



Rapport de gestion

Premier trimestre de 2017



AREITcfsmr17(Dispo
)-fr.pdf

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

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 clos les 31 mars 2017 et 2016 et les états financiers consolidés annuels audités pour les exercices clos les 31 décembre 2016 et 2015, 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 8 mai 2017, 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 détenues dans ses participations dans des coentreprises, qui sont 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 « 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 non définies par les PCGR 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.

Rapport de gestion – Premier trimestre de 2017

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables

Artis calcule le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables en incluant le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles en fonction des immeubles de placement détenus durant un trimestre complet au cours de l'exercice considéré et de l'exercice comparatif, et en excluant les immeubles détenus en vue de l'aménagement et du réaménagement. 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 février 2017. Ces directives comprennent des ajustements à la définition des flux de trésorerie liés aux opérations telle qu'elle est établie en vertu des IFRS par rapport à l'ancienne définition, telle qu'elle a été publiée en avril 2014. Ces ajustements n'ont pas eu d'incidence significative sur le calcul des flux de trésorerie liés aux opérations de la FPI et ont été appliqués de manière cohérente à toutes les périodes comparatives présentées dans le rapport de gestion. 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 et 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.

Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés

Artis calcule les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés d'une façon essentiellement conforme aux directives de la REALpac, publiées en février 2017. Le premier trimestre de 2017 est le premier trimestre pour lequel la FPI présente les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés conformément à ces directives. Les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ont été révisés afin de respecter ces directives pour les périodes comparatives de 2016. La FPI n'a pas révisé les montants des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés pour 2015, comme il est mentionné à la rubrique « Sommaire des informations trimestrielles » de ce rapport de gestion. 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 et 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 immeubles détenus dans le cadre de 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, ajusté pour tenir compte des produits d'intérêts, des charges générales et de 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	4
Principal objectif	4
Survol du premier trimestre	4
Sommaire du portefeuille	5
FAITS SAILLANTS DU PREMIER TRIMESTRE DE 2017	10
Activité du portefeuille	10
Activités de financement	11
Distributions	11
PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES	12
ANALYSE DES RÉSULTATS D'EXPLOITATION	13
Produits et bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	14
Analyse du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	14
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables par catégorie d'actifs	15
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables par pays	15
Taux d'occupation du portefeuille	20
Activités de location du portefeuille et délais d'expiration des contrats de location	20
Charges générales	28
Charges d'intérêts	28
Profit (perte) lié à la juste valeur des immeubles de placement	30
Profit de change	30
Profit (perte) sur instruments financiers	30
Impôt sur le résultat	30
Autres éléments (de perte globale) de bénéfice global	30
Flux de trésorerie liés aux opérations et flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	31
ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE	33
Actif	34
Passif	37
Capitaux propres	39
SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT	39
Distributions	39
Sources de financement	40
Obligations contractuelles	40
SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES	41
TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES	43
DONNÉES SUR LES PARTS EN CIRCULATION	43
PERSPECTIVES	43
Événements postérieurs à la date du bilan	44
RISQUES ET INCERTITUDES	45
Propriété des immeubles	45
Taux d'intérêt et financement par emprunt	45
Risque de crédit et répartition des locataires	45
Risque associé au renouvellement des contrats de location	47
Risque fiscal	47
Risque de change	47
Autres risques	48
ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES	48
CHANGEMENTS DE NORMES COMPTABLES	48
CONTRÔLES ET PROCÉDURES	48
Contrôle interne à l'égard de l'information financière	48
Contrôles et procédures de communication de l'information	49

APERÇU

Artis est l'une des plus importantes fiducies de placement immobilier commercial diversifiées du 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 et les parts privilégiées de la FPI se négocient sous les symboles AX.PR.A, AX.PR.U, AX.PR.E et AX.PR.G. Au 8 mai 2017, il y avait 150 578 389 parts, 13 650 000 parts privilégiées, 346 482 parts assujetties à des restrictions et 59 160 parts différées d'Artis en circulation (se reporter à la rubrique « Données sur les parts en circulation » du présent rapport de gestion 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 le conseil des fiduciaires (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.
- **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.
- **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.

SURVOL DU PREMIER TRIMESTRE

Au cours du premier trimestre de 2017, nous avons continué de mettre en œuvre notre programme de réinvestissement du capital de façon rigoureuse. Nous avons vendu un immeuble industriel, un immeuble de commerces de détail et deux immeubles de bureaux en Alberta, deux immeubles de commerces de détail en Colombie-Britannique et, après la fin du trimestre, un immeuble de commerces de détail en Alberta. Ces sept cessions représentent un prix de vente total de 158 157 \$ et une superficie locative brute totale d'environ 740 000 pieds carrés (participation d'Artis). Le produit de ces ventes a servi à diminuer la dette, notamment en remboursant trois emprunts hypothécaires qui venaient à échéance d'un montant total de 37 909 \$ et en procédant au remboursement anticipé des débentures convertibles de série G à 5,75 % en circulation dont la valeur nominale se chiffrait à 87 975 \$ US, ce qui a entraîné une baisse du ratio de la dette totale sur la valeur comptable brute, qui est passé de 51,0 % au 31 décembre 2016 à 50,2 % au 31 mars 2017.

En plus des ventes susmentionnées, nous avons identifié de nombreux actifs qui ne cadrent plus avec notre stratégie à long terme et qui ont été mis en vente, ou qui le seront en 2017. Ces ventes nous donneront l’occasion de réinvestir du capital supplémentaire et nous permettront de rehausser la qualité de notre portefeuille en faisant l’acquisition de biens immobiliers de nouvelle génération et d’obtenir des fonds afin d’améliorer davantage les paramètres de la dette. Dans le cadre de cet examen, nous avons identifié sept immeubles industriels au Minnesota qui, après la fin du premier trimestre, ont été mis en vente. Nous prévoyons utiliser le produit de ces ventes pour acquérir des biens immobiliers de nouvelle génération. Nous tenterons également de vendre nos sept actifs liés au commerce de détail au Minnesota en 2017, puisque les immeubles de commerces de détail situés aux États-Unis ne font plus partie de notre stratégie à long terme. En outre, le Humana Building dans la région du Grand Phoenix, en Arizona, et l’immeuble Horizon Heights à Calgary, en Alberta, seront mis en vente en 2017.

Parallèlement à l’identification et à l’examen des immeubles visés par une cession susmentionnés, nous avons également identifié deux immeubles qui seront utilisés à d’autres fins. Sunridge Point, un immeuble de commerces de détail pour un seul locataire à Calgary, en Alberta, qui est actuellement inoccupé, sera utilisé pour accueillir une épicerie, alors que Sierra Place, un immeuble de bureaux à Calgary, en Alberta, sera transformé en complexe urbain axé sur le transport en commun de 100 appartements.

En ce qui concerne le marché des immeubles de bureaux de Calgary, selon CBRE, les résultats du premier trimestre de 2017 ont été stables; toutefois, les déménagements ont dépassé les emménagements par la plus faible marge trimestrielle en deux ans et demi dans le marché du centre-ville. Bien que la performance du marché des immeubles de bureaux de Calgary continue de mettre en évidence une forte corrélation avec les prix du pétrole, les sociétés commencent à pouvoir exercer leurs activités convenablement dans un contexte où le prix du pétrole est peu élevé et la confiance des investisseurs a augmenté à la suite de l’annonce de l’approbation de projets de pipelines. Malgré ces signes précurseurs d’optimisme, une offre supplémentaire arrivera sur le marché de 2017 à 2019, ce qui augmentera probablement les taux d’inoccupation. Par conséquent, nous continuons à surveiller de près nos actifs à Calgary et dans toute l’Alberta, et nous mettrons en place des programmes de location ambitieux et créatifs tout en cherchant à réduire de façon prudente notre exposition à l’Alberta en diversifiant les marchés dans lesquels nous détenons des actifs.

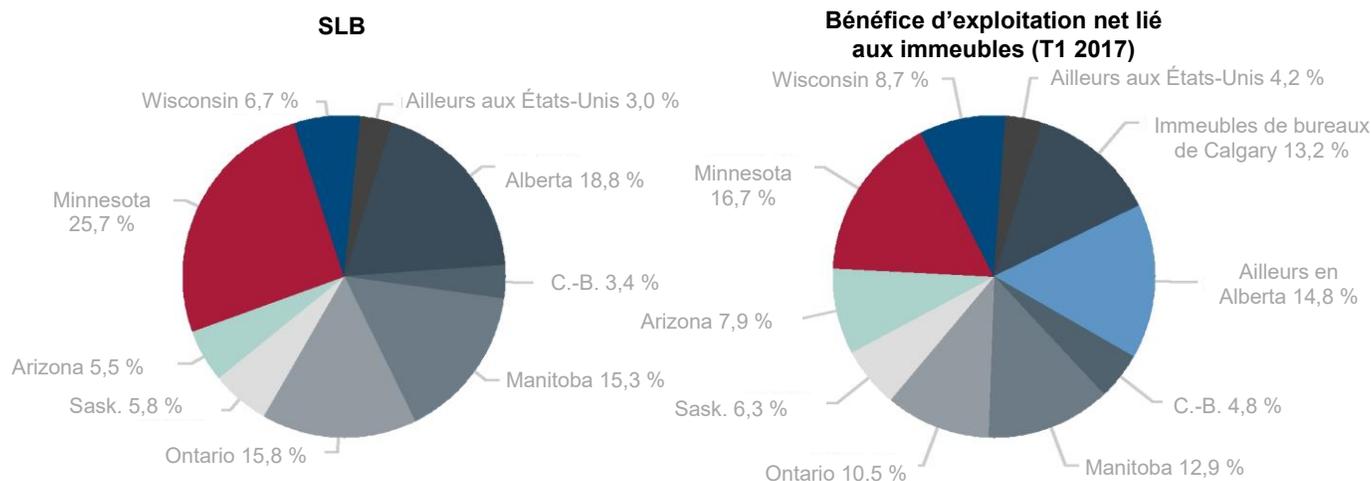
Progrès en matière de développement durable

Le développement durable est 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 31 mars 2017, 21 de nos immeubles avaient reçu la certification LEED, 43 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.

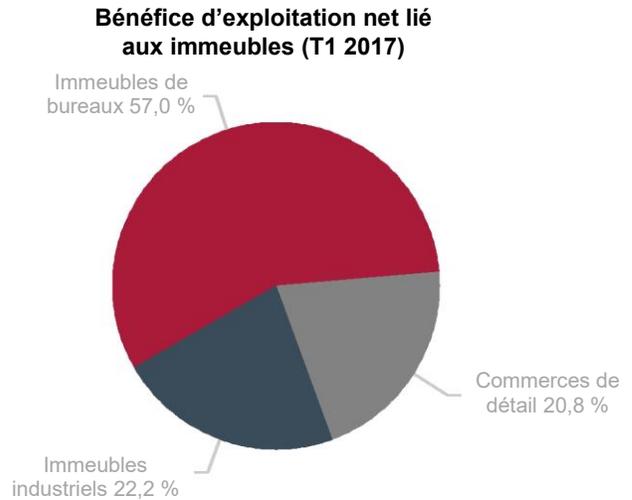
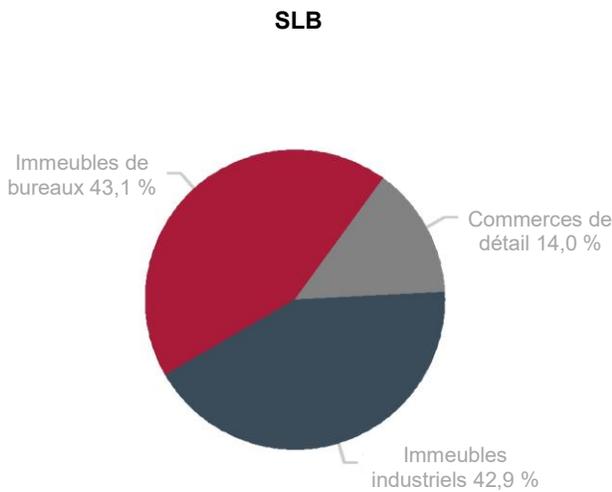
SOMMAIRE DU PORTEFEUILLE

Au 31 mars 2017, le portefeuille de la FPI était composé de 247 immeubles commerciaux d’une superficie locative brute (« SLB ») totalisant environ 25,4 millions de pieds carrés (pi²).

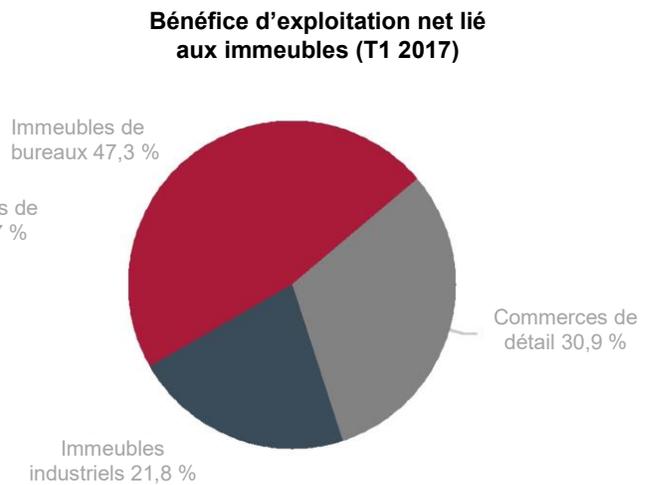
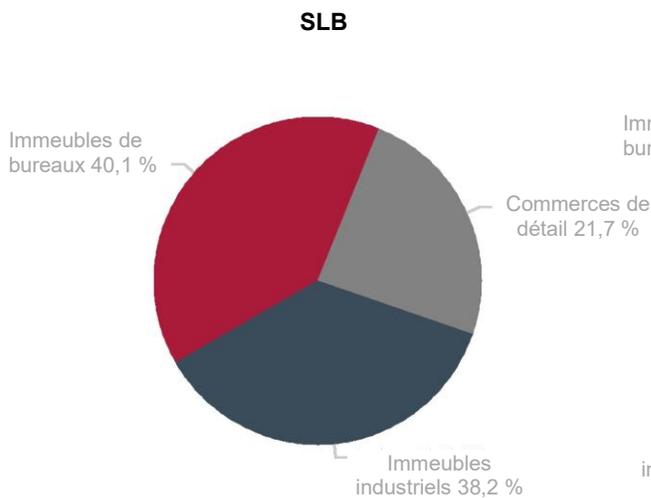
Diversification par région



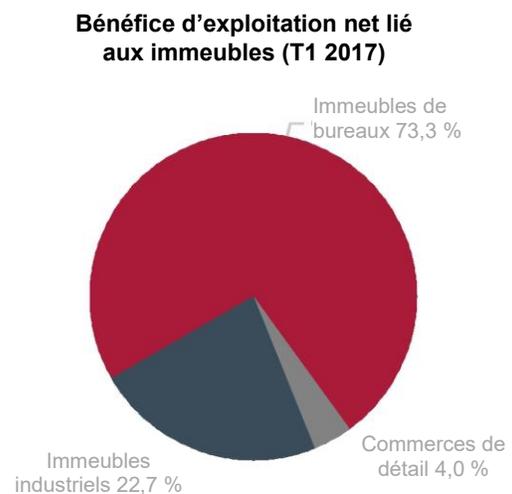
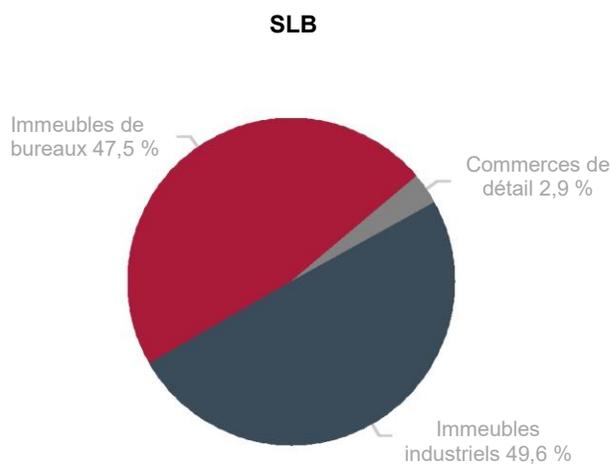
Diversification par catégorie d’actifs – Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis



