



ARTIS

REIT

Rapport de gestion annuel 2012

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 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 2012 et 2011, y compris les notes annexes. Ce rapport de gestion a été préparé compte tenu des transactions et des événements importants survenus jusqu'au 28 février 2013 inclusivement. D'autres documents d'information concernant Artis, notamment la notice annuelle la plus récente de la FPI, ont été déposés auprès des Autorités canadiennes en valeurs mobilières applicables et peuvent être consultés à l'adresse www.sedar.com ou sur notre site Web au www.artisreit.com.

MISE EN GARDE À L'ÉGARD DES DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

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

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

AVIS CONCERNANT LES MESURES NON DÉFINIES PAR LES PCGR

Le bénéfice opérationnel net lié aux immeubles, les flux de trésorerie liés aux opérations et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés sont des mesures non définies par les PCGR que les fiducies de placement immobilier canadiennes utilisent couramment pour mesurer la performance financière. Le terme « PCGR » désigne les principes comptables généralement reconnus décrits dans le *Manuel de l'Institut Canadien des Comptables Agréés* (l'« ICCA ») – Comptabilité, lesquels s'appliquent à la date à laquelle est fait tout calcul utilisant les PCGR. À titre d'entreprise ayant une obligation d'information du public, Artis applique les Normes internationales d'information financière (les « IFRS »), telles qu'elles ont été publiées par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB »).

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

Artis calcule les flux de trésorerie liés aux opérations d'une façon essentiellement conforme aux directives de l'Association des biens immobiliers du Canada (l'« ABIC »), publiées en novembre 2012. La direction est d'avis que les flux de trésorerie liés aux opérations sont une mesure pertinente aux fins de l'évaluation de la performance opérationnelle de la FPI à l'égard de l'atteinte de ses objectifs.

La direction est d'avis que les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés représentent une mesure importante de la performance d'Artis et a intégré cette mesure au rapport de gestion annuel 2012. Artis calcule les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés d'après les flux de trésorerie liés aux opérations pour la période, déduction faite des provisions pour les dépenses d'investissement et des frais de location normalisés, et excluant les ajustements de loyer comptabilisés sur une base linéaire et la charge de rémunération fondée sur des parts.

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2012
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

TABLE DES MATIÈRES

APERÇU	3
Principaux objectifs	3
Stratégie de placement aux États-Unis	3
Sommaire du portefeuille	5
FAITS SAILLANTS DE L'EXERCICE 2012	8
Croissance du portefeuille	8
Activités de financement	10
Internalisation de la gestion des actifs et des immeubles	11
Distributions	11
PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES	11
ANALYSE DES RÉSULTATS OPÉRATIONNELS	12
Produits et bénéfice opérationnel liés aux immeubles	12
Analyse du bénéfice opérationnel net lié aux immeubles comparables	12
Bénéfice opérationnel net lié aux immeubles par catégorie d'actifs	14
Bénéfice opérationnel net lié aux immeubles par région	15
Taux d'occupation du portefeuille	16
Activités de location du portefeuille et délais d'expiration des contrats de location	17
Charges d'intérêts	22
Charges du siège social	22
(Profit) perte de change	23
Impôt sur le résultat	23
Coûts de transaction	23
Perte sur instruments financiers	23
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	24
Autres éléments du résultat global	24
Distributions	24
Flux de trésorerie liés aux opérations	25
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	28
ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE	29
Actif	29
Passif	32
Capitaux propres	34
SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT	34
Obligations contractuelles	34
SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES	35
TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES	37
DONNÉES SUR LES PARTS EN CIRCULATION	38
PERSPECTIVES	39
RISQUES ET INCERTITUDES	40
Propriété des immeubles	40
Taux d'intérêt et financement par emprunt	40
Risque de crédit et répartition des locataires	41
Risque associé au renouvellement des contrats de location	42
Risque fiscal	42
Risque de change	43
Autres risques	43
ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES	43
Évaluation des immeubles de placement	43
Répartition des débetures convertibles	44
Évaluation des actifs et des passifs d'impôt différé	44
CHANGEMENTS DE MÉTHODES COMPTABLES	44
CONTRÔLES ET PROCÉDURES	45
Contrôle interne à l'égard de l'information financière	45
Contrôles et procédures de communication de l'information	45

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2012
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

APERÇU

Le 2 août 2012, Artis a été convertie en fiducie de placement immobilier à capital fixe non constituée en société qui a été établie, et régie, en vertu des lois de la province du Manitoba. La FPI a été créée aux termes d'une déclaration de fiducie datée du 8 novembre 2004, dans sa plus récente version modifiée et mise à jour du 2 août 2012 (la « déclaration de fiducie »).

Certains des titres de la FPI sont inscrits à la cote de la Bourse de Toronto (la « TSX »). Les parts de fiducie de la FPI (les « parts ») se négocient sous le symbole AX.UN, les parts privilégiées de la FPI se négocient sous les symboles AX.PR.A et AX.PR.C, et les débetures convertibles de série F et de série G de la FPI se négocient respectivement sous les symboles AX.DB.F et AX.DB.U. Au 28 février 2013, il y avait 115 110 768 parts, 3 636 813 options, 6 450 000 parts privilégiées et 45 324 parts assujetties à des restrictions d'Artis en cours ou en circulation (se reporter à la rubrique « Données sur les parts en circulation » pour un complément d'information).

PRINCIPAUX OBJECTIFS

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

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

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

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

STRATÉGIE DE PLACEMENT AUX ÉTATS-UNIS

Au 31 décembre 2012, environ 20,4 % des immeubles du portefeuille d'Artis, selon le bénéfice opérationnel net lié aux immeubles pro forma, se trouvaient aux États-Unis. Dans le passé, les immeubles commerciaux aux États-Unis étaient plus coûteux et offraient des rendements inférieurs, en excluant le facteur d'endettement, à ceux d'immeubles comparables au Canada. La situation a changé, et les investisseurs canadiens peuvent acquérir des immeubles de qualité aux États-Unis qui génèrent des rendements relativement plus élevés que ceux d'immeubles au Canada.

Le pourcentage du bénéfice opérationnel net lié aux immeubles pro forma aux États-Unis au 31 décembre 2012 a augmenté en raison de la fermeture du portefeuille d'immeubles industriels II de Minneapolis au quatrième trimestre de 2012.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2012
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

La direction d'Artis estime que cette situation ne durera pas longtemps et elle a décidé d'en tirer parti et d'appliquer une démarche disciplinée aux fins de l'acquisition d'immeubles aux États-Unis, laquelle s'établit comme suit :

- Le pourcentage total des immeubles situés aux États-Unis compris dans le portefeuille d'Artis n'excédera pas 30 % (auparavant 20 %), d'après le bénéfice opérationnel net lié aux immeubles pro forma.
- Le rendement, en excluant le facteur d'endettement, sera relatif et supérieur au rendement tiré d'immeubles comparables au Canada.
- Du financement hypothécaire conventionnel à faible taux d'intérêt sera disponible.
- Des services locaux de qualité de gestion des immeubles fournis par des tiers seront disponibles.
- Les immeubles seront des immeubles de « nouvelle génération », ce qui réduira l'âge moyen des immeubles du portefeuille d'Artis.
- Le profil de crédit et les délais d'expiration des contrats de location des locataires des immeubles seront plus prudents que ceux liés à des immeubles comparables au Canada, ce qui améliorera le profil de crédit de l'ensemble du portefeuille d'Artis.

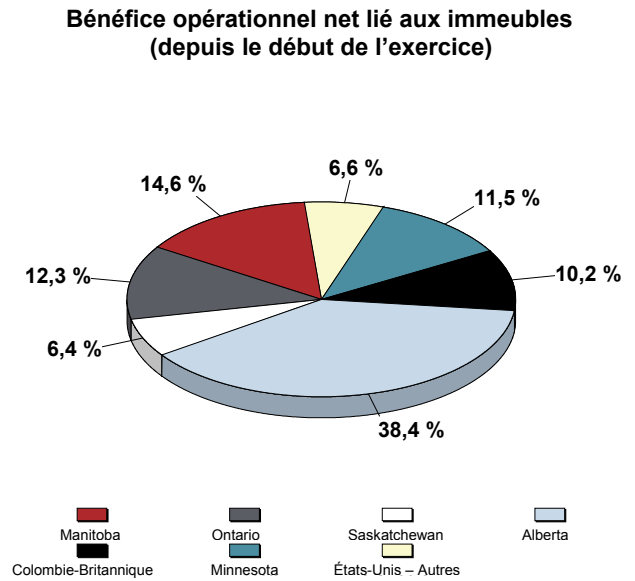
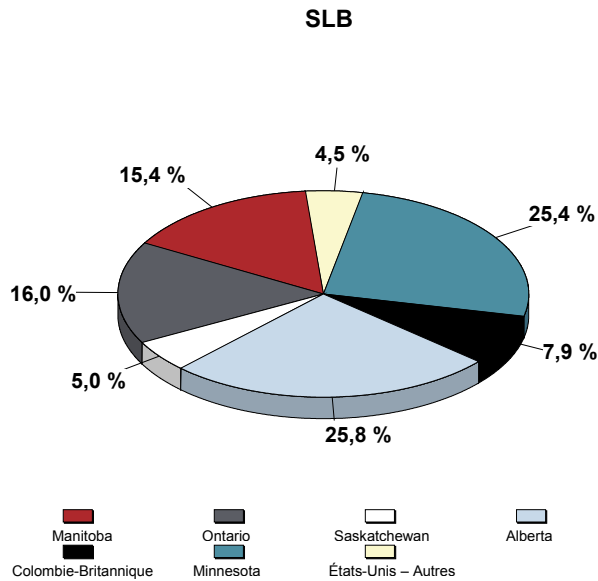
ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2012
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

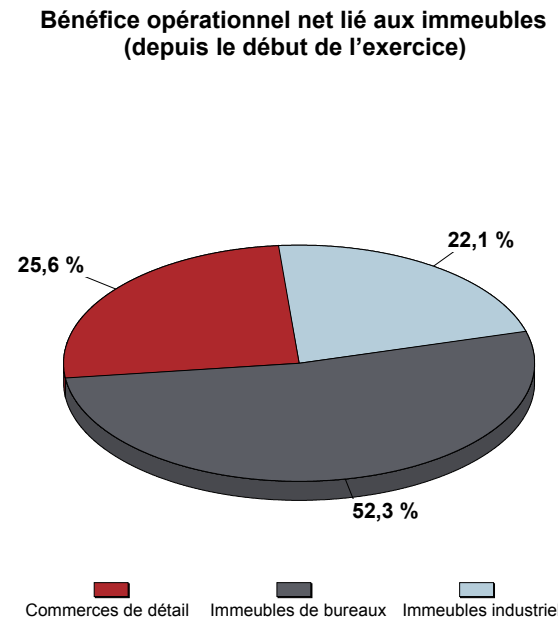
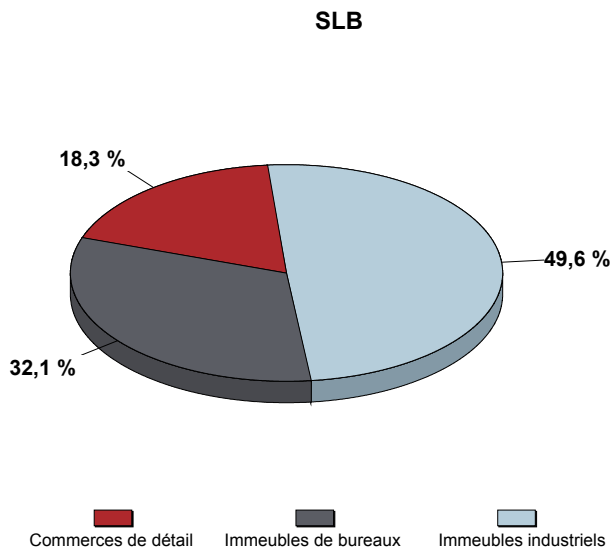
SOMMAIRE DU PORTEFEUILLE

Au 31 décembre 2012, le portefeuille de la FPI était composé de 220 immeubles commerciaux d'une superficie locative brute (« SLB ») totalisant environ 23,38 millions de pieds carrés (pi²).

Diversification par région



Diversification par catégorie d'actifs :



ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2012

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Portefeuille par catégorie d'actifs au 31 décembre 2012 (en milliers de pi²)¹

Catégorie d'actifs	Municipalité	Province/ État	Nombre d'immeubles	Quote-part de la superficie locale détenue	% de la SLB du portefeuille	Taux d'occupation (%)	% réservé ²
Immeubles industriels							
	Acheson	Alberta	2	265	1,1 %	100,0 %	100,0 %
	Airdrie	Alberta	1	27	0,1 %	100,0 %	100,0 %
	Brampton	Ontario	1	301	1,3 %	100,0 %	100,0 %
	Calgary	Alberta	7	596	2,5 %	100,0 %	100,0 %
	Edmonton	Alberta	7	863	3,7 %	98,4 %	98,4 %
	Mississauga	Ontario	1	158	0,7 %	94,6 %	94,6 %
	Nisku	Alberta	1	23	0,1 %	100,0 %	100,0 %
	Red Deer	Alberta	1	126	0,5 %	100,0 %	100,0 %
	Saskatoon	Sask.	2	269	1,2 %	100,0 %	100,0 %
	Toronto	Ontario	27	2 072	8,9 %	98,1 %	98,8 %
	Winnipeg	Manitoba	26	1 559	6,7 %	95,9 %	96,7 %
Immeubles industriels – Total			76	6 259	26,8 %	98,0 %	98,4 %
Immeubles de bureaux							
	Burnaby	C.-B.	3	437	1,9 %	97,6 %	97,6 %
	Calgary	Alberta	17	2 234	9,6 %	95,0 %	95,7 %
	Edmonton	Alberta	1	29	0,1 %	100,0 %	100,0 %
	Mississauga	Ontario	2	244	1,0 %	78,2 %	86,8 %
	Nanaimo	C.-B.	2	68	0,3 %	100,0 %	100,0 %
	Ottawa	Ontario	1	181	0,8 %	100,0 %	100,0 %
	Red Deer	Alberta	1	149	0,6 %	96,6 %	97,6 %
	Saskatoon	Sask.	1	64	0,3 %	100,0 %	100,0 %
	Toronto	Ontario	2	739	3,2 %	95,3 %	95,5 %
	Vancouver	C.-B.	1	174	0,7 %	96,1 %	96,1 %
	Vaughan	Ontario	1	50	0,2 %	100,0 %	100,0 %
	Winnipeg	Manitoba	7	1 295	5,4 %	97,5 %	97,6 %
Immeubles de bureaux – Total			39	5 664	24,1 %	95,5 %	96,2 %
Commerces de détail							
	Calgary	Alberta	6	477	2,0 %	98,2 %	98,7 %
	Coquitlam	C.-B.	1	82	0,4 %	92,3 %	92,3 %
	Cranbrook	C.-B.	1	290	1,2 %	94,3 %	97,7 %
	Delta	C.-B.	1	75	0,3 %	96,9 %	96,9 %
	Edmonton	Alberta	3	281	1,2 %	95,8 %	100,0 %
	Edson	Alberta	1	20	0,1 %	100,0 %	100,0 %
	Estevan	Sask.	1	38	0,2 %	100,0 %	100,0 %
	Fort McMurray	Alberta	8	193	0,8 %	98,1 %	100,0 %
	Grande Prairie	Alberta	4	378	1,6 %	93,4 %	93,4 %
	Lethbridge	Alberta	1	53	0,2 %	100,0 %	100,0 %
	Medicine Hat	Alberta	1	162	0,7 %	97,2 %	97,2 %
	Moose Jaw	Sask.	1	38	0,2 %	100,0 %	100,0 %
	Nanaimo	C.-B.	2	90	0,4 %	64,7 %	64,7 %
	Régina	Sask.	8	554	2,4 %	98,6 %	99,3 %
	Saskatoon	Sask.	3	218	0,9 %	98,3 %	100,0 %
	Spruce Grove	Alberta	1	112	0,5 %	100,0 %	100,0 %
	St. Albert	Alberta	1	21	0,1 %	100,0 %	100,0 %
	Vancouver	C.-B.	1	91	0,4 %	99,3 %	99,3 %
	Westbank/ West Kelowna	C.-B.	3	433	1,9 %	98,6 %	99,8 %
	Whistler	C.-B.	1	32	0,1 %	91,1 %	91,1 %
	Winnipeg	Manitoba	5	534	2,3 %	96,4 %	96,6 %
Commerces de détail – Total			54	4 172	17,9 %	96,4 %	97,4 %
Total du portefeuille au Canada			169	16 095	68,8 %	96,7 %	97,4 %

