



Rapport de gestion

Troisième trimestre de 2017

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 et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 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 6 novembre 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 – Troisième 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 liés à 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 nouvelles directives de la REALpac, publiées en février 2017. Le premier trimestre de 2017 était le premier trimestre pour lequel la FPI présentait 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. Les montants présentés sur une base proportionnelle comprennent 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.

Valeur liquidative par part

Artis calcule la valeur liquidative par part en fonction de ses capitaux propres, ajustés pour tenir compte de la valeur nominale, en dollars canadiens, de ses parts privilégiées, divisés par le nombre total de ses parts ayant un effet dilutif en circulation. La direction estime que cette donnée constitue une mesure pertinente des capitaux propres résiduels de la FPI qui sont disponibles à des fins de distribution à ses porteurs de parts ordinaires. Veuillez vous reporter à la rubrique « Capitaux propres » du présent rapport de gestion pour obtenir une analyse et des calculs plus détaillés en ce qui a trait à cette mesure.

TABLE DES MATIÈRES

APERÇU	5
Principal objectif	5
Renouvellement du conseil et gouvernance d'entreprise	6
Survol du troisième trimestre	6
Sommaire du portefeuille	8
FAITS SAILLANTS DU TROISIÈME TRIMESTRE DE 2017	14
Activité du portefeuille	14
Activités de financement	15
Distributions	15
PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES	16
ANALYSE DES RÉSULTATS D'EXPLOITATION	17
Produits et bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	19
Analyse du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	20
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles par catégorie d'actifs	22
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles par région	24
Taux d'occupation du portefeuille	25
Activités de location du portefeuille et délais d'expiration des contrats de location	25
Charges générales	33
Charges d'intérêts	34
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	35
(Perte) profit de change	35
Profit (perte) sur instruments financiers	36
Impôt sur le résultat	36
Autres éléments (de perte globale) de bénéfice global	36
Flux de trésorerie liés aux opérations et flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	36
ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE	39
Actif	40
Passif	44
Capitaux propres	46
SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT	47
Distributions	47
Sources de financement	48
Obligations contractuelles	48
SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES	49
TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES	51
DONNÉES SUR LES PARTS EN CIRCULATION	51
PERSPECTIVES	51
Événements postérieurs à la date du bilan	52
RISQUES ET INCERTITUDES	53
Propriété des immeubles	53
Taux d'intérêt et financement par emprunt	53
Risque de crédit et répartition des locataires	54
Risque associé au renouvellement des contrats de location	55
Risque fiscal	55
Risque de change	56
Autres risques	56
ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES	56
CHANGEMENTS DE NORMES COMPTABLES	56
CONTRÔLES ET PROCÉDURES	57
Contrôle interne à l'égard de l'information financière	57
Contrôles et procédures de communication de l'information	57

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 6 novembre 2017, il y avait 150 593 232 parts, 13 650 000 parts privilégiées, 368 397 parts assujetties à des restrictions et 80 602 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.

RENOUVELLEMENT DU CONSEIL ET GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Lors de l'assemblée du conseil des fiduciaires le 6 novembre 2017, les fiduciaires ont abordé la vision et la direction stratégique à long terme d'Artis ainsi que l'important rôle de supervision que joue le conseil. Les fiduciaires ont discuté de la composition et des compétences que possèdent les actuels membres du conseil des fiduciaires et du temps passé par les actuels fiduciaires au sein du conseil. Les fiduciaires ont convenu d'établir un plan de renouvellement du conseil dont les principaux objectifs sont les suivants :

- la promotion de la diversité des genres au sein du conseil des fiduciaires;
- le remplacement graduel des fiduciaires qui siègent au conseil depuis longtemps par des candidats qualifiés qui feront profiter le conseil des fiduciaires de leurs compétences.

Outre les objectifs susmentionnés, les fiduciaires envisageront la mise en place de modifications additionnelles à la gouvernance d'entreprise et à la rémunération en vue de les arrimer aux meilleures pratiques du secteur lors de la prochaine assemblée générale annuelle.

Artis a confié à Kingsdale Advisors le mandat de collaborer à cette initiative.

SURVOL DU TROISIÈME TRIMESTRE

Résumé des cessions conclues au troisième trimestre

Au cours du troisième trimestre de 2017, nous avons conclu la vente de six actifs, y compris un immeuble de commerces de détail, deux immeubles industriels et trois immeubles de bureaux situés à Calgary. Ces actifs qui totalisent une superficie locative brute d'approximativement 550 000 pi² ont été vendus pour un prix global de 150 900 \$. Après la fin du trimestre, nous avons vendu un immeuble de bureaux situé à Nanaimo, en Colombie-Britannique, pour un montant de 7 950 \$, et avons conclu des ententes inconditionnelles visant la vente d'un immeuble de bureaux à Red Deer, en Alberta, pour un montant de 33 000 \$, ainsi que de sept immeubles industriels dans la région des villes jumelles, au Minnesota, pour un montant de 70 600 \$ US. Le profit net calculé conformément aux IFRS à l'égard de ces transactions en dollars d'origine sera de 5 398 \$.

Stratégie d'investissement et de diversification en Alberta

Conformément à notre objectif visant à diversifier davantage notre portefeuille et à réduire la pondération de notre bénéfice d'exploitation net lié à l'immobilier en Alberta, cinq des immeubles vendus au cours du troisième trimestre de 2017 étaient situés en Alberta (quatre à Calgary et un à Edmonton). Entre le troisième trimestre de 2014 et le troisième trimestre de 2017, la pondération de notre bénéfice d'exploitation net lié à l'immobilier en Alberta est passée de 38,6 % à 25,0 %, et la pondération de notre bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles de bureaux à Calgary est passée de 19,3 % à 10,7 %. Au cours de cette période, nous avons vendu 24 actifs en Alberta, soit six immeubles de bureaux, sept immeubles de commerces de détail et 11 immeubles industriels. Des 24 immeubles vendus, 10 étaient situés à Calgary. Ces actifs en Alberta, d'une superficie locative brute totalisant approximativement 2,5 millions de pi², ont été vendus à un prix total de 500 439 \$ et selon un taux de capitalisation moyen pondéré stable de 6,00 %. Le profit net calculé conformément aux IFRS à l'égard de ces immeubles s'est chiffré à 8 818 \$. Après déduction du bénéfice d'exploitation net relatif aux immeubles vendus au cours du troisième trimestre de 2017, la pondération de notre bénéfice d'exploitation net ajusté lié à l'immobilier en Alberta devrait se chiffrer à 23,0 % et la pondération de notre bénéfice d'exploitation net ajusté lié aux immeubles de bureaux de Calgary est estimée à 8,5 %. Nous continuerons d'exécuter cette stratégie de façon patiente et disciplinée et entendons utiliser les fonds générés par les ventes d'actifs aux fins de la réduction de la dette, de l'amélioration de notre bilan, ainsi que de l'acquisition et de l'aménagement de biens immobiliers de catégorie A situés dans nos autres marchés cibles.

Stratégie relative au portefeuille d'immeubles de commerces de détail

Grâce à l'analyse et à l'examen stratégiques continus de nos actifs, des principes économiques fondamentaux de nos marchés cibles et des tendances générales pertinentes du marché, nous avons vendu un grand nombre d'immeubles de commerces de détail dans des marchés secondaires au cours des trois dernières années. Ces immeubles, qui ont été vendus à des taux de capitalisation intéressants, étaient situés dans des villes comme Moose Jaw, Edson, Grande Prairie, Medicine Hat, Lethbridge, Cranbrook et Kelowna. Même si l'immobilier continue de faire partie de la stratégie de diversification de notre portefeuille, nous continuerons de saisir des occasions de céder des actifs de commerces de détail secondaires. Nos principaux immeubles de commerces de détail sont ceux axés sur les besoins quotidiens des consommateurs, y compris en matière de nourriture et de boisson et de fournisseurs de services personnels. À cet effet, notre objectif consiste à réduire la pondération de notre bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles de commerces de détail au fil du temps, pour la faire passer de 20 %, telle que présentée au troisième trimestre de 2017, à approximativement 15 %.

Mise à jour relative aux immeubles qui devaient être mis en vente

Au cours du premier trimestre de 2017, nous avons identifié de nombreux actifs qui ne cadrent plus avec notre stratégie à long terme, notamment sept immeubles industriels dans la région des villes jumelles, au Minnesota. Ces actifs du portefeuille d'immeubles industriels font l'objet d'un grand intérêt et, comme il est mentionné dans le résumé des cessions conclues au troisième trimestre ci-dessus, nous avons conclu un accord de vente inconditionnel, la transaction devant se conclure en 2017. Les fonds provenant de cette vente seront réinvestis dans des biens immobiliers de nouvelle génération dans nos marchés cibles.

Également au premier trimestre de 2017, nous avons annoncé notre intention de céder nos immeubles de commerces de détail au Minnesota ainsi que le Humana Building dans la région du Grand Phoenix, en Arizona. Ces immeubles ont été mis en vente et nous prévoyons que la vente se conclura en 2017 ou en 2018.

Mise à jour financière

Au cours du trimestre, nous avons effectué des prélèvements d'un total de 300 000 \$ sur les deux nouvelles facilités de crédit non renouvelables de la FPI. Ces facilités non garanties confèrent une souplesse accrue à la structure du capital de la FPI, à un faible taux d'intérêt.

Le produit des cessions et des facilités de crédit non renouvelables a servi au remboursement d'emprunts hypothécaires arrivant à échéance et au remboursement de nos facilités de crédit renouvelables au cours du trimestre. Par conséquent, au 30 septembre 2017, le ratio de la dette totale sur la valeur comptable brute avait diminué, passant de 50,4 % au 30 juin 2017 à 49,6 %, et le ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute avait diminué de 38,9 % à 33,3 %. En outre, le ratio du total de la dette sur le BAIIA a diminué pour s'établir à 8,2 au 30 septembre 2017, alors qu'il était de 8,5 au 30 juin 2017.

Également par suite du remboursement des emprunts hypothécaires arrivant à échéance, nos actifs non grevés ont augmenté, passant de 1 101 024 \$ au 30 juin 2017 à 1 609 404 \$ au 30 septembre 2017.

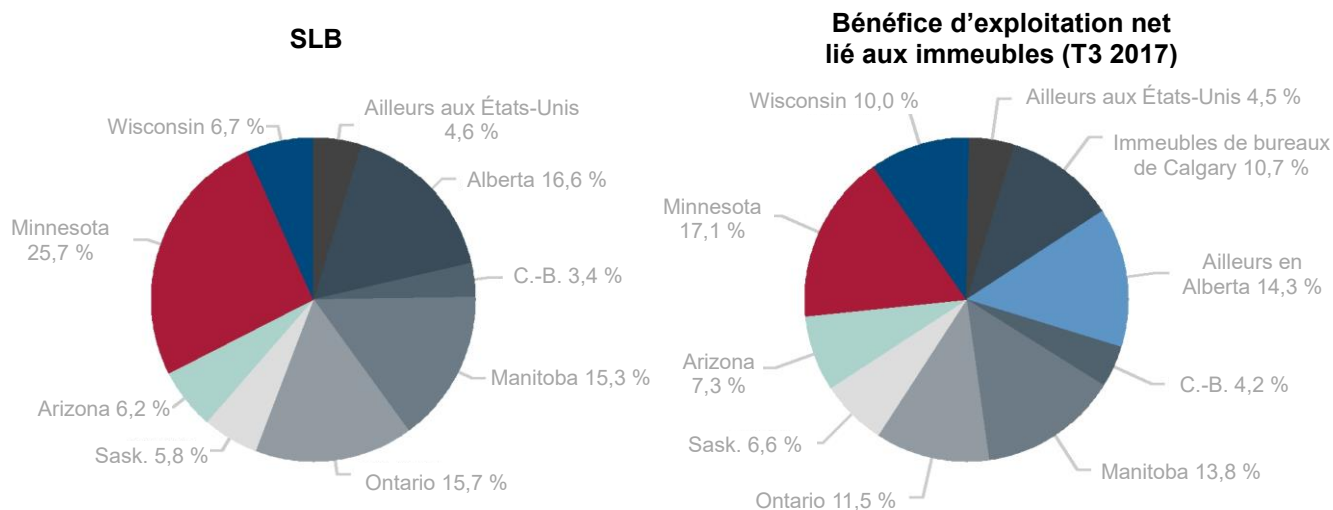
Progrès en matière de développement durable

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 30 septembre 2017, 19 de nos immeubles avaient reçu la certification LEED, 40 de nos immeubles étaient conformes aux normes BESt (Building Environmental Standards) de la Building Owners and Managers Association (« BOMA »), et 21 de nos immeubles avaient reçu la certification Energy Star.

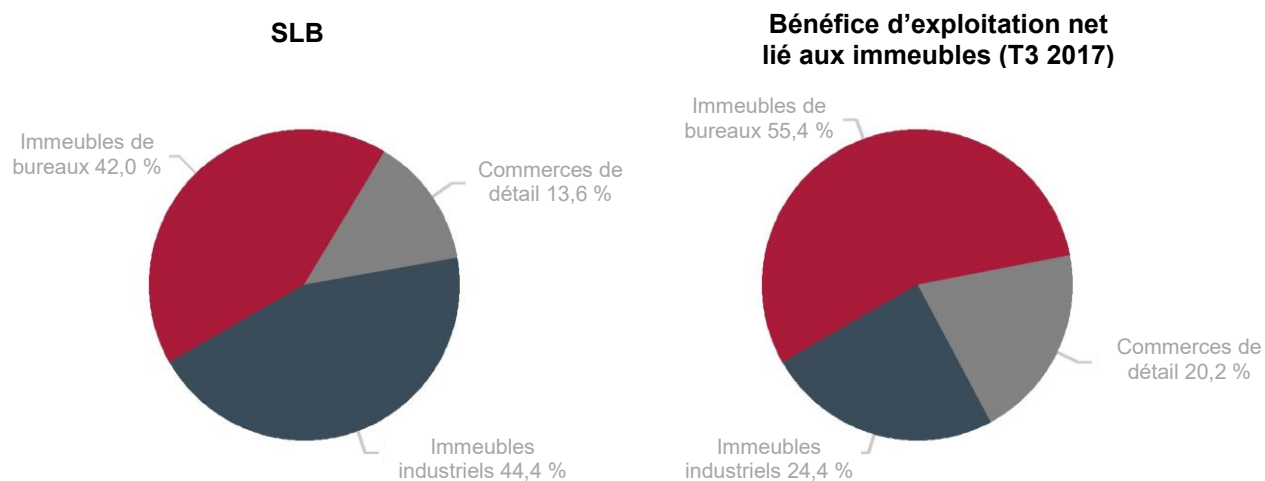
SOMMAIRE DU PORTEFEUILLE

Au 30 septembre 2017, le portefeuille de la FPI était composé de 243 immeubles commerciaux d'une superficie locative brute (« SLB ») totalisant environ 25,4 millions de pieds carrés (pi²).