Diversification par catégorie d’actifs – Portefeuille au Canada



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



Portefeuille par catégorie d'actifs au 31 mars 2017 (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	17	2 260	9,0 %	82,0 %	84,9 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	1	47	0,2 %	91,7 %	91,7 %
	Région du Grand Toronto	Ontario	7	1 085	4,2 %	86,7 %	86,9 %
	Région du Grand Vancouver	C.-B.	3	462	1,8 %	88,9 %	97,3 %
	Nanaimo	C.-B.	2	68	0,3 %	100,0 %	100,0 %
	Ottawa	Ontario	2	287	1,1 %	95,2 %	96,7 %
	Red Deer	Alberta	1	149	0,6 %	89,5 %	93,0 %
	Saskatoon	Sask.	1	63	0,2 %	100,0 %	100,0 %
	Winnipeg	Manitoba	9	1 347	5,2 %	90,0 %	92,5 %
Immeubles de bureaux – Total			43	5 768	22,6 %	86,7 %	89,2 %
Commerces de détail	Calgary	Alberta	6	418	1,6 %	85,2 %	86,1 %
	Edson	Alberta	1	21	0,1 %	100,0 %	100,0 %
	Estevan	Sask.	2	175	0,7 %	94,2 %	94,2 %
	Fort McMurray	Alberta	8	194	0,8 %	93,9 %	96,2 %
	Grande Prairie	Alberta	5	362	1,4 %	96,7 %	97,4 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	5	440	1,7 %	97,5 %	99,0 %
	Région du Grand Vancouver	C.-B.	1	165	0,7 %	97,7 %	98,4 %
	Nanaimo	C.-B.	3	74	0,3 %	52,4 %	54,3 %
	Regina	Sask.	8	533	2,1 %	95,9 %	96,0 %
	Saskatoon	Sask.	3	219	0,9 %	100,0 %	100,0 %
	Winnipeg	Manitoba	6	649	2,5 %	95,6 %	96,5 %
Commerces de détail – Total			48	3 250	12,8 %	93,9 %	94,8 %
Immeubles industriels	Calgary	Alberta	5	275	1,1 %	100,0 %	100,0 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	4	319	1,3 %	89,7 %	89,7 %
	Région du Grand Toronto	Ontario	30	2 504	9,8 %	95,8 %	98,2 %
	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	0,6 %	100,0 %	100,0 %
	Saskatoon	Sask.	5	327	1,3 %	100,0 %	100,0 %
	Winnipeg	Manitoba	29	1 712	6,8 %	97,1 %	97,1 %
Immeubles industriels – Total			78	5 504	21,8 %	96,6 %	97,7 %
Total du portefeuille au Canada			169	14 522	57,2 %	92,0 %	93,7 %
Portefeuille aux États-Unis :							
Immeubles de bureaux	Région du Grand Denver	Colorado	4	634	2,5 %	92,7 %	92,7 %
	Région du Grand Phoenix	Arizona	6	1 002	4,0 %	95,7 %	95,7 %
	Madison	Wisconsin	16	1 695	6,7 %	87,5 %	93,2 %
	New Hartford	New York	1	123	0,5 %	100,0 %	100,0 %
	Région des villes jumelles	Minnesota	5	1 336	5,3 %	90,7 %	90,9 %
Immeubles de bureaux – Total			32	4 790	19,0 %	91,1 %	93,2 %
Commerces de détail	Région des villes jumelles	Minnesota	7	298	1,2 %	84,4 %	97,2 %
Immeubles industriels	Région du Grand Phoenix	Arizona	2	286	1,1 %	81,8 %	96,6 %
	Région des villes jumelles	Minnesota	31	4 754	18,7 %	89,3 %	91,3 %
Immeubles industriels – Total			33	5 040	19,8 %	88,9 %	91,6 %
Total du portefeuille aux États-Unis			72	10 128	40,0 %	89,8 %	92,5 %
Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis			241	24 650	97,2 %	91,1 %	93,2 %

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

2. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 31 mars 2017 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	Calgary	Alberta	1	91	0,4 %	McCall Lake Industrial	67,5 %
Immeubles de bureaux	Winnipeg	Manitoba	1	171	0,7 %	220 Portage Avenue	67,2 %
Immeubles de bureaux	Calgary	Alberta	1	62	0,2 %	Alex Building	100,0 %
Immeubles détenus en vue du réaménagement – Total			3	324	1,3 %		73,6 %

1. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 31 mars 2017 et des baux signés relativement aux locaux vacants.

McCall Lake Industrial, un immeuble industriel situé à Calgary, en Alberta, subit d'importants travaux de réaménagement afin de mettre à niveau les composantes mécaniques et électriques et d'améliorer le chargement et la fonctionnalité de l'immeuble en vue de le convertir en un immeuble à locataires multiples.

L'immeuble 220 Portage Avenue, un immeuble de bureaux situé à Winnipeg, au Manitoba, subit d'importants travaux de réaménagement en vue d'en moderniser l'extérieur et l'intérieur. Les travaux incluent, entre autres, de nouveaux systèmes d'éclairage DEL extérieur, de nouveaux panneaux de signalisation, une nouvelle finition du socle extérieur, la rénovation de l'étage principal et des espaces communs de l'étage inférieur (nouvelles cabines d'ascenseur et nouveaux contrôles, planchers, revêtement de murs et éclairage) ainsi que d'importantes mises à niveau aux locaux pour bureaux dans l'ensemble de l'immeuble (nouvelle ossature et nouveau revêtement des plafonds, nouveaux systèmes mécaniques installés à l'aide de conduits dans plusieurs zones, nouvel éclairage DEL permettant d'exploiter la lumière naturelle). Ces améliorations accroîtront l'efficacité énergétique, la fonctionnalité et l'esthétique de l'immeuble.

Le Alex Building, auparavant appelé le Honeywell Building, situé à Calgary, en Alberta, subit d'importants travaux de réaménagement, qui visent à transformer cet immeuble industriel en un immeuble de bureaux pour accueillir un nouveau locataire qui louera l'immeuble en totalité à partir du troisième trimestre de 2017.

Nouvelles activités d'aménagement (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 de bureaux	Minneapolis	Minnesota	1	139	0,5 %	Millwright Building	100,0 %	35,0 %
Immeubles industriels	Région du Grand Phoenix	Arizona	1	119	0,5 %	Park Lucero Phase II	100,0 %	— %
Immeubles industriels	Région du Grand Toronto	Ontario	1	130	0,5 %	175 Westcreek Boulevard	100,0 %	100,0 %
Immeubles industriels	Région du Grand Phoenix	Arizona	—	—	— %	Park Lucero Phase III	73,0 %	100,0 %
Immeubles industriels	Houston	Texas	—	—	— %	Park 8Ninety Phase I	70,0 %	59,0 %
Immeubles de bureaux	Région du Grand Denver	Colorado	—	—	— %	169 Inverness Drive West Phase I	33,0 %	— %
Total des nouveaux aménagements achevés			3	388	1,5 %			

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 31 mars 2017 et des baux signés relativement aux locaux vacants.

Nouveaux projets d'aménagement achevés

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 à Minneapolis, 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. La construction de l'immeuble de base de ce nouvel aménagement d'une superficie d'environ 174 000 pi² a été achevée au premier trimestre de 2017.

Au cours du premier trimestre de 2017, Artis a achevé la construction de la phase II de Park Lucero, un projet d'aménagement d'immeubles industriels d'une superficie d'environ 132 000 pi² situé dans la région du Grand Phoenix, en Arizona. Cet aménagement fait partie d'un projet en quatre phases dans lequel Artis détient une participation de 90 % (en vertu d'ententes de coentreprise).

En 2011, Artis a acquis le 201 Westcreek Boulevard, un immeuble industriel de 300 000 pi² 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 immeuble de 130 000 pi², ont été achevés au premier trimestre de 2017 et l'immeuble est désormais entièrement loué à deux locataires en vertu de contrats de location qui commencent au deuxième trimestre de 2017 et au quatrième trimestre de 2017.

Nouveaux aménagements en cours

Artis détient une participation de 90 % (en vertu d'ententes de coentreprises) dans Park Lucero, un projet d'aménagement d'immeubles industriels en quatre phases situé sur une parcelle de terrain de 48 acres dans la région du Grand Phoenix, en Arizona. La phase I et la phase II de ce projet d'aménagement ont été achevées et consistent en quatre immeubles industriels dont la superficie totalise 340 000 pi². La construction de la phase III de Park Lucero dont la superficie sera d'environ 147 000 pi² est en cours et devrait être achevée au deuxième trimestre de 2017. L'ensemble du projet devrait totaliser environ 630 000 pi².

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 440 000 pi². Les travaux de construction de la phase I de Park 8Ninety devraient être achevés au troisième trimestre de 2017.

Artis a entrepris la construction de la phase I du 169 Inverness Drive West, un projet d'aménagement de bureaux situé sur une parcelle de terrain d'une superficie de 10 acres adjacente au AT&T Building dans la grande région de Denver, au Colorado. La phase I de ce projet comprend l'aménagement d'un immeuble de bureaux de catégorie A, dont la superficie devrait s'établir à environ 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 sont en cours.

Nouveaux projets d'aménagement

Nouveaux projets d'aménagement – début des étapes de planification

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 Portage Avenue et de Main Street, à Winnipeg, au Manitoba. Cette occasion de densification est située au 300 Main Street et est adjacente au siège social d'Artis situé au 360 Main Street. Des renseignements supplémentaires liés à cet aménagement devraient être dévoilés plus tard en 2017.

Artis détient une parcelle de terrain de 12 acres située à Winnipeg, au Manitoba, appelée Linden Ridge Shopping Centre – phase 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 Lowe's à l'égard d'une superficie de 9 acres sur ce terrain. De plus, des négociations sont en cours avec un nouveau locataire relativement à l'aménagement d'un emplacement indépendant d'une superficie de 5 200 pi² sur le terrain, ce qui donnerait la possibilité de construire un immeuble additionnel de 30 000 pi² sur les trois acres restantes du terrain.

Artis évalue les occasions en ce qui a trait à un projet de densification 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 l'University of Toronto et de la Ryerson University. Les plans d'aménagement préliminaires pour la construction de 50 étages supplémentaires d'appartements sur cet immeuble de bureaux de 19 étages sont en cours. Des renseignements supplémentaires liés à cet aménagement seront dévoilés au fil des progrès et de l'atteinte d'étapes marquantes.

Artis évalue les occasions en ce qui a trait à un projet de densification au Concorde Corporate Centre, dans la région du Grand Toronto, en Ontario. Ce site offre un accès direct à l'autoroute Don Valley Parkway et un accès pratique à d'autres axes routiers majeurs de la région du Grand Toronto. Les plans d'aménagement préliminaires pour la construction de 760 appartements sur le site sont en cours. Des renseignements supplémentaires liés à cet aménagement seront dévoilés au fil des progrès et de l'atteinte d'étapes marquantes.

Nouveaux projets d'aménagement – étapes de planification initiale et futurs projets d'aménagement (en milliers de pi²)

Catégorie d'actifs	Ville	Province/ État	Quote-part estimative de la SLB détenue	Immeuble
Immeubles résidentiels	Winnipeg	Manitoba	612	300 Main
Commerces de détail	Winnipeg	Manitoba	Bail foncier	Linden Ridge Shopping Centre – phase II
Commerces de détail	Winnipeg	Manitoba	35	Linden Ridge Shopping Centre – phase III
Immeubles résidentiels	Toronto	Ontario	403	415 Yonge Street Apartments
Immeubles résidentiels	Région du Grand Toronto	Ontario	800	Concorde Apartments
Immeubles résidentiels	Calgary	Alberta	315	Stampede Station Apartments
Immeubles industriels	Région du Grand Phoenix	Arizona	85	Park Lucero – phase IV
Immeubles industriels	Houston	Texas	1 358	Park 8Ninety – futures phases
Immeubles de bureaux	Houston	Texas	1 458	Corridor Park
Immeubles de bureaux	Région des villes jumelles	Minnesota	335	801 Carlson Parkway
Immeubles de bureaux	Région du Grand Denver	Colorado	120	Inverness Drive West – phase II
Commerces de détail	Région du Grand Denver	Colorado	20	Inverness Drive West – phase III
Immeubles de bureaux	Madison	Wisconsin	130	Aspen Land ¹
Immeubles de bureaux	Madison	Wisconsin	120	Greenway Land
Immeubles de bureaux	Madison	Wisconsin	165	Heartland Trail Land

1. Artis a la possibilité d'acheter ce terrain.

FAITS SAILLANTS DU PREMIER TRIMESTRE DE 2017

ACTIVITÉ DU PORTEFEUILLE

Au cours du premier trimestre de 2017, Artis a cédé six immeubles et a mené à terme l'aménagement de trois immeubles.

	Immeubles de bureaux		Commerces de détail		Immeubles industriels		Total	
	Nombre d'immeubles	Milliers de pi ² ¹						
Portefeuille d'immeubles au 31 décembre 2016	79	10 992	58	4 037	113	10 663	250	25 692
Nouveaux aménagements	1	139	—	—	2	249	3	388
Cessions	(2)	(201)	(3)	(489)	(1)	(28)	(6)	(718)
Portefeuille d'immeubles au 31 mars 2017	78	10 930	55	3 548	114	10 884	247	25 362

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

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
Airdrie Flex Industrial	1	6 février 2017	Airdrie, Alberta	Immeubles industriels	27 535	5 432 \$	6,39 %
Southview Centre	1	10 mars 2017	Medicine Hat, Alberta	Commerces de détail	162 062	28 100	6,78 %
Westbank Hub Shopping Centre et Westbank Hub Centre North ¹	2	15 mars 2017	Westbank, C.-B.	Commerces de détail	326 934	80 100	5,52 %
Ford Tower et Alpine Building	2	30 mars 2017	Calgary, Alberta	Immeubles de bureaux	201 349	37 500	6,12 %

1. Artis a cédé sa participation de 75 % dans ces immeubles.

Au cours du premier trimestre de 2017, Artis a remboursé un montant de 5 596 \$ au titre de la dette hypothécaire dans le cadre de la cession des immeubles susmentionnés.

ACTIVITÉS DE FINANCEMENT

Remboursement anticipé de débetures convertibles de série G

Le 28 février 2017, Artis a procédé au remboursement anticipé des débetures convertibles de série G en circulation d'une valeur nominale de 87 975 \$ US.

Facilités de crédit à terme renouvelables non garanties

Au cours du premier trimestre de 2017, Artis a prélevé un montant net de 90 000 \$ sur ses facilités de crédit à terme renouvelables. Ces prélèvements ont principalement servi au remboursement d'emprunts hypothécaires venant à échéance, au remboursement des débetures convertibles de série G et aux dépenses d'aménagement courantes, partiellement compensés par les remboursements effectués au moyen du produit des cessions d'immeubles de placement.

Financement par emprunt et remboursements

Au premier trimestre de 2017, Artis a remboursé trois emprunts hypothécaires venant à échéance pour un montant total de 37 909 \$. Artis a également couvert un emprunt hypothécaire dont le taux était variable d'un montant de 51 421 \$ au moyen d'un swap de taux d'intérêt. Au premier trimestre de 2017, Artis a prélevé un montant de 20 794 \$ sur ses emprunts au titre des projets d'aménagement, déduction faite des coûts de financement.

Régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts (le « RDD »)

Au cours du premier trimestre de 2017, Artis a annoncé la suspension de son RDD jusqu'à nouvel ordre.

DISTRIBUTIONS

Au premier trimestre de 2017, Artis a déclaré des distributions de 45 286 \$ aux porteurs de parts, qui comprenaient des distributions aux porteurs de parts privilégiées d'un montant de 4 630 \$.

PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES

(en milliers, sauf les montants par part)	Trimestres clos les		Variation	Variation en %
	2017	31 mars 2016		
Produits	139 538 \$	139 053 \$	485 \$	0,3 %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	83 402	85 296	(1 894)	(2,2) %
Bénéfice net	77 016	38 774	38 242	98,6 %
Bénéfice de base par part ordinaire	0,48	0,25	0,23	92,0 %
Bénéfice dilué par part ordinaire	0,48	0,24	0,24	100,0 %
Distributions aux porteurs de parts ordinaires	40 656 \$	37 614 \$	3 042 \$	8,1 %
Distributions par part ordinaire	0,27	0,27	—	— %
Flux de trésorerie liés aux opérations ¹	54 853 \$	53 649 \$	1 204 \$	2,2 %
Flux de trésorerie liés aux opérations par part	0,36	0,38	(0,02)	(5,3) %
Flux de trésorerie liés aux opérations – ratio de distribution	75,0 %	71,1 %		3,9 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ¹	40 750 \$	40 262 \$	488 \$	1,2 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part ¹	0,27	0,29	(0,02)	(6,9) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés – ratio de distribution ¹	100,0 %	93,1 %		6,9 %
Ratio de couverture des intérêts	3,03	2,89	0,14	4,8 %
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA	3,20	3,00	0,20	6,7 %

1. L'information comparative de 2016 a été révisée afin de refléter l'incidence des nouvelles directives relatives aux flux de trésorerie liés aux opérations et aux flux de trésorerie liés aux opérations ajustés, publiées par la REALpac en février 2017. Veuillez vous reporter à la rubrique « Flux de trésorerie liés aux opérations et flux de trésorerie liés aux opérations ajustés » du présent rapport de gestion pour une comparaison entre les montants révisés du premier trimestre de 2016 et les montants présentés précédemment.

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, les projets d'aménagement et de réaménagement achevés, les revenus liés à la résiliation de baux reçus de locataires, les autres produits non récurrents et l'incidence du change en 2016 et en 2017.

	31 mars 2017	31 décembre 2016	Variation en %
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	38,5 %	39,1 %	(0,6) %
Ratio du total de la dette à long terme et de la dette bancaire sur la valeur comptable brute	48,8 %	49,8 %	(1,0) %
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	40,2 %	40,6 %	(0,4) %
Ratio du total de la dette à long terme et de la dette bancaire sur la valeur comptable brute	50,2 %	51,0 %	(0,8) %
Ratio du total de la dette à long terme et de la dette bancaire sur le BAIIA	8,5	8,4	1,2 %
Total de l'actif	5 597 043 \$	5 664 907 \$	(1,2) %
Total des passifs financiers non courants	1 865 840	1 962 023	(4,9) %

ANALYSE DES RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Le tableau suivant fournit 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 31 mars					
	2017			2016		
	Selon les états financiers consolidés	Ajustement ¹	Total de la quote-part	Selon les états financiers consolidés	Ajustement ¹	Total de la quote-part
Produits	133 557 \$	5 981 \$	139 538 \$	132 994 \$	6 059 \$	139 053 \$
Charges :						
Exploitation des immeubles	31 831	1 813	33 644	28 764	1 673	30 437
Impôts fonciers	21 448	1 044	22 492	22 244	1 076	23 320
	53 279	2 857	56 136	51 008	2 749	53 757
Bénéfice d'exploitation net	80 278	3 124	83 402	81 986	3 310	85 296
Autres produits (charges) :						
Charges générales	(3 782)	—	(3 782)	(3 638)	—	(3 638)
Charges d'intérêts	(25 082)	(1 301)	(26 383)	(27 276)	(1 097)	(28 373)
Produits d'intérêts	279	1	280	298	—	298
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	6 114	(6 114)	—	243	(243)	—
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	13 471	4 290	17 761	(13 151)	(1 970)	(15 121)
Profit de change	4 867	—	4 867	6 154	—	6 154
Coûts de transaction	—	—	—	(39)	—	(39)
Profit (perte) sur instruments financiers	479	—	479	(5 803)	—	(5 803)
Perte avant impôt sur le résultat	76 624	—	76 624	38 774	—	38 774
Charge d'impôt sur le résultat	392	—	392	—	—	—
Bénéfice net	77 016	—	77 016	38 774	—	38 774
Autres éléments du résultat global :						
Perte de change latente	(9 018)	(1 072)	(10 090)	(53 610)	(6 914)	(60 524)
Perte de change latente sur les participations dans des coentreprises	(1 072)	1 072	—	(6 914)	6 914	—
(Perte) profit latent(e) lié(e) aux réévaluations du montant net de l'obligation au titre des régimes de retraite	(46)	—	(46)	9	—	9
	(10 136)	—	(10 136)	(60 515)	—	(60 515)
Total du bénéfice global (de la perte globale)	66 880 \$	— \$	66 880 \$	(21 741) \$	— \$	(21 741) \$

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

PRODUITS ET BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET LIÉ AUX IMMEUBLES

	Trimestres clos les		Variation	Variation en %
	2017	31 mars 2016		
Produits :				
Loyers de base, stationnement et autres produits	96 304 \$	95 617 \$	687 \$	
Recouvrements d'impôts fonciers et de charges d'exploitation	45 272	46 314	(1 042)	
Amortissement des mesures incitatives à la prise à bail	(4 615)	(4 074)	(541)	
Ajustements des loyers de façon linéaire	1 663	1 196	467	
Revenus tirés de la résiliation de baux	914	—	914	
	139 538	139 053	485	0,3 %
Charges :				
Exploitation des immeubles	33 644	30 437	3 207	
Impôts fonciers	22 492	23 320	(828)	
	56 136	53 757	2 379	4,4 %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	83 402 \$	85 296 \$	(1 894) \$	(2,2) %

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 les immeubles de placement détenus pendant une période de présentation de l'information financière trimestrielle complète pour l'exercice considéré et l'exercice comparatif, et exclut les immeubles détenus en vue du réaménagement.

	Trimestres clos les		Variation	Variation en %
	2017	31 mars 2016		
Produits ¹	123 372 \$	125 978 \$		
Ajouter (déduire) les ajustements aux produits sans effet sur la trésorerie :				
Amortissement des mesures incitatives à la prise à bail	4 294	3 653		
Ajustements des loyers de façon linéaire	(1 064)	(1 093)		
	126 602	128 538		
Charges d'exploitation liées aux immeubles et impôts fonciers	49 626	50 280		
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	76 976 \$	78 258 \$	(1 282) \$	(1,6) %

1. Ajustement visant à refléter l'incidence des revenus tirés de la résiliation de baux.

Au premier trimestre de 2017, les revenus tirés de la résiliation de baux liés à des locataires importants, lesquels se sont établis à 800 \$, par rapport à néant au premier trimestre de 2016, 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		Variation	Variation en %
	2017	31 mars 2016		
Immeubles de bureaux	37 303 \$	37 654 \$	(351) \$	(0,9) %
Commerces de détail	16 205	16 540	(335)	(2,0) %
Immeubles industriels	17 301	16 677	624	3,7 %
Total en monnaie fonctionnelle	70 809	70 871	(62)	(0,1) %
Incidence du taux de change	6 167	7 387	(1 220)	(16,5) %
Total en dollars canadiens	76 976 \$	78 258 \$	(1 282) \$	(1,6) %

Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables par pays

	Trimestres clos les		Variation	Variation en %
	2017	31 mars 2016		
Canada	51 700 \$	51 171 \$	529 \$	1,0 %
États-Unis	19 109	19 700	(591)	(3,0) %
Total en monnaie fonctionnelle	70 809	70 871	(62)	(0,1) %
Incidence du taux de change	6 167	7 387	(1 220)	(16,5) %
Total en dollars canadiens	76 976 \$	78 258 \$	(1 282) \$	(1,6) %

Au premier trimestre de 2017, le portefeuille d'Artis aux États-Unis a diminué de 591 \$ US, ou 3,0 %, compte non tenu de l'incidence du taux de change. Le segment des immeubles de commerces de détail des États-Unis a diminué de 264 \$ US, principalement en raison de la faillite d'un locataire d'Oakdale Village, au Minnesota. L'immeuble inoccupé a été entièrement reloué au deuxième trimestre de 2017. Le segment des immeubles de bureaux des États-Unis a diminué de 246 \$ US, principalement en raison de la baisse du taux d'occupation au Two Marketpointe, au Minnesota, et au 1700 Broadway, au Colorado. Le segment des immeubles industriels des États-Unis a diminué de 81 \$ US par rapport au premier trimestre de 2016.

Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables par région et bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables stables

	Trimestres clos les		Variation	Variation en %
	2017	31 mars 2016		
Alberta	22 608 \$	22 608 \$	— \$	— %
Colombie-Britannique	3 446	3 466	(20)	(0,6) %
Manitoba	11 211	10 761	450	4,2 %
Ontario	9 121	9 169	(48)	(0,5) %
Saskatchewan	5 314	5 167	147	2,8 %
Arizona	5 164	5 084	80	1,6 %
Minnesota	10 990	11 622	(632)	(5,4) %
Ailleurs aux États-Unis	2 955	2 994	(39)	(1,3) %
Total du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables en monnaie fonctionnelle	70 809	70 871	(62)	(0,1) %
<i>Moins : immeubles qui seront cédés</i>	<i>(2 545)</i>	<i>(2 939)</i>	<i>394</i>	<i>(13,4) %</i>
<i>Moins : immeubles qui seront utilisés à d'autres fins</i>	<i>(119)</i>	<i>(413)</i>	<i>294</i>	<i>(71,2) %</i>
<i>Moins : segment des immeubles de bureaux de Calgary</i>	<i>(10 399)</i>	<i>(10 416)</i>	<i>17</i>	<i>(0,2) %</i>
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables stables en monnaie fonctionnelle	57 746	57 103	643	1,1 %
Incidence du taux de change	5 471	6 447	(976)	(15,1) %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables stables en dollars canadiens	63 217 \$	63 550 \$	(333) \$	(0,5) %

La FPI présente un calcul du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables stables qui exclut les immeubles qui seront cédés, les immeubles qui seront utilisés à d'autres fins et le segment des immeubles de bureaux de Calgary (excluant Sierra Place, étant donné que cet immeuble sera utilisé à d'autres fins).

La direction a pris la décision stratégique de mettre en vente les sept immeubles de commerces de détail au Minnesota en 2017. Au cours du premier trimestre de 2017, la direction a identifié sept immeubles industriels destinés à être vendus qui représentent une superficie de 1 204 612 pi² au Minnesota, et ces immeubles ont été mis en vente au deuxième trimestre de 2017. En outre, la FPI a déterminé que le Humana Building, un immeuble de bureaux dans la région du Grand Phoenix, en Arizona, et l'immeuble Horizon Heights, un immeuble de commerces de détail à Calgary, en Alberta, seront également mis en vente en 2017. Ces immeubles feront partie d'un programme de réinvestissement du capital en vue d'acquérir des biens immobiliers de nouvelle génération dans les marchés ciblés par Artis.

Sunridge Pointe, un immeuble de commerces de détail pour un seul locataire situé à Calgary, en Alberta, qui est actuellement inoccupé, sera utilisé pour accueillir une épicerie. Sierra Place, un immeuble de bureaux à Calgary, en Alberta, sera transformé en complexe urbain axé sur le transport en commun de 100 appartements.

Le segment des immeubles de bureaux de Calgary est considéré comme un segment instable, car l'incidence de la récente volatilité des prix du pétrole sur l'économie de l'Alberta a entraîné des résultats instables. La direction s'est montrée proactive en mettant en œuvre des initiatives visant à conclure de nouveaux contrats de location et à retenir les locataires et elle se concentre sur la réduction au minimum des risques.

Taux d'occupation des immeubles comparables¹

Région	Aux 31 mars		Catégorie d'actifs	Aux 31 mars	
	2017	2016		2017	2016
Alberta	88,0 %	87,6 %	Immeubles de bureaux	89,0 %	90,2 %
Colombie-Britannique	89,6 %	91,0 %	Commerces de détail	92,4 %	94,5 %
Manitoba	94,2 %	91,5 %	Immeubles industriels	92,9 %	92,2 %
Ontario	93,2 %	92,8 %			
Saskatchewan	97,8 %	98,0 %	Total	91,4 %	91,9 %
Arizona	92,6 %	89,3 %			
Minnesota	89,4 %	93,4 %			
Ailleurs aux États-Unis	93,8 %	96,7 %			
Total	91,4 %	91,9 %			

1. L'information présentée comprend les immeubles aux résultats instables.

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

Au premier trimestre de 2017, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles du segment des immeubles de bureaux a diminué, principalement en raison des cessions réalisées en 2016 et en 2017 ainsi que de la hausse des taux d'inoccupation et de la baisse des loyers dans le segment des immeubles de bureaux de Calgary, facteurs contrebalancés en partie par la hausse du taux d'occupation au Heritage Square. La diminution du taux d'occupation au 220 Portage Avenue, un immeuble de bureaux au Manitoba actuellement en réaménagement, a également contribué à cette baisse. Les segments des immeubles de commerces de détail et des immeubles industriels ont affiché une baisse, laquelle tient en grande partie aux cessions réalisées en 2016 et en 2017.

	Trimestres clos les 31 mars					
	2017			2016		
	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels
Produits	44 527 \$	24 165 \$	17 056 \$	46 299 \$	28 393 \$	20 517 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles et impôts fonciers	19 925	8 055	5 688	20 395	9 070	6 500
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	24 602 \$	16 110 \$	11 368 \$	25 904 \$	19 323 \$	14 017 \$
<i>Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles</i>	<i>47,3 %</i>	<i>30,9 %</i>	<i>21,8 %</i>	<i>43,7 %</i>	<i>32,6 %</i>	<i>23,7 %</i>

Portefeuille aux États-Unis

Au premier trimestre de 2017, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles du portefeuille aux États-Unis a augmenté dans la catégorie des immeubles de bureaux, par rapport au premier trimestre de 2016. Cette augmentation est principalement attribuable aux acquisitions effectuées 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. L'immeuble inoccupé a été entièrement reloué au deuxième trimestre de 2017. La baisse du taux d'occupation du portefeuille au Minnesota et la cession d'un immeuble en 2016 ont contribué à la diminution dans le segment des immeubles industriels. Au cours du premier trimestre de 2017, Artis a déterminé que sept des immeubles industriels et les sept immeubles de commerces de détail au Minnesota seront mis en vente au deuxième trimestre de 2017.

	Trimestres clos les 31 mars					
	2017			2016		
	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels
Produits	39 747 \$	2 174 \$	11 796 \$	28 483 \$	2 622 \$	12 687 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles et impôts fonciers	16 840	923	4 705	11 820	946	5 026
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	22 907 \$	1 251 \$	7 091 \$	16 663 \$	1 676 \$	7 661 \$
Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	73,3 %	4,0 %	22,7 %	64,1 %	6,4 %	29,5 %

Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis

	Trimestres clos les 31 mars					
	2017			2016		
	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels
Produits	84 274 \$	26 339 \$	28 852 \$	74 782 \$	31 015 \$	33 204 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles et impôts fonciers	36 765	8 978	10 393	32 215	10 016	11 526
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	47 509 \$	17 361 \$	18 459 \$	42 567 \$	20 999 \$	21 678 \$
Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	57,0 %	20,8 %	22,2 %	50,0 %	24,6 %	25,4 %

BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET LIÉ AUX IMMEUBLES PAR RÉGION

Au premier trimestre de 2017, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles a diminué en Alberta en raison de la hausse des taux d'inoccupation et de la baisse des loyers dans le segment des immeubles de bureaux de Calgary, facteurs contrebalancés en partie par la hausse du taux d'occupation au Heritage Square. Les résultats en Colombie-Britannique ont diminué en raison des cessions réalisées en 2016 et en 2017. Les résultats au Manitoba ont diminué principalement en raison de la baisse du taux d'occupation au 220 Portage Avenue, un immeuble de bureaux actuellement en réaménagement. Les résultats au Minnesota ont diminué en raison de la faillite d'un locataire d'Oakdale Village, mais cet immeuble a été reloué entièrement au deuxième trimestre de 2017. Une baisse du taux d'occupation dans le segment des immeubles industriels et une cession en 2016 ont également contribué à cette diminution. Au cours de 2016, Artis a pénétré le marché du Wisconsin, par suite de l'acquisition en deux étapes du portefeuille d'immeubles de bureaux Madison Lifestyle. La région des États-Unis a également subi l'incidence du taux de change.

