



Rapport de gestion

Troisième trimestre de 2016

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

Rapport de gestion – Troisième trimestre de 2016

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Le présent rapport de gestion portant sur la situation financière et les résultats d'exploitation d'Artis Real Estate Investment Trust doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés intermédiaires résumés non audités pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2016 et 2015 et les états financiers consolidés annuels audités pour les exercices clos les 31 décembre 2015 et 2014, y compris les notes annexes, de la FPI. Sauf indication contraire, « Artis », la « FPI », « nous », « notre » et « nos » désignent Artis Real Estate Investment Trust et ses activités consolidées. Ce rapport de gestion a été préparé en tenant compte des transactions et des événements importants survenus jusqu'au 3 novembre 2016, 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.

La FPI a des propriétés comprises dans sa participation dans des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Le présent rapport de gestion a été préparé en tenant compte des participations qu'Artis détient dans toutes ses propriétés sur une base proportionnelle (la « quote-part »). La direction est d'avis que la présentation sur une base proportionnelle est représentative de la performance, de la situation financière et d'autres mesures opérationnelles d'Artis. Artis présente un rapprochement avec ses états financiers consolidés dans les rubriques intitulées « Analyse des résultats d'exploitation » et « Analyse de la situation financière » du présent rapport de gestion. Tous les chiffres sont présentés sur une base proportionnelle, sauf indication contraire. Pour plus de détails sur la quote-part d'Artis, se reporter à l'avis concernant les mesures non définies par les PCGR ci-dessous.

MISE EN GARDE À L'ÉGARD DES DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

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

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

AVIS CONCERNANT LES MESURES NON DÉFINIES PAR LES PCGR

Les mesures suivantes 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 CPA Canada – 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 »). Ces mesures ne sont pas définies par les IFRS, et n'ont pas pour objet de représenter le bénéfice d'exploitation de la période, ni celui dégagé par un immeuble donné, pas plus qu'elles ne devraient être considérées comme des mesures de remplacement du bénéfice net, des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ou d'autres mesures de la performance financière établies conformément aux IFRS. Le lecteur doit par ailleurs garder à l'esprit que les mesures suivantes établies par Artis peuvent ne pas être comparables à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs.

Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles

Artis calcule le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comme les produits, moins les charges d'exploitation des immeubles telles que les services publics, les réparations, l'entretien et les impôts fonciers. Le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles ne comprend pas les charges au titre de l'intérêt ni les autres charges ne se rapportant pas à l'exploitation quotidienne des immeubles de la FPI. La direction estime que le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles constitue une mesure pertinente pour évaluer la performance d'exploitation des immeubles de la FPI. Veuillez vous reporter à la rubrique « Produits et bénéfice d'exploitation net liés aux immeubles » du présent rapport de gestion pour obtenir une analyse et des calculs plus détaillés en ce qui a trait à cette mesure.

Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables

Artis calcule le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables en ajustant le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles en fonction des immeubles de placement stables détenus le 1^{er} janvier de l'exercice précédent. Des ajustements sont apportés à cette mesure afin d'exclure les produits sans effet sur la trésorerie et les autres montants non récurrents au titre des produits tels que les revenus tirés de la résiliation de baux. La direction estime que le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables constitue une mesure pertinente pour évaluer la performance d'exploitation des immeubles de la FPI. Veuillez vous reporter à la rubrique « Analyse du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables » du présent rapport de gestion pour obtenir une analyse et des calculs plus détaillés en ce qui a trait à cette mesure.

Flux de trésorerie liés aux opérations

Artis calcule les flux de trésorerie liés aux opérations d'une façon essentiellement conforme aux directives de l'Association des biens immobiliers du Canada (« REALpac »), publiées en avril 2014. Ces directives comprennent d'autres ajustements à la définition des flux de trésorerie liés aux opérations telle qu'elle est établie en vertu des IFRS comparativement à l'ancienne définition. La direction est d'avis que les flux de trésorerie liés aux opérations sont une mesure pertinente aux fins de l'évaluation de la performance d'exploitation de la FPI à l'égard de l'atteinte de ses objectifs. Veuillez vous reporter à la rubrique « Flux de trésorerie liés aux opérations » du présent rapport de gestion pour obtenir une analyse et des calculs plus détaillés en ce qui a trait à cette mesure.

Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés

Artis calcule les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés d'après les flux de trésorerie liés aux opérations pour la période, déduction faite des provisions pour les dépenses d'investissement et les frais de location normalisés, et excluant les ajustements de loyer comptabilisés de façon linéaire et la charge de rémunération fondée sur des parts. La direction est d'avis que les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés sont une mesure pertinente aux fins de l'évaluation de la performance d'exploitation de la FPI à l'égard de l'atteinte de ses objectifs. Veuillez vous reporter à la rubrique « Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés » du présent rapport de gestion pour obtenir une analyse et des calculs plus détaillés en ce qui a trait à cette mesure.

Quote-part

Artis comptabilise ses coentreprises dans ses états financiers consolidés selon la méthode de la mise en équivalence conformément aux IFRS. La quote-part comprend la participation d'Artis dans des coentreprises en fonction du pourcentage de sa participation dans ces propriétés, en plus des montants selon ses états financiers consolidés. La direction estime que la quote-part est représentative de la façon dont Artis gère ses immeubles. Veuillez vous reporter aux rubriques « Analyse des résultats d'exploitation » et « Analyse de la situation financière » du présent rapport de gestion pour obtenir des calculs en ce qui a trait à cette mesure.

Ratio de couverture des intérêts au titre du bénéfice avant intérêts, impôt et amortissements (« BAIIA »)

Artis calcule le BAIIA comme le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles, moins les charges générales et excluant la totalité des produits et des charges sans effet sur la trésorerie. La direction estime que ce ratio constitue une mesure pertinente pour évaluer la capacité d'Artis à payer les intérêts sur l'encours de sa dette. Veuillez vous reporter à la rubrique « Charges d'intérêts » du présent rapport de gestion pour obtenir une analyse et des calculs plus détaillés en ce qui a trait à cette mesure.

Ratio de la dette sur la valeur comptable brute

Artis calcule la valeur comptable brute comme le total des actifs consolidés de la FPI, majoré du montant de l'amortissement cumulé des biens et du matériel. La FPI a adopté le ratio de la dette sur la valeur comptable brute comme indicateur du ratio de la dette afin d'évaluer son niveau d'endettement. Veuillez vous reporter à la rubrique « Passif » du présent rapport de gestion pour obtenir une analyse et des calculs plus détaillés en ce qui a trait à cette mesure.

Ratio de la dette sur le BAIIA

Artis calcule le ratio de la dette sur le BAIIA en comparant le solde annualisé du BAIIA du trimestre considéré au total de l'encours de la dette d'Artis. La direction estime que ce ratio constitue une mesure pertinente pour évaluer le niveau d'endettement d'Artis. Veuillez vous reporter à la rubrique « Passif » du présent rapport de gestion pour obtenir une analyse et des calculs plus détaillés en ce qui a trait à cette mesure.

TABLE DES MATIÈRES

APERÇU	5
Principal objectif	5
Survol du troisième trimestre	6
Sommaire du portefeuille	7
FAITS SAILLANTS DU TROISIÈME TRIMESTRE DE 2016	12
Croissance du portefeuille	12
Activités de financement	13
Distributions	13
PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES	14
ANALYSE DES RÉSULTATS D'EXPLOITATION	16
Produits et bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	18
Analyse du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	19
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles par catégorie d'actifs	21
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles par région	23
Taux d'occupation du portefeuille	24
Activités de location du portefeuille et délais d'expiration des contrats de location	25
Charges générales	33
Charges d'intérêts	34
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	35
Profit (perte) de change	35
Coûts de transaction	36
Perte sur instruments financiers	36
Autres éléments du résultat global	36
Impôt sur le résultat	36
Flux de trésorerie liés aux opérations	37
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	39
ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE	41
Actif	42
Passif	45
Capitaux propres	48
SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT	48
Distributions	48
Sources de financement	49
Obligations contractuelles	49
SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES	50
TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES	52
DONNÉES SUR LES PARTS EN CIRCULATION	53
PERSPECTIVES	53
Événements postérieurs à la date du bilan	54
RISQUES ET INCERTITUDES	55
Propriété des immeubles	55
Taux d'intérêt et financement par emprunt	55
Risque de crédit et répartition des locataires	56
Risque associé au renouvellement des contrats de location	57
Risque fiscal	58
Risque de change	58
Autres risques	58
ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES	59
CHANGEMENTS DE MÉTHODES COMPTABLES	59
CONTRÔLES ET PROCÉDURES	60
Contrôle interne à l'égard de l'information financière	60
Contrôles et procédures de communication de l'information	60

APERÇU

Artis est l'une des plus importantes fiducies de placement immobilier commercial diversifiées au Canada et une fiducie de placement immobilier à capital fixe non constituée en société par actions établie en vertu des lois de la province du Manitoba et régie par ces lois. La FPI a été créée aux termes d'une déclaration de fiducie datée du 8 novembre 2004, dont la dernière modification et mise à jour a eu lieu le 20 juillet 2016 (la « déclaration de fiducie »).

Certains des titres de la FPI sont inscrits à la cote de la Bourse de Toronto (la « TSX »). Les parts de fiducie de la FPI (les « parts ») se négocient sous le symbole AX.UN, les parts privilégiées de la FPI se négocient sous les symboles AX.PR.A, AX.PR.U, AX.PR.E et AX.PR.G, et les débentures convertibles de série G de la FPI se négocient sous le symbole AX.DB.U. Au 3 novembre 2016, il y avait 149 792 814 parts, 1 476 000 options, 13 650 000 parts privilégiées, 423 002 parts assujetties à des restrictions et 42 604 parts différées d'Artis en cours ou en circulation (se reporter à la rubrique « Données sur les parts en circulation » pour un complément d'information).

PRINCIPAL OBJECTIF

L'objectif principal d'Artis est de fournir des distributions en trésorerie mensuelles stables, fiables et efficaces d'un point de vue fiscal ainsi qu'une appréciation à long terme de la valeur des parts d'Artis au moyen de la constitution et de la gestion efficace d'un portefeuille d'actifs immobiliers commerciaux de qualité.

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

La direction d'Artis a recours à plusieurs stratégies clés aux fins de l'atteinte de son objectif principal. Ces stratégies sont mises en œuvre en tenant compte des conditions actuelles liées à l'économie et au marché :

- **Propriété d'actifs stratégiques.** Le portefeuille d'immeubles de bureaux, de commerces de détail et d'immeubles industriels d'Artis est composé d'immeubles situés à des emplacements stratégiques et diversifiés sur des marchés principaux et secondaires choisis au Canada et aux États-Unis. La direction d'Artis assure l'analyse continue de la performance de ses actifs et des fondamentaux pertinents de ses marchés cibles. Elle cerne les occasions d'acquisitions relatives, aménage des biens immobiliers de nouvelle génération et cède les actifs qui ne cadrent pas avec sa stratégie à long terme.
- **Gestion financière prudente.** Artis adopte une approche prudente à long terme à l'égard de la gestion financière qui se caractérise par la gestion rigoureuse de son bilan et la gestion prudente de ses mesures financières comme les ratios d'endettement, les ratios de couverture des intérêts, les ratios de distribution et les mesures par part. Artis réduit au minimum le risque lié aux taux d'intérêt en ayant recours à diverses sources de capital et en échelonnant les échéances de sa dette. Un vaste accès à des liquidités est requis pour qu'Artis puisse s'acquitter de ses obligations en matière de distribution et exercer ses activités courantes, qui comprennent le réinvestissement dans le portefeuille, la réalisation d'acquisitions relatives et le financement de projets d'aménagement.
- **Croissance disciplinée.** La direction d'Artis s'efforce de tirer la plus grande valeur possible de son portefeuille grâce à la gestion efficace des actifs, ce qui comprend les initiatives en matière de location axées sur le maintien de taux d'occupation élevés et la réalisation du profit correspondant à l'écart entre les taux de location en vigueur et les taux de location du marché. La direction d'Artis crée de la valeur grâce à des initiatives portant sur le réaménagement d'actifs stratégiques et l'accroissement d'immeubles, ainsi qu'à de nouveaux projets d'aménagement. Les nouveaux aménagements offrent à Artis l'occasion de construire des biens immobiliers de nouvelle génération et d'en être le propriétaire, et ils sont pris en considération lorsque le rendement d'un projet d'aménagement est plus élevé que celui découlant de l'acquisition d'un immeuble existant.

SURVOL DU TROISIÈME TRIMESTRE

Au cours du troisième trimestre, nous avons conclu la cession de deux immeubles de commerces de détail en Alberta et d'un immeuble industriel au Minnesota. Le taux de capitalisation moyen pondéré de ces cessions était s'est établi à 6,12 %. En outre, nous avons conclu l'achat des deux immeubles de bureaux restants acquis dans le cadre de l'acquisition du portefeuille d'immeubles de bureaux Madison Lifestyle annoncée au deuxième trimestre de 2016. L'acquisition de 14 de ces immeubles a été conclue en juin 2016, tandis que l'acquisition des deux immeubles restants a été conclue en août 2016.

Au cours du troisième trimestre de 2016, nous avons également conclu une entente de coentreprise visant l'acquisition d'une participation de 80 % dans le Millwright Building, un projet d'aménagement de bureaux situé dans la région des villes jumelles, au Minnesota. Ce projet, qui porte sur un immeuble de bureaux de hauteur moyenne de premier ordre, se situe à proximité du nouveau US Bank Stadium, le stade des Vikings du Minnesota, dans le marché des immeubles de bureaux de Downtown East. L'immeuble devrait avoir une superficie d'environ 175 000 pieds carrés (140 000 pieds carrés pour ce qui est de notre participation), et 35 % de cette superficie a été pré louée.

Nous sommes ravis du rendement du portefeuille d'immeubles de bureaux Madison Lifestyle, que nous avons acquis récemment. Du 30 juin 2016 au 30 septembre 2016, le taux d'occupation (y compris les baux signés) est passé de 87,2 % à 93,6 %, et les taux de location et la durée des baux ont également augmenté. Cette hausse du taux d'occupation est essentiellement attribuable à la négociation fructueuse d'ententes avec deux locataires au sein du portefeuille visant la location d'une superficie additionnelle totalisant 115 000 pieds carrés. Sur cette superficie, 80 000 pieds carrés font l'objet d'un taux d'occupation positif, et 8 000 pieds carrés correspondront à des locaux supplémentaires nouvellement construits.

Grâce à ce récent ajout à notre portefeuille aux États-Unis, nos actifs dans ce pays comptent maintenant pour 33,0 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles au troisième trimestre de 2016. En raison de la vigueur de nos marchés américains, le conseil des fiduciaires a fait passer le pourcentage cible des immeubles aux États-Unis à 40,0 % du total du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles. Ce pourcentage sera atteint progressivement grâce à une démarche disciplinée en matière d'expansion qui comprendra l'acquisition d'immeubles et de nouveaux aménagements.

En ce qui a trait à notre portefeuille en Alberta, la faiblesse des prix du pétrole continue de se répercuter sur l'économie et sur nos immeubles, en particulier nos immeubles de bureaux de Calgary. Le rapport sur les perspectives mondiales publié par la Banque Scotia le 17 octobre 2016 prévoit que le produit intérieur brut (« PIB ») réel pour la province reculera de 2,5 % en 2016, et le taux de chômage devrait augmenter pour atteindre 7,9 % cette année. En 2017, la Banque Scotia prévoit toutefois une hausse du PIB de 2,1 % et une baisse du taux de chômage à 7,7 % au sein de la province. De même, CBRE prévoit que le taux d'occupation des immeubles de bureaux du centre-ville de Calgary sera positif, bien que modeste en 2018, et qu'il augmentera progressivement en 2019 et en 2020. Dans l'intervalle, nous continuons de surveiller étroitement nos immeubles de bureaux de Calgary et l'ensemble de notre portefeuille albertain, et nous nous concentrons sur la réduction au minimum des risques ainsi que sur des initiatives proactives visant à conclure de nouveaux contrats de location et à retenir les locataires.

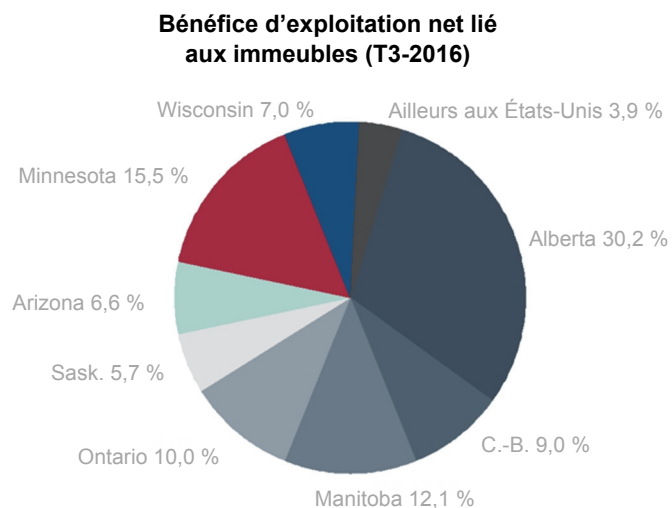
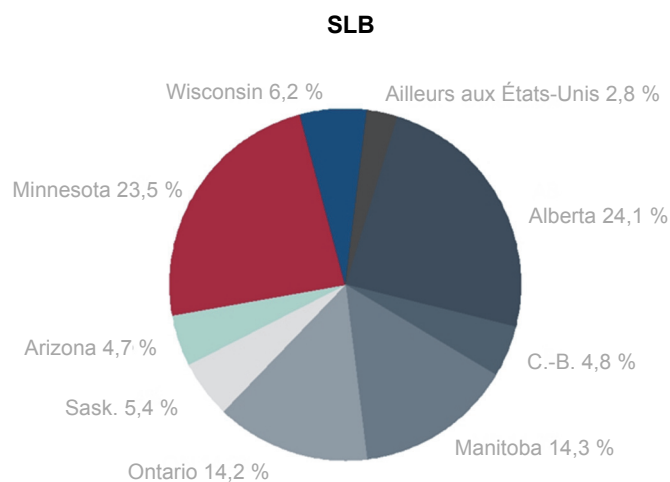
Progrès en matière de développement durable

Le développement durable demeure l'une des grandes priorités d'Artis. Nous nous engageons à accroître l'efficacité énergétique de nos immeubles et à réduire notre empreinte écologique. Au 30 septembre 2016, 21 de nos immeubles avaient reçu la certification LEED, 49 de nos immeubles étaient conformes aux normes BESt (Building Environmental Standards) de la Building Owners and Managers Association (BOMA), et 22 de nos immeubles avaient reçu la certification Energy Star.

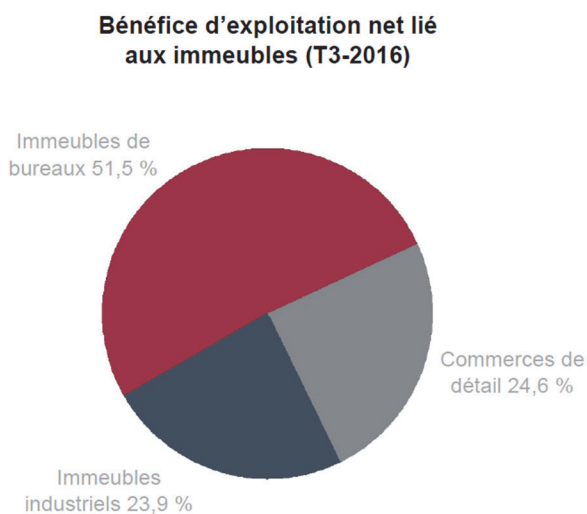
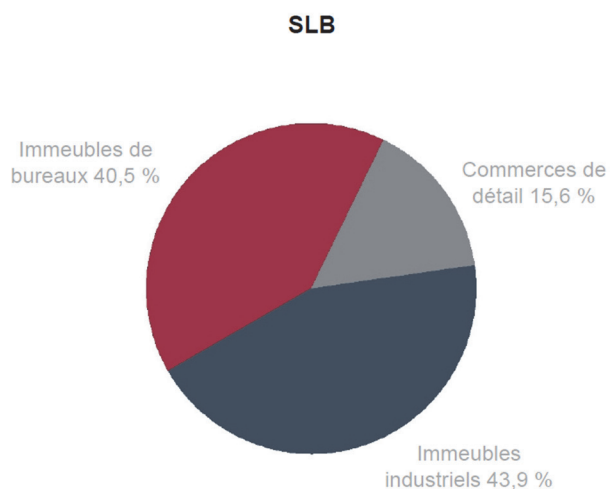
SOMMAIRE DU PORTEFEUILLE

Au 30 septembre 2016, le portefeuille de la FPI était composé de 262 immeubles commerciaux d'une superficie locative brute (« SLB ») totalisant environ 27,2 millions de pieds carrés (pi²).

