



Rapport de gestion annuel 2017

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

Rapport de gestion annuel 2017

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Le présent rapport de gestion portant sur la situation financière et les résultats d'exploitation d'Artis Real Estate Investment Trust doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés annuels audités pour les exercices clos les 31 décembre 2017 et 2016, 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 1^{er} mars 2018, 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, la cybersécurité, 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.

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 comprises dans le présent 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 « Principales informations financières » 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	5
Survol de l'exercice 2017	6
Sommaire du portefeuille	7
FAITS SAILLANTS DE L'EXERCICE 2017	12
Activités du portefeuille	12
Activités de financement	13
Distributions	14
PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES	14
ANALYSE DES RÉSULTATS D'EXPLOITATION	16
Produits et bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	18
Analyse du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	19
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles par catégorie d'actifs	21
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles par région	22
Taux d'occupation du portefeuille	23
Activités de location du portefeuille et délais d'expiration des contrats de location	24
Charges générales	32
Charges d'intérêts	33
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	34
(Perte) profit de change	34
Profit (perte) sur instruments financiers	35
Impôt sur le résultat	35
Autres éléments de perte globale	35
Flux de trésorerie liés aux opérations et flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	35
ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE	38
Actif	39
Passif	42
Capitaux propres	44
SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT	45
Distributions	45
Sources de financement	46
Obligations contractuelles	46
SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES	47
TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES	48
DONNÉES SUR LES PARTS EN CIRCULATION	49
PERSPECTIVES	49
Événements postérieurs à la date de clôture	50
RISQUES ET INCERTITUDES	50
Propriété des immeubles	50
Taux d'intérêt et financement par emprunt	51
Risque de change	51
Risque de crédit et répartition des locataires	51
Risque associé au renouvellement des contrats de location	52
Risque fiscal	53
Risque associé à la cybersécurité	53
Autres risques	54
ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES	54
Évaluation des immeubles de placement	54
Évaluation des actifs et des passifs d'impôt différé	54
CHANGEMENTS DE NORMES COMPTABLES	55
CONTRÔLES ET PROCÉDURES	56
Contrôle interne à l'égard de l'information financière	56
Contrôles et procédures de communication de l'information	56

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, AX.PR.G et AX.PR.I. Au 1^{er} mars 2018, il y avait 150 610 627 parts, 18 650 000 parts privilégiées, 475 919 parts assujetties à des restrictions et 86 747 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 (le « conseil » ou 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

Le 22 novembre 2017, sur la recommandation du comité de gouvernance et de rémunération du conseil, les fiduciaires ont approuvé les politiques et initiatives suivantes en matière de gouvernance et de rémunération :

- l'adoption d'une politique en matière de diversité qui intègre différentes initiatives de promotion de la diversité au sein du conseil et du lieu de travail;
- sous réserve de l'approbation des organismes de réglementation et des porteurs de parts, selon le cas, l'ajout de parts au rendement à l'intention des dirigeants, qui seront soumises à des critères quantifiables et objectifs;

- l'adoption d'une politique en vertu de laquelle les contrats de travail des nouveaux dirigeants qui entrent au service d'Artis ou de ses filiales prévoient une clause à « double déclencheur » advenant un « changement de contrôle », laquelle comporte un multiplicateur maximum en cas de cessation d'emploi correspondant à 2,0 fois le salaire de base et les primes;
- la soumission aux porteurs de parts d'un vote « consultatif sur la rémunération » sur une base annuelle, au plus tard à l'assemblée générale annuelle 2019 d'Artis, relativement aux pratiques en matière de rémunération pour l'exercice 2018;
- un engagement continu relativement au renouvellement du conseil préconisant : i) une politique en matière de diversité; ii) le remplacement graduel des fiduciaires qui ont agi à titre de membres du conseil depuis la création d'Artis; iii) une politique aux termes de laquelle les nouveaux fiduciaires peuvent siéger au conseil pour une période n'excédant pas dix ans;
- une restructuration des comités du conseil.

De plus amples renseignements sur les politiques et initiatives dont il est fait mention ci-dessus sont fournis dans le document intitulé *Governance and Compensation Policies and Initiatives* déposé auprès des Autorités canadiennes en valeurs mobilières applicables qui peut être consulté à l'adresse www.sedar.com.

Les fiduciaires continuent de discuter de la vision et de l'orientation stratégique à long terme d'Artis ainsi que de l'important rôle de supervision que joue le conseil, et ils envisagent la mise en place de modifications à la gouvernance d'entreprise et à la rémunération en vue de les arrimer aux meilleures pratiques du secteur.

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

SURVOL DE L'EXERCICE 2017

Tout comme c'était le cas en 2016, notre objectif à l'exercice 2017 visait à constamment améliorer nos mesures financières clés, à assurer une gestion efficace de nos actifs, ainsi qu'à améliorer de façon générale la qualité de notre portefeuille au moyen d'initiatives visant le réinvestissement du capital ainsi que de projets de réaménagement et de nouveaux projets d'aménagement.

En conséquence, nous avons considérablement amélioré nos mesures financières au cours de l'exercice. Notre ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute a diminué d'un exercice à l'autre, passant de 51,0 % à 49,3 %, et le ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute a diminué, passant de 40,6 % à 31,9 %. De plus, nos actifs non grevés ont augmenté considérablement, passant de 998 770 \$ au 31 décembre 2016 à 1 687 754 \$ au 31 décembre 2017. Nos nouvelles facilités de crédit à terme non renouvelables et non garanties, qui totalisent 300 000 \$, nous permettent de prendre en charge notre objectif car elles nous donnent accès à du capital pouvant être utilisé 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.

En 2017, nous avons conclu de nouveaux contrats de location visant une superficie de 1,2 million de pieds carrés, et nous avons renouvelé des contrats de location visant une superficie de 2,4 millions de pieds carrés. Nous avons enregistré une hausse moyenne pondérée de 4,9 % des loyers ayant fait l'objet d'un renouvellement en excluant le renouvellement des loyers des immeubles de bureaux à Calgary (2,3 % en incluant le renouvellement des loyers des immeubles de bureaux à Calgary). Notre équipe responsable des contrats de location continue de travailler avec diligence sur notre programme de location pour 2018. Au 31 décembre 2017, 32,7 % des baux arrivant à échéance en 2018 avaient fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location.

Au cours de l'exercice, nous avons acquis quatre immeubles industriels, la participation résiduelle de 10 % dans trois phases d'un projet d'aménagement d'immeubles industriels et un parc de stationnement intérieur, pour des prix d'achat totaux de 13 850 \$ et de 69 140 \$ US, et nous avons cédé 23 actifs secondaires situés au Canada et aux États-Unis, pour un prix de vente totalisant 353 068 \$ et 70 600 \$ US, respectivement. Parmi les 23 actifs cédés, 11 immeubles étaient situés en Alberta, dont cinq représentaient des immeubles de bureaux situés à Calgary. Nous avons également accompli des progrès importants en ce qui a trait à nos nouveaux projets d'aménagement et de réaménagement. Plus particulièrement, nous avons achevé l'aménagement du 175 Westcreek Boulevard, des phases II et III de Park Lucero, de la phase I de Park 8Ninety et du Millwright Building. Le 175 Westcreek Boulevard et la phase III de Park Lucero étaient entièrement loués à l'achèvement de leur aménagement, ce qui fournit un excellent exemple de la valeur pouvant être créée dans le cadre de projets d'aménagement stratégiques. En décembre, nous avons également annoncé que nous avons négocié la conclusion d'un contrat de location à long terme visant une superficie de 131 796 pieds carrés à Park Lucero II; il s'agit du cinquième immeuble entièrement loué de Park Lucero, ce qui laisse une seule plateforme dont la dalle est prête pour un aménagement futur. En 2017, nous avons investi 83 511 \$ dans nos projets de réaménagement.

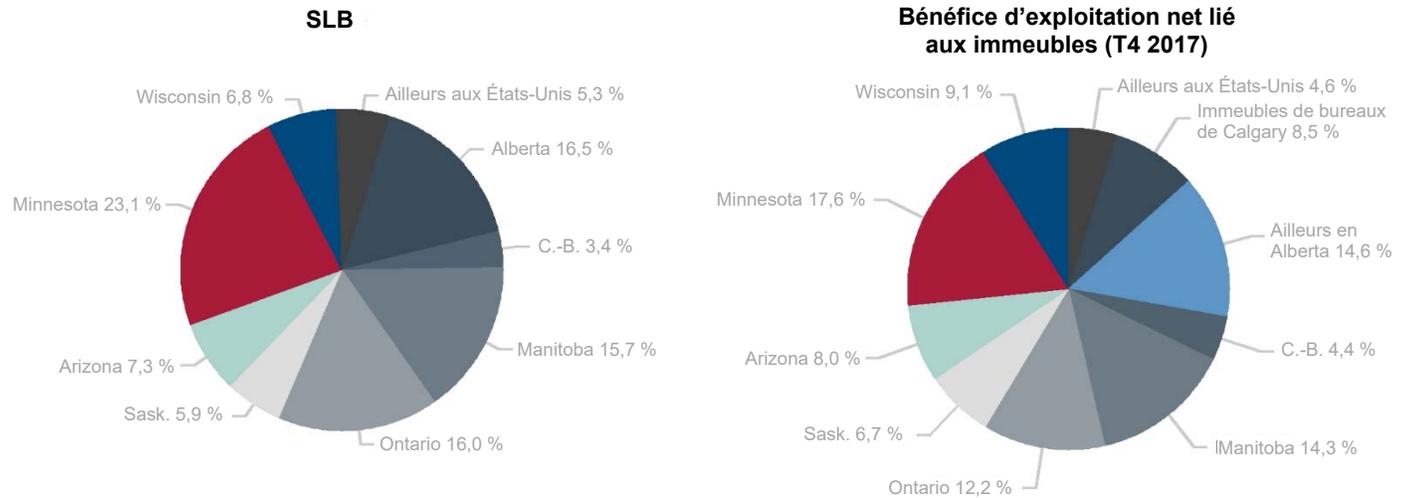
Progrès en matière de développement durable

Le développement durable est l'une des grandes priorités d'Artis. Nous nous engageons à accroître l'efficacité énergétique de nos immeubles et à réduire notre empreinte écologique. Au 31 décembre 2017, 19 de nos immeubles avaient reçu la certification LEED, 18 de nos immeubles étaient conformes aux normes BEST (« Building Environmental Standards ») de la Building Owners and Managers Association (« BOMA »), et 19 de nos immeubles avaient reçu la certification Energy Star.

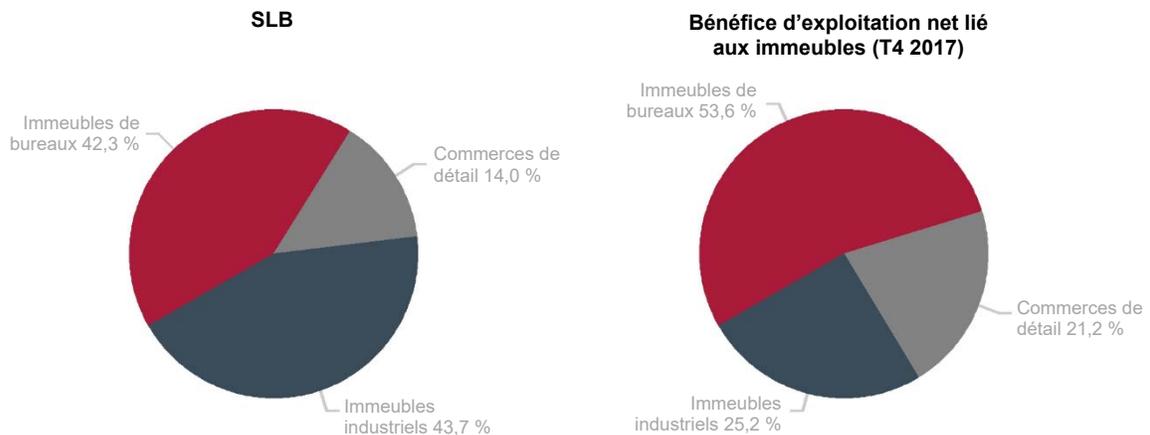
SOMMAIRE DU PORTEFEUILLE

Au 31 décembre 2017, le portefeuille de la FPI était composé de 237 immeubles commerciaux d'une superficie locative brute (« SLB ») totalisant environ 24,8 millions de pieds carrés (pi²).

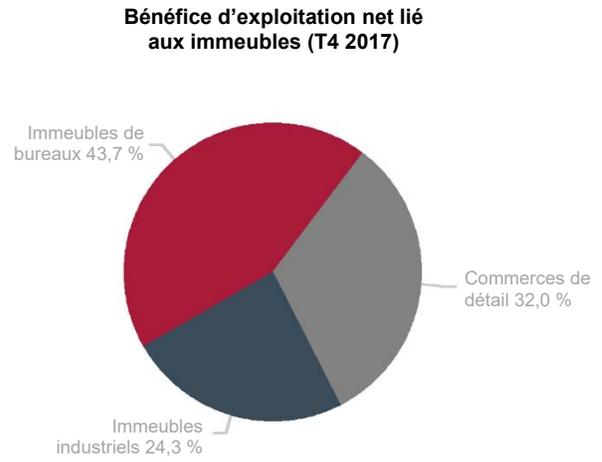
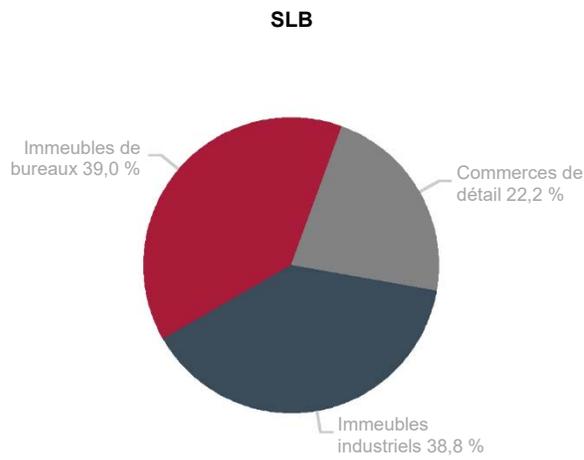
Diversification par région



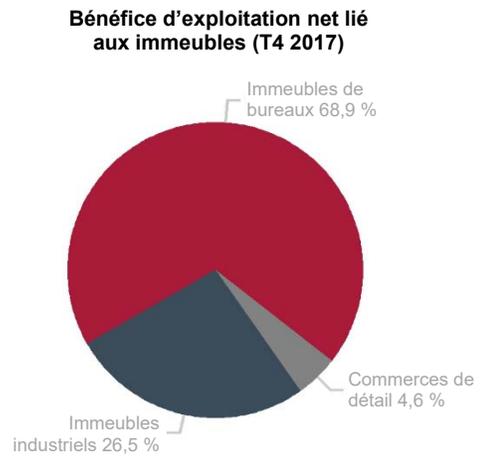
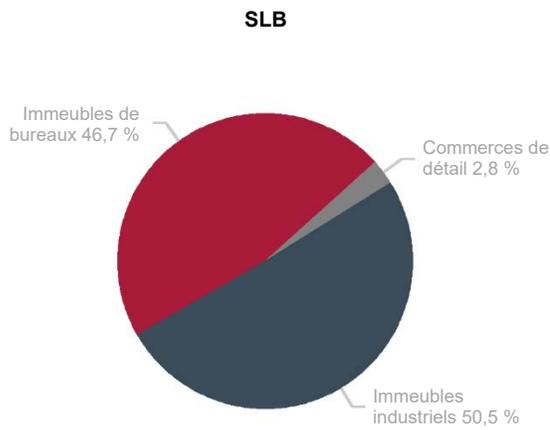
Diversification par catégorie d'actifs – Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis



Diversification par catégorie d'actifs – *Portefeuille au Canada*



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



Portefeuille par catégorie d'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	1 947	7,9 %	73,9 %	79,8 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	1	48	0,2 %	91,7 %	96,8 %
	Région du Grand Toronto	Ontario	7	1 085	4,4 %	85,2 %	87,2 %
	Région du Grand Vancouver	C.-B.	3	462	1,9 %	98,1 %	98,1 %
	Nanaimo	C.-B.	1	38	0,2 %	100,0 %	100,0 %
	Ottawa	Ontario	2	287	1,2 %	96,7 %	96,7 %
	Saskatoon	Sask.	1	64	0,3 %	100,0 %	100,0 %
	Winnipeg	Manitoba	10	1 518	6,1 %	85,5 %	91,0 %
Immeubles de bureaux – Total			39	5 449	22,2 %	83,3 %	87,4 %
Commerces							
de détail	Calgary	Alberta	5	345	1,4 %	97,7 %	99,6 %
	Estevan	Sask.	2	175	0,7 %	93,6 %	93,6 %
	Fort McMurray	Alberta	8	194	0,8 %	97,0 %	97,5 %
	Grande Prairie	Alberta	5	362	1,5 %	68,3 %	68,3 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	5	440	1,8 %	97,7 %	99,0 %
	Région du Grand Vancouver	C.-B.	1	165	0,7 %	97,9 %	99,0 %
	Nanaimo	C.-B.	3	74	0,3 %	58,4 %	61,3 %
	Regina	Sask.	8	533	2,2 %	95,3 %	95,5 %
	Saskatoon	Sask.	3	219	0,9 %	99,3 %	99,3 %
	Winnipeg	Manitoba	7	649	2,5 %	96,7 %	98,0 %
Commerces de détail – Total			47	3 156	12,8 %	92,6 %	93,5 %
Immeubles							
industriels	Calgary	Alberta	6	362	1,5 %	84,2 %	85,0 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	3	156	0,6 %	100,0 %	100,0 %
	Région du Grand Toronto	Ontario	29	2 581	10,3 %	98,6 %	98,7 %
	Région du Grand Vancouver	C.-B.	2	98	0,4 %	100,0 %	100,0 %
	Red Deer	Alberta	1	126	0,5 %	97,1 %	97,1 %
	Regina	Sask.	2	143	0,6 %	49,4 %	74,6 %
	Saskatoon	Sask.	5	327	1,3 %	100,0 %	100,0 %
	Winnipeg	Manitoba	29	1 713	6,9 %	96,0 %	96,2 %
Immeubles industriels – Total			77	5 506	22,1 %	95,7 %	96,5 %
Total du portefeuille au Canada			163	14 111	57,1 %	90,2 %	92,3 %
Portefeuille américain :							
Immeubles							
de bureaux	Région du Grand Denver	Colorado	4	634	2,6 %	91,2 %	91,6 %
	Région du Grand Phoenix	Arizona	6	1 002	4,0 %	89,9 %	94,0 %
	Madison	Wisconsin	16	1 695	6,8 %	92,3 %	92,3 %
	New Hartford	New York	1	123	0,5 %	100,0 %	100,0 %
	Région des villes jumelles	Minnesota	5	1 338	5,3 %	91,8 %	94,6 %
Immeubles de bureaux – Total			32	4 792	19,2 %	91,7 %	93,4 %
Commerces							
de détail	Région des villes jumelles	Minnesota	7	298	1,2 %	92,4 %	92,4 %
Immeubles							
industriels	Région du Grand Denver	Colorado	1	138	0,6 %	100,0 %	100,0 %
	Région du Grand Phoenix	Arizona	5	694	2,8 %	95,4 %	95,4 %
	Région des villes jumelles	Minnesota	25	3 952	15,9 %	95,4 %	95,9 %
Immeubles industriels – Total			31	4 784	19,3 %	95,5 %	95,9 %
Total du portefeuille aux États-Unis			70	9 874	39,7 %	93,6 %	94,6 %
Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis			233	23 985	96,8 %	91,6 %	93,2 %

1. L'information est présentée au 31 décembre 2017 et exclut les immeubles présentés dans les tableaux intitulés « Immeuble détenu 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 31 décembre 2017 et des baux signés relativement aux locaux vacants.

Immeuble détenu en vue du réaménagement

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	Immeuble	Pourcentage réservé ¹
Immeubles de bureaux	Calgary	Alberta	1	92	0,4 %	Sierra Place	22,6 %

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

Réaménagement en cours :

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.

Travaux de réaménagement achevés :

L'immeuble du 220 Portage Avenue, un immeuble de bureaux situé à Winnipeg, au Manitoba, a connu d'importants travaux de réaménagement en vue d'en moderniser l'extérieur et l'intérieur. Les travaux incluaient, 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. Les travaux de réaménagement ont été achevés au quatrième trimestre de 2017; par conséquent, l'immeuble n'est plus considéré comme détenu en vue du réaménagement.

L'immeuble de commerces de détail Sunridge Pointe, situé à Calgary, en Alberta, a fait l'objet de travaux de réaménagement pour accueillir une épicerie en vertu d'un contrat de location à long terme ayant débuté au quatrième trimestre de 2017. Les travaux de réaménagement ont été achevés; par conséquent, l'immeuble n'est plus considéré comme détenu en vue du réaménagement.

Projets de réaménagement :

Artis étudie la possibilité de convertir en immeuble de bureaux en copropriété le 2145-2155 Dunwin Drive, situé dans la région du Grand Toronto, en Ontario. Il s'agit d'un complexe de locaux industriels polyvalents et de bureaux d'une superficie de 52 969 pi² sur deux étages situé à seulement quelques minutes de Queen Elizabeth Way et de l'autoroute 403. Des renseignements supplémentaires liés à ce réaménagement seront dévoilés au fil des progrès et de l'atteinte d'étapes marquantes.

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	0,6 %	Millwright Building	100,0 %	35,0 %
Immeubles industriels	Région du Grand Phoenix	Arizona	1	119	0,5 %	Park Lucero Phase II	100,0 %	100,0 %
Immeubles industriels	Houston	Texas	1	418	1,7 %	Park 8Ninety Phase I	100,0 %	59,0 %
Immeubles de bureaux	Région du Grand Denver	Colorado	—	—	—	169 Inverness Drive West Phase I	98,0 %	— %
Total des nouveaux aménagements achevés			3	676	2,8 %			

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

2. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 31 décembre 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 de Park Lucero 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.

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 dix acres adjacente au AT&T Building dans la région du Grand Denver, au Colorado, est bien avancée. 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 118 000 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 premier trimestre de 2018. 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.

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 de métro College 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 DE L'EXERCICE 2017

ACTIVITÉ DU PORTEFEUILLE

Au cours de 2017, Artis a acquis quatre immeubles industriels et les participations restantes dans trois immeubles détenus en vertu d'ententes de coentreprise, cédé 23 immeubles et mené à terme l'aménagement de six immeubles.

	Immeubles de bureaux		Commerces de détail		Immeubles industriels		Total	
	Nombre d'immeubles	Milliers de pi ² ¹						
Portefeuille d'immeubles au 31 décembre 2016	79	10 996	58	4 037	113	10 659	250	25 692
Acquisitions	—	—	—	—	4	817	4	817
Nouveaux aménagements	1	139	1	s.o. ²	4	799	6	938
Cessions	(7)	(663)	(5)	(583)	(11)	(1 448)	(23)	(2 694)
Portefeuille d'immeubles au 31 décembre 2017	73	10 472	54	3 454	110	10 827	237	24 753

- Selon la quote-part du total de la superficie locative détenue.
- Nouveau bail sur un terrain auparavant inoccupé.

Acquisitions d'immeubles

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date de l'acquisition	Catégorie d'actifs	Quote-part de la SLB détenue	Prix d'achat
Portefeuille d'immeubles industriels aux États-Unis	3	Diverses villes aux États-Unis ¹	11 décembre 2017	Industriel	377 956	40 000 \$ US
Centre de distribution Clearwater Creek	1	Région des villes jumelles (Minnesota)	20 décembre 2017	Industriel	402 522	26 850 US

1. Deux des immeubles sont situés dans la région du Grand Phoenix, en Arizona, et le troisième immeuble est situé dans la région du Grand Denver, au Colorado.

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	Emplacement	Date de la cession	Catégorie d'actifs	Quote-part de la SLB détenue	Prix de vente
Airdrie Flex Industrial	1	Airdrie (Alberta)	6 février 2017	Immeubles industriels	27 535	5 432 \$
Southview Centre	1	Medicine Hat (Alberta)	10 mars 2017	Immeubles de commerces de détail	162 062	28 100
Westbank Hub Shopping Centre et Westbank Hub Centre North ¹	2	Westbank (C.-B.)	15 mars 2017	Immeubles de commerces de détail	326 934	80 100
Ford Tower et Alpine Building	2	Calgary (Alberta)	30 mars 2017	Immeubles de bureaux	201 349	37 500
Edson Shoppers	1	Edson (Alberta)	7 avril 2017	Immeubles de commerces de détail	20 405	7 025
Horizon Heights	1	Calgary (Alberta)	5 juillet 2017	Immeubles de commerces de détail	73 428	34 000
Sherwood Centre	1	Edmonton (Alberta)	15 août 2017	Immeubles industriels	162 975	13 500
6075 Kestrel Road	1	Région du Grand Toronto (Ontario)	1 ^{er} septembre 2017	Immeubles industriels	32 281	5 400
Portefeuille de Quarry Park	3	Calgary (Alberta)	15 septembre 2017	Immeubles de bureaux	282 327	98 000
488 Albert Street	1	Nanaimo (C.-B.)	10 octobre 2017	Immeubles de bureaux	30 278	7 950
Portefeuille d'immeubles industriels des villes jumelles	7	Région des villes jumelles (Minnesota)	17 novembre 2017	Immeubles industriels	1 204 612	70 600 US
Millennium Centre	1	Red Deer (Alberta)	7 décembre 2017	Immeubles de bureaux	148 871	33 000
12 Indell Lane	1	Région du Grand Toronto (Ontario)	21 décembre 2017	Immeubles industriels	20 752	3 061

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

Au cours de 2017, Artis a remboursé un montant de 108 323 \$ et un montant de 47 573 \$ US au titre de la dette hypothécaire dans le cadre de la cession des immeubles susmentionnés.

ACTIVITÉS DE FINANCEMENT

Remboursement anticipé des débetures convertibles de série G

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

Facilités de crédit

En 2017, la FPI a conclu deux facilités de crédit à terme non renouvelables et non garanties d'une durée de cinq ans et d'un montant totalisant 300 000 \$, qui peuvent 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 première facilité arrivera à échéance le 6 juillet 2022, et la FPI a conclu un swap de taux d'intérêt pour fixer le taux d'intérêt effectif de cette facilité à 3,57 %. La deuxième facilité arrivera à échéance le 18 juillet 2022, et la FPI a conclu un swap de taux d'intérêt pour fixer le taux d'intérêt effectif de cette facilité à 3,50 %. Les deux facilités avaient été prélevées en totalité au 31 décembre 2017.

Au cours de 2017, Artis a prélevé un montant net de 162 500 \$ sur ses facilités de crédit à terme renouvelables non garanties. Le produit des facilités de crédit a principalement été utilisé aux fins du remboursement des emprunts hypothécaires venant à échéance et aux fins des dépenses d'aménagement courantes.

Financement par emprunt et remboursements

Au cours de 2017, Artis a remboursé 17 emprunts hypothécaires venant à échéance pour un montant total de 391 811 \$. Artis a refinancé un emprunt hypothécaire venant à échéance, a obtenu un financement plus élevé relativement à un emprunt hypothécaire et un nouveau financement relativement à un immeuble, pour un montant totalisant 39 633 \$, déduction faite des coûts de financement. En 2017, Artis a prélevé un montant de 57 349 \$ sur ses emprunts au titre des projets d'aménagement, déduction faite des coûts de financement.

Prospectus préalable de base simplifié

Le 8 août 2016, la FPI a publié un prospectus préalable de base simplifié. La FPI pourrait, à l'occasion, pendant la période de 25 mois de validité de ce prospectus préalable de base simplifié, offrir et émettre les titres suivants jusqu'à concurrence d'un prix d'offre initial maximal de 2 000 000 \$: i) des parts de fiducie de la FPI; ii) des parts de fiducie privilégiées, pouvant être émises en séries; iii) des titres de créance, qui pourront prendre la forme de débentures, de billets ou d'autres types de titres de créance et qui pourront être émis en séries; iv) des bons de souscription de parts; et v) des reçus de souscription visant l'achat de titres de fiducie. Au 31 décembre 2017, la FPI n'avait pas émis de titres en vertu de ce prospectus préalable de base simplifié.

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

Le 13 janvier 2017, la FPI a annoncé la suspension du RDD jusqu'à nouvel ordre.

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 remboursement 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

En 2017, Artis a déclaré des distributions aux porteurs de parts d'un montant de 181 052 \$, lesquelles comprenaient des distributions aux porteurs de parts privilégiées d'un montant de 18 418 \$.

PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES

(en milliers, sauf les montants par part)	2017	Exercices clos les 31 décembre 2016	Variation	Variation en %	Exercice clos le 31 décembre 2015
Produits	542 929 \$	572 515 \$	(29 586) \$	(5,2) %	552 502 \$
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	325 645	348 714	(23 069)	(6,6) %	341 952
Bénéfice net (perte nette)	234 435	115 935	118 500	102,2 %	(175 699)
Bénéfice (perte) de base par part ordinaire	1,43	0,67	0,76	113,4 %	(1,41)
Bénéfice dilué (perte diluée) par part ordinaire	1,43	0,67	0,76	113,4 %	(1,41)
Distributions aux porteurs de parts ordinaires	162 634 \$	157 018 \$	5 616 \$	3,6 %	148 709 \$
Distributions par part ordinaire	1,08	1,08	—	— %	1,08
Flux de trésorerie liés aux opérations ¹	215 360 \$	225 876 \$	(10 516) \$	(4,7) %	215 648 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part	1,43	1,55	(0,12)	(7,7) %	1,53
Flux de trésorerie liés aux opérations – ratio de distribution ¹	75,5 %	69,7 %		5,8 %	70,6 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ²	157 467 \$	168 748 \$	(11 281) \$	(6,7) %	186 450 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part ²	1,04	1,16	(0,12)	(10,3) %	1,34
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés – ratio de distribution ²	103,8 %	93,1 %		10,7 %	80,6 %
Ratio de couverture des intérêts	3,05	2,99	0,06	2,0 %	2,92
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA	3,24	3,11	0,13	4,2 %	3,04

1. L'information comparative de 2016 et de 2015 a été révisée afin de refléter l'incidence des nouvelles directives relatives aux flux de trésorerie liés aux opérations, 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 de 2016 et les montants présentés précédemment.

2. L'information comparative de 2016 a été révisée afin de refléter l'incidence des nouvelles directives relatives 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 de 2016 et les montants présentés précédemment. La FPI n'a pas révisé les montants des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés pour 2015.