Trimestre clos le 31 mars 2017

	Canada					États-Unis			
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Arizona	Minnesota	Wisconsin	Autres
Produits	37 046 \$	6 652 \$	19 131 \$	15 204 \$	7 715 \$	9 634 \$	25 156 \$	12 847 \$	6 080 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles et impôts fonciers	13 692	2 620	8 461	6 463	2 432	3 041	11 248	5 618	2 561
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	23 354 \$	4 032 \$	10 670 \$	8 741 \$	5 283 \$	6 593 \$	13 908 \$	7 229 \$	3 519 \$
<i>Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles</i>	28,0 %	4,8 %	12,9 %	10,5 %	6,3 %	7,9 %	16,7 %	8,7 %	4,2 %

Trimestre clos le 31 mars 2016

	Canada					États-Unis			
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Arizona	Minnesota	Wisconsin	Autres
Produits	43 964 \$	8 688 \$	19 578 \$	15 360 \$	7 619 \$	9 985 \$	27 274 \$	— \$	6 533 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles et impôts fonciers	15 630	3 149	8 526	6 329	2 331	3 050	12 001	—	2 741
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	28 334 \$	5 539 \$	11 052 \$	9 031 \$	5 288 \$	6 935 \$	15 273 \$	— \$	3 792 \$
<i>Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles</i>	33,2 %	6,5 %	13,0 %	10,6 %	6,2 %	8,1 %	17,9 %	— %	4,5 %

TAUX D'OCCUPATION DU PORTEFEUILLE

Les taux d'occupation ont une incidence sur les produits et sur le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles de la FPI. Les taux d'occupation et les baux signés au 31 mars 2017 (excluant les immeubles détenus en vue du réaménagement, les nouveaux aménagements achevés 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 T1 2017 ¹	T1 2017	T4 2016	T3 2016	T2 2016	T1 2016
Immeubles de bureaux	91,0 %	88,7 %	89,1 %	90,0 %	90,0 %	89,7 %
Commerces de détail	95,0 %	93,1 %	93,0 %	94,9 %	95,6 %	96,8 %
Immeubles industriels	94,8 %	92,9 %	94,2 %	95,0 %	96,0 %	94,8 %
Total du portefeuille	93,2 %	91,1 %	91,9 %	92,9 %	93,5 %	93,3 %

1. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 31 mars 2017 et des baux signés relativement aux locaux vacants.

Taux d'occupation par région

	Pourcentage réservé au T1 2017 ¹	T1 2017	T4 2016	T3 2016	T2 2016	T1 2016
Canada :						
Alberta	89,9 %	88,0 %	86,4 %	90,9 %	91,9 %	90,4 %
Colombie-Britannique	94,4 %	89,6 %	92,4 %	92,7 %	92,1 %	94,6 %
Manitoba	95,3 %	94,2 %	93,8 %	92,7 %	93,1 %	91,1 %
Ontario	94,9 %	93,2 %	93,2 %	93,5 %	92,7 %	92,8 %
Saskatchewan	97,8 %	97,8 %	97,6 %	96,8 %	97,5 %	98,0 %
États-Unis :						
Arizona	95,9 %	92,6 %	93,4 %	99,5 %	99,6 %	99,6 %
Minnesota	91,5 %	89,4 %	92,9 %	93,4 %	95,4 %	95,2 %
Wisconsin	93,2 %	87,5 %	89,7 %	89,6 %	87,0 %	s.o.
Autres	93,8 %	93,8 %	93,8 %	94,8 %	95,7 %	96,7 %
Total du portefeuille	93,2 %	91,1 %	91,9 %	92,9 %	93,5 %	93,3 %

1. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 31 mars 2017 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 31 mars	
	2017	2016
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement	533 860	843 464
Augmentation du taux de location moyen pondéré	6,6 %	5,9 %

À l'exclusion 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 s'est chiffrée à 8,0 % au premier trimestre de 2017.

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	2017	2018	2019	2020	2021 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux – superficie non réservée	1 002 053	67 797	672 071	918 191	1 219 979	1 094 054	4 584 145	9 558 290
Immeubles de bureaux – superficie réservée	355 019	—	498 949	82 704	120 223	35 646	140 343	1 232 884
Total – immeubles de bureaux	1 357 072	67 797	1 171 020	1 000 895	1 340 202	1 129 700	4 724 488	10 791 174
Commerces de détail – superficie non réservée	178 783	26 003	162 664	443 358	315 805	528 536	1 690 666	3 345 815
Commerces de détail – superficie réservée	64 522	—	104 994	7 996	2 638	1 068	21 056	202 274
Total – commerces de détail	243 305	26 003	267 658	451 354	318 443	529 604	1 711 722	3 548 089
Immeubles industriels – superficie non réservée	580 560	71 724	651 016	1 146 039	999 498	1 289 212	4 343 891	9 081 940
Immeubles industriels – superficie réservée	195 411	—	1 289 178	48 748	—	19 868	—	1 553 205
Total – immeubles industriels	775 971	71 724	1 940 194	1 194 787	999 498	1 309 080	4 343 891	10 635 145
Total – superficie non réservée	1 761 396	165 524	1 485 751	2 507 588	2 535 282	2 911 802	10 618 702	21 986 045
Total – superficie réservée	614 952	—	1 893 121	139 448	122 861	56 582	161 399	2 988 363
Total du portefeuille	2 376 348	165 524	3 378 872	2 647 036	2 658 143	2 968 384	10 780 101	24 974 408

1. Selon la quote-part du total de la superficie locative détenue, excluant les nouveaux aménagements achevés et les nouveaux aménagements en cours.

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 31 mars 2017 pour la superficie locative assujettie à des baux venant à expiration 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 expiration.

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

	2017	2018	2019	2020	2021 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux						
Loyers en vigueur	20,71 \$	16,79 \$	16,50 \$	15,55 \$	18,50 \$	17,99 \$
Loyers du marché	14,55	14,50	15,01	15,68	19,47	17,26
Variation	(29,7) %	(13,6) %	(9,0) %	0,8 %	5,2 %	(4,1) %
Incidence sur les produits ²	(3 765) \$	(1 249) \$	(1 215) \$	61 \$	2 504 \$	(3 664) \$
Commerces de détail						
Loyers en vigueur	19,02 \$	23,21 \$	25,11 \$	19,42 \$	20,87 \$	21,28 \$
Loyers du marché	19,39	24,20	25,49	19,59	21,79	22,00
Variation	1,9 %	4,3 %	1,5 %	0,9 %	4,4 %	3,4 %
Incidence sur les produits ²	80 \$	436 \$	115 \$	80 \$	1 476 \$	2 187 \$
Immeubles industriels						
Loyers en vigueur	7,03 \$	5,48 \$	7,51 \$	7,71 \$	10,18 \$	8,27 \$
Loyers du marché	7,01	5,61	7,45	7,71	10,19	8,28
Variation	(0,3) %	2,4 %	(0,8) %	— %	0,1 %	0,2 %
Incidence sur les produits ²	(24) \$	95 \$	(22) \$	1 \$	17 \$	67 \$
Total du portefeuille au Canada						
Loyers en vigueur	12,37 \$	13,68 \$	16,26 \$	12,90 \$	16,21 \$	14,87 \$
Loyers du marché	10,56	13,26	15,49	12,98	16,83	14,76
Variation	(14,6) %	(3,1) %	(4,7) %	0,6 %	3,9 %	(0,7) %
Incidence sur les produits ²	(3 709) \$	(718) \$	(1 122) \$	142 \$	3 997 \$	(1 410) \$

Portefeuille aux États-Unis

	2017	2018	2019	2020	2021 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux						
Loyers en vigueur	16,47 \$	16,76 \$	21,12 \$	18,52 \$	17,93 \$	18,09 \$
Loyers du marché	18,33	16,65	22,28	18,73	18,77	18,91
Variation	11,3 %	(0,6) %	5,5 %	1,1 %	4,7 %	4,5 %
Incidence sur les produits ²	1 041 \$	(49) \$	606 \$	136 \$	1 802 \$	3 536 \$
Commerces de détail						
Loyers en vigueur	13,51 \$	21,35 \$	18,74 \$	14,05 \$	15,75 \$	15,24 \$
Loyers du marché	15,22	20,43	19,78	14,49	15,83	15,74
Variation	12,7 %	(4,3) %	5,6 %	3,1 %	0,6 %	3,3 %
Incidence sur les produits ²	86 \$	(10) \$	13 \$	28 \$	10 \$	127 \$
Immeubles industriels						
Loyers en vigueur	4,81 \$	4,91 \$	5,39 \$	5,34 \$	6,17 \$	5,61 \$
Loyers du marché	4,97	4,93	5,23	5,12	6,15	5,58
Variation	3,5 %	0,5 %	(2,9) %	(4,2) %	(0,3) %	(0,5) %
Incidence sur les produits ²	119 \$	11 \$	(104) \$	(110) \$	(42) \$	(126) \$
Total du portefeuille aux États-Unis						
Loyers en vigueur	10,07 \$	10,82 \$	12,38 \$	13,00 \$	12,16 \$	11,86 \$
Loyers du marché	11,01	10,77	12,81	13,04	12,56	12,25
Variation	9,3 %	(0,5) %	3,5 %	0,3 %	3,3 %	3,3 %
Incidence sur les produits ²	1 246 \$	(48) \$	515 \$	54 \$	1 770 \$	3 537 \$

1. Selon la quote-part du total de la superficie locative détenue, excluant les nouveaux aménagements achevés et les nouveaux aménagements en cours.

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 du portefeuille au Canada et aux États-Unis¹

	2017	2018	2019	2020	2021 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux						
Loyers en vigueur	18,69 \$	16,78 \$	18,31 \$	17,30 \$	18,24 \$	18,04 \$
Loyers du marché	16,36	15,48	17,85	17,47	19,15	18,02
Variation	(12,5) %	(7,7) %	(2,55) %	1,0 %	5,0 %	(0,1) %
Incidence sur les produits ²	(2 724) \$	(1 298) \$	(609) \$	197 \$	4 306 \$	(128) \$
Commerces de détail						
Loyers en vigueur	17,98 \$	23,17 \$	24,87 \$	18,75 \$	20,53 \$	20,82 \$
Loyers du marché	18,61	24,11	25,28	18,96	21,40	21,52
Variation	3,5 %	4,1 %	1,6 %	1,1 %	4,2 %	3,4 %
Incidence sur les produits ²	166 \$	426 \$	128 \$	108 \$	1 486 \$	2 314 \$
Immeubles industriels						
Loyers en vigueur	6,21 \$	5,25 \$	6,10 \$	6,82 \$	8,22 \$	7,05 \$
Loyers du marché	6,26	5,34	5,97	6,74	8,21	7,05
Variation	0,8 %	1,7 %	(2,1) %	(1,2) %	(0,1) %	(0,1) %
Incidence sur les produits ²	95 \$	106 \$	(126) \$	(109) \$	(25) \$	(59) \$
Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis						
Loyers en vigueur	11,47 \$	12,66 \$	14,50 \$	12,94 \$	14,57 \$	13,65 \$
Loyers du marché	10,74	12,37	14,28	13,00	15,10	13,75
Variation	(6,4) %	(2,3) %	(1,6) %	0,5 %	3,7 %	0,7 %
Incidence sur les produits ²	(2 463) \$	(766) \$	(607) \$	196 \$	5 767 \$	2 127 \$
Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis à l'exclusion du segment des immeubles de bureaux de Calgary						
Loyers en vigueur	10,25 \$	12,13 \$	13,73 \$	12,80 \$	14,01 \$	13,02 \$
Loyers du marché	10,71	12,50	13,96	12,86	14,30	13,30
Variation	4,4 %	3,1 %	1,6 %	0,5 %	2,1 %	2,2 %
Incidence sur les produits ²	1 412 \$	917 \$	560 \$	184 \$	2 813 \$	5 886 \$

1. Selon la quote-part du total de la superficie locative détenue, excluant les nouveaux aménagements achevés et les nouveaux aménagements en cours.
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 31 mars 2017 étaient supérieurs de 0,7 % aux loyers en vigueur pour l'ensemble du portefeuille, comparativement au pourcentage au 31 décembre 2016 qui était de 0,9 %. D'après les estimations, les loyers du marché actuels pour les contrats de location expirant en 2017 et en 2018 sont inférieurs de 6,4 % et de 2,3 %, respectivement, aux loyers en vigueur. Le segment des immeubles de commerces de détail devrait apporter la contribution la plus élevée aux produits locatifs à long terme.

D'après les estimations, les loyers du marché au cours de certaines années sont inférieurs aux loyers en vigueur en raison de l'incidence du segment des immeubles de bureaux de Calgary. À l'exclusion du segment des immeubles de bureaux de Calgary, d'après les estimations, les loyers du marché actuels pour les contrats de location expirant en 2017 et en 2018 sont supérieurs de 4,4 % et de 3,1 %, respectivement, aux loyers en vigueur.

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

	Superficie actuellement inoccupée	Baux mensuels ²	2017	2018	2019	2020	2021 et par la suite	Total
Alberta – Superficie non réservée	497 643	82 425	424 798	435 572	407 677	410 524	2 223 442	4 482 081
Alberta – Superficie réservée	149 205	—	122 574	5 379	2 638	—	2 218	282 014
Total – Alberta	646 848	82 425	547 372	440 951	410 315	410 524	2 225 660	4 764 095
C.-B. – Superficie non réservée	48 909	12 824	31 189	99 403	206 255	49 946	347 421	795 947
C.-B. – Superficie réservée	41 299	—	17 945	—	5 271	8 037	—	72 552
Total – C.-B.	90 208	12 824	49 134	99 403	211 526	57 983	347 421	868 499
Manitoba – Superficie non réservée	229 796	14 678	212 474	615 482	307 237	440 330	1 570 487	3 390 484
Manitoba – Superficie réservée	83 911	—	304 404	65 516	7 454	18 969	7 748	488 002
Total – Manitoba	313 707	14 678	516 878	680 998	314 691	459 299	1 578 235	3 878 486
Ontario – Superficie non réservée	196 871	18 314	135 873	260 820	340 223	759 638	1 471 431	3 183 170
Ontario – Superficie réservée	65 724	—	478 438	43 847	104 431	—	—	692 440
Total – Ontario	262 595	18 314	614 311	304 667	444 654	759 638	1 471 431	3 875 610
Saskatchewan – Superficie non réservée	31 731	6 171	164 091	172 667	75 652	60 931	761 965	1 273 208
Saskatchewan – Superficie réservée	325	—	162 794	4 267	—	—	18 838	186 224
Total – Saskatchewan	32 056	6 171	326 885	176 934	75 652	60 931	780 803	1 459 432
Arizona – Superficie non réservée	53 226	1 500	82 515	17 106	110 525	192 947	635 537	1 093 356
Arizona – Superficie réservée	42 240	—	152 512	—	—	—	—	194 752
Total – Arizona	95 466	1 500	235 027	17 106	110 525	192 947	635 537	1 288 108
Minnesota – Superficie non réservée	542 092	9 276	309 325	544 787	748 634	775 742	2 675 135	5 604 991
Minnesota – Superficie réservée	135 595	—	604 934	18 536	—	24 098	—	783 163
Total – Minnesota	677 687	9 276	914 259	563 323	748 634	799 840	2 675 135	6 388 154
Wisconsin – Superficie non réservée	114 555	6 176	110 628	210 074	179 534	184 338	615 531	1 420 836
Wisconsin – Superficie réservée	96 653	—	36 833	—	3 067	5 478	132 595	274 626
Total – Wisconsin	211 208	6 176	147 461	210 074	182 601	189 816	748 126	1 695 462
Ailleurs aux États-Unis – Superficie non réservée	46 573	14 160	14 858	151 677	159 545	37 406	317 753	741 972
Ailleurs aux États-Unis – Superficie réservée	—	—	12 687	1 903	—	—	—	14 590
Total – Ailleurs aux États-Unis	46 573	14 160	27 545	153 580	159 545	37 406	317 753	756 562
Total – Superficie non réservée	1 761 396	165 524	1 485 751	2 507 588	2 535 282	2 911 802	10 618 702	21 986 045
Total – Superficie réservée	614 952	—	1 893 121	139 448	122 861	56 582	161 399	2 988 363
Total du portefeuille	2 376 348	165 524	3 378 872	2 647 036	2 658 143	2 968 384	10 780 101	24 974 408

1. Selon la quote-part du total de la superficie locative détenue, excluant les nouveaux aménagements achevés et les nouveaux aménagements en cours.