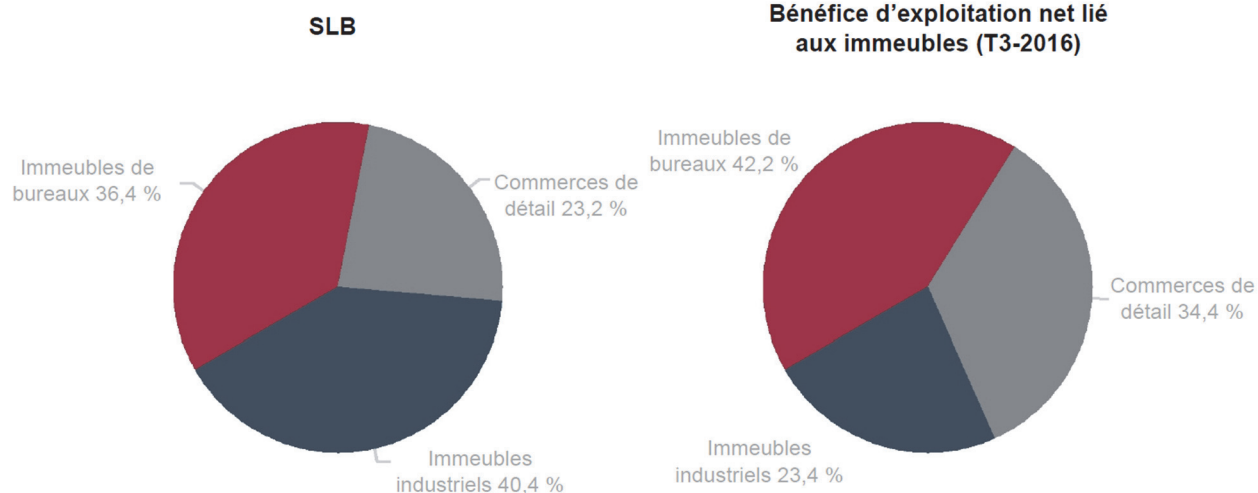
Diversification par région



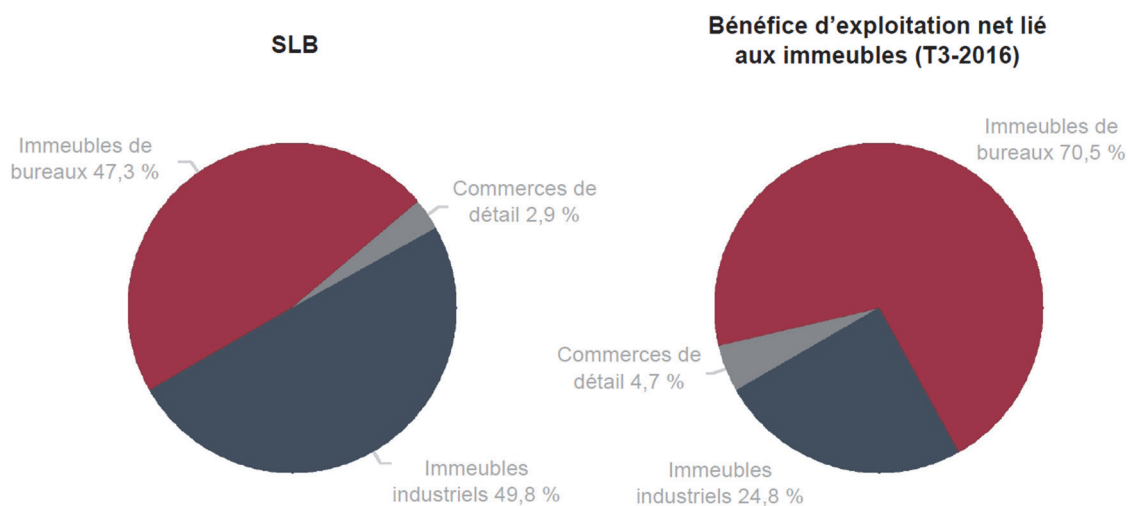
Diversification par catégorie d'actifs – Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis



Diversification par catégorie d'actifs – Portefeuille au Canada



Diversification par catégorie d'actifs – Portefeuille aux États-Unis



Portefeuille par catégorie d'actifs au 30 septembre 2016 (en milliers de pi²)¹

Catégorie d'actifs	Municipalité	Province/ État	Nombre d'immeubles	Quote-part de la SLB détenue	Pourcentage de la SLB du portefeuille	Taux d'occupation en %	Pourcentage réservé ²
Portefeuille canadien :							
Immeubles de bureaux	Calgary	Alberta	20	2 538	9,3 %	85,4 %	86,1 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	1	48	0,2 %	91,7 %	91,7 %
	Région du Grand Toronto	Ontario	7	1 086	4,0 %	85,9 %	86,1 %
	Région du Grand Vancouver	C.-B.	3	462	1,7 %	90,3 %	91,7 %
	Nanaimo	C.-B.	2	68	0,2 %	100,0 %	100,0 %
	Ottawa	Ontario	2	287	1,1 %	100,0 %	100,0 %
	Red Deer	Alberta	1	148	0,5 %	78,4 %	82,2 %
	Saskatoon	Sask.	1	64	0,2 %	100,0 %	100,0 %
	Winnipeg	Manitoba	10	1 516	5,6 %	88,8 %	90,3 %
Immeubles de bureaux – Total			47	6 217	22,8 %	87,5 %	88,4 %
Commerces de détail	Calgary	Alberta	7	531	2,0 %	95,6 %	95,6 %
	Edson	Alberta	1	20	0,1 %	100,0 %	100,0 %
	Estevan	Sask.	2	174	0,6 %	90,7 %	93,6 %
	Fort McMurray	Alberta	8	194	0,7 %	93,9 %	93,9 %
	Grande Prairie	Alberta	5	362	1,3 %	89,9 %	97,6 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	5	440	1,6 %	97,3 %	97,7 %
	Région du Grand Vancouver	C.-B.	1	165	0,6 %	97,6 %	97,6 %
	Medicine Hat	Alberta	1	162	0,6 %	100,0 %	100,0 %
	Nanaimo	C.-B.	3	74	0,3 %	52,4 %	52,4 %
	Regina	Sask.	8	533	2,0 %	94,4 %	95,1 %
	Saskatoon	Sask.	3	219	0,8 %	100,0 %	100,0 %
	Westbank/West Kelowna	C.-B.	3	433	1,6 %	97,5 %	97,5 %
	Winnipeg	Manitoba	6	649	2,4 %	95,5 %	96,0 %
Commerces de détail – Total			53	3 956	14,6 %	94,7 %	95,8 %
Immeubles industriels	Airdrie	Alberta	1	28	0,1 %	79,7 %	100,0 %
	Calgary	Alberta	9	670	2,4 %	90,8 %	90,8 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	11	1 282	4,7 %	97,2 %	97,4 %
	Région du Grand Toronto	Ontario	30	2 503	9,2 %	96,1 %	96,4 %
	Région du Grand Vancouver	C.-B.	2	98	0,4 %	100,0 %	100,0 %
	Red Deer	Alberta	1	126	0,5 %	100,0 %	100,0 %
	Regina	Sask.	2	143	0,5 %	100,0 %	100,0 %
	Saskatoon	Sask.	5	327	1,2 %	100,0 %	100,0 %
	Winnipeg	Manitoba	28	1 660	6,1 %	95,2 %	95,4 %
Immeubles industriels – Total			89	6 837	25,1 %	95,9 %	96,2 %
Total du portefeuille au Canada			189	17 010	62,5 %	92,6 %	93,3 %
Portefeuille aux États-Unis :							
Immeubles de bureaux	Région du Grand Denver	Colorado	4	634	2,3 %	93,8 %	93,8 %
	Madison	Wisconsin	16	1 697	6,2 %	89,6 %	93,6 %
	Région du Grand Phoenix	Arizona	6	1 002	3,7 %	99,5 %	99,5 %
	New Hartford	New York	1	123	0,5 %	100,0 %	100,0 %
	Région des villes jumelles	Minnesota	5	1 336	4,9 %	92,1 %	92,8 %
Immeubles de bureaux – Total			32	4 792	17,6 %	93,2 %	94,8 %
Commerces de détail	Région des villes jumelles	Minnesota	7	298	1,1 %	97,7 %	97,7 %
Immeubles industriels	Région du Grand Phoenix	Arizona	1	99	0,4 %	100,0 %	100,0 %
	Région des villes jumelles	Minnesota	30	4 546	16,7 %	93,5 %	93,8 %
Immeubles industriels – Total			31	4 645	17,1 %	93,7 %	94,0 %
Total du portefeuille aux États-Unis			70	9 735	35,8 %	93,6 %	94,5 %
Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis			259	26 745	98,3 %	92,9 %	93,7 %

1. Excluant les immeubles détenus en vue du réaménagement et les nouveaux aménagements en cours.

2. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 30 septembre 2016 et des baux signés relativement aux locaux vacants.

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

Catégorie d'actifs	Municipalité	Province/ État	Nombre d'immeubles	Quote-part de la SLB détenue	Pourcentage de la SLB du portefeuille	Immeuble	Pourcentage réservé ¹
Immeubles industriels	Région des villes jumelles	Minnesota	1	208	0,8 %	Northpoint Industrial Building	41,2 %
Immeubles industriels	Winnipeg	Manitoba	1	52	0,2 %	2110-2130 Notre Dame Avenue	84,6 %
Immeubles détenus en vue du réaménagement – Total			2	260	1,0 %		50,0 %

1. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 30 septembre 2016 et des baux signés relativement aux locaux vacants.

Un important locataire du Northpoint Industrial Building, un immeuble industriel situé dans la région des villes jumelles, au Minnesota, a libéré les locaux qu'il louait, donnant ainsi à Artis l'occasion de réaménager et de convertir cet immeuble d'ancienne génération afin d'accueillir un seul locataire ou plusieurs locataires. Les travaux préliminaires sont achevés et les plans d'architecture ont été dessinés en fonction de diverses configurations de locataires. Des activités de location sont en cours et le reste des plans de réaménagement pour cet immeuble seront établis en fonction des exigences des futurs locataires.

L'immeuble 2110-2130 Notre Dame Avenue, un immeuble industriel situé à Winnipeg, au Manitoba, subit d'importants travaux de réaménagement en vue de moderniser le bâtiment et d'améliorer le stationnement, le chargement et la fonctionnalité générale de l'immeuble. Les travaux de réaménagement sont en cours et devraient s'achever au quatrième trimestre de 2016.

Nouveaux aménagements en cours (en milliers de pi²)

Catégorie d'actifs	Municipalité	Province/ État	Nombre d'immeubles	Quote-part de la SLB détenue ¹	Pourcentage de la SLB du portefeuille	Immeuble	Pourcentage des travaux achevés	Pourcentage réservé ²
Immeubles industriels	Région du Grand Phoenix	Arizona	1	187	0,7 %	Park Lucero – phase I	100,0 %	62,5 %
Immeubles industriels	Houston	Texas	—	—	—	Park 8Ninety – phase I	70,0 %	30,0 %
Immeubles industriels	Région du Grand Toronto	Ontario	—	—	—	175 Westcreek Boulevard	80,0 %	— %
Immeubles industriels	Région du Grand Phoenix	Arizona	—	—	—	Park Lucero – Phase II	40,0 %	— %
Immeubles de bureaux	Région du Grand Denver	Colorado	—	—	—	169 Inverness Drive West – Phase I	10,0 %	— %
Immeubles de bureaux	Minneapolis	Minnesota	—	—	—	Millwright Building	45,0 %	35,0 %
Total des nouveaux aménagements en cours			1	187	0,7 %			

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

2. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 30 septembre 2016 et des baux signés relativement aux locaux vacants.

Artis détient une participation de 90 % (en vertu d'ententes de coentreprise) dans Park Lucero, un projet industriel situé sur une parcelle de terrain de 48 acres dans la région du Grand Phoenix, en Arizona. La phase I de Park Lucero est achevée et consiste en trois immeubles industriels dont la superficie totalise 208 000 pi². La construction de la phase II de Park Lucero a été entreprise au troisième trimestre de 2016, et l'immeuble devrait avoir une superficie d'environ 200 000 pi². La planification de la phase III de Park Lucero est en cours, et cette dernière devrait ajouter 200 000 pi² supplémentaires au projet, ce qui portera la superficie totale du projet à 608 000 pi² une fois les travaux achevés. La location dans le cadre de ce projet progresse très rapidement.

Artis détient une parcelle de terrain d'une superficie de 127 acres, appelée Park 8Ninety, qui est située dans le sous-marché industriel du sud-ouest, à Houston, au Texas. On prévoit aménager ce terrain en plusieurs phases pour la construction d'immeubles industriels de nouvelle génération d'une superficie de 1 800 000 pi². Artis possède une participation de 95 % dans la phase I de Park 8Ninety (sous la forme d'une entente de coentreprise), qui est en construction et devrait comprendre quatre immeubles d'une superficie totale d'environ 437 000 pi². Les travaux de construction de la phase I de Park 8Ninety devraient être achevés au quatrième trimestre de 2016. La location dans le cadre de ce projet progresse très rapidement.

En 2011, Artis a acquis le 201 Westcreek Boulevard, un immeuble industriel de 300 000 pieds carrés qui compte un terrain excédentaire de 10 acres pouvant être aménagé dans la région du Grand Toronto, en Ontario. Les travaux de construction du 175 Westcreek Boulevard, un nouveau bâtiment de 130 000 pieds carrés pouvant accueillir de un à trois locataires, ont commencé et devraient se conclure au quatrième trimestre de 2016. Les activités de location dans le cadre de ce projet viennent tout juste de commencer.

Au cours du troisième trimestre de 2016, Artis a conclu une entente de coentreprise visant l'acquisition d'une participation de 80 % dans le Millwright Building, un projet d'aménagement de bureaux situé dans la région des villes jumelles, au Minnesota. Ce projet, qui porte sur un immeuble de bureaux de hauteur moyenne de premier ordre, se situe à proximité du nouveau US Bank Stadium, le stade des Vikings du Minnesota, dans le marché des immeubles de bureaux de Downtown East. L'immeuble devrait avoir une superficie d'environ 175 000 pi² (140 000 pi² pour ce qui est de la participation d'Artis), et la construction de l'immeuble de base devrait être achevée au quatrième trimestre de 2016. La location dans le cadre de ce projet progresse très rapidement.

Artis a entrepris la construction du 169 Inverness Drive West, un projet d'aménagement de bureaux situé sur une parcelle de terrain d'une superficie de 10 acres adjacente à l'immeuble de DirecTV dans la grande région de Denver, au Colorado. La première phase de ce projet devrait comprendre l'aménagement d'un immeuble de bureaux de catégorie A de 120 000 pi². Cet immeuble, dont une superficie totale de 320 000 pi² peut être aménagée, est situé sur l'autoroute I-25 avec un accès direct au système léger sur rail. Les travaux de construction de la phase I du 169 Inverness Drive West devraient être achevés au quatrième trimestre de 2017. Les activités de location dans le cadre de ce projet viennent tout juste de commencer.

Nouveaux projets d'aménagement

Des plans d'aménagement sont en cours en ce qui a trait à un immeuble résidentiel et commercial à usage mixte de 40 étages situé près de l'intersection de la Portage Avenue et de la Main Street, à Winnipeg, au Manitoba. Le site est situé au 300 Main Street et est adjacent au siège social d'Artis situé au 360 Main Street. Des renseignements supplémentaires liés à cet aménagement devraient être dévoilés au début de 2017.

Artis détient une parcelle de terrain de 12 acres située à Winnipeg, au Manitoba, appelée Linden Ridge Shopping Centre II. Cette parcelle est adjacente au Linden Ridge Shopping Centre, un immeuble de commerces de détail également détenu par Artis. Un bail foncier a été négocié avec un locataire d'envergure nationale à l'égard d'une superficie de 9 acres sur ce terrain. Artis a la possibilité d'aménager 35 000 pi² supplémentaires sur les trois acres restantes du terrain.

Artis évalue les occasions en ce qui a trait à un projet d'agrandissement au 415 Yonge Street, à Toronto, en Ontario. Cet immeuble se trouve à un endroit de premier ordre au centre-ville de Toronto, en face de la station College Park et à proximité de la University of Toronto et de la Ryerson University. Les plans d'aménagement préliminaires pour la construction de 30 étages supplémentaires d'appartements sur cet immeuble de bureaux de 19 étages sont en cours. Des renseignements supplémentaires liés à cet aménagement seront dévoilés à une date ultérieure.

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

FAITS SAILLANTS DU TROISIÈME TRIMESTRE DE 2016

CROISSANCE DU PORTEFEUILLE

Au cours du troisième trimestre de 2016, Artis a acquis deux immeubles commerciaux et a cédé trois immeubles commerciaux.

	Immeubles de bureaux		Commerces de détail		Immeubles industriels		Total	
	Nombre d'immeubles	Milliers de pi ² 1	Nombre d'immeubles	Milliers de pi ¹	Nombre d'immeubles	Milliers de pi ² 1	Nombre d'immeubles	Milliers de pi ² 1
Portefeuille d'immeubles au 30 juin 2016	77	10 627	62	4 371	124	12 046	263	27 044
Acquisitions	2	382	—	—	—	—	2	382
Cessions	—	—	(2)	(117)	(1)	(117)	(3)	(234)
Portefeuille d'immeubles au 30 septembre 2016	79	11 009	60	4 254	123	11 929	262	27 192

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

Acquisitions d'immeubles

Immeuble	Nombre d'immeubles	Date de l'acquisition	Emplacement	Catégorie d'actifs	Quote-part de la SLB détenue	Prix d'achat	Taux de capitalisation
Portefeuille d'immeubles de bureaux Madison Lifestyle	2	1 ^{er} août 2016	Madison, Wisconsin	Immeubles de bureaux	381 865	66 000 \$ US	7,75 %

Au cours du troisième trimestre de 2016, Artis a acquis la seconde tranche du portefeuille d'immeubles de bureaux Madison Lifestyle, qui comprenait les deux immeubles restants du portefeuille. Le prix d'achat de la seconde tranche s'est chiffré à 66 000 \$ US et a été financé au moyen de fonds en caisse et d'un nouveau financement hypothécaire ayant fait l'objet d'un swap d'un montant de 40 000 \$ US qui porte intérêt au taux effectif de 3,43 %.

Cessions d'immeubles

Immeuble	Nombre d'immeubles	Date de la cession	Emplacement	Catégorie d'actifs	Quote-part de la SLB détenue	Prix de vente	Taux de capitalisation
Lunar Pointe	1	5 août 2016	Région des villes jumelles, Minnesota	Immeubles industriels	117 298	9 252 \$ US	6,08 %
Uplands Common	1	16 août 2016	Lethbridge, Alberta	Commerces de détail	53 392	15 200	5,90 %
Clareview Town Centre	1	17 août 2016	Edmonton, Alberta	Commerces de détail	63 818	20 000	6,33 %

Au cours du troisième trimestre de 2016, Artis a remboursé des montants de 9 208 \$ et de 5 507 \$ US au titre de la dette hypothécaire dans le cadre de la cession des immeubles susmentionnés.

ACTIVITÉS DE FINANCEMENT

Prospectus préalable de base simplifié

Le 17 juillet 2014, la FPI a publié un prospectus préalable de base simplifié. La FPI pourrait, à l'occasion, pendant la période de 25 mois de validité de ce prospectus préalable de base simplifié, offrir et émettre les titres suivants jusqu'à concurrence d'un prix d'offre initial maximal de 2 000 000 \$: i) des parts de fiducie de la FPI; ii) des parts de fiducie privilégiées, pouvant être émises en séries; iii) des titres de créance, qui pourront prendre la forme de débentures, de billets ou d'autres types de titres de créance et qui pourront être émis en séries; iv) des bons de souscription de parts; et v) des reçus de souscription visant l'achat de titres de fiducie. À la date d'échéance, la FPI avait émis des débentures de premier rang non garanties aux termes de un placement, pour un montant de 75 000 \$, et des parts ordinaires aux termes de un placement pour un montant de 115 004 \$, en vertu de ce prospectus préalable de base simplifié.

Le 8 août 2016, la FPI a publié un nouveau prospectus préalable de base simplifié. La FPI pourrait, à l'occasion, pendant la période de 25 mois de validité de ce prospectus préalable de base simplifié, offrir et émettre les titres suivants jusqu'à concurrence d'un prix d'offre initial maximal de 2 000 000 \$: i) des parts de fiducie de la FPI; ii) des parts de fiducie privilégiées, pouvant être émises en séries; iii) des titres de créance, qui pourront prendre la forme de débentures, de billets ou d'autres types de titres de créance et qui pourront être émis en séries; iv) des bons de souscription de parts; et v) des reçus de souscription visant l'achat de titres de fiducie. Au 30 septembre 2016, la FPI n'avait pas émis de titres en vertu de ce prospectus préalable de base simplifié.

Rachat de débentures convertibles de série F

Le 25 juillet 2016, Artis a procédé au rachat anticipé des débentures convertibles de série F en circulation d'une valeur nominale de 86 160 \$.

Facilités de crédit à terme renouvelables non garanties

Au cours du troisième trimestre de 2016, Artis a prélevé un montant net de 72 500 \$ sur ses facilités de crédit à terme renouvelables.

Financement par emprunt et remboursements

Au troisième trimestre de 2016, Artis a remboursé cinq emprunts hypothécaires pour un total de 63 843 \$. Artis a obtenu un financement plus élevé relativement à un emprunt hypothécaire venant à échéance et a obtenu un nouveau financement relativement à un immeuble qui n'était pas grevé de charges auparavant, déduction faite des coûts de financement, pour un total de 18 821 \$. Au troisième trimestre de 2016, Artis a prélevé un montant de 5 360 \$ sur ses emprunts au titre des projets d'aménagement.

DISTRIBUTIONS

Artis a déclaré des distributions de 44 931 \$ (130 294 \$ depuis le début de l'exercice) aux porteurs de parts au troisième trimestre de 2016, dont une tranche de 8 368 \$ (24 531 \$ depuis le début de l'exercice) a été versée au moyen du réinvestissement des distributions, aux termes du régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts (le « RDD ») d'Artis.

PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES

(en milliers, sauf les montants par part)	Trimestres clos les 30 septembre		Variation	Variation en %	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		Variation	Variation en %
	2016	2015			2016 ¹	2015		
Produits	148 925 \$	140 254 \$	8 671 \$	6,2 %	426 137 \$	409 629 \$	16 508 \$	4,0 %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	91 855	86 427	5 428	6,3 %	262 768	256 619	6 149	2,4 %
Bénéfice net (perte nette)	76 876	(23 447)	100 323	427,9 %	146 227	20 196	126 031	624,0 %
Bénéfice de base par part ordinaire	0,48	(0,20)	0,68	340,0 %	0,92	0,05	0,87	1 740,0 %
Bénéfice dilué par part ordinaire	0,48	(0,20)	0,68	340,0 %	0,92	0,04	0,88	2 200,0 %
Distributions aux porteurs de parts ordinaires	40 320 \$	37 266 \$	3 054 \$	8,2 %	116 503 \$	111 272 \$	5 231 \$	4,7 %
Distributions par part ordinaire	0,27	0,27	—	— %	0,81	0,81	—	— %
Flux de trésorerie liés aux opérations	61 354 \$	55 166 \$	6 188 \$	11,2 %	169 518 \$	162 442 \$	7 076 \$	4,4 %
Flux de trésorerie liés aux opérations par part	0,41	0,39	0,02	5,1 %	1,17	1,15	0,02	1,7 %
Flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements ²	57 463	53 360	4 103	7,7 %	163 669	157 298	6 371	4,1 %
Flux de trésorerie liés aux opérations par part, après ajustements ²	0,38	0,38	—	— %	1,13	1,12	0,01	0,9 %
Flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements – ratio de distribution ²	71,1 %	71,1 %	—	— %	71,7 %	72,3 %	—	(0,6) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	48 525 \$	47 208 \$	1 317 \$	2,8 %	138 978 \$	140 779 \$	(1 801) \$	(1,3) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part	0,32	0,34	(0,02)	(5,9) %	0,97	1,01	(0,04)	(4,0) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés, après ajustements ²	44 634	45 402	(768)	(1,7) %	133 129	134 823	(1 694)	(1,3) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part, après ajustements ²	0,30	0,33	(0,03)	(9,1) %	0,93	0,97	(0,04)	(4,1) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés, après ajustements – ratio de distribution ²	90,0 %	81,8 %	—	8,2 %	87,1 %	83,5 %	—	3,6 %

1. Certains soldes pour le trimestre clos le 30 juin 2016, qui sont reflétés dans les montants présentés pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2016, ont été retraités. Veuillez vous reporter à la rubrique « Profit (perte) de change » du présent rapport de gestion.

2. Le calcul tient compte des ajustements liés aux revenus tirés de la résiliation de baux et aux autres produits non récurrents.

Les produits, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles, les flux de trésorerie liés aux opérations et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ont été touchés par les acquisitions, les cessions et les projets d'aménagement et de réaménagement achevés, par les revenus liés à la résiliation de baux reçus de locataires ainsi que par l'incidence du change en 2015 et en 2016. En 2016, les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ont également été touchés par des augmentations de la réserve au titre des frais de location d'Artis.

	30 septembre 2016	30 juin 2016	31 mars 2016	31 décembre 2015
Ratio de la dette totale sur la valeur comptable brute selon les états financiers consolidés :				
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	39,1 %	39,5 %	39,9 %	39,9 %
Ratio du total de la dette à long terme et de la dette bancaire sur la valeur comptable brute	51,1 %	51,8 %	51,7 %	51,4 %
Ratio de la dette totale sur la valeur comptable brute selon la quote-part :				
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	40,4 %	40,9 %	41,3 %	41,2 %
Ratio du total de la dette à long terme et de la dette bancaire sur la valeur comptable brute	52,1 %	52,9 %	52,7 %	52,4 %
Ratio du total de la dette à long terme et de la dette bancaire sur le BAIIA	8,3	9,0	8,7	8,7
Total de l'actif	5 885 943 \$	5 848 913 \$	5 584 575 \$	5 651 280 \$
Total des passifs financiers non courants	1 874 361	2 105 162	2 150 368	2 227 769

ANALYSE DES RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Les tableaux suivants fournissent un rapprochement entre les comptes consolidés de résultat préparés conformément aux IFRS dans les états financiers consolidés de la FPI et sa quote-part.

	Trimestres clos les 30 septembre					
	2016 ¹			2015		
	Selon les états financiers consolidés	Ajustement ²	Total de la quote-part	Selon les états financiers consolidés	Ajustement ²	Total de la quote-part
Produits	143 094 \$	5 831 \$	148 925 \$	135 150 \$	5 104 \$	140 254 \$
Charges :						
Exploitation des immeubles	32 534	1 764	34 298	30 719	1 441	32 160
Impôts fonciers	21 887	885	22 772	21 137	530	21 667
	54 421	2 649	57 070	51 856	1 971	53 827
Bénéfice d'exploitation net	88 673	3 182	91 855	83 294	3 133	86 427
Autres produits (charges) :						
Charges générales	(2 929)	—	(2 929)	(2 728)	—	(2 728)
Charges d'intérêts	(27 329)	(1 192)	(28 521)	(27 517)	(848)	(28 365)
Produits d'intérêts	296	2	298	335	—	335
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	3 763	(3 763)	—	3 550	(3 550)	—
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	18 430	1 771	20 201	(65 608)	1 265	(64 343)
Perte de change	206	—	206	(9 913)	—	(9 913)
Coûts de transaction	(195)	—	(195)	(1 248)	—	(1 248)
Perte sur instruments financiers	(4 039)	—	(4 039)	(3 612)	—	(3 612)
Bénéfice net (perte nette)	76 876	—	76 876	(23 447)	—	(23 447)
Autres éléments du résultat global pouvant être reclassés en résultat net au cours de périodes ultérieures :						
Profit (perte) de change latent(e)	10 016	(139)	9 877	56 466	8 573	65 039
(Perte) profit de change latent(e) sur les participations dans des coentreprises	(139)	139	—	8 573	(8 573)	—
Autres éléments du résultat global qui ne seront pas reclassés en résultat net au cours de périodes ultérieures :						
Perte latente liée aux réévaluations du montant net de l'obligation au titre des régimes de retraite	(4)	—	(4)	—	—	—
	9 873	—	9 873	65 039	—	65 039
Total du bénéfice global	86 749 \$	— \$	86 749 \$	41 592 \$	— \$	41 592 \$

1. Ajustement visant à refléter les placements dans les coentreprises sur une base proportionnelle.

	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre					
	2016 ¹			2015		
	Selon les états financiers consolidés	Ajustement ²	Total de la quote-part	Selon les états financiers consolidés	Ajustement ²	Total de la quote-part
Produits	408 488 \$	17 649 \$	426 137 \$	398 745 \$	10 884 \$	409 629 \$
Charges :						
Exploitation des immeubles	89 764	5 069	94 833	86 732	3 214	89 946
Impôts fonciers	65 688	2 848	68 536	61 810	1 254	63 064
	155 452	7 917	163 369	148 542	4 468	153 010
Bénéfice d'exploitation net	253 036	9 732	262 768	250 203	6 416	256 619
Autres produits (charges) :						
Charges générales	(10 088)	—	(10 088)	(8 421)	—	(8 421)
Charges d'intérêts	(81 798)	(3 356)	(85 154)	(82 891)	(1 889)	(84 780)
Produits d'intérêts	924	4	928	1 033	—	1 033
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	7 286	(7 286)	—	5 284	(5 284)	—
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement	(17 466)	906	(16 560)	(120 604)	757	(119 847)
Profit (perte) de change	2 350	—	2 350	(16 823)	—	(16 823)
Coûts de transaction	(1 096)	—	(1 096)	(1 615)	—	(1 615)
Perte sur instruments financiers	(6 921)	—	(6 921)	(5 970)	—	(5 970)
Bénéfice net	146 227	—	146 227	20 196	—	20 196
Autres éléments du résultat global pouvant être reclassés en résultat net au cours de périodes ultérieures :						
(Perte) profit de change latent(e)	(40 035)	(6 546)	(46 581)	101 891	18 414	120 305
(Perte) profit de change latent(e) sur les participations dans des coentreprises	(6 546)	6 546	—	18 414	(18 414)	—
Autres éléments du résultat global qui ne seront pas reclassés en résultat net au cours de périodes ultérieures :						
(Perte) profit latent(e) lié(e) aux réévaluations du montant net de l'obligation au titre des régimes de retraite	(30)	—	(30)	1	—	1
	(46 611)	—	(46 611)	120 306	—	120 306
Total du bénéfice global	99 616 \$	— \$	99 616 \$	140 502 \$	— \$	140 502 \$

1. Certains soldes pour le trimestre clos le 30 juin 2016, qui sont reflétés dans les montants présentés pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2016, ont été retraités. Veuillez vous reporter à la rubrique « Profit (perte) de change » du présent rapport de gestion.

2. Ajustement visant à refléter les placements dans les coentreprises sur une base proportionnelle.

PRODUITS ET BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET LIÉ AUX IMMEUBLES

	Trimestres clos les 30 septembre				Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			
	2016	2015	Variation	Variation en %	2016	2015	Variation	Variation en %
Produits								
Loyers de base, stationnement et autres produits	100 189 \$	96 948 \$	3 241 \$		290 190 \$	281 332 \$	8 858 \$	
Recouvrements d'impôts fonciers et de charges d'exploitation	47 322	45 598	1 724		138 526	132 019	6 507	
Amortissement des mesures incitatives à la prise à bail	(4 456)	(3 693)	(763)		(12 879)	(10 314)	(2 565)	
Ajustements de loyers de façon linéaire	1 979	1 231	748		4 451	2 272	2 179	
Revenus tirés de la résiliation de baux	3 891	170	3 721		5 849	4 320	1 529	
	148 925	140 254	8 671	6,2 %	426 137	409 629	16 508	4,0 %
Charges :								
Exploitation des immeubles	34 298	32 160	2 138		94 833	89 946	4 887	
Impôts fonciers	22 772	21 667	1 105		68 536	63 064	5 472	
	57 070	53 827	3 243	6,0 %	163 369	153 010	10 359	6,8 %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	91 855 \$	86 427 \$	5 428 \$	6,3 %	262 768 \$	256 619 \$	6 149 \$	2,4 %

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

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

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

Les revenus tirés de la résiliation de baux visent les paiements reçus de locataires lorsque la FPI et le locataire conviennent de résilier le bail avant la date d'expiration prévue par le contrat. Les revenus tirés de la résiliation de baux sont courants dans le secteur immobilier, mais ils sont imprévisibles, et les changements d'une période à l'autre ne sont pas un indicateur des tendances.

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

ANALYSE DU BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET LIÉ AUX IMMEUBLES COMPARABLES

La comparaison des immeubles comparables comprend seulement les immeubles de placement stables détenus le 1^{er} janvier 2015 et exclut les immeubles cédés après le 1^{er} janvier 2015 et les immeubles détenus en vue du réaménagement.

	Trimestres clos les 30 septembre		Variation	Variation en %	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		Variation	Variation en %
	2016	2015			2016	2015		
Produits ¹	126 923 \$	130 159 \$			386 864 \$	387 317 \$		
Ajouter (déduire) les ajustements aux produits sans effet de trésorerie :								
Amortissement des mesures incitatives à la prise à bail	4 238	3 438			12 446	9 722		
Ajustements des loyers de façon linéaire	(1 018)	(964)			(2 801)	(1 966)		
	130 143	132 633			396 509	395 073		
Charges d'exploitation liées aux immeubles et impôts	50 500	51 229			151 744	148 883		
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables fonciers	79 643 \$	81 404 \$	(1 761) \$	(2,2) %	244 765 \$	246 190 \$	(1 425) \$	(0,6) %

1. Excluant les revenus tirés de la résiliation de baux et les autres produits non récurrents.

Au troisième trimestre de 2016, les revenus tirés de la résiliation de baux liés à des locataires importants, lesquels se sont établis à 3 854 \$ (5 738 \$ depuis le début de l'exercice), comparativement à 103 \$ (1 416 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2015, ont été exclus aux fins du calcul du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables, à l'exception de la tranche qui couvre le manque à gagner dans les produits attribuables à l'inoccupation.

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Variation	Variation en %	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		Variation	Variation en %
	2016	2015			2016	2015		
Immeubles de bureaux	40 191 \$	42 502 \$	(2 311) \$	(5,4) %	122 790 \$	128 951 \$	(6 161) \$	(4,8) %
Commerces de détail	18 729	18 783	(54)	(0,3) %	59 165	58 216	949	1,6 %
Immeubles industriels	20 723	20 119	604	3,0 %	62 810	59 023	3 787	6,4 %
Total	79 643 \$	81 404 \$	(1 761) \$	(2,2) %	244 765 \$	246 190 \$	(1 425) \$	(0,6) %

Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables par région

	Trimestres clos les 30 septembre				Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			
	2016	2015	Variation	Variation en %	2016	2015	Variation	Variation en %
Alberta	27 511 \$	29 668 \$	(2 157) \$	(7,3) %	84 473 \$	91 271 \$	(6 798) \$	(7,4) %
Colombie-Britannique	4 666	4 760	(94)	(2,0) %	14 908	15 083	(175)	(1,2) %
Manitoba	10 945	10 186	759	7,5 %	32 933	31 309	1 624	5,2 %
Ontario	9 198	8 912	286	3,2 %	27 396	26 814	582	2,2 %
Saskatchewan	4 745	4 669	76	1,6 %	14 401	13 958	443	3,2 %
Minnesota	13 149	13 558	(409)	(3,0) %	41 035	39 605	1 430	3,6 %
Ailleurs aux États-Unis	9 429	9 651	(222)	(2,3) %	29 619	28 150	1 469	5,2 %
Total	79 643 \$	81 404 \$	(1 761) \$	(2,2) %	244 765 \$	246 190 \$	(1 425) \$	(0,6) %
<i>Segment des immeubles de bureaux de Calgary</i>	<i>12 226</i>	<i>14 199</i>	<i>(1 973)</i>	<i>(13,9) %</i>	<i>37 325</i>	<i>43 638</i>	<i>(6 313)</i>	<i>(14,5) %</i>
<i>Total, exclusion faite du segment des immeubles de bureaux de Calgary</i>	<i>67 417 \$</i>	<i>67 205 \$</i>	<i>212 \$</i>	<i>0,3 %</i>	<i>207 440 \$</i>	<i>202 552 \$</i>	<i>4 888 \$</i>	<i>2,4 %</i>

Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables par pays

	Trimestres clos les 30 septembre				Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			
	2016	2015	Variation	Variation en %	2016	2015	Variation	Variation en %
Canada	57 065 \$	58 195 \$	(1 130) \$	(1,9) %	174 111 \$	178 435 \$	(4 324) \$	(2,4) %
États-Unis	22 578	23 209	(631)	(2,7) %	70 654	67 755	2 899	4,3 %
Total	79 643 \$	81 404 \$	(1 761) \$	(2,2) %	244 765 \$	246 190 \$	(1 425) \$	(0,6) %

Le portefeuille d'Artis aux États-Unis a diminué de 425 \$ US au troisième trimestre de 2016 (baisse de 396 \$ US depuis le début de l'exercice), ou 2,4 % (baisse de 0,7 % depuis le début de l'exercice), compte non tenu de l'incidence du taux de change. Le segment des immeubles de bureaux des États-Unis a enregistré une diminution de 443 \$ US, essentiellement en raison de la libération de locaux par un locataire important du 601 Tower à Carlson au troisième trimestre de 2015, d'un allègement de loyer à court terme accordé à un locataire dans le cadre d'une résiliation afin d'accueillir un nouveau locataire au Union Hills Office Plaza et d'une diminution des produits tirés du stationnement au 1700 Broadway. Le segment des immeubles de commerces de détail a enregistré une diminution de 116 \$ US, principalement en raison de la faillite d'un locataire d'Oakdale Village. Le segment des immeubles industriels des États-Unis a enregistré une hausse de 134 \$ US par rapport au troisième trimestre de 2015.

Taux d'occupation des immeubles comparables

Région	Aux 30 septembre		Catégorie d'actifs	Aux 30 septembre	
	2016	2015		2016	2015
Alberta	90,7 %	91,2 %	Immeubles de bureaux	89,8 %	91,1 %
Colombie-Britannique	92,6 %	92,9 %	Commerces de détail	95,1 %	95,2 %
Manitoba	92,8 %	89,7 %	Immeubles industriels	94,9 %	93,7 %
Ontario	93,5 %	93,6 %			
Saskatchewan	96,6 %	94,5 %	Total	93,0 %	93,0 %
Arizona	99,5 %	99,6 %			
Minnesota	93,3 %	94,8 %			
Ailleurs aux États-Unis	94,4 %	96,2 %			
Total	93,0 %	93,0 %			

BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET LIÉ AUX IMMEUBLES PAR CATÉGORIE D'ACTIFS*Portefeuille au Canada*

Au troisième trimestre de 2016, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles a augmenté dans les catégories des immeubles de commerce de détail et des immeubles industriels du portefeuille canadien par rapport au troisième trimestre de 2015. Cette augmentation est principalement attribuable aux acquisitions et aux projets de réaménagement achevés en 2015 et aux revenus liés à la résiliation de baux reçus au troisième trimestre de 2016, facteurs partiellement contrebalancés par les autres produits non récurrents reçus au troisième trimestre de 2015 et les cessions d'immeubles conclues en 2016. Le bénéfice d'exploitation net lié au segment des immeubles de bureaux a diminué, principalement en raison de la hausse des taux d'inoccupation et de la baisse des loyers dans le segment des immeubles de bureaux à Calgary.

	Trimestres clos les 30 septembre					
	2016			2015		
	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels
Produits	46 084	29 103	20 896	49 942	30 719	19 603
Charges d'exploitation des immeubles et impôts fonciers	20 118	7 989	6 520	21 653	10 191	6 216
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	25 966	21 114	14 376	28 289	20 528	13 387
<i>Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles</i>	42,2 %	34,4 %	23,4 %	45,5 %	33,0 %	21,5 %

Portefeuille aux États-Unis

Au troisième trimestre de 2016, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles du portefeuille américain a augmenté dans les catégories des immeubles de bureaux et des immeubles industriels par rapport au troisième trimestre de 2015. Cette augmentation est principalement attribuable aux acquisitions effectuées, et a été partiellement contrebalancée par les cessions réalisées en 2015 et en 2016. En ce qui concerne le segment des immeubles de commerces de détail, il y a eu une diminution principalement en raison de la faillite d'un locataire d'Oakdale Village.

	Trimestres clos les 30 septembre					
	2016			2015		
	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels
Produits	38 249	2 429	12 114	25 289	2 599	12 056
Charges d'exploitation des immeubles et impôts fonciers	16 853	999	4 591	10 149	1 000	4 618
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	21 396	1 430	7 523	15 140	1 599	7 438
<i>Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles</i>	70,5 %	4,7 %	24,8 %	62,6 %	6,6 %	30,8 %

Total des portefeuilles au Canada et aux États-Unis

	Trimestres clos les 30 septembre					
	2016			2015		
	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels
Produits	84 333 \$	31 532 \$	33 010 \$	75 231 \$	33 318 \$	31 659 \$
Charges d'exploitation des immeubles et impôts fonciers	36 971	8 988	11 111	31 802	11 191	10 834
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	47 362 \$	22 544 \$	21 899 \$	43 429 \$	22 127 \$	20 825 \$
Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	51,5 %	24,6 %	23,9 %	50,3 %	25,6 %	24,1 %

Portefeuille au Canada

	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre					
	2016			2015		
	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels
Produits	139 675	84 875	62 161	150 957	88 841	55 153
Charges d'exploitation des immeubles et impôts fonciers	61 301	25 342	19 380	62 579	27 562	17 589
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	78 374	59 533	42 781	88 378	61 279	37 564
Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	43,4 %	32,9 %	23,7 %	47,2 %	32,7 %	20,1 %

Portefeuille aux États-Unis

	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre					
	2016			2015		
	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels
Produits	94 744	7 510	36 985	72 004	7 458	35 083
Charges d'exploitation des immeubles et impôts fonciers	40 417	2 884	14 045	28 476	2 742	14 062
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	54 327	4 626	22 940	43 528	4 716	21 021
Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	66,4 %	5,6 %	28,0 %	62,9 %	6,8 %	30,3 %

Total des portefeuilles au Canada et aux États-Unis

	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre					
	2016			2015		
	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels
Produits	234 419 \$	92 385 \$	99 146 \$	222 961 \$	96 299 \$	90 236 \$
Charges d'exploitation des immeubles et impôts fonciers	101 718	28 226	33 425	91 055	30 304	31 651
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	132 701 \$	64 159 \$	65 721 \$	131 906 \$	65 995 \$	58 585 \$
Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	50,6 %	24,4 %	25,0 %	51,5 %	25,7 %	22,8 %

BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET LIÉ AUX IMMEUBLES PAR RÉGION

Au troisième trimestre de 2016, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles a augmenté en Colombie-Britannique, au Manitoba, en Ontario, en Saskatchewan et au Minnesota par rapport au troisième trimestre de 2015. Cette augmentation est principalement attribuable aux acquisitions effectuées et aux projets de réaménagement achevés en 2015, ainsi qu'aux revenus tirés de la résiliation de baux reçus au troisième trimestre de 2016. Cette augmentation a été partiellement contrebalancée par les autres produits non récurrents enregistrés au troisième trimestre de 2015 et les cessions d'immeubles conclues en 2015 et en 2016. En 2016, Artis s'est établie dans la région du Wisconsin par l'entremise de l'acquisition en deux étapes du portefeuille d'immeubles de bureaux Madison Lifestyle. Au troisième trimestre de 2016, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles a reculé en Alberta, principalement en raison de la hausse des taux d'inoccupation et de la baisse des loyers dans le segment des immeubles de bureaux à Calgary. Il a également diminué en Arizona, essentiellement en raison d'un allègement de loyer à court terme accordé à un locataire dans le cadre d'une résiliation afin d'accueillir un nouveau locataire au Union Hills Office Plaza, et ailleurs aux États-Unis en raison principalement de la cession de l'immeuble de bureaux Mosaic et de la diminution des produits tirés du stationnement au 1700 Broadway.