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)	31 décembre 2017	31 décembre 2016	Variation en %	31 décembre 2015
Ratio de la dette totale sur la valeur comptable brute selon les états financiers consolidés :				
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	29,9 %	39,1 %	(9,2) %	39,9 %
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute	47,9 %	49,8 %	(1,9) %	51,4 %
Ratio de la dette totale sur la valeur comptable brute selon la quote-part :				
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	31,9 %	40,6 %	(8,7) %	41,2 %
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute	49,3 %	51,0 %	(1,7) %	52,4 %
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA	8,4	8,4	— %	8,7
Valeur liquidative par part	14,86 \$	15,00 \$	(0,9) %	15,78 \$
Juste valeur des propriétés non grevées de charges	1 687 754 \$	998 770 \$	69,0 %	1 059 792 \$
Total de l'actif	5 382 008 \$	5 664 907 \$	(5,0) %	5 651 280 \$
Total des passifs financiers non courants	1 807 853	1 962 023	(7,9) %	2 227 769

ANALYSE DES RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Le tableau suivant fournit un rapprochement entre les comptes consolidés de résultat préparés conformément aux IFRS dans les états financiers consolidés de la FPI et sa quote-part :

	Trimestres clos les 31 décembre					
	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	126 256 \$	6 827 \$	133 083 \$	140 663 \$	5 715 \$	146 378 \$
Charges :						
Exploitation des immeubles	32 222	2 038	34 260	36 334	1 957	38 291
Impôts fonciers	19 092	1 017	20 109	21 249	892	22 141
	51 314	3 055	54 369	57 583	2 849	60 432
Bénéfice d'exploitation net	74 942	3 772	78 714	83 080	2 866	85 946
Autres produits (charges) :						
Charges générales	(3 332)	—	(3 332)	(3 234)	—	(3 234)
Charges d'intérêts	(23 462)	(1 613)	(25 075)	(26 340)	(1 223)	(27 563)
Produits d'intérêts	307	3	310	286	1	287
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	5 742	(5 742)	—	6 081	(6 081)	—
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	4 906	3 580	8 486	(97 291)	4 437	(92 854)
Perte de change	(3 144)	—	(3 144)	(4 695)	—	(4 695)
Coûts de transaction	(543)	—	(543)	(9)	—	(9)
(Perte) profit sur instruments financiers	(1 420)	—	(1 420)	12 513	—	12 513
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	53 996	—	53 996	(29 609)	—	(29 609)
Économie (charge) d'impôt sur le résultat	67	—	67	(683)	—	(683)
Bénéfice (perte) net(te)	54 063	—	54 063	(30 292)	—	(30 292)
Autres éléments de bénéfice global :						
Profit de change latent	8 362	4 172	12 534	14 527	11 409	25 936
Profit de change latent sur les participations dans des coentreprises	4 172	(4 172)	—	11 409	(11 409)	—
Perte latente liée aux réévaluations du montant net de l'obligation au titre des régimes de retraite	(33)	—	(33)	(4)	—	(4)
	12 501	—	12 501	25 932	—	25 932
Total du bénéfice global (de la perte globale)	66 564 \$	— \$	66 564 \$	(4 360) \$	— \$	(4 360) \$

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

	Exercices clos les 31 décembre					
	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	516 328 \$	26 601 \$	542 929 \$	549 151 \$	23 364 \$	572 515 \$
Charges :						
Exploitation des immeubles	123 855	7 921	131 776	126 098	7 026	133 124
Impôts fonciers	81 249	4 259	85 508	86 937	3 740	90 677
	205 104	12 180	217 284	213 035	10 766	223 801
Bénéfice d'exploitation net	311 224	14 421	325 645	336 116	12 598	348 714
Autres produits (charges) :						
Charges générales	(13 778)	—	(13 778)	(13 322)	—	(13 322)
Charges d'intérêts	(96 496)	(6 210)	(102 706)	(108 138)	(4 579)	(112 717)
Produits d'intérêts	1 148	8	1 156	1 210	5	1 215
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	21 280	(21 280)	—	13 367	(13 367)	—
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	4 694	13 061	17 755	(114 757)	5 343	(109 414)
Perte de change	(267)	—	(267)	(2 345)	—	(2 345)
Coûts de transaction	(1 110)	—	(1 110)	(1 105)	—	(1 105)
Profit sur instruments financiers	7 421	—	7 421	5 592	—	5 592
Bénéfice avant impôt sur le résultat	234 116	—	234 116	116 618	—	116 618
Économie (charge) d'impôt sur le résultat	319	—	319	(683)	—	(683)
Bénéfice net	234 435	—	234 435	115 935	—	115 935
Autres éléments de perte globale :						
Perte de change latente	(60 530)	(11 853)	(72 383)	(25 508)	4 863	(20 645)
Perte (profit) de change latent(e) sur les participations dans des coentreprises	(11 853)	11 853	—	4 863	(4 863)	—
Perte latente liée aux réévaluations du montant net de l'obligation au titre des régimes de retraite	(111)	—	(111)	(34)	—	(34)
	(72 494)	—	(72 494)	(20 679)	—	(20 679)
Total du bénéfice global	161 941 \$	— \$	161 941 \$	95 256 \$	— \$	95 256 \$

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

PRODUITS ET BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET LIÉ AUX IMMEUBLES

	Trimestres			Variation en %	Exercices			Variation en %
	clos les 31 décembre		Variation		clos les 31 décembre		Variation	
	2017	2016			2017	2016		
Produits :								
Loyers de base, stationnement et autres produits	90 514 \$	98 189 \$	(7 675) \$		374 452 \$	388 379 \$	(13 927) \$	
Recouvrements de coûts d'exploitation et d'impôts fonciers	44 733	50 751	(6 018)		177 602	189 277	(11 675)	
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits	(4 750)	(4 873)	123		(18 598)	(17 752)	(846)	
Ajustements des loyers de façon linéaire	1 925	1 743	182		7 413	6 194	1 219	
Revenus liés à la résiliation de baux	661	568	93		2 060	6 417	(4 357)	
	133 083	146 378	(13 295)	(9,1) %	542 929	572 515	(29 586)	(5,2) %
Charges :								
Exploitation des immeubles	34 260	38 291	(4 031)		131 776	133 124	(1 348)	
Impôts fonciers	20 109	22 141	(2 032)		85 508	90 677	(5 169)	
	54 369	60 432	(6 063)	(10,0) %	217 284	223 801	(6 517)	(2,9) %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	78 714 \$	85 946 \$	(7 232) \$	(8,4) %	325 645 \$	348 714 \$	(23 069) \$	(6,6) %

Les loyers de base, le stationnement, les autres produits et les recouvrements de coûts d'exploitation et d'impôts fonciers 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			Variation en %	Exercices			Variation en %
	clos les 31 décembre 2017	2016	Variation		clos les 31 décembre 2017	2016	Variation	
Produits ¹	129 533 \$	132 603 \$			501 590 \$	509 783 \$		
Ajouter (déduire) les ajustements aux produits sans effet sur la trésorerie :								
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits	4 360	4 212			17 317	15 686		
Ajustements de loyers de façon linéaire	(1 656)	(1 848)			(5 403)	(5 694)		
	132 237	134 967			513 504	519 775		
Charges d'exploitation liées aux immeubles et impôts fonciers	53 076	55 559			202 483	207 907		
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	79 161 \$	79 408 \$	(247) \$	(0,3) %	311 021 \$	311 868 \$	(847) \$	(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.

En 2017, les revenus liés à la résiliation de baux liés à des locataires importants, lesquels se sont établis à 1 834 \$ (613 \$ au quatrième trimestre de 2017), comparativement à 2 187 \$ (413 \$ au quatrième trimestre de 2016) en 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			Variation en %	Exercices			Variation en %
	clos les 31 décembre 2017	2016	Variation		clos les 31 décembre 2017	2016	Variation	
Canada :								
Immeubles de bureaux	22 423 \$	21 670 \$	753 \$	3,5 %	94 874 \$	95 193 \$	(319) \$	(0,3) %
Commerces de détail	14 999	14 726	273	1,9 %	60 198	59 408	790	1,3 %
Immeubles industriels	11 143	11 195	(52)	(0,5) %	44 968	43 570	1 398	3,2 %
Total – Canada	48 565	47 591	974	2,0 %	200 040	198 171	1 869	0,9 %
États-Unis :								
Immeubles de bureaux	17 221	17 461	(240)	(1,4) %	57 125	57 361	(236)	(0,3) %
Commerces de détail	1 211	979	232	23,7 %	4 448	4 580	(132)	(0,2) %
Immeubles industriels	5 630	5 408	222	4,1 %	24 169	23 840	329	0,4 %
Total – États-Unis	24 062	23 848	214	0,9 %	85 742	85 781	(39)	— %
Total en monnaie fonctionnelle	72 627	71 439	1 188	1,7 %	285 782	283 952	1 830	0,6 %
Incidence du taux de change	6 534	7 969	(1 435)	(18,0) %	25 239	27 916	(2 677)	(9,6) %
Total en dollars canadiens	79 161 \$	79 408 \$	(247) \$	(0,3) %	311 021 \$	311 868 \$	(847) \$	(0,3) %

Le segment des immeubles de bureaux d'Artis au Canada a diminué d'un exercice à l'autre, 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 1 985 \$ (augmentation de 1 192 \$ au quatrième trimestre de 2017) ou de 3,5 % (augmentation de 8,8 % au quatrième trimestre de 2017) en 2017.

Taux d'occupation des immeubles comparables

Région	Aux 31 décembre		Catégorie d'actifs	Aux 31 décembre	
	2017	2016		2017	2016
Alberta	83,1 %	85,4 %	Immeubles de bureaux	87,9 %	89,2 %
Colombie-Britannique	94,8 %	90,4 %	Commerces de détail	91,6 %	91,8 %
Manitoba	94,2 %	93,8 %	Immeubles industriels	96,1 %	94,8 %
Ontario	94,6 %	93,1 %			
Saskatchewan	92,4 %	97,6 %	Total	91,9 %	91,9 %
Arizona	92,3 %	93,4 %			
Minnesota	93,9 %	93,2 %			
Wisconsin	92,3 %	89,7 %			
Ailleurs aux États-Unis	92,7 %	93,8 %			
Total	91,9 %	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 %	Exercices			Variation en %
	clos les 31 décembre		Variation		clos les 31 décembre		Variation	
	2017	2016			2017	2016		
Alberta	18 521 \$	19 086 \$	(565) \$	(3,0) %	82 166 \$	84 275 \$	(2 109) \$	(2,5) %
Colombie-Britannique	3 835	3 461	374	10,8 %	14 494	13 920	574	4,1 %
Manitoba	11 673	10 799	874	8,1 %	45 470	42 993	2 477	5,8 %
Ontario	9 364	8 966	398	4,4 %	37 019	36 323	696	1,9 %
Saskatchewan	5 172	5 279	(107)	(2,0) %	20 891	20 660	231	1,1 %
Arizona	4 738	5 032	(294)	(5,8) %	19 743	19 832	(89)	(0,4) %
Minnesota	10 838	10 781	57	0,5 %	44 552	45 507	(955)	(2,1) %
Wisconsin	5 603	5 013	590	11,8 %	9 843	8 612	1 231	14,3 %
Ailleurs aux États-Unis	2 883	3 022	(139)	(4,6) %	11 604	11 830	(226)	(1,9) %
Total du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables en monnaie fonctionnelle	72 627	71 439	1 188	1,7 %	285 782	283 952	1 830	0,6 %
Moins : immeubles qui seront cédés	(1 918)	(1 548)	(370)	23,9 %	(10 756)	(10 822)	66	(0,6) %
Moins : immeubles qui seront utilisés à d'autres fins	—	—	—	— %	(203)	(731)	528	(72,2) %
Moins : segment des immeubles de bureaux de Calgary	(7 714)	(8 153)	439	(5,4) %	(35 812)	(38 036)	2 224	(5,8) %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables stables en monnaie fonctionnelle	62 995	61 738	1 257	2,0 %	239 011	234 363	4 648	2,0 %
Incidence du taux de change	6 119	7 532	(1 413)	(18,8) %	22 636	25 036	(2 400)	(9,6) %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables stables en dollars canadiens	69 114 \$	69 270 \$	(156) \$	(0,2) %	261 647 \$	259 399 \$	2 248 \$	0,9 %

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.

Au cours de 2017, la direction a pris la décision stratégique de mettre en vente les sept immeubles de commerces de détail au Minnesota. Après la fin du quatrième trimestre de 2017, la FPI a vendu le Humana Building, un immeuble de bureaux dans la région du Grand Phoenix, en Arizona. La FPI a également mis en vente Centrepoint, un immeuble de bureaux situé à Winnipeg, au Manitoba. 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 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 cours de 2017, la FPI a vendu cinq immeubles de bureaux à Calgary.

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

Au quatrième trimestre de 2017, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles a diminué dans le segment des immeubles de bureaux, 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. Le segment des immeubles de commerces de détail a affiché une baisse en raison des cessions réalisées en 2016 et en 2017, qui ont été contrebalancées en partie par la conclusion d'un nouveau bail relatif à la parcelle de terrain destinée à l'aménagement Linden Ridge Shopping Centre – phase II, ainsi que par les revenus liés à la résiliation de baux reçus au quatrième trimestre de 2017. Le segment des immeubles industriels a également affiché une diminution en raison des cessions réalisées en 2016 et en 2017.

	Trimestres clos les 31 décembre					
	2017			2016		
	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels
Produits	39 159 \$	23 377 \$	17 108 \$	46 657 \$	25 297 \$	18 715 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles et impôts fonciers	18 294	8 071	5 504	22 032	8 752	5 733
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	20 865 \$	15 306 \$	11 604 \$	24 625 \$	16 545 \$	12 982 \$
<i>Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles</i>	<i>43,7 %</i>	<i>32,0 %</i>	<i>24,3 %</i>	<i>45,4 %</i>	<i>30,6 %</i>	<i>24,0 %</i>

Portefeuille américain :

Au quatrième trimestre de 2017, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles a diminué dans le segment des immeubles de bureaux, comparativement à 2016, en raison principalement de l'incidence du taux de change. 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, ainsi que de l'accroissement du taux d'occupation de la phase I de Park Lucero, facteurs contrebalancés en partie par les cessions réalisées en 2017 et par l'incidence du taux de change.