Diversification par région

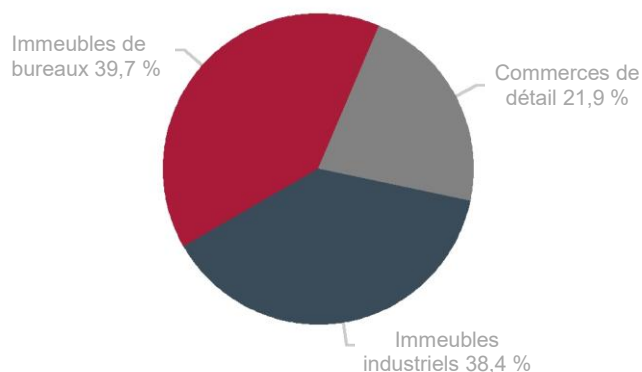


Diversification par catégorie d'actifs – Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis

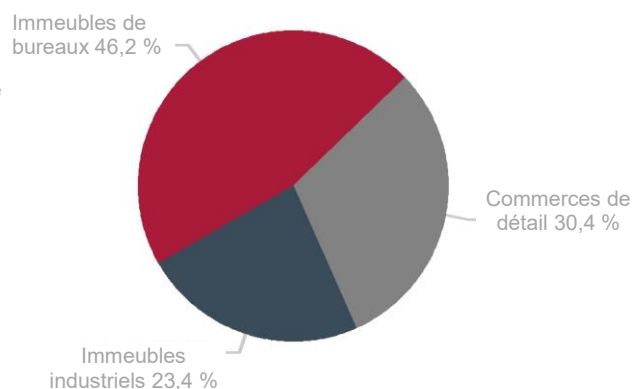


Diversification par catégorie d'actifs – Portefeuille au Canada

SLB

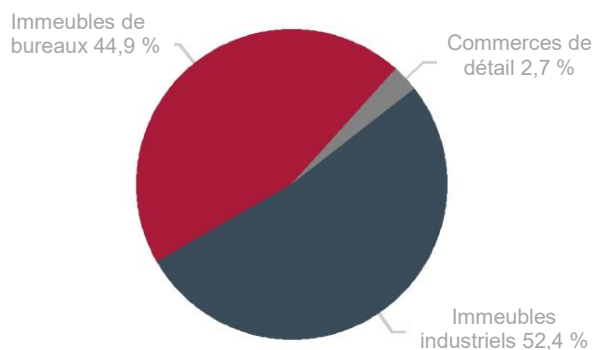


Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles (T3 2017)

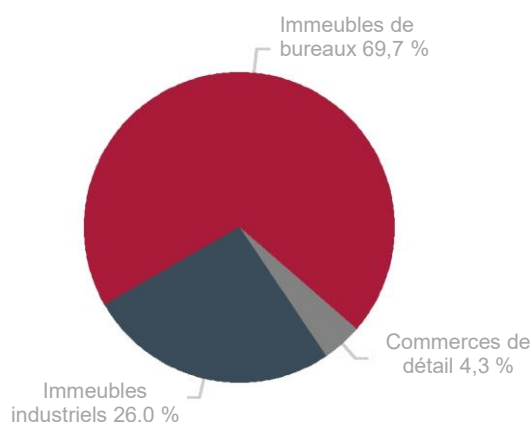


Diversification par catégorie d'actifs – Portefeuille aux États-Unis

SLB



Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles (T3 2017)



Portefeuille par catégorie d'actifs¹

Catégorie d'actifs	Municipalité	Province/ État	Nombre d'immeubles	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi ²)	Pourcentage de la SLB du portefeuille	Taux d'occupation en %	Pourcentage réservé ²
Portefeuille canadien :							
Immeubles de bureaux							
	Calgary	Alberta	14	1 948	7,7 %	78,5 %	84,4 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	1	48	0,2 %	91,7 %	96,8 %
	Région du Grand Toronto	Ontario	7	1 085	4,3 %	85,2 %	85,4 %
	Région du Grand Vancouver	C.-B.	3	462	1,8 %	98,1 %	98,1 %
	Nanaimo	C.-B.	2	68	0,3 %	100,0 %	100,0 %
	Ottawa	Ontario	2	287	1,1 %	96,7 %	96,7 %
	Red Deer	Alberta	1	149	0,6 %	89,2 %	91,4 %
	Saskatoon	Sask.	1	64	0,2 %	100,0 %	100,0 %
	Winnipeg	Manitoba	9	1 344	5,3 %	89,0 %	93,7 %
Immeubles de bureaux – Total			40	5 455	21,5 %	86,0 %	89,4 %
Commerces de détail							
	Calgary	Alberta	4	294	1,2 %	97,3 %	99,1 %
	Estevan	Sask.	2	175	0,7 %	92,6 %	92,6 %
	Fort McMurray	Alberta	8	195	0,8 %	96,3 %	97,0 %
	Grande Prairie	Alberta	5	362	1,4 %	97,4 %	97,4 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	5	440	1,7 %	99,0 %	99,0 %
	Région du Grand Vancouver	C.-B.	1	165	0,7 %	97,9 %	97,9 %
	Nanaimo	C.-B.	3	74	0,3 %	54,3 %	64,2 %
	Regina	Sask.	8	533	2,1 %	96,7 %	96,7 %
	Saskatoon	Sask.	3	219	0,9 %	99,3 %	99,3 %
	Winnipeg	Manitoba	7	649	2,5 %	95,8 %	97,9 %
Commerces de détail – Total			46	3 106	12,3 %	96,0 %	96,8 %
Immeubles industriels							
	Calgary	Alberta	6	362	1,4 %	92,2 %	92,9 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	3	156	0,6 %	100,0 %	100,0 %
	Région du Grand Toronto	Ontario	29	2 471	9,7 %	98,6 %	98,9 %
	Région du Grand Vancouver	C.-B.	2	98	0,4 %	100,0 %	100,0 %
	Red Deer	Alberta	1	126	0,5 %	96,0 %	97,1 %
	Regina	Sask.	2	143	0,6 %	49,4 %	49,4 %
	Saskatoon	Sask.	5	327	1,3 %	100,0 %	100,0 %
	Winnipeg	Manitoba	29	1 713	6,7 %	96,1 %	96,3 %
Immeubles industriels – Total			77	5 396	21,2 %	96,2 %	96,4 %
Total du portefeuille au Canada			163	13 957	55,0 %	92,1 %	93,8 %
Portefeuille américain :							
Immeubles de bureaux							
	Région du Grand Denver	Colorado	4	634	2,5 %	90,9 %	91,3 %
	Région du Grand Phoenix	Arizona	6	1 002	3,9 %	89,9 %	93,7 %
	Madison	Wisconsin	16	1 696	6,7 %	92,0 %	92,5 %
	New Hartford	New York	1	123	0,5 %	100,0 %	100,0 %
	Région des villes jumelles	Minnesota	5	1 338	5,3 %	91,1 %	92,1 %
Immeubles de bureaux – Total			32	4 793	18,9 %	91,4 %	92,7 %
Commerces de détail							
	Région des villes jumelles	Minnesota	7	298	1,2 %	97,1 %	97,1 %
Immeubles industriels							
	Région du Grand Phoenix	Arizona	3	454	1,8 %	100,0 %	100,0 %
	Région des villes jumelles	Minnesota	31	4 753	18,7 %	93,0 %	93,0 %
Immeubles industriels – Total			34	5 207	20,5 %	93,6 %	93,6 %
Total du portefeuille aux États-Unis			73	10 298	40,6 %	92,7 %	93,3 %
Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis			236	24 255	95,6 %	92,4 %	93,6 %

1. L'information est présentée au 30 septembre 2017 et exclut les immeubles présentés dans les tableaux intitulés « Immeubles détenus en vue du réaménagement » et « Nouvelles activités d'aménagement » présentés plus loin.

2. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 30 septembre 2017 et des baux signés relativement aux locaux vacants.

Immeubles détenus en vue du réaménagement

Catégorie d'actifs	Municipalité	Province/ État	Nombre d'immeubles	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi2)	Pourcentage de la SLB du portefeuille	Immeuble	Pourcentage réservé ¹
Immeubles de bureaux	Calgary	Alberta	1	92	0,4 %	Sierra Place	57,3 %
Immeubles de bureaux	Winnipeg	Manitoba	1	171	0,7 %	220 Portage Avenue	72,4 %
Immeubles de commerces de détail	Calgary	Alberta	1	51	0,2 %	Sunridge Pointe	100,0 %
Immeubles détenus en vue du réaménagement – Total			3	314	1,3 %		72,4 %

1. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 30 septembre 2017 et des baux signés relativement aux locaux vacants.

Des plans de réaménagement sont en cours d'élaboration afin de convertir l'immeuble de bureaux Sierra Place, situé à Calgary, en Alberta, en immeuble résidentiel. L'immeuble, qui jouit d'un emplacement pratique au centre-ville près d'une ligne de système léger sur rail et qui possède un accès au système piétonnier Plus 15, comportera approximativement 100 appartements après l'achèvement des travaux de réaménagement. Les travaux de réaménagement devraient commencer au début de 2018.

L'immeuble du 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. L'immeuble du 220 Portage Avenue a obtenu la certification LEED platine.

L'immeuble de commerces de détail Sunridge Pointe, situé à Calgary, en Alberta, est actuellement inoccupé et subit des travaux de réaménagement pour accueillir une épicerie en vertu d'un contrat de location à long terme à compter du quatrième trimestre de 2017.

Travaux de réaménagement achevés

Artis a achevé les travaux de réaménagement du McCall Lake Industrial, un immeuble industriel situé à Calgary, en Alberta, qui comprenaient des mises à niveau des composantes mécaniques et électriques et des améliorations au chargement et à la fonctionnalité de l'immeuble. Par conséquent, McCall Lake Industrial n'est plus considéré comme détenu en vue du réaménagement.

Artis a achevé les travaux de réaménagement du Alex Building (auparavant appelé le Honeywell Building), situé à Calgary, en Alberta, qui comprenaient d'importants travaux visant à convertir l'immeuble industriel en un immeuble de bureaux. L'immeuble est entièrement loué à un nouveau locataire aux termes d'un contrat de location qui a commencé au troisième trimestre de 2017. Par conséquent, le Alex Building n'est plus considéré comme détenu en vue du réaménagement.

Nouvelles activités d'aménagement

Catégorie d'actifs	Municipalité	Province/État	Nombre d'immeubles	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi ²) 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	Houston	Texas	1	418	1,6 %	Park 8Ninety Phase I	100,0 %	59,0 %
Immeubles industriels	Région du Grand Toronto	Ontario	1	130	0,5 %	175 Westcreek Boulevard	100,0 %	100,0 %
Immeubles de bureaux	Région du Grand Denver	Colorado	—	—	—	169 Inverness Drive West Phase I	83,0 %	— %
Total des nouveaux aménagements achevés			4	806	3,1 %			

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

2. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 30 septembre 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 troisième trimestre de 2017, Artis a acquis la participation restante de 10 % dans les phases I, III et IV de Park Lucero, un projet d'immeubles industriels situé dans la région du Grand Phoenix, en Arizona. La construction de la phase I s'est achevée en 2015, La construction de la phase II de Park Lucero, dans laquelle Artis détient toujours une participation de 90 % en vertu d'une entente de coentreprise), d'une superficie de 132 000 pi², a été achevée au premier trimestre de 2017. La construction de la phase III de Park Lucero, d'une superficie de 147 000 pi² entièrement louée, a été achevée au deuxième trimestre de 2017. L'ensemble du projet devrait totaliser environ 580 000 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 comprend quatre immeubles d'une superficie totale d'environ 440 000 pi². Les travaux de construction de la phase I de Park 8Ninety ont été achevés au deuxième trimestre de 2017.

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 d'un contrat qui a pris effet au deuxième trimestre de 2017 et d'un contrat qui prendra effet au quatrième trimestre de 2017.

Nouveaux aménagements en cours :

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, est en cours. 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 à la tour de bureaux d'Artis, située 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. Lowe's loue une superficie de neuf acres sur ce terrain en vertu d'un bail foncier qui a commencé au deuxième trimestre de 2017. Artis a 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 d'environ 400 appartements au-dessus de 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 500 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.

Des plans d'aménagement sont en cours pour redéfinir le zonage du site Stampede Station II sur Macleod Trail, à Calgary, en Alberta, et convertir le projet d'immeuble de bureaux de 300 000 pi² en un projet résidentiel de 300 logements répartis sur 30 étages. D'autres informations seront publiées à ce sujet à mesure que de nouvelles étapes seront franchies.

Nouveaux projets d'aménagement – étapes de planification initiale et futurs projets d'aménagement :

Catégorie d'actifs	Municipalité	Province/ État	Quote-part estimative de la SLB détenue (en milliers de pi ²)	Immeuble
Immeubles résidentiels	Winnipeg	Manitoba	612	300 Main
Commerces de détail	Winnipeg	Manitoba	30	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	95	Park Lucero Phase IV
Immeubles industriels	Houston	Texas	1 358	Park 8Ninety – Phases ultérieures
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 TROISIÈME TRIMESTRE DE 2017

ACTIVITÉ DU PORTEFEUILLE

Au cours du troisième trimestre de 2017, Artis a acquis les participations restantes dans trois immeubles détenus en vertu d'ententes de coentreprise, cédé six immeubles et mené à terme l'aménagement d'un immeuble.

	Immeubles de bureaux		Commerces de détail		Immeubles industriels		Total	
	Nombre d'immeubles	Milliers de pi ^{2 1}	Nombre d'immeubles	Milliers de pi ^{2 1}	Nombre d'immeubles	Milliers de pi ^{2 1}	Nombre d'immeubles	Milliers de pi ^{2 1}
Portefeuille d'immeubles au 30 juin 2017	78	10 932	54	3 528	116	11 429	248	25 889
Acquisitions	—	—	—	—	s.o. ²	36	—	36
Nouveaux aménagements	—	—	1	s.o. ³	—	—	1	—
Cessions	(3)	(282)	(1)	(73)	(2)	(195)	(6)	(550)
Portefeuille d'immeubles au 30 septembre 2017	75	10 650	54	3 455	114	11 270	243	25 375

1. Selon la quote-part du total de la superficie locative détenue.
2. Artis a acquis la participation restante de 10 % dans Park Lucero I, Park Lucero III et Park Lucero IV.
3. Nouveau bail sur un terrain auparavant inoccupé.

Acquisitions d'immeubles

Le 7 septembre 2017, la FPI a acquis la participation restante de 10 % dans Park Lucero I, Park Lucero III et Park Lucero IV, un projet industriel situé dans la région du Grand Phoenix, en Arizona, pour une contrepartie totale de 2 290 \$ US. Se reporter à la rubrique « Sommaire du portefeuille » du présent rapport de gestion pour plus de renseignements.

Le 29 septembre 2017, la FPI a également acquis un parc de stationnement intérieur connexe à un immeuble de bureaux existant à Winnipeg, au Manitoba, pour une somme de 13 850 \$.

Cessions d'immeubles

Immeuble	Nombre d'immeubles	Date de la cession	Emplacement	Catégorie d'actifs	Quote-part de la SLB détenue	Prix de vente
Horizon Heights	1	5 juillet 2017	Calgary, Alberta	Commerces de détail	73 428	34 000 \$
Sherwood Centre	1	15 août 2017	Edmonton, Alberta	Immeubles industriels	162 975	13 500
6075 Kestrel Road	1	1 ^{er} septembre 2017	Région du Grand Toronto, Ontario	Immeubles industriels	32 281	5 400
Portefeuille de Quarry Park	3	15 septembre 2017	Calgary, Alberta	Immeubles de bureaux	282 327	98 000

Au cours du troisième trimestre de 2017, Artis a remboursé un montant de 85 414 \$ au titre de la dette hypothécaire dans le cadre de la cession des immeubles susmentionnés.

ACTIVITÉS DE FINANCEMENT

Facilités de crédit

Au cours du troisième trimestre de 2017, Artis a prélevé un montant de 150 000 \$ sur sa facilité de crédit à terme non renouvelable et non garantie, datée du 30 juin 2017, et a conclu un swap de taux d'intérêt pour fixer le taux d'intérêt effectif de cette facilité à 3,57 %.

Le 18 juillet 2017, Artis a conclu une deuxième facilité de crédit à terme non renouvelable et non garantie d'un montant de 150 000 \$, qui peut servir aux fins de l'exploitation générale de l'entreprise et du fonds de roulement, ainsi qu'aux fins de l'acquisition d'immeubles et du financement de projets d'aménagement. La facilité a été prélevée en totalité le 18 juillet 2017 et arrivera à échéance le 18 juillet 2022. La FPI a conclu un swap de taux d'intérêt pour fixer le taux d'intérêt effectif de cette facilité à 3,50 %.

Au cours du troisième trimestre de 2017, Artis a remboursé un montant net de 64 000 \$ sur ses facilités de crédit à terme renouvelables non garanties. Les remboursements au moyen du produit des nouvelles facilités de crédit à terme non renouvelables et du produit des cessions d'immeubles de placement ont été en partie contrebalancés par des remboursements d'emprunts hypothécaires venant à échéance et des dépenses d'aménagement courantes.

Financement par emprunt et remboursements

Au cours du troisième trimestre de 2017, Artis a remboursé huit emprunts hypothécaires venant à échéance pour un montant total de 269 417 \$. Artis a obtenu un nouveau financement relativement à un immeuble, pour un montant de 34 641 \$, déduction faite des coûts de financement. Au troisième trimestre de 2017, Artis a prélevé un montant de 11 322 \$ sur ses emprunts au titre des projets d'aménagement, déduction faite des coûts de financement.

Refixation du taux de distribution des parts privilégiées de série A

Le 30 septembre 2017, le taux de distribution annuel des parts privilégiées de série A a été refixé. La FPI n'a pas exercé son droit de rachat des parts privilégiées de série A et aucune de ces parts n'a été reclassée dans les parts privilégiées de série B. Par conséquent, la totalité des 3 450 000 parts privilégiées de série A demeureront émises et en circulation pour la période de cinq années ouverte le 1^{er} octobre 2017. Durant cette période, les porteurs de parts privilégiées de série A auront le droit de recevoir une distribution cumulative de 5,662 % par année, payable trimestriellement, lorsqu'elle est déclarée par le conseil des fiduciaires.

DISTRIBUTIONS

Au troisième trimestre de 2017, Artis a déclaré des distributions aux porteurs de parts d'un montant de 45 208 \$ (135 749 \$ depuis le début de l'exercice), lesquelles comprenaient des distributions aux porteurs de parts privilégiées d'un montant de 4 548 \$ (13 775 \$ depuis le début de l'exercice).

PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES

(en milliers, sauf les montants par part)	Trimestres clos les 30 septembre			Variation en %	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			Variation en %
	2017	2016	Variation		2017	2016	Variation	
Produits	134 091 \$	148 925 \$	(14 834) \$	(10,0) %	409 846 \$	426 137 \$	(16 291) \$	(3,8) %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	81 261	91 855	(10 594)	(11,5) %	246 931	262 768	(15 837)	(6,0) %
Bénéfice net	64 803	76 876	(12 073)	(15,7) %	180 372	146 227	34 145	23,4 %
Bénéfice de base par part ordinaire	0,40	0,48	(0,08)	(16,7) %	1,11	0,92	0,19	20,7 %
Bénéfice dilué par part ordinaire	0,40	0,48	(0,08)	(16,7) %	1,10	0,92	0,18	19,6 %
Distributions aux porteurs de parts ordinaires	40 660 \$	40 320 \$	340 \$	0,8 %	121 974 \$	116 503 \$	5 471 \$	4,7 %
Distributions par part ordinaire	0,27	0,27	—	— %	0,81	0,81	—	— %
Flux de trésorerie liés aux opérations ¹	53 690 \$	61 088 \$	(7 398) \$	(12,1) %	162 985 \$	169 468 \$	(6 483) \$	(3,8) %
Flux de trésorerie liés aux opérations par part	0,36	0,41	(0,05)	(12,2) %	1,08	1,17	(0,09)	(7,7) %
Flux de trésorerie liés aux opérations – ratio de distribution ¹	75,0 %	65,9 %		9,1 %	75,0 %	69,2 %		5,8 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ¹	38 590 \$	46 628 \$	(8 038) \$	(17,2) %	119 474 \$	128 079 \$	(8 605) \$	(6,7) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part ¹	0,26	0,31	(0,05)	(16,1) %	0,79	0,89	(0,10)	(11,2) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés – ratio de distribution ¹	103,8 %	87,1 %		16,7 %	102,5 %	91,0 %		11,5 %
Ratio de couverture des intérêts	3,04	3,13	(0,09)	(2,9) %	3,06	2,98	0,08	2,7 %
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA	3,23	3,24	(0,01)	(0,3) %	3,24	3,10	0,14	4,5 %

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 troisième 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 et l'incidence du change en 2016 et en 2017.

(en milliers, sauf les montants par part)	30 septembre 2017	30 juin 2017	31 mars 2017	31 décembre 2016
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	31,4 %	36,9 %	38,5 %	39,1 %
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute	48,1 %	48,8 %	48,8 %	49,8 %
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	33,3 %	38,9 %	40,2 %	40,6 %
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute	49,6 %	50,4 %	50,2 %	51,0 %
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA	8,2	8,5	8,5	8,4
Valeur liquidative par part	14,74 \$	14,89 \$	15,12 \$	15,00 \$
Total de l'actif	5 378 648 \$	5 524 874 \$	5 597 043 \$	5 664 907 \$
Total des passifs financiers non courants	1 923 206	1 690 349	1 865 840	1 962 023

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 30 septembre					
	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	127 008 \$	7 083 \$	134 091 \$	143 094 \$	5 831 \$	148 925 \$
Charges :						
Exploitation des immeubles	30 065	2 061	32 126	32 534	1 764	34 298
Impôts fonciers	19 639	1 065	20 704	21 887	885	22 772
	49 704	3 126	52 830	54 421	2 649	57 070
Bénéfice d'exploitation net	77 304	3 957	81 261	88 673	3 182	91 855
Autres produits (charges) :						
Charges générales	(3 334)	—	(3 334)	(2 929)	—	(2 929)
Charges d'intérêts	(23 882)	(1 886)	(25 768)	(27 329)	(1 192)	(28 521)
Produits d'intérêts	300	2	302	296	2	298
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	7 896	(7 896)	—	3 763	(3 763)	—
Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	2 486	5 823	8 309	18 430	1 771	20 201
(Perte) profit de change	(3 542)	—	(3 542)	206	—	206
Coûts de transaction	(567)	—	(567)	(195)	—	(195)
Profit (perte) sur instruments financiers	8 231	—	8 231	(4 039)	—	(4 039)
Bénéfice avant impôt sur le résultat	64 892	—	64 892	76 876	—	76 876
Charge d'impôt sur le résultat	(89)	—	(89)	—	—	—
Bénéfice net	64 803	—	64 803	76 876	—	76 876
Autres éléments de (perte globale) bénéfice global :						
(Perte) profit de change latent(e)	(33 545)	(11 210)	(44 755)	10 016	(139)	9 877
Perte de change latente sur les participations dans des coentreprises	(11 210)	11 210	—	(139)	139	—
Perte latente liée aux réévaluations du montant net de l'obligation au titre des régimes de retraite	(70)	—	(70)	(4)	—	(4)
	(44 825)	—	(44 825)	9 873	—	9 873
Total du bénéfice global	19 978 \$	— \$	19 978 \$	86 749 \$	— \$	86 749 \$

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

	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre					
	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	390 072 \$	19 774 \$	409 846 \$	408 488 \$	17 649 \$	426 137 \$
Charges :						
Exploitation des immeubles	91 633	5 883	97 516	89 764	5 069	94 833
Impôts fonciers	62 157	3 242	65 399	65 688	2 848	68 536
	153 790	9 125	162 915	155 452	7 917	163 369
Bénéfice d'exploitation net	236 282	10 649	246 931	253 036	9 732	262 768
Autres produits (charges) :						
Charges générales	(10 446)	—	(10 446)	(10 088)	—	(10 088)
Charges d'intérêts	(73 034)	(4 597)	(77 631)	(81 798)	(3 356)	(85 154)
Produits d'intérêts	841	5	846	924	4	928
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	15 538	(15 538)	—	7 286	(7 286)	—
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(212)	9 481	9 269	(17 466)	906	(16 560)
Profit de change	2 877	—	2 877	2 350	—	2 350
Coûts de transaction	(567)	—	(567)	(1 096)	—	(1 096)
Profit (perte) sur instruments financiers	8 841	—	8 841	(6 921)	—	(6 921)
Bénéfice avant impôt sur le résultat	180 120	—	180 120	146 227	—	146 227
Économie d'impôt sur le résultat	252	—	252	—	—	—
Bénéfice net	180 372	—	180 372	146 227	—	146 227
Autres éléments de perte globale :						
Perte de change latente	(68 892)	(16 025)	(84 917)	(40 035)	(6 546)	(46 581)
Perte de change latente sur les participations dans des coentreprises	(16 025)	16 025	—	(6 546)	6 546	—
Perte latente liée aux réévaluations du montant net de l'obligation au titre des régimes de retraite	(78)	—	(78)	(30)	—	(30)
	(84 995)	—	(84 995)	(46 611)	—	(46 611)
Total du bénéfice global	95 377 \$	— \$	95 377 \$	99 616 \$	— \$	99 616 \$

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 30 septembre			Variation en %	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			Variation en %
	2017	2016	Variation		2017	2016	Variation	
Produits :								
Loyers de base, stationnement et autres produits	92 684 \$	100 189 \$	(7 505) \$		283 938 \$	290 190 \$	(6 252) \$	
Recouvrements d'impôts fonciers et de charges d'exploitation	43 686	47 322	(3 636)		132 869	138 526	(5 657)	
Amortissement des mesures incitatives à la prise à bail	(4 689)	(4 456)	(233)		(13 848)	(12 879)	(969)	
Ajustements des loyers de façon linéaire	1 954	1 979	(25)		5 488	4 451	1 037	
Revenus liés à la résiliation de baux	456	3 891	(3 435)		1 399	5 849	(4 450)	
	134 091	148 925	(14 834)	(10,0) %	409 846	426 137	(16 291)	(3,8) %
Charges :								
Exploitation des immeubles	32 126	34 298	(2 172)		97 516	94 833	2 683	
Impôts fonciers	20 704	22 772	(2 068)		65 399	68 536	(3 137)	
	52 830	57 070	(4 240)	(7,4) %	162 915	163 369	(454)	(0,3) %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	81 261 \$	91 855 \$	(10 594) \$	(11,5) %	246 931 \$	262 768 \$	(15 837) \$	(6,0) %

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 liés à 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 liés à 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, aux assurances, aux services publics et aux frais de gestion des immeubles.

ANALYSE DU BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET LIÉ AUX IMMEUBLES COMPARABLES

La comparaison du bénéfice d'exploitation net lié aux 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 de l'aménagement ou du réaménagement.

	Trimestres clos les 30 septembre			Variation en %	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			Variation en %
	2017	2016	Variation		2017	2016	Variation	
Produits ¹	126 035 \$	128 162 \$			372 057 \$	377 180 \$		
Ajouter (déduire) les ajustements aux produits sans effet sur la trésorerie :								
Amortissement des mesures incitatives à la prise à bail	4 365	3 930			12 957	11 474		
Ajustements de loyers de façon linéaire	(1 476)	(1 654)			(3 747)	(3 846)		
	128 924	130 438			381 267	384 808		
Charges d'exploitation liées aux immeubles et impôts fonciers	50 897	52 780			149 407	152 348		
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	78 027 \$	77 658 \$	369 \$	0,5 %	231 860 \$	232 460 \$	(600) \$	(0,3) %

1. Ajustement visant à refléter les montants non récurrents au titre des produits tels que les revenus liés à la résiliation de baux.

Au troisième trimestre de 2017, les revenus liés à la résiliation de baux liés à des locataires importants, lesquels se sont établis à 421 \$ (1 221 \$ depuis le début de l'exercice), comparativement à néant (1 774 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième 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 30 septembre			Variation en %	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			Variation en %
	2017	2016	Variation		2017	2016	Variation	
Canada								
Immeubles de bureaux	22 760 \$	22 940 \$	(180) \$	(0,8) %	72 451 \$	73 523 \$	(1 072) \$	(1,5) %
Commerces de détail	15 010	14 307	703	4,9 %	45 199	44 682	517	1,2 %
Immeubles industriels	11 257	10 781	476	4,4 %	33 825	32 375	1 450	4,5 %
Total – Canada	49 027	48 028	999	2,1 %	151 475	150 580	895	0,6 %
États-Unis								
Immeubles de bureaux	15 599	15 370	229	1,5 %	39 904	39 900	4	— %
Commerces de détail	1 128	1 127	1	0,1 %	3 237	3 601	(364)	(0,6) %
Immeubles industriels	6 428	6 206	222	3,6 %	18 539	18 432	107	0,2 %
Total – États-Unis	23 155	22 703	452	2,0 %	61 680	61 933	(253)	(0,4) %
Total en monnaie fonctionnelle	72 182	70 731	1 451	2,1 %	213 155	212 513	642	0,3 %
Incidence du taux de change	5 845	6 927	(1 082)	(15,6) %	18 705	19 947	(1 242)	(6,2) %
Total en dollars canadiens	78 027 \$	77 658 \$	369 \$	0,5 %	231 860 \$	232 460 \$	(600) \$	(0,3) %

Le segment des immeubles de bureaux d'Artis au Canada a diminué principalement en raison de la hausse des taux d'inoccupation et de la baisse des loyers à Calgary, en Alberta. À l'exclusion de l'incidence des immeubles de bureaux de Calgary, le segment des immeubles de bureaux au Canada a augmenté de 523 \$ (augmentation de 793 \$ depuis le début de l'exercice) ou 3,6 % (augmentation de 1,8 % depuis le début de l'exercice).

Taux d'occupation des immeubles comparables

Région	Aux 30 septembre		Catégorie d'actifs	Aux 30 septembre	
	2017	2016		2017	2016
Alberta	87,7 %	88,8 %	Immeubles de bureaux	88,6 %	90,0 %
Colombie-Britannique	94,7 %	90,3 %	Commerces de détail	94,4 %	93,3 %
Manitoba	93,5 %	92,7 %	Immeubles industriels	94,9 %	93,0 %
Ontario	94,7 %	93,5 %			
Saskatchewan	92,8 %	96,8 %	Total	92,4 %	91,9 %
Arizona	92,3 %	93,4 %			
Minnesota	92,8 %	91,7 %			
Wisconsin	92,5 %	88,3 %			
Ailleurs aux États-Unis	92,4 %	94,8 %			
Total	92,4 %	91,9 %			

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

	Trimestres			Variation en %	Périodes de neuf mois			Variation en %
	clos les 30 septembre				clos les 30 septembre			
	2017	2016	Variation		2017	2016	Variation	
Alberta	19 377 \$	19 585 \$	(208) \$	(1,1) %	63 645 \$	65 189 \$	(1 544) \$	(2,4) %
Colombie-Britannique	3 756	3 528	228	6,5 %	10 659	10 459	200	1,9 %
Manitoba	11 348	10 684	664	6,2 %	33 797	32 194	1 603	5,0 %
Ontario	9 321	9 159	162	1,8 %	27 655	27 357	298	1,1 %
Saskatchewan	5 225	5 072	153	3,0 %	15 719	15 381	338	2,2 %
Arizona	4 654	4 822	(168)	(3,5) %	15 005	14 800	205	1,4 %
Minnesota	11 469	11 404	65	0,6 %	33 714	34 726	(1 012)	(2,9) %
Wisconsin	4 240	3 599	641	17,8 %	4 240	3 599	641	17,8 %
Ailleurs aux États-Unis	2 792	2 878	(86)	(3,0) %	8 721	8 808	(87)	(1,0) %
Total du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables en monnaie fonctionnelle	72 182	70 731	1 451	2,1 %	213 155	212 513	642	0,3 %
Moins : immeubles qui seront cédés	(3 359)	(3 187)	(172)	5,4 %	(8 838)	(9 274)	436	(4,7) %
Moins : immeubles qui seront utilisés à d'autres fins	—	—	—	— %	(203)	(731)	528	(72,2) %
Moins : segment des immeubles de bureaux de Calgary	(7 792)	(8 495)	703	(8,3) %	(28 098)	(29 883)	1 785	(6,0) %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables stables en monnaie fonctionnelle	61 031	59 049	1 982	3,4 %	176 016	172 625	3 391	2,0 %
Incidence du taux de change	5 192	6 159	(967)	(15,7) %	16 517	17 504	(987)	(5,6) %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables stables en dollars canadiens	66 223 \$	65 208 \$	1 015 \$	1,6 %	192 533 \$	190 129 \$	2 404 \$	1,3 %

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.

La direction a pris la décision stratégique de mettre en vente les sept immeubles de commerces de détail au Minnesota en 2017. La FPI a également mis en vente le Humana Building, un immeuble de bureaux dans la région du Grand Phoenix, en Arizona. Après la fin du troisième trimestre de 2017, la FPI a vendu l'immeuble du 488 Albert Street, un immeuble de bureaux à Nanaimo, en Colombie-Britannique. La FPI a en outre conclu des ententes inconditionnelles de vente visant le Millennium Centre, un immeuble de bureaux situé à Red Deer, en Alberta, et sept immeubles industriels qui représentent une superficie de 1 204 612 pi² dans la région des villes jumelles au Minnesota. Ces immeubles font partie d'un programme de réinvestissement du capital en vue d'acquérir des biens immobiliers de nouvelle génération dans les marchés ciblés par Artis.

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. Au troisième trimestre de 2017, la FPI a vendu le portefeuille Quarry Park, qui comptait trois immeubles de bureaux à Calgary.

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

Portefeuille au Canada :

Au troisième trimestre de 2017, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles dans tous les segments a diminué en raison des cessions réalisées en 2016 et en 2017. Le segment des immeubles de bureaux continue de reculer en raison de la hausse des taux d'inoccupation et de la baisse des loyers à Calgary, en Alberta. La diminution du taux d'occupation de l'immeuble du 220 Portage Avenue, un immeuble de bureaux actuellement en réaménagement de Winnipeg, au Manitoba, a également contribué à ce recul. Le segment des immeubles de commerces de détail a affiché une baisse, laquelle tient aux revenus liés à la résiliation de baux reçus au troisième trimestre de 2016.

	Trimestres clos les 30 septembre					
	2017			2016		
	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels
Produits	41 047 \$	22 180 \$	17 299 \$	46 084 \$	29 103 \$	20 896 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles et impôts fonciers	18 185	7 145	5 701	20 118	7 989	6 520
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	22 862 \$	15 035 \$	11 598 \$	25 966 \$	21 114 \$	14 376 \$
Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	46,2 %	30,4 %	23,4 %	42,2 %	34,4 %	23,4 %

Portefeuille américain :

Au troisième trimestre de 2017, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles a augmenté dans les catégories des immeubles de bureaux et des immeubles industriels par rapport au troisième trimestre de 2016. Le taux d'occupation du segment des immeubles de bureaux a augmenté en raison de l'augmentation du taux d'occupation de deux immeubles situés à Madison, au Wisconsin, et des acquisitions réalisées en 2016. Le bénéfice d'exploitation net lié au segment des immeubles industriels a augmenté en raison principalement de l'achèvement de l'aménagement de la phase I de Park 8Ninety et de la phase III de Park Lucero. La région des États-Unis a également subi l'incidence du taux de change.