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

Loyers du marché par région¹

	2017	2018	2019	2020	2021 et par la suite	Total
Alberta						
Loyers en vigueur	19,71 \$	22,27 \$	25,86 \$	18,33 \$	20,48 \$	20,90 \$
Loyers du marché	12,75	19,46	22,99	18,35	22,40	20,42
Variation	(35,3) %	(12,6) %	(11,1) %	0,1 %	9,4 %	(2,3) %
Incidence sur les produits ²	(3 807) \$	(1 240) \$	(1 178) \$	5 \$	4 277 \$	(1 943) \$
Colombie-Britannique						
Loyers en vigueur	21,71 \$	21,78 \$	16,75 \$	18,16 \$	15,77 \$	17,39 \$
Loyers du marché	21,81	22,11	17,30	19,04	16,14	17,82
Variation	0,5 %	1,5 %	3,3 %	4,8 %	2,3 %	2,5 %
Incidence sur les produits ²	5 \$	32 \$	117 \$	51 \$	126 \$	331 \$
Manitoba						
Loyers en vigueur	12,23 \$	7,48 \$	9,36 \$	12,27 \$	15,10 \$	12,35 \$
Loyers du marché	12,52	8,10	9,55	12,68	14,83	12,45
Variation	2,4 %	8,2 %	2,0 %	3,3 %	(1,8) %	0,9 %
Incidence sur les produits ²	151 \$	420 \$	59 \$	187 \$	(433) \$	384 \$
Ontario						
Loyers en vigueur	6,86 \$	8,91 \$	11,12 \$	9,21 \$	11,23 \$	9,85 \$
Loyers du marché	6,83	9,39	10,98	8,99	11,08	9,76
Variation	(0,4) %	5,4 %	(1,2) %	(2,3) %	(1,4) %	(0,9) %
Incidence sur les produits ²	(17) \$	146 \$	(60) \$	(162) \$	(225) \$	(318) \$
Saskatchewan						
Loyers en vigueur	9,23 \$	19,82 \$	21,67 \$	22,00 \$	15,86 \$	15,40 \$
Loyers du marché	9,10	19,39	20,88	23,01	16,18	15,49
Variation	(1,4) %	(2,2) %	(3,6) %	4,6 %	2,0 %	0,6 %
Incidence sur les produits ²	(41) \$	(76) \$	(60) \$	61 \$	252 \$	136 \$
Arizona						
Loyers en vigueur	18,60 \$	34,39 \$	28,86 \$	20,86 \$	23,13 \$	22,56 \$
Loyers du marché	21,69	34,50	31,97	23,38	23,35	23,99
Variation	16,6 %	0,3 %	10,8 %	12,1 %	1,0 %	6,3 %
Incidence sur les produits ²	725 \$	2 \$	344 \$	486 \$	140 \$	1 697 \$
Minnesota						
Loyers en vigueur	6,56 \$	6,89 \$	6,66 \$	9,92 \$	8,34 \$	7,91 \$
Loyers du marché	7,12	6,96	6,51	9,47	8,32	7,92
Variation	8,6 %	0,9 %	(2,3) %	(4,5) %	(0,2) %	0,1 %
Incidence sur les produits ²	515 \$	35 \$	(116) \$	(359) \$	(41) \$	34 \$
Wisconsin						
Loyers en vigueur	15,84 \$	15,89 \$	15,49 \$	16,10 \$	14,12 \$	14,96 \$
Loyers du marché	15,93	15,20	16,00	15,84	16,02	15,87
Variation	0,6 %	(4,3) %	3,3 %	(1,6) %	13,5 %	6,1 %
Incidence sur les produits ²	13 \$	(145) \$	95 \$	(50) \$	1 428 \$	1 341 \$
Ailleurs aux États-Unis						
Loyers en vigueur	22,86 \$	15,68 \$	24,24 \$	22,45 \$	17,78 \$	19,25 \$
Loyers du marché	22,59	16,07	25,45	21,83	18,54	19,92
Variation	(1,2) %	2,5 %	5,0 %	(2,7) %	4,3 %	3,5 %
Incidence sur les produits ²	(7) \$	60 \$	192 \$	(23) \$	243 \$	465 \$
Total du portefeuille						
Loyers en vigueur	11,47 \$	12,66 \$	14,50 \$	12,94 \$	14,57 \$	13,65 \$
Loyers du marché	10,74	12,37	14,28	13,00	15,10	13,75
Variation	(6,4) %	(2,3) %	(1,6) %	0,5 %	3,7 %	0,7 %
Incidence sur les produits ²	(2 463) \$	(766) \$	(607) \$	196 \$	5 767 \$	2 127 \$

1. Selon la quote-part du total de la superficie locative détenue, excluant les nouveaux aménagements achevés et les nouveaux aménagements en cours.
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 31 mars 2017, 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 de bureaux de Madison, les immeubles industriels de la région des villes jumelles, les immeubles de bureaux de la région des villes jumelles et les immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix.

Le segment des immeubles de bureaux de Calgary représente 13,2 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles au premier trimestre de 2017 et 9,2 % du total du portefeuille en termes de SLB. Au total, 36,5 % de la SLB des immeubles de bureaux de Calgary sont situés dans le centre-ville, 24,7 % en périphérie de la ville et 38,8 % 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 15,1 % au 31 mars 2017, comparativement à 14,7 % au 31 décembre 2016. Au 31 mars 2017, le taux d'occupation des immeubles de bureaux d'Artis à Calgary était de 82,0 % (compte non tenu des immeubles détenus en vue du réaménagement), comparativement à 82,4 % au 31 décembre 2016. Pour le reste de 2017, une superficie de 283 003 pi² devra être relouée, soit 1,1 % de la SLB du portefeuille global; 29,3 % de la superficie visée a déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 mars 2017. Des contrats de location couvrant 48,0 % de la SLB totale des immeubles de bureaux de Calgary d'Artis viendront à expiration en 2021 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 4,9 ans. La superficie moyenne par locataire des immeubles de bureaux d'Artis à Calgary est d'environ 9 600 pi².

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

	Superficie actuellement inoccupée	Baux mensuels ²	2017	2018	2019	2020	2021 et par la suite	Total
Centre-ville – Superficie non réservée	283 095	11 120	150 146	103 484	93 067	15 558	159 738	816 208
Centre-ville – Superficie réservée	9 068	—	20 320	1 650	—	—	—	31 038
Total – Immeubles de bureaux du centre-ville	292 163	11 120	170 466	105 134	93 067	15 558	159 738	847 246
Périphérie – Superficie non réservée	5 084	—	17 664	53 176	35 586	11 758	350 161	473 429
Périphérie – Superficie réservée	47 588	—	53 547	—	—	—	—	101 135
Total – Immeubles de bureaux en périphérie	52 672	—	71 211	53 176	35 586	11 758	350 161	574 564
Banlieue – Superficie non réservée	53 088	9 966	32 240	33 414	49 780	38 110	604 173	820 771
Banlieue – Superficie réservée	69 891	—	9 086	—	—	—	—	78 977
Total – Immeubles de bureaux en banlieue	122 979	9 966	41 326	33 414	49 780	38 110	604 173	899 748
Total – Superficie non réservée	341 267	21 086	200 050	190 074	178 433	65 426	1 114 072	2 110 408
Total – Superficie réservée	126 547	—	82 953	1 650	—	—	—	211 150
Total – Immeubles de bureaux de Calgary	467 814	21 086	283 003	191 724	178 433	65 426	1 114 072	2 321 558

1. Selon la quote-part du total de la superficie locative détenue, excluant les nouveaux aménagements achevés et les nouveaux aménagements en cours.
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	2017	2018	2019	2020	2021 et par la suite	Total
Autres – Superficie non réservée	660 786	46 711	472 021	728 117	1 041 546	1 028 628	3 470 073	7 447 882
Autres – Superficie réservée	228 472	—	415 996	81 054	120 223	35 646	140 343	1 021 734
Total – Autres immeubles de bureaux	889 258	46 711	888 017	809 171	1 161 769	1 064 274	3 610 416	8 469 616

1. Selon la quote-part du total de la superficie locative détenue, excluant les nouveaux aménagements achevés et les nouveaux aménagements en cours.
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.

	2017	2018	2019	2020	2021 et par la suite	Total
Centre-ville						
Loyers en vigueur	23,98 \$	17,99 \$	25,15 \$	17,08 \$	22,29 \$	22,33 \$
Loyers du marché	9,02	9,79	20,14	19,99	23,30	15,58
Variation	(62,4) %	(45,6) %	(19,9) %	17,0 %	4,6 %	(30,2) %
Incidence sur les produits ²	(2 550) \$	(862) \$	(466) \$	45 \$	162 \$	(3 671) \$
Périphérie						
Loyers en vigueur	30,66 \$	23,55 \$	34,06 \$	18,50 \$	14,22 \$	18,87 \$
Loyers du marché	14,65	10,75	19,11	17,00	22,44	19,83
Variation	(52,2) %	(54,4) %	(43,9) %	(8,1) %	57,7 %	5,1 %
Incidence sur les produits ²	(1 140) \$	(681) \$	(532) \$	(18) \$	2 875 \$	504 \$
Banlieue						
Loyers en vigueur	17,78 \$	17,74 \$	19,06 \$	19,92 \$	21,67 \$	21,03 \$
Loyers du marché	13,31	13,54	15,65	19,52	21,53	20,26
Variation	(25,1) %	(23,7) %	(17,9) %	(2,0) %	(0,6) %	(3,7) %
Incidence sur les produits ²	(185) \$	(140) \$	(169) \$	(15) \$	(83) \$	(592) \$
Total – Immeubles de bureaux de Calgary						
Loyers en vigueur	24,76 \$	19,49 \$	25,23 \$	18,99 \$	19,42 \$	20,80 \$
Loyers du marché	11,07	10,71	18,68	19,18	22,07	18,75
Variation	(55,3) %	(45,0) %	(25,9) %	1,0 %	13,7 %	(9,9) %
Incidence sur les produits ²	(3 875) \$	(1 683) \$	(1 167) \$	12 \$	2 954 \$	(3 759) \$

1. Selon la quote-part du total de la superficie locative détenue, excluant les nouveaux aménagements achevés et les nouveaux aménagements en cours.
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

	2017	2018	2019	2020	2021 et par la suite	Total
Autres immeubles de bureaux						
Loyers en vigueur	16,75 \$	16,13 \$	17,25 \$	17,19 \$	17,88 \$	17,36 \$
Loyers du marché	18,05	16,61	17,73	17,37	18,25	17,85
Variation	7,7 %	3,0 %	2,8 %	1,0 %	2,1 %	2,8 %
Incidence sur les produits ²	1 151 \$	385 \$	558 \$	185 \$	1 352 \$	3 631 \$

1. Selon la quote-part du total de la superficie locative détenue, excluant les nouveaux aménagements achevés et les nouveaux aménagements en cours.
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 de bureaux de Madison représente 8,7 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles au premier trimestre de 2017 et 6,7 % 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 8,4 % au 31 mars 2017, comparativement à 7,7 % au 31 décembre 2016. Au 31 mars 2017, le taux d'occupation du segment des immeubles de bureaux de Madison du portefeuille d'Artis était de 87,5 %, comparativement à 89,7 % au 31 décembre 2016. Pour le reste de 2017, une superficie de 147 461 pi² devra être relouée, soit 0,6 % de la SLB du portefeuille global; 25,0 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 mars 2017. Des contrats de location couvrant 44,1 % de la SLB totale des immeubles de bureaux de Madison viendront à expiration en 2021 ou par la suite.

Le segment des immeubles industriels de la région des villes jumelles représente 7,9 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles au premier trimestre de 2017 et 18,7 % 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 CBRE, a augmenté, passant de 4,6 % au 31 décembre 2016 à 4,7 % au 31 mars 2017, et l'excédent des emménagements sur les déménagements a représenté une superficie de 458 276 pi² pour le trimestre. Le loyer moyen demandé sur le marché était de 5,85 \$ le pied carré au 31 mars 2017, contre 5,83 \$ le pied carré au 31 décembre 2016. Le taux d'occupation de ce segment du portefeuille était de 89,3 % au 31 mars 2017, comparativement à 93,5 % au 31 décembre 2016. Pour le reste de 2017, une superficie de 695 704 pi² devra être relouée, soit 2,7 % de la SLB du portefeuille global; 71,6 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 mars 2017. Des contrats de location couvrant 41,0 % de la SLB totale des immeubles industriels de la région des villes jumelles d'Artis viendront à expiration en 2021 ou par la suite.

Le segment des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles représente 7,5 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles au premier trimestre de 2017 et 5,8 % 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 CBRE, était de 16,7 % au 31 mars 2017 comparativement à 15,8 % au 31 décembre 2016. Au 31 mars 2017, le taux d'occupation de ce segment du portefeuille était de 90,7 % (compte non tenu des nouveaux aménagements achevés) comparativement à 92,7 % au 31 décembre 2016. Pour le reste de 2017, une superficie de 168 120 pi² devra être relouée, soit 0,7 % de la SLB du portefeuille global; 43,5 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 mars 2017. Des contrats de location couvrant 46,0 % de la SLB totale des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles (compte non tenu des nouveaux aménagements achevés) viendront à expiration en 2021 ou par la suite.

Le segment des immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix représente 7,2 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles au premier trimestre de 2017 et 4,0 % du total du portefeuille en termes de SLB. Le taux d'inoccupation direct global dans le marché des immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix, tel qu'il a été publié par CBRE, se chiffrait à 17,3 % au 31 mars 2017, en baisse par rapport à 17,4 % au 31 décembre 2016. Au 31 mars 2017, le taux d'occupation du segment des immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix du portefeuille d'Artis était de 95,7 %, par rapport à 96,8 % au 31 décembre 2016. Pour le reste de 2017, une superficie de 216 631 pi² devra être relouée, soit 0,9 % de la SLB du portefeuille global; 61,9 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 mars 2017. Des contrats de location couvrant 45,6 % de la SLB des immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix d'Artis viendront à expiration en 2021 ou par la suite.

CHARGES GÉNÉRALES

	Trimestres clos les			Variation en %
	2017	31 mars 2016	Variation	
Frais comptables, frais juridiques et frais de consultation	610 \$	585 \$	25 \$	4,3 %
Frais de société ouverte	504	572	(68)	(11,9) %
Rémunération fondée sur des parts	624	654	(30)	(4,6) %
Salaires et avantages	984	987	(3)	(0,3) %
Amortissement des biens et du matériel	241	213	28	13,1 %
Frais généraux et d'administration	819	627	192	30,6 %
Total des charges générales	3 782 \$	3 638 \$	144 \$	4,0 %

Au premier trimestre de 2017, les charges générales se sont élevées à 3 782 \$, ou 2,7 % du total des produits, contre 3 638 \$, ou 2,6 % du total des produits au premier trimestre de 2016.

CHARGES D'INTÉRÊTS

	Trimestres clos les			Variation en %
	2017	31 mars 2016	Variation	
Emprunts hypothécaires et autres emprunts ¹	19 066 \$	20 316 \$	(1 250) \$	
Débitures ¹	2 615	4 363	(1 748)	
Autres ¹	2 374	1 377	997	
Taux de change	24 055	26 056	(2 001)	(7,7) %
	2 328	2 317	11	
Total des charges d'intérêts	26 383 \$	28 373 \$	(1 990) \$	(7,0) %

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

Les charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts ont diminué surtout en raison du remboursement d'emprunts hypothécaires venant à échéance et de la cession d'immeubles de placement en 2016 et en 2017. Les charges d'intérêts liées aux débetures ont diminué en raison du rachat des débetures convertibles de série F au troisième trimestre de 2016 et du rachat des débetures convertibles de série G au premier trimestre de 2017. 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 31 mars 2017 était de 3,85 %, en hausse par rapport à 3,74 % au 31 décembre 2016. Le taux d'intérêt nominal moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis par les immeubles au 31 mars 2017 se chiffrait à 3,73 %, en hausse comparativement à 3,69 % au 31 décembre 2016.