	Trimestres clos les 31 décembre					
	2017			2016		
	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels
Produits	38 770 \$	2 310 \$	12 339 \$	40 645 \$	2 231 \$	12 785 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles et impôts fonciers	17 464	891	4 145	18 070	951	4 894
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	21 306 \$	1 419 \$	8 194 \$	22 575 \$	1 280 \$	7 891 \$
<i>Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles</i>	<i>68,9 %</i>	<i>4,6 %</i>	<i>26,5 %</i>	<i>71,1 %</i>	<i>4,0 %</i>	<i>24,9 %</i>

Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis :

	Trimestres clos les 31 décembre					
	2017			2016		
	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels
Produits	77 929 \$	25 687 \$	29 447 \$	87 302 \$	27 528 \$	31 500 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles et impôts fonciers	35 758	8 962	9 649	40 102	9 703	10 627
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	42 171 \$	16 725 \$	19 798 \$	47 200 \$	17 825 \$	20 873 \$
<i>Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles</i>	<i>53,6 %</i>	<i>21,2 %</i>	<i>25,2 %</i>	<i>54,9 %</i>	<i>20,8 %</i>	<i>24,3 %</i>

Portefeuille au Canada :

	Exercices clos les 31 décembre					
	2017			2016		
	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels
Produits	167 145 \$	91 741 \$	68 361 \$	186 332 \$	110 172 \$	80 876 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles et impôts fonciers	76 096	30 271	22 115	83 333	34 094	25 113
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	91 049 \$	61 470 \$	46 246 \$	102 999 \$	76 078 \$	55 763 \$
<i>Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles</i>	45,8 %	30,9 %	23,3 %	43,9 %	32,4 %	23,7 %

Portefeuille américain :

	Exercices clos les 31 décembre					
	2017			2016		
	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels
Produits	157 781 \$	9 024 \$	48 539 \$	135 389 \$	9 741 \$	49 770 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles et impôts fonciers	67 735	3 577	17 490	58 487	3 835	18 939
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	90 046 \$	5 447 \$	31 049 \$	76 902 \$	5 906 \$	30 831 \$
<i>Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles</i>	71,2 %	4,3 %	24,5 %	67,7 %	5,2 %	27,1 %

Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis :

	Exercices clos les 31 décembre					
	2017			2016		
	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels
Produits	324 926 \$	100 765 \$	116 900 \$	321 721 \$	119 913 \$	130 646 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles et impôts fonciers	143 831	33 848	39 605	141 820	37 929	44 052
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	181 095 \$	66 917 \$	77 295 \$	179 901 \$	81 984 \$	86 594 \$
<i>Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles</i>	55,7 %	20,6 %	23,7 %	51,7 %	23,5 %	24,8 %

BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET LIÉ AUX IMMEUBLES PAR RÉGION

Au quatrième trimestre de 2017, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles a diminué en Alberta, en Colombie-Britannique et au Minnesota, en raison des cessions réalisées en 2016 et en 2017. La hausse des taux d'inoccupation et la baisse des loyers dans le segment des immeubles de bureaux de Calgary ont également contribué à la baisse enregistrée en Alberta. La région des États-Unis a également subi l'incidence du taux de change.

	Trimestre clos le 31 décembre 2017									
	Canada					États-Unis				
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Arizona	Minnesota	Wisconsin	Autres	
Produits	28 906 \$	5 668 \$	21 067 \$	15 993 \$	8 010 \$	9 625 \$	24 604 \$	12 975 \$	6 215 \$	
Charges d'exploitation liées aux immeubles et impôts fonciers	10 722	2 168	9 828	6 395	2 756	3 326	10 756	5 789	2 629	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	18 184 \$	3 500 \$	11 239 \$	9 598 \$	5 254 \$	6 299 \$	13 848 \$	7 186 \$	3 586 \$	
<i>Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles</i>	23,1 %	4,4 %	14,3 %	12,2 %	6,7 %	8,0 %	17,6 %	9,1 %	4,6 %	

	Trimestre clos le 31 décembre 2016									
	Canada					États-Unis				
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Arizona	Minnesota	Wisconsin	Autres	
Produits	40 218 \$	6 805 \$	20 327 \$	15 369 \$	7 950 \$	9 547 \$	26 859 \$	13 509 \$	5 746 \$	
Charges d'exploitation liées aux immeubles et impôts fonciers	14 819	2 776	9 870	6 526	2 526	3 349	11 816	6 242	2 508	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	25 399 \$	4 029 \$	10 457 \$	8 843 \$	5 424 \$	6 198 \$	15 043 \$	7 267 \$	3 238 \$	
<i>Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles</i>	29,6 %	4,6 %	12,2 %	10,3 %	6,3 %	7,2 %	17,5 %	8,5 %	3,8 %	

	Exercice clos le 31 décembre 2017									
	Canada					États-Unis				
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Arizona	Minnesota	Wisconsin	Autres	
Produits	132 424 \$	23 060 \$	78 400 \$	62 127 \$	31 236 \$	38 522 \$	100 102 \$	52 036 \$	24 684 \$	
Charges d'exploitation liées aux immeubles et impôts fonciers	49 562	8 953	34 409	25 521	10 037	12 875	43 810	21 734	10 383	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	82 862 \$	14 107 \$	43 991 \$	36 606 \$	21 199 \$	25 647 \$	56 292 \$	30 302 \$	14 301 \$	
<i>Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles</i>	25,5 %	4,3 %	13,5 %	11,3 %	6,5 %	7,8 %	17,3 %	9,3 %	4,5 %	

	Exercice clos le 31 décembre 2016									
	Canada					États-Unis				
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Arizona	Minnesota	Wisconsin	Autres	
Produits	173 383 \$	33 539 \$	77 812 \$	61 750 \$	30 896 \$	38 382 \$	105 686 \$	26 515 \$	24 317 \$	
Charges d'exploitation liées aux immeubles et impôts fonciers	61 732	11 198	34 330	25 562	9 718	13 002	46 353	11 737	10 169	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	111 651 \$	22 341 \$	43 482 \$	36 188 \$	21 178 \$	25 380 \$	59 333 \$	14 778 \$	14 148 \$	
<i>Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles</i>	32,0 %	6,4 %	12,5 %	10,4 %	6,1 %	7,3 %	17,0 %	4,2 %	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 31 décembre 2017 et pour les quatre périodes précédentes se présentent comme suit :

Taux d'occupation par catégorie d'actifs¹

	Pourcentage réservé au T4 2017 ²	T4 2017	T3 2017	T2 2017	T1 2017	T4 2016
Immeubles de bureaux	90,2 %	87,2 %	88,5 %	89,2 %	88,7 %	89,1 %
Commerces de détail	93,4 %	92,6 %	96,1 %	93,9 %	93,1 %	93,0 %
Immeubles industriels	96,2 %	95,6 %	94,9 %	92,5 %	92,9 %	94,2 %
Total du portefeuille	93,2 %	91,6 %	92,4 %	91,3 %	91,1 %	91,9 %

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

Taux d'occupation par région¹

	Pourcentage réservé au					
	T4 2017 ²	T4 2017	T3 2017	T2 2017	T1 2017	T4 2016
Canada :						
Alberta	85,5 %	82,1 %	87,7 %	86,2 %	88,0 %	86,4 %
Colombie-Britannique	95,3 %	94,8 %	94,7 %	93,3 %	89,6 %	92,4 %
Manitoba	94,4 %	92,0 %	93,5 %	93,8 %	94,2 %	93,8 %
Ontario	95,4 %	94,8 %	94,7 %	93,2 %	93,2 %	93,2 %
Saskatchewan	95,0 %	92,4 %	92,8 %	92,5 %	97,8 %	97,6 %
États-Unis :						
Arizona	94,6 %	92,2 %	93,1 %	96,6 %	92,6 %	93,4 %
Minnesota	95,4 %	94,3 %	92,8 %	90,4 %	89,4 %	92,9 %
Wisconsin	92,3 %	92,3 %	92,0 %	92,2 %	87,5 %	89,7 %
Autres	94,0 %	93,8 %	92,4 %	92,6 %	93,8 %	93,8 %
Total du portefeuille	93,2 %	91,6 %	92,4 %	91,3 %	91,1 %	91,9 %

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 31 décembre 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		Exercices clos les	
	2017	31 décembre 2016	2017	31 décembre 2016
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi ²)	594 559	627 649	2 373 422	2 807 867
Augmentation du taux de location moyen pondéré	1,6 %	2,6 %	2,3 %	3,3 %

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 depuis le début de l'exercice s'est chiffrée à 4,9 % (augmentation de 2,8 % au quatrième trimestre de 2017).

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

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

	Superficie actuellement inoccupée	Baux mensuels ²	2018	2019	2020	2021	2022 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux – Superficie non réservée	1 004 863	61 626	873 477	1 119 868	1 144 334	1 285 855	3 587 268	9 077 291
Immeubles de bureaux – Superficie réservée	303 297	—	358 145	120 710	102 006	31 248	248 231	1 163 637
Total – Immeubles de bureaux	1 308 160	61 626	1 231 622	1 240 578	1 246 340	1 317 103	3 835 499	10 240 928
Commerces de détail – Superficie non réservée	228 513	19 522	404 552	290 317	416 651	457 470	1 475 975	3 293 000
Commerces de détail – Superficie réservée	26 819	—	91 729	13 933	2 320	—	26 581	161 382
Total – Commerces de détail	255 332	19 522	496 281	304 250	418 971	457 470	1 502 556	3 454 382
Immeubles industriels – Superficie non réservée	387 708	37 758	696 698	1 211 935	1 187 661	1 311 336	4 761 754	9 594 850
Immeubles industriels – Superficie réservée	65 702	—	508 786	20 582	28 354	—	71 428	694 852
Total – Immeubles industriels	453 410	37 758	1 205 484	1 232 517	1 216 015	1 311 336	4 833 182	10 289 702
Total – Superficie non réservée	1 621 084	118 906	1 974 727	2 622 120	2 748 646	3 054 661	9 824 997	21 965 141
Total – Superficie réservée	395 818	—	958 660	155 225	132 680	31 248	346 240	2 019 871
Total du portefeuille	2 016 902	118 906	2 933 387	2 777 345	2 881 326	3 085 909	10 171 237	23 985 012

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

Loyers en vigueur

Les loyers en vigueur correspondent au taux de location annuel net moyen pondéré par pied carré au 31 décembre 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 :

	2018	2019	2020	2021	2022 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux :						
Loyers en vigueur	18,20 \$	15,54 \$	15,99 \$	17,31 \$	17,15 \$	16,93 \$
Loyers du marché	15,17	13,14	16,12	16,55	19,02	16,71
Variation	(16,6) %	(15,4) %	0,8 %	(4,4) %	10,9 %	(1,3) %
Incidence sur les produits ²	(1 987) \$	(1 777) \$	69 \$	(604) \$	3 312 \$	(987) \$
Commerces de détail :						
Loyers en vigueur	22,17 \$	25,43 \$	23,48 \$	24,02 \$	20,27 \$	21,96 \$
Loyers du marché	22,99	25,84	23,66	24,92	20,76	22,51
Variation	3,7 %	1,6 %	0,8 %	3,8 %	2,4 %	2,5 %
Incidence sur les produits ²	396 \$	119 \$	61 \$	334 \$	696 \$	1 606 \$
Immeubles industriels :						
Loyers en vigueur	5,68 \$	7,33 \$	7,83 \$	7,38 \$	9,56 \$	8,35 \$
Loyers du marché	5,94	7,31	7,70	7,52	9,54	8,37
Variation	4,6 %	(0,3) %	(1,7) %	1,9 %	(0,2) %	0,2 %
Incidence sur les produits ²	193 \$	(8) \$	(121) \$	69 \$	(39) \$	94 \$
Total du portefeuille au Canada :						
Loyers en vigueur	14,30 \$	15,36 \$	13,27 \$	15,87 \$	14,40 \$	13,00 \$
Loyers du marché	13,55	14,18	13,27	15,75	15,07	13,05
Variation	(5,2) %	(7,7) %	— %	(0,8) %	4,7 %	0,4 %
Incidence sur les produits ²	(1 398) \$	(1 666) \$	9 \$	(201) \$	3 969 \$	713 \$

Portefeuille aux États-Unis :

	2018	2019	2020	2021	2022 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux :						
Loyers en vigueur	17,14 \$	21,75 \$	18,89 \$	14,72 \$	18,19 \$	18,17 \$
Loyers du marché	16,66	22,67	18,80	15,10	19,04	18,64
Variation	(2,9) %	4,2 %	(0,5) %	2,6 %	4,7 %	2,6 %
Incidence sur les produits ²	(275) \$	458 \$	(63) \$	194 \$	1 759 \$	2 073 \$
Commerces de détail :						
Loyers en vigueur	21,85 \$	19,13 \$	12,96 \$	17,14 \$	12,80 \$	14,85 \$
Loyers du marché	20,43	19,78	14,60	16,71	13,26	15,32
Variation	(6,5) %	3,4 %	12,7 %	(2,5) %	3,6 %	3,2 %
Incidence sur les produits ²	(16) \$	8 \$	137 \$	(38) \$	37 \$	128 \$
Immeubles industriels :						
Loyers en vigueur	5,06 \$	5,44 \$	6,11 \$	5,36 \$	5,87 \$	5,63 \$
Loyers du marché	5,13	5,41	6,28	5,57	6,08	5,78
Variation	1,4 %	(0,6) %	2,8 %	3,9 %	3,6 %	2,7 %
Incidence sur les produits ²	33 \$	(26) \$	56 \$	175 \$	445 \$	683 \$
Total du portefeuille aux États-Unis :						
Loyers en vigueur	11,85 \$	11,54 \$	14,79 \$	9,48 \$	11,99 \$	11,87 \$
Loyers du marché	11,61	11,87	14,90	9,71	12,52	12,18
Variation	(2,0) %	2,9 %	0,7 %	2,4 %	4,4 %	2,6 %
Incidence sur les produits ²	(258) \$	440 \$	130 \$	331 \$	2 241 \$	2 884 \$

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.

Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis¹ :

	2018	2019	2020	2021	2022 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux :						
Loyers en vigueur	17,71 \$	18,04 \$	17,68 \$	16,29 \$	17,71 \$	17,54 \$
Loyers du marché	15,87	16,98	17,69	15,98	19,03	17,66
Variation	(10,4) %	(5,9) %	0,1 %	(1,9) %	7,5 %	0,7 %
Incidence sur les produits ²	(2 262) \$	(1 319) \$	6 \$	(410) \$	5 071 \$	1 086 \$
Commerces de détail :						
Loyers en vigueur	22,16 \$	25,19 \$	21,38 \$	22,71 \$	20,04 \$	21,44 \$
Loyers du marché	22,93	25,60	21,85	23,35	20,54	22,00
Variation	3,5 %	1,6 %	2,2 %	2,8 %	2,5 %	2,6 %
Incidence sur les produits ²	380 \$	127 \$	198 \$	296 \$	733 \$	1 734 \$
Immeubles industriels :						
Loyers en vigueur	5,44 \$	6,03 \$	7,37 \$	6,12 \$	7,95 \$	7,08 \$
Loyers du marché	5,63	6,00	7,32	6,30	8,04	7,16
Variation	3,5 %	(0,5) %	(0,7) %	2,9 %	1,1 %	1,1 %
Incidence sur les produits ²	226 \$	(34) \$	(65) \$	244 \$	406 \$	777 \$
Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis :						
Loyers en vigueur	13,42 \$	13,49 \$	13,87 \$	12,92 \$	13,38 \$	13,40 \$
Loyers du marché	12,86	13,05	13,92	12,96	14,00	13,57
Variation	(4,2) %	(3,3) %	0,4 %	0,3 %	4,6 %	1,3 %
Incidence sur les produits ²	(1 656) \$	(1 226) \$	139 \$	130 \$	6 210 \$	3 597 \$
Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis à l'exclusion du segment des immeubles de bureaux de Calgary :						
Loyers en vigueur	12,69 \$	12,90 \$	13,83 \$	12,34 \$	13,25 \$	13,09 \$
Loyers du marché	12,98	13,13	13,87	12,43	13,61	13,34
Variation	2,3 %	1,8 %	0,3 %	0,7 %	2,7 %	1,9 %
Incidence sur les produits ²	813 \$	598 \$	91 \$	238 \$	3 415 \$	5 155 \$

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 31 décembre 2017 étaient supérieurs de 1,3 % aux loyers en vigueur pour l'ensemble du portefeuille, comparativement à 0,7 % au 30 septembre 2017 et à 0,9 % au 31 décembre 2016. D'après les estimations, les loyers du marché actuels pour les contrats de location expirant en 2018 et en 2019 sont inférieurs de 4,2 % et de 3,3 %, respectivement, aux loyers en vigueur. Le segment des immeubles de commerces de détail devrait apporter la contribution la plus élevée aux produits locatifs à long terme.