	Trimestre clos le 30 septembre 2016									
	Canada					États-Unis				
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Arizona	Minnesota	Wisconsin	Autres	
Produits	43 553 \$	10 595 \$	18 888 \$	15 431 \$	7 616 \$	9 473 \$	25 887 \$	11 382 \$	6 050 \$	
Charges d'exploitation des immeubles et impôts fonciers	15 866	2 298	7 794	6 235	2 434	3 397	11 617	4 911	2 518	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	27 687 \$	8 297 \$	11 094 \$	9 196 \$	5 182 \$	6 076 \$	14 270 \$	6 471 \$	3 532 \$	
Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	30,2 %	9,0 %	12,1 %	10,0 %	5,7 %	6,6 %	15,5 %	7,0 %	3,9 %	

	Trimestre clos le 30 septembre 2015									
	Canada					États-Unis				
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Arizona	Minnesota	Wisconsin	Autres	
Produits	47 233 \$	11 785 \$	18 007 \$	15 684 \$	7 555 \$	9 241 \$	23 857 \$	— \$	6 846 \$	
Charges d'exploitation des immeubles et impôts fonciers	16 635	4 102	7 978	6 835	2 510	2 999	10 301	—	2 467	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	30 598 \$	7 683 \$	10 029 \$	8 849 \$	5 045 \$	6 242 \$	13 556 \$	— \$	4 379 \$	
Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	35,5 %	8,9 %	11,6 %	10,2 %	5,8 %	7,2 %	15,7 %	— %	5,1 %	

Période de neuf mois close le 30 septembre 2016									
	Canada					États-Unis			
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Arizona	Minnesota	Wisconsin	Autres
Produits	133 165 \$	26 734 \$	57 485 \$	46 381 \$	22 946 \$	28 835 \$	78 827 \$	13 006 \$	18 571 \$
Charges d'exploitation des immeubles et impôts fonciers	46 913	8 422	24 460	19 036	7 192	9 653	34 537	5 495	7 661
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	86 252 \$	18 312 \$	33 025 \$	27 345 \$	15 754 \$	19 182 \$	44 290 \$	7 511 \$	10 910 \$
Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	32,8 %	7,0 %	12,6 %	10,4 %	6,0 %	7,3 %	16,9 %	2,9 %	4,1 %

Période de neuf mois close le 30 septembre 2015									
	Canada					États-Unis			
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Arizona	Minnesota	Wisconsin	Autres
Produits	139 445 \$	31 885 \$	53 885 \$	45 462 \$	24 274 \$	26 543 \$	68 919 \$	— \$	19 083 \$
Charges d'exploitation des immeubles et impôts fonciers	46 546	11 472	23 435	19 328	6 949	8 672	30 017	—	6 591
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	92 899 \$	20 413 \$	30 450 \$	26 134 \$	17 325 \$	17 871 \$	38 902 \$	— \$	12 492 \$
Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	36,2 %	7,9 %	11,9 %	10,2 %	6,8 %	7,0 %	15,2 %	— %	4,8 %

TAUX D'OCCUPATION DU PORTEFEUILLE

Les taux d'occupation ont une incidence sur les produits et sur le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles de la FPI. Les taux d'occupation et les baux signés au 30 septembre 2016 (excluant les immeubles détenus en vue du réaménagement et les nouveaux aménagements en cours) et pour les quatre périodes précédentes se présentent comme suit :

Taux d'occupation par catégorie d'actifs

	Pourcentage réservé au T3 2016 ¹	T3 2016	T2 2016	T1 2016	T4 2015	T3 2015
Immeubles de bureaux	91,2 %	90,0 %	90,0 %	89,7 %	89,7 %	90,9 %
Commerces de détail	95,9 %	94,9 %	95,6 %	96,8 %	96,1 %	94,5 %
Immeubles industriels	95,3 %	95,0 %	96,0 %	94,8 %	93,8 %	94,2 %
Total du portefeuille	93,7 %	92,9 %	93,5 %	93,3 %	92,7 %	93,1 %

1. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 30 septembre 2016 et des baux signés relativement aux locaux vacants.

Taux d'occupation par région

	Pourcentage réservé au T3 2016 ¹	T3 2016	T2 2016	T1 2016	T4 2015	T3 2015
Canada :						
Alberta	91,9 %	90,9 %	91,9 %	90,4 %	90,2 %	90,6 %
Colombie-Britannique	93,2 %	92,7 %	92,1 %	94,6 %	94,1 %	95,0 %
Manitoba	93,5 %	92,7 %	93,1 %	91,1 %	89,1 %	90,2 %
Ontario	93,8 %	93,5 %	92,7 %	92,8 %	91,9 %	93,6 %
Saskatchewan	97,5 %	96,8 %	97,5 %	98,0 %	98,2 %	94,8 %
États-Unis :						
Arizona	99,5 %	99,5 %	99,6 %	99,6 %	99,6 %	99,6 %
Minnesota	93,8 %	93,4 %	95,4 %	95,2 %	94,9 %	94,5 %
Wisconsin	93,6 %	89,6 %	87,0 %	— %	— %	— %
Autres	94,8 %	94,8 %	95,7 %	96,7 %	96,2 %	96,5 %
Total du portefeuille	93,7 %	92,9 %	93,5 %	93,3 %	92,7 %	93,1 %

1. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 30 septembre 2016 et des baux signés relativement aux locaux vacants.

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

Sommaire des renouvellements

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2016	2015	2016	2015
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement	919 580	804 011	2 180 217	1 625 577
Augmentation du taux de location moyen pondéré	2,3 %	3,0 %	3,4 %	5,9 %

Exclusion faite de l'incidence des renouvellements de baux dans le segment des immeubles de bureaux de Calgary, l'augmentation du taux de location moyen pondéré d'Artis au troisième trimestre de 2016 s'est chiffrée à 4,1 % (augmentation de 4,5 % depuis le début de l'exercice).

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

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

	Superficie actuellement inoccupée	Baux mensuels ²	2016	2017	2018	2019	2020 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux – Superficie non réservée	969 511	68 228	255 660	1 138 612	1 025 774	1 213 371	5 731 912	10 403 068
Immeubles de bureaux – Superficie réservée	131 804	—	138 799	145 381	29 964	138 803	21 065	605 816
Total – Immeubles de bureaux	1 101 315	68 228	394 459	1 283 993	1 055 738	1 352 174	5 752 977	11 008 884
Commerces de détail – Superficie non réservée	173 948	24 527	55 082	314 019	516 715	353 443	2 559 135	3 996 869
Commerces de détail – Superficie réservée	41 921	—	127 501	50 672	12 927	2 638	22 124	257 783
Total – Commerces de détail	215 869	24 527	182 583	364 691	529 642	356 081	2 581 259	4 254 652
Immeubles industriels – Superficie non réservée	741 006	137 902	446 039	1 627 636	1 245 761	1 029 214	5 549 458	10 777 016
Immeubles industriels – Superficie réservée	56 447	—	679 799	368 410	5 334	35 964	5 306	1 151 260
Total – Immeubles industriels	797 453	137 902	1 125 838	1 996 046	1 251 095	1 065 178	5 554 764	11 928 276
Total – Superficie non réservée	1 884 465	230 657	756 781	3 080 267	2 788 250	2 596 028	13 840 505	25 176 953
Total – Superficie réservée	230 172	—	946 099	564 463	48 225	177 405	48 495	2 014 859
Total du portefeuille	2 114 637	230 657	1 702 880	3 644 730	2 836 475	2 773 433	13 889 000	27 191 812

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

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

Loyers en vigueur

Les loyers en vigueur correspondent au taux de location annuel net moyen pondéré par pied carré au 30 septembre 2016 pour la superficie locative assujettie à des baux venant à échéance au cours de l'année indiquée. Les loyers en vigueur ne reflètent ni le taux de location moyen sur la durée du bail ni le taux de location en vigueur pour l'année au cours de laquelle le bail vient à échéance.

Loyers du marché

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

Loyers du marché par catégorie d'actifs¹*Portefeuille au Canada*

	2016	2017	2018	2019	2020 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux						
Loyers en vigueur	16,50 \$	19,71 \$	18,82 \$	16,70 \$	18,15 \$	18,09 \$
Loyers du marché	13,36	14,19	16,58	15,82	19,19	17,49
Variation	(19,0) %	(28,0) %	(11,9) %	(5,3) %	5,8 %	(3,3) %
Incidence sur les produits ²	(893) \$	(3 378) \$	(1 357) \$	(741) \$	3 183 \$	(3 186) \$
Commerces de détail						
Loyers en vigueur	21,91 \$	19,70 \$	22,62 \$	24,63 \$	18,14 \$	19,68 \$
Loyers du marché	25,37	20,57	23,72	24,29	18,82	20,47
Variation	15,8 %	4,4 %	4,9 %	(1,4) %	3,8 %	4,0 %
Incidence sur les produits ²	621 \$	272 \$	572 \$	(115) \$	1 613 \$	2 963 \$
Immeubles industriels						
Loyers en vigueur	7,58 \$	7,08 \$	5,90 \$	8,87 \$	9,85 \$	8,48 \$
Loyers du marché	7,92	7,19	6,00	8,76	9,97	8,60
Variation	4,4 %	1,5 %	1,6 %	(1,3) %	1,2 %	1,4 %
Incidence sur les produits ²	202 \$	141 \$	85 \$	(53) \$	372 \$	747 \$
Total du portefeuille au Canada						
Loyers en vigueur	12,38 \$	12,36 \$	14,12 \$	16,13 \$	15,04 \$	14,47 \$
Loyers du marché	12,32	11,02	13,77	15,58	15,63	14,51
Variation	(0,5) %	(10,8) %	(2,5) %	(3,4) %	4,0 %	0,2 %
Incidence sur les produits ²	(70) \$	(2 965) \$	(700) \$	(909) \$	5 168 \$	524 \$

Portefeuille aux États-Unis

	2016	2017	2018	2019	2020 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux						
Loyers en vigueur	17,64 \$	16,79 \$	16,20 \$	20,75 \$	17,86 \$	17,86 \$
Loyers du marché	17,39	18,12	16,60	22,30	18,79	18,83
Variation	(1,5) %	7,9 %	2,5 %	7,5 %	5,2 %	5,5 %
Incidence sur les produits ²	(28) \$	894 \$	183 \$	794 \$	2 513 \$	4 356 \$
Commerces de détail						
Loyers en vigueur	21,19 \$	13,49 \$	21,15 \$	18,68 \$	15,18 \$	15,31 \$
Loyers du marché	19,24	15,22	20,43	19,78	15,26	15,67
Variation	(9,2) %	12,8 %	(3,4) %	5,9 %	0,6 %	2,3 %
Incidence sur les produits ²	(5) \$	87 \$	(8) \$	13 \$	18 \$	105 \$
Immeubles industriels						
Loyers en vigueur	4,44 \$	4,53 \$	5,09 \$	5,41 \$	5,88 \$	5,38 \$
Loyers du marché	4,56	4,95	5,12	5,18	5,91	5,44
Variation	2,7 %	9,2 %	0,5 %	(4,3) %	0,4 %	1,2 %
Incidence sur les produits ²	63 \$	296 \$	10 \$	(137) \$	53 \$	285 \$
Total du portefeuille aux États-Unis						
Loyers en vigueur	6,79 \$	10,61 \$	11,33 \$	12,54 \$	12,47 \$	11,70 \$
Loyers du marché	6,84	11,50	11,56	13,14	12,96	12,21
Variation	0,7 %	8,4 %	2,0 %	4,8 %	4,0 %	4,4 %
Incidence sur les produits ²	30 \$	1 277 \$	185 \$	670 \$	2 584 \$	4 746 \$

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 en dollars canadiens et américains. Le total exclut l'incidence sur les produits de l'ajustement des loyers de façon linéaire.

Total des portefeuilles au Canada et aux États-Unis¹

	2016	2017	2018	2019	2020 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux						
Loyers en vigueur	16,82 \$	18,18 \$	17,70 \$	18,23 \$	18,01 \$	17,98 \$
Loyers du marché	14,48	16,25	16,59	18,27	19,00	18,10
Variation	(13,9) %	(10,6) %	(6,3) %	0,2 %	5,5 %	0,7 %
Incidence sur les produits ²	(921) \$	(2 484) \$	(1 174) \$	53 \$	5 696 \$	1 170 \$
Commerces de détail						
Loyers en vigueur	21,90 \$	18,85 \$	22,59 \$	24,43 \$	17,89 \$	19,36 \$
Loyers du marché	25,27	19,83	23,65	24,14	18,52	20,12
Variation	15,4 %	5,2 %	4,7 %	(1,2) %	3,5 %	3,9 %
Incidence sur les produits ²	616 \$	359 \$	564 \$	(102) \$	1 631 \$	3 068 \$
Immeubles industriels						
Loyers en vigueur	6,12 \$	6,17 \$	5,67 \$	6,93 \$	8,20 \$	7,21 \$
Loyers du marché	6,35	6,39	5,74	6,76	8,28	7,30
Variation	3,9 %	3,5 %	1,3 %	(2,6) %	0,9 %	1,3 %
Incidence sur les produits ²	265 \$	437 \$	95 \$	(190) \$	425 \$	1 032 \$
Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis						
Loyers en vigueur	10,29 \$	11,67 \$	13,31 \$	14,69 \$	14,07 \$	13,44 \$
Loyers du marché	10,27	11,21	13,12	14,60	14,62	13,65
Variation	(0,2) %	(4,0) %	(1,4) %	(0,6) %	4,0 %	1,6 %
Incidence sur les produits ²	(40) \$	(1 688) \$	(515) \$	(239) \$	7 752 \$	5 270 \$

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 en dollars canadiens et américains. Le total exclut l'incidence sur les produits de l'ajustement des loyers de façon linéaire.

D'après les estimations, les loyers du marché au 30 septembre 2016 étaient supérieurs de 1,6 % aux loyers en vigueur pour l'ensemble du portefeuille, comparativement à 2,6 % au 30 juin 2016. D'après les estimations, les loyers du marché actuels pour les contrats de location expirant en 2016 et en 2017 sont inférieurs de 0,2 % et inférieurs de 4,0 %, respectivement, aux loyers en vigueur. D'après les estimations, les loyers du marché pour le portefeuille d'immeubles de bureaux au cours de certaines années sont inférieurs aux loyers en vigueur en raison de l'incidence du segment des immeubles de bureaux de Calgary. Le portefeuille d'immeubles de commerces de détail devrait apporter la contribution la plus élevée aux produits locatifs à long terme.

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

	Superficie actuellement inoccupée	Baux mensuels ²	2016	2017	2018	2019	2020 et par la suite	Total
Alberta – Superficie non réservée	530 811	109 166	220 264	602 170	732 246	695 127	3 366 217	6 256 001
Alberta – Superficie réservée	62 895	—	161 175	28 719	—	38 602	2 218	293 609
Total – Alberta	593 706	109 166	381 439	630 889	732 246	733 729	3 368 435	6 549 610
C.-B. – Superficie non réservée	88 379	3 384	27 166	69 245	111 077	203 855	757 241	1 260 347
C.-B. – Superficie réservée	6 235	—	12 741	6 938	1 534	5 271	8 037	40 756
Total – C.-B.	94 614	3 384	39 907	76 183	112 611	209 126	765 278	1 301 103
Manitoba – Superficie non réservée	257 478	10 403	131 104	417 594	669 546	195 553	1 840 255	3 521 933
Manitoba – Superficie réservée	42 336	—	172 975	116 408	14 426	7 454	1 866	355 465
Total – Manitoba	299 814	10 403	304 079	534 002	683 972	203 007	1 842 121	3 877 398
Ontario – Superficie non réservée	240 117	55 758	68 912	617 220	286 072	329 801	1 904 015	3 501 895
Ontario – Superficie réservée	10 817	—	235 713	8 424	14 133	104 431	—	373 518
Total – Ontario	250 934	55 758	304 625	625 644	300 205	434 232	1 904 015	3 875 413
Saskatchewan – Superficie non réservée	37 182	7 151	—	343 516	167 997	75 652	747 418	1 378 916
Saskatchewan – Superficie réservée	9 004	—	35 578	5 275	11 393	—	18 838	80 088
Total – Saskatchewan	46 186	7 151	35 578	348 791	179 390	75 652	766 256	1 459 004
Arizona – Superficie non réservée	75 857	1 500	27 058	236 629	17 106	107 402	753 418	1 218 970
Arizona – Superficie réservée	9 133	—	20 547	17 688	—	21 647	—	69 015
Total – Arizona	84 990	1 500	47 605	254 317	17 106	129 049	753 418	1 287 985
Minnesota – Superficie non réservée	505 860	35 820	266 130	583 655	443 228	657 705	3 206 500	5 698 898
Minnesota – Superficie réservée	22 555	—	298 317	353 773	4 836	—	9 536	689 017
Total – Minnesota	528 415	35 820	564 447	937 428	448 064	657 705	3 216 036	6 387 915
Wisconsin – Superficie non réservée	109 359	6 176	11 472	166 123	209 301	178 443	907 570	1 588 444
Wisconsin – Superficie réservée	67 197	—	5 943	27 238	—	—	8 000	108 378
Total – Wisconsin	176 556	6 176	17 415	193 361	209 301	178 443	915 570	1 696 822
Ailleurs aux États-Unis – Superficie non réservée	39 422	1 299	4 675	44 115	151 677	152 490	357 871	751 549
Ailleurs aux États-Unis – Superficie réservée	—	—	3 110	—	1 903	—	—	5 013
Total – Ailleurs aux États-Unis	39 422	1 299	7 785	44 115	153 580	152 490	357 871	756 562
Total – Superficie non réservée	1 884 465	230 657	756 781	3 080 267	2 788 250	2 596 028	13 840 505	25 176 953
Total – Superficie réservée	230 172	—	946 099	564 463	48 225	177 405	48 495	2 014 859
Total du portefeuille	2 114 637	230 657	1 702 880	3 644 730	2 836 475	2 773 433	13 889 000	27 191 812

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

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

Loyers du marché par région¹

	2016	2017	2018	2019	2020 et par la suite	Total
Alberta						
Loyers en vigueur	16,99 \$	18,38 \$	19,41 \$	19,79 \$	17,89 \$	18,32 \$
Loyers du marché	15,81	13,15	17,94	18,36	19,24	18,08
Variation	(7,0) %	(28,5) %	(7,5) %	(7,2) %	7,5 %	(1,3) %
Incidence sur les produits ²	(453) \$	(3 301) \$	(1 072) \$	(1 053) \$	4 526 \$	(1 353) \$
Colombie-Britannique						
Loyers en vigueur	19,12 \$	20,83 \$	23,29 \$	17,72 \$	12,79 \$	15,35 \$
Loyers du marché	20,03	21,28	23,28	18,05	13,30	15,79
Variation	4,8 %	2,2 %	— %	1,9 %	4,0 %	2,8 %
Incidence sur les produits ²	36 \$	35 \$	(1) \$	69 \$	387 \$	526 \$
Manitoba						
Loyers en vigueur	9,66 \$	12,25 \$	7,45 \$	10,31 \$	14,62 \$	12,22 \$
Loyers du marché	10,66	12,71	8,08	10,74	14,76	12,60
Variation	10,4 %	3,8 %	8,5 %	4,2 %	1,0 %	3,1 %
Incidence sur les produits ²	306 \$	246 \$	430 \$	88 \$	269 \$	1 339 \$
Ontario						
Loyers en vigueur	7,39 \$	6,86 \$	9,45 \$	10,98 \$	10,95 \$	9,80 \$
Loyers du marché	7,39	6,85	9,42	11,05	10,76	9,71
Variation	0,1 %	(0,1) %	(0,3) %	0,7 %	(1,7) %	(0,9) %
Incidence sur les produits ²	2 \$	(3) \$	(8) \$	32 \$	(350) \$	(327) \$
Saskatchewan						
Loyers en vigueur	21,41 \$	9,64 \$	20,03 \$	21,48 \$	15,88 \$	15,30 \$
Loyers du marché	22,49	9,81	19,75	20,88	16,32	15,54
Variation	5,1 %	1,7 %	(1,4) %	(2,8) %	2,8 %	1,6 %
Incidence sur les produits ²	39 \$	58 \$	(49) \$	(45) \$	336 \$	339 \$
Arizona						
Loyers en vigueur	20,77 \$	20,24 \$	33,89 \$	24,43 \$	22,41 \$	22,27 \$
Loyers du marché	19,36	21,92	34,50	27,38	23,62	23,65
Variation	(6,8) %	8,3 %	1,8 %	12,1 %	5,4 %	6,2 %
Incidence sur les produits ²	(67) \$	428 \$	11 \$	380 \$	911 \$	1 663 \$
Minnesota						
Loyers en vigueur	5,10 \$	6,64 \$	7,34 \$	6,94 \$	8,96 \$	7,86 \$
Loyers du marché	5,22	7,33	7,49	6,75	8,94	7,96
Variation	2,3 %	10,4 %	2,1 %	(2,8) %	(0,2) %	1,3 %
Incidence sur les produits ²	65 \$	648 \$	68 \$	(129) \$	(63) \$	589 \$
Wisconsin						
Loyers en vigueur	14,80 \$	14,87 \$	14,88 \$	14,95 \$	14,42 \$	14,61 \$
Loyers du marché	16,28	15,79	15,08	16,01	15,98	15,84
Variation	10,0 %	6,2 %	1,4 %	7,1 %	10,8 %	8,4 %
Incidence sur les produits ²	26 \$	177 \$	42 \$	189 \$	1 426 \$	1 860 \$
Ailleurs aux États-Unis						
Loyers en vigueur	26,19 \$	20,65 \$	15,65 \$	23,82 \$	18,02 \$	19,00 \$
Loyers du marché	26,98	21,20	16,07	25,34	18,89	19,89
Variation	3,0 %	2,6 %	2,7 %	6,3 %	4,8 %	4,7 %
Incidence sur les produits ²	6 \$	24 \$	64 \$	230 \$	310 \$	634 \$
Total du portefeuille						
Loyers en vigueur	10,29 \$	11,67 \$	13,31 \$	14,69 \$	14,07 \$	13,44 \$
Loyers du marché	10,27	11,21	13,12	14,60	14,62	13,65
Variation	(0,2) %	(4,0) %	(1,4) %	(0,6) %	4,0 %	1,6 %
Incidence sur les produits ²	(40) \$	(1 688) \$	(515) \$	(239) \$	7 752 \$	5 270 \$

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 en dollars canadiens et américains. Le total exclut l'incidence sur les produits de l'ajustement des loyers de façon linéaire.