Le ratio de couverture des intérêts de la FPI, tel qu'il est calculé dans le tableau suivant, correspond à 3,03 fois pour le premier trimestre de 2017, comparativement à 2,89 fois pour le premier trimestre de 2016.

	Trimestres clos les		Variation	Variation en %
	2017	31 mars 2016		
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	83 402 \$	85 296 \$	(1 894) \$	
Produits d'intérêts	280	298	(18)	
Charges générales	(3 782)	(3 638)	(144)	
	79 900	81 956	(2 056)	(2,5) %
Charges d'intérêts	26 383	28 373	(1 990)	(7,0) %
Ratio de couverture des intérêts	3,03	2,89	0,14	4,8 %

Le ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA de la FPI, tel qu'il est calculé dans le tableau suivant, correspond à 3,20 fois pour le premier trimestre de 2017, comparativement à 3,00 fois pour le premier trimestre de 2016.

	Trimestres clos les		Variation	Variation en %
	2017	31 mars 2016		
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	83 402 \$	85 296 \$	(1 894) \$	
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Amortissement des mesures incitatives à la prise à bail	4 615	4 074	541	
Ajustements des loyers de façon linéaire	(1 663)	(1 196)	(467)	
Produits d'intérêts	280	298	(18)	
Charges générales	(3 782)	(3 638)	(144)	
Amortissement des biens et du matériel	241	213	28	
BAIIA	83 093	85 047	(1 954)	(2,3) %
Charges d'intérêts	26 383	28 373	(1 990)	
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Amortissement des coûts de financement	(934)	(791)	(143)	
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	323	550	(227)	
Désactualisation de la composante passif des débetures	175	199	(24)	
Charges d'intérêts ajustées	25 947 \$	28 331 \$	(2 384) \$	(8,4) %
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA	3,20	3,00	0,20	6,7 %

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

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement d'une période à l'autre sont comptabilisées dans le compte 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 constituent 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 premier trimestre de 2017, le profit lié à la juste valeur des immeubles de placement s'est établi à 17 761 \$, contre une perte de 15 121 \$ au premier trimestre de 2016. 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 premier trimestre de 2017 est essentiellement attribuable à la compression du taux de capitalisation dans les segments des immeubles industriels en Ontario et au Minnesota.

PROFIT DE CHANGE

Au premier trimestre de 2017, Artis détenait de la trésorerie et des dépôts 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. Cette conversion, conjuguée au règlement de contrats de change à terme et des débetures convertibles de série G au premier trimestre de 2017, a donné lieu à un profit de change de 4 867 \$, contre un profit de 6 154 \$ au premier trimestre de 2016.

PROFIT (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 premier trimestre de 2017, la FPI a comptabilisé un profit latent sur l'ajustement de la juste valeur des swaps de taux d'intérêt en cours de 1 080 \$, contre une perte latente de 3 843 \$ au premier trimestre de 2016. 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 1 646 \$ au premier trimestre de 2017 sur la juste valeur des contrats de change en cours (perte de 1 960 \$ au premier trimestre de 2016).

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.

La FPI est assujettie à l'impôt aux États-Unis en ce qui a trait au bénéfice imposable de sa filiale de gestion américaine. La FPI a comptabilisé une économie d'impôt sur le résultat de 392 \$ relativement à cette filiale pour le premier trimestre de 2017 (néant au premier trimestre de 2016).

Les immeubles de la FPI aux États-Unis sont détenus par des filiales américaines qui 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. En conséquence, la FPI ne comptabilise pas de charge d'impôt exigible aux États-Unis au titre du bénéfice imposable de ces filiales. Ces filiales américaines se voient imposer des retenues d'impôt de 30 % à 35 % sur leurs distributions au Canada. Toute retenue d'impôt payée est comptabilisée au titre des distributions correspondantes.

AUTRES ÉLÉMENTS (DE PERTE GLOBALE) DE BÉNÉFICE GLOBAL

Au premier trimestre de 2017, les autres éléments (de perte globale) de bénéfice global comprenaient une perte de change latente de 10 090 \$, comparativement à une perte de 60 524 \$ au premier trimestre de 2016. Les profits et pertes de change sont liés à l'investissement net de la FPI dans ses filiales américaines.

FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS ET FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS AJUSTÉS

Artis calcule les flux de trésorerie liés aux opérations et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés d'une façon essentiellement conforme aux directives de la REALpac, publiées en février 2017. Les flux de trésorerie liés aux opérations et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés présentés pour les périodes comparatives ont été révisés afin de respecter ces nouvelles directives. Les révisions des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés comprenaient des ajustements apportés aux dépenses d'investissement et aux réserves au titre des frais de location et l'élimination de la réintégration de la charge de rémunération fondée sur des parts.

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

	Trimestres clos les		Variation en %	Trimestre clos le
	2017	31 mars 2016		31 mars 2016 ¹
Bénéfice net	77 016 \$	38 774 \$		38 774 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
(Profit) perte lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(17 761)	15 121		15 121
Amortissement des mesures incitatives à la prise à bail	4 615	4 074		4 074
Coûts de transaction liés aux acquisitions	—	39		39
Profit de change	(4 867)	(6 154)		(6 154)
(Profit) perte sur instruments financiers	(479)	5 803		5 803
Composante réévaluation de la rémunération fondée sur des parts	118	13		—
Distributions sur actions privilégiées traitées en tant que charges d'intérêts	46	28		—
Hausse des frais de location	795	547		547
Distributions sur parts privilégiées	(4 630)	(4 596)		(4 596)
Flux de trésorerie liés aux opérations	54 853 \$	53 649 \$	2,2 %	53 608 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Amortissement des dépenses d'investissement recouvrables	(2 290)	(2 041)		—
Réserve au titre des frais d'entretien des immeubles non recouvrables	(650)	(650)		(1 394)
Réserve au titre des frais de location	(9 500)	(9 500)		(6 968)
Ajustements des loyers de façon linéaire	(1 663)	(1 196)		(1 196)
Rémunération fondée sur des parts	—	—		654
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	40 750 \$	40 262 \$	1,2 %	44 704 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part :				
De base	0,36 \$	0,39 \$		0,39 \$
Dilués	0,36	0,38		0,38
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part :				
De base	0,27 \$	0,29 \$		0,32 \$
Dilués	0,27	0,29		0,32

1. Cette colonne présente les flux de trésorerie liés aux opérations et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés tels qu'ils ont été présentés au premier trimestre de 2016.

Les dépenses d'investissement réelles peuvent fluctuer et sont imprévisibles. Les dépenses d'investissement recouvrables sont des dépenses liées aux améliorations apportées aux bâtiments ou à l'entretien des immeubles recouvrées auprès des locataires au fil du temps. La direction a déduit des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés l'amortissement réel des dépenses d'investissement recouvrables comprises dans les charges d'exploitation liées aux immeubles pour la période. Pour le premier trimestre de 2017, environ 82,9 % de cet amortissement (85,3 % au premier trimestre de 2016) est recouvrable auprès des locataires. La réserve au titre des frais d'entretien des immeubles non recouvrables reflète l'estimation de la direction d'une dépense normalisée selon les dépenses réelles de l'exercice précédent et les montants annuels prévus pour l'exercice considéré. Se reporter à l'information présentée sur les dépenses d'investissement à la rubrique « Actif » du présent rapport de gestion pour obtenir plus de détails sur les dépenses réelles pour la période.

Les frais de location réels, qui ne se rapportent pas aux projets d'aménagement et qui comprennent les améliorations locatives qui ne sont pas des investissements, les déductions relatives aux locataires et les commissions de location, peuvent également fluctuer du fait de 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'expiration, la capacité à retenir les locataires et les conditions du marché local pour une année donnée. La réserve au titre des frais de location appliquée au calcul des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés reflète les frais de location réels moyens sur quatre ans.

Au premier trimestre de 2017, les flux de trésorerie liés aux opérations et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ont été touchés par les acquisitions, les cessions, les projets d'aménagement et de réaménagement achevés, les revenus tirés de la résiliation de baux et l'incidence du change en 2016 et en 2017.

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

Le tableau ci-après illustre le rapprochement du nombre moyen pondéré de parts ordinaires de base et du nombre moyen pondéré de parts ordinaires dilué, ainsi que des flux de trésorerie liés aux opérations et des flux de trésorerie liés aux opérations dilués.

Rapprochement du nombre de parts ordinaires dilué (en milliers)	Trimestres clos les		Rapprochement des flux de trésorerie liés aux opérations dilués	Trimestres clos les	
	2017	31 mars 2016		2017	31 mars 2016
Nombre de parts de base	150 545	139 215	Flux de trésorerie liés aux opérations dilués	54 853 \$	53 649 \$
Ajouter :			Ajouter :		
Options ¹	—	—	Options ¹	—	—
Débetures ¹	—	10 200	Débetures ¹	—	2 865
Parts assujetties à des restrictions ¹	350	370	Parts assujetties à des restrictions ¹	—	—
Parts différées ¹	52	33	Parts différées ¹	—	—
Nombre de parts dilué	150 947	149 818	Flux de trésorerie liés aux opérations dilués	54 853 \$	56 514 \$

1. Les parts assujetties à des restrictions et les parts différées ont eu un effet dilutif au premier trimestre de 2017. Les débetures convertibles de toutes les séries, les parts assujetties à des restrictions et les parts différées ont eu un effet dilutif au premier trimestre de 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.

	31 mars 2017			31 décembre 2016		
	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	4 985 706 \$	339 240 \$	5 324 946 \$	4 991 825 \$	284 249 \$	5 276 074 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	60 384	60 559	120 943	65 199	92 305	157 504
Participations dans des coentreprises	219 398	(219 398)	—	213 565	(213 565)	—
Biens et matériel	3 887	—	3 887	3 351	—	3 351
Billets à recevoir	12 446	—	12 446	12 972	—	12 972
	5 281 821	180 401	5 462 222	5 286 912	162 989	5 449 901
Actifs courants :						
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	6 865	—	6 865	119 178	—	119 178
Dépôts sur immeubles de placement	366	—	366	369	—	369
Charges payées d'avance et autres actifs	11 397	239	11 636	11 728	292	12 020
Billets à recevoir	2 838	—	2 838	2 815	—	2 815
Débiteurs et autres débiteurs	15 669	578	16 247	13 173	559	13 732
Trésorerie détenue en fiducie	8 817	—	8 817	7 851	—	7 851
Trésorerie	77 487	10 565	88 052	50 729	8 312	59 041
	123 439	11 382	134 821	205 843	9 163	215 006
	5 405 260 \$	191 783 \$	5 597 043 \$	5 492 755 \$	172 152 \$	5 664 907 \$
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES						
Passifs non courants :						
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 525 873 \$	134 707 \$	1 660 580 \$	1 520 124 \$	117 804 \$	1 637 928 \$
Débiteures de premier rang non garanties	199 768	—	199 768	199 740	—	199 740
Débiteures convertibles	—	—	—	119 358	—	119 358
Autres passifs non courants	5 492	—	5 492	4 997	—	4 997
	1 731 133	134 707	1 865 840	1 844 219	117 804	1 962 023
Passifs courants :						
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	555 743	37 696	593 439	627 838	34 709	662 547
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	36 687	2 488	39 175	35 213	2 094	37 307
Créditeurs et autres passifs	75 121	16 892	92 013	88 439	17 545	105 984
Dette bancaire	358 067	—	358 067	269 680	—	269 680
	1 025 618	57 076	1 082 694	1 021 170	54 348	1 075 518
	2 756 751	191 783	2 948 534	2 865 389	172 152	3 037 541
Capitaux propres	2 648 509	—	2 648 509	2 627 366	—	2 627 366
	5 405 260 \$	191 783 \$	5 597 043 \$	5 492 755 \$	172 152 \$	5 664 907 \$

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

ACTIF

	31 mars 2017	31 décembre 2016	Variation
Actifs non courants :			
Immeubles de placement et immeubles de placement en cours d'aménagement	5 445 889 \$	5 433 578 \$	12 311 \$
Autres actifs non courants	16 333	16 323	10
Actifs courants :			
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	6 865	119 178	(112 313)
Autres actifs courants	31 087	28 936	2 151
Trésorerie et trésorerie détenue en fiducie	96 869	66 892	29 977
	5 597 043 \$	5 664 907 \$	(67 864) \$

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 2016	5 276 074 \$	157 504 \$	119 178 \$	5 552 756 \$
Entrées :				
Dépenses d'investissement	7 951	28 864	—	36 815
Commissions de location	3 646	262	—	3 908
Intérêts inscrits à l'actif	—	101	—	101
Cessions	(36 743)	—	(111 480)	(148 223)
Reclassement d'immeubles de placement en cours d'aménagement	68 180	(68 180)	—	—
Perte de change	(17 601)	(1 080)	—	(18 681)
Ajustements des loyers de façon linéaire	1 680	1	(18)	1 663
Entrées relatives aux mesures incitatives à la prise à bail, déduction faite de l'amortissement	5 021	1 651	(18)	6 654
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur	16 738	1 820	(797)	17 761
Solde au 31 mars 2017	5 324 946 \$	120 943 \$	6 865 \$	5 452 754 \$

Dépenses d'investissement

Les améliorations apportées aux bâtiments constituent des dépenses d'investissement qui augmentent la valeur à long terme des immeubles ou qui permettent d'accroître le potentiel de génération de produits des immeubles. Ces dépenses incluent les coûts liés à la modernisation et à l'amélioration des immeubles existants. Les dépenses d'entretien des immeubles sont des dépenses d'investissement visant à réparer ou à remplacer des composantes des immeubles existants, comme les toitures, les systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation et les parcs de stationnement.

Pour le premier trimestre de 2017, les améliorations apportées aux bâtiments non recouvrables comprennent principalement des rénovations extérieures et intérieures, y compris un montant de 1 176 \$ pour le renouvellement du mur-rideau du 360 Main Street ainsi qu'un montant de 2 295 \$ pour le réaménagement du 220 Portage Avenue.

	Trimestres clos les		Variation	Variation en %
	2017	31 mars 2016		
Dépenses liées aux nouveaux projets d'aménagement et aux projets d'aménagement et de réaménagement	28 864 \$	16 315 \$	12 549 \$	76,9 %
Frais liés aux améliorations apportées aux bâtiments :				
Recouvrables auprès des locataires	1 937	4 304	(2 367)	(55,0) %
Non recouvrables	5 065	1 141	3 924	343,9 %
Dépenses d'entretien des immeubles :				
Recouvrables auprès des locataires	774	1 178	(404)	(34,3) %
Non recouvrables	175	126	49	38,9 %
Total des dépenses d'investissement	36 815 \$	23 064 \$	13 751 \$	59,6 %

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 de la période comprennent un montant de 1 800 \$ pour un locataire important au Grande Prairie Power Centre, un immeuble de commerces de détail à Grande Prairie, en Alberta. Les mesures incitatives à la prise à bail liées aux aménagements et aux réaménagements au cours de la période comprennent un montant de 1 097 \$ pour un locataire important du Alex Building, un immeuble industriel dont la conversion en immeuble de bureaux est en cours, et un montant de 1 663 \$ pour un locataire du Millwright Building récemment aménagé à Minneapolis, au Minnesota.

	Trimestres clos les		Variation	Variation en %
	2017	31 mars 2016		
Frais de location liés aux immeubles de placement :				
Mesures incitatives à la prise à bail	7 668 \$	6 202 \$	1 466 \$	23,6 %
Commissions de location	3 086	4 244	(1 158)	(27,3) %
Frais de location liés à l'aménagement et au réaménagement d'immeubles de placement :				
Mesures incitatives à la prise à bail	3 601	2 395	1 206	50,4 %
Commissions de location	822	448	374	83,5 %
Total des frais de location	15 177 \$	13 289 \$	1 888 \$	14,2 %

Cessions

Au premier trimestre de 2017, Artis a vendu deux immeubles de bureaux, trois immeubles de commerces de détail et un immeuble industriel au Canada pour un prix de vente total de 151 132 \$. Le produit total de la vente, déduction faite des coûts d'un montant de 2 940 \$ et de la dette connexe d'un montant de 5 565 \$, s'est établi à 142 627 \$.