D'après les estimations, les loyers du marché au cours de certaines années sont inférieurs aux loyers en vigueur en raison de l'incidence du segment des immeubles de bureaux de Calgary. À l'exclusion du segment des immeubles de bureaux de Calgary, d'après les estimations, les loyers du marché actuels pour les contrats de location expirant en 2018 et en 2019 sont supérieurs de 2,3 % 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	2018	2019	2020	2021	2022 et par la suite	Total
Alberta – Superficie non réservée	577 873	45 334	435 018	319 777	263 961	577 437	1 591 760	3 811 160
Alberta – Superficie réservée	134 694	—	20 425	2 638	—	5 700	6 074	169 531
Total – Alberta	712 567	45 334	455 443	322 415	263 961	583 137	1 597 834	3 980 691
C.-B. – Superficie non réservée	39 374	10 569	98 364	196 340	44 880	45 379	372 227	807 133
C.-B. – Superficie réservée	3 897	—	1 039	5 271	8 037	—	12 844	31 088
Total – C.-B.	43 271	10 569	99 403	201 611	52 917	45 379	385 071	838 221
Manitoba – Superficie non réservée	215 409	13 508	404 737	354 254	479 879	550 495	1 257 437	3 275 719
Manitoba – Superficie réservée	93 959	—	385 897	7 454	100 282	—	16 225	603 817
Total – Manitoba	309 368	13 508	790 634	361 708	580 161	550 495	1 273 662	3 879 536
Ontario – Superficie non réservée	181 650	23 373	280 227	349 411	777 219	375 064	1 779 491	3 766 435
Ontario – Superficie réservée	23 905	—	50 579	104 431	5 731	—	2 000	186 646
Total – Ontario	205 555	23 373	330 806	453 842	782 950	375 064	1 781 491	3 953 081
Saskatchewan – Superficie non réservée	73 006	6 171	97 029	66 532	61 231	107 960	870 405	1 282 334
Saskatchewan – Superficie réservée	37 358	—	108 239	11 295	1 252	—	18 838	176 982
Total – Saskatchewan	110 364	6 171	205 268	77 827	62 483	107 960	889 243	1 459 316
Arizona – Superficie non réservée	92 438	3 562	34 660	146 108	252 532	197 932	791 607	1 518 839
Arizona – Superficie réservée	40 518	—	9 882	20 582	—	—	106 418	177 400
Total – Arizona	132 956	3 562	44 542	166 690	252 532	197 932	898 025	1 696 239
Minnesota – Superficie non réservée	257 220	8 199	310 220	834 019	578 762	1 080 806	2 173 122	5 242 348
Minnesota – Superficie réservée	59 280	—	196 911	3 554	11 900	—	74 071	345 716
Total – Minnesota	316 500	8 199	507 131	837 573	590 662	1 080 806	2 247 193	5 588 064
Wisconsin – Superficie non réservée	130 790	6 848	139 775	151 083	230 864	76 196	672 288	1 407 844
Wisconsin – Superficie réservée	—	—	147 065	—	5 478	25 548	109 770	287 861
Total – Wisconsin	130 790	6 848	286 840	151 083	236 342	101 744	782 058	1 695 705
Ailleurs aux États-Unis – Superficie non réservée	53 324	1 342	174 697	204 596	59 318	43 392	316 660	853 329
Ailleurs aux États-Unis – Superficie réservée	2 207	—	38 623	—	—	—	—	40 830
Total – Ailleurs aux États-Unis	55 531	1 342	213 320	204 596	59 318	43 392	316 660	894 159
Total – Superficie non réservée	1 621 084	118 906	1 974 727	2 622 120	2 748 646	3 054 661	9 824 997	21 965 141
Total – Superficie réservée	395 818	—	958 660	155 225	132 680	31 248	346 240	2 019 871
Total du portefeuille	2 016 902	118 906	2 933 387	2 777 345	2 881 326	3 085 909	10 171 237	23 985 012

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

Loyers du marché par région¹

	2018	2019	2020	2021	2022 et par la suite	Total
Alberta :						
Loyers en vigueur	23,98 \$	26,30 \$	21,91 \$	20,00 \$	19,11 \$	20,94 \$
Loyers du marché	19,43	21,13	21,92	20,56	21,16	20,86
Variation	(19,0) %	(19,7) %	— %	2,8 %	10,7 %	(0,4) %
Incidence sur les produits ²	(2 075) \$	(1 665) \$	4 \$	327 \$	3 170 \$	(239) \$
Colombie-Britannique :						
Loyers en vigueur	21,85 \$	16,98 \$	18,54 \$	19,42 \$	16,11 \$	17,42 \$
Loyers du marché	22,11	17,51	19,28	18,12	16,73	17,86
Variation	1,2 %	3,1 %	4,0 %	(6,6) %	3,8 %	2,5 %
Incidence sur les produits ²	25 \$	107 \$	39 \$	(59) \$	236 \$	348 \$
Manitoba :						
Loyers en vigueur	8,80 \$	8,54 \$	13,22 \$	14,32 \$	14,88 \$	12,53 \$
Loyers du marché	9,43	8,85	13,42	13,26	14,89	12,57
Variation	7,2 %	3,6 %	1,5 %	(7,4) %	0,1 %	0,3 %
Incidence sur les produits ²	492 \$	109 \$	115 \$	(588) \$	14 \$	142 \$
Ontario :						
Loyers en vigueur	9,74 \$	11,16 \$	9,32 \$	9,64 \$	9,82 \$	9,85 \$
Loyers du marché	10,44	10,88	9,06	10,06	10,09	10,00
Variation	7,2 %	(2,5) %	(2,8) %	4,4 %	2,7 %	1,5 %
Incidence sur les produits ²	234 \$	(125) \$	(199) \$	157 \$	473 \$	540 \$
Saskatchewan :						
Loyers en vigueur	17,64 \$	22,02 \$	22,29 \$	21,58 \$	13,90 \$	15,95 \$
Loyers du marché	17,29	20,84	23,08	21,23	13,99	15,89
Variation	(2,0) %	(5,4) %	3,5 %	(1,6) %	0,6 %	(0,4) %
Incidence sur les produits ²	(74) \$	(92) \$	50 \$	(38) \$	76 \$	(78) \$
Arizona :						
Loyers en vigueur	23,18 \$	22,42 \$	19,67 \$	14,18 \$	16,91 \$	17,78 \$
Loyers du marché	24,45	24,45	21,24	15,62	18,34	19,29
Variation	5,5 %	9,1 %	8,0 %	10,2 %	8,5 %	8,5 %
Incidence sur les produits ²	56 \$	339 \$	397 \$	284 \$	1 280 \$	2 356 \$
Minnesota :						
Loyers en vigueur	7,64 \$	6,33 \$	11,69 \$	7,88 \$	8,48 \$	8,29 \$
Loyers du marché	7,52	6,20	11,45	7,84	8,33	8,16
Variation	(1,6) %	(2,1) %	(2,1) %	(0,5) %	(1,8) %	(1,6) %
Incidence sur les produits ²	(63) \$	(107) \$	(144) \$	(45) \$	(350) \$	(709) \$
Wisconsin :						
Loyers en vigueur	16,00 \$	15,65 \$	16,34 \$	15,00 \$	14,31 \$	15,10 \$
Loyers du marché	15,12	15,89	15,97	15,86	15,70	15,66
Variation	(5,5) %	1,5 %	(2,3) %	5,7 %	9,7 %	3,7 %
Incidence sur les produits ²	(249) \$	35 \$	(89) \$	88 \$	1 084 \$	869 \$
Ailleurs aux États-Unis :						
Loyers en vigueur	13,93 \$	21,01 \$	18,58 \$	14,88 \$	17,19 \$	17,27 \$
Loyers du marché	13,92	21,86	18,00	14,96	17,91	17,71
Variation	(0,1) %	4,0 %	(3,1) %	0,5 %	4,2 %	2,5 %
Incidence sur les produits ²	(2) \$	173 \$	(34) \$	4 \$	227 \$	368 \$
Total du portefeuille :						
Loyers en vigueur	13,42 \$	13,49 \$	13,87 \$	12,92 \$	13,38 \$	13,40 \$
Loyers du marché	12,86	13,05	13,92	12,96	14,00	13,57
Variation	(4,2) %	(3,3) %	0,4 %	0,3 %	4,6 %	1,3 %
Incidence sur les produits ²	(1 656) \$	(1 226) \$	139 \$	130 \$	6 210 \$	3 597 \$

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 31 décembre 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 Madison, les immeubles de bureaux de Calgary, 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 Madison représente 9,1 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles au quatrième trimestre de 2017 et 6,8 % du total du portefeuille en termes de SLB. Au 31 décembre 2017, le taux d'occupation des immeubles de bureaux d'Artis de Madison était de 92,3 %, comparativement à 92,0 % au 30 septembre 2017. En 2018, une superficie de 286 840 pi² devra être relouée, soit 1,2 % de la SLB du portefeuille global; 51,3 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 décembre 2017. Des contrats de location couvrant 46,1 % de la SLB totale des immeubles de bureaux de Madison viendront à expiration en 2022 ou par la suite.

Le segment des immeubles de bureaux de Calgary représente 8,5 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles au quatrième trimestre de 2017 et 8,3 % 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 17,2 % au 31 décembre 2017, comparativement à 16,4 % au 30 septembre 2017. Au 31 décembre 2017, le taux d'occupation des immeubles de bureaux d'Artis à Calgary était de 73,9 % (compte non tenu des immeubles détenus en vue du réaménagement), comparativement à 78,5 % au 30 septembre 2017. En 2018, une superficie de 201 872 pi² devra être relouée, soit 0,8 % de la SLB du portefeuille global. Des contrats de location couvrant 33,6 % de la SLB des immeubles de bureaux de Calgary d'Artis viendront à expiration en 2022 ou par la suite (en excluant les immeubles détenus en vue du réaménagement). Les dix 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 4,9 ans. La superficie moyenne par locataire des immeubles de bureaux d'Artis à Calgary est d'environ 9 500 pi².

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

	Superficie actuellement inoccupée	Baux mensuels ²	2018	2019	2020	2021	2022 et par la suite	Total
Centre-ville – Superficie non réservée	333 915	18 086	82 060	83 834	9 692	44 633	141 805	714 025
Centre-ville – Superficie réservée	36 909	—	—	—	—	5 700	—	42 609
Total – Centre-ville	370 824	18 086	82 060	83 834	9 692	50 333	141 805	756 634
Périphérie – Superficie non réservée	5 613	—	93 853	18 458	11 758	—	383 261	512 943
Périphérie – Superficie réservée	60 791	—	—	—	—	—	—	60 791
Total – Périphérie	66 404	—	93 853	18 458	11 758	—	383 261	573 734
Banlieue – Superficie non réservée	53 042	3 040	25 321	33 149	34 511	320 091	128 050	597 204
Banlieue – Superficie réservée	18 474	—	638	—	—	—	1 070	20 182
Total – Banlieue	71 516	3 040	25 959	33 149	34 511	320 091	129 120	617 386
Total – Superficie non réservée	392 570	21 126	201 234	135 441	55 961	364 724	653 116	1 824 172
Total – Superficie réservée	116 174	—	638	—	—	5 700	1 070	123 582
Total – Immeubles de bureaux de Calgary	508 744	21 126	201 872	135 441	55 961	370 424	654 186	1 947 754

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. Tiennent 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	2018	2019	2020	2021	2022 et par la suite	Total
Autres – Superficie non réservée	612 293	40 500	672 243	984 427	1 088 373	921 131	2 934 152	7 253 119
Autres – Superficie réservée	187 123	—	357 507	120 710	102 006	25 548	247 161	1 040 055
Total – Autres immeubles de bureaux	799 416	40 500	1 029 750	1 105 137	1 190 379	946 679	3 181 313	8 293 174

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. Tiennent 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.

	2018	2019	2020	2021	2022 et par la suite	Total
Centre-ville :						
Loyers en vigueur	20,96 \$	25,79 \$	15,93 \$	14,77 \$	21,26 \$	21,20 \$
Loyers du marché	9,77	9,68	19,94	17,38	21,85	15,72
Variation	(53,4) %	(62,5) %	25,2 %	17,7 %	2,8 %	(25,8) %
Incidence sur les produits ²	(918) \$	(1 351) \$	39 \$	131 \$	84 \$	(2 015) \$
Périphérie :						
Loyers en vigueur	26,85 \$	35,97 \$	18,50 \$	— \$	14,86 \$	17,93 \$
Loyers du marché	11,53	16,67	17,00	—	21,66	19,49
Variation	(57,1) %	(53,7) %	(8,1) %	— %	45,8 %	8,7 %
Incidence sur les produits ²	(1 438) \$	(356) \$	(18) \$	— \$	2 605 \$	793 \$
Banlieue :						
Loyers en vigueur	18,19 \$	16,90 \$	14,45 \$	17,56 \$	10,17 \$	15,59 \$
Loyers du marché	13,83	13,37	15,25	16,81	10,99	14,97
Variation	(24,0) %	(20,9) %	5,5 %	(4,3) %	8,1 %	(4,0) %
Incidence sur les produits ²	(113) \$	(117) \$	27 \$	(239) \$	106 \$	(336) \$
Total – Immeubles de bureaux de Calgary :						
Loyers en vigueur	23,34 \$	25,00 \$	15,56 \$	17,18 \$	15,32 \$	17,88 \$
Loyers du marché	11,11	11,54	16,43	16,89	19,59	16,78
Variation	(52,4) %	(53,8) %	5,6 %	(1,7) %	27,9 %	(6,2) %
Incidence sur les produits ²	(2 469) \$	(1 824) \$	48 \$	(108) \$	2 795 \$	(1 558) \$

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 :

	2018	2019	2020	2021	2022 et par la suite	Total
Autres immeubles de bureaux :						
Loyers en vigueur	16,60 \$	17,19 \$	17,78 \$	15,95 \$	18,20 \$	17,48 \$
Loyers du marché	16,80	17,64	17,75	15,63	18,92	17,83
Variation	1,2 %	2,6 %	(0,2) %	(2,0) %	4,0 %	2,0 %
Incidence sur les produits ²	207 \$	505 \$	(42) \$	(302) \$	2 276 \$	2 644 \$

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 industriels de la région des villes jumelles représente 8,1 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles au quatrième trimestre de 2017 et 15,9 % 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, s'est établi à 4,2 % au 31 décembre 2017, soit un résultat inchangé comparativement au 30 septembre 2017, et l'excédent des emménagements sur les déménagements a représenté une superficie de 892 780 pi² pour le trimestre. Le loyer moyen demandé sur le marché était de 5,62 \$ le pied carré au 31 décembre 2017, contre 6,07 \$ le pied carré au 30 septembre 2017. Le taux d'occupation de ce segment du portefeuille était de 95,4 % au 31 décembre 2017, comparativement à 93,0 % au 30 septembre 2017. En 2018, une superficie de 397 268 pi² devra être relouée, soit 1,6 % de la SLB du portefeuille global; 36,9 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 décembre 2017. Des contrats de location couvrant 40,6 % de la SLB totale des immeubles industriels de la région des villes jumelles d'Artis viendront à expiration en 2022 ou par la suite.

Le segment des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles représente 7,8 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles au quatrième 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 16,3 % au 31 décembre 2017, comparativement à 16,8 % au 30 septembre 2017. Au 31 décembre 2017, le taux d'occupation de ce segment du portefeuille était de 91,8 % (compte non tenu des nouveaux aménagements achevés), comparativement à 91,1 % au 30 septembre 2017. En 2018, une superficie de 98 890 pi² devra être relouée, soit 0,4 % de la SLB du portefeuille global; 47,9 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 décembre 2017. Des contrats de location couvrant 42,0 % de la SLB totale des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles (compte non tenu des nouveaux aménagements achevés) viendront à expiration en 2022 ou par la suite.