	Trimestres clos les 30 septembre					
	2017			2016		
	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels
Produits	38 661 \$	2 237 \$	12 480 \$	38 249 \$	2 429 \$	12 114 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles et impôts fonciers	16 651	876	4 272	16 853	999	4 591
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	22 010 \$	1 361 \$	8 208 \$	21 396 \$	1 430 \$	7 523 \$
Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	69,7 %	4,3 %	26,0 %	70,5 %	4,7 %	24,8 %

Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis :

	Trimestres clos les 30 septembre					
	2017			2016		
	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels
Produits	79 708 \$	24 417 \$	29 779 \$	84 333 \$	31 532 \$	33 010 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles et impôts fonciers	34 836	8 021	9 973	36 971	8 988	11 111
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	44 872 \$	16 396 \$	19 806 \$	47 362 \$	22 544 \$	21 899 \$
Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	55,4 %	20,2 %	24,4 %	51,5 %	24,6 %	23,9 %

Portefeuille au Canada :

	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre					
	2017			2016		
	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels
Produits	127 986 \$	68 364 \$	51 253 \$	139 675 \$	84 875 \$	62 161 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles et impôts fonciers	57 802	22 200	16 611	61 301	25 342	19 380
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	70 184 \$	46 164 \$	34 642 \$	78 374 \$	59 533 \$	42 781 \$
Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	46,5 %	30,6 %	22,9 %	43,4 %	32,9 %	23,7 %

Portefeuille américain :

	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre					
	2017			2016		
	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels
Produits	119 011 \$	6 714 \$	36 200 \$	94 744 \$	7 510 \$	36 985 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles et impôts fonciers	50 271	2 686	13 345	40 417	2 884	14 045
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	68 740 \$	4 028 \$	22 855 \$	54 327 \$	4 626 \$	22 940 \$
Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	71,9 %	4,2 %	23,9 %	66,4 %	5,6 %	28,0 %

Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis :

	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre					
	2017			2016		
	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels
Produits	246 997 \$	75 078 \$	87 453 \$	234 419 \$	92 385 \$	99 146 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles et impôts fonciers	108 073	24 886	29 956	101 718	28 226	33 425
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	138 924 \$	50 192 \$	57 497 \$	132 701 \$	64 159 \$	65 721 \$
Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	56,3 %	20,4 %	23,3 %	50,6 %	24,4 %	25,0 %

BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET LIÉ AUX IMMEUBLES PAR RÉGION

Au troisième trimestre de 2017, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles a diminué en Alberta en raison des cessions réalisées en 2016 et en 2017, de la hausse des taux d'inoccupation et de la baisse des loyers dans le segment des immeubles de bureaux de Calgary. Le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles a diminué en Colombie-Britannique en raison des cessions réalisées en 2016 et en 2017 et des revenus tirés de la résiliation de baux reçus au troisième trimestre de 2016. 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 30 septembre 2017										
	Canada					États-Unis				
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Arizona	Minnesota	Wisconsin	Autres	
Produits	32 109 \$	5 386 \$	19 428 \$	15 731 \$	7 872 \$	9 228 \$	24 797 \$	13 127 \$	6 226 \$	
Charges d'exploitation liées aux immeubles et impôts fonciers	11 814	1 983	8 268	6 448	2 519	3 272	10 934	4 982	2 610	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	20 295 \$	3 403 \$	11 160 \$	9 283 \$	5 353 \$	5 956 \$	13 863 \$	8 145 \$	3 616 \$	
Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	25,0 %	4,2 %	13,8 %	11,5 %	6,6 %	7,3 %	17,1 %	10,0 %	4,5 %	

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

Période de neuf mois close le 30 septembre 2017										
	Canada					États-Unis				
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Arizona	Minnesota	Wisconsin	Autres	
Produits	103 518 \$	17 392 \$	57 333 \$	46 134 \$	23 226 \$	28 897 \$	75 498 \$	39 061 \$	18 469 \$	
Charges d'exploitation liées aux immeubles et impôts fonciers	38 840	6 785	24 581	19 126	7 281	9 549	33 054	15 945	7 754	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	64 678 \$	10 607 \$	32 752 \$	27 008 \$	15 945 \$	19 348 \$	42 444 \$	23 116 \$	10 715 \$	
Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	26,2 %	4,3 %	13,3 %	11,0 %	6,5 %	7,8 %	17,2 %	9,4 %	4,3 %	

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

TAUX D'OCCUPATION DU PORTEFEUILLE

Les taux d'occupation ont une incidence sur les produits et sur le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles de la FPI. Les taux d'occupation et les baux signés au 30 septembre 2017 et pour les quatre périodes précédentes se présentent comme suit :

Taux d'occupation par catégorie d'actifs¹

	Pourcentage réservé au T3-17 ²	Pourcentage réservé au T3-17	Pourcentage réservé au T2-17	Pourcentage réservé au T1-17	Pourcentage réservé au T4-16	Pourcentage réservé au T3-16
Immeubles de bureaux	90,9 %	88,5 %	89,2 %	88,7 %	89,1 %	90,0 %
Commerces de détail	96,9 %	96,1 %	93,9 %	93,1 %	93,0 %	94,9 %
Immeubles industriels	95,0 %	94,9 %	92,5 %	92,9 %	94,2 %	95,0 %
Total du portefeuille	93,6 %	92,4 %	91,3 %	91,1 %	91,9 %	92,9 %

1. En fonction des immeubles compris dans le tableau Portefeuille par catégorie d'actifs de la rubrique Sommaire du portefeuille.
2. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 30 septembre 2017 et des baux signés relativement aux locaux vacants.

Taux d'occupation par région¹

	Pourcentage réservé au T3-17 ²	T3-17	T2-17	T1-17	T4-16	T3-16
Canada :						
Alberta	90,9 %	87,7 %	86,2 %	88,0 %	86,4 %	90,9 %
Colombie-Britannique	95,5 %	94,7 %	93,3 %	89,6 %	92,4 %	92,7 %
Manitoba	95,6 %	93,5 %	93,8 %	94,2 %	93,8 %	92,7 %
Ontario	94,9 %	94,7 %	93,2 %	93,2 %	93,2 %	93,5 %
Saskatchewan	92,8 %	92,8 %	92,5 %	97,8 %	97,6 %	96,8 %
États-Unis :						
Arizona	95,7 %	93,1 %	96,6 %	92,6 %	93,4 %	99,5 %
Minnesota	93,0 %	92,8 %	90,4 %	89,4 %	92,9 %	93,4 %
Wisconsin	92,5 %	92,0 %	92,2 %	87,5 %	89,7 %	89,6 %
Autres	92,7 %	92,4 %	92,6 %	93,8 %	93,8 %	94,8 %
Total du portefeuille	93,6 %	92,4 %	91,3 %	91,1 %	91,9 %	92,9 %

1. En fonction des immeubles compris dans le tableau Portefeuille par catégorie d'actifs de la rubrique Sommaire du portefeuille.
2. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 30 septembre 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 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2017	2016	2017	2016
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement	572 330	919 580	1 778 863	2 180 217
Augmentation du taux de location moyen pondéré	0,6 %	2,3 %	2,6 %	3,4 %

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 1,7 % au troisième trimestre de 2017 (augmentation de 5,7 % depuis le début de l'exercice).

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

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

	Superficie actuellement inoccupée	Baux mensuels ²	2017	2018	2019	2020	2021 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux – Superficie non réservée	929 889	56 035	238 512	878 270	1 154 030	1 101 686	4 766 247	9 124 669
Immeubles de bureaux – Superficie réservée	247 847	—	415 905	148 704	134 284	38 726	137 420	1 122 886
Total – Immeubles de bureaux	1 177 736	56 035	654 417	1 026 974	1 288 314	1 140 412	4 903 667	10 247 555
Commerces de détail – Superficie non réservée	106 647	28 073	37 884	426 306	286 979	523 452	1 796 286	3 205 627
Commerces de détail – Superficie réservée	27 465	—	86 341	58 490	2 638	2 320	21 056	198 310
Total – Commerces de détail	134 112	28 073	124 225	484 796	289 617	525 772	1 817 342	3 403 937
Immeubles industriels – Superficie non réservée	526 022	99 607	151 672	994 719	1 047 776	1 390 463	5 572 657	9 782 916
Immeubles industriels – Superficie réservée	13 430	—	435 634	267 042	20 582	21 882	62 350	820 920
Total – Immeubles industriels	539 452	99 607	587 306	1 261 761	1 068 358	1 412 345	5 635 007	10 603 836
Total – Superficie non réservée	1 562 558	183 715	428 068	2 299 295	2 488 785	3 015 601	12 135 190	22 113 212
Total – Superficie réservée	288 742	—	937 880	474 236	157 504	62 928	220 826	2 142 116
Total du portefeuille	1 851 300	183 715	1 365 948	2 773 531	2 646 289	3 078 529	12 356 016	24 255 328

1. Selon la quote-part du total de la superficie locative détenue des immeubles compris dans le tableau Portefeuille par catégorie d'actifs de la rubrique Sommaire du portefeuille.
2. Tient compte des prorogations et des renouvellements lorsqu'une durée de contrat n'a pas été négociée.

Loyers en vigueur

Les loyers en vigueur correspondent au taux de location annuel net moyen pondéré par pied carré au 30 septembre 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	21,23 \$	18,38 \$	16,29 \$	15,20 \$	17,05 \$	17,25 \$
Loyers du marché	15,74	14,50	14,15	15,30	18,18	16,56
Variation	(25,9) %	(21,1) %	(13,1) %	0,7 %	6,6 %	(4,0) %
Incidence sur les produits ²	(2 142) \$	(2 161) \$	(1 701) \$	48 \$	2 749 \$	(3 207) \$
Commerces de détail						
Loyers en vigueur	17,17 \$	22,49 \$	25,77 \$	19,17 \$	21,35 \$	21,47 \$
Loyers du marché	18,00	23,19	26,05	19,33	22,08	22,07
Variation	4,8 %	3,1 %	1,1 %	0,9 %	3,4 %	2,8 %
Incidence sur les produits ²	89 \$	329 \$	77 \$	73 \$	1 200 \$	1 768 \$
Immeubles industriels						
Loyers en vigueur	7,70 \$	5,54 \$	7,29 \$	7,85 \$	9,34 \$	8,34 \$
Loyers du marché	8,03	5,62	7,06	7,80	9,28	8,30
Variation	4,3 %	1,4 %	(3,2) %	(0,6) %	(0,6) %	(0,4) %
Incidence sur les produits ²	71 \$	55 \$	(90) \$	(48) \$	(194) \$	(206) \$
Total du portefeuille au Canada						
Loyers en vigueur	16,54 \$	14,25 \$	15,74 \$	12,57 \$	14,83 \$	14,63 \$
Loyers du marché	13,76	13,23	14,56	12,61	15,36	14,50
Variation	(16,8) %	(7,2) %	(7,5) %	0,3 %	3,6 %	(0,9) %
Incidence sur les produits ²	(1 982) \$	(1 777) \$	(1 714) \$	73 \$	3 755 \$	(1 645) \$

Portefeuille aux États-Unis :

	2017	2018	2019	2020	2021 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux						
Loyers en vigueur	14,44 \$	16,73 \$	21,61 \$	18,90 \$	17,61 \$	17,98 \$
Loyers du marché	16,04	16,69	22,72	18,93	18,37	18,63
Variation	11,1 %	(0,2) %	5,1 %	0,2 %	4,3 %	3,6 %
Incidence sur les produits ²	423 \$	(20) \$	547 \$	18 \$	1 871 \$	2 839 \$
Commerces de détail						
Loyers en vigueur	10,22 \$	21,65 \$	19,08 \$	12,96 \$	14,74 \$	14,40 \$
Loyers du marché	12,28	20,43	19,78	14,60	14,98	15,11
Variation	20,2 %	(5,6) %	3,7 %	12,7 %	1,6 %	4,9 %
Incidence sur les produits ²	35 \$	(13) \$	8 \$	137 \$	39 \$	206 \$
Immeubles industriels						
Loyers en vigueur	4,06 \$	5,05 \$	5,46 \$	5,26 \$	5,92 \$	5,54 \$
Loyers du marché	4,11	4,97	5,31	5,37	6,13	5,64
Variation	1,2 %	(1,6) %	(2,7) %	2,1 %	3,5 %	1,8 %
Incidence sur les produits ²	15 \$	(41) \$	(98) \$	58 \$	550 \$	484 \$
Total du portefeuille aux États-Unis						
Loyers en vigueur	8,42 \$	10,56 \$	12,27 \$	12,88 \$	11,62 \$	11,54 \$
Loyers du marché	9,14	10,49	12,66	13,05	12,08	11,91
Variation	8,6 %	(0,7) %	3,2 %	1,3 %	4,0 %	3,2 %
Incidence sur les produits ²	473 \$	(74) \$	457 \$	213 \$	2 460 \$	3 529 \$

1. Selon la quote-part du total de la superficie locative détenue des immeubles compris dans le tableau Portefeuille par catégorie d'actifs de la rubrique Sommaire du portefeuille.
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	18,49 \$	17,62 \$	18,33 \$	17,39 \$	17,33 \$	17,60 \$
Loyers du marché	15,86	15,50	17,43	17,45	18,27	17,56
Variation	(14,2) %	(12,0) %	(4,9) %	0,3 %	5,4 %	(0,2) %
Incidence sur les produits ²	(1 719) \$	(2 181) \$	(1 154) \$	66 \$	4 620 \$	(368) \$
Commerces de détail						
Loyers en vigueur	16,22 \$	22,47 \$	25,50 \$	18,18 \$	20,75 \$	20,84 \$
Loyers du marché	17,21	23,13	25,79	18,58	21,43	21,45
Variation	6,1 %	2,9 %	1,1 %	2,2 %	3,3 %	2,9 %
Incidence sur les produits ²	124 \$	316 \$	85 \$	210 \$	1 239 \$	1 974 \$
Immeubles industriels						
Loyers en vigueur	5,39 \$	5,33 \$	6,11 \$	6,87 \$	7,72 \$	6,98 \$
Loyers du marché	5,54	5,34	5,94	6,88	7,78	7,01
Variation	2,8 %	0,2 %	(2,8) %	0,1 %	0,8 %	0,4 %
Incidence sur les produits ²	86 \$	14 \$	(188) \$	10 \$	356 \$	278 \$
Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis						
Loyers en vigueur	12,65 \$	12,88 \$	14,18 \$	12,70 \$	13,45 \$	13,31 \$
Loyers du marché	11,55	12,21	13,71	12,79	13,95	13,40
Variation	(8,7) %	(5,2) %	(3,3) %	0,7 %	3,7 %	0,7 %
Incidence sur les produits ²	(1 509) \$	(1 851) \$	(1 257) \$	286 \$	6 215 \$	1 884 \$
Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis à l'exclusion du segment des immeubles de bureaux de Calgary						
Loyers en vigueur	11,20 \$	12,08 \$	13,46 \$	12,65 \$	13,24 \$	12,91 \$
Loyers du marché	11,82	12,30	13,65	12,73	13,52	13,17
Variation	5,5 %	1,8 %	1,4 %	0,6 %	2,1 %	2,0 %
Incidence sur les produits ²	768 \$	565 \$	466 \$	245 \$	3 193 \$	5 237 \$

1. Selon la quote-part du total de la superficie locative détenue des immeubles compris dans le tableau Portefeuille par catégorie d'actifs de la rubrique Sommaire du portefeuille.
2. Cette incidence se fonde sur l'écart entre les loyers en vigueur et les loyers du marché au cours de la période en dollars canadiens et américains. Le total exclut l'incidence sur les produits de l'ajustement des loyers de façon linéaire.

D'après les estimations, les loyers du marché au 30 septembre 2017 étaient supérieurs de 0,7 % aux loyers en vigueur pour l'ensemble du portefeuille, comparativement à 0,1 % au 30 juin 2017. D'après les estimations, les loyers du marché actuels pour les contrats de location expirant en 2017 et en 2018 sont inférieurs de 8,7 % et de 5,2 %, 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 5,5 % et de 1,8 %, 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	369 738	58 220	154 560	445 731	335 711	394 286	2 098 684	3 856 930
Alberta – Superficie réservée	131 134	—	46 699	22 064	19 766	—	2 218	221 881
Total – Alberta	500 872	58 220	201 259	467 795	355 477	394 286	2 100 902	4 078 811
C.-B. – Superficie non réservée	38 987	16 303	—	98 364	214 992	49 946	396 951	815 543
C.-B. – Superficie réservée	7 284	—	31 325	1 039	5 271	8 037	—	52 956
Total – C.-B.	46 271	16 303	31 325	99 403	220 263	57 983	396 951	868 499
Manitoba – Superficie non réservée	161 865	17 423	82 683	400 457	348 833	455 688	1 615 691	3 082 640
Manitoba – Superficie réservée	79 971	—	241 599	272 771	7 454	19 685	2 102	623 582
Total – Manitoba	241 836	17 423	324 282	673 228	356 287	475 373	1 617 793	3 706 222
Ontario – Superficie non réservée	195 714	18 866	45 769	264 106	341 484	789 926	1 985 795	3 641 660
Ontario – Superficie réservée	8 231	—	43 312	43 847	104 431	2 014	—	201 835
Total – Ontario	203 945	18 866	89 081	307 953	445 915	791 940	1 985 795	3 843 495
Saskatchewan – Superficie non réservée	104 522	6 171	15 878	111 656	77 827	61 231	928 096	1 305 381
Saskatchewan – Superficie réservée	—	—	50 257	84 274	—	1 252	18 838	154 621
Total – Saskatchewan	104 522	6 171	66 135	195 930	77 827	62 483	946 934	1 460 002
Arizona – Superficie non réservée	63 129	1 500	16 054	17 106	110 525	225 532	857 346	1 291 192
Arizona – Superficie réservée	37 686	—	106 418	—	20 582	—	—	164 686
Total – Arizona	100 815	1 500	122 472	17 106	131 107	225 532	857 346	1 455 878
Minnesota – Superficie non réservée	446 862	49 635	100 468	594 724	746 250	812 442	3 164 412	5 914 793
Minnesota – Superficie réservée	13 185	—	333 542	39 822	—	26 462	62 350	475 361
Total – Minnesota	460 047	49 635	434 010	634 546	746 250	838 904	3 226 762	6 390 154
Wisconsin – Superficie non réservée	126 723	14 255	9 886	215 820	150 289	184 338	768 329	1 469 640
Wisconsin – Superficie réservée	8 775	—	70 745	5 749	—	5 478	135 318	226 065
Total – Wisconsin	135 498	14 255	80 631	221 569	150 289	189 816	903 647	1 695 705
Ailleurs aux États-Unis – Superficie non réservée	55 018	1 342	2 770	151 331	162 874	42 212	319 886	735 433
Ailleurs aux États-Unis – Superficie réservée	2 476	—	13 983	4 670	—	—	—	21 129
Total – Ailleurs aux États-Unis	57 494	1 342	16 753	156 001	162 874	42 212	319 886	756 562
Total – Superficie non réservée	1 562 558	183 715	428 068	2 299 295	2 488 785	3 015 601	12 135 190	22 113 212
Total – Superficie réservée	288 742	—	937 880	474 236	157 504	62 928	220 826	2 142 116
Total du portefeuille	1 851 300	183 715	1 365 948	2 773 531	2 646 289	3 078 529	12 356 016	24 255 328