Nouveaux projets d'aménagement et de réaménagement achevés

Au premier trimestre de 2017, Artis a achevé l'aménagement de un immeuble de bureaux et de deux immeubles industriels, tel qu'il est expliqué dans la rubrique « Sommaire du portefeuille ».

Perte de change sur les immeubles de placement

Au premier trimestre de 2017, la perte de change sur les immeubles de placement s'est établie à 18 681 \$ 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 1,3427 au 31 décembre 2016 à 1,3310 au 31 mars 2017.

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

Au premier trimestre de 2017, la FPI a comptabilisé un profit lié à la juste valeur d'immeubles de placement de 17 761 \$, comparativement à une perte de 15 121 \$ au premier trimestre de 2016. Le profit lié à la juste valeur au premier trimestre de 2017 est essentiellement attribuable à la compression du taux de capitalisation dans les segments des immeubles industriels en Ontario et au Minnesota.

Artis détermine la juste valeur des immeubles de placement selon 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 8,75 %. Le tableau ci-après présente les taux de capitalisation moyens et les fourchettes de taux utilisés pour les immeubles du portefeuille, en partant du principe que tous les immeubles ont été évalués selon la méthode de la capitalisation globale; ces taux sont ventilés par catégorie d'actifs et par pays.

	31 mars 2017			31 décembre 2016		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Immeubles de bureaux :						
Canada	8,75 %	5,00 %	6,58 %	8,75 %	5,00 %	6,60 %
États-Unis	8,25 %	5,50 %	6,78 %	8,25 %	5,50 %	6,79 %
Total – Immeubles de bureaux	8,75 %	5,00 %	6,66 %	8,75 %	5,00 %	6,68 %
Commerces de détail :						
Canada	8,50 %	5,25 %	6,43 %	8,50 %	5,25 %	6,38 %
États-Unis	8,50 %	5,75 %	6,86 %	8,50 %	5,75 %	6,87 %
Total – Commerces de détail	8,50 %	5,25 %	6,46 %	8,50 %	5,25 %	6,41 %
Immeubles industriels :						
Canada	7,75 %	4,50 %	6,36 %	7,75 %	4,50 %	6,41 %
États-Unis	7,75 %	5,75 %	6,74 %	7,75 %	5,75 %	6,89 %
Total – Immeubles industriels	7,75 %	4,50 %	6,50 %	7,75 %	4,50 %	6,58 %
Total :						
Portefeuille au Canada	8,75 %	4,50 %	6,48 %	8,75 %	4,50 %	6,49 %
Portefeuille aux États-Unis	8,50 %	5,50 %	6,78 %	8,50 %	5,50 %	6,82 %
Total du portefeuille	8,75 %	4,50 %	6,58 %	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 15 284 \$ au 31 mars 2017, comparativement à 15 787 \$ au 31 décembre 2016.

Trésorerie

Au 31 mars 2017, les fonds en caisse de la FPI se chiffraient à 88 052 \$, contre 59 041 \$ au 31 décembre 2016. 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 de la FPI est détenue dans des comptes courants.

PASSIF

	31 mars 2017	31 décembre 2016	Variation
Passifs non courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 660 580 \$	1 637 928 \$	22 652 \$
Débentures de premier rang non garanties	199 768	199 740	28
Débentures convertibles	—	119 358	(119 358)
Autres passifs non courants	5 492	4 997	495
Passifs courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	593 439	662 547	(69 108)
Autres passifs courants	131 188	143 291	(12 103)
Dette bancaire	358 067	269 680	88 387
	2 948 534 \$	3 037 541 \$	(89 007) \$

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 débentures 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 40,2 % au 31 mars 2017, comparativement à 40,6 % au 31 décembre 2016.

	31 mars 2017	31 décembre 2016	Variation
Valeur comptable brute	5 600 712 \$	5 668 337 \$	(67 625) \$
Emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis	2 254 019	2 300 475	(46 456)
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	40,2 %	40,6 %	(0,4) %
Passif lié aux actions privilégiées	637 \$	599 \$	38 \$
Valeur comptable des débentures	199 768	319 098	(119 330)
Dette bancaire	358 067	269 680	88 387
Total de la dette à long terme et de la dette bancaire	2 812 491 \$	2 889 852 \$	(77 361) \$
Ratio du total de la dette à long terme et de la dette bancaire sur la valeur comptable brute	50,2 %	51,0 %	(0,8) %

Le ratio du total de la dette à long terme et de la dette bancaire sur le BAIIA d'Artis s'établissait à 8,5 au 31 mars 2017, comparativement à 8,4 au 31 décembre 2016.

	31 mars 2017	31 décembre 2016	Variation
Total de la dette à long terme et de la dette bancaire	2 812 491 \$	2 889 852 \$	(77 361) \$
BAIIA ¹	332 372	345 376	(13 004)
Ratio du total de la dette à long terme et de la dette bancaire sur le BAIIA	8,5	8,4	0,1

1. Le BAIIA, tel qu'il est présenté à la rubrique « 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 1,7 fois au 31 mars 2017, comparativement à 2,1 fois au 31 décembre 2016.

	31 mars 2017	31 décembre 2016	Variation
Actifs non grevés	926 712 \$	998 770 \$	(72 058) \$
Débitures de premier rang non garanties	199 768	199 740	28
Facilités de crédit non garanties	358 067	269 680	88 387
Total de la dette non garantie	557 835 \$	469 420 \$	88 415 \$
Ratio des actifs non grevés sur la dette non garantie	1,7	2,1	(0,4)

Emprunts hypothécaires et autres emprunts

Financement hypothécaire

Artis finance ses acquisitions et ses projets d'aménagement 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 premier trimestre de 2017, des remboursements sur le capital de 15 748 \$ ont été effectués, comparativement à 15 364 \$ au premier trimestre de 2016.

Au premier trimestre de 2017, Artis a remboursé trois emprunts hypothécaires qui venaient à échéance pour un montant total de 37 909 \$. Au premier trimestre de 2017, Artis a prélevé un montant de 20 794 \$ sur ses emprunts au titre des projets d'aménagement, déduction faite des coûts de financement.

La durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance de tous les emprunts hypothécaires et autres emprunts était de 3,6 ans au 31 mars 2017, soit une baisse par rapport à 3,8 ans au 31 décembre 2016.

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 31 mars 2017, la FPI avait une dette hypothécaire à taux variable non couverte de 496 856 \$, contre 550 545 \$ au 31 décembre 2016. Cette diminution est principalement attribuable au remboursement d'un emprunt hypothécaire venant à échéance de 17 000 \$, à la couverture d'un emprunt hypothécaire qui était auparavant à taux variable d'un montant de 51 421 \$ au moyen d'un swap de taux d'intérêt, au remboursement d'emprunts hypothécaires de 2 945 \$ et à l'incidence des taux de change de 3 369 \$, facteurs partiellement contrebalancés par des prélèvements sur des emprunts à la construction de 21 046 \$. La dette hypothécaire à taux variable non couverte représentait 17,6 % du total de la dette, y compris la dette bancaire, au 31 mars 2017, comparativement à 19,0 % au 31 décembre 2016.

Débitures de premier rang non garanties

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

	31 mars 2017			31 décembre 2016			
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 %	199 768 \$	200 000 \$	199 740 \$	200 000 \$

Déventures convertibles

Il n'y avait aucune débenture convertible d'Artis en circulation au 31 mars 2017. Le 28 février 2017, la FPI a exercé son option de remboursement par anticipation et a remboursé la valeur nominale des débentures convertibles de série G en circulation, d'un montant de 87 975 \$ US.

	31 mars 2017			31 décembre 2016			
	Émission	Échéance	Taux d'intérêt	Valeur comptable	Valeur nominale	Valeur comptable	Valeur nominale
Série G	21 avril 2011	30 juin 2018	5,75 %	— \$	— \$	119 358 \$	118 158 \$

Autres passifs courants

Les autres passifs courants comprennent les créiteurs et autres passifs ainsi que les dépôts de garantie et les loyers payés d'avance. Les créiteurs et autres passifs comprennent les distributions à payer aux porteurs de parts, d'un montant de 14 215 \$, qui ont été payées après la fin de la période.

Dette bancaire

La FPI détient des facilités de crédit à terme renouvelables non garanties totalisant 500 000 \$. La FPI peut prélever des montants sur les facilités de crédit en dollars canadiens ou américains. La première tranche de 300 000 \$ des facilités de crédit viendra à échéance le 15 décembre 2018. La deuxième tranche des facilités de crédit viendra à échéance le 29 avril 2021. 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 %. Au 31 mars 2017, un montant de 358 067 \$ avait été prélevé sur les facilités (269 680 \$ au 31 décembre 2016).

CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres ont augmenté globalement de 21 143 \$ entre le 31 décembre 2016 et le 31 mars 2017. Cette augmentation découle principalement du bénéfice net de 77 016 \$ et de l'émission de nouvelles parts d'un montant de 3 029 \$. Cette augmentation a été partiellement contrebalancée par des distributions de 48 766 \$ versées aux porteurs de parts et par une perte de change latente de 10 090 \$ incluse dans les autres éléments (de perte globale) de bénéfice 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.

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

	Trimestre clos le 31 mars 2017	Exercice clos le 31 décembre 2016	Exercice clos le 31 décembre 2015
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	45 351 \$	251 820 \$	220 601 \$
Bénéfice net (perte nette)	77 016	115 935	(175 699)
Distributions déclarées	45 286	175 450	167 144
Excédent des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation par rapport aux distributions déclarées	65	76 370	53 457
Excédent (insuffisance) du bénéfice net (de la perte nette) par rapport aux distributions déclarées	31 730	(59 515)	(342 843)

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 19 derniers trimestres.

SOURCES DE FINANCEMENT

Au 31 mars 2017, Artis disposait de fonds en caisse de 88 052 \$. 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 31 mars 2017, la FPI avait prélevé un montant de 358 067 \$ sur ces facilités.

Au 31 mars 2017, la FPI disposait de 56 propriétés qui n'étaient pas grevées de charges et de 6 parcelles de terrain destinées à l'aménagement qui n'étaient pas grevées de charges, et qui représentaient une juste valeur de 926 712 \$.

Artis n'était ni en défaut ni en retard en ce qui a trait aux paiements exigibles en vertu de ses obligations, y compris les distributions liées aux porteurs de parts, les paiements d'intérêts ou de capital sur les emprunts ou les clauses restrictives visant les emprunts au 31 mars 2017.

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	358 067 \$	358 067 \$	— \$	— \$	— \$
Créditeurs et autres passifs	92 013	92 013	—	—	—
Débentures de premier rang non garanties ¹	200 000	—	200 000	—	—
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	2 257 849	595 092	501 004	670 287	491 466
Total des obligations contractuelles	2 907 929 \$	1 045 172 \$	701 004 \$	670 287 \$	491 466 \$

1. Il est présumé que les débentures en circulation ne sont pas 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
2017	485 576 \$	24,6 %	40 678 \$	526 254 \$	3,93 %
2018	218 255	11,1 %	44 941	263 196	3,48 %
2019	248 294	12,6 %	43 412	291 706	3,70 %
2020	165 652	8,4 %	36 587	202 239	3,64 %
2021	440 205	22,3 %	26 012	466 217	3,35 %
2022 et par la suite	415 602	21,0 %	92 635	508 237	3,91 %
Total	1 973 584 \$	100,0 %	284 265 \$	2 257 849 \$	3,69 %

SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES

(en milliers, sauf les montants par part)	T1 2017	T4 2016	T3 2016	T2 2016	T1 2016	T4 2015	T3 2015	T2 2015
Produits	139 538 \$	146 378 \$	148 925 \$	138 159 \$	139 053 \$	142 873 \$	140 254 \$	134 629 \$
Charges :								
Charges d'exploitation liées aux immeubles	33 644	38 291	34 298	30 098	30 437	35 158	32 160	28 336
Impôts fonciers	22 492	22 141	22 772	22 444	23 320	22 382	21 667	20 633
	56 136	60 432	57 070	52 542	53 757	57 540	53 827	48 969
Bénéfice d'exploitation net	83 402	85 946	91 855	85 617	85 296	85 333	86 427	85 660
Autres produits (charges) :								
Charges générales	(3 782)	(3 234)	(2 929)	(3 521)	(3 638)	(3 089)	(2 728)	(2 831)
Charges d'intérêts	(26 383)	(27 563)	(28 521)	(28 260)	(28 373)	(28 684)	(28 365)	(28 148)
Produits d'intérêts	280	287	298	332	298	288	335	335
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	17 761	(92 854)	20 201	(21 640)	(15 121)	(252 058)	(64 343)	(5 252)
Profit (perte) de change	4 867	(4 695)	206	(4 010)	6 154	410	(9 913)	3 637
Coûts de transaction	—	(9)	(195)	(862)	(39)	(521)	(1 248)	68
Profit (perte) sur instruments financiers	479	12 513	(4 039)	2 921	(5 803)	2 426	(3 612)	3 271
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	76 624	(29 609)	76 876	30 577	38 774	(195 895)	(23 447)	56 740
Économie (charge) d'impôt sur le résultat	392	(683)	—	—	—	—	—	—
Bénéfice net (perte nette)	77 016	(30 292)	76 876	30 577	38 774	(195 895)	(23 447)	56 740
Autres éléments du résultat global :								
(Perte) profit de change latent(e)	(10 090)	25 936	9 877	4 066	(60 524)	27 422	65 039	(14 853)
(Perte) profit latent(e) lié(e) aux réévaluations du montant net de l'obligation au titre des régimes de retraite	(46)	(4)	(4)	(35)	9	1	—	43
	(10 136)	25 932	9 873	4 031	(60 515)	27 423	65 039	(14 810)
Total du bénéfice global (de la perte globale)	66 880 \$	(4 360) \$	86 749 \$	34 608 \$	(21 741) \$	(168 472) \$	41 592 \$	41 930 \$
Bénéfice net (perte nette) par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires :								
De base	0,48 \$	(0,23) \$	0,48 \$	0,18 \$	0,25 \$	(1,45) \$	(0,20) \$	0,38 \$
Dilué(e)	0,48	(0,23)	0,48	0,18	0,24	(1,45)	(0,20)	0,37
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	40,2 %	40,6 %	40,4 %	40,9 %	41,3 %	41,2 %	40,2 %	39,9 %

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), des flux de trésorerie liés aux opérations et des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés

(en milliers, sauf les montants par part)	T1 2017	T4 2016 ¹	T3 2016 ¹	T2 2016 ¹	T1 2016 ¹	T4 2015 ²	T3 2015 ²	T2 2015 ²
Bénéfice net (perte nette)	77 016 \$	(30 292) \$	76 876 \$	30 577 \$	38 774 \$	(195 895) \$	(23 447) \$	56 740 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
(Profit) perte lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(17 761)	92 854	(20 201)	21 640	15 121	252 058	64 343	5 252
Amortissement des mesures incitatives à la prise à bail	4 615	4 873	4 456	4 349	4 074	3 694	3 693	3 465
Coûts de transaction liés aux acquisitions	—	9	195	862	39	521	1 248	(68)
(Profit) perte de change	(4 867)	4 695	(206)	4 010	(6 154)	(410)	9 913	(3 637)
(Profit) perte sur instruments financiers	(479)	(12 513)	4 039	(2 921)	5 803	(2 426)	3 612	(3 271)
Composante réévaluation de la rémunération fondée sur des parts	118	(3)	(294)	148	13	(44)	(206)	(180)
Distributions sur actions privilégiées traitées en tant que charges d'intérêts	46	20	28	27	28	29	28	50
Hausse des frais de location	795	1 406	806	623	547	579	442	544
Distributions sur parts privilégiées	(4 630)	(4 641)	(4 611)	(4 584)	(4 596)	(4 682)	(4 638)	(4 547)
Flux de trésorerie liés aux opérations	54 853 \$	56 408 \$	61 088 \$	54 731 \$	53 649 \$	53 424 \$	54 988 \$	54 348 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Amortissement des dépenses d'investissement recouvrables	(2 290)	(3 846)	(2 331)	(2 116)	(2 041)	—	—	—
Réserve au titre des frais d'entretien des immeubles non recouvrables	(650)	(650)	(650)	(650)	(650)	(1 432)	(1 406)	(1 350)
Réserve au titre des frais de location	(9 500)	(9 500)	(9 500)	(9 500)	(9 500)	(5 727)	(5 623)	(5 399)
Ajustements des loyers de façon linéaire	(1 663)	(1 743)	(1 979)	(1 276)	(1 196)	(1 227)	(1 231)	(93)
Rémunération fondée sur des parts	—	—	—	—	—	618	302	298
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	40 750 \$	40 669 \$	46 628 \$	41 189 \$	40 262 \$	45 656 \$	47 030 \$	47 804 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part :								
De base	0,36 \$	0,38 \$	0,41 \$	0,39 \$	0,39 \$	0,39 \$	0,40 \$	0,40 \$
Dilués	0,36	0,37	0,41	0,38	0,38	0,38	0,39	0,39
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part :								
De base	0,27 \$	0,27 \$	0,31 \$	0,29 \$	0,29 \$	0,33 \$	0,34 \$	0,35 \$
Dilués	0,27	0,27	0,31	0,29	0,29	0,33	0,34	0,34
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :								
De base	150 545	149 937	149 227	141 191	139 215	138 566	137 919	137 275
Dilué ³	150 947	154 921	154 326	151 787	149 818	149 089	148 455	147 799

1. Les soldes de 2016 ont été révisés afin de refléter l'incidence des nouvelles directives liées aux flux de trésorerie liés aux opérations et aux flux de trésorerie liés aux opérations ajustés, telles qu'elles ont été publiées par la REALpac en février 2017.
2. Les soldes de 2015 n'ont pas été révisés afin de refléter l'incidence des nouvelles directives liées aux flux de trésorerie liés aux opérations et aux flux de trésorerie liés aux opérations ajustés, telles qu'elles ont été publiées par la REALpac en février 2017.
3. 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.