1. Exclut les immeubles en cours de réaménagement.

2. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation et des baux signés relativement aux locaux vacants au 31 décembre 2012.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2012

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Portefeuille par catégorie d'actifs au 31 décembre 2012 (en milliers de pi²) (suite)¹

Catégorie d'actifs	Municipalité	Province/ État	Nombre d'immeubles	Quote-part de la superficie locative détenue	% de la SLB du portefeuille	Taux d'occupation (%)	% réservé ²
Immeubles industriels	Minneapolis	MN	31	4 968	21,2 %	92,3 %	93,0 %
	Phoenix	AZ	1	98	0,4 %	100,0 %	100,0 %
Immeubles industriels – Total			32	5 066	21,6 %	92,4 %	93,1 %
Immeubles de bureaux	Minneapolis	MN	4	866	3,7 %	91,8 %	94,2 %
	New Hartford	NY	1	123	0,5 %	100,0 %	100,0 %
	Phoenix	AZ	4	718	3,1 %	95,6 %	95,8 %
	Tampa	FL	1	107	0,5 %	100,0 %	100,0 %
Immeubles de bureaux – Total			10	1 814	7,8 %	94,3 %	95,6 %
Commerces de détail	Minneapolis	MN	5	110	0,5 %	95,2 %	95,2 %
Total du portefeuille aux États-Unis			47	6 990	29,9 %	93,0 %	93,8 %
Total – Canada et États-Unis			216	23 085	98,7 %	95,6 %	96,3 %

1. Exclut les immeubles en cours de réaménagement.

2. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation et des baux signés relativement aux locaux vacants au 31 décembre 2012.

Immeubles en cours de réaménagement (en milliers de pi²)

Catégorie d'actifs	Municipalité	Province/ État	Nombre d'immeubles	Quote-part de la superficie locative détenue	% de la SLB du portefeuille	Immeuble	% réservé ¹
Immeubles de bureaux	Edmonton	Alberta	–	19	0,1 %	North City Office	47,3 %
Immeubles industriels	Delta	C.-B.	1	70	0,3 %	Cliveden	0,0 %
Immeubles industriels	Winnipeg	Manitoba	1	73	0,3 %	1595 Buffalo Place	42,8 %
Immeubles industriels	Winnipeg	Manitoba	1	91	0,4 %	27-81 Plymouth Street	58,0 %
Immeubles industriels	Winnipeg	Manitoba	1	37	0,2 %	8-30 Plymouth Street	43,8 %
Immeubles en cours d'aménagement – Total			4	290	1,3 %		37,7 %

1. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation et des baux signés relativement aux locaux vacants au 31 décembre 2012.

Immeubles en cours de construction (en milliers de pi²)

Catégorie d'actifs	Municipalité	Province/État	Nom du projet	Pi ² en cours de construction	Location par anticipation
Immeuble à usage mixte	Winnipeg	Manitoba	Centrepoint	49 ¹	73,0 %

1. Artis détient une participation de 50 % dans le projet d'aménagement Centrepoint, dont la superficie locative devrait totaliser 130 375 pi² une fois que toutes les phases auront été achevées. La première phase des travaux de construction actuellement en cours représente une superficie locative projetée de 97 936 pi². L'achèvement des travaux est prévu pour septembre 2014.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2012
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

FAITS SAILLANTS DE L'EXERCICE 2012

CROISSANCE DU PORTEFEUILLE

En 2012, Artis a fait l'acquisition de 58 immeubles commerciaux, a achevé la construction de plus de 176 000 pi² de nouvelle superficie locative et a vendu un immeuble industriel.

	Immeubles de bureaux		Commerces de détail		Immeubles industriels		Total	
	Nombre d'immeubles	Milliers de pi ²	Nombre d'immeubles	Milliers de pi ²	Nombre d'immeubles	Milliers de pi ²	Nombre d'immeubles	Milliers de pi ²
Portefeuille d'immeubles au 31 décembre 2011	41	6 231	53	3 689	69	7 037	163	16 957
Acquisitions	8	1 266	6	561	44	4 439	58	6 266
Nouvelles constructions	–	–	–	32	–	144	–	176
Cession	–	–	–	–	(1)	(24)	(1)	(24)
Portefeuille d'immeubles au 31 décembre 2012	49	7 497	59	4 282	112	11 596	220	23 375

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

Acquisitions d'immeubles

Immeuble	Nombre d'immeubles	Date d'acquisition	Emplacement	Type d'immeuble	SLB ¹	Prix d'achat
North 48 Commercial Complex	1	31 janvier 2012	Saskatoon (Sask.)	Immeubles de bureaux	63 571	18 400 \$
Aluma Systems Building	1	24 février 2012	Edmonton (Alb.)	Immeuble industriel	65 000	17 495
GSA Phoenix Professional Building	1	29 mars 2012	Phoenix (Ariz.)	Immeubles de bureaux	210 202	75 000 US
Westbank Hub Centre North ²	–	16 avril 2012	West Kelowna (C.-B.)	Commerce de détail	256 821	14 200
Linden Ridge Shopping Centre	1	23 avril 2012	Winnipeg (Man.)	Commerce de détail	100 875	32 000
Trimac House	1	30 avril 2012	Calgary (Alb.)	Immeubles de bureaux	238 087	100 907
Crowfoot Corner	1	30 avril 2012	Calgary (Alb.)	Commerce de détail	51 048	35 500
MAX à Kierland	1	25 mai 2012	Scottsdale (Ariz.)	Immeubles de bureaux	258 312	79 000 US
Portefeuille d'immeubles de bureaux de LaSalle	4	11 juin 2012	Calgary (Alb.)	Immeubles de bureaux	495 621	185 000
Whistler Hilton Retail Plaza ³	1	14 juin 2012	Whistler (C.-B.)	Commerce de détail	32 130	26 775
Portefeuille d'immeubles industriels RER	4	6 juillet 2012	Minneapolis (Minn.)	Immeuble industriel	500 524	38 000 US
Portefeuille d'immeubles industriels de la RGT	17	17 juillet 2012	Toronto (Ont.)	Immeuble industriel	1 104 080	95 483
Westbank Hub Shopping Centre ⁴	1	16 août 2012	West Kelowna (C.-B.)	Commerce de détail	179 087	29 288
201 Edson	1	27 août 2012	Saskatoon (Sask.)	Immeuble industriel	105 600	9 600
Meadowvale Gateway Portfolio	5	20 septembre 2012	Mississauga (Ont.)	Immeuble industriel	376 736	33 500
Portefeuille d'immeubles industriels de Minneapolis II	11	26 octobre 2012	Minneapolis (Minn.)	Immeuble industriel	1 989 746	96 550 US
Namao South	1	31 octobre 2012	Edmonton (Alb.)	Commerce de détail	108 018	51 000
Portefeuille d'immeubles GTA West	5	22 novembre 2012	Toronto (Ont.)	Immeuble industriel	296 795	26 500
Circle West	1	30 novembre 2012	Saskatoon (Sask.)	Commerce de détail	74 157	18 350

1. Superficie en pieds carrés de l'immeuble au moment de l'acquisition, avant les ajustements liés à quote-part du total de la superficie locative détenue.
2. La FPI a acquis une participation additionnelle de 25 % dans cet immeuble, en vertu d'un contrat conclu en deux étapes, le 16 avril 2012 et le 11 octobre 2012, ce qui a augmenté à 192 617 pi² la quote-part de la SLB détenue après la signature du contrat.
3. La FPI a acquis une participation de 85 % dans cet immeuble.
4. La FPI a acquis une participation de 75 % dans cet immeuble.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2012
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Les principales acquisitions en 2012 incluaient deux immeubles en Arizona; l'immeuble de catégorie A certifié LEED nouvellement construit et connu sous le nom de GSA Phoenix Professional Office Building, ainsi que le MAX à Kierland, une tour de bureaux de catégorie A certifiée LEED, également nouvellement construite à North Scottsdale. Les acquisitions de Trimac House, tour à bureaux de catégorie A située dans le centre-ville de Calgary et du portefeuille d'immeubles de bureaux de LaSalle, comprenant quatre tours de bureaux situées dans le centre-ville de Calgary, comptent également parmi les acquisitions importantes de 2012. En 2012, Artis a considérablement augmenté la taille de son portefeuille d'immeubles industriels avec l'acquisition de deux importants portefeuilles d'immeubles industriels : le portefeuille d'immeubles GTA West de 17 immeubles industriels dans la RGT, en Ontario, et le portefeuille d'immeubles industriels II du Minnesota, composé de 11 immeubles. Ces deux portefeuilles représentent un ajout de près de 3,1 millions de pi² d'immeubles industriels de grande qualité.

Au quatrième trimestre de 2012, Artis a effectué quatre acquisitions. Le 26 octobre 2012, Artis a acquis le portefeuille d'immeubles industriels II du Minnesota, composé de 11 immeubles de qualité institutionnelle situés dans divers segments de marché de Minneapolis et de St. Paul. Le taux d'occupation de ce portefeuille au moment de l'acquisition était de 93,6 %. Le 31 octobre 2012, Artis a fait l'acquisition de Namao South, un immeuble de commerces de détail de catégorie A, entièrement loué à un éventail de locataires diversifié en vertu de contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance est de 9,1 ans. Le 22 novembre 2012, Artis a acquis le portefeuille GTA West, un portefeuille de cinq immeubles industriels entièrement occupé. Le 30 novembre 2012, Artis a fait l'acquisition de Circle West, un immeuble de commerces de détail entièrement loué à des locataires nationaux de grande qualité, comme la CIBC et Sport Chek, en vertu de contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance est de 9,8 ans.

Cession d'immeubles

Le 12 octobre 2012, Artis a vendu un immeuble industriel situé dans la région du Grand Toronto. Le produit de la vente de cet immeuble, déduction faite des coûts et de la dette connexe, s'est établi à 1 604 \$. La vente a donné lieu à la comptabilisation d'un profit de 637 \$.

Immeubles de placement en cours de construction

En 2012, Artis a achevé la construction de deux nouveaux immeubles industriels, ajoutant une superficie locative de 144 357 pi² à son portefeuille. Les deux immeubles ont été construits sur deux terrains excédentaires du portefeuille, le premier terrain étant situé sur le site de l'immeuble Caterpillar Building à Minneapolis, dans le Minnesota, et le second, sur le site du Fourell Building à Edmonton, en Alberta. Les deux projets ont été construits pour accueillir de nouveaux locataires et leur taux d'occupation actuel est de 100,00 %, en vertu de contrats de location à long terme. Artis a également achevé la construction d'un nouveau type de Shoppers Drug Mart sur des surplus de terrains situés au 2190 McGillivray Boulevard à Winnipeg, au Manitoba. L'immeuble comprend 18 568 pi² de superficie locative et est entièrement occupé par Shoppers Drug Mart en vertu d'une location de 20 ans. En 2012, Artis a également terminé la construction d'un nouveau parc de stationnement intérieur comprenant 269 places adjacent à un immeuble existant du portefeuille d'immeubles de bureaux situés à Winnipeg, au Manitoba.

Au quatrième trimestre de 2012, Artis a achevé la construction d'un nouvel immeuble de 7 842 pi² sur des terrains excédentaires du Clareview Town Centre à Edmonton, en Alberta. L'immeuble est entièrement occupé par Kal Tire Distributors Ltd. qui a signé un nouveau contrat de location de 15 ans qui prévoit des augmentations périodiques de loyer. Artis a également ajouté 5 967 pi² de superficie locative détenue au Westbank Hub Shopping Centre à West Kelowna, en Colombie-Britannique. La construction d'un nouveau Swiss Chalet a été terminée au quatrième trimestre de 2012; le locataire qui occupe les locaux a signé un contrat de location à long terme prévoyant des augmentations périodiques de loyer, jusqu'en mai 2022.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2012
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

ACTIVITÉS DE FINANCEMENT

Prospectus préalables de base simplifiés

Le 28 juillet 2010, la FPI a déposé un prospectus préalable de base simplifié. Ce prospectus était valide pour une période de 25 mois, au cours de laquelle la FPI a effectué six placements de parts ordinaires pour un montant total de 587 002 \$ et un placement de débentures convertibles pour un montant de 88 000 \$ US.

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; et v) des reçus de souscription visant l'achat de titres de fiducie. Au 31 décembre 2012, la FPI a effectué un placement de parts ordinaires pour un montant de 69 080 \$ et deux placements de parts privilégiées pour des montants de 86 250 \$ et de 75 000 \$ US en vertu de ce prospectus préalable de base simplifié.

Tous les placements en 2012 ont été effectués en vertu du supplément au prospectus préalable de base en vigueur à ce moment.

Placements de parts ordinaires

Date	Nombre de parts émises ¹	Prix par part	Produit brut
26 janvier 2012	5 750 000	15,05 \$	86 538 \$
26 mars 2012	6 570 000	16,30	107 091
16 mai 2012	7 015 000	16,50	115 748
19 décembre 2012	4 400 000	15,70	69 080
	23 735 000		378 457

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

Placements de parts privilégiées

Date	Série	Nombre de parts émises ¹	Prix par part	Produit brut
2 août 2012	Parts de série A	3 450 000	25,00 \$	86 250 \$
18 septembre 2012	Parts de série C	3 000 000	25,00 US	75 000 US

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

Rachat de débentures convertibles

Le 15 mars 2012, Artis a racheté toutes les débentures convertibles rachetables de série C à 6,25 % en circulation, en vertu de l'acte de fiducie daté du 4 mai 2006. La FPI a remboursé le solde de la valeur nominale restante de 29 891 \$.

Le 29 juin 2012, Artis a racheté toutes les débentures convertibles rachetables à 7,50 % de série E en circulation, en vertu de l'acte de fiducie daté du 9 juillet 2009. La FPI a remboursé le solde de la valeur nominale restante de 281 \$.

Le 21 septembre 2012, une tranche de 10 000 \$ des débentures convertibles de série D à 5,00 % a été remboursée en trésorerie.