Le segment des immeubles de bureaux de Winnipeg représente 7,6 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles au quatrième trimestre de 2017 et 6,1 % 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 CBRE, se chiffrait à 9,0 % au 31 décembre 2017, comparativement à 8,5 % au 30 septembre 2017. Au 31 décembre 2017, le taux d'occupation du segment des immeubles de bureaux de Winnipeg du portefeuille d'Artis était de 85,5 %, comparativement à 89,0 % au 30 septembre 2017. En 2018, une superficie de 204 841 pi² devra être relouée, soit 0,8 % de la SLB du portefeuille global; 41,1 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 décembre 2017. Des contrats de location couvrant 32,3 % de la SLB des immeubles de bureaux de Winnipeg d'Artis viendront à expiration en 2022 ou par la suite.

CHARGES GÉNÉRALES

	Trimestres			Variation en %	Exercices			Variation en %
	clos les 31 décembre				clos les 31 décembre			
	2017	2016	Variation		2017	2016	Variation	
Frais comptables, frais juridiques et frais de consultation	720 \$	476 \$	244 \$	51,3 %	2 579 \$	2 310 \$	269 \$	11,6 %
Frais de société ouverte	283	308	(25)	(8,1) %	1 460	1 592	(132)	(8,3) %
Rémunération fondée sur des parts	839	671	168	25,0 %	2 637	2 421	216	8,9 %
Salaires et avantages	675	1 027	(352)	(34,3) %	3 454	3 912	(458)	(11,7) %
Amortissement des biens et du matériel	235	215	20	9,3 %	911	859	52	6,1 %
Frais généraux et d'administration	580	537	43	8,0 %	2 737	2 228	509	22,8 %
Total des charges générales	3 332 \$	3 234 \$	98 \$	3,0 %	13 778 \$	13 322 \$	456 \$	3,4 %

En 2017, les charges générales se sont élevées à 13 778 \$ (3 332 \$ au quatrième trimestre de 2017), ou 2,5 % du total des produits (2,5 % au quatrième trimestre de 2017), contre 13 322 \$ (3 234 \$ au quatrième trimestre de 2016), ou 2,3 % du total des produits (2,2 % au quatrième trimestre de 2016) en 2016.

CHARGES D'INTÉRÊTS

	Trimestres clos les 31 décembre			Variation en %	Exercices clos les 31 décembre			Variation en %
	2017	2016	Variation		2017	2016	Variation	
Emprunts hypothécaires et autres emprunts ¹	15 187 \$	20 008 \$	(4 821) \$		69 736 \$	81 188 \$	(11 452) \$	
Débetures ¹	1 937	3 059	(1 122)		8 342	15 157	(6 815)	
Facilités de crédit ¹	5 959	2 010	3 949		16 001	7 553	8 448	
Parts privilégiées ¹	34	15	19		136	78	58	
	23 117	25 092	(1 975)	(7,9) %	94 215	103 976	(9 761)	(9,4) %
Taux de change	1 958	2 471	(513)		8 491	8 741	(250)	
Total des charges d'intérêts	25 075 \$	27 563 \$	(2 488) \$	(9,0) %	102 706 \$	112 717 \$	(10 011) \$	(8,9) %

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

Les charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts ont diminué surtout en raison du remboursement d'emprunts hypothécaires venant à échéance et de la cession d'immeubles de placement en 2016 et en 2017. Les charges d'intérêts liées aux débetures ont diminué en raison du remboursement des débetures convertibles de série F au troisième trimestre de 2016 et du remboursement des débetures convertibles de série G au premier trimestre de 2017. Les charges d'intérêts sur les facilités de crédit ont augmenté en raison des montants prélevés sur les nouvelles facilités de crédit à terme non renouvelables au troisième trimestre de 2017, et des montants supplémentaires prélevés en 2017 sur les facilités de crédit à terme renouvelables. Les coûts de financement liés aux emprunts hypothécaires ainsi qu'aux autres emprunts, aux débetures 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 31 décembre 2017 était de 3,96 %, comparativement à 3,74 % au 31 décembre 2016. Le taux d'intérêt nominal moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis par les immeubles au 31 décembre 2017 se chiffrait à 3,79 % 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 3,05 (3,02 au quatrième trimestre de 2017) en 2017, comparativement à 2,99 (3,01 au quatrième trimestre de 2016) en 2016.

	Trimestres clos les 31 décembre			Variation en %	Exercices clos les 31 décembre			Variation en %
	2017	2016	Variation		2017	2016	Variation	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	78 714 \$	85 946 \$	(7 232) \$		325 645 \$	348 714 \$	(23 069) \$	
Produits d'intérêts	310	287	23		1 156	1 215	(59)	
Charges générales	(3 332)	(3 234)	(98)		(13 778)	(13 322)	(456)	
	75 692	82 999	(7 307)	(8,8) %	313 023	336 607	(23 584)	(7,0) %
Charges d'intérêts	25 075 \$	27 563 \$	(2 488) \$	(9,0) %	102 706 \$	112 717 \$	(10 011) \$	(8,9) %
Ratio de couverture des intérêts	3,02	3,01	0,01	0,3 %	3,05	2,99	0,06	2,0 %

Le ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA de la FPI, tel qu'il est calculé dans le tableau suivant, correspond à 3,24 (3,23 au quatrième trimestre de 2017) en 2017, comparativement à 3,11 (3,17 au quatrième trimestre de 2016) en 2016.

	Trimestres clos les 31 décembre			Variation en %	Exercices clos les 31 décembre			Variation en %
	2017	2016	Variation		2017	2016	Variation	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	78 714 \$	85 946 \$	(7 232) \$		325 645 \$	348 714 \$	(23 069) \$	
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits	4 750	4 873	(123)		18 598	17 752	846	
Ajustements des loyers de façon linéaire	(1 925)	(1 743)	(182)		(7 413)	(6 194)	(1 219)	
Produits d'intérêts	310	287	23		1 156	1 215	(59)	
Charges générales	(3 332)	(3 234)	(98)		(13 778)	(13 322)	(456)	
Amortissement des biens et du matériel	235	215	20		911	859	52	
BAIIA	78 752	86 344	(7 592)	(8,8) %	325 119	349 024	(23 905)	(6,8) %
Charges d'intérêts	25 075	27 563	(2 488)		102 706	112 717	(10 011)	
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Amortissement des coûts de financement	(943)	(1 115)	172		(3 788)	(3 675)	(113)	
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	233	584	(351)		1 132	2 194	(1 062)	
Désactualisation de la composante passif des débetures	54	241	(187)		333	851	(518)	
Charges d'intérêts ajustées	24 419 \$	27 273 \$	(2 854) \$	(10,5) %	100 383 \$	112 087 \$	(11 704) \$	(10,4) %
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA	3,23	3,17	0,06	1,9 %	3,24	3,11	0,13	4,2 %

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. Les évaluations externes sont effectuées pour certains immeubles représentant diverses régions et catégories d'actifs du portefeuille de la FPI. En 2017, le profit lié à la juste valeur des immeubles de placement s'est établi à 17 755 \$ (profit de 8 486 \$ au quatrième trimestre de 2017), contre une perte de 109 414 \$ (perte de 92 854 \$ au quatrième trimestre de 2016) en 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 en 2017 reflète le taux de compression de la capitalisation et la hausse des loyers du marché prévus dans le marché de l'Ontario.

PERTE DE CHANGE

En 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 267 \$ (perte de 3 144 \$ au quatrième trimestre de 2017), contre une perte de 2 345 \$ (perte de 4 695 \$ au quatrième trimestre de 2016) en 2016.

PROFIT 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. En 2017, la FPI a comptabilisé un profit latent sur l'ajustement de la juste valeur des swaps de taux d'intérêt en cours de 11 926 \$ (profit de 4 461 \$ au quatrième trimestre de 2017), contre un profit latent de 5 624 \$ (profit de 9 852 \$ au quatrième trimestre de 2016) en 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.

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.

La FPI a évalué l'incidence de la nouvelle loi adoptée aux États-Unis le 22 décembre 2017 (la « réforme fiscale américaine »). Puisque la FPI n'est pas assujettie à l'impôt fédéral relativement au bénéfice imposable généré par ses immeubles situés aux États-Unis, la réforme fiscale américaine n'a pas eu d'incidence significative pour l'exercice clos le 31 décembre 2017.

AUTRES ÉLÉMENTS DE PERTE GLOBALE

En 2017, les autres éléments de perte globale comprenaient une perte de change latente de 72 383 \$ (profit de 12 534 \$ au quatrième trimestre de 2017), comparativement à une perte de 20 645 \$ (profit de 25 936 \$ au quatrième trimestre de 2016) en 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	Exercices		Variation en %	Exercice
	clos les 31 décembre	2016		clos le	clos les 31 décembre	2016		clos le
	2017	2016		31 décembre	2017	2016		31 décembre
				2016 ¹				2016 ¹
Bénéfice net (perte nette)	54 063 \$	(30 292) \$		(30 292) \$	234 435 \$	115 935 \$		115 935 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
(Profit) perte lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(8 486)	92 854		92 854	(17 755)	109 414		109 414
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits	4 750	4 873		4 873	18 598	17 752		17 752
Coûts de transaction liés aux acquisitions	543	9		9	1 110	1 105		1 105
Perte de change	3 144	4 695		4 695	267	2 345		2 345
Perte (profit) sur instruments financiers	1 420	(12 513)		(12 513)	(7 421)	(5 592)		(5 592)
Composante réévaluation de la rémunération fondée sur des parts	289	(3)		—	470	(136)		—
Distributions sur actions privilégiées traitées en tant que charges d'intérêts	43	20		—	177	103		—
Hausse des frais de location	1 252	1 406		1 406	3 897	3 382		3 382
Distributions sur parts privilégiées	(4 643)	(4 641)		(4 641)	(18 418)	(18 432)		(18 432)
Flux de trésorerie liés aux opérations	52 375 \$	56 408 \$	(7,1) %	56 391 \$	215 360 \$	225 876 \$	(4,7) %	225 909 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Amortissement des dépenses d'investissement recouvrables	(3 407) \$	(3 846) \$		— \$	(10 030) \$	(10 334) \$		— \$
Réserve au titre des frais d'entretien des immeubles non recouvrables	(950)	(650)		(1 464)	(3 250)	(2 600)		(5 731)
Réserve au titre des frais de location	(8 100)	(9 500)		(9 515)	(37 200)	(38 000)		(33 087)
Ajustements des loyers de façon linéaire	(1 925)	(1 743)		(1 743)	(7 413)	(6 194)		(6 194)
Rémunération fondée sur des parts	—	—		671	—	—		2 421
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	37 993 \$	40 669 \$	(6,6) %	44 340 \$	157 467 \$	168 748 \$	(6,7) %	183 318 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part :								
De base	0,35 \$	0,38 \$		0,38 \$	1,43 \$	1,56 \$		1,56 \$
Dilués	0,35	0,37		0,37	1,43	1,55		1,55
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part :								
De base	0,25 \$	0,27 \$		0,30 \$	1,05 \$	1,16 \$		1,26 \$
Dilués	0,25	0,27		0,30	1,04	1,16		1,26

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 quatrième trimestre de 2016.

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.

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. En 2017, environ 82,9 % de cet amortissement (82,6 % au quatrième trimestre de 2017) est recouvrable auprès des locataires, comparativement à 84,2 % en 2016 (82,6 % au quatrième trimestre de 2016). 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 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. Au quatrième trimestre de 2017, la direction a modifié le calcul de la réserve au titre des frais de location appliquée au calcul des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés, de manière à refléter l'amortissement des frais de location sur la durée du bail connexe. Aux trimestres précédents de 2017, la réserve au titre des frais de location appliquée au calcul des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés reflétait les frais de location réels moyens sur cinq ans. En raison des frais de location engagés au cours des récents trimestres relativement à des baux ayant des durées de dix ans ou plus, de même que des activités d'acquisition et de cession, la direction est d'avis que les frais de location réels moyens sur cinq ans ne représentent plus avec exactitude les frais de location futurs, et que l'amortissement des frais de location sur la durée du bail connexe permet un meilleur appariement entre ces frais et les produits connexes.

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

Rapprochement du nombre de parts ordinaires dilués (en milliers)			Rapprochement des flux de trésorerie liés aux opérations dilués		
	Trimestres clos les 31 décembre			Trimestres clos les 31 décembre	
	2017	2016		2017	2016
Nombre de parts de base	150 594	149 937	Flux de trésorerie liés aux opérations	52 375 \$	56 408 \$
Ajouter :			Ajouter :		
Débentures ¹	—	4 641	Débentures ¹	—	1 506
Parts assujetties à des restrictions ¹	346	300	Parts assujetties à des restrictions ¹	—	—
Parts différées ¹	82	43	Parts différées ¹	—	—
Nombre de parts dilués	151 022	154 921	Flux de trésorerie liés aux opérations dilués	52 375 \$	57 914 \$

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

Rapprochement du nombre de parts ordinaires dilués (en milliers)			Rapprochement des flux de trésorerie liés aux opérations dilués		
	Exercices clos les 31 décembre			Exercices clos les 31 décembre	
	2017	2016		2017	2016
Nombre de parts de base	150 578	144 918	Flux de trésorerie liés aux opérations	215 360 \$	225 876 \$
Ajouter :			Ajouter :		
Débentures ¹	—	4 641	Débentures ¹	—	5 938
Parts assujetties à des restrictions ¹	309	258	Parts assujetties à des restrictions ¹	—	—
Parts différées ¹	67	32	Parts différées ¹	—	—
Nombre de parts dilués	150 954	149 849	Flux de trésorerie liés aux opérations dilués	215 360 \$	231 814 \$

1. Les parts assujetties à des restrictions et les parts différées ont eu un effet dilutif en 2017. Les débentures 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.

