au Manitoba, de 2,7 % en Saskatchewan, de 3,0 % en Alberta, de 2,1 % en Colombie-Britannique et de 1,8 % en Ontario. Artis a également diversifié ses activités avec discernement vers d'autres régions qui devraient jouir d'une solide croissance du PIB.

Artis prévoit que son portefeuille connaîtra à nouveau une forte croissance en 2012. Nous continuons de cibler des commerces de détail, des immeubles de bureaux et des immeubles industriels de grande qualité, tout particulièrement dans l'Ouest canadien, ainsi qu'en Ontario et sur des marchés choisis des États-Unis. L'accès au capital devrait rester élevé, puisque les investisseurs continuent de rechercher des placements qui procurent un dividende stable, comme les parts de fiducies de placement immobilier. Nous prévoyons en outre continuer de profiter d'un contexte où les taux d'intérêt sont stables et peu élevés. Artis s'attend ainsi à réaliser en 2012, sur les marchés où elle est déjà établie, des acquisitions d'au moins 800 000 \$ qui devraient accroître la valeur de son portefeuille. Nous demeurons déterminés à accroître la valeur de notre portefeuille tout en réduisant petit à petit, tout au long de l'exercice, le ratio de notre dette globale sur la valeur comptable brute. Les facteurs économiques fondamentaux restent solides, ce qui devrait entraîner nettement à la hausse la valeur de nos immeubles comparables et donner lieu à des taux d'occupation stables ou croissants un peu partout dans le portefeuille. La direction s'attend à connaître une croissance interne, puisque les baux venant à échéance peuvent être renouvelés ou reloués à des taux du marché plus élevés. La direction estime que les loyers du marché au 30 juin 2012 sont supérieurs de 6,6 % aux loyers en vigueur venant à échéance pour l'ensemble du portefeuille, comparativement à 5,1 % au 31 mars 2012. Les loyers du marché pour les autres contrats de location expirant en 2012, en 2013 et en 2014 sont supérieurs de 5,3 %, de 3,4 % et de 7,3 % aux loyers en vigueur venant à échéance.

Au 30 juin 2012, Artis disposait de 52 301 \$ en trésorerie et équivalents de trésorerie, outre une ligne de crédit disponible de 35 000 \$. Les transactions réalisées après le 30 juin 2012 sont les suivantes :

- Le 6 juillet 2012, la FPI a acquis le portefeuille d'immeubles industriels RER qui est composé de quatre immeubles industriels situés au Minnesota. La contrepartie versée aux fins de l'acquisition de ce portefeuille d'immeubles industriels s'est élevée à 38 000 \$ US, et le prix d'achat a été réglé en trésorerie et par un nouveau financement hypothécaire portant intérêt au taux LIBOR majoré de 2,25 % par année. L'emprunt vient à échéance en 2015 et est assorti d'une période de renouvellement de deux ans, au gré de la FPI.
- Le 9 juillet 2012, la FPI a remboursé deux emprunts hypothécaires de 2 898 \$ arrivant à échéance et grevant deux immeubles de commerces de détail situés à Fort McMurray, en Alberta.
- Le 10 juillet 2012, la FPI a obtenu un financement hypothécaire de 43 450 \$ US relativement à l'immeuble MAX at Kierland, lequel porte intérêt au taux LIBOR majoré de 2,25 % par année. L'emprunt vient à échéance en 2015 et est assorti de deux périodes de renouvellement de un an, au gré de la FPI.
- Le 16 juillet 2012, la FPI a réglé une tranche de 43 000 \$ du swap de 50 000 \$ en cours au 30 juin 2012. Le contrat a été prorogé au 17 septembre 2012 pour la tranche restante de 7 000 \$.
- Le 17 juillet 2012, la FPI a acquis le portefeuille d'immeubles industriels dans la région du Grand Toronto (« RGT »), qui est composé de 17 immeubles industriels répartis dans la RGT. La contrepartie versée aux fins de l'acquisition de ce portefeuille d'immeubles industriels s'est élevée à 95 483 \$, et le prix d'achat a été réglé en trésorerie et par un nouveau financement hypothécaire d'une durée de cinq ans, qui porte intérêt au taux de 3,02 %.
- Le 2 août 2012, la FPI a été restructurée en fiducie à capital fixe.
- Le 2 août 2012, la FPI a émis 3 000 000 de parts de fiducie privilégiées de série A à taux rajusté tous les cinq ans donnant droit à des distributions cumulatives, à un prix de 25 \$ la part, pour un produit brut de 75 000 \$. Les parts de série A donneront droit à des distributions préférentielles cumulatives à taux fixe d'un montant de 1,3125 \$ la part par année, au gré du conseil des fiduciaires.
- Le 8 août 2012, les preneurs fermes ont exercé leur option de surallocation afin d'acheter 450 000 parts de série A supplémentaires, pour un produit brut de 11 250 \$.
- La FPI a conclu des ententes visant l'acquisition d'immeubles situés en Saskatchewan et en Colombie-Britannique. Le prix d'achat de ces immeubles totalise 40 648 \$. La FPI prévoit conclure ces acquisitions en août 2012, et celles-ci seront financées au moyen d'une contrepartie en trésorerie et d'un financement hypothécaire existant ou d'un nouveau financement hypothécaire.
- Des distributions de 0,09 \$ la part pour le mois de juillet 2012 ont été déclarées après le 30 juin 2012.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