Financement par emprunt et remboursements

En 2012, Artis a obtenu pour 104 572 \$ de financements nouveaux ou supplémentaires relativement à sept immeubles, déduction faite des coûts de financement, a remboursé 11 emprunts hypothécaires venant à échéance d'un montant de 40 445 \$ et a refinancé un emprunt hypothécaire venant à échéance de 8 192 \$.

Facilité de crédit renouvelable

Artis a remplacé sa ligne de crédit d'acquisition renouvelable de 60 000 \$ qui venait à échéance le 28 septembre 2012 par une facilité de crédit renouvelable de 80 000 \$ venant à échéance le 6 septembre 2014. En 2012, Artis a remboursé le solde de 37 900 \$ prélevé sur la facilité de crédit précédente.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2012

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

INTERNALISATION DE LA GESTION DES ACTIFS ET DES IMMEUBLES

Le 31 décembre 2011, la FPI et Marwest Realty Advisors Inc. (« Marwest Realty ») ont résilié la convention de gestion d'actifs. Le 1^{er} janvier 2012, la fonction de gestion d'actifs a été pleinement internalisée par la FPI. Aucuns frais ni aucune pénalité n'ont été versés à Marwest Realty au moment de la résiliation. Le 31 décembre 2011, les responsabilités prévues par l'accord général de gestion des immeubles, lequel s'applique à tous les immeubles de placement appartenant à la FPI, ont été transférées à la FPI par Marwest Management Canada Ltd. (« Marwest Management »). Le 1^{er} janvier 2012, les activités de gestion de 78 immeubles qui étaient auparavant gérés directement par Marwest Management ont été internalisées par la FPI. Aucuns frais ni aucune pénalité n'ont été versés à Marwest Management au moment du transfert. L'internalisation des fonctions de gestion des actifs et des immeubles a eu une incidence bénéfique sur les charges du siège social et sur les charges opérationnelles des immeubles.

DISTRIBUTIONS

Artis a versé des distributions totales de 117 948 \$ aux porteurs de parts en 2012, et une tranche de 16 393 \$ 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)

	Exercices clos les 31 décembre	
	2012	2011
Produits	372 469 \$	290 512 \$
Bénéfice opérationnel net lié aux immeubles	240 409 \$	182 813 \$
Bénéfice de la période	340 339 \$	321 289 \$
Bénéfice de base par part ordinaire	3,21 \$	4,02 \$
Bénéfice dilué par part ordinaire	3,14 \$	3,60 \$
Distributions aux porteurs de parts ordinaires	114 968 \$	87 183 \$
Distributions par part ordinaire	1,08 \$	1,08 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations	139 804 \$	92 065 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part	1,30 \$	1,13 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements ¹	140 146 \$	99 955 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part après ajustements ¹	1,30 \$	1,21 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations – ratio de distribution après ajustements ¹	83,1 %	89,3 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ²	122 702 \$	– \$
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part ²	1,15 \$	– \$

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.

2. Les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part sont calculés sur une base prospective à compter de 2012.

Artis s'est activement livrée à l'acquisition d'immeubles au cours de 2011 et de 2012. Grâce à ces acquisitions, ainsi qu'à la croissance des produits tirés des immeubles comparables, les produits de 2012 se sont accrus de 81 957 \$, ou 28,2 %, par rapport à 2011. Le bénéfice opérationnel net des immeubles a augmenté de 57 596 \$, ou 31,5 %, d'un exercice à l'autre.

Les flux de trésorerie liés aux opérations ont augmenté de 47 739 \$, ou 51,9 %, par rapport à 2011. Cette augmentation est surtout attribuable aux acquisitions réalisées en 2011 et en 2012. Les flux de trésorerie liés aux opérations dilués par part se sont accrus de 0,17 \$, ou 15,0 %, d'un exercice à l'autre. Les flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements ont augmenté de 40 191 \$, ou 40,2 %, d'un exercice à l'autre. Les flux de trésorerie liés aux opérations dilués par part, après ajustements, ont augmenté de 0,09 \$, ou 7,4 %, par rapport à 2011.

La direction est d'avis que les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés représentent une mesure importante de la performance d'Artis et a intégré cette mesure au rapport de gestion annuel 2012 pour la première fois.

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 lié aux immeubles, des flux de trésorerie liés aux opérations et des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés au fur et à mesure que les acquisitions conclues en 2012 contribueront aux résultats opérationnels.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2012
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

ANALYSE DES RÉSULTATS OPÉRATIONNELS

PRODUITS ET BÉNÉFICE OPÉRATIONNEL NET LIÉS AUX 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. En 2012, des ajustements de loyer de 5 473 \$ (1 560 \$ au quatrième trimestre de 2012) ont été comptabilisés de façon linéaire, contre 5 514 \$ en 2011 (1 508 \$ au quatrième trimestre de 2011).

En 2012, la FPI a comptabilisé un amortissement de 6 349 \$ (1 954 \$ au quatrième trimestre de 2012) en réduction des produits provenant des mesures incitatives à la prise à bail, contre 4 559 \$ en 2011 (1 246 \$ au quatrième trimestre de 2011).

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.

ANALYSE DU BÉNÉFICE OPÉRATIONNEL NET LIÉ AUX IMMEUBLES COMPARABLES

La comparaison des immeubles comparables comprend seulement les immeubles de placement détenus le 1^{er} janvier 2011; elle exclut les immeubles cédés et les immeubles détenus en vue de la vente après le 1^{er} janvier 2011.

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2012	2011	2012	2011
Produits	60 139 \$	60 802 \$	238 138 \$	238 301 \$
Charges opérationnelles des immeubles	23 742	23 001	89 765	88 284
Bénéfice opérationnel net lié aux immeubles	36 397	37 801	148 373	150 017
Ajouter (déduire) les ajustements aux produits sans effet de trésorerie et non récurrents :				
Ajustement des loyers de façon linéaire	(605)	(914)	(2 878)	(4 178)
Amortissement des mesures incitatives à la prise à bail	1 576	1 077	5 325	4 007
Indemnités de résiliation de bail	(31)	(450)	(250)	(628)
Bénéfice opérationnel net lié aux immeubles moins les ajustements aux produits	37 337 \$	37 514 \$	150 570 \$	149 218 \$

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

	Trimestres clos les 31 décembre				Exercices clos les 31 décembre			
	2012	2011	Variation	Variation en %	2012	2011	Variation	Variation en %
Commerces de détail	11 837 \$	11 349 \$	488 \$	4,3 %	47 402 \$	46 559 \$	843 \$	1,8 %
Immeubles de bureaux	17 886	18 941	(1 055)	(5,6) %	73 506	74 244	(738)	(1,0) %
Immeubles industriels	7 614	7 224	390	5,4 %	29 662	28 415	1 247	4,4 %
Total	37 337 \$	37 514 \$	(177) \$	(0,5) %	150 570 \$	149 218 \$	1 352 \$	0,9 %

En 2012, Artis a augmenté de 1 352 \$, ou 0,9 %, son bénéfice opérationnel net lié aux immeubles, moins les ajustements des produits sans effet de trésorerie, par rapport à 2011. Pour le quatrième trimestre de 2012, le bénéfice opérationnel net lié aux immeubles, moins les ajustements aux produits sans effet de trésorerie, s'est accru de 177 \$, ou 0,5 %, d'un trimestre à l'autre.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2012

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Pour l'exercice, la croissance du bénéfice opérationnel net lié aux immeubles a été positive dans les secteurs des immeubles de commerces de détail et des immeubles industriels. La croissance du bénéfice opérationnel net lié aux immeubles du secteur des immeubles de bureaux a été contrebalancée par les résultats du secteur des immeubles de bureaux de Calgary. Le bénéfice opérationnel net lié aux immeubles a diminué de 968 \$ en 2012 (baisse de 221 \$ au quatrième trimestre de 2012) dans le segment des immeubles de bureaux de Calgary. Comme prévu, cette baisse est principalement attribuable au renouvellement de contrats de location à des taux moins élevés que ceux qui étaient en vigueur à l'expiration des contrats de location. Cette baisse est également imputable à une augmentation du taux d'inoccupation en 2012 par rapport à 2011. Le taux d'occupation devrait s'améliorer au fur et à mesure que les nouveaux contrats de location et les ententes d'expansion entreront en vigueur au début de 2013.

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

	Trimestres clos les 31 décembre				Exercices clos les 31 décembre			
	2012	2011	Variation	Variation en %	2012	2011	Variation	Variation en %
Alberta	17 110 \$	16 861 \$	249 \$	1,5 %	67 086 \$	66 310 \$	776 \$	1,2 %
Colombie-Britannique	5 083	5 288	(205)	(3,9) %	21 025	21 528	(503)	(2,3) %
Manitoba	7 121	7 227	(106)	(1,5) %	29 513	29 038	475	1,6 %
Ontario	3 022	3 436	(414)	(12,0) %	12 905	13 479	(574)	(4,3) %
Saskatchewan	2 465	2 372	93	3,9 %	9 993	9 811	182	1,9 %
Minnesota	1 475	1 251	224	17,9 %	5 745	4 876	869	17,8 %
États-Unis – Autres	1 061	1 079	(18)	(1,7) %	4 303	4 176	127	3,0 %
Total	37 337 \$	37 514 \$	(177) \$	(0,5) %	150 570 \$	149 218 \$	1 352 \$	0,9 %

Le bénéfice opérationnel net lié aux immeubles a diminué de 1 008 \$ (baisse de 497 \$ au quatrième trimestre de 2012) pour deux immeubles de bureaux de l'Ontario et deux immeubles de bureaux de la Colombie-Britannique, principalement en raison de l'expiration des baux principaux d'un distributeur-fournisseur en 2012. La direction prévoit que cette superficie locative sera louée en 2013.

Comparaison des taux d'occupation des immeubles comparables

Par région	Aux 31 décembre		Par catégorie d'actifs	Aux 31 décembre	
	2012	2011		2012	2011
Alberta	98,0 %	97,3 %	Commerces de détail	96,5 %	96,7 %
Colombie-Britannique	95,4 %	95,2 %	Immeubles de bureaux	95,9 %	95,2 %
Manitoba	96,5 %	97,2 %	Immeubles industriels	97,6 %	97,4 %
Ontario	90,0 %	91,3 %		96,7 %	96,4 %
Saskatchewan	98,8 %	98,4 %			
Minnesota	97,5 %	93,5 %			
États-Unis – Autres	100,0 %	100,0 %			
Total	96,7 %	96,4 %			

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2012
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

BÉNÉFICE OPÉRATIONNEL NET LIÉ AUX IMMEUBLES PAR CATÉGORIE D'ACTIFS

En 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 31 décembre					
	2012			2011		
	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels
Produits	24 896 \$	55 439 \$	24 649 \$	20 107 \$	45 672 \$	17 161 \$
Charges opérationnelles des immeubles	8 242	21 881	8 256	6 775	18 270	5 734
Bénéfice opérationnel net lié aux immeubles	16 654 \$	33 558 \$	16 393 \$	13 332 \$	27 402 \$	11 427 \$
Quote-part du bénéfice opérationnel net lié aux immeubles	25,0 %	50,4 %	24,6 %	25,6 %	52,5 %	21,9 %

	Exercices clos les 31 décembre					
	2012			2011		
	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels
Produits	89 369 \$	203 708 \$	79 165 \$	75 823 \$	154 432 \$	60 257 \$
Charges opérationnelles des immeubles	27 909	78 154	25 997	24 860	61 970	20 869
Bénéfice opérationnel net lié aux immeubles	61 460 \$	125 554 \$	53 168 \$	50 963 \$	92 462 \$	39 388 \$
Quote-part du bénéfice opérationnel net lié aux immeubles	25,6 %	52,3 %	22,1 %	27,9 %	50,6 %	21,5 %

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2012

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

BÉNÉFICE OPÉRATIONNEL NET LIÉ AUX IMMEUBLES PAR RÉGION

En 2012, les produits et le bénéfice opérationnel net lié aux immeubles ont augmenté dans toutes les régions par rapport à 2011. Cette augmentation est principalement attribuable aux activités d'acquisition.

Trimestre clos le 31 décembre 2012

	Canada					États-Unis	
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Minnesota	Autres
Produits	38 159 \$	10 351 \$	16 308 \$	14 015 \$	6 105 \$	13 465 \$	6 581 \$
Charges opérationnelles des immeubles	12 563	3 797	7 640	5 591	2 098	5 275	1 415
Bénéfice opérationnel net lié aux immeubles	25 596 \$	6 554 \$	8 668 \$	8 424 \$	4 007 \$	8 190 \$	5 166 \$
Quote-part du bénéfice opérationnel net lié aux immeubles	38,4 %	9,8 %	13,1 %	12,6 %	6,0 %	12,3 %	7,8 %

Trimestre clos le 31 décembre 2011

	Canada					États-Unis	
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Minnesota	Autres
Produits	28 932 \$	8 991 \$	15 886 \$	11 415 \$	5 015 \$	9 522 \$	3 179 \$
Charges opérationnelles des immeubles	9 942	3 117	7 348	4 314	1 650	3 397	1 011
Bénéfice opérationnel net lié aux immeubles	18 990 \$	5 874 \$	8 538 \$	7 101 \$	3 365 \$	6 125 \$	2 168 \$
Quote-part du bénéfice opérationnel net lié aux immeubles	36,4 %	11,3 %	16,3 %	13,6 %	6,5 %	11,7 %	4,2 %

Exercice clos le 31 décembre 2012

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

Exercice clos le 31 décembre 2011

	Canada					États-Unis	
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Minnesota	Autres
Produits	109 314 \$	35 643 \$	55 726 \$	36 786 \$	17 623 \$	27 053 \$	8 367 \$
Charges opérationnelles des immeubles	37 456	12 363	24 897	14 759	5 449	10 433	2 342
Bénéfice opérationnel net lié aux immeubles	71 858 \$	23 280 \$	30 829 \$	22 027 \$	12 174 \$	16 620 \$	6 025 \$
Quote-part du bénéfice opérationnel net lié aux immeubles	39,3 %	12,7 %	16,9 %	12,0 %	6,7 %	9,1 %	3,3 %

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2012

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

TAUX D'OCCUPATION DU PORTEFEUILLE

Les taux d'occupation ont une incidence sur les produits et sur le bénéfice opérationnel net lié aux immeubles de la FPI. Le taux d'occupation et les baux au 31 décembre 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 catégorie d'actifs

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

Taux d'occupation par région

	% réservé au T4 2012 ¹	T4 2012	T3 2012	T2 2012	T1 2012	T4 2011
Canada :						
Alberta	97,5 %	96,9 %	97,0 %	96,1 %	97,1 %	97,4 %
Colombie-Britannique	96,1 %	95,3 %	94,7 %	93,7 %	90,7 %	90,6 %
Manitoba	97,0 %	96,6 %	93,5 %	94,5 %	96,0 %	97,0 %
Ontario	97,4 %	96,4 %	96,6 %	96,1 %	97,5 %	95,8 %
Saskatchewan	99,7 %	99,0 %	98,2 %	98,3 %	98,0 %	97,7 %
États-Unis :						
Minnesota	93,2 %	92,3 %	92,4 %	89,8 %	89,8 %	90,0 %
États-Unis – Autres	97,1 %	97,0 %	96,8 %	96,6 %	99,2 %	98,9 %
Total du portefeuille	96,3 %	95,6 %	95,3 %	94,6 %	95,0 %	95,1 %

1. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation et des baux signés relativement aux locaux vacants au 31 décembre 2012.