Les biens immobiliers d'Artis sont situés dans cinq provinces canadiennes et six États américains et se composent d'immeubles de bureaux, de commerces de détail et d'immeubles industriels. Au 30 septembre 2016, les cinq plus importants segments qui composent le portefeuille de la FPI (selon le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles) étaient les immeubles de bureaux de Calgary, les immeubles industriels de la région des villes jumelles, les immeubles de bureaux de Madison, les immeubles de bureaux de la région des villes jumelles et les immeubles de bureaux de la région de Winnipeg.

Le segment des immeubles de bureaux de Calgary représente 12,1 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles pour le troisième trimestre de 2016 et 9,3 % du total du portefeuille en termes de SLB. Au total, 41,3 % de la SLB des immeubles de bureaux de Calgary sont situés dans le centre-ville, 22,6 % en périphérie de la ville et 36,1 % en banlieue. Le taux d'inoccupation direct global du marché des immeubles de bureaux de Calgary, tel qu'il a été publié par CBRE, s'élevait à 14,1 % au 30 septembre 2016, comparativement à 13,9 % au 30 juin 2016. Au 30 septembre 2016, le taux d'occupation des immeubles de bureaux d'Artis à Calgary était de 85,4 %, comparativement à 86,9 % au 30 juin 2016. Pour le reste de 2016, une superficie de 98 487 pi² devra être relouée, soit 0,4 % de la SLB du portefeuille global; 24,8 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou d'une nouvelle entente de location au 30 septembre 2016. Des contrats de location couvrant environ 50,2 % de la SLB des immeubles de bureaux de Calgary viendront à échéance en 2020 ou par la suite. Les dix principaux locataires des immeubles de bureaux d'Artis à Calgary selon la SLB louent près de la moitié de la superficie des immeubles de bureaux d'Artis à Calgary, et la durée moyenne pondérée de leurs contrats de location est de 5,4 ans. La superficie moyenne par locataire des immeubles de bureaux d'Artis à Calgary est d'environ 9 400 pi².

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

	Superficie actuellement inoccupée	Baux mensuels ²	2016	2017	2018	2019	2020 et par la suite	Total
Centre-ville – Superficie non réservée	252 363	20 511	67 887	237 631	100 712	124 270	215 863	1 019 237
Centre-ville – Superficie réservée	9 626	—	19 736	—	—	—	—	29 362
Total – Immeubles de bureaux du centre-ville	261 989	20 511	87 623	237 631	100 712	124 270	215 863	1 048 599
Périphérie – Superficie non réservée	51 144	102	—	5 613	109 555	41 930	361 919	570 263
Périphérie – Superficie réservée	4 301	—	—	—	—	—	—	4 301
Total – Immeubles de bureaux en périphérie	55 445	102	—	5 613	109 555	41 930	361 919	574 564
Banlieue – Superficie non réservée	48 446	1 609	6 157	43 135	44 132	53 098	696 398	892 975
Banlieue – Superficie réservée	5 665	—	4 707	11 981	—	—	—	22 353
Total – Immeubles de bureaux en banlieue	54 111	1 609	10 864	55 116	44 132	53 098	696 398	915 328
Total – Superficie non réservée	351 953	22 222	74 044	286 379	254 399	219 298	1 274 180	2 482 475
Total – Superficie réservée	19 592	—	24 443	11 981	—	—	—	56 016
Total – Immeubles de bureaux de Calgary	371 545	22 222	98 487	298 360	254 399	219 298	1 274 180	2 538 491

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

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

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

	Superficie actuellement inoccupée	Baux mensuels ²	2016	2017	2018	2019	2020 et par la suite	Total
Autres – Superficie non réservée	617 558	46 006	181 616	852 233	771 375	994 073	4 457 732	7 920 593
Autres – Superficie réservée	112 212	—	114 356	133 400	29 964	138 803	21 065	549 800
Total – Autres immeubles de bureaux	729 770	46 006	295 972	985 633	801 339	1 132 876	4 478 797	8 470 393

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

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

Loyers du marché des immeubles de bureaux de Calgary¹

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

	2016	2017	2018	2019	2020 et par la suite	Total
Centre-ville						
Loyers en vigueur	23,56 \$	22,98 \$	19,70 \$	24,11 \$	21,95 \$	22,51 \$
Loyers du marché	10,06	8,94	11,84	20,37	23,27	15,34
Variation	(57,3) %	(61,1) %	(39,9) %	(15,5) %	6,0 %	(31,8) %
Incidence sur les produits ²	(1 184) \$	(3 337) \$	(791) \$	(465) \$	286 \$	(5 491) \$
Périphérie						
Loyers en vigueur	— \$	25,50 \$	27,91 \$	33,67 \$	14,36 \$	18,90 \$
Loyers du marché	—	15,00	21,72	25,65	22,45	22,48
Variation	— %	(41,2) %	(22,2) %	(23,8) %	56,3 %	18,9 %
Incidence sur les produits ²	— \$	(59) \$	(679) \$	(336) \$	2 928 \$	1 854 \$
Banlieue						
Loyers en vigueur	10,93 \$	16,47 \$	17,79 \$	18,64 \$	21,62 \$	20,77 \$
Loyers du marché	13,86	13,75	14,23	18,88	21,51	20,38
Variation	26,8 %	(16,5) %	(20,0) %	1,3 %	(0,5) %	(1,9) %
Incidence sur les produits ²	32 \$	(150) \$	(157) \$	13 \$	(74) \$	(336) \$
Total – Immeubles de bureaux de Calgary						
Loyers en vigueur	22,17 \$	21,83 \$	22,90 \$	24,61 \$	19,61 \$	20,94 \$
Loyers du marché	10,47	9,94	16,51	21,02	22,08	19,09
Variation	(52,7) %	(54,5) %	(27,9) %	(14,6) %	12,6 %	(8,8) %
Incidence sur les produits ²	(1 152) \$	(3 546) \$	(1 627) \$	(788) \$	3 140 \$	(3 973) \$

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

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

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

	2016	2017	2018	2019	2020 et par la suite	Total
Centre-ville						
Loyers en vigueur	15,04 \$	17,08 \$	16,05 \$	16,99 \$	17,56 \$	17,16 \$
Loyers du marché	15,82	18,16	16,62	17,74	18,13	17,83
Variation	5,2 %	6,3 %	3,5 %	4,4 %	3,3 %	3,9 %
Incidence sur les produits ²	231 \$	1 062 \$	453 \$	841 \$	2 556 \$	5 143 \$

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 en dollars canadiens et américains. Le total exclut l'incidence sur les produits de l'ajustement des loyers de façon linéaire.

Le segment des immeubles industriels de la région des villes jumelles représente 7,7 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles pour le troisième trimestre de 2016 et 16,7 % du total du portefeuille en termes de SLB. Le taux d'inoccupation direct de ce marché des immeubles industriels, tel qu'il a été publié par Jones Lang LaSalle (JLL), a diminué, passant de 8,2 % au 30 juin 2016 à 7,6 % au 30 septembre 2016, et est assorti d'un taux d'occupation positif représentant une superficie de 2 351 021 pi² pour le trimestre. Le loyer moyen demandé sur le marché était de 6,66 \$ le pied carré au 30 septembre 2016, contre 6,71 \$ le pied carré au 30 juin 2016. Le taux d'occupation de ce segment du portefeuille, compte non tenu des immeubles détenus en vue du réaménagement, était de 93,5 % au 30 septembre 2016, en baisse par rapport à 96,0 % au 30 juin 2016. Pour le reste de 2016, une superficie de 524 420 pi² devra être relouée, soit 1,9 % de la SLB du portefeuille global; au 30 septembre 2016, des baux avaient été signés relativement à 53,6 % des locaux qui devenaient vacants.

Le segment des immeubles de bureaux de Madison représente 7,1 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles pour le troisième trimestre de 2016 et 6,2 % du total du portefeuille en termes de SLB. Le taux d'inoccupation direct global de ce marché des immeubles de bureaux, tel qu'il a été publié tout récemment par Xceligent, était de 8,5 % au 30 septembre 2016, en baisse par rapport à 9,3 % au 30 juin 2016. Au 30 septembre 2016, le taux d'occupation des immeubles de bureaux d'Artis à Madison était de 89,6 %, en hausse par rapport à 87,0 % au 30 juin 2016. Pour le reste de 2016, une superficie de 17 415 pi² devra être relouée, soit 0,1 % de la SLB du portefeuille global; 34,1 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 30 septembre 2016. Des contrats de location couvrant environ 54,0 % de la SLB des immeubles de bureaux de Madison viendront à échéance en 2020 ou par la suite.

Le segment des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles représente 6,7 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles pour le troisième trimestre de 2016 et 4,9 % du total du portefeuille en termes de SLB. Le taux d'inoccupation direct global dans le marché des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles, tel qu'il a été publié par Cushman & Wakefield, était de 16,6 % au 30 septembre 2016, un résultat inchangé par rapport au 30 juin 2016. Au 30 septembre 2016, le taux d'occupation de ce segment du portefeuille était de 92,1 %, en baisse par rapport à 92,7 % au 30 juin 2016. Pour le reste de 2016, une superficie de 37 190 pi² devra être relouée, soit 0,1 % de la SLB du portefeuille global; 43,0 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 30 septembre 2016. Des contrats de location couvrant environ 65,5 % de la SLB des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles viendront à échéance en 2020 ou par la suite.

Le segment des immeubles de bureaux de Winnipeg représente 6,7 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles pour le troisième trimestre de 2016 et 5,6 % du total du portefeuille au chapitre de la SLB. Les immeubles de bureaux d'Artis sont situés au centre-ville de Winnipeg, et plusieurs immeubles sont situés à l'intersection des rues Portage et Main ou près de cette intersection. Le taux d'inoccupation direct global dans le marché des immeubles de bureaux de Winnipeg, tel qu'il a été publié par CBRE, se chiffrait à 10,2 % au 30 septembre 2016, en hausse par rapport à 9,8 % au 30 juin 2016. Au 30 septembre 2016, le taux d'occupation du segment des immeubles de bureaux de Winnipeg du portefeuille d'Artis était de 88,8 %, en hausse par rapport à 88,4 % au 30 juin 2016. Pour le reste de 2016, une superficie de 110 187 pi² devra être relouée, soit 0,4 % de la SLB du portefeuille global; 21,2 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 30 septembre 2016. Des contrats de location couvrant environ 57,0 % de la SLB des immeubles de bureaux de Winnipeg viendront à échéance en 2020 ou par la suite.

CHARGES GÉNÉRALES

	Trimestres clos les 30 septembre				Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			
	2016	2015	Variation	Variation en %	2016	2015	Variation	Variation en %
Frais comptables, frais juridiques et frais de consultation	631 \$	495 \$	136 \$	27,5 %	1 834 \$	1 632 \$	202 \$	12,4 %
Frais de société ouverte	297	356	(59)	(16,6) %	1 284	1 040	244	23,5 %
Charge de rémunération fondée sur des parts	319	302	17	5,6 %	1 750	1 142	608	53,2 %
Salaires et avantages	952	862	90	10,4 %	2 885	2 643	242	9,2 %
Amortissement des biens et du matériel	212	183	29	15,8 %	644	559	85	15,2 %
Frais généraux et d'administration	518	530	(12)	(2,3) %	1 691	1 405	286	20,4 %
Total des charges générales	2 929 \$	2 728 \$	201 \$	7,4 %	10 088 \$	8 421 \$	1 667 \$	19,8 %

Au troisième trimestre de 2016, les charges générales se sont élevées à 2 929 \$ (10 088 \$ depuis le début de l'exercice), ou 2,0 % du total des produits (2,4 % depuis le début de l'exercice), contre 2 728 \$ (8 421 \$ depuis le début de l'exercice), ou 1,9 % du total des produits (2,1 % depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2015.

Les charges de rémunération fondée sur des parts comptabilisées au troisième trimestre de 2016 se sont chiffrées à 319 \$ (1 750 \$ depuis le début de l'exercice), contre 302 \$ (1 142 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2015. Un passif lié à la rémunération fondée sur des parts à l'égard des parts assujetties à des restrictions et des parts différées est comptabilisé et évalué initialement à la juste valeur. Le passif est réévalué à la juste valeur à chaque date de clôture et à la date de règlement. Les variations de la juste valeur du passif sont comptabilisées à titre de charge de rémunération pour la période. Une augmentation de la valeur des parts de la FPI ainsi que l'émission de nouvelles parts assujetties à des restrictions et de nouvelles parts différées ont entraîné une hausse de la charge de rémunération pour la période.

CHARGES D'INTÉRÊTS

	Trimestres clos les 30 septembre				Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			
	2016	2015	Variation	Variation en %	2016	2015	Variation	Variation en %
Emprunts hypothécaires et autres emprunts ¹	20 385 \$	20 853 \$	(468) \$		61 180 \$	64 412 \$	(3 232) \$	
Débetures ¹	3 392	4 366	(974)		12 098	13 067	(969)	
Autres ¹	2 588	1 283	1 305		5 606	2 629	2 977	
	26 365	26 502	(137)	(0,5) %	78 884	80 108	(1 224)	(1,5) %
Taux de change	2 156	1 863	293		6 270	4 672	1 598	
Total des charges d'intérêts	28 521 \$	28 365 \$	156 \$	0,5 %	85 154 \$	84 780 \$	374 \$	0,4 %

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

Les charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires et les autres emprunts ont diminué en raison surtout du remboursement d'emprunts hypothécaires venant à échéance en 2015 et en 2016. Les charges d'intérêts liées aux débetures ont diminué en raison du rachat des débetures convertibles de série F au troisième trimestre de 2016. La plupart des autres charges d'intérêts ont trait aux facilités de crédit à terme renouvelables non garanties. Les coûts de financement liés aux emprunts hypothécaires, à d'autres emprunts et aux débetures sont portés en réduction de la dette connexe et amortis selon la méthode du taux d'intérêt effectif sur la durée prévue de la dette.

Le taux d'intérêt effectif moyen pondéré de la FPI sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis par les immeubles au 30 septembre 2016 était de 3,74 %, en baisse par rapport à 3,93 % au 31 décembre 2015. Le taux d'intérêt nominal moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis par les immeubles au 30 septembre 2016 se chiffrait à 3,68 %, soit une baisse comparativement à 3,86 % au 31 décembre 2015.

Le ratio de couverture des intérêts de la FPI, tel qu'il est présenté dans le tableau ci-dessous, correspond à 3,13 fois pour le troisième trimestre de 2016 (2,98 fois depuis le début de l'exercice), comparativement à 2,96 fois (2,94 fois depuis le début de l'exercice) pour le troisième trimestre de 2015.

	Trimestres clos les 30 septembre				Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			
	2016	2015	Variation	Variation en %	2016	2015	Variation	Variation en %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	91 855 \$	86 427 \$	5 428 \$		262 768 \$	256 619 \$	6 149 \$	
Produits d'intérêts	298	335	(37)		928	1 033	(105)	
Charges générales	(2 929)	(2 728)	(201)		(10 088)	(8 421)	(1 667)	
	89 224	84 034	5 190	6,2 %	253 608	249 231	4 377	1,8 %
Charges d'intérêts	28 521	28 365	156	0,5 %	85 154	84 780	374	0,4 %
Ratio de couverture des intérêts	3,13	2,96	0,17 \$	5,7 %	2,98 \$	2,94 \$	0,04 \$	1,4 %

Le ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA de la FPI correspond à 3,24 fois pour le troisième trimestre de 2016 (3,10 fois depuis le début de l'exercice), comparativement à 3,09 fois (3,07 fois depuis le début de l'exercice) pour le troisième trimestre de 2015.

	Trimestres clos les 30 septembre			Variation en %	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			Variation en %
	2016	2015	Variation		2016	2015	Variation	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	91 855 \$	86 427 \$	5 428 \$		262 768 \$	256 619 \$	6 149 \$	
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Amortissement des mesures incitatives à la prise à bail	4 456	3 693	763		12 879	10 314	2 565	
Ajustements de loyers de façon linéaire	(1 979)	(1 231)	(748)		(4 451)	(2 272)	(2 179)	
Produits d'intérêts	298	335	(37)		928	1 033	(105)	
Charges générales	(2 929)	(2 728)	(201)		(10 088)	(8 421)	(1 667)	
Amortissement des biens et du matériel	212	183	29		644	559	85	
BAIIA	91 913	86 679	5 234	6,0 %	262 680	257 832	4 848	1,9 %
Charges d'intérêts	28 521	28 365	156		85 154	84 780	374	
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Amortissement des coûts de financement	(928)	(784)	(144)		(2 560)	(2 350)	(210)	
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	515	316	199		1 610	1 129	481	
Désactualisation de la composante passif des déventures	224	185	39		610	529	81	
Charges d'intérêts décaissées	28 332	28 082	250	0,9 %	84 814	84 088	726	0,9 %
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA	3,24	3,09	0,15	4,9 %	3,10	3,07	0,03	1,0 %

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

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement d'un trimestre à l'autre sont comptabilisées dans le compte consolidé 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 constitue des méthodes d'évaluation généralement reconnues. Les évaluations externes sont effectuées pour certains immeubles représentant diverses régions et catégories d'actifs du portefeuille de la FPI. Au troisième trimestre de 2016, le profit lié à la juste valeur des immeubles de placement s'est établi à 20 201 \$ (perte de 16 560 \$ depuis le début de l'exercice) contre une perte de 64 343 \$ (perte de 119 847 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2015. Les variations de la juste valeur des immeubles de placement individuels découlent des variations du bénéfice projeté et des projections des flux de trésorerie relativement à ces immeubles ainsi que des variations des taux de capitalisation et d'actualisation appliqués. Le profit lié à la juste valeur au troisième trimestre de 2016 est essentiellement attribuable à une hausse généralisée du taux d'occupation au sein du portefeuille d'immeubles de bureaux Madison Lifestyle.

PROFIT (PERTE) DE CHANGE

Au troisième trimestre de 2016, Artis détenait de la trésorerie, des dépôts et des déventures 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 206 \$ (profit de 2 350 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2016, contre une perte de 9 913 \$ (perte de 16 823 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2015.

La perte de change pour le deuxième trimestre de 2016, qui est prise en compte dans le profit de change depuis le début de l'exercice 2016, a fait l'objet d'une correction en raison d'une erreur identifiée par la FPI qui n'est pas importante pour les utilisateurs des états financiers consolidés. La perte de change a été surévaluée de 21 960 \$, et le montant de la perte de change de 25 970 \$ a été modifié pour un montant de 4 010 \$ à ce même titre. Cette correction a donné lieu à une variation du bénéfice net, qui est passé de 8 617 \$ à 30 577 \$. Le profit de change inclus dans les autres éléments du résultat global a été surévalué du même montant, et le montant de 25 519 \$ a été modifié pour un montant de 3 559 \$. Ces modifications n'ont eu aucune incidence sur les flux de trésorerie nets, ni sur les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation.

COÛTS DE TRANSACTION

Au troisième trimestre de 2016, des coûts de transaction de 195 \$ (1 096 \$ depuis le début de l'exercice) ont été passés en charges, contre 1 248 \$ (1 615 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2015. Les coûts de transaction sont liés à l'acquisition d'immeubles de placement et de coentreprises.

PERTE SUR INSTRUMENTS FINANCIERS

Artis a conclu plusieurs swaps de taux d'intérêt pour fixer efficacement les taux d'intérêt d'une tranche de la dette à taux variable. Au troisième trimestre de 2016, la FPI a comptabilisé un profit latent sur l'ajustement de la juste valeur des swaps de taux d'intérêt en cours de 699 \$ (perte de 4 228 \$ depuis le début de l'exercice), contre une perte latente de 3 612 \$ (perte de 5 970 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2015. La FPI prévoit maintenir ces emprunts hypothécaires et ces swaps de taux d'intérêt jusqu'à leur échéance.

Artis a comptabilisé une perte latente de 3 997 \$ (perte de 1 952 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2016 sur la juste valeur des contrats de change en cours.

AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL

Au troisième trimestre de 2016, les autres éléments du résultat global comprenaient un profit de change latent de 9 877 \$ (perte de 46 581 \$ depuis le début de l'exercice), comparativement à un profit de 65 039 \$ (profit de 120 305 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2015. Les profits et pertes de change sont liés à l'investissement net de la FPI dans ses filiales américaines.

Le profit de change pour le deuxième trimestre de 2016, qui est pris en compte dans la perte de change depuis le début de l'exercice 2016 incluse dans les autres éléments du résultat global, a fait l'objet d'une correction en raison d'une erreur identifiée par la FPI qui n'est pas importante pour les utilisateurs des états financiers consolidés. La perte de change prise en compte dans le bénéfice net a été surévaluée de 21 960 \$, et le montant de 25 970 \$ a été modifié pour un montant de 4 010 \$ à ce même titre. Le profit de change inclus dans les autres éléments du résultat global a été surévalué du même montant, et le montant de 25 519 \$ a été modifié pour un montant de 3 559 \$. Ces modifications n'ont eu aucune incidence sur le total du bénéfice global.

IMPÔT SUR LE RÉSULTAT

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

Les filiales américaines de la FPI sont des fiducies de placement immobilier aux fins de l'impôt sur les bénéfices aux États-Unis. Ces filiales entendent distribuer au Canada l'intégralité de leur bénéfice imposable aux États-Unis et sont autorisées à déduire ces distributions aux fins de l'impôt sur le résultat aux États-Unis. Aussi la FPI n'a-t-elle pas comptabilisé de charge d'impôt exigible aux États-Unis. Les filiales américaines se voient imposer des retenues d'impôts de 30 % à 35 % sur leurs distributions au Canada. Toute retenue d'impôt payée est comptabilisée au titre des distributions correspondantes.

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 avec les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, ainsi qu'avec le bénéfice net.

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

Le tableau suivant illustre le rapprochement entre les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation tels qu'ils sont présentés dans les états financiers consolidés de la FPI et les flux de trésorerie liés aux opérations.