1. Selon la quote-part du total de la superficie locative détenue des immeubles compris dans le tableau Portefeuille par catégorie d'actifs de la rubrique Sommaire du portefeuille.
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	22,01 \$	23,73 \$	26,76 \$	17,42 \$	19,25 \$	20,56 \$
Loyers du marché	11,22	19,31	21,76	17,42	21,26	20,04
Variation	(49,0) %	(18,6) %	(18,7) %	— %	10,4 %	(2,6) %
Incidence sur les produits ²	(2 171) \$	(2 071) \$	(1 777) \$	(1) \$	4 213 \$	(1 807) \$
Colombie-Britannique						
Loyers en vigueur	19,61 \$	21,85 \$	16,85 \$	18,28 \$	16,22 \$	17,37 \$
Loyers du marché	20,33	22,11	17,37	19,04	16,61	17,82
Variation	3,7 %	1,2 %	3,1 %	4,1 %	2,4 %	2,6 %
Incidence sur les produits ²	22 \$	25 \$	115 \$	44 \$	155 \$	361 \$
Manitoba						
Loyers en vigueur	14,91 \$	7,62 \$	8,43 \$	12,04 \$	14,71 \$	12,33 \$
Loyers du marché	15,50	8,18	8,75	12,40	14,40	12,43
Variation	4,0 %	7,3 %	3,8 %	3,0 %	(2,1) %	0,8 %
Incidence sur les produits ²	189 \$	377 \$	115 \$	167 \$	(495) \$	353 \$
Ontario						
Loyers en vigueur	10,53 \$	9,49 \$	11,15 \$	9,28 \$	10,01 \$	9,96 \$
Loyers du marché	10,27	9,37	10,98	9,05	9,89	9,80
Variation	(2,5) %	(1,3) %	(1,5) %	(2,5) %	(1,2) %	(1,6) %
Incidence sur les produits ²	(23) \$	(35) \$	(75) \$	(190) \$	(250) \$	(573) \$
Saskatchewan						
Loyers en vigueur	14,50 \$	17,98 \$	22,02 \$	22,24 \$	14,75 \$	15,97 \$
Loyers du marché	14,52	17,61	20,84	23,08	14,89	15,99
Variation	0,1 %	(2,1) %	(5,4) %	3,8 %	0,9 %	0,1 %
Incidence sur les produits ²	1 \$	(73) \$	(92) \$	53 \$	132 \$	21 \$
Arizona						
Loyers en vigueur	12,62 \$	34,39 \$	25,36 \$	20,97 \$	18,77 \$	19,42 \$
Loyers du marché	15,61	34,50	28,21	22,80	20,10	21,11
Variation	23,7 %	0,3 %	11,2 %	8,7 %	7,1 %	8,7 %
Incidence sur les produits ²	366 \$	2 \$	373 \$	413 \$	1 138 \$	2 292 \$
Minnesota						
Loyers en vigueur	5,48 \$	6,82 \$	6,70 \$	9,50 \$	8,41 \$	7,96 \$
Loyers du marché	5,55	6,76	6,48	9,36	8,31	7,86
Variation	1,3 %	(0,9) %	(3,3) %	(1,5) %	(1,2) %	(1,3) %
Incidence sur les produits ²	31 \$	(37) \$	(165) \$	(113) \$	(319) \$	(603) \$
Wisconsin						
Loyers en vigueur	15,50 \$	15,67 \$	15,39 \$	16,15 \$	14,04 \$	14,74 \$
Loyers du marché	16,22	15,29	15,88	15,84	15,59	15,64
Variation	4,6 %	(2,4) %	3,2 %	(1,9) %	11,0 %	6,1 %
Incidence sur les produits ²	58 \$	(85) \$	74 \$	(58) \$	1 400 \$	1 389 \$
Ailleurs aux États-Unis						
Loyers en vigueur	19,76 \$	15,88 \$	24,38 \$	22,24 \$	17,91 \$	19,28 \$
Loyers du marché	20,85	16,18	25,46	21,55	18,67	19,92
Variation	5,5 %	1,9 %	4,4 %	(3,1) %	4,2 %	3,3 %
Incidence sur les produits ²	18 \$	46 \$	175 \$	(29) \$	241 \$	451 \$
Total du portefeuille						
Loyers en vigueur	12,65 \$	12,88 \$	14,18 \$	12,70 \$	13,45 \$	13,31 \$
Loyers du marché	11,55	12,21	13,71	12,79	13,95	13,40
Variation	(8,7) %	(5,2) %	(3,3) %	0,7 %	3,7 %	0,7 %
Incidence sur les produits ²	(1 509) \$	(1 851) \$	(1 257) \$	286 \$	6 215 \$	1 884 \$

1. Selon la quote-part du total de la superficie locative détenue des immeubles compris dans le tableau Portefeuille par catégorie d'actifs de la rubrique Sommaire du portefeuille.
2. Cette incidence se fonde sur l'écart entre les loyers en vigueur et les loyers du marché au cours de la période en dollars canadiens et américains. Le total exclut l'incidence sur les produits de l'ajustement des loyers de façon linéaire.

Les biens immobiliers d'Artis sont situés dans cinq provinces canadiennes et six États américains et se composent d'immeubles de bureaux, de commerces de détail et d'immeubles industriels. Au 30 septembre 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 de Winnipeg.

Le segment des immeubles de bureaux de Calgary représente 10,7 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles au troisième trimestre de 2017 et 8,1 % du total du portefeuille en termes de SLB. Au total, 41,6 % de la SLB des immeubles de bureaux de Calgary sont situés dans le centre-ville, 28,1 % en périphérie de la ville et 30,3 % 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 16,4 % au 30 septembre 2017, comparativement à 16,1 % au 30 juin 2017. Au 30 septembre 2017, le taux d'occupation des immeubles de bureaux d'Artis à Calgary était de 78,5 % (compte non tenu des immeubles détenus en vue du réaménagement), comparativement à 81,0 % au 30 juin 2017. Pour le reste de 2017, une superficie de 130 180 pi² devra être relouée, soit 0,5 % de la SLB du portefeuille global. Des contrats de location couvrant 49,9 % de la SLB des immeubles de bureaux de Calgary d'Artis viendront à expiration en 2021 ou par la suite (en excluant les immeubles détenus en vue du réaménagement). Les 10 principaux locataires des immeubles de bureaux d'Artis à Calgary selon la SLB louent plus 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 4,8 ans. La superficie moyenne par locataire des immeubles de bureaux d'Artis à Calgary est d'environ 9 700 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	238 006	9 993	111 067	79 062	83 834	9 692	178 817	710 471
Centre-ville – Superficie réservée	36 762	—	—	9 401	—	—	—	46 163
Total – Centre-ville	274 768	9 993	111 067	88 463	83 834	9 692	178 817	756 634
Périphérie – Superficie non réservée	10 697	—	—	93 853	18 458	11 758	360 078	494 844
Périphérie – Superficie réservée	61 762	—	—	—	17 128	—	—	78 890
Total – Périphérie	72 459	—	—	93 853	35 586	11 758	360 078	573 734
Banlieue – Superficie non réservée	55 028	3 083	11 361	26 621	35 176	28 802	432 747	592 818
Banlieue – Superficie réservée	16 379	—	7 752	638	—	—	—	24 769
Total – Banlieue	71 407	3 083	19 113	27 259	35 176	28 802	432 747	617 587
Total – Superficie non réservée	303 731	13 076	122 428	199 536	137 468	50 252	971 642	1 798 133
Total – Superficie réservée	114 903	—	7 752	10 039	17 128	—	—	149 822
Total – Immeubles de bureaux de Calgary	418 634	13 076	130 180	209 575	154 596	50 252	971 642	1 947 955

1. Selon la quote-part du total de la superficie locative détenue des immeubles compris dans le tableau Portefeuille par catégorie d'actifs de la rubrique Sommaire du portefeuille.
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	626 158	42 959	116 084	678 734	1 016 562	1 051 434	3 794 605	7 326 536
Autres – Superficie réservée	132 944	—	408 153	138 665	117 156	38 726	137 420	973 064
Total – Autres immeubles de bureaux	759 102	42 959	524 237	817 399	1 133 718	1 090 160	3 932 025	8 299 600

1. Selon la quote-part du total de la superficie locative détenue des immeubles compris dans le tableau Portefeuille par catégorie d'actifs de la rubrique Sommaire du portefeuille.
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	27,95 \$	19,51 \$	25,79 \$	15,34 \$	20,56 \$	22,93 \$
Loyers du marché	8,27	9,76	15,13	19,94	21,72	15,10
Variation	(70,4) %	(50,0) %	(41,3) %	30,0 %	5,6 %	(34,1) %
Incidence sur les produits ²	(2 186) \$	(863) \$	(893) \$	45 \$	206 \$	(3 691) \$
Périphérie						
Loyers en vigueur	— \$	26,85 \$	34,06 \$	18,50 \$	14,09 \$	18,00 \$
Loyers du marché	—	11,53	14,90	17,00	22,23	19,59
Variation	— %	(57,1) %	(56,3) %	(8,1) %	57,8 %	8,8 %
Incidence sur les produits ²	— \$	(1 438) \$	(682) \$	(18) \$	2 932 \$	794 \$
Banlieue						
Loyers en vigueur	17,62 \$	18,00 \$	17,19 \$	15,21 \$	15,48 \$	15,78 \$
Loyers du marché	12,83	13,79	12,99	15,70	15,21	14,94
Variation	(27,2) %	(23,4) %	(24,4) %	3,2 %	(1,7) %	(5,3) %
Incidence sur les produits ²	(91) \$	(115) \$	(148) \$	14 \$	(116) \$	(456) \$
Total – Immeubles de bureaux de Calgary						
Loyers en vigueur	26,43 \$	22,60 \$	25,74 \$	16,01 \$	15,90 \$	18,74 \$
Loyers du marché	8,94	11,07	14,59	16,82	19,01	16,53
Variation	(66,2) %	(51,0) %	(43,3) %	5,1 %	19,6 %	(11,8) %
Incidence sur les produits ²	(2 277) \$	(2 416) \$	(1 723) \$	41 \$	3 022 \$	(3 353) \$

1. Selon la quote-part du total de la superficie locative détenue des immeubles compris dans le tableau Portefeuille par catégorie d'actifs de la rubrique Sommaire du portefeuille.
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	16,52 \$	16,35 \$	17,31 \$	17,46 \$	17,69 \$	17,37 \$
Loyers du marché	17,58	16,64	17,82	17,48	18,09	17,77
Variation	6,4 %	1,8 %	2,9 %	0,1 %	2,3 %	2,3 %
Incidence sur les produits ²	558 \$	235 \$	569 \$	25 \$	1 598 \$	2 985 \$

1. Selon la quote-part du total de la superficie locative détenue des immeubles compris dans le tableau Portefeuille par catégorie d'actifs de la rubrique Sommaire du portefeuille.
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 10,0 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles au troisième 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 7,5 % au 30 septembre 2017, comparativement à 8,0 % au 30 juin 2017. Au 30 septembre 2017, le taux d'occupation des immeubles de bureaux d'Artis à Madison était de 92,0 %, comparativement à 92,2 % au 30 juin 2017. Pour le reste de 2017, une superficie de 80 631 pi² devra être relouée, soit 0,3 % de la SLB du portefeuille global; 87,7 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 30 septembre 2017. Des contrats de location couvrant 53,3 % 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 8,3 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles au troisième 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 diminué, passant de 4,9 % au 30 juin 2017 à 4,2 % au 30 septembre 2017, et l'excédent des emménagements sur les déménagements a représenté une superficie de 2 364 199 pi² pour le trimestre. Le loyer moyen demandé sur le marché était de 6,07 \$ le pied carré au 30 septembre 2017, contre 5,96 \$ le pied carré au 30 juin 2017. Le taux d'occupation de ce segment du portefeuille était de 93,0 % au 30 septembre 2017, comparativement à 90,2 % au 30 juin 2017. Pour le reste de 2017, une superficie de 372 526 pi² devra être relouée, soit 1,5 % de la SLB du portefeuille global; 77,1 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 30 septembre 2017. Des contrats de location couvrant 48,4 % 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 7,3 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles au troisième trimestre de 2017 et 5,3 % 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 16,8 % au 30 septembre 2017, un résultat inchangé par rapport au 30 juin 2017. Au 30 septembre 2017, le taux d'occupation de ce segment du portefeuille était de 91,1 % (compte non tenu des nouveaux aménagements achevés), comparativement à 90,6 % au 30 juin 2017. Pour le reste de 2017, une superficie de 44 376 pi² devra être relouée, soit 0,2 % de la SLB du portefeuille global; 97,5 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 30 septembre 2017. Des contrats de location couvrant 56,7 % 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 Winnipeg représente 7,3 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles au troisième trimestre de 2017 et 6,0 % du total du portefeuille en termes de SLB. Le taux d'inoccupation direct global dans le marché des immeubles de bureaux de Winnipeg, tel qu'il a été publié par Capital Commercial Real Estate Services, se chiffrait à 8,5 % au 30 septembre 2017, comparativement à 7,7 % au 30 juin 2017. Au 30 septembre 2017, le taux d'occupation du segment des immeubles de bureaux de Winnipeg du portefeuille d'Artis était de 89,0 % (en excluant les immeubles détenus en vue du renouvellement), comparativement à 90,2 % au 30 juin 2017. Pour le reste de 2017, une superficie de 197 496 pi² devra être relouée, soit 0,8 % de la SLB du portefeuille global; 64,1 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 30 septembre 2017. Des contrats de location couvrant 49,3 % de la SLB des immeubles de bureaux de Winnipeg d'Artis viendront à expiration en 2021 ou par la suite.

CHARGES GÉNÉRALES

	Trimestres clos les 30 septembre		Variation	Variation en %	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		Variation	Variation en %
	2017	2016			2017	2016		
Frais comptables, frais juridiques et frais de consultation	455 \$	631 \$	(176) \$	(27,9) %	1 859 \$	1 834 \$	25 \$	1,4 %
Frais de société ouverte	375	297	78	26,3 %	1 177	1 284	(107)	(8,3) %
Rémunération fondée sur des parts	651	319	332	104,1 %	1 798	1 750	48	2,7 %
Salaires et avantages	911	952	(41)	(4,3) %	2 779	2 885	(106)	(3,7) %
Amortissement des biens et du matériel	211	212	(1)	(0,5) %	676	644	32	5,0 %
Frais généraux et d'administration	731	518	213	41,1 %	2 157	1 691	466	27,6 %
Total des charges générales	3 334 \$	2 929 \$	405 \$	13,8 %	10 446 \$	10 088 \$	358 \$	3,5 %

Au troisième trimestre de 2017, les charges générales se sont élevées à 3 334 \$ (10 446 \$ depuis le début de l'exercice), ou 2,5 % du total des produits (2,5 % depuis le début de l'exercice), contre 2 929 \$ (10 088 \$ depuis le début de l'exercice), ou 2,0 % du total des produits (2,4 % depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2016.

CHARGES D'INTÉRÊTS

	Trimestres clos les 30 septembre			Variation en %	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			Variation en %
	2017	2016	Variation		2017	2016	Variation	
Emprunts hypothécaires et autres emprunts ¹	17 044 \$	20 385 \$	(3 341) \$		54 549 \$	61 180 \$	(6 631) \$	
Déventures ¹	1 905	3 392	(1 487)		6 405	12 098	(5 693)	
Facilités de crédit ¹	4 920	2 567	2 353		10 042	5 543	4 499	
Parts privilégiées ¹	34	21	13		102	63	39	
	23 903	26 365	(2 462)	(9,3) %	71 098	78 884	(7 786)	(9,9) %
Taux de change	1 865	2 156	(291)		6 533	6 270	263	
Total des charges d'intérêts	25 768 \$	28 521 \$	(2 753) \$	(9,7) %	77 631 \$	85 154 \$	(7 523) \$	(8,8) %

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 déventures ont diminué en raison du rachat des déventures convertibles de série F au troisième trimestre de 2016 et du rachat des déventures convertibles de série G au premier trimestre de 2017. Les charges d'intérêts sur les facilités de crédit ont augmenté surtout en raison des montants prélevés sur les nouvelles facilités de crédit à terme non renouvelables au troisième trimestre de 2017. Les coûts de financement liés aux emprunts hypothécaires ainsi qu'aux autres emprunts, aux déventures et aux facilités de crédit non renouvelables sont portés en réduction de la dette connexe et amortis selon la méthode du taux d'intérêt effectif sur la durée prévue de la dette.