Le taux d'occupation, excluant les immeubles en cours de réaménagement, était de 95,6 % au 31 décembre 2012, contre 95,3 % au 30 septembre 2012 et 95,1 % au 31 décembre 2011. Au cours du trimestre actuel, Artis a acquis plus de 2,4 millions de pi² de superficie locative dont le taux d'occupation moyen pondéré est de 93,6 %, ce qui est inférieur au taux du portefeuille des immeubles détenus au début du trimestre. Cette réduction du taux d'occupation a été compensée par un meilleur taux d'occupation au cours de la période, en particulier dans les segments de bureau en Alberta et en Colombie-Britannique, ainsi que par l'incidence du reclassement de trois immeubles industriels du Manitoba dans les immeubles en cours de réaménagement.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2012

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

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

Sommaire des renouvellements (en pi²)

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2012	2011	2012	2011
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement	362 049	586 707	1 578 867	1 509 261
Pourcentage d'augmentation du taux de location	4,5 %	2,7 %	2,6 %	4,5 %

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

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

	Superficie actuellement inoccupée	Superficie louée mensuellement ²	2013	2014	2015	2016	2017 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux – superficie non réservée	279 202	36 908	465 002	515 492	705 063	526 903	4 275 772	6 804 342
Immeubles de bureaux – superficie réservée	98 717	–	552 262	26 090	15 114	–	–	692 183
Total – Immeubles de bureaux	377 919	36 908	1 017 264	541 582	720 177	526 903	4 275 772	7 496 525
Commerces de détail – superficie non réservée	85 728	47 007	244 494	318 179	407 229	448 646	2 328 975	3 880 258
Commerces de détail – superficie réservée	70 349	–	156 899	68 630	–	5 321	101 114	402 313
Total – Commerces de détail	156 077	47 007	401 393	386 809	407 229	453 967	2 430 089	4 282 571
Immeubles industriels – superficie non réservée	619 970	109 883	1 078 351	1 668 937	1 582 280	1 798 364	3 689 953	10 547 738
Immeubles industriels – superficie réservée	127 783	–	659 920	75 038	185 776	–	–	1 048 517
Total – Immeubles industriels	747 753	109 883	1 738 271	1 743 975	1 768 056	1 798 364	3 689 953	11 596 255
Total – superficie non réservée	984 900	193 798	1 787 847	2 502 608	2 694 572	2 773 913	10 294 700	21 232 338
Total – superficie réservée	296 849	–	1 369 081	169 758	200 890	5 321	101 114	2 143 013
Total	1 281 749	193 798	3 156 928	2 672 366	2 895 462	2 779 234	10 395 814	23 375 351

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

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 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 31 décembre 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 par catégorie d'actifs¹

	2013	2014	2015	2016	2017 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux						
Loyers en vigueur	19,47 \$	19,10 \$	16,57 \$	19,56 \$	17,69 \$	18,08 \$
Loyers du marché	19,91	21,04	18,94	21,75	19,64	19,87
Variation	2,3 %	10,2 %	14,3 %	11,2 %	11,0 %	9,9 %
Incidence sur les produits ²	446 \$	1 054 \$	1 707 \$	1 155 \$	8 331 \$	12 693 \$
Commerce de détail						
Loyers en vigueur	20,27 \$	18,64 \$	14,48 \$	20,88 \$	17,05 \$	17,69 \$
Loyers du marché	23,45	20,69	16,00	24,07	18,48	19,55
Variation	15,7 %	11,0 %	10,5 %	15,3 %	8,4 %	10,5 %
Incidence sur les produits ²	1 277 \$	792 \$	620 \$	1 446 \$	3 477 \$	7 612 \$
Immeubles industriels						
Loyers en vigueur	5,17 \$	6,52 \$	5,72 \$	7,13 \$	6,97 \$	6,42 \$
Loyers du marché	5,49	6,76	5,93	7,96	7,13	6,75
Variation	6,3 %	3,8 %	3,8 %	11,7 %	2,3 %	5,0 %
Incidence sur les produits ²	563 \$	432 \$	381 \$	1 499 \$	600 \$	3 475 \$
Total du portefeuille						
Loyers en vigueur	11,70 \$	10,82 \$	9,65 \$	11,73 \$	13,73 \$	12,29 \$
Loyers du marché	12,42	11,67	10,58	13,21	14,93	13,38
Variation	6,2 %	7,9 %	9,7 %	12,6 %	8,7 %	8,8 %
Incidence sur les produits ²	2 286 \$	2 278 \$	2 708 \$	4 100 \$	12 408 \$	23 780 \$

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

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

D'après les estimations, les loyers du marché au 31 décembre 2012 étaient supérieurs de 8,8 % aux loyers en vigueur pour l'ensemble du portefeuille (comparativement à 6,5 % au 30 septembre 2012 et à 4,3 % au 31 décembre 2011), alors que les loyers du marché actuels pour les contrats de location expirant en 2013 et en 2014 sont supérieurs de 6,2 % et de 7,9 %, respectivement, aux loyers en vigueur. À court terme, le portefeuille d'immeubles de commerce de détail devrait afficher la croissance la plus élevée du taux de location; dans l'ensemble, à long terme, le portefeuille d'immeubles de bureaux devrait continuer à apporter la contribution la plus élevée aux produits locatifs à long terme.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2012

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

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

	Superficie actuellement inoccupée	Baux mensuels en vigueur ²	2013	2014	2015	2016	2017 et par la suite	Total
Alb. – superficie non réservée	137 334	29 025	385 413	622 493	543 253	907 333	2 901 870	5 526 721
Alb. – superficie réservée	66 582	–	387 005	27 152	15 114	5 321	–	501 174
Total – Alberta	203 916	29 025	772 418	649 645	558 367	912 654	2 901 870	6 027 895
C.-B. – superficie non réservée	116 945	29 688	85 241	177 053	207 158	104 110	788 058	1 508 253
C.-B. – superficie réservée	36 802	–	178 798	17 089	–	–	100 046	332 735
Total – Colombie-Britannique	153 747	29 688	264 039	194 142	207 158	104 110	888 104	1 840 988
Manitoba – superficie non réservée	264 056	59 349	292 395	507 377	547 073	359 515	1 147 994	3 177 759
Manitoba – superficie réservée	21 675	–	316 830	72 613	–	–	1 068	412 186
Total – Manitoba	285 731	59 349	609 225	579 990	547 073	359 515	1 149 062	3 589 945
Ont. – superficie non réservée	69 673	35 257	129 000	411 510	456 224	633 169	1 663 274	3 398 107
Ont. – superficie réservée	65 379	–	281 431	–	–	–	–	346 810
Total – Ontario	135 052	35 257	410 431	411 510	456 224	633 169	1 663 274	3 744 917
Sask. – superficie non réservée	4 018	11 216	79 734	57 825	67 767	74 276	635 579	930 415
Sask. – superficie réservée	7 504	–	108 591	29 029	105 600	–	–	250 724
Total – Saskatchewan	11 522	11 216	188 325	86 854	173 367	74 276	635 579	1 181 139
Manitoba – superficie non réservée	364 546	27 763	804 591	684 875	858 485	695 510	2 215 553	5 651 323
Manitoba – superficie réservée	95 517	–	93 093	23 875	80 176	–	–	292 661
Total – Minnesota	460 063	27 763	897 684	708 750	938 661	695 510	2 215 553	5 943 984
Ailleurs aux États-Unis – superficie non réservée	28 328	1 500	11 473	41 475	14 612	–	942 372	1 039 760
Ailleurs aux États-Unis – superficie réservée	3 390	–	3 333	–	–	–	–	6 723
Total – Ailleurs aux États-Unis	31 718	1 500	14 806	41 475	14 612	–	942 372	1 046 483
Total – superficie non réservée	984 900	193 798	1 787 847	2 502 608	2 694 572	2 773 913	10 294 700	21 232 338
Total – superficie réservée	296 849	–	1 369 081	169 758	200 890	5 321	101 114	2 143 013
Total	1 281 749	193 798	3 156 928	2 672 366	2 895 462	2 779 234	10 395 814	23 375 351

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

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2012

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Loyers du marché par région¹

	2013	2014	2015	2016	2017 et par la suite	Total
Alberta						
Loyers en vigueur	20,86 \$	15,08 \$	13,59 \$	17,70 \$	16,73 \$	16,95 \$
Loyers du marché	21,10	17,39	16,59	20,24	19,41	19,27
Variation	1,1 %	15,4 %	22,0 %	14,4 %	16,1 %	13,7 %
Incidence sur les produits ²	180 \$	1 505 \$	1 671 \$	2 321 \$	7 792 \$	13 469 \$
Colombie-Britannique						
Loyers en vigueur	17,41 \$	21,32 \$	17,49 \$	21,20 \$	12,77 \$	15,63 \$
Loyers du marché	18,53	21,40	17,74	22,10	12,94	16,00
Variation	6,4 %	0,4 %	1,4 %	4,2 %	1,3 %	2,3 %
Incidence sur les produits ²	295 \$	15 \$	51 \$	93 \$	152 \$	606 \$
Manitoba						
Loyers en vigueur	7,66 \$	7,88 \$	10,12 \$	12,75 \$	15,41 \$	11,42 \$
Loyers du marché	9,00	8,51	11,36	14,41	16,22	12,47
Variation	17,5 %	8,0 %	12,3 %	13,0 %	5,3 %	9,2 %
Incidence sur les produits ²	818 \$	368 \$	681 \$	597 \$	937 \$	3 401 \$
Ontario						
Loyers en vigueur	7,02 \$	9,58 \$	8,68 \$	7,72 \$	9,52 \$	8,81 \$
Loyers du marché	8,32	9,92	8,74	9,09	9,64	9,31
Variation	18,5 %	3,6 %	0,7 %	17,7 %	1,3 %	5,6 %
Incidence sur les produits ²	533 \$	142 \$	27 \$	864 \$	202 \$	1 768 \$
Saskatchewan						
Loyers en vigueur	19,06 \$	17,59 \$	11,12 \$	20,04 \$	13,58 \$	14,82 \$
Loyers du marché	21,47	19,25	11,82	21,06	14,64	16,09
Variation	12,6 %	9,5 %	6,3 %	5,1 %	7,8 %	8,6 %
Incidence sur les produits ²	454 \$	145 \$	121 \$	76 \$	676 \$	1 472 \$
Minnesota						
Loyers en vigueur	5,27 \$	5,65 \$	5,16 \$	4,73 \$	8,65 \$	6,60 \$
Loyers du marché	5,27	5,78	5,27	4,94	9,44	6,99
Variation	0,0 %	2,2 %	2,1 %	4,5 %	9,2 %	5,8 %
Incidence sur les produits ²	1 \$	89 \$	104 \$	149 \$	1 755 \$	2 098 \$
États-Unis – Autres						
Loyers en vigueur	23,69 \$	22,76 \$	31,41 \$	– \$	22,89 \$	23,02 \$
Loyers du marché	24,00	23,10	35,00	–	23,84	23,97
Variation	1,3 %	1,5 %	11,4 %	0,0 %	4,1 %	4,1 %
Incidence sur les produits ²	5 \$	14 \$	53 \$	– \$	894 \$	966 \$
Total du portefeuille						
Loyers en vigueur	11,70 \$	10,82 \$	9,65 \$	11,73 \$	13,73 \$	12,29 \$
Loyers du marché	12,42	11,67	10,58	13,21	14,93	13,38
Variation	6,2 %	7,9 %	9,7 %	12,6 %	8,7 %	8,8 %
Incidence sur les produits ²	2 286 \$	2 278 \$	2 708 \$	4 100 \$	12 408 \$	23 780 \$

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

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

Les biens immobiliers d'Artis sont situés dans cinq provinces canadiennes et quatre États américains et se composent d'immeubles de bureaux, de commerces de détail et d'immeubles industriels. Au 31 décembre 2012, les quatre principaux segments qui composent le portefeuille de la FPI (par SLB) sont les immeubles industriels de Minneapolis, les immeubles de bureaux de Calgary, les immeubles industriels de la RGT et les immeubles industriels de Winnipeg.

Les immeubles industriels de Minneapolis représentent 21,2 % 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 6,0 % au 31 décembre 2012, en baisse par rapport au taux de 7,0 % enregistré au 30 septembre 2012, soit un taux d'occupation positif net représentant une superficie de 325 083 pi² pour le trimestre. Selon CBRE, il s'agit du dixième trimestre d'affilée au cours duquel un taux d'occupation positif a été constaté pour ce marché. Les loyers moyens demandés sur le marché ont légèrement augmenté, pour s'établir à 4,65 \$ le pi², en hausse comparativement à 4,61 \$ le pi² au 30 septembre 2012. Le taux d'occupation de ce segment du portefeuille était de 92,3 % au 31 décembre 2012, contre 92,6 % au 30 septembre 2012. Artis a signé des baux visant à 19,4 % des locaux vacants. Des contrats de location couvrant une superficie de 831 151 pi² viendront à échéance en 2013, soit 3,6 % de la SLB du portefeuille; des baux ont été signés relativement à 11,1 % des locaux qui deviennent vacants.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2012

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Les immeubles de bureaux de Calgary représentent 9,6 % 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 4,5 % au 31 décembre 2012, comparativement à 4,3 % au 30 septembre 2012. Au 31 décembre 2012, le taux d'occupation des immeubles de bureaux d'Artis à Calgary était de 95,0 %, contre 94,3 % au 30 septembre 2012. Artis a signé des baux relativement à 13,7 % des locaux vacants. En 2013, une superficie de 451 677 pi² pourra être relouée, soit 1,9 % de la SLB du portefeuille; 61,0 % de la superficie visée par des contrats a déjà été renouvelé ou font l'objet de nouvelles ententes de location. Des contrats de location couvrant environ 45,6 % de la SLB des immeubles de bureaux de Calgary viendront à échéance en 2017 ou par la suite.

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

	Superficie actuellement inoccupée	Superficie louée mensuellement ²	2013	2014	2015	2016	2017 et par la suite	Total
Calgary – superficie non réservée	84 078	5 514	176 172	200 395	175 482	243 213	1 018 410	1 903 264
Calgary – superficie réservée	28 346	–	275 505	12 085	15 114	–	–	331 050
Total – Immeubles de bureaux de Calgary	112 424	5 514	451 677	212 480	190 596	243 213	1 018 410	2 234 314
Autres – superficie non réservée	195 124	31 394	288 830	315 097	529 581	283 690	3 257 362	4 901 078
Autres – superficie réservée	70 371	–	276 757	14 005	–	–	–	361 133
Total – Autres immeubles de bureaux	265 495	31 394	565 587	329 102	529 581	283 690	3 257 362	5 262 211

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

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

Les loyers du marché présentés dans le tableau ci-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.