(en milliers, sauf les montants par part)	Trimestres clos les 30 septembre		Variation en %	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		Variation en %
	2016	2015		2016 ¹	2015	
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	64 634 \$	62 497 \$		182 462 \$	173 045 \$	
Ajouter (déduire) les éléments suivants :						
Amortissement des biens et du matériel	(212)	(183)		(644)	(559)	
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	515	316		1 610	1 129	
Ajustement des loyers de façon linéaire	1 780	1 025		3 832	1 959	
Ajustement lié aux participations dans des coentreprises	1 531	1 369		3 642	3 742	
Perte de change réalisée	2 251	5 351		7 544	4 148	
Perte de change latente liée aux activités aux États-Unis	(4 752)	(2 279)		(10 333)	(1 808)	
Charge de rémunération fondée sur des parts	(319)	(302)		(1 750)	(1 142)	
Désactualisation de la composante passif des débetures	224	185		610	529	
Amortissement des coûts de financement compris dans les charges d'intérêts	(906)	(770)		(2 495)	(2 315)	
Autres avantages du personnel à long terme	(457)	(407)		(1 354)	(1 204)	
Coûts de transaction liés aux acquisitions	195	1 248		1 096	1 615	
Variations des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation	675	(8 688)		(2 887)	(4 374)	
Hausse des frais de location	806	442		1 976	1 430	
Distributions sur parts privilégiées	(4 611)	(4 638)		(13 791)	(13 753)	
Flux de trésorerie liés aux opérations	61 354 \$	55 166 \$	11,2 %	169 518 \$	162 442 \$	4,4 %
Ajouter (déduire) les éléments suivants :						
Revenus tirés de la résiliation de baux	(3 891)	(170)		(5 849)	(4 320)	
Autres produits non récurrents	—	(1 636)		—	(1 636)	
Reprises de loyers comptabilisés de façon linéaire en raison de la résiliation de contrats de location	—	—		—	812	
Flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements	57 463 \$	53 360 \$	7,7 %	163 669 \$	157 298 \$	4,1 %
Flux de trésorerie liés aux opérations par part :						
De base	0,41 \$	0,40 \$	2,5 %	1,18 \$	1,18 \$	— %
Dilués	0,41	0,39	5,1 %	1,17	1,15	1,7 %
Flux de trésorerie liés aux opérations par part, après ajustements :						
De base	0,39 \$	0,39 \$	— %	1,14 \$	1,15 \$	(0,9) %
Dilués ²	0,38	0,38	— %	1,13	1,12	0,9 %
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :						
De base	149 227	137 919		143 233	137 275	
Dilués ²	154 326	148 455		148 281	147 785	

1. Certains soldes pour le trimestre clos le 30 juin 2016, qui sont reflétés dans les montants présentés pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2016, ont été retraités. Veuillez vous reporter à la rubrique « Profit (perte) de change » du présent rapport de gestion.

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

Au troisième trimestre de 2016, les flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements ont été touchés par les acquisitions, les cessions, les projets d'aménagement et de réaménagement achevés et l'incidence du taux de change en 2015 et en 2016.

Par suite de l'émission de parts aux termes du RRD et de l'émission de parts dans le cadre d'appels publics à l'épargne, le nombre de parts de base en circulation pris en compte dans le calcul des flux de trésorerie liés aux opérations a augmenté. Cette augmentation a atténué l'incidence de la croissance des flux de trésorerie liés aux opérations sur les résultats par part.

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

Rapprochement des parts ordinaires diluées

	Trimestres clos les	
	30 septembre	
	2016	2015
Parts de base	149 227	137 919
Ajouter :		
Options ¹	—	—
Déventures ¹	4 641	10 200
Parts assujetties à des restrictions ¹	423	329
Parts différées ¹	35	7
Parts diluées	154 326	148 455

Rapprochement des flux de trésorerie liés aux opérations dilués

	Trimestres clos les	
	30 septembre	
	2016	2015
Flux de trésorerie liés aux opérations	61 354 \$	55 166 \$
Ajouter :		
Options ¹	—	—
Déventures ¹	1 472	2 834
Parts assujetties à des restrictions ¹	(254)	(174)
Parts différées ¹	(50)	(5)
Flux de trésorerie liés aux opérations dilués	62 522 \$	57 821 \$

1. Les déventures convertibles de toutes les séries, les parts assujetties à des restrictions et les parts différées ont eu un effet dilutif au troisième trimestre de 2016. Les déventures convertibles de toutes les séries, les parts assujetties à des restrictions et les parts différées ont eu un effet dilutif au troisième trimestre de 2015.

Rapprochement des parts ordinaires diluées

	Périodes de neuf mois	
	closes les	
	30 septembre	
	2016	2015
Parts de base	143 233	137 275
Ajouter :		
Options ¹	—	10
Déventures ¹	4 641	10 200
Parts assujetties à des restrictions ¹	379	295
Parts différées ¹	28	5
Parts diluées	148 281	147 785

Rapprochement des flux de trésorerie liés aux opérations dilués

	Périodes de neuf mois	
	closes les	
	30 septembre	
	2016	2015
Flux de trésorerie liés aux opérations	169 518 \$	162 442 \$
Ajouter :		
Options ¹	—	—
Déventures ¹	4 443	8 242
Parts assujetties à des restrictions ¹	(82)	(277)
Parts différées ¹	(20)	(7)
Flux de trésorerie liés aux opérations dilués	173 859 \$	170 400 \$

1. Les déventures convertibles de toutes les séries, les parts assujetties à des restrictions et les parts différées ont eu un effet dilutif en 2016. Les options dans le cours, les déventures convertibles de toutes les séries, les parts assujetties à des restrictions et les parts différées ont eu un effet dilutif en 2015.

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Variation en %	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		Variation en %
	2016	2015		2016 ¹	2015	
Bénéfice net (perte nette)	76 876 \$	(23 447) \$		146 227 \$	20 196 \$	
Ajouter (déduire) les éléments suivants :						
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits	4 456	3 693		12 879	10 314	
(Profit) perte lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(20 201)	64 343		16 560	119 847	
Perte (profit) de change	(206)	9 913		(2 350)	16 823	
Coûts de transaction liés aux acquisitions	195	1 248		1 096	1 615	
Perte latente sur instruments financiers	4 039	3 612		6 921	5 970	
Hausse des frais de location	806	442		1 976	1 430	
Distributions sur parts privilégiées	(4 611)	(4 638)		(13 791)	(13 753)	
Flux de trésorerie liés aux opérations	61 354 \$	55 166 \$	11,2 %	169 518 \$	162 442 \$	4,4 %
Ajouter (déduire) les éléments suivants :						
Revenus tirés de la résiliation de baux	(3 891)	(170)		(5 849)	(4 320)	
Autres produits non récurrents	—	(1 636)		—	(1 636)	
Reprises de loyers comptabilisés de façon linéaire en raison de la résiliation de contrats de location	—	—		—	812	
Flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements	57 463 \$	53 360 \$	7,7 %	163 669 \$	157 298 \$	4,1 %

1. Certains soldes pour le trimestre clos le 30 juin 2016, qui sont reflétés dans les montants présentés pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2016, ont été retraités. Veuillez vous reporter à la rubrique « Profit (perte) de change » du présent rapport de gestion.

FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS AJUSTÉS

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

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

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

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

(en milliers, sauf les montants par part)	Trimestres clos les 30 septembre		Variation en %	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		Variation en %
	2016	2015		2016	2015	
Flux de trésorerie liés aux opérations	61 354 \$	55 166 \$		169 518 \$	162 442 \$	
Ajouter (déduire) les éléments suivants :						
Réserve au titre des dépenses d'investissement	(1 489)	(1 406)		(4 267)	(4 107)	
Réserve au titre des frais de location	(9 680)	(5 623)		(23 572)	(16 426)	
Ajustements de loyers de façon linéaire	(1 979)	(1 231)		(4 451)	(2 272)	
Charge de rémunération fondée sur des parts	319	302		1 750	1 142	
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	48 525 \$	47 208 \$	2,8 %	138 978 \$	140 779 \$	(1,3)
Déduire les éléments suivants :						
Revenus tirés de la résiliation de baux	(3 891)	(170)		(5 849)	(4 320)	
Autres produits non récurrents	—	(1 636)		—	(1 636)	
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés, après ajustements	44 634 \$	45 402 \$	(1,7)	133 129 \$	134 823 \$	(1,3)
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part :						
De base	0,33 \$	0,34 \$	(2,9)	0,97 \$	1,03 \$	(5,8)
Dilués	0,32	0,34	(5,9)	0,97	1,01	(4,0)
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part, après ajustements :						
De base	0,30 \$	0,33 \$	(9,1)	0,93 \$	0,98 \$	(5,1)
Dilués	0,30	0,33	(9,1)	0,93	0,97	(4,1)
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :						
De base	149 227	137 919		143 233	137 275	
Dilué ¹	153 868	148 119		147 874	147 476	

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

Au troisième trimestre de 2016, les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ont été touchés par les acquisitions, les cessions, les projets d'aménagement et de réaménagement achevés et l'incidence du taux de change en 2015 et en 2016, ainsi que par des augmentations de la réserve au titre des frais de location d'Artis en 2016.

ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Les tableaux suivants fournissent un rapprochement entre le bilan consolidé préparé conformément aux IFRS dans les états financiers consolidés de la FPI et sa quote-part.

	30 septembre 2016			31 décembre 2015		
	Selon les états financiers consolidés	Ajustement ¹	Total de la quote-part	Selon les états financiers consolidés	Ajustement ¹	Total de la quote-part
ACTIF						
Actifs non courants :						
Immeubles de placement	5 078 687 \$	278 115 \$	5 356 802 \$	5 078 021 \$	246 144 \$	5 324 165 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	53 246	63 580	116 826	26 892	61 465	88 357
Participations dans des coentreprises	191 945	(191 945)	—	173 066	(173 066)	—
Biens et matériel	3 299	—	3 299	3 586	—	3 586
Billets à recevoir	13 491	—	13 491	15 776	—	15 776
	5 340 668	149 750	5 490 418	5 297 341	134 543	5 431 884
Actifs courants :						
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	302 652	—	302 652	115 504	—	115 504
Dépôts sur immeubles de placement	361	—	361	50	—	50
Charges payées d'avance et autres actifs	12 246	517	12 763	7 872	351	8 223
Billets à recevoir	3 496	—	3 496	2 744	—	2 744
Débiteurs et autres débiteurs	13 042	459	13 501	11 757	1 069	12 826
Trésorerie détenue en fiducie	4 368	—	4 368	8 605	—	8 605
Trésorerie et équivalents de trésorerie	52 907	5 477	58 384	66 449	4 995	71 444
	389 072	6 453	395 525	212 981	6 415	219 396
	5 729 740 \$	156 203 \$	5 885 943 \$	5 510 322 \$	140 958 \$	5 651 280 \$
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES						
Passifs non courants :						
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 449 122 \$	104 464 \$	1 553 586 \$	1 703 553 \$	112 535 \$	1 816 088 \$
Déventures de premier rang non garanties	199 712	—	199 712	199 631	—	199 631
Déventures convertibles	116 788	—	116 788	209 140	—	209 140
Autres passifs non courants	4 275	—	4 275	2 910	—	2 910
	1 769 897	104 464	1 874 361	2 115 234	112 535	2 227 769
Passifs courants :						
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	791 630	33 902	825 532	494 766	19 663	514 429
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	41 906	1 939	43 845	32 049	1 424	33 473
Créditeurs et autres passifs	84 730	15 898	100 628	75 512	7 336	82 848
Dette bancaire	370 586	—	370 586	225 000	—	225 000
	1 288 852	51 739	1 340 591	827 327	28 423	855 750
	3 058 749	156 203	3 214 952	2 942 561	140 958	3 083 519
Capitaux propres	2 670 991	—	2 670 991	2 567 761	—	2 567 761
	5 729 740 \$	156 203 \$	5 885 943 \$	5 510 322 \$	140 958 \$	5 651 280 \$

1. Ajustement visant à refléter les placements dans les coentreprises sur une base proportionnelle.

ACTIF

	30 septembre 2016	31 décembre 2015	Variation
Actifs non courants :			
Immeubles de placement et immeubles de placement en cours d'aménagement	5 473 628 \$	5 412 522 \$	61 106 \$
Autres actifs non courants	16 790	19 362	(2 572)
Actifs courants :			
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	302 652	115 504	187 148
Autres actifs courants	30 121	23 843	6 278
Trésorerie, équivalents de trésorerie et trésorerie détenue en fiducie	62 752	80 049	(17 297)
	5 885 943 \$	5 651 280 \$	234 663 \$

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

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

	Immeubles de placement	Immeubles de placement en cours d'aménagement	Immeubles de placement détenus en vue de la vente	Total
Solde au 31 décembre 2015	5 324 165 \$	88 357 \$	115 504 \$	5 528 026 \$
Ajouts :				
Acquisitions	252 375	—	—	252 375
Dépenses d'investissement	28 373	24 365	40	52 778
Commissions de location	7 531	—	23	7 554
Cessions	—	—	(77 251)	(77 251)
Reclassement d'immeubles de placement en cours d'aménagement	34 594	(34 594)	—	—
Reclassement d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	(161 605)	—	161 605	—
Perte (profit) de change	(103 394)	(2 579)	28	(105 945)
Ajustements de loyers de façon linéaire	2 372	1	99	2 472
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail, déduction faite de l'amortissement	12 555	36	(337)	12 254
Perte liée à la juste valeur	(28 593)	(2 161)	(6 007)	(36 761)
Solde au 30 juin 2016	5 368 373	73 425	193 704	5 635 502
Ajouts :				
Acquisitions	86 572	10 601	—	97 173
Dépenses d'investissement	17 201	17 464	—	34 665
Commissions de location	4 221	229	16	4 466
Cessions	(11 572)	—	(33 834)	(45 406)
Reclassement d'immeubles de placement en cours d'aménagement	(9 841)	9 841	—	—
Reclassement d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	(142 959)	—	142 959	—
Profit de change	15 565	555	—	16 120
Ajustements de loyers de façon linéaire	1 939	1	39	1 979
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail, déduction faite de l'amortissement	11 608	(10)	(18)	11 580
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur	15 695	4 720	(214)	20 201
Solde au 30 septembre 2016	5 356 802 \$	116 826 \$	302 652 \$	5 776 280 \$

Acquisitions

Les résultats d'exploitation 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.

	Trimestres clos les 30 septembre		Variation	Variation en %	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		Variation	Variation en %
	2016	2015			2016	2015		
Contrepartie en trésorerie	44 969 \$	47 264 \$	(2 295) \$		160 090 \$	59 709 \$	100 381 \$	
Dette à long terme, y compris les emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, déduction faite des coûts de financement	51 878	36 919	14 959		189 132	49 206	139 926	
Autres charges à payer	326	—	326		326	—	326	
Total des acquisitions	97 173 \$	84 183 \$	12 990 \$	15,4 %	349 548 \$	108 915 \$	240 633 \$	220,9 %

Dépenses d'investissement

Les dépenses d'investissement visant l'augmentation des produits comprennent les coûts liés à de nouveaux projets d'aménagement et de réaménagement ainsi que les améliorations apportées aux bâtiments qui permettent d'accroître le potentiel de génération de produits des immeubles. Les dépenses d'investissement recouvrables peuvent être recouvrées auprès des locataires au cours de périodes futures. Au troisième trimestre de 2016, les dépenses d'investissement recouvrables concernent principalement le remplacement de toits, l'amélioration de parcs de stationnement et des rénovations extérieures, y compris un montant de 2 917 \$ pour le renouvellement du mur-rideau du 360 Main Street et un montant de 2 500 \$ US pour l'agrandissement d'un parc de stationnement en élévation au Two MarketPointe.

	Trimestres clos les 30 septembre		Variation	Variation en %	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		Variation	Variation en %
	2016	2015			2016	2015		
Dépenses d'investissement visant l'augmentation des produits	18 280 \$	9 881 \$	8 399 \$	85,0 %	43 333 \$	39 009 \$	4 324 \$	11,1 %
Dépenses d'investissement recouvrables auprès des locataires	5 913	3 838	2 075	54,1 %	17 260	11 073	6 187	55,9 %
Dépenses d'investissement non recouvrables	10 472	5 396	5 076	94,1 %	26 850	7 370	19 480	264,3 %
Total des dépenses d'investissement	34 665 \$	19 115 \$	15 550 \$	81,3 %	87 443 \$	57 452 \$	29 991 \$	52,2 %

Frais de location

Les mesures incitatives à la prise à bail comprennent les coûts engagés pour apporter des améliorations locatives dont bénéficie principalement le locataire, ainsi que des montants alloués aux locataires. Les commissions de location représentent essentiellement des commissions versées à des courtiers. Les mesures incitatives à la prise à bail au cours du trimestre comprennent un montant de 6 888 \$ pour un locataire important au Concorde Corporate Centre.

	Trimestres clos les 30 septembre		Variation	Variation en %	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		Variation	Variation en %
	2016	2015			2016	2015		
Mesures incitatives à la prise à bail	16 036 \$	11 133 \$	4 903 \$	44,0 %	36 713 \$	21 416 \$	15 297 \$	71,4 %
Commissions de location	4 466	5 030	(564)	(11,2) %	12 020	11 610	410	3,5 %
Total des frais de location	20 502 \$	16 163 \$	4 339 \$	26,8 %	48 733 \$	33 026 \$	15 707 \$	47,6 %

Cessions

Au cours du troisième trimestre de 2016, Artis a vendu deux immeubles de commerces de détail au Canada et un immeuble industriel aux États-Unis pour un prix de vente total de 47 336 \$. Le produit total de la vente, déduction faite des coûts d'un montant de 1 891 \$ et de la dette connexe d'un montant de 16 432 \$, s'est établi à 29 013 \$.

Immeubles de placement détenus en vue de la vente

Au 30 septembre 2016, la FPI avait neuf immeubles industriels et cinq immeubles de commerces de détail d'une juste valeur totalisant 302 652 \$ qui étaient classés comme détenus en vue de la vente. Ces immeubles ont été mis en vente auprès d'un courtier externe ou ont été détenus en vertu de conventions de vente inconditionnelle.

Profit de change sur les immeubles de placement

Au troisième trimestre de 2016, le profit de change sur les immeubles de placement s'est établi à 16 120 \$ (perte de 89 825 \$ depuis le début de l'exercice) en raison d'une fluctuation du taux de change du dollar américain par rapport au dollar canadien au cours de la période, lequel est passé de 1,3009 au 30 juin 2016 à 1,3117 au 30 septembre 2016.

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

Au troisième trimestre de 2016, la FPI a comptabilisé un profit lié à la juste valeur d'immeubles de placement de 20 201 \$ (perte de 16 560 \$ depuis le début de l'exercice), comparativement à une perte de 64 343 \$ (perte de 119 847 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2015. Le profit lié à la juste valeur pour le troisième trimestre de 2016 est essentiellement attribuable à l'augmentation du taux d'occupation de la superficie louée et réservée au sein du portefeuille d'immeubles de bureaux Madison Lifestyle, qui est passé de 87,2 % au 30 juin 2016 à 93,6 % au 30 septembre 2016. La perte liée à la juste valeur enregistrée au troisième trimestre de 2015 est essentiellement imputable à la réduction des loyers du marché prévus dans le marché des immeubles de bureaux de Calgary, laquelle tient à la volatilité des prix du pétrole, ainsi qu'à une augmentation du taux de capitalisation du marché des immeubles de bureaux du centre-ville de Calgary.

La FPI a constaté une détérioration des volumes de location et des mesures opérationnelles comme les loyers du marchés et les taux d'inoccupation au sein du marché des immeubles de bureaux de Calgary depuis le début du ralentissement économique à la fin de 2014. Depuis le quatrième trimestre de 2014, la FPI a comptabilisé une perte liée à la juste valeur de ses immeubles de bureaux de Calgary d'un montant total de 291 799 \$ (30,9 %). Au 30 septembre 2016, la juste valeur des immeubles de bureaux de Calgary de la FPI a totalisé 652 773 \$, pour une moyenne de 257 \$ par pied carré. Cette juste valeur représente la meilleure estimation de la FPI selon l'information disponible à l'interne et à l'externe, et se fonde sur des taux de capitalisation de 6,00 % à 8,50 % (moyenne pondérée de 7,25 %). La FPI continuera de surveiller étroitement ces actifs dans l'avenir. La FPI prévoit que le marché des immeubles de bureaux de Calgary demeurera confronté à certaines difficultés à court terme, mais elle fait preuve d'un optimisme prudent quant à une reprise économique modérée en Alberta au deuxième semestre de 2018.

Artis détermine la juste valeur des immeubles de placement à l'aide de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie ou de la méthode de la capitalisation globale, qui sont des méthodes d'évaluation généralement reconnues. L'estimation des taux de capitalisation se fait à partir d'études de marché, d'évaluations disponibles et de données comparatives du marché. En vertu de la méthode de la capitalisation globale, le résultat pour la première année est stabilisé et capitalisé à un taux jugé approprié pour chaque immeuble de placement. Les immeubles de placement sont évalués à l'aide de taux de capitalisation se situant dans une fourchette de 4,50 % à 8,50 %. Le tableau ci-après présente les taux de capitalisation moyens et les fourchettes de taux utilisés pour les immeubles du portefeuille, en partant du principe que tous les immeubles ont été évalués selon la méthode de la capitalisation globale; ces taux sont ventilés par catégorie d'actifs et par pays.