Le taux d'intérêt effectif moyen pondéré de la FPI sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis par les immeubles au 30 septembre 2017 était de 3,86 %, 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 30 septembre 2017 se chiffrait à 3,70 %, 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 3,04 (3,06 depuis le début de l'exercice) pour le troisième trimestre de 2017, comparativement à 3,13 (2,98 depuis le début de l'exercice) pour le troisième trimestre de 2016.

	Trimestres clos les 30 septembre			Variation en %	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			Variation en %
	2017	2016	Variation		2017	2016	Variation	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	81 261 \$	91 855 \$	(10 594) \$		246 931 \$	262 768 \$	(15 837) \$	
Produits d'intérêts	302	298	4		846	928	(82)	
Charges générales	(3 334)	(2 929)	(405)		(10 446)	(10 088)	(358)	
	78 229	89 224	(10 995)	(12,3) %	237 331	253 608	(16 277)	(6,4) %
Charges d'intérêts	25 768 \$	28 521 \$	(2 753) \$	(9,7) %	77 631 \$	85 154 \$	(7 523) \$	(8,8) %
Ratio de couverture des intérêts	3,04	3,13	(0,09)	(2,9) %	3,06	2,98	0,08	2,7 %

Le ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA de la FPI, tel qu'il est calculé dans le tableau suivant, correspond à 3,23 (3,24 depuis le début de l'exercice) pour le troisième trimestre de 2017, comparativement à 3,24 (3,10 depuis le début de l'exercice) pour le troisième trimestre de 2016.

	Trimestres clos les 30 septembre			Variation en %	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			Variation en %
	2017	2016	Variation		2017	2016	Variation	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	81 261 \$	91 855 \$	(10 594) \$		246 931 \$	262 768 \$	(15 837) \$	
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Amortissement des mesures incitatives à la prise à bail	4 689	4 456	233		13 848	12 879	969	
Ajustements des loyers de façon linéaire	(1 954)	(1 979)	25		(5 488)	(4 451)	(1 037)	
Produits d'intérêts	302	298	4		846	928	(82)	
Charges générales	(3 334)	(2 929)	(405)		(10 446)	(10 088)	(358)	
Amortissement des biens et du matériel	211	212	(1)		676	644	32	
BAIIA	81 175	91 913	(10 738)	(11,7) %	246 367	262 680	(16 313)	(6,2) %
Charges d'intérêts	25 768	28 521	(2 753)		77 631	85 154	(7 523)	
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Amortissement des coûts de financement	(949)	(928)	(21)		(2 845)	(2 560)	(285)	
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	283	515	(232)		899	1 610	(711)	
Désactualisation de la composante passif des débentures	52	224	(172)		279	610	(331)	
Charges d'intérêts ajustées	25 154 \$	28 332 \$	(3 178) \$	(11,2) %	75 964 \$	84 814 \$	(8 850) \$	(10,4) %
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA	3,23	3,24	(0,01)	(0,3) %	3,24	3,10	0,14	4,5 %

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

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement d'une période à l'autre sont comptabilisées dans le compte 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 troisième trimestre de 2017, le profit lié à la juste valeur des immeubles de placement s'est établi à 8 309 \$ (profit de 9 269 \$ depuis le début de l'exercice) contre un profit de 20 201 \$ (perte de 16 560 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième 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 troisième trimestre de 2017 reflète le taux de compression de la capitalisation dans le marché industriel de Toronto.

(PERTE) PROFIT DE CHANGE

Au troisième trimestre de 2017, Artis détenait de la trésorerie, des dépôts et une tranche de ses facilités de crédit à terme renouvelables 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 a donné lieu à une perte de change de 3 542 \$ (profit de 2 877 \$ depuis le début de l'exercice), contre un profit de 206 \$ (profit de 2 350 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième 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 troisième 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 4 644 \$ (profit de 7 465 \$ depuis le début de l'exercice), contre un profit latent de 699 \$ (perte de 4 228 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2016. La FPI prévoit maintenir ces emprunts hypothécaires, facilités de crédit à terme non renouvelables et swaps de taux d'intérêt connexes jusqu'à leur échéance.

Au troisième trimestre de 2017, Artis a comptabilisé un profit latent de 3 587 \$ (profit de 331 \$ depuis le début de l'exercice) sur la juste valeur des swaps de change en cours, comparativement à une perte latente de 3 997 \$ (perte de 1 952 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième 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.

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 fédéral exigible aux États-Unis au titre du bénéfice imposable de ces filiales. Ces filiales américaines sont assujetties à certains impôts étatiques et 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.

La FPI est assujettie aux impôts étatiques et fédéral aux États-Unis en ce qui a trait au bénéfice imposable de sa filiale de gestion américaine.

AUTRES ÉLÉMENTS (DE PERTE GLOBALE) DE BÉNÉFICE GLOBAL

Au troisième trimestre de 2017, les autres éléments (de perte globale) de bénéfice global comprenaient une perte de change latente de 44 755 \$ (perte de 84 917 \$ depuis le début de l'exercice), comparativement à un profit de 9 877 \$ (perte de 46 581 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième 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

(en milliers, sauf les montants par part)	Trimestres		Variation en %	Trimestre clos le 30 septembre 2016 ¹	Périodes de neuf mois		Variation en %	Période de neuf mois close le 30 septembre 2016 ¹
	clos les 30 septembre 2017	2016			clos les 30 septembre 2017	2016		
Bénéfice net	64 803 \$	76 876 \$		76 876 \$	180 372 \$	146 227 \$		146 227 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
(Profit) perte lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(8 309)	(20 201)		(20 201)	(9 269)	16 560		16 560
Amortissement des mesures incitatives à la prise à bail	4 689	4 456		4 456	13 848	12 879		12 879
Coûts de transaction liés aux acquisitions	567	195		195	567	1 096		1 096
Perte (profit) de change	3 542	(206)		(206)	(2 877)	(2 350)		(2 350)
(Profit) perte sur instruments financiers	(8 231)	4 039		4 039	(8 841)	6 921		6 921
Composante réévaluation de la rémunération fondée sur des parts	76	(294)		—	181	(133)		—
Distributions sur actions privilégiées traitées en tant que charges d'intérêts	43	28		—	134	83		—
Hausse des frais de location	1 058	806		806	2 645	1 976		1 976
Distributions sur parts privilégiées	(4 548)	(4 611)		(4 611)	(13 775)	(13 791)		(13 791)
Flux de trésorerie liés aux opérations	53 690 \$	61 088 \$	(12,1) %	61 354 \$	162 985 \$	169 468 \$	(3,8) %	169 518 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Amortissement des dépenses d'investissement recouvrables	(2 196) \$	(2 331) \$		— \$	(6 623) \$	(6 488) \$		— \$
Réserve au titre des frais d'entretien des immeubles non recouvrables	(950)	(650)		(1 489)	(2 300)	(1 950)		(4 267)
Réserve au titre des frais de location	(10 000)	(9 500)		(9 680)	(29 100)	(28 500)		(23 572)
Ajustements des loyers de façon linéaire	(1 954)	(1 979)		(1 979)	(5 488)	(4 451)		(4 451)
Rémunération fondée sur des parts	—	—		319	—	—		1 750
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	38 590 \$	46 628 \$	(17,2) %	48 525 \$	119 474 \$	128 079 \$	(6,7) %	138 978 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part :								
De base	0,36 \$	0,41 \$		0,41 \$	1,08 \$	1,18 \$		1,18 \$
Dilués	0,36	0,41		0,41	1,08	1,17		1,17
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part :								
De base	0,26 \$	0,31 \$		0,33 \$	0,79 \$	0,89 \$		0,97 \$
Dilués	0,26	0,31		0,32	0,79	0,89		0,97

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 troisième 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 facturées aux locataires pour la période. Pour le troisième trimestre de 2017, environ 84,0 % de cet amortissement (83,1 % depuis le début de l'exercice) est recouvrable auprès des locataires, comparativement à 85,1 % au troisième trimestre de 2016 (85,2 % depuis le début de l'exercice). 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 2016 et de l'exercice 2017 et les montants annuels prévus pour l'exercice 2017 et l'exercice 2018. 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 ou de réaménagement 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 pi² 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 cinq ans.

Au troisième 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 liés à 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)			Rapprochement des flux de trésorerie liés aux opérations dilués		
Trimestres			Trimestres		
clos les 30 septembre			clos les 30 septembre		
	2017	2016		2017	2016
Nombre de parts de base	150 593	149 227	Flux de trésorerie liés aux opérations	53 690 \$	61 088 \$
Ajouter :			Ajouter :		
Déventures ¹	—	4 641	Déventures ¹	—	1 472
Parts assujetties à des restrictions ¹	372	423	Parts assujetties à des restrictions ¹	—	—
Parts différées ¹	70	35	Parts différées ¹	—	—
Nombre de parts dilué	151 035	154 326	Flux de trésorerie liés aux opérations dilués	53 690 \$	62 560 \$

1. Les parts assujetties à des restrictions et les parts différées ont eu un effet dilutif au troisième trimestre de 2017. Les déventures convertibles de toutes les séries, les parts assujetties à des restrictions et les parts différées ont eu un effet dilutif au troisième trimestre de 2016.

Rapprochement du nombre de parts ordinaires dilué (en milliers)			Rapprochement des flux de trésorerie liés aux opérations dilués		
Périodes de neuf mois			Périodes de neuf mois		
closes les 30 septembre			closes les 30 septembre		
	2017	2016		2017	2016
Nombre de parts de base	150 573	143 233	Flux de trésorerie liés aux opérations	162 985 \$	169 468 \$
Ajouter :			Ajouter :		
Déventures ¹	—	4 641	Déventures ¹	—	4 443
Parts assujetties à des restrictions ¹	332	379	Parts assujetties à des restrictions ¹	—	—
Parts différées ¹	62	28	Parts différées ¹	—	—
Nombre de parts dilué	150 967	148 281	Flux de trésorerie liés aux opérations dilués	162 985 \$	173 911 \$

1. Les parts assujetties à des restrictions et les parts différées ont eu un effet dilutif en 2017. Les déventures convertibles de toutes les séries, les parts assujetties à des restrictions et les parts différées ont eu un effet dilutif en 2016.

ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE

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

	30 septembre 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	4 716 929 \$	352 719 \$	5 069 648 \$	4 991 825 \$	284 249 \$	5 276 074 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	73 631	—	73 631	65 199	92 305	157 504
Participations dans des coentreprises	196 024	(196 024)	—	213 565	(213 565)	—
Biens et matériel	5 553	—	5 553	3 351	—	3 351
Billets à recevoir	11 359	—	11 359	12 972	—	12 972
	5 003 496	156 695	5 160 191	5 286 912	162 989	5 449 901
Actifs courants :						
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	118 912	—	118 912	119 178	—	119 178
Dépôts sur immeubles de placement	967	—	967	369	—	369
Charges payées d'avance et autres actifs	15 405	381	15 786	11 728	292	12 020
Billets à recevoir	2 172	—	2 172	2 815	—	2 815
Débiteurs et autres débiteurs	15 196	712	15 908	13 173	559	13 732
Trésorerie détenue en fiducie	9 391	—	9 391	7 851	—	7 851
Trésorerie	48 479	6 842	55 321	50 729	8 312	59 041
	210 522	7 935	218 457	205 843	9 163	215 006
	5 214 018 \$	164 630 \$	5 378 648 \$	5 492 755 \$	172 152 \$	5 664 907 \$
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES						
Passifs non courants :						
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 266 033 \$	152 412 \$	1 418 445 \$	1 520 124 \$	117 804 \$	1 637 928 \$
Débtentures de premier rang non garanties	199 824	—	199 824	199 740	—	199 740
Débtentures convertibles	—	—	—	119 358	—	119 358
Facilités de crédit	298 861	—	298 861	—	—	—
Autres passifs non courants	6 076	—	6 076	4 997	—	4 997
	1 770 794	152 412	1 923 206	1 844 219	117 804	1 962 023
Passifs courants :						
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	370 575	4 553	375 128	627 838	34 709	662 547
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	32 744	2 432	35 176	35 213	2 094	37 307
Créditeurs et autres passifs	78 453	5 233	83 686	88 439	17 545	105 984
Facilités de crédit	374 714	—	374 714	269 680	—	269 680
	856 486	12 218	868 704	1 021 170	54 348	1 075 518
	2 627 280	164 630	2 791 910	2 865 389	172 152	3 037 541
Capitaux propres	2 586 738	—	2 586 738	2 627 366	—	2 627 366
	5 214 018 \$	164 630 \$	5 378 648 \$	5 492 755 \$	172 152 \$	5 664 907 \$

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

ACTIF

	30 septembre 2017	31 décembre 2016	Variation
Actifs non courants :			
Immeubles de placement et immeubles de placement en cours d'aménagement	5 143 279 \$	5 433 578 \$	(290 299) \$
Autres actifs non courants	16 912	16 323	589
Actifs courants :			
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	118 912	119 178	(266)
Autres actifs courants	34 833	28 936	5 897
Trésorerie et trésorerie détenue en fiducie	64 712	66 892	(2 180)
	5 378 648 \$	5 664 907 \$	(286 259) \$

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	19 555	48 183	—	67 738
Intérêts inscrits à l'actif	—	323	—	323
Commissions de location	7 648	547	—	8 195
Cessions	(37 802)	—	(118 084)	(155 886)
Reclassement d'immeubles de placement en cours d'aménagement	136 560	(136 560)	—	—
Reclassement d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	(139 248)	—	139 248	—
Perte de change	(69 565)	(4 508)	—	(74 073)
Ajustements des loyers de façon linéaire	3 550	2	(18)	3 534
Entrées relatives aux mesures incitatives à la prise à bail, déduction faite de l'amortissement	12 829	4 389	(18)	17 200
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur	1 752	266	(1 058)	960
Solde au 30 juin 2017	5 211 353	70 146	139 248	5 420 747
Entrées :				
Acquisitions	19 130	414	—	19 544
Dépenses d'investissement	13 770	12 037	600	26 407
Intérêts inscrits à l'actif	—	67	—	67
Commissions de location	3 293	35	160	3 488
Cessions	(96 549)	—	(50 950)	(147 499)
Reclassement d'immeubles de placement en cours d'aménagement	6 738	(6 738)	—	—
Reclassement d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	(30 964)	—	30 964	—
Perte de change	(76 550)	(2 272)	(3 455)	(82 277)
Ajustements des loyers de façon linéaire	1 938	—	16	1 954
Entrées relatives aux mesures incitatives à la prise à bail, déduction faite de l'amortissement	11 096	—	355	11 451
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur	6 393	(58)	1 974	8 309
Solde au 30 septembre 2017	5 069 648 \$	73 631 \$	118 912 \$	5 262 191 \$

Acquisitions :

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

	Trimestres clos les 30 septembre			Variation en %	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			Variation en %
	2017	2016	Variation		2017	2016	Variation	
Contrepartie en trésorerie	16 707 \$	44 969 \$	(28 262) \$		16 707 \$	160 090 \$	(143 383) \$	
Dette à long terme, y compris les emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, déduction faite des coûts de financement	2 962	51 878	(48 916)		2 962	189 132	(186 170)	
Autres charges à payer	(125)	326	(451)		(125)	326	(451)	
Total des acquisitions	19 544 \$	97 173 \$	(77 629) \$	(79,9) %	19 544 \$	349 548 \$	(330 004) \$	(94,4) %

Dépenses d'investissement :

Les améliorations apportées aux bâtiments constituent des dépenses d'investissement qui augmentent la valeur à long terme ou 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 coûts 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 troisième trimestre de 2017, les améliorations apportées aux bâtiments non recouvrables comprennent principalement des rénovations extérieures et intérieures, y compris un montant de 3 494 \$ pour le renouvellement du mur-rideau du 360 Main.

	Trimestres clos les 30 septembre			Variation en %	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			Variation en %
	2017	2016	Variation		2017	2016	Variation	
Dépenses liées aux nouveaux projets d'aménagement et aux projets d'aménagement et de réaménagement	12 037 \$	17 464 \$	(5 427) \$		60 220 \$	41 829 \$	18 391 \$	
Frais liés aux améliorations apportées aux bâtiments :								
Recouvrables auprès des locataires	1 474	2 769	(1 295)		4 835	10 259	(5 424)	
Non recouvrables	7 486	10 518	(3 032)		19 293	27 140	(7 847)	
Dépenses d'entretien des immeubles :								
Recouvrables auprès des locataires	4 131	3 144	987		6 941	7 001	(60)	
Non recouvrables	1 279	770	509		2 856	1 214	1 642	
Total des dépenses d'investissement	26 407 \$	34 665 \$	(8 258) \$	(23,8) %	94 145 \$	87 443 \$	6 702 \$	7,7 %

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.

	Trimestres clos les 30 septembre			Variation en %	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			Variation en %
	2017	2016	Variation		2017	2016	Variation	
Frais de location liés aux immeubles de placement :								
Mesures incitatives à la prise à bail	15 184 \$	15 458 \$	(274) \$		29 855 \$	31 113 \$	(1 258) \$	
Commissions de location	2 568	4 130	(1 562)		8 901	10 943	(2 042)	
Frais de location liés à l'aménagement et au réaménagement d'immeubles de placement :								
Mesures incitatives à la prise à bail	956	578	378		12 644	5 600	7 044	
Commissions de location	920	336	584		2 782	1 077	1 705	
Total des frais de location	19 628 \$	20 502 \$	(874) \$	(4,3) %	54 182 \$	48 733 \$	5 449 \$	11,2 %

Cessions :

Au troisième trimestre de 2017, Artis a vendu trois immeubles de bureaux, un immeuble de commerces de détail et un immeuble industriel en Alberta ainsi qu'un immeuble industriel en Ontario pour un prix de vente total de 150 900 \$. Le produit total de la vente, déduction faite des coûts d'un montant de 3 188 \$ et de la dette connexe d'un montant de 85 414 \$, s'est établi à 62 298 \$.