Loyers du marché des immeubles de bureaux de Calgary¹

	2013	2014	2015	2016	2017 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux de Calgary						
Loyers en vigueur	24,64 \$	18,71 \$	15,63 \$	22,74 \$	19,42 \$	20,50 \$
Loyers du marché	23,32	23,54	22,30	24,85	24,09	23,80
Variation	(5,4) %	25,8 %	42,7 %	9,3 %	24,1 %	16,1 %
Incidence sur les produits ²	(596) \$	1 025 \$	1 271 \$	513 \$	4 766 \$	6 979 \$
Autres immeubles de bureaux						
Loyers en vigueur	15,35 \$	19,35 \$	16,91 \$	16,84 \$	17,15 \$	17,05 \$
Loyers du marché	17,19	19,44	17,73	19,10	18,25	18,20
Variation	12,0 %	0,5 %	4,9 %	13,4 %	6,4 %	6,8 %
Incidence sur les produits ²	1 042 \$	29 \$	436 \$	642 \$	3 565 \$	5 714 \$

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

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

Les immeubles industriels de la RGT représentent 9,6 % du portefeuille d'Artis en termes de SLB. Le taux d'inoccupation du marché des immeubles industriels de la RGT était de 5,4 % au 31 décembre 2012, en baisse par rapport à 5,6 % au 30 septembre 2012. Le taux de location moyen net de ce marché a diminué, pour s'établir à 4,63 \$ le pi², contre 4,69 \$ le pi² au trimestre précédent. Le taux d'occupation de ce segment du portefeuille était de 98,1 % au 31 décembre 2012, contre 97,5 % au 30 septembre 2012. Artis a signé des baux relativement à 40,4 % des locaux vacants. Des contrats de location couvrant une superficie de 351 523 pi² seront à renouveler en 2013, soit 1,5 % de la SLB du portefeuille; 73,1 % de la superficie fait l'objet d'un renouvellement de contrat de location ou de la conclusion d'un nouveau contrat de location.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2012

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Les immeubles industriels de Winnipeg représentent 7,6 % du portefeuille d'Artis en termes de SLB. Le taux d'occupation, excluant les immeubles en cours de réaménagement, était de 95,9 % au 31 décembre 2012, contre 89,7 % au 30 septembre 2012. Au total, Artis a signé des baux relativement à 18,0 % des locaux vacants. En 2013, une superficie de 392 117 pi² pourra être relouée, soit 1,7 % de la SLB du portefeuille; 64,6 % de la superficie visée par ces contrats a déjà été renouvelée ou fait l'objet de nouvelles ententes de location.

CHARGES D'INTÉRÊTS

Les charges d'intérêts de l'exercice se rapportent aux emprunts hypothécaires et à d'autres emprunts garantis par les immeubles de placement, ainsi qu'aux débetures convertibles en circulation. Les charges d'intérêts ont augmenté en 2012 par rapport à 2011 en raison du financement hypothécaire additionnel obtenu dans le cadre des acquisitions réalisées en 2012 et en 2011. 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 31 décembre 2012 était de 4,42 %, comparativement à 4,79 % au 31 décembre 2011. Le taux d'intérêt nominal moyen pondéré au 31 décembre 2012 se chiffrait à 4,23 %, contre 4,61 % au 31 décembre 2011.

Le 2 août 2012, la FPI a modifié sa déclaration de fiducie aux fins de sa conversion en fiducie à capital fixe, ce qui a donné lieu à la suppression des droits de rachat liés à ses parts ordinaires. Avant le 2 août 2012, les débetures convertibles étaient comptabilisées comme un passif financier, à la juste valeur, et des charges d'intérêts étaient comptabilisées sur la valeur nominale des débetures en circulation. Par suite de cette modification, les débetures convertibles de la FPI ont été reclassées des passifs financiers aux instruments financiers composés. Par conséquent, une tranche des débetures convertibles en circulation a été reclassée des passifs aux capitaux propres. Les charges d'intérêts sont maintenant comptabilisées sur la valeur comptable des débetures en circulation. En 2012, Artis a comptabilisé des charges d'intérêts de 11 443 \$ (2 564 \$ au quatrième trimestre de 2012), comparativement à 12 205 \$ (3 748 \$ au quatrième trimestre de 2011) en 2011.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 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 2,45 fois (2,60 fois au quatrième trimestre de 2012).

CHARGES DU SIÈGE SOCIAL

	Trimestres clos les		Exercices clos les	
	31 décembre		31 décembre	
	2012	2011	2012	2011
Frais comptables, frais juridiques et frais de consultation	468 \$	299 \$	1 525 \$	1 161 \$
Frais de services-conseils	—	1 689	—	6 037
Frais de société ouverte	264	187	1 101	853
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts	586	663	3 971	926
Salaires et avantages	981	—	2 817	—
Amortissement	89	32	353	120
Frais généraux et d'administration	496	436	2 226	1 958
Total des charges du siège social	2 884 \$	3 306 \$	11 993 \$	11 055 \$

En 2012, les charges du siège social se sont élevées à 11 993 \$ (2 884 \$ au quatrième trimestre de 2012), ou 3,2 % (2,7 % au quatrième trimestre de 2012) des produits bruts, contre 11 055 \$ (3 306 \$ au quatrième trimestre de 2011), ou 3,8 % (4,0 % au quatrième trimestre de 2011) des produits bruts en 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, en 2012, la FPI a passé en charges les salaires et les avantages de la FPI, qui s'élèvent à 2 817 \$ (981 \$ au quatrième trimestre de 2012).

La charge de rémunération fondée sur des parts comptabilisée en 2012 s'élevait à 3 971 \$ (586 \$ au quatrième trimestre de 2012), contre 926 \$ (663 \$ au quatrième trimestre de 2011) en 2011. Avant le 2 août 2012, un passif lié à la rémunération fondée sur des parts était comptabilisé à la juste valeur à chaque date de clôture et date de règlement. Toute variation de la juste valeur du passif était comptabilisée comme une charge pour la période. Le 2 août 2012, par suite des modifications apportées à la déclaration de fiducie de la FPI, les paiements fondés sur des parts et réglés en trésorerie de ses options sur parts ont été remplacés par des paiements réglés en instruments de capitaux propres et le passif de rémunération lié aux paiements fondés sur des parts et réglés en trésorerie a été reclassé dans les capitaux propres. La juste valeur des options dont les droits n'étaient pas acquis au 2 août 2012 sera comptabilisée comme une charge sur la période résiduelle d'acquisition des droits. 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.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2012
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

(PROFIT) PERTE DE CHANGE

En 2012, la FPI détenait de la trésorerie, des dépôts et des débetures de série G libellés en dollars américains. Ces actifs et ces passifs sont convertis en dollars canadiens au taux de change en vigueur à la date du bilan. Ceci a donné lieu à un profit de change de 2 396 \$ (perte de 240 \$ au quatrième trimestre de 2012) en 2012, contre une perte de 1 268 \$ (gain de 1 941 \$ au quatrième trimestre de 2011) en 2011.

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.

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

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

Les règles relatives aux EIPD ne s'appliquent pas aux FPI qui satisfont aux conditions prescrites relativement à la nature de leurs actifs et de leurs produits (les « conditions relatives aux FPI »). La FPI a passé en revue les règles relatives aux EIPD et a évalué leur interprétation et leur application à l'égard de ses actifs et de ses produits. Bien qu'il existe des incertitudes quant à l'interprétation et à l'application des règles relatives aux EIPD, la FPI estime avoir satisfait aux conditions relatives aux FPI tout au long de l'exercice clos le 31 décembre 2012 et de l'exercice clos le 31 décembre 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 de 2012, des coûts de transaction de 8 654 \$ (1 511 \$ au quatrième trimestre de 2012) ont été comptabilisés en charges, contre 16 451 \$ (4 439 \$ au quatrième trimestre de 2011) en 2011. Les coûts de transaction engagés en 2012 sont principalement attribuables à l'acquisition d'immeubles de placement. En 2011, les coûts de transaction comprenaient également des coûts de transaction de 3 630 \$ liés aux débetures de série G et des indemnités de résiliation de 4 000 \$ liées à la prise en charges d'une société tierce qui était jusque-là chargée de la gestion d'immeubles.

PERTE SUR INSTRUMENTS FINANCIERS

En 2012, la FPI a comptabilisé une perte latente de 13 915 \$ (néant au quatrième trimestre de 2012) sur les débetures convertibles, contre un profit latent de 650 \$ (perte de 14 036 \$ au quatrième trimestre de 2011) en 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. En 2012, la FPI a comptabilisé une perte latente sur l'ajustement de la juste valeur des swaps de taux d'intérêt en cours de 244 \$ (perte de 167 \$ au quatrième trimestre de 2012), contre une perte latente de 4 347 \$ (perte de 259 \$ au quatrième trimestre de 2011) en 2011. La FPI prévoit maintenir ces emprunts hypothécaires et ces swaps de taux d'intérêt jusqu'à leur échéance.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2012

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Au quatrième trimestre de 2012, la FPI a conclu un swap visant l'échange d'un montant de 25 000 \$ US contre des fonds libellés en dollars canadiens et a comptabilisé un profit latent sur l'ajustement de la juste valeur de ce contrat de 78 \$.

PROFIT LIÉ À LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement d'un exercice à l'autre sont comptabilisées dans le compte de résultat à titre de profits ou de pertes liés à la juste valeur. La juste valeur des immeubles de placement est déterminée selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie ou la méthode de la capitalisation globale à l'actif, qui constituent des méthodes d'évaluation généralement reconnues. Les évaluations externes sont effectuées tous les trimestres par rotation sur un cycle de quatre ans. En 2012, le profit lié à la juste valeur des immeubles de placement s'est établi à 223 264 \$ (60 400 \$ au quatrième trimestre de 2012), contre 246 094 \$ (46 916 \$ au quatrième trimestre de 2011) en 2011. Les variations de la juste valeur des immeubles de placement individuels découlent des variations du bénéfice projeté et des projections des flux de trésorerie en lien avec ces immeubles ainsi que des variations des taux de capitalisation et d'actualisation appliqués. La taille et la composition du portefeuille de 2012 ont varié considérablement par rapport à celles de 2011. Une compression du taux de capitalisation 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.

AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL

Les autres éléments du résultat global comprennent la perte de change latente de 4 656 \$ (profit de 2 712 \$ au quatrième trimestre de 2012) comptabilisée en 2012, contre un profit de 3 183 \$ (perte de 2 967 \$ au quatrième trimestre de 2011) en 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.

	Trimestre clos le 31 décembre 2012	Exercice clos le 31 décembre 2012	Exercice clos le 31 décembre 2011	Exercice clos le 31 décembre 2010
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	34 346 \$	135 920 \$	76 494 \$	24 187 \$
Bénéfice net	98 725 \$	340 339 \$	321 289 \$	33 224 \$
Distributions déclarées ¹	32 310 \$	117 948 \$	87 183 \$	46 503 \$
Excédent (insuffisance) des flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles par rapport aux distributions déclarées	2 036 \$	17 972 \$	(10 689) \$	(22 316) \$
Excédent (insuffisance) du bénéfice net par rapport aux distributions déclarées	66 415 \$	222 391 \$	234 106 \$	(13 279) \$

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

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2012, les flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles ont été supérieurs de 17 972 \$ aux distributions déclarées (2 036 \$ au quatrième trimestre de 2012), tandis que le bénéfice net a été supérieur aux distributions déclarées.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 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 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2012	2011	2012	2011
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	34 346 \$	21 381 \$	135 920 \$	76 494 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Amortissement des biens et du matériel	(89)	(32)	(353)	(120)
Amortissement d'emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	465	290	1 537	862
Ajustement de loyers de façon linéaire	1 560	1 508	5 473	5 514
Perte (profit) latent(e) sur les titres de capitaux propres	–	427	–	(1 569)
Perte (profit) de change réalisé(e)	341	(334)	(1 258)	(3 734)
Profit (perte) de change latent(e) lié(e) aux opérations aux États-Unis	167	(318)	(1 803)	2 662
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts	(586)	(663)	(3 971)	(926)
Accroissement de la composante passif des débetures convertibles	75	–	118	–
Accroissement des coûts de financement compris dans les charges d'intérêts	(798)	(562)	(2 777)	(1 974)
Capitalisation du régime à prestations définies	647	–	–	–
Coûts de transaction liés aux acquisitions	1 511	449	8 312	8 821
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail	4 408	1 969	15 566	8 666
Variation des éléments sans effet de trésorerie liés aux opérations	(565)	2 382	(13 980)	(2 631)
Distributions sur parts privilégiées	(2 113)	–	(2 980)	–
Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période	39 369 \$	26 497 \$	139 804 \$	92 065 \$
Réintégrer :				
Coûts de transaction ¹	–	3 990	342	7 630
Économie d'impôt exigible	–	(1 710)	–	(30)
Perte sur les titres de capitaux propres	–	(102)	–	290
Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période après ajustements	39 369 \$	28 675 \$	140 146 \$	99 955 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part				
De base	0,35 \$	0,31 \$	1,33 \$	1,15 \$
Dilués	0,34 \$	0,31 \$	1,30 \$	1,13 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part après ajustements				
De base	0,35 \$	0,34 \$	1,33 \$	1,25 \$
Dilués	0,34 \$	0,33 \$	1,30 \$	1,21 \$
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation				
De base ²	110 947	84 172	105 046	79 867
Dilué ²	121 810	98 073	115 641	92 370

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. Le 31 octobre 2011, la FPI a repris à son compte les activités de gestion des immeubles concernant plusieurs de ses immeubles situés à Winnipeg, au Manitoba, et a versé à la société tierce, jusque-là chargée de la gestion de ces immeubles, des indemnités de résiliation de 4 000 \$.

2. Dans la mesure où leur effet est dilutif, les options et les débetures convertibles sont prises en compte pour établir la moyenne pondérée diluée utilisée dans le calcul des flux de trésorerie liés aux opérations.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2012
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

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

Rapprochement des parts ordinaires diluées

	Trimestres clos les 31 décembre	
	2012	2011
Parts de base	110 947	84 172
Ajouter :		
Options ¹	268	–
Débetures ¹	10 595	13 901
Parts diluées	121 810	98 073

1. Les débetures de toutes les séries et les options ont eu un effet dilutif au quatrième trimestre de 2012, et les débetures de toutes les séries ont eu un effet dilutif au quatrième trimestre de 2011.

Rapprochement des parts ordinaires diluées

	Exercices clos les 31 décembre	
	2012	2011
Parts de base	105 046	79 867
Ajouter :		
Débetures ¹	10 595	12 503
Parts diluées	115 641	92 370

1. Les débetures de toutes les séries ont eu un effet dilutif en 2012 et les débetures de toutes les séries ont eu un effet dilutif en 2011.

Rapprochement des flux de trésorerie liés aux opérations dilués

	Trimestres clos les 31 décembre	
	2012	2011
Flux de trésorerie liés aux opérations	39 369 \$	26 497 \$
Ajouter :		
Options ¹	–	–
Débetures ¹	2 579	3 471
Flux de trésorerie liés aux opérations dilués	41 948 \$	29 968 \$

Rapprochement des flux de trésorerie liés aux opérations dilués

	Exercices clos les 31 décembre	
	2012	2011
Flux de trésorerie liés aux opérations	139 804 \$	92 065 \$
Ajouter :		
Débetures ¹	10 449	12 110
Flux de trésorerie liés aux opérations dilués	150 253 \$	104 175 \$

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 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 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2012	2011	2012	2011
Bénéfice de la période	98 725 \$	66 739 \$	340 339 \$	321 289 \$
Ajouter l'amortissement des éléments suivants :				
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par le biais des produits	1 954	1 246	6 349	4 559
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Profit à la cession d'immeubles de placement	(637)	–	(637)	(736)
Économie d'impôt différé	–	(8 997)	–	(439)
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	(60 400)	(46 916)	(223 264)	(246 094)
Perte (profit) de change	240	(1 941)	(2 396)	1 268
Coûts de transaction liés aux acquisitions	1 511	449	8 312	8 821
Perte sur instruments financiers	89	15 917	14 081	3 397
Distributions sur parts privilégiées	(2 113)	–	(2 980)	–
Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période	39 369 \$	26 497 \$	139 804 \$	92 065 \$
Réintégrer :				
Coûts de transaction ¹	–	3 990	342	7 630
Économie d'impôt exigible	–	(1 710)	–	(30)
Perte sur les titres de capitaux propres	–	(102)	–	290
Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période après ajustements	39 369 \$	28 675 \$	140 146 \$	99 955 \$

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 débentures convertibles. Le 31 octobre 2011, la FPI a repris à son compte les activités de gestion des immeubles concernant plusieurs de ses immeubles situés à Winnipeg, au Manitoba, et a versé au groupe tiers, jusque-là chargée de la gestion de ces immeubles, des indemnités de résiliation de 4 000 \$.