---

## RISQUES ET INCERTITUDES

### PROPRIÉTÉ DES IMMEUBLES

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

### TAUX D'INTÉRÊT ET FINANCEMENT PAR EMPRUNT

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

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

Artis est également exposée au risque de taux d'intérêt lié à la facilité de crédit à terme renouvelable, aux emprunts hypothécaires et aux débetures non garanties de la FPI devant être réglés pour satisfaire aux exigences de refinancement prévues respectives au cours de l'année à laquelle ils arrivent à échéance. La FPI réduit au minimum le risque en limitant la dette à 70 % de la valeur comptable brute et en limitant le montant de ses emprunts à taux variable. La majorité des emprunts hypothécaires et des débetures de la FPI sont à taux fixes. Au 30 juin 2012, la FPI avait une dette à taux variable de 405 050 \$, qui comprend le solde impayé de la dette bancaire (386 388 \$ au 31 décembre 2011). Au 30 juin 2012, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 98 754 \$ de la dette à taux variable (65 061 \$ au 31 décembre 2011).

La FPI a un ratio d'emprunts hypothécaires, autres emprunts et dette bancaire/valeur comptable brute de 49,2 %, en baisse comparativement à 50,7 % au 31 décembre 2011. Une tranche d'environ 1,0 % des emprunts hypothécaires d'Artis vient à échéance en 2012, et une tranche de 11,5 % vient à échéance en 2013. La direction négocie actuellement avec divers prêteurs aux fins du renouvellement ou du refinancement des emprunts hypothécaires arrivant à échéance en 2012.

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

## RISQUE DE CRÉDIT ET RÉPARTITION DES LOCATAIRES

Artis est exposée au risque de non-paiement de la part des locataires. La direction atténue ce risque en cherchant à acquérir des immeubles de catégories d'actif différentes. En outre, la direction cherche à acquérir des immeubles visés par des contrats de location comportant des clauses restrictives exhaustives et bien définies. Le portefeuille d'Artis comprend plus de 1 783 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance est de 5,3 ans. Des organismes nationaux ou gouvernementaux occupaient environ 63,7 % du portefeuille de la FPI. Comme il est indiqué ci-dessous, le plus important locataire, selon les produits bruts, est MTS Allstream, un des plus importants fournisseurs de services téléphoniques, de services Internet, de services de transmission de données et de télévision au Canada. MTS Allstream est inscrite à la Bourse de Toronto, et ses produits annuels pour 2011 sont supérieurs à 1,7 G\$. Le deuxième plus important locataire, selon les produits bruts, est AMEC Americas Ltd., fournisseur mondial de services de consultation, d'ingénierie et de gestion de projets dans les secteurs de l'énergie, de l'électricité et de la transformation, dont la capitalisation boursière dépasse 3,5 G\$.

### Liste des 20 principaux locataires selon les produits bruts

Locataire	% du total des produits bruts	SLB (en milliers de pi <sup>2</sup> )	% du total de la SLB	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
MTS Allstream	2,4 %	322	1,7 %	10,7
AMEC Americas Ltd.	2,3 %	200	1,1 %	1,2
TransAlta Corporation	1,3 %	336	1,8 %	10,9
Shoppers Drug Mart	1,0 %	136	0,7 %	4,6
La Banque TD	1,0 %	123	0,7 %	7,9
Sobeys	1,0 %	191	1,0 %	8,7
IHS Energy (Canada) Ltd.	1,0 %	78	0,4 %	5,3
Fairview Health Services	1,0 %	179	1,0 %	11,2
CB Richard Ellis, Inc	1,0 %	106	0,6 %	6,3
PMC – Sierra, Inc	1,0 %	148	0,8 %	1,3
CGI Sys & Mgmt Consultants Inc.	0,9 %	64	0,4 %	3,4
Home Depot	0,9 %	95	0,5 %	7,3
Cara Operations Limited	0,9 %	50	0,3 %	16,4
3M Canada Company	0,9 %	319	1,7 %	7,7
Birchcliff Energy	0,9 %	59	0,3 %	5,4
ABB Inc.	0,9 %	318	1,7 %	2,2
Bell Canada	0,8 %	76	0,4 %	4,0
Credit Union Central	0,7 %	86	0,5 %	9,5
Cineplex Entertainment LP	0,7 %	108	0,6 %	10,4
Sport Alliance of Ontario	0,7 %	85	0,5 %	12,0
<b>Total</b>	<b>21,3 %</b>	<b>3 079</b>	<b>16,7 %</b>	<b>7,3</b>