Immeubles de placement détenus en vue de la vente :

Au 30 septembre 2017, la FPI avait deux immeubles de bureaux et sept immeubles industriels d'une juste valeur totalisant 118 912 \$ qui étaient classés comme détenus en vue de la vente. Ces immeubles ont été mis en vente auprès d'un courtier externe ou ont été détenus en vertu de conventions de vente inconditionnelle.

Perte de change sur les immeubles de placement :

Au troisième trimestre de 2017, la perte de change sur les immeubles de placement s'est établie à 82 277 \$ (perte de 156 350 \$ depuis le début de l'exercice) en raison de la fluctuation du taux de change du dollar américain par rapport au dollar canadien en vigueur à la fin de la période, lequel est passé de 1,2977 au 30 juin 2017 à 1,2480 au 30 septembre 2017.

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

Au troisième trimestre de 2017, la FPI a comptabilisé un profit lié à la juste valeur d'immeubles de placement de 8 309 \$ (profit de 9 269 \$ depuis le début de l'exercice), comparativement à un profit de 20 201 \$ (perte de 16 560 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2016. Le profit lié à la juste valeur au troisième trimestre de 2017 reflète principalement le taux de compression de la capitalisation sur le marché industriel de Toronto.

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 4,25 % à 8,75 %. Le tableau ci-après présente les taux de capitalisation moyens et les fourchettes de taux utilisés pour les immeubles du portefeuille, en partant du principe que tous les immeubles ont été évalués selon la méthode de la capitalisation globale; ces taux sont ventilés par catégorie d'actifs et par pays.

	30 septembre 2017			31 décembre 2016		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Immeubles de bureaux :						
Canada	8,75 %	5,00 %	6,45 %	8,75 %	5,00 %	6,60 %
États-Unis	8,25 %	5,50 %	6,83 %	8,25 %	5,50 %	6,79 %
Total – Immeubles de bureaux	8,75 %	5,00 %	6,61 %	8,75 %	5,00 %	6,68 %
Commerces de détail :						
Canada	8,50 %	5,25 %	6,44 %	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 %	6,47 %	8,50 %	5,25 %	6,41 %
Immeubles industriels :						
Canada	7,75 %	4,25 %	6,24 %	7,75 %	4,50 %	6,41 %
États-Unis	8,25 %	5,75 %	6,69 %	7,75 %	5,75 %	6,89 %
Total – Immeubles industriels	8,25 %	4,25 %	6,41 %	7,75 %	4,50 %	6,58 %
Total :						
Portefeuille au Canada	8,75 %	4,25 %	6,40 %	8,75 %	4,50 %	6,49 %
Portefeuille aux États-Unis	8,50 %	5,50 %	6,79 %	8,50 %	5,50 %	6,82 %
Total du portefeuille	8,75 %	4,25 %	6,53 %	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 13 531 \$ au 30 septembre 2017, comparativement à 15 787 \$ au 31 décembre 2016.

Trésorerie

Au 30 septembre 2017, les fonds en caisse de la FPI se chiffraient à 55 321 \$, 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

	30 septembre 2017	31 décembre 2016	Variation
Passifs non courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 418 445 \$	1 637 928 \$	(219 483) \$
Déventures de premier rang non garanties	199 824	199 740	84
Déventures convertibles	—	119 358	(119 358)
Facilités de crédit	298 861	—	298 861
Autres passifs non courants	6 076	4 997	1 079
Passifs courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	375 128	662 547	(287 419)
Autres passifs courants	118 862	143 291	(24 429)
Facilités de crédit	374 714	269 680	105 034
	2 791 910 \$	3 037 541 \$	(245 631) \$

Aux termes de la déclaration de fiducie de la FPI, le ratio d'endettement total de la FPI (à l'exclusion de l'endettement lié aux déventures convertibles) ne peut excéder 70 % de la valeur comptable brute.

Le ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute d'Artis s'établissait à 33,3 % au 30 septembre 2017, comparativement à 40,6 % au 31 décembre 2016.

	30 septembre 2017	31 décembre 2016	Variation
Valeur comptable brute	5 382 732 \$	5 668 337 \$	(285 605) \$
Emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis	1 793 573	2 300 475	(506 902)
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	33,3 %	40,6 %	(7,3) %
Passif lié aux actions privilégiées	598 \$	599 \$	(1) \$
Valeur comptable des déventures	199 824	319 098	(119 274)
Facilités de crédit	673 575	269 680	403 895
Total de la dette à long terme et des facilités de crédit	2 667 570 \$	2 889 852 \$	(222 282) \$
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute	49,6 %	51,0 %	(1,4) %

Le ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA d'Artis s'établissait à 8,2 au 30 septembre 2017, comparativement à 8,4 au 31 décembre 2016.

	30 septembre 2017	31 décembre 2016	Variation
Total de la dette à long terme et des facilités de crédit	2 667 570 \$	2 889 852 \$	(222 282) \$
BAIIA¹	324 700	345 376	(20 676)
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA	8,2	8,4	(0,2)

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 1,8 au 30 septembre 2017, comparativement à 2,1 au 31 décembre 2016.

	30 septembre 2017	31 décembre 2016	Variation
Actifs non grevés	1 609 404 \$	998 770 \$	610 634 \$
Débitures de premier rang non garanties	199 824	199 740	84
Facilités de crédit non garanties	673 575	269 680	403 895
Total de la dette non garantie	873 399 \$	469 420 \$	403 979 \$
Ratio des actifs non grevés sur la dette non garantie	1,8	2,1	(0,3)

Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer

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 troisième trimestre de 2017, des remboursements sur le capital de 13 400 \$ (44 424 \$ depuis le début de l'exercice) ont été effectués, comparativement à 15 791 \$ (45 831 \$ depuis le début de l'exercice) au troisième trimestre de 2016.

Au troisième trimestre de 2017, Artis a remboursé huit emprunts hypothécaires qui venaient à échéance pour un montant total de 269 417 \$. Artis a obtenu un nouveau financement relativement à un immeuble pour un montant de 34 641 \$, déduction faite des coûts de financement. Au troisième trimestre de 2017, Artis a prélevé un montant de 11 322 \$ 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 3,9 ans au 30 septembre 2017, soit une hausse 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 30 septembre 2017, la FPI avait une dette hypothécaire à taux variable non couverte de 498 652 \$, contre 550 545 \$ au 31 décembre 2016. Cette diminution est principalement attribuable à la couverture d'un emprunt hypothécaire à taux variable d'un montant de 51 421 \$ au moyen d'un swap de taux d'intérêt, au remboursement de trois emprunts hypothécaires venant à échéance de 43 861 \$, au remboursement d'emprunts hypothécaires de 8 604 \$ et à l'incidence des taux de change de 29 193 \$. La diminution a été partiellement contrebalancée par des prélèvements sur des emprunts à la construction de 46 113 \$ et un nouvel emprunt hypothécaire de 35 073 \$. La dette hypothécaire à taux variable non couverte représentait 18,7 % du total de la dette, y compris les facilités de crédit, au 30 septembre 2017, comparativement à 19,0 % au 31 décembre 2016.

Débitures non garanties de premier rang

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

	30 septembre 2017			31 décembre 2016		
	Émission	Échéance	Taux d'intérêt	Valeur comptable	Valeur nominale	Valeur comptable
Série A	27 mars 2014 10 sept. 2014	27 mars 2019	3,753 %	199 824 \$	200 000 \$	199 740 \$
						200 000 \$

Déventures convertibles

Il n'y avait aucune débenture convertible d'Artis en circulation au 30 septembre 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.

	30 septembre 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 \$

Facilités de crédit

La FPI détient des facilités de crédit à terme renouvelables non garanties totalisant 500 000 \$. 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. La FPI peut prélever des montants sur les facilités de crédit en dollars canadiens ou américains. Les montants prélevés sur ces facilités en dollars canadiens portent intérêt au taux des acceptations bancaires majoré de 1,70 % ou au taux préférentiel majoré de 0,70 %. Les montants prélevés sur ces facilités de crédit en dollars américains portent intérêt au taux LIBOR majoré de 1,70 % ou au taux de base américain majoré de 0,70 %. Au 30 septembre 2017, un montant de 374 714 \$ avait été prélevé sur les facilités (269 680 \$ au 31 décembre 2016).

Le 30 juin 2017, la FPI a conclu une facilité de crédit à terme non renouvelable et non garantie d'un montant de 150 000 \$ arrivant à échéance le 6 juillet 2022. Au troisième trimestre de 2017, le montant de la facilité a été entièrement prélevé et la FPI a conclu un swap de taux d'intérêt pour fixer le taux d'intérêt effectif de cette facilité à 3,57 %.

Le 18 juillet 2017, la FPI a conclu une seconde nouvelle facilité de crédit à terme non renouvelable et non garantie d'un montant de 150 000 \$, dont elle a prélevé la totalité. La FPI a également conclu un swap de taux d'intérêt pour fixer le taux d'intérêt effectif de cette facilité à 3,50 %.

Autres passifs courants

Les autres passifs courants comprennent les créditeurs et autres passifs ainsi que les dépôts de garantie et les loyers payés d'avance. Les créditeurs et autres passifs comprennent les distributions à payer aux porteurs de parts, d'un montant de 14 216 \$, qui ont été payées après la fin de la période.

CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres ont diminué globalement de 40 628 \$ entre le 31 décembre 2016 et le 30 septembre 2017. Cette diminution découle principalement des distributions de 139 229 \$ versées aux porteurs de parts et d'une perte de change latente de 84 917 \$ incluse dans les autres éléments de perte globale. Cette diminution a été partiellement contrebalancée par un bénéfice net de 180 372 \$ et par l'émission de nouvelles parts d'un montant de 3 224 \$.

Valeur liquidative

Au deuxième trimestre de 2017, Artis a commencé à présenter, dans son rapport de gestion, le calcul de la valeur liquidative à titre de mesure non définie par les PCGR. La direction estime que cette donnée constitue une mesure pertinente des capitaux propres résiduels de la FPI qui sont disponibles à des fins de distribution à ses porteurs de parts ordinaires.

Au 30 septembre 2017, la valeur liquidative par part d'Artis s'élevait à 14,74 \$ comparativement à 15,00 \$ au 31 décembre 2016.

(en milliers, sauf les montants par part)	30 septembre 2017	31 décembre 2016	Variation
Capitaux propres	2 586 738 \$	2 627 366 \$	(40 628) \$
Moins la valeur des capitaux propres privilégiés ¹	(359 850)	(366 953)	7 103
Valeur liquidative attribuable aux porteurs de parts ordinaires	2 226 888 \$	2 260 413 \$	(33 525) \$
Total du nombre de parts ayant un effet dilutif en circulation :			
Parts ordinaires	150 593 232	150 333 077	260 155
Parts assujetties à des restrictions	372 059	359 819	12 240
Parts différées	70 060	43 250	26 810
	151 035 351	150 736 146	299 205
Valeur liquidative par part	14,74 \$	15,00 \$	(0,26) \$

1. La valeur des capitaux propres privilégiés est calculée en fonction de la valeur nominale, en dollars canadiens, des parts privilégiées à la fin de la période.

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 30 septembre 2017	Période de neuf mois close le 30 septembre 2017	Exercice clos le 31 décembre 2016	Exercice clos le 31 décembre 2015
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	60 659 \$	161 222 \$	251 820 \$	220 601 \$
Bénéfice net (perte nette)	64 803	180 372	115 935	(175 699)
Distributions déclarées	45 208	135 749	175 450	167 144
Excédent des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation par rapport aux distributions déclarées	15 451	25 473	76 370	53 457
Excédent (insuffisance) du bénéfice net (de la perte nette) par rapport aux distributions déclarées	19 595	44 623	(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 depuis le troisième trimestre de 2012.

SOURCES DE FINANCEMENT

Au 30 septembre 2017, Artis disposait de fonds en caisse d'un montant de 55 321 \$. La direction prévoit que les fonds en caisse seront investis dans des immeubles de placement au cours des périodes à venir, utilisés aux fins du fonds de roulement ou appliqués au remboursement de la dette.

La FPI détient deux facilités de crédit à terme renouvelables non garanties totalisant 500 000 \$, qui peuvent servir aux fins de l'exploitation générale de l'entreprise et du fonds de roulement, ainsi qu'aux fins du financement à court terme d'acquisitions d'immeubles de placement et de l'émission de lettres de crédit. Au 30 septembre 2017, la FPI avait prélevé un montant de 374 714 \$ sur ces facilités.

Au 30 septembre 2017, la FPI disposait de 80 propriétés qui n'étaient pas grevées de charges et de sept parcelles de terrain destinées à l'aménagement qui n'étaient pas grevées de charges, et qui représentaient une juste valeur de 1 609 404 \$.

Artis n'est ni en défaut ni en retard en ce qui a trait aux paiements exigibles en vertu de ses obligations, y compris les distributions liées aux porteurs de parts, aux paiements d'intérêts ou de capital sur les emprunts ou aux clauses restrictives visant les emprunts au 30 septembre 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
Créditeurs et autres passifs	83 686 \$	83 686 \$	— \$	— \$	— \$
Facilités de crédit	674 714	—	251 714	423 000	—
Débentures de premier rang non garanties ¹	200 000	—	200 000	—	—
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 796 669	319 276	515 384	523 098	438 911
Total des obligations contractuelles	2 755 069 \$	402 962 \$	967 098 \$	946 098 \$	438 911 \$

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 présentent 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	10 781 \$	0,7 %	11 900 \$	22 681 \$	3,23 %
2018	296 481	19,1 %	44 005	340 486	3,55 %
2019	258 866	16,7 %	41 651	300 517	3,82 %
2020	159 895	10,3 %	34 641	194 536	3,71 %
2021	394 430	25,4 %	24 838	419 268	3,43 %
2022 et par la suite	431 851	27,8 %	87 330	519 181	3,82 %
Total	1 552 304 \$	100,0 %	244 365 \$	1 796 669 \$	3,65 %

SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES

(en milliers, sauf les montants par part)	T3-17	T2-17	T1-17	T4-16	T3-16	T2-16	T1-16	T4-15
Produits	134 091 \$	136 217 \$	139 538 \$	146 378 \$	148 925 \$	138 159 \$	139 053 \$	142 873 \$
Charges :								
Charges des immeubles	32 126	31 746	33 644	38 291	34 298	30 098	30 437	35 158
Impôts fonciers	20 704	22 203	22 492	22 141	22 772	22 444	23 320	22 382
	52 830	53 949	56 136	60 432	57 070	52 542	53 757	57 540
Bénéfice d'exploitation net	81 261	82 268	83 402	85 946	91 855	85 617	85 296	85 333
Autres produits (charges) :								
Charges générales	(3 334)	(3 330)	(3 782)	(3 234)	(2 929)	(3 521)	(3 638)	(3 089)
Charges d'intérêts	(25 768)	(25 480)	(26 383)	(27 563)	(28 521)	(28 260)	(28 373)	(28 684)
Produits d'intérêts	302	264	280	287	298	332	298	288
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	8 309	(16 801)	17 761	(92 854)	20 201	(21 640)	(15 121)	(252 058)
(Perte) profit de change	(3 542)	1 552	4 867	(4 695)	206	(4 010)	6 154	410
Coûts de transaction	(567)	—	—	(9)	(195)	(862)	(39)	(521)
Profit (perte) sur instruments financiers	8 231	131	479	12 513	(4 039)	2 921	(5 803)	2 426
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	64 892	38 604	76 624	(29 609)	76 876	30 577	38 774	(195 895)
(Charge) économie d'impôt sur le résultat	(89)	(51)	392	(683)	—	—	—	—
Bénéfice net (perte nette)	64 803	38 553	77 016	(30 292)	76 876	30 577	38 774	(195 895)
Autres éléments de (perte globale) bénéfice global :								
(Perte) profit de change latent(e)	(44 755)	(30 072)	(10 090)	25 936	9 877	4 066	(60 524)	27 422
(Perte) profit latent(e) lié(e) aux réévaluations du montant net de l'obligation au titre des régimes de retraite	(70)	38	(46)	(4)	(4)	(35)	9	1
	(44 825)	(30 034)	(10 136)	25 932	9 873	4 031	(60 515)	27 423
Total du bénéfice global (de la perte globale)	19 978 \$	8 519 \$	66 880 \$	(4 360) \$	86 749 \$	34 608 \$	(21 741) \$	(168 472) \$
Bénéfice net (perte nette) par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires :								
De base	0,40 \$	0,23 \$	0,48 \$	(0,23) \$	0,48 \$	0,18 \$	0,25 \$	(1,45) \$
Dilué(e)	0,40	0,22	0,48	(0,23)	0,48	0,18	0,24	(1,45)
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	33,3 %	38,9 %	40,2 %	40,6 %	40,4 %	40,9 %	41,3 %	41,2 %