	31 décembre 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	4 720 362 \$	332 359 \$	5 052 721 \$	4 991 825 \$	284 249 \$	5 276 074 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	79 701	—	79 701	65 199	92 305	157 504
Participations dans des coentreprises	200 383	(200 383)	—	213 565	(213 565)	—
Biens et matériel	7 005	—	7 005	3 351	—	3 351
Billets à recevoir	12 982	—	12 982	12 972	—	12 972
	5 020 433	131 976	5 152 409	5 286 912	162 989	5 449 901
Actifs courants :						
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	110 188	26 187	136 375	119 178	—	119 178
Dépôts sur immeubles de placement	5 081	—	5 081	369	—	369
Charges payées d'avance et autres actifs	17 134	282	17 416	11 728	292	12 020
Billets à recevoir	2 322	—	2 322	2 815	—	2 815
Débiteurs et autres sommes à recevoir	16 816	655	17 471	13 173	559	13 732
Trésorerie détenue en fiducie	8 090	—	8 090	7 851	—	7 851
Trésorerie	35 832	7 012	42 844	50 729	8 312	59 041
	195 463	34 136	229 599	205 843	9 163	215 006
	5 215 896 \$	166 112 \$	5 382 008 \$	5 492 755 \$	172 152 \$	5 664 907 \$
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES						
Passifs non courants :						
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 190 525 \$	112 148 \$	1 302 673 \$	1 520 124 \$	117 804 \$	1 637 928 \$
Débtures de premier rang non garanties	199 854	—	199 854	199 740	—	199 740
Débtures convertibles	—	—	—	119 358	—	119 358
Facilités de crédit	298 922	—	298 922	—	—	—
Autres passifs non courants	6 404	—	6 404	4 997	—	4 997
	1 695 705	112 148	1 807 853	1 844 219	117 804	1 962 023
Passifs courants :						
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	370 508	46 484	416 992	627 838	34 709	662 547
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	30 521	2 190	32 711	35 213	2 094	37 307
Créditeurs et autres passifs	75 570	5 290	80 860	88 439	17 545	105 984
Facilités de crédit	438 383	—	438 383	269 680	—	269 680
	914 982	53 964	968 946	1 021 170	54 348	1 075 518
	2 610 687	166 112	2 776 799	2 865 389	172 152	3 037 541
Capitaux propres	2 605 209	—	2 605 209	2 627 366	—	2 627 366
	5 215 896 \$	166 112 \$	5 382 008 \$	5 492 755 \$	172 152 \$	5 664 907 \$

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

ACTIF

	31 décembre 2017	31 décembre 2016	Variation
Actifs non courants :			
Immeubles de placement et immeubles de placement en cours d'aménagement	5 132 422 \$	5 433 578 \$	(301 156) \$
Autres actifs non courants	19 987	16 323	3 664
Actifs courants :			
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	136 375	119 178	17 197
Autres actifs courants	42 290	28 936	13 354
Trésorerie et trésorerie détenue en fiducie	50 934	66 892	(15 958)
	5 382 008 \$	5 664 907 \$	(282 899) \$

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 :				
Acquisitions	102 820	414	—	103 234
Dépenses d'investissement	43 828	67 474	562	111 864
Intérêts inscrits à l'actif	—	575	—	575
Commissions de location	14 598	583	245	15 426
Cessions	(169 830)	—	(264 529)	(434 359)
Reclassement d'immeubles de placement en cours d'aménagement	144 942	(144 942)	—	—
Reclassement d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	(283 401)	—	283 401	—
Perte de change	(137 323)	(6 506)	(1 672)	(145 501)
Ajustements des loyers de façon linéaire	7 428	2	(17)	7 413
Entrées de mesures incitatives à la prise à bail, déduction faite de l'amortissement	34 797	4 389	448	39 634
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur	18 788	208	(1 241)	17 755
Solde au 31 décembre 2017	5 052 721 \$	79 701 \$	136 375 \$	5 268 797 \$

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 31 décembre			Variation en %	Exercices clos les 31 décembre			Variation en %
	2017	2016	Variation		2017	2016	Variation	
Contrepartie en trésorerie	84 999 \$	1 168 \$	83 831 \$		101 706 \$	161 258 \$	(59 552) \$	
Dette à long terme, y compris les emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, déduction faite des coûts de financement	—	—	—		2 962	189 132	(186 170)	
Autres (actifs) passifs nets	(1 309)	—	(1 309)		(1 434)	326	(1 760)	
Total des acquisitions	83 690 \$	1 168 \$	82 522 \$	7 065,2 %	103 234 \$	350 716 \$	(247 482) \$	(70,6) %

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.

En 2017, les améliorations apportées aux bâtiments non recouvrables comprennent principalement des rénovations extérieures et intérieures, y compris un montant de 9 216 \$ (1 349 \$ au quatrième trimestre de 2017) pour le renouvellement du mur-rideau du 360 Main.

	Trimestres clos les 31 décembre			Variation en %	Exercices clos les 31 décembre			Variation en %
	2017	2016	Variation		2017	2016	Variation	
Dépenses liées aux nouveaux projets d'aménagement et aux projets d'aménagement et de réaménagement	7 254 \$	31 985 \$	(24 731) \$		67 474 \$	73 814 \$	(6 340) \$	
Frais liés aux améliorations apportées aux bâtiments :								
Recouvrables auprès des locataires	2 522	4 136	(1 614)		7 357	14 395	(7 038)	
Non recouvrables	4 461	6 568	(2 107)		23 754	33 708	(9 954)	
Dépenses d'entretien des immeubles :								
Recouvrables auprès des locataires	2 632	1 182	1 450		9 573	8 183	1 390	
Non recouvrables	850	1 386	(536)		3 706	2 600	1 106	
Total des dépenses d'investissement	17 719 \$	45 257 \$	(27 538) \$	(60,8) %	111 864 \$	132 700 \$	(20 836) \$	(15,7) %

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 31 décembre			Variation en %	Exercices clos les 31 décembre			Variation en %
	2017	2016	Variation		2017	2016	Variation	
Frais de location liés aux immeubles de placement :								
Mesures incitatives à la prise à bail	15 554 \$	7 962 \$	7 592 \$		45 409 \$	39 075 \$	6 334 \$	
Commissions de location	3 311	3 970	(659)		12 212	14 913	(2 701)	
Frais de location liés à l'aménagement et au réaménagement d'immeubles de placement :								
Mesures incitatives à la prise à bail	179	1 025	(846)		12 823	6 625	6 198	
Commissions de location	432	2 068	(1 636)		3 214	3 145	69	
Total des frais de location	19 476 \$	15 025 \$	4 451 \$	29,6 %	73 658 \$	63 758 \$	9 900 \$	15,5 %

Cessions :

Au cours de 2017, Artis a vendu sept immeubles de bureaux, cinq immeubles de commerces de détail et quatre immeubles industriels au Canada ainsi que sept immeubles industriels aux États-Unis pour un prix de vente total de 442 836 \$. Le produit total de la vente, déduction faite des coûts d'un montant de 9 302 \$ et de la dette connexe d'un montant de 168 734 \$, s'est établi à 264 800 \$.

Immeubles de placement détenus en vue de la vente :

Au 31 décembre 2017, la FPI avait deux immeubles de bureaux et sept immeubles de commerces de détail d'une juste valeur totalisant 136 375 \$ 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 :

En 2017, la perte de change sur les immeubles de placement s'est établie à 145 501 \$ (profit de 10 849 \$ au quatrième trimestre de 2017) 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 1,3427 au 31 décembre 2016 à 1,2545 au 31 décembre 2017.

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

En 2017, la FPI a comptabilisé un profit lié à la juste valeur d'immeubles de placement de 17 755 \$ (profit de 8 486 \$ au quatrième trimestre de 2017), comparativement à une perte de 109 414 \$ (perte de 92 854 \$ au quatrième trimestre de 2016) en 2016. Le profit lié à la juste valeur en 2017 reflète principalement le taux de compression de la capitalisation et la hausse des loyers du marché prévus dans le marché de l'Ontario.

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. 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 8,50 %. Le tableau ci-après présente les taux de capitalisation moyens et les fourchettes de taux utilisés pour les immeubles du portefeuille, en partant du principe que tous les immeubles ont été évalués selon la méthode de la capitalisation globale; ces taux sont ventilés par catégorie d'actifs et par pays.

	31 décembre 2017			31 décembre 2016		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Immeubles de bureaux :						
Canada	8,50 %	5,00 %	6,35 %	8,75 %	5,00 %	6,60 %
États-Unis	8,25 %	5,50 %	6,79 %	8,25 %	5,50 %	6,79 %
Total – Immeubles de bureaux	8,50 %	5,00 %	6,54 %	8,75 %	5,00 %	6,68 %
Commerces de détail :						
Canada	8,50 %	5,25 %	6,34 %	8,50 %	5,25 %	6,38 %
États-Unis	8,50 %	5,75 %	6,85 %	8,50 %	5,75 %	6,87 %
Total – Commerces de détail	8,50 %	5,25 %	6,38 %	8,50 %	5,25 %	6,41 %
Immeubles industriels :						
Canada	7,75 %	4,25 %	6,26 %	7,75 %	4,50 %	6,41 %
États-Unis	7,75 %	5,50 %	6,57 %	7,75 %	5,75 %	6,89 %
Total – Immeubles industriels	7,75 %	4,25 %	6,38 %	7,75 %	4,50 %	6,58 %
Total :						
Portefeuille au Canada	8,50 %	4,25 %	6,33 %	8,75 %	4,50 %	6,49 %
Portefeuille aux États-Unis	8,50 %	5,50 %	6,73 %	8,50 %	5,50 %	6,82 %
Total du portefeuille	8,50 %	4,25 %	6,46 %	8,75 %	4,50 %	6,59 %

Billets à recevoir

Parallèlement à l'acquisition de la TransAlta Place en 2007, la FPI a acquis un billet à recevoir d'un montant de 31 000 \$. Le billet porte intérêt au taux de 5,89 % par année et est remboursable en divers versements mensuels du capital et des intérêts. Le billet est transférable au gré de la FPI et vient à échéance en mai 2023. Le solde impayé de tous les billets à recevoir s'élevait à 15 304 \$ au 31 décembre 2017, comparativement à 15 787 \$ au 31 décembre 2016.

Trésorerie

Au 31 décembre 2017, les fonds en caisse de la FPI se chiffraient à 42 844 \$, contre 59 041 \$ au 31 décembre 2016. Il est prévu que le solde sera investi dans des immeubles de placement au cours des périodes à venir, utilisé aux fins du fonds de roulement ou appliqué au remboursement de la dette. La totalité de la trésorerie de la FPI est détenue dans des comptes courants.

PASSIF

	31 décembre 2017	31 décembre 2016	Variation
Passifs non courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 302 673 \$	1 637 928 \$	(335 255) \$
Débetures de premier rang non garanties	199 854	199 740	114
Débetures convertibles	—	119 358	(119 358)
Facilités de crédit	298 922	—	298 922
Autres passifs non courants	6 404	4 997	1 407
Passifs courants :			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	416 992	662 547	(245 555)
Autres passifs courants	113 571	143 291	(29 720)
Facilités de crédit	438 383	269 680	168 703
	2 776 799 \$	3 037 541 \$	(260 742) \$

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

Le ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute d'Artis a diminué pour s'établir à 31,9 % au 31 décembre 2017, comparativement à 40,6 % au 31 décembre 2016.

	31 décembre 2017	31 décembre 2016	Variation
Valeur comptable brute	5 386 329 \$	5 668 337 \$	(282 008) \$
Emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis	1 719 665	2 300 475	(580 810)
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	31,9 %	40,6 %	(8,7) %
Passif lié aux actions privilégiées	601 \$	599 \$	2 \$
Valeur comptable des débetures	199 854	319 098	(119 244)
Facilités de crédit	737 305	269 680	467 625
Total de la dette à long terme et des facilités de crédit	2 657 425 \$	2 889 852 \$	(232 427) \$
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute	49,3 %	51,0 %	(1,7) %

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

	31 décembre 2017	31 décembre 2016	Variation
Total de la dette à long terme et des facilités de crédit	2 657 425 \$	2 889 852 \$	(232 427) \$
BAIIA ¹	315 008	345 376	(30 368)
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA	8,4	8,4	—

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 31 décembre 2017, comparativement à 2,1 au 31 décembre 2016.

	31 décembre 2017	31 décembre 2016	Variation
Actifs non grevés	1 687 754 \$	998 770 \$	688 984 \$
Débitures de premier rang non garanties	199 854	199 740	114
Facilités de crédit non garanties	737 305	269 680	467 625
Total de la dette non garantie	937 159 \$	469 420 \$	467 739 \$
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. En 2017, des remboursements sur le capital de 56 327 \$ (11 903 \$ au quatrième trimestre de 2017) ont été effectués, comparativement à 61 974 \$ (16 143 \$ au quatrième trimestre de 2016) en 2016.

Au cours de 2017, Artis a remboursé 17 emprunts hypothécaires qui venaient à échéance pour un montant total de 391 811 \$. Artis a refinancé un emprunt hypothécaire venant à échéance, a obtenu un financement plus élevé relativement à un emprunt hypothécaire et un nouveau financement relativement à un immeuble, pour un montant totalisant 39 633 \$, déduction faite des coûts de financement. En 2017, Artis a prélevé un montant de 57 349 \$ sur ses emprunts au titre des projets d'aménagement, déduction faite des coûts de financement.

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

Dette hypothécaire à taux variable non couverte :

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

Au 31 décembre 2017, la FPI avait une dette hypothécaire à taux variable non couverte de 455 739 \$, contre 550 545 \$ au 31 décembre 2016. Cette diminution est principalement attribuable au remboursement d'emprunts hypothécaires de 52 336 \$ liés à la vente du portefeuille d'immeubles industriels dans la région des villes jumelles, 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 11 400 \$ et à l'incidence des taux de change de 27 528 \$. La diminution a été partiellement contrebalancée par des prélèvements sur des emprunts à la construction de 56 667 \$ et un nouvel emprunt hypothécaire de 35 073 \$. La dette

hypothécaire à taux variable non couverte représentait 17,1 % du total de la dette, y compris les facilités de crédit, au 31 décembre 2017, comparativement à 19,0 % au 31 décembre 2016.

Débetures non garanties de premier rang

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

	31 décembre 2017			31 décembre 2016			
	Émission	Échéance	Taux d'intérêt	Valeur comptable	Valeur nominale	Valeur comptable	Valeur nominale
Série A	27 mars 2014 10 sept. 2014	27 mars 2019	3,753 %	199 854 \$	200 000 \$	199 740 \$	200 000 \$

Débetures convertibles

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

	31 décembre 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 31 décembre 2017, un montant de 438 383 \$ 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 14 217 \$, qui ont été payées après la fin de la période.

CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres ont diminué globalement de 22 157 \$ entre le 31 décembre 2016 et le 31 décembre 2017. Cette diminution découle principalement des distributions de 187 413 \$ versées aux porteurs de parts et d'une perte de change latente de 72 383 \$ incluse dans les autres éléments de perte globale. Cette diminution a été partiellement contrebalancée par un bénéfice net de 234 435 \$ et par l'émission de nouvelles parts d'un montant de 3 315 \$.

Valeur liquidative

Artis a présenté pour la première fois le calcul de la valeur liquidative à titre de mesure non définie par les PCGR dans son rapport de gestion du deuxième trimestre de 2017. 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 31 décembre 2017, la valeur liquidative par part d'Artis s'élevait à 14,86 \$ comparativement à 15,00 \$ au 31 décembre 2016.

(en milliers, sauf les montants par part)	31 décembre 2017	31 décembre 2016	Variation
Capitaux propres	2 605 209 \$	2 627 366 \$	(22 157) \$
Moins la valeur des capitaux propres privilégiés ¹	(360 338)	(366 953)	6 615
Valeur liquidative attribuable aux porteurs de parts ordinaires	2 244 871 \$	2 260 413 \$	(15 542) \$
Total du nombre de parts ayant un effet dilutif en circulation :			
Parts ordinaires	150 599 666	150 333 077	266 589
Parts assujetties à des restrictions	394 040	359 819	34 221
Parts différées	81 635	43 250	38 385
	151 075 341	150 736 146	339 195
Valeur liquidative par part	14,86 \$	15,00 \$	(0,14) \$

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 31 décembre 2017	Exercice clos le 31 décembre 2017	Exercice clos le 31 décembre 2016	Exercice clos le 31 décembre 2015
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	52 783 \$	214 005 \$	251 820 \$	220 601 \$
Bénéfice net (perte nette)	54 063	234 435	115 935	(175 699)
Distributions déclarées	45 303	181 052	175 450	167 144
Excédent des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation par rapport aux distributions déclarées	7 480	32 953	76 370	53 457
Excédent (insuffisance) du bénéfice net (de la perte nette) par rapport aux distributions déclarées	8 760	53 383	(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 31 décembre 2017, Artis disposait de fonds en caisse d'un montant de 42 844 \$. La direction prévoit que les fonds en caisse seront investis dans des immeubles de placement au cours des périodes à venir, utilisés aux fins du fonds de roulement ou appliqués au remboursement de la dette.