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

TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

	Trimestres clos les 31 mars	
	2017	2016
Frais de gestion des immeubles	82 \$	82 \$
Commissions de location inscrites à l'actif	7	9
Frais de gestion de projets inscrits à l'actif	24	37
Frais liés aux améliorations apportées aux bâtiments inscrits à l'actif	4 318	3 676
Projets d'aménagement inscrits à l'actif	2 506	471
Mesures incitatives à la prise à bail inscrites à l'actif	1 767	318
Mobilier et agencements de bureau inscrits à l'actif	—	79
Frais de consultation liés à l'évaluation des impôts fonciers	31	490
Produits locatifs	(89)	(72)

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 projets pour trois propriétés qui lui appartiennent. Le montant à payer au 31 mars 2017 était de 30 \$ (28 \$ au 31 décembre 2016).

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. Le montant à payer au 31 mars 2017 était de 6 194 \$ (8 680 \$ au 31 décembre 2016).

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 31 mars 2017 était de néant (néant au 31 décembre 2016).

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 31 mars 2017 était de néant (68 \$ au 31 décembre 2016).

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 8 mai 2017, le solde des parts en circulation était de 150 578 389, et 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.

Au 8 mai 2017, 346 482 parts assujetties à des restrictions étaient en circulation. Les droits n'ont été acquis sur aucune de ces parts.

Au 8 mai 2017, 59 160 parts différées étaient en circulation. Les droits ont été acquis sur la totalité de ces parts différées, dont 3 945 parts sont rachetables.

PERSPECTIVES

Selon le rapport sur les perspectives mondiales de la Banque Scotia daté du 6 avril 2017, le PIB de la Saskatchewan et de l'Alberta, qui a subi une contraction en 2016, devrait s'accroître de 1,7 % et de 2,4 %, respectivement, en 2017, tandis qu'une croissance continue du PIB et une baisse du taux de chômage sont prévues pour 2018. Cette croissance prévue reflète la production accrue de pétrole et la hausse graduelle des investissements dans le secteur de l'énergie, particulièrement en ce qui a trait aux projets conventionnels. En conséquence, nous faisons toujours preuve d'un optimisme prudent et sommes d'avis que cette légère hausse récente des activités de location laisse suggérer le retour de perspectives plus positives pour le marché albertain. Entre-temps, nous continuons de surveiller attentivement les marchés de l'Alberta et de la Saskatchewan, et nous travaillons assidûment afin de maximiser les taux d'occupation et de location. Selon la Banque Scotia, le PIB réel s'accroîtra de 2,3 % en 2017 au Canada. Le PIB de la Colombie-Britannique, du Manitoba et de l'Ontario devrait s'accroître de 2,4 %, de 2,3 % et de 2,5 %, respectivement, en 2017, soit des taux conformes ou supérieurs aux prévisions nationales de 2017.

Selon le rapport sur les perspectives mondiales de la Banque Scotia susmentionné, le PIB réel aux États-Unis s'accroîtra de 2,3 % en 2017. Selon les données du Département du travail des États-Unis, le taux de chômage a reculé aux États-Unis en mars, passant de 5,0 % à 4,5 % d'un exercice à l'autre à l'échelle nationale. Les taux de chômage les plus récents disponibles sur nos marchés cibles aux États-Unis sont généralement presque équivalents ou inférieurs à la moyenne nationale. Nous continuons à 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 2017 et par la suite. 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. 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. Ainsi, à la fin de 2016, le conseil des fiduciaires a fait 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.

DBRS Limited a maintenu notre cote de qualité supérieure, soit BBB (faible) avec perspectives stables. En outre, DBRS Limited a attribué une notation de Pfd3 (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 en 2017. Nous prévoyons également que les taux d'intérêt demeureront faibles à court et à moyen terme, qu'ils augmenteront à long terme, mais lentement et de façon méthodique, et que les augmentations seront bien communiquées par les banques centrales.

Depuis le début de l'exercice, en tenant compte de toutes les cessions réalisées au cours du trimestre et après le trimestre, nous avons vendu un immeuble industriel, deux immeubles de commerces de détail et deux immeubles de bureaux en Alberta ainsi que deux immeubles de commerces de détail en Colombie-Britannique. Ces sept immeubles ont été vendus pour un prix total de 158 157 \$ et représentaient au total une superficie locative brute d'environ 740 000 pi² (participation d'Artis). Le produit de ces cessions a servi à diminuer la dette, notamment en remboursant trois emprunts hypothécaires qui venaient à échéance d'un montant total de 37 909 \$ et en procédant au remboursement anticipé des débentures convertibles de série G à 5,75 % en circulation, dont la valeur nominale se chiffrait à 87 975 \$ US.

Nous avons également identifié plusieurs actifs qui ne cadrent plus avec notre stratégie à long terme et qui ont été mis en vente, ou qui le seront en 2017. Ces ventes nous donneront l'occasion de réinvestir du capital supplémentaire et nous permettront de rehausser la qualité de notre portefeuille en faisant l'acquisition de biens immobiliers de nouvelle génération et d'obtenir des fonds afin d'améliorer davantage les paramètres de la dette. Dans le cadre de cet examen, nous avons identifié sept immeubles industriels au Minnesota qui, après la fin du premier trimestre, ont été mis en vente. Nous prévoyons utiliser le produit de ces ventes pour acquérir des biens immobiliers de nouvelle génération. Nous tenterons également de vendre nos sept actifs liés au commerce de détail au Minnesota en 2017, car les immeubles de commerces de détail aux États-Unis ne font plus partie de notre stratégie à long terme. En outre, le Humana Building dans la région du Grand Phoenix, en Arizona, et l'immeuble Horizon Heights à Calgary, en Alberta, seront mis en vente en 2017.

Parallèlement à l'identification et à l'examen des immeubles visés par une cession susmentionnés, nous avons également identifié deux immeubles qui seront utilisés à d'autres fins. Sunridge Point, un immeuble de commerces de détail pour un seul locataire situé à Calgary, en Alberta, qui est actuellement inoccupé, sera utilisé pour accueillir une épicerie, alors que Sierra Place, un immeuble de bureaux à Calgary, en Alberta, sera transformé en complexe urbain axé sur le transport en commun de 100 appartements.

En général, nous prévoyons que les bases économiques du marché immobilier au Canada et aux États-Unis demeureront stables d'ici la fin de 2017 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 nouveaux projets d'aménagement.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

Au 31 mars 2017, Artis disposait de fonds en caisse de 88 052 \$ et d'un montant de 141 933 \$ disponible sur ses facilités de crédit à terme renouvelables. Les transactions réalisées après le 31 mars 2017 sont les suivantes :

- La FPI a cédé le Edson Shoppers, un immeuble de commerces de détail situé à Edson, en Alberta. Cet immeuble a été vendu pour un montant de 7 025 \$.
- La FPI a remboursé cinq emprunts hypothécaires venant à échéance d'un montant total de 66 457 \$.
- La FPI a prélevé un montant net de 42 500 \$ sur ses facilités de crédit à terme renouvelables.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie mensuelle de 0,09 \$ par part pour le mois d'avril 2017.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie trimestrielle de 0,3125 \$ par part privilégiée de série G pour le trimestre se clôturant le 30 avril 2017.

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 débetures 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 31 mars 2017, une proportion de 54,0 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI portait intérêt à des taux fixes, et 24,0 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI portaient intérêt à des taux variables et faisaient l'objet de swaps de taux d'intérêt. Au 31 mars 2017, la FPI était partie à une dette à taux variable, y compris une dette bancaire, de 1 397 454 \$ (1 309 535 \$ au 31 décembre 2016). Au 31 mars 2017, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 542 531 \$ de la dette à taux variable (489 310 \$ au 31 décembre 2016). 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 31 mars 2017, la FPI avait un ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute de 40,2 %, comparativement à 40,6 % au 31 décembre 2016. Le ratio du total de la dette à long terme et de la dette bancaire sur la valeur comptable brute de la FPI s'établissait à 50,2 %, comparativement à 51,0 % au 31 décembre 2016. Une tranche d'environ 24,6 % des emprunts hypothécaires d'Artis vient à échéance en 2017, et une tranche de 11,1 %, en 2018. La direction négocie actuellement avec divers prêteurs aux fins du renouvellement ou du refinancement des emprunts hypothécaires arrivant à échéance 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'actifs 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 2 027 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration est de 4,1 ans. La FPI tire approximativement 56,5 % de ses produits bruts des organismes nationaux ou gouvernementaux. Comme il est indiqué ci-dessous, le plus important locataire, selon les produits bruts, est Bell MTS, qui est un des plus importants fournisseurs de services téléphoniques, de services Internet, de services de transmission de données et de télévision au Canada. Le deuxième plus important locataire, selon les produits bruts, est WorleyParsons Canada. WorleyParsons réalise des projets, fournit de l'expertise en ingénierie, en approvisionnement et en construction et offre un vaste éventail de services-conseils.

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
Bell MTS	2,1 %	322	1,3 %	5,9
WorleyParsons Canada	1,7 %	211	0,9 %	4,4
Graham Group Ltd.	1,6 %	243	1,0 %	17,3
AT&T	1,4 %	257	1,0 %	8,3
Bell Canada	1,2 %	115	0,5 %	12,3
Stantec Consulting Ltd.	1,2 %	133	0,5 %	6,4
TransAlta Corp	1,0 %	336	1,4 %	6,2
TDS Telecommunications Corporation	1,0 %	195	0,8 %	7,8
Schneider Electric Software Canada Inc.	1,0 %	98	0,4 %	6,4
Bellatrix Exploration Ltd.	1,0 %	94	0,4 %	6,8
Shoppers Drug Mart	1,0 %	153	0,6 %	8,0
TD Canada Trust	1,0 %	128	0,5 %	3,3
Canada Institute for Health Info.	0,9 %	92	0,4 %	8,4
IHS Global Canada Limited	0,9 %	78	0,3 %	0,8
CB Richard Ellis, Inc.	0,8 %	108	0,4 %	9,8
Home Depot	0,8 %	122	0,5 %	4,4
Fairview Health Services	0,8 %	179	0,7 %	6,4
3M Canada Company	0,8 %	319	1,3 %	3,0
Cara Operations Limited	0,7 %	100	0,4 %	11,8
Birchcliff Energy	0,7 %	59	0,2 %	0,7
Total	21,6 %	3 342	13,5 %	7,1

1. Excluant les immeubles détenus en vue d'un réaménagement, les nouveaux projets d'aménagement achevés et les nouveaux projets d'aménagement en cours.
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	3,3 %	494	2,0 %	7,3
Gouvernement provincial	2,2 %	340	1,4 %	3,2
Organismes municipaux	0,5 %	106	0,4 %	13,3
Total	6,0 %	940	3,8 %	6,5

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

4,1

1. Excluant les immeubles détenus en vue d'un réaménagement, les nouveaux projets d'aménagement achevés et les nouveaux projets d'aménagement en cours.
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'expiration 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 expiration à court terme.

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

Expiration	Canada					Immeubles de bureaux de Calgary	États-Unis					Total
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Sask.	Ont.		Arizona	Minnesota	Wisconsin	Autres		
2017	2,0 %	0,3 %	2,0 %	1,3 %	2,4 %	1,1 %	0,9 %	3,6 %	0,6 %	0,1 %	13,2 %	
2018	1,7 %	0,4 %	2,7 %	0,7 %	1,2 %	0,8 %	0,1 %	2,2 %	0,8 %	0,6 %	10,4 %	
2019	1,6 %	0,8 %	1,2 %	0,3 %	1,8 %	0,7 %	0,5 %	3,0 %	0,7 %	0,6 %	10,5 %	
2020	1,6 %	0,2 %	1,8 %	0,2 %	3,0 %	0,3 %	0,8 %	3,2 %	0,8 %	0,1 %	11,7 %	
2021	2,7 %	0,2 %	2,0 %	0,4 %	1,5 %	1,7 %	0,7 %	4,3 %	0,6 %	0,1 %	12,5 %	
2022	0,9 %	0,1 %	0,3 %	0,5 %	0,5 %	0,5 %	0,2 %	1,6 %	0,2 %	0,1 %	4,4 %	
2023 et par la suite	5,2 %	0,9 %	3,7 %	2,3 %	3,8 %	2,2 %	1,4 %	4,6 %	2,2 %	1,1 %	25,2 %	
Baux au mois	0,3 %	0,1 %	0,1 %	— %	0,1 %	0,1 %	— %	— %	— %	0,1 %	0,7 %	
Locaux libres	2,2 %	0,4 %	0,8 %	0,1 %	1,0 %	1,6 %	0,4 %	2,7 %	0,8 %	0,2 %	8,6 %	
Travaux d'aménagement/ de réaménagement	0,6 %	— %	0,7 %	— %	0,5 %	0,2 %	0,5 %	0,5 %	— %	— %	2,8 %	
Total	18,8 %	3,4 %	15,3 %	5,8 %	15,8 %	9,2 %	5,5 %	25,7 %	6,7 %	3,0 %	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 de bureaux de Madison, les immeubles industriels de la région des villes jumelles, les immeubles de bureaux de la région des villes jumelles et les immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix.

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 le trimestre clos le 31 mars 2017 et l'exercice clos le 31 décembre 2016. Toutefois, rien ne garantit que la FPI continuera d'être en mesure de respecter l'exception relative aux FPI dans 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 sous forme 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 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 2016.

CHANGEMENTS DE NORMES COMPTABLES

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 conclus 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 ne s'attend pas à ce que l'adoption de cette nouvelle norme ait une incidence significative sur ses états financiers consolidés.

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 ne s'attend pas à ce que l'adoption de cette nouvelle norme ait une incidence significative sur ses états financiers consolidés.

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. Les modifications n'ont pas une incidence significative sur le modèle de comptabilisation que le bailleur utilise. 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 31 mars 2017, 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 31 mars 2017, une évaluation de l'efficacité des contrôles et procédures de communication de l'information de la FPI a été effectuée sous la supervision et avec la participation de la direction, notamment le chef de la direction et le chef des finances (comme l'exige le Règlement 52-109). À la lumière des résultats de cette évaluation, le chef de la direction et le chef des finances ont conclu que la conception des contrôles et procédures de communication de l'information de la FPI étaient efficaces pour le trimestre clos le 31 mars 2017.