	30 septembre 2016			31 décembre 2015		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Immeubles de bureaux :						
Canada	8,50 %	5,00 %	6,53 %	8,75 %	5,25 %	6,71 %
États-Unis	8,25 %	5,50 %	6,79 %	8,25 %	5,75 %	6,52 %
Total – Immeubles de bureaux	8,50 %	5,00 %	6,63 %	8,75 %	5,25 %	6,65 %
Commerces de détail :						
Canada	8,50 %	5,25 %	6,38 %	8,50 %	5,50 %	6,43 %
États-Unis	8,50 %	5,75 %	6,87 %	8,75 %	6,00 %	6,81 %
Total – Commerces de détail	8,50 %	5,25 %	6,41 %	8,75 %	5,50 %	6,45 %
Immeubles industriels :						
Canada	7,75 %	4,50 %	6,43 %	7,75 %	4,50 %	6,47 %
États-Unis	7,75 %	5,75 %	6,87 %	8,00 %	6,00 %	6,92 %
Total – Immeubles industriels	7,75 %	4,50 %	6,57 %	8,00 %	4,50 %	6,61 %
Total :						
Portefeuille au Canada	8,50 %	4,50 %	6,46 %	8,75 %	4,50 %	6,56 %
Portefeuille aux États-Unis	8,50 %	5,50 %	6,82 %	8,75 %	5,75 %	6,67 %
Total du portefeuille	8,50 %	4,50 %	6,57 %	8,75 %	4,50 %	6,59 %

Billets à recevoir

Parallèlement à l'acquisition de la TransAlta Place en 2007, la FPI a acquis un billet à recevoir d'un montant de 31 000 \$. Le billet porte intérêt au taux de 5,89 % par année et est remboursable en divers versements mensuels du capital et des intérêts. Le billet est transférable au gré de la FPI et vient à échéance en mai 2023. Le solde impayé de tous les billets à recevoir s'élevait à 16 987 \$ au 30 septembre 2016, comparativement à 18 520 \$ au 31 décembre 2015.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

Au 30 septembre 2016, la trésorerie et les équivalents de trésorerie de la FPI se chiffraient à 58 384 \$, contre 71 444 \$ au 31 décembre 2015. Il est prévu que le solde sera investi dans des immeubles de placement au cours des périodes à venir, utilisé aux fins du fonds de roulement ou appliqué au remboursement de la dette. La totalité de la trésorerie et des équivalents de trésorerie de la FPI est détenue dans des comptes courants ou des certificats de dépôt garantis par la banque.

PASSIF

	30 septembre 2016	31 décembre 2015	Variation
Passifs non courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 553 586 \$	1 816 088 \$	(262 502) \$
Déventures de premier rang non garanties	199 712	199 631	81
Déventures convertibles	116 788	209 140	(92 352)
Autres passifs non courants	4 275	2 910	1 365
Passifs courants :			
Partie à court terme des emprunts hypothécaires et autres emprunts	825 532	514 429	311 103
Autres passifs courants	144 473	116 321	28 152
Dette bancaire	370 586	225 000	145 586
	3 214 952 \$	3 083 519 \$	131 433 \$

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 déventures convertibles) ne peut excéder 70 % de la valeur comptable brute.

Le ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute d'Artis s'établissait à 40,4 % au 30 septembre 2016, comparativement à 41,2 % au 31 décembre 2015.

	30 septembre 2016	31 décembre 2015	Variation
Valeur comptable brute	5 889 153 \$	5 653 827 \$	235 326 \$
Emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis	2 379 118	2 330 517	48 601
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	40,4 %	41,2 %	(0,8) %
Passif lié aux actions privilégiées	346 \$	365 \$	(19) \$
Valeur comptable des débentures	316 500	408 771	(92 271)
Dettes bancaires	370 586	225 000	145 586
Total de la dette à long terme et de la dette bancaire	3 066 550 \$	2 964 653 \$	101 897 \$
Ratio du total de la dette à long terme et de la dette bancaire sur la valeur comptable brute	52,1 %	52,4 %	(0,3) %

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

Le ratio du total de la dette à long terme et de la dette bancaire sur le BAIIA d'Artis s'est établi à 8,3 au 30 septembre 2016, comparativement à 8,7 au 31 décembre 2015.

	30 septembre 2016	31 décembre 2015	Variation
Total de la dette à long terme et de la dette bancaire	3 066 550 \$	2 964 653 \$	101 897 \$
BAIIA ¹	367 652 \$	340 780 \$	26 872 \$
Ratio du total de la dette à long terme et de la dette bancaire sur le BAIIA	8,3	8,7	(0,4)

1. Le BAIIA pour le troisième trimestre de 2016, tel qu'il est présenté à la rubrique intitulée « Charges d'intérêts » du présent rapport de gestion, a été annualisé aux fins du calcul de ce ratio.

Le ratio des actifs non grevés sur la dette non garantie d'Artis correspondait à 1,9 fois au 30 septembre 2016, comparativement à 2,5 fois au 31 décembre 2015.

	30 septembre 2016	31 décembre 2015	Variation
Actifs non grevés	1 110 218 \$	1 059 792 \$	50 426 \$
Débentures de premier rang non garanties	199 712	199 631	81
Facilités de crédit non garanties	370 586	225 000	145 586
Total de la dette non garantie	570 298 \$	424 631 \$	145 667 \$
Ratio des actifs non grevés sur la dette non garantie	1,9	2,5	(0,6)

Emprunts hypothécaires et autres emprunts

Financement hypothécaire

Artis finance ses acquisitions en partie par la souscription ou la prise en charge d'emprunts hypothécaires. Par conséquent, la majorité des immeubles de placement de la FPI a été donnée en garantie aux termes de conventions d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts. Au troisième trimestre de 2016, des remboursements sur le capital de 15 791 \$ (45 831 \$ depuis le début de l'exercice) ont été effectués, comparativement à 15 227 \$ (45 590 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2015.

Au troisième trimestre de 2016, Artis a remboursé cinq emprunts hypothécaires pour un total de 63 843 \$. Artis a refinancé un emprunt hypothécaire venant à échéance, a obtenu un financement plus élevé relativement à un emprunt hypothécaire venant à échéance et a obtenu un nouveau financement relativement à un immeuble qui n'était pas grevé de charges auparavant, déduction faite des coûts de financement, pour un total de 18 821 \$. Le taux d'intérêt nominal moyen pondéré de ces emprunts hypothécaires s'établissait à 3,49 %, et leur durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance était de 2,9 ans. Au troisième trimestre de 2016, Artis a prélevé un montant de 5 360 \$ sur ses emprunts au titre des projets d'aménagement.

La durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance de tous les emprunts hypothécaires et autres emprunts était de 3,7 ans au 30 septembre 2016, par rapport à 3,8 ans au 31 décembre 2015.

Dette hypothécaire à taux variable non couverte

La direction est d'avis qu'il est prudent de maintenir une certaine proportion de dette à taux variable dans le cadre de la gestion d'un portefeuille de titres de créance, ce qui permet de tirer parti des faibles taux d'intérêt tout en maintenant le risque global à un niveau modéré. L'intégralité de la dette hypothécaire à taux variable de la FPI consiste en une dette à terme et n'est pas remboursable à vue. La FPI peut conclure un refinancement ou des swaps de taux d'intérêt à tout moment et sans pénalité.

Au 30 septembre 2016, la FPI avait une dette hypothécaire à taux variable non couverte de 556 050 \$, contre 342 758 \$ au 31 décembre 2015. Cette augmentation est principalement imputable à un nouveau financement hypothécaire de 206 131 \$, à un swap sur un emprunt hypothécaire venant à échéance de 28 066 \$ et à des prélèvements sur des emprunts à la construction totalisant 11 376 \$, facteurs partiellement contrebalancés par le remboursement d'emprunts hypothécaires d'un montant de 5 276 \$ et par l'incidence des taux de change de 27 005 \$. La dette hypothécaire à taux variable non couverte représentait 18,1 % du total de la dette, y compris la dette bancaire, au 30 septembre 2016, comparativement à 11,6 % au 31 décembre 2015.

Débetures de premier rang non garanties

Le tableau qui suit présente la série de débetures de premier rang non garanties en circulation d'Artis.

30 septembre 2016				31 décembre 2015			
Émission	Échéance	Taux d'intérêt	Valeur comptable	Valeur nominale	Valeur comptable	Valeur nominale	
Série A	27 mars 2014 10 sept. 2014	27 mars 2019	3 753 %	199 712 \$	200 000 \$	199 631 \$	200 000 \$

Débetures convertibles

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

30 septembre 2016				31 décembre 2015			
Émission	Échéance	Taux d'intérêt	Valeur comptable	Valeur nominale	Valeur comptable	Valeur nominale	
Série F	22 avr. 2010	30 juin 2020	6,00 %	— \$	— \$	85 336 \$	86 170 \$
Série G	21 avr. 2011	30 juin 2018	5,75 %	116 788	115 430	123 804	121 792
				116 788 \$	115 430 \$	209 140 \$	207 962 \$

La valeur comptable des débetures convertibles a diminué de 92 352 \$ par rapport au 31 décembre 2015. Cette diminution est essentiellement attribuable au rachat par anticipation de toutes les débetures de série F en circulation ayant eu lieu le 25 juillet 2016, ainsi qu'aux opérations de change sur les débetures de série G.

Autres passifs courants

Les autres passifs courants comprennent les créiteurs et charges à payer, les dépôts de garantie et les loyers payés d'avance ainsi que les distributions à payer aux porteurs de parts, d'un montant de 14 124 \$, qui ont été payées après la fin du trimestre. Au 30 septembre 2016, un montant de 370 586 \$ avait été prélevé sur les facilités de crédit à terme renouvelables non garanties de la FPI. Les montants prélevés sur ces facilités portent intérêt au taux préférentiel majoré de 0,70 % ou au taux des acceptations bancaires majoré de 1,70 %.

CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres ont augmenté globalement de 103 230 \$ entre le 31 décembre 2015 et le 30 septembre 2016. Cette augmentation découle principalement de l'émission de nouvelles parts d'un montant de 134 286 \$ et d'un bénéfice net de 146 227 \$. Cette augmentation a été partiellement contrebalancée par des distributions de 130 800 \$ versées aux porteurs de parts et par une perte de change latente de 46 611 \$ incluse dans les autres éléments du résultat global.

SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT

Les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation constituent la principale source de financement des distributions aux porteurs de parts ainsi que des remboursements sur le capital d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts.

DISTRIBUTIONS

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

Les montants qui suivent sont présentés conformément aux états financiers consolidés d'Artis :

	Trimestre clos le 30 septembre 2016	Période de neuf mois close le 30 septembre 2016 ¹	Exercice clos le 31 décembre 2015	Exercice clos le 31 décembre 2014
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	64 634 \$	182 462 \$	220 601 \$	204 705 \$
Bénéfice net (perte nette)	76 876	146 227	(175 699)	197 886
Distributions déclarées	44 931	130 294	167 144	161 330
Excédent des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation par rapport aux distributions déclarées	19 703	52 168	53 457	43 375
Excédent (insuffisance) du bénéfice net (de la perte nette) par rapport aux distributions déclarées	31 945	15 933	(342 843)	36 556

1. Certains soldes pour le trimestre clos le 30 juin 2016, qui sont reflétés dans les montants présentés pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2016, ont été retraités. Veuillez vous reporter à la rubrique « Profit (perte) de change » du présent rapport de gestion.

L'objectif principal d'Artis est de fournir des distributions en trésorerie mensuelles stables, fiables et efficaces d'un point de vue fiscal. Les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ont excédé les distributions déclarées au cours des 17 derniers trimestres.

Au troisième trimestre de 2016, Artis a déclaré des distributions de 44 931 \$ aux porteurs de parts (130 294 \$ depuis le début de l'exercice), dont une tranche de 8 368 \$ (24 531 \$ depuis le début de l'exercice) a été versée dans le cadre de l'émission de parts aux termes du RRD.

SOURCES DE FINANCEMENT

Au 30 septembre 2016, Artis disposait de 58 384 \$ de trésorerie et d'équivalents de trésorerie. La direction prévoit que les fonds en caisse seront investis dans des immeubles de placement au cours des périodes à venir, utilisés aux fins du fonds de roulement ou appliqués au remboursement de la dette.

La FPI détient deux facilités de crédit à terme renouvelables non garanties totalisant 500 000 \$, qui peuvent servir aux fins de l'exploitation générale de l'entreprise et du fonds de roulement, ainsi qu'aux fins du financement à court terme d'acquisitions d'immeubles de placement et de l'émission de lettres de crédit. Au 30 septembre 2016, la FPI avait prélevé un montant de 370 586 \$ sur ces facilités.

Au 30 septembre 2016, la FPI disposait de 59 propriétés qui n'étaient pas grevées de charges et de sept parcelles de terrain destinées à l'aménagement qui n'étaient pas grevées de charges, et qui représentaient une juste valeur de 1 110 218 \$.

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, aux paiements d'intérêts ou de capital sur les emprunts ou aux clauses restrictives visant les emprunts au 30 septembre 2016.

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 des prélèvements sur les facilités de crédit non garanties, à de nouvelles émissions de débentures ou de parts et aux fonds en caisse disponibles.

OBLIGATIONS CONTRACTUELLES

	Total	Moins de 1 an	De 1 an à 3 ans	De 4 à 5 ans	Après 5 ans
Dette bancaire	370 586 \$	370 586 \$	— \$	— \$	— \$
Créditeurs et autres passifs	100 628	100 628	—	—	—
Débentures convertibles ¹	115 430	—	115 430	—	—
Débentures de premier rang non garanties ¹	200 000	—	200 000	—	—
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	2 382 466	786 120	370 304	696 073	529 969
Total des obligations contractuelles	3 169 110 \$	1 257 334 \$	685 734 \$	696 073 \$	529 969 \$

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

Les échéances des emprunts hypothécaires de la FPI se présentaient comme suit :

Exercices clos les 31 décembre	Échéances de la dette	Pourcentage du capital total	Remboursements sur le capital prévus – dettes non échues	Total des remboursements annuels sur le capital	Taux d'intérêt nominal moyen pondéré sur le solde à l'échéance
2016	102 665 \$	4,9 %	16 126 \$	118 791 \$	2,99 %
2017	634 752	30,6 %	55 145	689 897	4,05 %
2018	211 030	10,2 %	42 048	253 078	3,43 %
2019	146 984	7,1 %	40 594	187 578	3,51 %
2020	164 314	7,9 %	35 092	199 406	3,52 %
2021 et par la suite	817 230	39,3 %	116 486	933 716	3,52 %
Total	2 076 975 \$	100,0 %	305 491 \$	2 382 466 \$	3,65 %

SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES

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

	T3 2016	T2 2016 ¹	T1 2016	T4 2015	T3 2015	T2 2015	T1 2015	T4 2014
Produits	148 925 \$	138 159 \$	139 053 \$	142 873 \$	140 254 \$	134 629 \$	134 746 \$	133 879 \$
Charges :								
Charges d'exploitation liées aux immeubles	34 298	30 098	30 437	35 158	32 160	28 336	29 450	33 309
Impôts fonciers	22 772	22 444	23 320	22 382	21 667	20 633	20 764	19 480
	57 070	52 542	53 757	57 540	53 827	48 969	50 214	52 789
Bénéfice d'exploitation net	91 855	85 617	85 296	85 333	86 427	85 660	84 532	81 090
Autres produits (charges) :								
Charges générales	(2 929)	(3 521)	(3 638)	(3 089)	(2 728)	(2 831)	(2 862)	(2 682)
Charges d'intérêts	(28 521)	(28 260)	(28 373)	(28 684)	(28 365)	(28 148)	(28 267)	(27 999)
Produits d'intérêts	298	332	298	288	335	335	363	442
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	20 201	(21 640)	(15 121)	(252 058)	(64 343)	(5 252)	(50 252)	14 180
(Perte) profit de change	206	(4 010)	6 154	410	(9 913)	3 637	(10 547)	(4 295)
Coûts de transaction	(195)	(862)	(39)	(521)	(1 248)	68	(435)	(844)
(Perte) profit sur instruments financiers	(4 039)	2 921	(5 803)	2 426	(3 612)	3 271	(5 629)	(3 281)
Bénéfice net (perte nette)	76 876	30 577	38 774	(195 895)	(23 447)	56 740	(13 097)	56 611
Autres éléments du résultat global :								
Profit (perte) de change latent(e)	9 877	4 066	(60 524)	27 422	65 039	(14 853)	70 119	25 466
(Perte) profit latent(e) lié(e) aux réévaluations du montant net de l'obligation au titre des régimes de retraite	(4)	(35)	9	1	—	43	(42)	—
	9 873	4 031	(60 515)	27 423	65 039	(14 810)	70 077	25 466
Total du bénéfice global (de la perte globale)	86 749 \$	34 608 \$	(21 741) \$	(168 472) \$	41 592 \$	41 930 \$	56 980 \$	82 077 \$
Bénéfice net (perte nette) par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires :								
De base	0,48 \$	0,18 \$	0,25 \$	(1,45) \$	(0,20) \$	0,38 \$	(0,13) \$	0,38 \$
Dilué(e)	0,48	0,18	0,24	(1,45)	(0,20)	0,37	(0,13)	0,37
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	40,4 %	40,9 %	41,3 %	41,2 %	40,2 %	39,9 %	41,4 %	41,9 %

1. Certains soldes pour le trimestre clos le 30 juin 2016 ont été retraités. Veuillez vous reporter à la rubrique « Profit (perte) de change » du présent rapport de gestion.

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

Rapprochement du bénéfice net (de la perte nette) et des flux de trésorerie liés aux opérations

(en milliers, sauf les montants par part)	T3 2016	T2 2016 ¹	T1 2016	T4 2015	T3 2015	T2 2015	T1 2015	T4 2014
Bénéfice net (perte nette)	76 876 \$	30 577 \$	38 774 \$	(195 895) \$	(23 447) \$	56 740 \$	(13 097) \$	56 611 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Amortissement des mesures incitatives à la prise à bail	4 456	4 349	4 074	3 694	3 693	3 465	3 156	2 753
(Profit) perte lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(20 201)	21 640	15 121	252 058	64 343	5 252	50 252	(14 180)
Perte (profit) de change	(206)	4 010	(6 154)	(410)	9 913	(3 637)	10 547	4 295
Coûts de transaction liés aux acquisitions	195	862	39	521	1 248	(68)	435	844
Perte (profit) latent(e) sur instruments financiers	4 039	(2 921)	5 803	(2 426)	3 612	(3 271)	5 629	3 281
Hausse des frais de location	806	623	547	579	442	544	444	472
Distributions sur parts privilégiées	(4 611)	(4 584)	(4 596)	(4 682)	(4 638)	(4 547)	(4 568)	(4 461)
Flux de trésorerie liés aux opérations	61 354 \$	54 556 \$	53 608 \$	53 439 \$	55 166 \$	54 478 \$	52 798 \$	49 615 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Revenus tirés de la résiliation de baux	(3 891)	(1 958)	—	(173)	(170)	(3 340)	(810)	(73)
Autres produits non récurrents	—	—	—	—	(1 636)	—	—	—
Reprises de loyers comptabilisés de façon linéaire en raison de la résiliation de contrats de location	—	—	—	—	—	812	—	—
Flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements	57 463 \$	52 598 \$	53 608 \$	53 266 \$	53 360 \$	51 950 \$	51 988 \$	49 542 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part :								
De base	0,41 \$	0,39 \$	0,39 \$	0,39 \$	0,40 \$	0,40 \$	0,39 \$	0,36 \$
Dilués	0,41	0,38	0,38	0,38	0,39	0,39	0,38	0,36
Flux de trésorerie liés aux opérations par part, après ajustements :								
De base	0,39 \$	0,37 \$	0,39 \$	0,38 \$	0,39 \$	0,38 \$	0,38 \$	0,36 \$
Dilués	0,38	0,37	0,38	0,38	0,38	0,37	0,37	0,36
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :								
De base	149 227	141 191	139 215	138 566	137 919	137 275	136 618	136 055
Dilué ²	154 326	151 752	149 785	148 089	148 455	147 799	147 192	146 600

1. Certains soldes pour le trimestre clos le 30 juin 2016 ont été retraités. Veuillez vous reporter à la rubrique « Profit (perte) de change » du présent rapport de gestion.

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

Les activités d'acquisition, de cession et d'aménagement ou de réaménagement, le taux de change et les revenus liés à la résiliation de baux reçus de locataires au cours de la période influent sur les flux de trésorerie liés aux opérations et les résultats par part.

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

(en milliers, sauf les montants par part)	T3 2016	T2 2016	T1 2016	T4 2015	T3 2015	T2 2015	T1 2015	T4 2014
Flux de trésorerie liés aux opérations après ajustements	57 463 \$	52 598 \$	53 608 \$	53 266 \$	53 360 \$	51 950 \$	51 988 \$	49 542 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Réserve au titre des dépenses d'investissement	(1 489)	(1 384)	(1 394)	(1 432)	(1 406)	(1 350)	(1 351)	(1 344)
Réserve au titre des frais de location	(9 680)	(6 924)	(6 968)	(5 727)	(5 623)	(5 399)	(5 404)	(5 373)
Ajustements de loyers de façon linéaire	(1 979)	(1 276)	(1 196)	(1 227)	(1 231)	(905)	(948)	(1 232)
Charge de rémunération fondée sur des parts	319	777	654	618	302	298	542	378
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés, après ajustements	44 634 \$	43 791 \$	44 704 \$	45 498 \$	45 402 \$	44 594 \$	44 827 \$	41 971 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part, après ajustements :								
De base	0,30 \$	0,31 \$	0,32 \$	0,33 \$	0,33 \$	0,32 \$	0,33 \$	0,31 \$
Dilués	0,30	0,31	0,32	0,33	0,33	0,32	0,32	0,31
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :								
De base	149 227	141 191	139 215	138 566	137 919	137 275	136 618	136 055
Dilué ¹	153 868	151 391	144 744	148 766	148 119	147 475	146 819	146 255

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

Les activités d'acquisition, de cession et d'aménagement ou de réaménagement, le taux de change et les changements apportés à la réserve au titre des frais de location au cours de la période influent sur les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés et les résultats par part ajustés.

TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2016	2015	2016	2015
Frais de gestion des immeubles	109 \$	82 \$	245 \$	246 \$
Commissions de location inscrites à l'actif	—	8	11	88
Frais de gestion de projets inscrits à l'actif	21	—	79	—
Frais liés aux améliorations apportées aux bâtiments inscrits à l'actif	7 324	1 122	22 613	6 151
Projets d'aménagement inscrits à l'actif	1 372	4 064	2 587	8 886
Mesures incitatives à la prise à bail inscrites à l'actif	1 011	669	1 533	764
Mobilier et agencements de bureau inscrits à l'actif	2	134	150	340
Frais de consultation liés à l'évaluation des impôts fonciers	35	900	574	1 276
Produits locatifs	(121)	(71)	(265)	(155)

Aux termes de conventions de gestion d'immeubles conclues avec Marwest Management Canada Ltd. (« Marwest Management »), une société liée à certains fiduciaires et dirigeants de la FPI, la FPI a engagé des frais de gestion d'immeubles, des commissions de location et des frais de gestion de projet pour trois propriétés qui lui appartiennent. Le montant à payer au 30 septembre 2016 s'élevait à 28 \$ (44 \$ au 31 décembre 2015).

La FPI a engagé des coûts liés aux améliorations apportées à des bâtiments, aux projets d'aménagement et aux mesures incitatives à la prise à bail, qu'elle a payés à Marwest Construction Ltd. (« Marwest Construction ») et à Marwest Development Corporation, des sociétés liées à certains fiduciaires et dirigeants de la FPI. L'augmentation de ces coûts tient essentiellement au projet de renouvellement du mur-rideau du 360 Main Street. Le montant à payer au 30 septembre 2016 s'élevait à 3 782 \$ (1 724 \$ au 31 décembre 2015).

La FPI a engagé des frais liés au mobilier et aux agencements de bureau, qu'elle a payés à Marwest Construction. Le montant à payer au 30 septembre 2016 s'élevait à néant (néant au 31 décembre 2015).

La FPI a engagé des frais de consultation liés à l'évaluation des impôts fonciers, qu'elle a versés à Fairtax Realty Advocates, une société contrôlée par des membres de la famille immédiate d'un des principaux dirigeants. Le montant à payer au 30 septembre 2016 s'élevait à néant (194 \$ au 31 décembre 2015).

La FPI a perçu des loyers relatifs à des bureaux et d'autres honoraires connexes auprès de Marwest Management et de Fairtax Realty Advocates.

Ces transactions ont eu lieu dans le cours normal des activités et ont été évaluées à la valeur d'échange, laquelle correspondait 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 3 novembre 2016, le solde des parts en circulation s'établissait comme suit :

Parts en circulation au 30 septembre 2016	149 561 645
Parts émises (RRD)	231 169
Parts en circulation au 3 novembre 2016	<u>149 792 814</u>

Au 3 novembre 2016, 1 476 000 options à 16,36 \$ étaient en cours. Les droits ont été acquis sur la totalité de ces options.

Au 3 novembre 2016, 423 002 parts assujetties à des restrictions étaient en circulation. Les droits ont été acquis sur 813 de ces parts.

Au 3 novembre 2016, 42 604 parts différées étaient en circulation. Les droits ont été acquis sur la totalité de ces parts différées, mais celles-ci ne sont pas encore rachetables.

Au 3 novembre 2016, 3 450 000 parts privilégiées de série A, 3 000 000 de parts privilégiées de série C, 4 000 000 de parts privilégiées de série E et 3 200 000 parts privilégiées de série G étaient en circulation.

PERSPECTIVES

Au cours du troisième trimestre et par la suite, nous avons annoncé de nombreuses cessions, outre les trois cessions conclues au cours du trimestre. Ces cessions annoncées visent un immeuble de commerce de détail en Colombie-Britannique, neuf immeubles industriels en Alberta et un immeuble de commerce de détail en Alberta.

En tenant compte de toutes les cessions annoncées et réalisées depuis le début de l'exercice, Artis a vendu 17 immeubles pour des prix d'achat totaux de 324,9 M\$ et de 16,6 M\$ US, ce qui représente une superficie locative brute d'environ 2,1 millions de pi². Le taux de capitalisation moyen pondéré pour ces cessions s'est établi à 6,20 % (à l'exclusion des immeubles qui ont été vendus à un propriétaire-occupant et qui étaient inoccupés au moment de la cession).

Selon le rapport sur les perspectives mondiales de la Banque Scotia daté du 16 octobre 2016, le PIB réel s'accroîtra de 1,2 % en 2016 et de 2,0 % en 2017 au Canada. Le PIB de la Colombie-Britannique, du Manitoba et de l'Ontario devrait s'accroître de 2,8 %, de 2,0 % et de 2,6 %, respectivement, en 2016, soit des taux bien au-dessus des prévisions nationales de 2016. La Banque Scotia prévoit que le PIB de la Saskatchewan et de l'Alberta se repliera de 0,5 % et de 2,5 %, respectivement, en 2016, en raison de l'impact des prix du pétrole, et que les PIB de la Saskatchewan et de l'Alberta connaîtront des hausses respectives de 1,7 % et de 2,1 % en 2017. Compte tenu du repli observé dans le cycle des marchandises, nous nous attendons à ce que le taux de capitalisation puisse augmenter davantage dans les marchés albertains, ce qui aura vraisemblablement une incidence sur certains de nos immeubles. Tant qu'une fenêtre favorable sur les prix des marchandises et sur les facteurs économiques fondamentaux pertinents ne pourra pas être observée, nous nous attendons à ce que les taux d'occupation et les loyers en Alberta et en Saskatchewan soient touchés, et nous surveillons étroitement ces marchés.

Selon le rapport d'analyse économique globale de la Banque Scotia susmentionné, le PIB réel aux États-Unis s'accroîtra à des taux de 1,5 % en 2016 et de 2,0 % en 2017. Selon les données du Département du travail des États-Unis, le taux de chômage a reculé aux États-Unis en septembre, passant de 5,1 % à 5,0 % d'un exercice à l'autre à l'échelle nationale. Les taux de chômage sur nos marchés cibles aux États-Unis sont tous largement inférieurs à la moyenne nationale. Nous continuons de surveiller régulièrement cet indicateur et les autres principaux indicateurs économiques dans nos marchés cibles aux États-Unis. Compte tenu de la vigueur de l'économie américaine, du raffermissement du dollar américain, des prévisions favorables de croissance du PIB et de la baisse du taux de chômage, nous croyons qu'il sera possible de réaliser davantage d'occasions de croissance en 2016 et au-delà. Nous continuerons de rechercher des occasions d'acquisition d'immeubles visant à augmenter la valeur réalisée au Canada et aux États-Unis, mais nous prévoyons que la plupart des acquisitions à court et à moyen terme auront lieu sur les marchés primaire et secondaire des États-Unis, et pourraient comprendre des immeubles commerciaux ou résidentiels. Ainsi, le conseil des fiduciaires pourrait envisager de faire passer le pourcentage cible des immeubles aux États-Unis de 40,0 % à 50,0 % du total du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles. Nous continuerons également à rechercher des occasions d'aménagement à rendement élevé et à investir dans ces occasions sur nos marchés cibles aux États-Unis.

DBRS Limited a maintenu notre cote de qualité supérieure, soit BBB (faible) avec perspectives stables. En outre, DBRS Limited a attribué une notation de Pfd-3 (faible) avec perspectives stables aux parts privilégiées d'Artis. Nous prévoyons qu'avec cette cote de qualité supérieure, les marchés des titres d'emprunt et des capitaux propres demeureront ouverts à de nouveaux financements d'ici la fin de 2016. Nous prévoyons également que les taux d'intérêt demeureront faibles à court et à moyen termes, qu'ils augmenteront à long terme, mais lentement et de façon méthodique, et que les augmentations seront bien communiquées par les banques centrales.

En général, malgré la faiblesse des prix des marchandises et ses répercussions sur certains marchés, nous prévoyons que l'ensemble des bases économiques du marché immobilier au Canada et aux États-Unis demeurera stable d'ici la fin de 2016 et que la progression du rendement de nos immeubles sera comparable aux prévisions de croissance modérée des marchés que nous ciblons. Nous continuerons de nous concentrer sur les possibilités de croissance à l'interne et de création de la valeur en tirant le maximum de valeur de notre portefeuille, grâce au réaménagement et au repositionnement sélectifs des immeubles bien situés dans nos principaux marchés, à des projets d'amélioration des immeubles et à l'agrandissement d'immeubles du portefeuille actuel, au réinvestissement sélectif du capital et en misant sur des occasions relatives à de nouvelles constructions.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

Au 30 septembre 2016, Artis disposait de 58 384 \$ en trésorerie et équivalents de trésorerie et d'un montant de 129 414 \$ disponible sur ses facilités de crédit à terme renouvelables. Les transactions réalisées après le 30 septembre 2016 sont les suivantes :

- La FPI a cédé un portefeuille de huit immeubles industriels situés à Calgary et à Edmonton, en Alberta. Ce portefeuille a été vendu pour un montant de 171 082 \$, et les soldes des emprunts hypothécaires en cours connexes d'un montant total de 21 577 \$ ont été remboursés ou repris par l'acheteur.
- La FPI a cédé Southwood Corner, un immeuble de commerce de détail situé à Calgary en Alberta. Cet immeuble a été vendu pour un montant de 40 200 \$.
- La FPI a cédé Mayfield Industrial Plaza, un immeuble industriel situé à Edmonton, en Alberta. L'immeuble a été vendu pour un montant de 3 200 \$, et la FPI a affecté une partie du produit au remboursement du solde de l'emprunt hypothécaire en cours de 1 030 \$.
- La FPI a remboursé un montant net de 165 000 \$ au titre de ses facilités de crédit à terme renouvelables.
- La FPI a remboursé 2 602 \$ au titre d'un emprunt hypothécaire arrivant à échéance lié à un immeuble de commerces de détail.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie mensuelle de 0,09 \$ par part pour le mois d'octobre 2016.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie trimestrielle de 0,3125 \$ par part privilégiée de série G pour le trimestre se clôturant le 31 octobre 2016.

RISQUES ET INCERTITUDES

PROPRIÉTÉ DES IMMEUBLES

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

TAUX D'INTÉRÊT ET FINANCEMENT PAR EMPRUNT

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

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

Artis est également exposée au risque de taux d'intérêt lié aux facilités de crédit à terme renouvelables, aux emprunts hypothécaires et aux débiteures 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. Au 30 septembre 2016, une proportion de 59,7 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI porte intérêt à des taux fixes, et 17,0 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI portent intérêt à des taux variables et font l'objet de swaps de taux d'intérêt. Au 30 septembre 2016, la FPI était partie à une dette à taux variable, y compris une dette bancaire, de 1 331 433 \$ (935 647 \$ au 31 décembre 2015). Au 30 septembre 2016, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 404 797 \$ de la dette à taux variable (367 889 \$ au 31 décembre 2015). 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.

Au 30 septembre 2016, la FPI a un ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute de 40,4 %, comparativement à 41,2 % au 31 décembre 2015. Le ratio du total de la dette à long terme et de la dette bancaire sur la valeur comptable brute de la FPI s'est établi à 52,1 %, comparativement à 52,4 % au 31 décembre 2015. Une tranche d'environ 4,9 % des emprunts hypothécaires d'Artis vient à échéance au cours du reste de 2016, et une tranche de 30,6 %, en 2017. La direction négocie actuellement avec divers prêteurs aux fins du renouvellement ou du refinancement des emprunts hypothécaires arrivant à échéance en 2016 et en 2017.

RISQUE DE CRÉDIT ET RÉPARTITION DES LOCATAIRES

Artis est exposée au risque que les locataires soient incapables de payer leurs loyers. La direction atténue ce risque en cherchant à acquérir des immeubles de catégories d'actif différentes et dans diverses régions. En outre, la direction cherche à acquérir des immeubles visés par des contrats de location comportant des clauses restrictives exhaustives et bien définies. Le portefeuille d'Artis comprend 2 225 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance est de 4,2 ans. La FPI tire approximativement 57,3 % 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 Inc. qui est un des plus importants fournisseurs de services téléphoniques, de services Internet, de services de transmission de données et de télévision au Canada. MTS Inc. est inscrite à la Bourse de Toronto, et ses produits annuels pour 2015 étaient supérieurs à 1 G\$. Le deuxième plus important locataire, selon les produits bruts, est Graham Group Ltd., fournisseur de solutions de construction dont les produits annuels dépassent les 2 G\$. Graham Group Ltd., qui compte plus de 1 300 employés, offre des services de construction générale, de conception et de construction, de gestion de construction et de partenariats public-privé (PPP) au sein de secteurs commercial, industriel, des infrastructures, du terrassement et de la maçonnerie, et elle possède des bureaux dans l'ensemble de l'Amérique du Nord.

Liste des 20 principaux locataires selon les produits bruts¹

Locataire	Pourcentage du total des produits bruts ²	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi ²)	Pourcentage du total de la SLB	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
MTS Inc.	1,8 %	322	1,2 %	6,4
Graham Group Ltd.	1,5 %	243	0,9 %	17,8
DIRECTV, LLC	1,3 %	257	1,0 %	8,8
Stantec Consulting Ltd.	1,1 %	132	0,5 %	6,9
Worleyparsons Canada	1,1 %	252	0,9 %	4,1
TransAlta Corp	1,0 %	336	1,3 %	6,7
Telvent Canada Ltd.	0,9 %	98	0,4 %	6,9
TDS Telecommunications Corporation	0,9 %	195	0,7 %	8,3
Bellatrix Exploration Ltd.	0,9 %	94	0,3 %	7,3
TD Canada Trust	0,9 %	134	0,5 %	3,8
Shoppers Drug Mart	0,9 %	153	0,6 %	7,1
IHS Global Canada Limited	0,9 %	78	0,3 %	2,3
Bell Canada	0,9 %	80	0,3 %	14,1
Home Depot	0,8 %	186	0,7 %	6,7
Canada Institute for Health Info.	0,8 %	92	0,3 %	8,9
CB Richard Ellis, Inc.	0,8 %	108	0,4 %	10,3
Fairview Health Services	0,7 %	179	0,7 %	6,9
Birchcliff Energy	0,7 %	59	0,2 %	1,2
The University of Phoenix	0,7 %	85	0,3 %	0,4
3M Canada Company	0,7 %	319	1,2 %	3,5
Total	19,3 %	3 402	12,7 %	7,1

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

2. Total des produits bruts en dollars canadiens et américains.

Organismes gouvernementaux locataires selon les produits bruts¹

Locataire	Pourcentage du total des produits bruts ²	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi ²)	Pourcentage du total de la SLB	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
Gouvernement fédéral	3,0 %	494	1,8 %	7,7
Gouvernement provincial	2,5 %	442	1,7 %	4,0
Organismes municipaux	0,4 %	106	0,4 %	13,5
Total	5,9 %	1 042	3,9 %	6,7

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

4,2

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

2. Total des produits bruts en dollars canadiens et américains.

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 immeubles de bureaux, de commerces de détail et industriels, ce qui entraînerait un accroissement du risque de non-renouvellement des contrats de location venant à échéance à court terme.

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

	Canada							États-Unis				
Échéance	Alberta	C.-B.	Manitoba	Sask.	Ont.	Immeubles de bureaux de Calgary	Arizona	Minnesota	Wisconsin	Autres	Total	
2016	1,4 %	0,1 %	1,1 %	0,1 %	1,1 %	0,4 %	0,2 %	2,1 %	0,1 %	— %	6,2 %	
2017	2,3 %	0,3 %	2,0 %	1,3 %	2,3 %	1,1 %	0,9 %	3,2 %	0,7 %	0,2 %	13,2 %	
2018	2,7 %	0,4 %	2,4 %	0,7 %	1,1 %	0,9 %	0,1 %	1,6 %	0,7 %	0,6 %	10,3 %	
2019	2,7 %	0,8 %	0,7 %	0,3 %	1,5 %	0,8 %	0,4 %	2,4 %	0,7 %	0,6 %	10,1 %	
2020	2,2 %	0,2 %	1,6 %	0,2 %	2,7 %	0,2 %	0,5 %	2,7 %	0,7 %	0,1 %	10,9 %	
2021	2,8 %	0,1 %	1,8 %	0,3 %	1,2 %	1,7 %	0,6 %	3,9 %	0,5 %	0,1 %	11,3 %	
2022 et par la suite	7,4 %	2,5 %	3,4 %	2,3 %	3,2 %	2,8 %	1,3 %	5,2 %	2,1 %	1,1 %	28,5 %	
Baux au mois	0,4 %	— %	0,1 %	— %	0,2 %	0,1 %	— %	0,1 %	— %	— %	0,8 %	
Locaux libres	2,2 %	0,4 %	1,0 %	0,2 %	0,9 %	1,3 %	— %	1,5 %	0,7 %	0,1 %	7,0 %	
Travaux d'aménagement/ de réaménagement	— %	— %	0,2 %	— %	— %	— %	0,7 %	0,8 %	— %	— %	1,7 %	
Total	24,1 %	4,8 %	14,3 %	5,4 %	14,2 %	9,3 %	4,7 %	23,5 %	6,2 %	2,8 %	100,0 %	

Les biens immobiliers d'Artis sont situés dans cinq provinces canadiennes et six États américains et se composent d'immeubles de bureaux, de commerces de détail et d'immeubles industriels. En termes de bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles, les cinq principaux segments qui composent le portefeuille de la FPI par municipalité et par type d'actif sont les immeubles de bureaux de Calgary, les immeubles industriels de la région des villes jumelles, les immeubles de bureaux de Madison, les immeubles de bureaux de la région des villes jumelles et les immeubles de bureaux de Winnipeg.

RISQUE FISCAL

La Loi de l'impôt comprend les règles relatives aux EIPD, qui s'appliquent aux fiducies de revenu cotées en Bourse, à moins que la fiducie satisfasse à l'exception relative aux FPI. L'exception relative aux FPI liée aux règles relatives aux EIPD comprend un certain nombre de tests techniques. La décision quant à l'admissibilité d'une FPI à l'exception relative aux FPI pour toute année d'imposition ne peut être prise avec certitude qu'à la fin de l'année d'imposition. La direction est d'avis que la FPI a satisfait aux critères de l'exception relative aux FPI pour toutes les années d'imposition depuis 2009, de même que pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2016 et l'exercice clos le 31 décembre 2015. Toutefois, rien ne garantit que la FPI continuera d'être en mesure de respecter les exceptions relatives aux FPI à l'avenir, afin que la FPI ne soit pas assujettie à l'impôt en vertu des règles relatives aux EIPD.

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

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

RISQUE DE CHANGE

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

AUTRES RISQUES

Outre les risques décrits précédemment, la FPI 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 trésorerie, aux modifications apportées à la législation et à la dépendance de la FPI envers le personnel clé. Un sommaire des risques additionnels applicables à la FPI est présenté dans la plus récente notice annuelle d'Artis.

ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES

Les méthodes comptables qui, selon la direction de la FPI, font le plus appel à ses estimations et à son jugement sont présentées dans le rapport de gestion de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2015.

CHANGEMENTS DE MÉTHODES COMPTABLES

Normes comptables nouvelles ou révisées adoptées au cours de la période

En mai 2014, l'IASB a modifié IFRS 11, *Partenariats*. Cette modification clarifie la façon dont l'acquisition d'intérêts dans des entreprises communes est comptabilisée, et elle entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2016. Cette modification n'a eu aucune incidence significative sur les états financiers consolidés.

En mai 2014, l'IASB a modifié IAS 16, *Immobilisations corporelles*. Ces modifications clarifient les modes acceptables d'amortissement et entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2016. Cette modification n'a eu aucune incidence significative sur les états financiers consolidés.

En décembre 2014, l'IASB a modifié IAS 1, *Présentation des états financiers*. Ces modifications ont été apportées dans le cadre de l'initiative concernant les informations à fournir de l'IASB visant à clarifier les exigences relatives à la présentation et aux informations à fournir. Elles entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2016. Cette modification n'a eu aucune incidence significative sur les états financiers consolidés.

Changements futurs de normes comptables

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

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

En janvier 2016, l'IASB a publié IFRS 16, *Contrats de location* (« IFRS 16 »), qui remplace IAS 17, *Contrats de location*, et IFRIC 4, *Déterminer si un accord contient un contrat de location*. Le principal changement apporté par IFRS 16 consiste en un modèle unique de comptabilisation par le preneur, ce qui entraînera la comptabilisation, par le preneur, des contrats de location à l'état de la situation financière. IFRS 16 entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019. La FPI évalue actuellement l'incidence de cette nouvelle norme.

En juin 2016, l'IASB a modifié IFRS 2, *Paiement fondé sur des actions*. La modification précise le classement et l'évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions, et entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018. La FPI évalue actuellement l'incidence de cette modification.

CONTRÔLES ET PROCÉDURES

CONTRÔLE INTERNE À L'ÉGARD DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

Le contrôle interne à l'égard de l'information financière de la FPI est conçu pour fournir une assurance raisonnable quant à la fiabilité de l'information financière et de la préparation des états financiers aux fins de la publication de l'information financière en conformité avec les IFRS. La direction est responsable de l'établissement et du maintien d'un contrôle interne adéquat à l'égard de l'information financière.

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

Le chef de la direction et le chef des finances ont évalué ou ont fait évaluer la conception du contrôle interne à l'égard de l'information financière de la FPI (comme elle est définie dans le Règlement 52-109). À la lumière des résultats de cette évaluation, le chef de la direction et le chef des finances ont conclu qu'en date du 30 septembre 2016, la conception de notre contrôle interne à l'égard de l'information financière était efficace et permettait de fournir une assurance raisonnable quant à la fiabilité de l'information financière et de la préparation des états financiers conformément aux IFRS. Aucune faiblesse importante n'a été décelée dans le contrôle interne à l'égard de l'information financière.

CONTRÔLES ET PROCÉDURES DE COMMUNICATION DE L'INFORMATION

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

Au 30 septembre 2016, une évaluation des contrôles et procédures de communication de l'information de la FPI a été effectuée sous la supervision et avec la participation de la direction, notamment le chef de la direction et le chef des finances (comme l'exige le Règlement 52-109). À la lumière des résultats de cette évaluation, le chef de la direction et le chef des finances ont conclu que la conception des contrôles et procédures de communication de l'information de la FPI étaient efficaces pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2016.