En 2012, les flux de trésorerie liés aux opérations ont augmenté de 47 739 \$ (12 872 \$ au quatrième trimestre de 2012), ou 51,9 % (48,6 % au quatrième trimestre de 2012), par rapport à 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 0,18 \$ (0,04 \$ au quatrième trimestre de 2012), ou 15,7 % (12,9 % au quatrième trimestre de 2012), par rapport à 2011. Sur une base diluée, les flux de trésorerie liés aux opérations par part ont augmenté de 0,17 \$ (0,03 \$ au quatrième trimestre de 2012), ou 15,0 % (9,7 % au quatrième trimestre de 2011), par rapport à 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 et la reprise connexe ont été exclues du calcul des flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements. En 2012, les flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements ont augmenté de 40 191 \$ (10 694 \$ au quatrième trimestre de 2012), ou 40,2 % (37,3 % au quatrième trimestre de 2012), par rapport à 2011. Les flux de trésorerie liés aux opérations par part de base après ajustements ont augmenté de 0,08 \$ (0,01 \$ au quatrième trimestre de 2012), ou 6,4 % (2,9 % au quatrième trimestre de 2012). Les flux de trésorerie liés aux opérations par part diluée après ajustements ont augmenté de 0,09 \$ (0,01 \$ au quatrième trimestre de 2012), ou 7,4 % (3,0 % au quatrième trimestre de 2012).

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 débentures 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 annuel 2012

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS AJUSTÉS

La direction est d'avis que les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés représentent une mesure importante de la performance d'Artis et a intégré cette mesure au rapport de gestion annuel 2012.

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

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

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

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

(en milliers, sauf les montants par part)	Trimestre clos le 31 décembre 2012	Exercice clos le 31 décembre 2012
Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période, après ajustements	39 369 \$	140 146 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :		
Réserve au titre des dépenses d'investissement	(792)	(2 813)
Réserve au titre des frais de location	(3 694)	(13 129)
Ajustements de loyers sur une base linéaire	(1 560)	(5 473)
Charge liée à la rémunération fondée sur des parts	586	3 971
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés pour la période	33 909 \$	122 702 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part		
De base	0,31 \$	1,17 \$
Dilués	0,30 \$	1,15 \$

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2012
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE

ACTIF

	31 décembre 2012	31 décembre 2011	Augmentation (diminution)
Actifs non courants :			
Immeubles de placement et immeubles de placement en cours de construction	4 217 747 \$	3 024 067 \$	1 193 680 \$
Autres actifs non courants	22 928	24 063	(1 135)
Actifs courants :			
Trésorerie, équivalents de trésorerie et trésorerie détenue en fiducie	57 524	95 133	(37 609)
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	58 963	–	58 963
Autres actifs courants	24 752	24 325	427
	4 381 914 \$	3 167 588 \$	1 214 326 \$

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	990 221	246	990 467
Dépenses d'investissement	19 433	12 866	32 299
Frais de location	6 447	–	6 447
Cession	(2 790)	–	(2 790)
Reclassement des immeubles de placement en cours de construction	27 552	(27 552)	–
Reclassement des immeubles de placement détenus en vue de la vente	(58 963)	–	(58 963)
Perte de change	(11 678)	(56)	(11 734)
Ajustement de loyers sur une base linéaire	5 473	–	5 473
Mesures incitatives à la prise à bail, déduction faite de l'amortissement	9 217	–	9 217
Profit lié à la juste valeur	220 622	2 642	223 264
Solde au 31 décembre 2012	4 209 138 \$	8 609 \$	4 217 747 \$

Acquisitions :

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

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2012	2011	2012	2011
Contrepartie en trésorerie	96 608 \$	21 869 \$	509 227 \$	278 129 \$
Contrepartie éventuelle	–	713	200	713
Dette à long terme, y compris les emprunts hypothécaires acquis supérieurs et inférieurs au marché, déduction faite des coûts de financement	97 060	40 928	481 040	399 874
Immeubles de placement et immeubles de placement en cours de construction	193 668 \$	63 510 \$	990 467 \$	678 716 \$

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2012
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Dépenses d'investissement

Les immeubles de placement comprennent certaines dépenses d'investissement visant à soutenir les améliorations apportées aux bâtiments qui ne sont rattachées à aucun contrat de location ni à aucune tenure à bail spécifique. En 2012, les dépenses d'investissement ont totalisé 32 299 \$ (9 945 \$ au quatrième trimestre de 2012) contre 27 941 \$ (12 821 \$ au quatrième trimestre de 2011) en 2011. En 2012, les dépenses d'investissement se sont élevées à 17 857 \$ (4 334 \$ au quatrième trimestre de 2012), y compris les dépenses d'investissement qui ont été engagées au titre des immeubles de placement en cours de construction de 12 866 \$ (2 509 \$ au quatrième trimestre de 2012). Les dépenses d'investissement comprennent également des coûts engagés relativement à des immeubles en cours de construction et à la construction de nouvelles superficies locatives dans des immeubles existants. La tranche restante de 14 442 \$ (5 611 \$ au quatrième trimestre de 2012) au titre des dépenses d'investissement concerne principalement un projet de modernisation d'ascenseurs, le remplacement d'appareils du système de chauffage, de ventilation et de climatisation, le remplacement de chauffe-eau, le remplacement de parcs de stationnement ainsi que le remplacement de toitures. Une tranche d'environ 9 394 \$ (2 834 \$ au quatrième trimestre de 2012) de ces dépenses d'investissement est recouvrable auprès des locataires au cours de périodes futures.

Frais de location et mesures incitatives à la prise à bail

En 2012, Artis a engagé, au titre de mesures incitatives à la prise à bail et des frais de location, des frais de 22 013 \$ (6 777 \$ au quatrième trimestre de 2012), contre 12 979 \$ en 2011 (2 968 \$ au quatrième 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. Les mesures incitatives à la prise à bail de l'exercice considéré comprennent un montant de 3 777 \$ lié aux activités de renouvellement des contrats de location des immeubles Northwest Centre I, Northwest Centre II et Britannia Building.

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2012	2011	2012	2011
Mesures incitatives à la prise à bail	4 408 \$	1 969 \$	15 566 \$	8 666 \$
Frais de location	2 369	999	6 447	4 313
Total	6 777 \$	2 968 \$	22 013 \$	12 979 \$

Reclassement des immeubles de placement en cours de construction

La FPI a terminé la construction de plusieurs projets au cours de l'exercice. Ces projets ont été reclassés de la catégorie des immeubles de placement en cours de construction à celle des immeubles de placement. Un nouveau parc de stationnement intérieur adjacent à un immeuble existant du portefeuille d'immeubles de bureaux à Winnipeg, au Manitoba, et un nouvel immeuble industriel à Minneapolis, au Minnesota, ont été achevés au premier trimestre de 2012. Au deuxième trimestre de 2012, un nouveau modèle de Shoppers Drug Mart a été construit sur un site existant du portefeuille de commerce de détail à Winnipeg, au Manitoba. La construction de Fourell Building n°2 sur un site existant du portefeuille d'immeubles industriels à Edmonton, en Alberta, a été achevée au troisième trimestre de 2012.

Reclassement des immeubles de placement détenus en vue de la vente

Au 31 décembre 2012, la FPI avait mis en vente deux immeubles de placement auprès d'un courtier externe. Ces immeubles de placement, d'une juste valeur de 58 963 \$, ont été classés comme détenus en vue de la vente au 31 décembre 2012.

Perte de change

En 2012, la perte de change sur les immeubles de placement s'est établie à 11 734 \$ (gain de 7 301 \$ au quatrième trimestre de 2012) en raison d'une fluctuation du taux de change du dollar américain par rapport au dollar canadien au cours de la période, lequel est passé de 1,0170 au 31 décembre 2011 à 0,9949 au 31 décembre 2012.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2012

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement

En 2012, la FPI a comptabilisé un profit lié à la juste valeur d'immeubles de placement de 223 264 \$ (60 400 \$ au quatrième trimestre de 2012). En 2011, la FPI avait comptabilisé un profit de 246 094 \$ (46 916 \$ au quatrième trimestre de 2011). L'augmentation de la juste valeur est essentiellement attribuable à des hausses de loyers du marché prévues 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 de capitalisation dans le segment des immeubles de bureaux à Toronto, à Calgary et à Winnipeg, et les segments des immeubles de commerces de détail et des immeubles industriels de l'Alberta.

Artis détermine la juste valeur des immeubles de placement, y compris les immeubles de placement détenus en vue de la vente, selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie ou la méthode de la capitalisation globale, des méthodes d'évaluation généralement reconnues. L'estimation des taux de capitalisation se fait à partir d'études de marché, d'évaluations externes existantes et de données comparatives du marché. En vertu de la méthode globale de l'inscription à l'actif, le résultat pour la première année est stabilisé et inscrit à l'actif à un taux jugé approprié pour chaque immeuble de placement. Les immeubles de placement sont évalués à l'aide de taux de capitalisation se situant dans une fourchette de 5,25 % à 9,00 %. Le tableau ci-après présente les taux de capitalisation moyens et les fourchettes de taux utilisés pour les immeubles du portefeuille, en partant du principe que tous les immeubles ont été évalués selon la méthode de la capitalisation globale; ces taux sont ventilés par catégorie d'actifs et par pays.

	31 décembre 2012			31 décembre 2011		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Immeubles de bureaux :						
États-Unis	8,50 %	6,50 %	7,14 %	8,50 %	7,00 %	7,67 %
Canada	8,25 %	5,25 %	6,15 %	9,00 %	5,50 %	6,71 %
Immeubles de bureaux – Total	8,50 %	5,25 %	6,34 %	9,00 %	5,50 %	6,86 %
Immeubles industriels :						
États-Unis	8,00 %	6,50 %	7,10 %	9,00 %	7,00 %	7,47 %
Canada	8,00 %	5,75 %	6,59 %	9,00 %	6,00 %	7,03 %
Immeubles industriels – Total	8,00 %	5,75 %	6,74 %	9,00 %	6,00 %	7,14 %
Commerces de détail :						
États-Unis	9,00 %	6,25 %	7,37 %	8,50 %	6,50 %	7,58 %
Canada	7,25 %	5,50 %	6,42 %	8,00 %	5,50 %	6,71 %
Commerces de détail – Total	9,00 %	5,50 %	6,44 %	8,50 %	5,50 %	6,74 %
Total :						
Portefeuille aux États-Unis	9,00 %	6,25 %	7,13 %	9,00 %	6,50 %	7,59 %
Portefeuille au Canada	8,25 %	5,25 %	6,32 %	9,00 %	5,50 %	6,77 %
Total du portefeuille	9,00 %	5,25 %	6,46 %	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 23 875 \$ au 31 décembre 2012, comparativement à 25 437 \$ au 31 décembre 2011.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

Au 31 décembre 2012, la trésorerie et les équivalents de trésorerie de la FPI se chiffraient à 54 705 \$, 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 annuel 2012

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

PASSIF

	31 décembre 2012	31 décembre 2011	Augmentation (diminution)
Passifs non courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 860 606 \$	1 428 334 \$	432 272 \$
Débitures convertibles	182 344	235 746	(53 402)
Autres passifs non courants	76	78	(2)
Passifs courants :			
Partie à court terme des emprunts hypothécaires et des emprunts à payer	213 001	139 065	73 936
Dette bancaire	–	37 900	(37 900)
Autres passifs courants	76 031	56 650	19 381
	2 332 058 \$	1 897 773 \$	434 285 \$

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

Aux termes de la déclaration de fiducie de la FPI, le ratio d'endettement total de la FPI (à l'exclusion de l'endettement lié aux débiteures 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 sur la valeur comptable brute d'Artis s'établissait à 47,3 % au 31 décembre 2012, comparativement à 50,7 % au 31 décembre 2011.

	31 décembre 2012	31 décembre 2011
Valeur comptable brute	4 382 620 \$	3 167 941 \$
Emprunts hypothécaires, autres emprunts et dette bancaire	2 073 607	1 605 299
Ratio des emprunts hypothécaires, autres emprunts et dette bancaire sur la valeur comptable brute	47,3 %	50,7 %
Passif lié aux actions privilégiées	76 \$	78 \$
Valeur comptable des débiteures convertibles	182 344	235 746
Total de la dette à long terme et de la dette bancaire	2 256 027	1 841 123
Ratio total de la dette à long terme et de la dette bancaire sur la valeur comptable brute	51,5 %	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. Les fiduciaires ont approuvé une ligne directrice stipulant qu'aux fins de conformité à cette politique, les parts privilégiées seront ajoutées à la composante passif prise en compte dans le calcul. Au 31 décembre 2012, le ratio de la dette à long terme, de la dette bancaire et des parts privilégiées sur la valeur comptable brute s'établissait à 54,9 %.

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. En 2012, des remboursements sur le capital de 41 903 \$ (12 414 \$ au quatrième trimestre de 2012) ont été effectués, contre 29 728 \$ en 2011 (8 783 \$ au quatrième trimestre de 2011).

En 2012, la dette à long terme, y compris les emprunts hypothécaires souscrits à des taux supérieurs et inférieurs au marché, déduction faite des coûts de financement, contractée à l'acquisition d'immeubles de placement s'est établie à 481 040 \$ (97 060 \$ au quatrième trimestre de 2012). En 2012, Artis a obtenu pour 104 572 \$ de financements nouveaux ou supplémentaires, déduction faite des coûts de financement, relativement à sept immeubles, a remboursé 11 emprunts hypothécaires venant à échéance d'un montant de 40 445 \$ et a refinancé un emprunt hypothécaire de 8 192 \$.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2012

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

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

Dettes à taux variable

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

Au 31 décembre 2012, la FPI avait une dette à taux variable de 529 660 \$ (386 388 \$ au 31 décembre 2011), qui comprend le solde impayé de la dette bancaire. Au 31 décembre 2012, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 173 472 \$ 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 356 188 \$, ou 15,8 %, du total de la dette.

Le montant de la dette à taux variable sur les immeubles aux États-Unis se chiffre à 368 303 \$ et comprend une tranche de 29 847 \$ couverte par un swap de taux d'intérêt. La direction estime que le fait de détenir une dette à taux variable aux États-Unis est particulièrement appropriée car celle-ci peut être remboursée en tout temps sans pénalité et qu'elle fournit une certaine souplesse dans l'éventualité où la FPI déciderait de se retirer du marché américain. La direction estime que les hausses de taux d'intérêt aux États-Unis accuseront un retard par rapport au marché canadien. Par conséquent, nous aurons suffisamment de temps pour réduire notre exposition à la dette à taux variable aux États-Unis si les taux canadiens commencent à augmenter.