### Organismes gouvernementaux locataires selon les produits bruts

Locataire	% du total des produits bruts	SLB (en milliers de pi <sup>2</sup> )	% du total de la SLB	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
Gouvernement fédéral	4,4 %	517	3,0 %	9,9
Gouvernements provinciaux	2,7 %	332	1,9 %	2,8
Organismes municipaux	0,6 %	122	0,7 %	14,9
<b>Total</b>	<b>7,7 %</b>	<b>971</b>	<b>5,6 %</b>	<b>8,1</b>

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

5,3

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

## RISQUE ASSOCIÉ AU RENOUVELLEMENT DES CONTRATS DE LOCATION

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

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

Échéance	Canada						États-Unis		
	Alberta	Colombie-Britannique	Manitoba	Saskatchewan	Ontario	Immeubles de bureaux de Calgary seulement	Minnesota	Autres	Total
2012	1,5 %	0,3 %	2,0 %	0,4 %	0,5 %	0,7 %	0,4 %	0,0 %	5,1 %
2013	4,1 %	1,4 %	3,0 %	1,0 %	0,3 %	2,5 %	1,7 %	0,1 %	11,6 %
2014	3,5 %	1,0 %	3,3 %	0,5 %	1,9 %	1,1 %	1,9 %	0,2 %	12,3 %
2015	2,8 %	1,1 %	2,8 %	0,3 %	0,7 %	1,0 %	3,5 %	0,1 %	11,3 %
2016	4,8 %	0,4 %	1,9 %	0,4 %	0,8 %	1,3 %	2,5 %	0,0 %	10,8 %
2017	1,8 %	0,9 %	1,0 %	0,1 %	0,4 %	0,8 %	1,8 %	1,4 %	7,4 %
2018 et par la suite	11,5 %	3,1 %	3,9 %	2,5 %	5,7 %	3,7 %	4,8 %	3,6 %	35,1 %
Baux au mois	0,1 %	0,0 %	0,2 %	0,1 %	0,0 %	0,0 %	0,1 %	0,0 %	0,5 %
Locaux libres	1,2 %	0,5 %	1,1 %	0,1 %	0,4 %	0,9 %	1,9 %	0,2 %	5,4 %
Immeubles en cours de réaménagement	0,1 %	0,4 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,5 %
<b>Total</b>	<b>31,4 %</b>	<b>9,1 %</b>	<b>19,2 %</b>	<b>5,4 %</b>	<b>10,7 %</b>		<b>18,6 %</b>	<b>5,6 %</b>	<b>100,0 %</b>

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

Au total, 80,9 % des programmes de location pour 2012 et 30,6 % des programmes pour 2013 ont été achevés.

## RISQUE FISCAL

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

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

La FPI exerce des activités aux États-Unis par l'entremise d'une fiducie de placement immobilier américaine (Artis US Holdings Inc.) qui est principalement financée par la FPI par la voie de titres de capitaux propres, de titres de créance sous forme de billets payables à la FPI et d'actions privilégiées. Au 30 juin 2012, Artis US Holdings Inc. devait 69,0 M\$ à la FPI, montant qui est éliminé à la consolidation des états financiers.



# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

---

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

## RISQUE DE CHANGE

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

## AUTRES RISQUES

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

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

## ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES

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

## CHANGEMENTS DE MÉTHODES COMPTABLES

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

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

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

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

# ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

---

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

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

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

## CONTRÔLES ET PROCÉDURES

### CONTRÔLE INTERNE À L'ÉGARD DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

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

En raison des limites inhérentes à tout système de contrôle, aucune évaluation d'un tel système ne peut fournir une assurance absolue que tous les problèmes en matière de contrôle, y compris les risques d'inexactitudes attribuables à des erreurs ou à des cas de fraude, ont été détectés. Comme la FPI est une entreprise en pleine croissance, la direction prévoit qu'elle apportera continuellement des améliorations à ses systèmes de contrôle et à ses procédures.

### CONTRÔLES ET PROCÉDURES DE COMMUNICATION DE L'INFORMATION

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

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