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 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)	T3-17	T2-17	T1-17	T4-16 ¹	T3-16 ¹	T2-16 ¹	T1-16 ¹	T4-15 ²
Bénéfice net (perte nette)	64 803 \$	38 553 \$	77 016 \$	(30 292) \$	76 876 \$	30 577 \$	38 774 \$	(195 895) \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
(Profit) perte lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(8 309)	16 801	(17 761)	92 854	(20 201)	21 640	15 121	252 058
Amortissement des mesures incitatives à la prise à bail	4 689	4 544	4 615	4 873	4 456	4 349	4 074	3 694
Coûts de transaction liés aux acquisitions	567	—	—	9	195	862	39	521
Perte (profit) de change	3 542	(1 552)	(4 867)	4 695	(206)	4 010	(6 154)	(410)
(Profit) perte sur instruments financiers	(8 231)	(131)	(479)	(12 513)	4 039	(2 921)	5 803	(2 426)
Composante réévaluation de la rémunération fondée sur des parts	76	(13)	118	(3)	(294)	148	13	(44)
Distributions sur actions privilégiées traitées en tant que charges d'intérêts	43	45	46	20	28	27	28	29
Hausse des frais de location	1 058	792	795	1 406	806	623	547	579
Distributions sur parts privilégiées	(4 548)	(4 597)	(4 630)	(4 641)	(4 611)	(4 584)	(4 596)	(4 682)
Flux de trésorerie liés aux opérations	53 690 \$	54 442 \$	54 853 \$	56 408 \$	61 088 \$	54 731 \$	53 649 \$	53 424 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Amortissement des dépenses d'investissement recouvrables	(2 196) \$	(2 137) \$	(2 290) \$	(3 846) \$	(2 331) \$	(2 116) \$	(2 041) \$	— \$
Réserve au titre des frais d'entretien des immeubles non recouvrables	(950)	(700)	(650)	(650)	(650)	(650)	(650)	(1 432)
Réserve au titre des frais de location	(10 000)	(9 600)	(9 500)	(9 500)	(9 500)	(9 500)	(9 500)	(5 727)
Ajustements des loyers de façon linéaire	(1 954)	(1 871)	(1 663)	(1 743)	(1 979)	(1 276)	(1 196)	(1 227)
Rémunération fondée sur des parts	—	—	—	—	—	—	—	618
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	38 590 \$	40 134 \$	40 750 \$	40 669 \$	46 628 \$	41 189 \$	40 262 \$	45 656 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part :								
De base	0,36 \$	0,36 \$	0,36 \$	0,38 \$	0,41 \$	0,39 \$	0,39 \$	0,39 \$
Dilués	0,36	0,36	0,36	0,37	0,41	0,38	0,38	0,38
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part :								
De base	0,26 \$	0,27 \$	0,27 \$	0,27 \$	0,31 \$	0,29 \$	0,29 \$	0,33 \$
Dilués	0,26	0,27	0,27	0,27	0,31	0,29	0,29	0,33
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :								
De base	150 593	150 581	150 545	149 937	149 227	141 191	139 215	138 566
Dilué ³	151 035	150 966	150 947	154 921	154 326	151 780	149 805	149 089

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 débentures convertibles, les parts assujetties à des restrictions et les parts différées sont prises en compte pour établir la moyenne pondérée diluée.

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

TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

La FPI n'a conclu aucune transaction entre parties liées au cours du trimestre clos le 30 septembre 2017. En 2015, Marwest Management Canada Ltd., Marwest Construction Ltd., Marwest Development Corporation et Fairtax Realty Advocates ont subi une refonte de leur structure de propriété. En raison des changements de propriété, ces entités ne font plus l'objet d'un contrôle ou d'un contrôle conjoint de principaux dirigeants de la FPI ou de membres de leur famille immédiate. Par conséquent, ces entreprises n'ont pas à être déclarées comme des parties liées en vertu des IFRS. À compter du troisième trimestre clos le 30 septembre 2017, la FPI ne présentera plus de transactions conclues avec ces entités comme étant des transactions entre parties liées.

DONNÉES SUR LES PARTS EN CIRCULATION

Au 6 novembre 2017, le solde des parts en circulation était de 150 593 232, 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 6 novembre 2017, 368 397 parts assujetties à des restrictions étaient en circulation. Les droits n'ont été acquis sur aucune de ces parts.

Au 6 novembre 2017, 80 602 parts différées étaient en circulation. Les droits ont été acquis sur la totalité de ces parts différées, dont 4 027 parts sont rachetables.

PERSPECTIVES

Selon le bulletin Perspectives mondiales de la Banque Scotia daté du 5 octobre 2017, le PIB réel s'accroîtra de 3,1 % en 2017 au Canada. Le PIB de la Colombie-Britannique, du Manitoba et de l'Ontario devrait s'accroître de 3,5 %, de 2,6 % et de 3,1 %, respectivement, en 2017, soit des taux de croissance sains qui avoisinent ou dépassent les prévisions à l'échelle nationale pour 2017. Le PIB de la Saskatchewan et de l'Alberta, qui a subi une contraction à l'exercice précédent, affiche une remontée en 2017, puisque la reprise continue de s'installer dans l'activité pétrolière et gazière. Par conséquent, la Banque Scotia prévoit que le PIB de ces provinces s'accroîtra de 2,0 % et de 3,8 %, respectivement, en 2017, tandis qu'une croissance continue du PIB et une baisse du taux de chômage sont prévues pour 2018. 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, tout en diversifiant notre portefeuille d'une façon rentable afin de réduire et d'optimiser notre présence en Alberta.

Toujours selon le rapport sur les perspectives mondiales de la Banque Scotia, le PIB aux États-Unis s'accroîtra de 2,2 % en 2017. Selon les données du Bureau of Labor Statistics des États-Unis, le taux de chômage a reculé aux États-Unis en septembre, passant de 4,9 % à 4,2 % 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 estimons qu'il sera possible de réaliser davantage d'occasions de croissance au cours du reste de 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 nos marchés primaires 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.

Dans le cadre de notre analyse stratégique continue de nos actifs, des fondamentaux de nos marchés cibles et des tendances pertinentes du marché global, nous avons vendu plusieurs actifs de commerces de détail dans des marchés secondaires au cours des trois dernières années. Ces immeubles, vendus à des taux de capitalisation intéressants, étaient situés dans des villes comme Moose Jaw, Edson, Grande Prairie, Medicine Hat, Lethbridge, Cranbrook et Kelowna. Même si l'immobilier continue de faire partie de la stratégie de diversification de notre portefeuille, nous continuerons de saisir des occasions de céder des immeubles de commerces de détail secondaires. Nos principaux immeubles de commerces de détail sont ceux axés sur les besoins quotidiens des consommateurs, y compris en matière de nourriture et de boisson et de fournisseurs de services personnels. À cet effet, notre objectif consiste à réduire la pondération de notre bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles de commerces de détail au fil du temps, pour la faire passer de 20 %, tel qu'il a été déclaré pour le troisième trimestre de 2017, à approximativement 15 %.

En ce qui concerne les activités de cessions survenues après la fin du troisième trimestre de 2017, nous avons vendu un immeuble de bureaux à Nanaimo, en Colombie-Britannique, et avons conclu des ententes inconditionnelles visant la vente d'un immeuble de bureaux à Red Deer, en Alberta, et d'un portefeuille d'immeubles industriels dans la région des villes jumelles, au Minnesota, qui ne cadrent plus avec notre stratégie à long terme. Ces ventes inconditionnelles devraient se conclure en 2017. En outre, au premier trimestre de 2017, nous avons annoncé notre intention de céder nos actifs de commerces de détail au Minnesota ainsi que le Humana Building dans la région du Grand Phoenix, en Arizona. Ces immeubles ont été mis en vente et nous prévoyons que la cession de ces actifs surviendra en 2017 ou en 2018.

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 pour le reste de 2017 et par la suite. Nous prévoyons également que les taux d'intérêt fluctueront peu 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.

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 d'immeubles choisis 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 30 septembre 2017, Artis disposait de fonds en caisse de 55 321 \$ et d'un montant de 125 286 \$ disponible sur ses facilités de crédit à terme renouvelables. Les transactions réalisées après le 30 septembre 2017 sont les suivantes :

- La FPI a cédé l'immeuble du 488 Albert Street, un immeuble de bureaux situé à Nanaimo, en Colombie-Britannique. L'immeuble a été vendu pour un montant de 7 950 \$.
- La FPI a conclu une entente de vente inconditionnelle visant la cession de sept immeubles industriels situés au Minnesota. Le prix de vente de ce portefeuille se chiffre à 70 600 \$ US. La FPI prévoit que la cession se conclura en novembre 2017.
- La FPI a conclu une entente de vente inconditionnelle visant la cession d'un immeuble de bureaux en Alberta. Le prix de vente de cet immeuble se chiffre à 33 000 \$. La FPI prévoit que la cession se conclura en décembre 2017.
- La FPI a conclu une entente d'achat inconditionnelle visant l'acquisition d'un nouvel immeuble industriel du secteur de la distribution et de la logistique au Minnesota. Le prix d'achat de cet immeuble se chiffre à 26 850 \$ US. La FPI prévoit que l'acquisition se conclura en décembre 2017.
- La FPI a prélevé un montant de 10 000 \$ 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'octobre 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 31 octobre 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 le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles, 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, aux emprunts hypothécaires et aux débentures de la FPI devant être réglés pour satisfaire aux exigences de refinancement prévues respectivement au cours de l'année à laquelle ils arrivent à échéance. La FPI réduit au minimum le risque en limitant la dette à 70 % de la valeur comptable brute et en surveillant étroitement le montant de ses emprunts à taux variable. Au 30 septembre 2017, une proportion de 46,3 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI porte intérêt à des taux fixes, et 25,9 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI portent intérêt à des taux variables et font l'objet de swaps de taux d'intérêt. Au 30 septembre 2017, la FPI était partie à une dette à taux variable, y compris des facilités de crédit, de 1 639 538 \$ (1 309 535 \$ au 31 décembre 2016). Au 30 septembre 2017, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 766 172 \$ 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 30 septembre 2017, la FPI a un ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute de 33,3 %, comparativement à 40,6 % au 31 décembre 2016. Le ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute de la FPI s'établissait à 49,6 %, comparativement à 51,0 % au 31 décembre 2016. Une tranche d'environ 0,7 % des emprunts hypothécaires d'Artis vient à échéance en 2017, et une tranche de 19,1 %, en 2018. La direction négocie actuellement avec divers prêteurs aux fins du renouvellement ou du refinancement des emprunts hypothécaires arrivant à échéance en 2017 et en 2018.

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 2 015 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration est de 4,2 ans. La FPI tire approximativement 56,0 % de ses produits bruts des organismes nationaux ou gouvernementaux. Comme il est indiqué ci-dessous, le plus important locataire, selon les produits bruts, est 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 %	5,4
WorleyParsons Canada	1,7 %	212	0,9 %	3,9
Graham Group Ltd.	1,6 %	243	1,0 %	16,8
AT&T	1,5 %	257	1,1 %	7,8
Bell Canada	1,2 %	115	0,5 %	11,8
TransAlta Corp	1,1 %	336	1,4 %	5,7
TDS Telecommunications Corporation	1,1 %	195	0,8 %	7,2
Bellatrix Exploration Ltd.	1,0 %	94	0,4 %	6,3
TD Canada Trust	1,0 %	128	0,5 %	2,8
Shoppers Drug Mart	0,9 %	136	0,6 %	7,8
Home Depot	0,9 %	122	0,5 %	3,9
Canada Institute for Health Info.	0,9 %	92	0,4 %	7,9
CB Richard Ellis, Inc.	0,9 %	108	0,5 %	9,3
Fairview Health Services	0,8 %	179	0,7 %	5,9
3M Canada Company	0,8 %	319	1,3 %	2,5
Cara Operations Limited	0,8 %	100	0,4 %	11,3
Birchcliff Energy	0,8 %	59	0,2 %	0,2
Co-operators General Insurance	0,7 %	95	0,4 %	5,1
IHS Global Canada Limited	0,7 %	59	0,2 %	1,3
Microsemi Storage Solutions Ltd.	0,7 %	124	0,5 %	10,0
Total	21,2 %	3 295	13,6 %	6,8

1. Selon la quote-part du total de la superficie locative détenue des immeubles compris dans le tableau Portefeuille par catégorie d'actifs de la rubrique Sommaire du portefeuille.
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	3,4 %	494	2,0 %	6,8
Gouvernement provincial	1,9 %	277	1,1 %	2,4
Organismes municipaux	0,4 %	101	0,4 %	13,3
Total	5,7 %	872	3,5 %	6,2
Durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'expiration (pour l'ensemble du portefeuille)				4,2

1. Selon la quote-part du total de la superficie locative détenue des immeubles compris dans le tableau Portefeuille par catégorie d'actifs de la rubrique Sommaire du portefeuille.
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							États-Unis				
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Sask.	Ontario	Immeubles de bureaux de Calgary	Arizona	Minnesota	Wisconsin	Autres	Total	
2017	0,8 %	0,1 %	1,2 %	0,3 %	0,4 %	0,5 %	0,5 %	1,7 %	0,3 %	0,1 %	5,4 %	
2018	1,8 %	0,4 %	2,6 %	0,8 %	1,2 %	0,8 %	0,1 %	2,5 %	0,9 %	0,6 %	10,9 %	
2019	1,4 %	0,9 %	1,4 %	0,3 %	1,8 %	0,6 %	0,5 %	2,9 %	0,6 %	0,6 %	10,4 %	
2020	1,6 %	0,2 %	1,9 %	0,2 %	3,1 %	0,2 %	0,9 %	3,2 %	0,8 %	0,2 %	12,1 %	
2021	2,3 %	0,2 %	2,0 %	0,5 %	1,5 %	1,4 %	0,7 %	4,4 %	0,5 %	0,1 %	12,2 %	
2022	0,8 %	0,1 %	0,5 %	1,2 %	2,0 %	0,2 %	0,2 %	3,3 %	0,3 %	0,1 %	8,5 %	
2023 et par la suite	5,1 %	1,2 %	3,9 %	2,1 %	4,3 %	2,2 %	2,4 %	5,2 %	2,7 %	1,1 %	28,0 %	
Baux au mois	0,2 %	0,1 %	0,1 %	— %	0,1 %	0,1 %	— %	0,2 %	0,1 %	— %	0,8 %	
Locaux libres	2,0 %	0,2 %	1,0 %	0,4 %	0,8 %	1,7 %	0,4 %	1,8 %	0,5 %	0,2 %	7,3 %	
Travaux d'aménagement/ de réaménagement	0,6 %	— %	0,7 %	— %	0,5 %	0,4 %	0,5 %	0,5 %	— %	1,6 %	4,4 %	
Total	16,6 %	3,4 %	15,3 %	5,8 %	15,7 %	8,1 %	6,2 %	25,7 %	6,7 %	4,6 %	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 Winnipeg.

RISQUE FISCAL

La *Loi de l'impôt* comprend les règles relatives aux EIPD, qui s'appliquent aux fiducies de revenu cotées en Bourse, à moins que la fiducie satisfasse à l'exception relative aux FPI. L'exception relative aux FPI liée aux règles relatives aux EIPD comprend un certain nombre de tests techniques. La décision quant à l'admissibilité d'une FPI à l'exception relative aux FPI pour toute année d'imposition ne peut être prise avec certitude qu'à la fin de l'année d'imposition. La direction est d'avis que la FPI a satisfait aux critères de l'exception relative aux FPI pour toutes les années d'imposition depuis 2009, de même que pour la période de neuf mois close le 30 septembre 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. IFRS 15 exclut les contrats compris dans l'étendue d'IAS 17, *Contrats de location*, IFRS 4, *Contrats d'assurance* et IFRS 9, *Instruments financiers*. La FPI a achevé un examen initial de ses produits en fonction de l'étendue des normes précédentes et prévoit que la seule source de produits comprise dans l'étendue d'IFRS 15 est liée aux recouvrements de charges d'exploitation des immeubles et d'impôts fonciers. La FPI finalise actuellement son évaluation de cette nouvelle norme, mais elle ne s'attend pas à ce que son adoption 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 liés au passif financier découlant des variations du risque de crédit d'une entité 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 a achevé l'examen quantitatif de ses instruments financiers en fonction de l'étendue de la norme et ne prévoit apporter aucun changement à l'évaluation de ses états financiers. Par conséquent, 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 ne s'attend pas à ce que l'adoption de cette modification ait une incidence significative sur ses états financiers consolidés.

CONTRÔLES ET PROCÉDURES

CONTRÔLE INTERNE À L'ÉGARD DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

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

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

Le chef de la direction et le chef des finances ont évalué ou ont fait évaluer la conception du contrôle interne à l'égard de l'information financière de la FPI (comme elle est définie dans le Règlement 52-109). À la lumière des résultats de cette évaluation, le chef de la direction et le chef des finances ont conclu qu'en date du 30 septembre 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. Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2017, le contrôle interne à l'égard de l'information financière de la FPI n'a fait l'objet d'aucun changement ayant eu, ou pouvant raisonnablement avoir, une incidence significative sur celui-ci.

CONTRÔLES ET PROCÉDURES DE COMMUNICATION DE L'INFORMATION

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

Au 30 septembre 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 la période de neuf mois close le 30 septembre 2017.