Débetures convertibles

Le tableau qui suit présente les trois séries de débetures convertibles en circulation d'Artis au 31 décembre 2012.

	Émission	Échéance	Taux d'intérêt nominal	31 décembre 2012		31 décembre 2011	
				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 %	6 937	7 000	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 %	84 896	86 170	87 932	86 250
Série G	21 avr. 2011	30 juin 2018	5,75 %	90 511	87 551	85 898	89 496
				182 344 \$	180 721 \$	235 746 \$	231 999 \$

La valeur comptable des débetures convertibles a diminué de 53 402 \$ depuis le 31 décembre 2011. Cette diminution résulte principalement de la conversion de débetures convertibles de série E, du remboursement anticipé des débetures convertibles de série C et de série E et du remboursement d'une tranche de 10 000 \$ des débetures convertibles de série D. Le 2 août 2012, la FPI a modifié sa déclaration de fiducie aux fins de sa conversion en fiducie à capital fixe, ce qui a donné lieu à la suppression des droits de rachat liés à ses parts ordinaires. Par suite de cette modification, les débetures convertibles de la FPI ont été reclassées des passifs financiers aux instruments financiers composés. Par conséquent, au 2 août 2012, un montant de 11 587 \$ au titre des passifs a été reclassé dans les capitaux propres.

Autres passifs et dette bancaire

Les autres passifs comprennent des dépôts de garantie donnés par des locataires, des loyers payés d'avance au 31 décembre 2012, des créanciers et des charges à payer, ainsi que des distributions d'un montant de 10 340 \$ à payer aux porteurs de parts au 31 décembre 2012, ces distributions ayant été versées le 15 janvier 2013. Le 6 septembre 2012, la FPI a remplacé sa ligne de crédit d'acquisition renouvelable de 60 000 \$ qui venait à échéance le 28 septembre 2012, par une facilité de crédit renouvelable de 80 000 \$ venant à échéance le 6 septembre 2014. Cette facilité de crédit servira aux fins opérationnelles générales de l'entreprise, y compris

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2012

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

l'acquisition d'immeubles commerciaux et l'émission de lettres de crédit. Les montants prélevés sur cette facilité de crédit portent intérêt au taux préférentiel majoré de 1,00 % ou au taux des acceptations bancaires majoré de 2,00 %. La facilité de crédit est garantie par une charge de premier rang grevant certains immeubles de placement d'une valeur comptable de 146 859 \$ au 31 décembre 2012. Au 31 décembre 2012, aucun montant n'avait été prélevé sur la facilité de crédit à terme renouvelable de la FPI.

CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres ont augmenté globalement de 780 041 \$ entre le 31 décembre 2011 et le 31 décembre 2012. Cette augmentation découle principalement de l'émission de parts pour un montant de 533 579 \$ et d'un bénéfice de 340 339 \$ pour la période. Cette augmentation a été contrebalancée par des distributions de 118 887 \$ versées aux porteurs de parts.

SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT

En 2012, Artis a généré des flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles de 135 920 \$. Les flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles ont contribué au financement de distributions aux porteurs de parts de 116 546 \$ et ont été utilisés pour les remboursements sur le capital d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts de 41 903 \$.

En 2012, un montant en trésorerie de 54 312 \$ a été affecté aux améliorations aux bâtiments, à des mesures incitatives à la prise à bail et aux frais de location, comparativement à 40 920 \$ en 2011.

Au 31 décembre 2012, Artis disposait de 54 705 \$ de trésorerie et d'équivalents de trésorerie. La direction prévoit que les fonds en caisse seront investis dans des immeubles de placement au cours des périodes à venir, utilisés aux fins du fonds de roulement ou appliqués au remboursement de la dette.

La FPI dispose d'une facilité de crédit à terme renouvelable de 80 000 \$ pouvant servir aux fins opérationnelles générales de l'entreprise, y compris l'acquisition d'immeubles commerciaux et l'émission de lettres de crédit. Au 31 décembre 2012, la FPI n'avait prélevé aucun montant sur la facilité de crédit.

À sa connaissance, Artis n'est ni en défaut ni en retard en ce qui a trait aux paiements exigibles en vertu de ses obligations, y compris les distributions liées aux porteurs de parts, les paiements d'intérêts ou de capital sur les emprunts ou les clauses restrictives visant les emprunts pour l'exercice clos le 31 décembre 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 débentures ou de parts et à des facilités de crédit et des fonds en caisse disponibles.

OBLIGATIONS CONTRACTUELLES

	Total	Moins de 1 an	De 1 an à 3 ans	De 4 à 5 ans	Après 5 ans
Créditeurs et autres passifs	52 568 \$	52 568 \$	– \$	– \$	– \$
Emprunts hypothécaires, autres emprunts et dette bancaire	2 076 958	214 119	693 843	815 318	353 678
Débentures convertibles ¹	180 721	–	7 000	–	173 721
Total	2 310 247 \$	266 687 \$	700 843 \$	815 318 \$	527 399 \$

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

Au 31 décembre 2012, les obligations échéant à moins de un an comprenaient des créditeurs et autres passifs de 52 568 \$, des emprunts hypothécaires de 163 712 \$ et des remboursements sur le capital d'emprunts hypothécaires de 50 407 \$.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2012

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES

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

	T4 2012	T3 2012	T2 2012	T1 2012	T4 2011	T3 2011	T2 2011	T1 2011
Produits	105 036 \$	98 466 \$	86 835 \$	82 132 \$	82 940 \$	78 427 \$	65 887 \$	63 258 \$
Charges opérationnelles des immeubles	38 379	34 937	29 454	29 290	30 779	29 316	23 358	24 246
Bénéfice opérationnel net lié aux immeubles	66 657	63 529	57 381	52 842	52 161	49 111	42 529	39 012
Produits d'intérêts	519	566	684	876	517	599	714	750
	67 176	64 095	58 065	53 718	52 678	49 710	43 243	39 762
Charges (produits) :								
Intérêts	24 764	24 711	23 104	21 705	21 943	21 336	18 988	16 675
Siège social	2 884	2 604	3 057	3 448	3 306	2 663	2 573	2 513
Perte (profit) de change	240	(4 759)	2 777	(654)	(1 941)	5 131	(2 025)	103
	27 888	22 556	28 938	24 499	23 308	29 130	19 536	19 291
Bénéfice avant les autres éléments	39 288 \$	41 539 \$	29 127 \$	29 219 \$	29 370 \$	20 580 \$	23 707 \$	20 471 \$
Économie (charge) d'impôt sur le résultat	–	–	–	–	10 707	(7 700)	(2 661)	123
Profit à la cession d'immeubles de placement	637	–	–	–	–	481	–	255
Coûts de transaction	(1 511)	(4 130)	(1 698)	(1 315)	(4 439)	(1 684)	(9 122)	(1 206)
(Perte) profit sur instruments financiers	(89)	(3 874)	(1 099)	(9 019)	(15 815)	16 785	(875)	(3 782)
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	60 400	54 003	51 990	56 871	46 916	35 043	47 975	116 160
Bénéfice de la période	98 725 \$	87 538 \$	78 320 \$	75 756 \$	66 739 \$	63 505 \$	59 024 \$	132 021 \$
Autres éléments du bénéfice global (de la perte globale) :								
Profit (perte) de change latent(e)	2 712 \$	(9 538) \$	5 270 \$	(3 100) \$	(2 967) \$	10 497 \$	(2 278) \$	(2 069) \$
Bénéfice global pour la période	101 437 \$	78 000 \$	83 590 \$	72 656 \$	63 772 \$	74 002 \$	56 746 \$	129 952 \$
Bénéfice par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires :								
De base	0,87 \$	0,79 \$	0,74 \$	0,81 \$	0,79 \$	0,76 \$	0,77 \$	1,75 \$
Dilué	0,81 \$	0,77 \$	0,70 \$	0,80 \$	0,79 \$	0,49 \$	0,69 \$	1,63 \$

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 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)

	T4 2012	T3 2012	T2 2012	T1 2012	T4 2011	T3 2011	T2 2011	T1 2011
Bénéfice de la période	98 725 \$	87 538 \$	78 320 \$	75 756 \$	66 739 \$	63 505 \$	59 024 \$	132 021 \$
Ajouter l'amortissement des éléments suivants :								
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits	1 954	1 645	1 425	1 325	1 246	1 199	1 094	1 020
Perte (profit) latent(e) sur instruments financiers	89	3 874	1 099	9 019	15 917	(16 829)	720	3 589
Coûts de transaction liés aux acquisitions	1 511	4 130	1 698	973	449	1 677	5 489	1 206
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	(60 400)	(54 003)	(51 990)	(56 871)	(46 916)	(35 043)	(47 975)	(116 160)
Profit à la cession d'immeubles de placement	(637)	–	–	–	–	(481)	–	(255)
(Économie) charge d'impôt différé	–	–	–	–	(8 997)	6 817	1 790	(49)
Perte (profit) de change	240	(4 759)	2 777	(654)	(1 941)	5 131	(2 025)	103
Distributions sur parts privilégiées	(2 113)	(867)	–	–	–	–	–	–
Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période	39 369 \$	37 558 \$	33 329 \$	29 548 \$	26 497 \$	25 976 \$	18 117 \$	21 475 \$
Réintégrer :								
Coûts de transaction ¹	–	–	–	342	3 990	7	3 633	–
Charge (économie) d'impôt exigible	–	–	–	–	(1 710)	883	871	(74)
(Profit) perte sur les titres de capitaux propres	–	–	–	–	(102)	44	154	193
Flux de trésorerie liés aux opérations pour la période après ajustements	39 369 \$	37 558 \$	33 329 \$	29 890 \$	28 675 \$	26 910 \$	22 775 \$	21 594 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part								
De base	0,35 \$	0,34 \$	0,32 \$	0,32 \$	0,31 \$	0,31 \$	0,24 \$	0,28 \$
Dilués	0,34 \$	0,33 \$	0,31 \$	0,31 \$	0,31 \$	0,30 \$	0,24 \$	0,28 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part après ajustements								
De base	0,35 \$	0,34 \$	0,32 \$	0,32 \$	0,34 \$	0,32 \$	0,30 \$	0,29 \$
Dilués	0,34 \$	0,33 \$	0,31 \$	0,31 \$	0,33 \$	0,31 \$	0,29 \$	0,28 \$
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :								
De base ²	110 947	109 993	105 468	93 657	84 172	83 380	76 173	75 613
Dilué ²	121 810	120 588	116 631	105 632	98 073	97 400	83 929	85 209

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 annuel 2012

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

	Trimestres clos les		Exercices clos les	
	2012	31 décembre 2011	2012	31 décembre 2011
Frais de services-conseils	– \$	1 690 \$	– \$	6 037 \$
Frais d'acquisition	–	305	552	3 361
Frais de gestion des immeubles	79	3 149	317	11 155
Salaires liés à la gestion d'immeubles recouvrables	–	477	–	2 078
Mobilier et agencements de bureau inscrits à l'actif	163	–	1 554	–
Matériel de bureau inscrit à l'actif	–	–	343	–
Commissions de renouvellement des baux inscrits à l'actif	492	108	1 351	743
Frais liés aux améliorations apportées aux bâtiments inscrits à l'actif	2 366	6 661	11 059	18 089
Mesures incitatives à la prise à bail inscrites à l'actif	628	739	1 451	2 996
Cession de terrains excédentaires	–	–	(750)	–
Frais de consultation liés à l'évaluation des taxes foncières	3	160	191	224
Frais de consultation	–	62	–	137
Frais juridiques	590	212	2 851	1 481
Produits locatifs	(561) \$	(666) \$	(2 245) \$	(2 627) \$

Le 1^{er} 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 de l'exercice clos le 31 décembre 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 31 décembre 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 31 décembre 2012 était de 26 \$.

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

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 31 décembre 2012 s'élevait à 1 137 \$ (354 \$ au 31 décembre 2011).

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2012

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

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 31 décembre 2012 était de 42 \$.

La FPI a vendu, à une société contrôlée par un fiduciaire de la FPI, un terrain excédentaire lié à un immeuble de placement. Le montant à recevoir au 31 décembre 2012 se chiffrait à néant.

La FPI a engagé des frais de consultation liés à l'évaluation des taxes foncières, qu'elle a versés à Fairtax Realty Advocates, une société contrôlée par des membres de la famille immédiate d'un des principaux dirigeants. Le montant à payer au 31 décembre 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 31 décembre 2012 s'élevait à 705 \$ (200 \$ au 31 décembre 2011).

La FPI perçoit des loyers tirés de la location de bureaux auprès de Marwest Management et d'un cabinet d'avocats associé à un fiduciaire de la FPI.

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 28 février 2013, le solde des parts en circulation s'établissait comme suit :

Parts en circulation au 31 décembre 2012	114 884 469
Parts émises (RRD)	189 737
Parts émises à l'exercice d'options	36 562
Parts émises à la conversion de débentures	—
	<hr/>
Parts en circulation au 28 février 2013	115 110 768

Au 28 février 2013, le solde des options en cours s'établissait comme suit :

	Options en cours	Options pouvant être exercées
Options à 11,28 \$, émises le 25 février 2010	146 313	81 500
Options à 13,30 \$, émises le 10 septembre 2010	331 250	141 750
Options à 13,44 \$, émises le 15 octobre 2010	342 250	152 250
Options à 14,10 \$, émises le 17 juin 2011	1 055 000	257 000
Options à 16,36 \$, émises le 13 avril 2012	1 762 000	—
	<hr/>	<hr/>
	3 636 813	632 500

Au 28 février 2013, 3 450 000 parts privilégiées de série A et 3 000 000 de parts privilégiées de série C étaient en circulation.

Au 28 février 2013, 45 324 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 annuel 2012
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

PERSPECTIVES

Artis continue de cibler des commerces de détail, des immeubles de bureaux et des immeubles industriels de grande qualité, tout particulièrement dans l'Ouest canadien, ainsi qu'en Ontario et sur des marchés choisis des États-Unis. Comme la proposition de valeur des occasions de placement aux États-Unis demeure intéressante et que les fondamentaux du marché immobilier continuent de s'améliorer, Artis pourrait augmenter la pondération de ses placements aux États-Unis au cours de l'exercice 2013.

Selon le rapport d'analyse économique globale de la Banque Scotia daté du 31 janvier 2013, le PIB réel devrait connaître une croissance de 1,7 % au Canada en 2013. Les perspectives de croissance du PIB dans les provinces canadiennes où Artis détient des immeubles sont également favorables; on s'attend en effet à une croissance du PIB de 1,7 % au Manitoba, de 2,6 % en Saskatchewan, de 2,7 % en Alberta, de 1,6 % en Colombie-Britannique et de 1,6 % en Ontario. Aux États-Unis, le PIB réel devrait croître de 1,9 % en 2013 et le taux de chômage d'un exercice à l'autre devrait passer de 8,2 % à 7,9 % en janvier 2013. En ce qui a trait au Minnesota et à l'Arizona, où sont concentrés les immeubles d'Artis aux États-Unis, le taux de chômage d'un exercice à l'autre devrait passer de 5,7 % à 5,4 % et de 8,0 % à 6,7 %, respectivement, au 31 décembre 2012.

En 2013, l'accès au capital devrait se maintenir, puisque les investisseurs continuent de percevoir les placements immobiliers commerciaux comme étant relativement peu risqués et qu'ils sont attirés par les rendements qui peuvent être générés par les placements dans une FPI. Artis peut émettre des parts de fiducie et des titres de participation privilégiés, ce qui fournit de la souplesse lorsque vient le temps d'accéder aux marchés financiers, selon la confiance et les préférences des investisseurs.

En 2013, l'accès aux capitaux d'emprunt devrait également se maintenir. La direction prévoit que les taux d'intérêt continueront de fluctuer légèrement à l'intérieur d'une fourchette de négociation basse et que des occasions continueront de se présenter pour renouveler la dette à des taux de financement à long terme peu élevés très intéressants. Aux États-Unis, la dette à terme à taux variable demeure une option intéressante, surtout lorsque les prêts offrent des modalités souples et qu'ils permettent le remboursement anticipé ou la conclusion de swaps de taux d'intérêt sans pénalité et en tout temps. Cependant, l'objectif global de la direction pour 2013 consiste à réduire le pourcentage du total de la dette de la FPI qui est assortie d'un taux variable et qui n'est pas couverte.

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

Les taux de capitalisation des occasions de placement au Canada ont continué de diminuer au début de 2013, et la concurrence demeure solide en ce qui a trait à l'acquisition d'immeubles de qualité. Cependant, à moins d'une volatilité imprévue de l'économie ou des marchés financiers, Artis entend réaliser une croissance externe en 2013 et prévoit investir un montant additionnel de 400 M\$ à 600 M\$ dans de nouvelles acquisitions relatives.

La direction prévoit que les fondamentaux du marché immobilier au Canada et aux États-Unis demeureront solides, avec des taux d'occupation qui demeureront stables ou qui pourraient diminuer dans les principaux marchés. Les prévisions pour ce qui est des loyers du marché se sont également améliorées de façon considérable. Par conséquent, nous prévoyons que la croissance du bénéfice opérationnel net lié aux immeubles et la croissance du bénéfice opérationnel net lié aux immeubles comparables augmenteront en 2013.

Au 31 décembre 2012, Artis disposait de 54 705 \$ en trésorerie et équivalents de trésorerie, outre une ligne de crédit disponible de 80 000 \$. Les transactions réalisées après le 31 décembre 2012 sont les suivantes :

- Le 15 janvier 2013, la FPI a acquis le 1110 Pettigrew, situé à Régina, en Saskatchewan, pour un prix d'achat de 12 200 réglé en trésorerie.
- Le 15 janvier 2013, le solde dû d'un montant de 1 653 \$ sur l'un des billets à recevoir de la FPI a été remboursé.
- Le 1^{er} février 2013, la FPI a remboursé 23 534 \$ au titre d'emprunts hypothécaires arrivant à échéance et grevant deux immeubles. Le 8 février 2013, la FPI a reçu un nouveau financement lié à l'un de ces immeubles d'un montant de 25 000 \$.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2012

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

- Le 11 février 2013, la FPI a conclu le premier volet de l'acquisition de Century Crossing III. Cet immeuble est situé à Spruce Grove, en Alberta. Le premier volet a été acquis pour un prix de 16 650 \$ réglé en trésorerie. Le total du prix d'achat pour cet immeuble s'élève à 26 400 \$. Le deuxième volet devrait se conclure en juillet 2013.
- Le 11 février 2013, la FPI a prorogé l'échéance de son swap afin d'échanger un montant de 25 000 \$ US contre des fonds libellés en dollars canadiens.
- Après le 31 décembre 2012, la FPI a prélevé un solde net de 40 000 \$ sur sa facilité de crédit à terme renouvelable.
- La FPI a conclu des ententes visant l'acquisition d'immeubles situés en Alberta, au Manitoba et en Ontario. Le prix d'achat de ces immeubles totalise 100 513 \$. La FPI prévoit conclure les acquisitions en mars, avril, mai et juin 2013, et celles-ci seront financées au moyen d'une contrepartie en trésorerie et d'un financement hypothécaire existant ou d'un nouveau.
- Des distributions de 0,09 \$ la part pour les mois de janvier et de février 2013 ont été déclarées après le 31 décembre 2012.

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 cela est pertinent, les modalités des emprunts hypothécaires sont conçues de façon à ce que le risque lié au financement par emprunt soit équilibré pour tout exercice donné.

Artis est également exposée au risque de taux d'intérêt lié à la facilité de crédit à terme renouvelable, aux emprunts hypothécaires et aux débetures non garanties de la FPI devant être réglés pour satisfaire aux exigences de refinancement prévues respectives au cours de l'année à laquelle ils arrivent à échéance. La FPI réduit au minimum le risque en limitant la dette à 70 % de la valeur comptable brute et en surveillant étroitement le montant de ses emprunts à taux variable. La majorité des emprunts hypothécaires et des débetures de la FPI sont à taux fixes. Au 31 décembre 2012, la FPI avait une dette à taux variable de 529 660 \$ (386 388 \$ au 31 décembre 2011), qui comprend le solde impayé de la dette bancaire. Au 31 décembre 2012, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 173 472 \$ de la dette à taux variable (65 061 \$ au 31 décembre 2011). La FPI peut conclure des swaps de taux d'intérêt relativement à la dette à taux variable en tout temps afin de fixer le taux d'intérêt de façon efficace.

La FPI a un ratio des emprunts hypothécaires, des autres emprunts et de la dette bancaire sur la valeur comptable brute de 47,3 %, en baisse comparativement à 50,7 % au 31 décembre 2011. Une tranche d'environ 9,2 % des emprunts hypothécaires d'Artis vient à échéance en 2013, et une tranche de 12,4 % en 2014. La direction négocie actuellement avec divers prêteurs aux fins du renouvellement ou du refinancement des emprunts hypothécaires arrivant à échéance en 2013.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 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 près de 2 000 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance est de 4,8 années. La FPI tire approximativement 62,0 % de ses produits bruts des organismes nationaux ou gouvernementaux. Comme il est indiqué ci-dessous, le plus important locataire, selon les produits bruts, est MTS Allstream, un des plus importants fournisseurs de services téléphoniques, de services Internet, de services de transmission de données et de télévision au Canada. MTS Allstream est inscrite à la Bourse de Toronto, et ses produits annuels pour 2011 étaient supérieurs à 1,7 G\$. Le deuxième plus important locataire, selon les produits bruts, est AMEC Americas Ltd., fournisseur mondial de services de consultation, d'ingénierie et de gestion de projets dans les secteurs de l'énergie, de l'électricité et de la transformation, dont la capitalisation boursière dépasse 3,0 G\$.

Liste des 20 principaux locataires selon les produits bruts

Locataire	% du total des produits bruts	Quote-part de la SLB (en milliers de pi ²)	% du total de la SLB	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
MTS Allstream	2,2 %	322	1,4 %	10,2
AMEC Americas Ltd. ¹	2,1 %	200	0,9 %	0,7
TransAlta Corporation	1,2 %	336	1,5 %	10,4
Shoppers Drug Mart	1,1 %	155	0,7 %	6,0
Home Depot	1,0 %	158	0,7 %	9,6
La Banque TD	0,9 %	123	0,5 %	7,4
IHS Energy (Canada) Ltd.	0,9 %	78	0,3 %	4,8
Sobeys	0,9 %	190	0,8 %	8,2
Fairview Health Services	0,9 %	179	0,8 %	10,7
PMC – Sierra, Inc ¹	0,9 %	148	0,6 %	0,7
CGI Sys & Mgmt Consultants Inc.	0,9 %	64	0,3 %	2,9
Cara Operations Limited	0,8 %	50	0,2 %	15,9
CB Richard Ellis, Inc.	0,8 %	103	0,4 %	5,8
3M Canada Company	0,8 %	319	1,4 %	7,3
Birchcliff Energy	0,8 %	59	0,3 %	4,9
ABB Inc.	0,8 %	318	1,4 %	1,9
Bell Canada	0,7 %	76	0,3 %	3,5
Credit Union Central	0,7 %	86	0,4 %	9,0
Sport Alliance of Ontario	0,6 %	85	0,4 %	11,5
Cineplex Entertainment LP	0,6 %	108	0,5 %	9,9
Total	19,6 %	3 157	13,8 %	7,0

1. Le locataire a exercé son droit de renouvellement.

Organismes gouvernementaux locataires selon les produits bruts

Locataire	% du total des produits bruts	SLB (en milliers de pi ²)	% du total de la SLB	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
Gouvernement fédéral	4,5 %	897	3,9 %	5,5
Gouvernements provinciaux	2,7 %	379	1,6 %	3,7
Organismes municipaux	0,5 %	122	0,5 %	14,4
Total	7,7 %	1 398	6,0 %	5,8

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

4,8

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 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		Total
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Sask.	Ontario	<i>Immeubles de bureaux de Calgary seulement</i>	Minnesota	Autres	
2013	3,3 %	1,1 %	2,6 %	0,8 %	1,8 %	1,9 %	3,8 %	0,1 %	13,5 %
2014	2,7 %	0,8 %	2,5 %	0,4 %	1,8 %	0,9 %	3,0 %	0,2 %	11,4 %
2015	2,4 %	0,9 %	2,3 %	0,7 %	2,0 %	0,8 %	4,0 %	0,1 %	12,4 %
2016	3,9 %	0,4 %	1,5 %	0,3 %	2,8 %	1,0 %	3,0 %	0,0 %	11,9 %
2017	2,0 %	0,8 %	1,3 %	0,4 %	1,9 %	1,0 %	2,8 %	1,2 %	10,4 %
2018	1,8 %	0,3 %	0,5 %	0,6 %	0,3 %	0,7 %	0,9 %	0,6 %	5,0 %
2019 et par la suite	8,5 %	2,7 %	3,1 %	1,8 %	4,9 %	2,8 %	5,8 %	2,3 %	29,1 %
Baux au mois	0,2 %	0,1 %	0,1 %	0,0 %	0,2 %	0,0 %	0,1 %	0,0 %	0,7 %
Locaux libres	0,8 %	0,4 %	0,5 %	0,0 %	0,6 %	0,5 %	2,0 %	0,1 %	4,4 %
Immeubles en cours de réaménagement	0,1 %	0,3 %	0,8 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,2 %
Total	25,7 %	7,8 %	15,2 %	5,0 %	16,3 %	9,6 %	25,4 %	4,6 %	100,0 %

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 la RGT.

Plus de 43,0 % de la superficie locative assujettie à un contrat de location qui arrive à échéance en 2013 fait l'objet d'un renouvellement ou d'un nouveau contrat de location.

RISQUE FISCAL

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

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2012

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

La FPI exerce des activités aux États-Unis par l'entremise d'une fiducie de placement immobilier américaine (Artis US Holdings Inc.) qui est principalement financée par la FPI par la voie de titres de capitaux propres, de titres de créance sous forme de billets payables à la FPI et d'actions privilégiées. Au 31 décembre 2012, Artis US Holdings Inc. devait 95 514 \$ US à la FPI, montant qui est éliminé à la consolidation des états financiers.

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

RISQUE DE CHANGE

Comme la FPI détient des immeubles aux États-Unis, celle-ci est exposée au risque lié aux fluctuations des taux de change, qui peuvent avoir une incidence sur sa situation financière et sur ses résultats. Afin d'atténuer ce risque, les emprunts de la FPI grevant les immeubles aux États-Unis ainsi que les débetures de série G sont libellés en dollars américains, ce qui lui procure une couverture naturelle. Les parts privilégiées de série C de la FPI sont également libellées en dollars américains.

AUTRES RISQUES

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

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

ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES

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

ÉVALUATION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immeubles de placement comprennent les immeubles qui génèrent des produits locatifs et les immeubles en cours de construction ou d'aménagement en vue de leur utilisation future à titre d'immeubles de placement. Les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur et les variations de celle-ci sont comptabilisées en résultat net pour la période considérée. Artis détermine la juste valeur des immeubles de placement à l'aide de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie ou de la méthode de la capitalisation globale. Selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie, les flux de trésorerie futurs prévus pour chaque immeuble de placement ont été actualisés, généralement sur une période de 10 ans, selon des taux moyens pondérés d'environ 8,02 % au 31 décembre 2011 et 7,68 % au 31 décembre 2012. Les flux de trésorerie futurs prévus pour chaque immeuble de placement reflètent, sans toutefois s'y limiter, les produits tirés des contrats de location en cours, les charges prévues et réelles ainsi que les hypothèses concernant les produits tirés de contrats de location futurs. Selon la méthode de la capitalisation globale, le produit pour la première année a été stabilisé, et le taux correspondait à des taux de capitalisation moyens pondérés d'environ 7,08 % au 31 décembre 2011 et 6,46 % au 31 décembre 2012.

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 2012
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

RÉPARTITION DES DÉBENTURES CONVERTIBLES

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

ÉVALUATION DES ACTIFS ET DES PASSIFS D'IMPÔT DIFFÉRÉ

La FPI se qualifie actuellement à titre de fiducie de fonds commun de placement aux fins de l'impôt sur le revenu canadien. Le 22 juin 2007, une nouvelle loi relative, entre autres, à l'imposition par le gouvernement fédéral d'une fiducie ou d'une société de personnes intermédiaire de placement déterminée (« EIPD ») a été promulguée (cette loi est désignée comme les « règles relatives aux EIPD »). La FPI a passé en revue les règles relatives aux EIPD et a évalué leur interprétation et leur application à l'égard de ses actifs et de ses produits. Bien qu'il existe des incertitudes quant à l'interprétation et à l'application des règles relatives aux EIPD, la FPI estime avoir satisfait aux conditions relatives aux FPI tout au long de l'exercice clos le 31 décembre 2012 et de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

CHANGEMENTS DE MÉTHODES COMPTABLES

En juin 2011, l'IASB a publié des modifications à IAS 19, *Avantages du personnel*. 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, avec prise d'effet pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2013. La FPI ne s'attend pas à ce que cette norme ait une incidence significative sur les états financiers consolidés.

En décembre 2011, l'IASB a publié une modification à IAS 32, *Compensation des actifs financiers et des passifs financiers*. La modification clarifie certains aspects des exigences concernant la compensation ainsi que les règlements net et brut. Elle s'appliquera aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2014. La FPI évalue actuellement l'incidence de cette norme modifiée.

IFRS 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 est en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2013. La FPI ne s'attend pas à ce que cette norme ait une incidence significative sur les états financiers consolidés.

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

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Rapport de gestion annuel 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^{er} janvier 2013. Cette norme ne devrait avoir aucune incidence sur les capitaux propres ou le bénéfice net futurs mais devrait avoir une incidence sur la présentation des états financiers consolidés.

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^{er} janvier 2013. La FPI ne s'attend pas à ce que cette norme ait une incidence significative sur les états financiers consolidés.

CONTRÔLES ET PROCÉDURES

CONTRÔLE INTERNE À L'ÉGARD DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

La direction est responsable de l'établissement et du maintien d'un contrôle interne adéquat à l'égard de l'information financière afin de fournir une assurance raisonnable quant à la fiabilité de l'information financière et de la préparation des états financiers aux fins de la publication de l'information financière en conformité avec les IFRS. Le chef de la direction et le chef des finances ont évalué, ou ont fait évaluer, la conception du contrôle interne à l'égard de l'information financière de la FPI (comme il est défini dans le Règlement 52-109) pour la période close le 31 décembre 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 31 décembre 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 procédures de communication de l'information de la FPI étaient efficaces pour la période close le 31 décembre 2012.