La FPI détient deux facilités de crédit à terme renouvelables non garanties totalisant 500 000 \$, qui peuvent servir aux fins de l'exploitation générale de l'entreprise et du fonds de roulement, ainsi qu'aux fins du financement à court terme d'acquisitions d'immeubles de placement et de l'émission de lettres de crédit. Au 31 décembre 2017, la FPI avait prélevé un montant de 438 383 \$ sur ces facilités.

Au 31 décembre 2017, la FPI disposait de 82 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 1 687 754 \$.

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 31 décembre 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	80 860 \$	80 860 \$	— \$	— \$	— \$
Facilités de crédit	738 383	267 748	—	470 635	—
Débentures de premier rang non garanties ¹	200 000	—	200 000	—	—
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 722 074	352 391	484 837	569 774	315 072
Total des obligations contractuelles	2 741 317 \$	700 999 \$	684 837 \$	1 040 409 \$	315 072 \$

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
2018	309 224 \$	20,7 %	43 167 \$	352 391 \$	3,57 %
2019	263 949	17,7 %	40 586	304 535	3,93 %
2020	146 689	9,8 %	33 613	180 302	3,82 %
2021	340 517	22,8 %	23 834	364 351	3,60 %
2022	187 630	12,6 %	17 793	205 423	3,66 %
2023 et par la suite	245 229	16,4 %	69 843	315 072	3,99 %
Total	1 493 238 \$	100,0 %	228 836 \$	1 722 074 \$	3,74 %

SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES

(en milliers de dollars, sauf les montants par part)	T4 2017	T3 2017	T2 2017	T1 2017	T4 2016	T3 2016	T2 2016	T1 2016
Produits	133 083 \$	134 091 \$	136 217 \$	139 538 \$	146 378 \$	148 925 \$	138 159 \$	139 053 \$
Charges :								
Charges des immeubles	34 260	32 126	31 746	33 644	38 291	34 298	30 098	30 437
Impôts fonciers	20 109	20 704	22 203	22 492	22 141	22 772	22 444	23 320
	54 369	52 830	53 949	56 136	60 432	57 070	52 542	53 757
Bénéfice d'exploitation net	78 714	81 261	82 268	83 402	85 946	91 855	85 617	85 296
Autres produits (charges) :								
Charges générales	(3 332)	(3 334)	(3 330)	(3 782)	(3 234)	(2 929)	(3 521)	(3 638)
Charges d'intérêts	(25 075)	(25 768)	(25 480)	(26 383)	(27 563)	(28 521)	(28 260)	(28 373)
Produits d'intérêts	310	302	264	280	287	298	332	298
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	8 486	8 309	(16 801)	17 761	(92 854)	20 201	(21 640)	(15 121)
(Perte) profit de change	(3 144)	(3 542)	1 552	4 867	(4 695)	206	(4 010)	6 154
Coûts de transaction	(543)	(567)	—	—	(9)	(195)	(862)	(39)
(Perte) profit sur instruments financiers	(1 420)	8 231	131	479	12 513	(4 039)	2 921	(5 803)
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	53 996	64 892	38 604	76 624	(29 609)	76 876	30 577	38 774
Économie (charge) d'impôt sur le résultat	67	(89)	(51)	392	(683)	—	—	—
Bénéfice net (perte nette)	54 063	64 803	38 553	77 016	(30 292)	76 876	30 577	38 774
Autres éléments de bénéfice global (perte globale) :								
Profit (Perte) de change latent(e)	12 534	(44 755)	(30 072)	(10 090)	25 936	9 877	4 066	(60 524)
(Perte) profit latent(e) lié(e) aux réévaluations du montant net de l'obligation au titre des régimes de retraite	(33)	(70)	38	(46)	(4)	(4)	(35)	9
	12 501	(44 825)	(30 034)	(10 136)	25 932	9 873	4 031	(60 515)
Total du bénéfice global (de la perte globale)	66 564 \$	19 978 \$	8 519 \$	66 880 \$	(4 360) \$	86 749 \$	34 608 \$	(21 741) \$
Bénéfice net (perte nette) par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires :								
De base	0,33 \$	0,40 \$	0,23 \$	0,48 \$	(0,23) \$	0,48 \$	0,18 \$	0,25 \$
Dilué(e)	0,33	0,40	0,22	0,48	(0,23)	0,48	0,18	0,24
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	31,9 %	33,3 %	38,9 %	40,2 %	40,6 %	40,4 %	40,9 %	41,3 %

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)	T4 2017	T3 2017	T2 2017	T1 2017	T4 2016 ¹	T3 2016 ¹	T2 2016 ¹	T1 2016 ¹
Bénéfice net (perte nette)	54 063 \$	64 803 \$	38 553 \$	77 016 \$	(30 292) \$	76 876 \$	30 577 \$	38 774 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
(Profit) perte lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(8 486)	(8 309)	16 801	(17 761)	92 854	(20 201)	21 640	15 121
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits	4 750	4 689	4 544	4 615	4 873	4 456	4 349	4 074
Coûts de transaction liés aux acquisitions	543	567	—	—	9	195	862	39
Perte (profit) de change	3 144	3 542	(1 552)	(4 867)	4 695	(206)	4 010	(6 154)
Perte (profit) sur instruments financiers	1 420	(8 231)	(131)	(479)	(12 513)	4 039	(2 921)	5 803
Composante réévaluation de la rémunération fondée sur des parts	289	76	(13)	118	(3)	(294)	148	13
Distributions sur actions privilégiées traitées en tant que charges d'intérêts	43	43	45	46	20	28	27	28
Hausse des frais de location	1 252	1 058	792	795	1 406	806	623	547
Distributions sur parts privilégiées	(4 643)	(4 548)	(4 597)	(4 630)	(4 641)	(4 611)	(4 584)	(4 596)
Flux de trésorerie liés aux opérations	52 375 \$	53 690 \$	54 442 \$	54 853 \$	56 408 \$	61 088 \$	54 731 \$	53 649 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Amortissement des dépenses d'investissement recouvrables	(3 407) \$	(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)	(950)	(700)	(650)	(650)	(650)	(650)	(650)
Réserve au titre des frais de location	(8 100)	(10 000)	(9 600)	(9 500)	(9 500)	(9 500)	(9 500)	(9 500)
Ajustements des loyers de façon linéaire	(1 925)	(1 954)	(1 871)	(1 663)	(1 743)	(1 979)	(1 276)	(1 196)
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	37 993 \$	38 590 \$	40 134 \$	40 750 \$	40 669 \$	46 628 \$	41 189 \$	40 262 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part :								
De base	0,35 \$	0,36 \$	0,36 \$	0,36 \$	0,38 \$	0,41 \$	0,39 \$	0,39 \$
Dilués	0,35	0,36	0,36	0,36	0,37	0,41	0,38	0,38
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part :								
De base	0,25 \$	0,26 \$	0,27 \$	0,27 \$	0,27 \$	0,31 \$	0,29 \$	0,29 \$
Dilués	0,25	0,26	0,27	0,27	0,27	0,31	0,29	0,29
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :								
De base	150 594	150 593	150 581	150 545	149 937	149 227	141 191	139 215
Dilué ²	151 022	151 035	150 966	150 947	154 921	154 326	151 780	149 805

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. 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 en 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. Par conséquent, ces entreprises n'ont pas à être déclarées comme des parties liées en vertu des IFRS. Avec prise d'effet à l'exercice clos le 31 décembre 2017, la FPI ne présente plus de transactions conclues avec ces entités comme étant des transactions entre parties liées.

DONNÉES SUR LES PARTS EN CIRCULATION

Au 1^{er} mars 2018, le solde des parts en circulation s'établissait comme suit :

Parts en circulation au 31 décembre 2017	150 599 666
Parts émises au rachat de parts assujetties à des restrictions	6 772
Parts émises au rachat de parts différées	4 189
Parts en circulation au 1 ^{er} mars 2018	<u>150 610 627</u>

Au 1^{er} mars 2018, 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, 3 200 000 parts privilégiées de série G et 5 000 000 de parts privilégiées de série I étaient en circulation.

Au 1^{er} mars 2018, 475 919 parts assujetties à des restrictions étaient en circulation. Les droits n'ont été acquis sur aucune de ces parts.

Au 1^{er} mars 2018, 86 747 parts différées étaient en circulation. Les droits ont été acquis sur la totalité de ces parts différées, et aucune de ces parts n'est rachetable.

PERSPECTIVES

Selon le bulletin Perspectives mondiales de la Banque Scotia daté du 12 janvier 2018, le PIB réel s'accroîtra de 2,3 % en 2018 au Canada. La Banque Scotia estime que le PIB de la Colombie-Britannique, du Manitoba et de l'Ontario s'accroîtra de 2,5 %, de 2,0 % et de 2,3 %, respectivement, en 2018, soit des taux de croissance sains qui avoisinent ou dépassent les prévisions à l'échelle nationale pour 2018. Le PIB de la Saskatchewan et de l'Alberta, qui a subi une contraction en 2016, a affiché une remontée en 2017, puisque la reprise s'est installée dans l'activité pétrolière et gazière. La Banque Scotia estime que le PIB de ces provinces s'est accru de 1,9 % et de 4,2 %, respectivement, en 2017, tandis qu'une croissance continue du PIB de 2,1 % et de 2,5 %, respectivement, et une baisse du taux de chômage sont prévues pour 2018. Nous continuons de surveiller attentivement les marchés de la Saskatchewan et de l'Alberta, 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 2,5 % en 2018. Selon les données du Bureau of Labor Statistics des États-Unis, le taux de chômage a reculé aux États-Unis en décembre, passant de 4,7 % à 4,1 % 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 en 2018 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.

DBRS Limited a maintenu notre notation de qualité supérieure, soit BBB (faible) avec perspectives stables. En outre, DBRS Limited a attribué une notation de Pfd-3 (faible) avec perspectives stables aux parts privilégiées d'Artis. Nous prévoyons qu'avec cette notation de qualité supérieure, les marchés des titres d'emprunt et des capitaux propres demeureront ouverts à de nouveaux financements en 2018 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 en 2018 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 DE CLÔTURE

Au 31 décembre 2017, Artis disposait de fonds en caisse de 42 844 \$ et d'un montant de 61 617 \$ disponible sur ses facilités de crédit à terme renouvelables. Les transactions réalisées après le 31 décembre 2017 sont les suivantes :

- La FPI a émis 5 000 000 de parts de fiducie privilégiées à taux de distribution cumulative minimum refixé de série I (les « parts de série I »), au prix de 25 \$ la part, pour un produit brut de 125 000 \$. Les parts de série I prévoient des distributions privilégiées cumulatives fixes annuelles de 1,50 \$ la part, qui sont versées au gré du conseil des fiduciaires.
- La FPI a émis des débetures de premier rang non garanties de série B à taux variable d'une durée de deux ans, dont le montant en capital totalise 200 000 \$. Ces débetures porteront intérêt à un taux variable basé sur le taux CDOR sur trois mois, majoré de 107 points de base.
- La FPI a remis son avis de rachat relatif à toutes les parts de série C en circulation, avec prise d'effet le 31 mars 2018.
- La FPI a conclu un contrat de change à terme aux fins de l'achat de 75 000 \$ US pour 92 760 \$.
- La FPI a cédé Humana Building, un immeuble de bureaux situé dans la région du Grand Phoenix, en Arizona. L'immeuble a été vendu pour un montant de 19 067 \$ US, et une tranche du produit a servi à rembourser l'emprunt hypothécaire impayé dont le montant se chiffrait à 8 639 \$ US.
- La FPI a conclu une entente d'achat inconditionnelle visant un projet d'aménagement d'immeubles de bureaux situés dans la région des villes jumelles, au Minnesota. La FPI acquerra chaque phase du projet à l'achèvement, et le prix d'achat prévu totalise 98 512 \$ US.
- La FPI a remboursé un solde net de 169 000 \$ et de 21 000 \$ US sur ses facilités de crédit à terme renouvelables.
- La FPI a obtenu un nouveau financement hypothécaire d'un montant de 16 110 \$ US relativement à un immeuble qui n'était pas grevé de charge auparavant, et elle a remboursé un emprunt hypothécaire arrivant à échéance d'un montant de 21 542 \$.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie mensuelle de 0,09 \$ par part pour les mois de janvier et de février 2018.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie trimestrielle de 0,3125 \$ par part privilégiée de série G pour la période de trois mois se clôturant le 31 janvier 2018.

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 31 décembre 2017, une proportion de 47,0 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI porte intérêt à des taux fixes, et 26,5 % 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 31 décembre 2017, la FPI était partie à une dette à taux variable, y compris des facilités de crédit, de 1 651 078 \$ (1 309 535 \$ au 31 décembre 2016). Au 31 décembre 2017, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 756 956 \$ de la dette à taux variable (489 310 \$ au 31 décembre 2016). La FPI peut conclure des swaps de taux d'intérêt relativement à la dette à taux variable en tout temps afin de fixer le taux d'intérêt de façon efficace.

Au 31 décembre 2017, la FPI a un ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute de 31,9 %, 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 49,3 %, comparativement à 51,0 % au 31 décembre 2016. Une tranche d'environ 20,7 % des emprunts hypothécaires d'Artis vient à échéance en 2018, et une tranche de 17,7 %, en 2019. La direction négocie actuellement avec divers prêteurs aux fins du renouvellement ou du refinancement des emprunts hypothécaires arrivant à échéance en 2018.

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.

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 acquérant et en détenant 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 1 943 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration est de 4,4 ans. La FPI tire approximativement 56,1 % 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	2,2 %	322	1,3 %	5,2
WorleyParsons Canada	1,7 %	211	0,9 %	3,7
Graham Group Ltd.	1,6 %	243	1,0 %	16,6
AT&T	1,5 %	257	1,1 %	7,5
Bell Canada	1,3 %	115	0,5 %	11,6
TransAlta Corp	1,1 %	336	1,4 %	5,4
TDS Telecommunications Corporation	1,1 %	196	0,8 %	7,0
Bellatrix Exploration Ltd.	1,0 %	94	0,4 %	6,1
TD Canada Trust	1,0 %	128	0,5 %	2,5
Shoppers Drug Mart	0,9 %	136	0,6 %	7,6
Home Depot	0,9 %	122	0,5 %	3,6
Canada Institute for Health Info.	0,9 %	92	0,4 %	7,7
CB Richard Ellis, Inc.	0,9 %	108	0,5 %	9,0
Fairview Health Services	0,8 %	179	0,7 %	5,7
3M Canada Company	0,8 %	319	1,3 %	2,2
Cara Operations Limited	0,8 %	101	0,4 %	11,0
IHS Global Canada Limited	0,7 %	59	0,3 %	1,0
Co-operators General Insurance	0,7 %	93	0,4 %	4,9
Microsemi Storage Solutions Ltd.	0,7 %	124	0,5 %	9,8
Telephone and Data Systems Inc.	0,7 %	130	0,5 %	6,9
Total	21,3 %	3 365	14,0 %	6,7

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	3,5 %	494	2,1 %	6,6
Gouvernement provincial	1,7 %	243	1,0 %	2,5
Organismes municipaux	0,4 %	101	0,4 %	13,0
Total	5,6 %	838	3,5 %	6,2

Durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'expiration (pour l'ensemble du portefeuille) 4,4

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 RENOUELEMENT 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					Total
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Sask.	Ontario	Immeubles de bureaux de Calgary	Arizona	Minnesota	Wisconsin	Autres	
2018	1,8 %	0,4 %	3,2 %	0,8 %	1,3 %	0,8 %	0,2 %	2,0 %	1,2 %	0,9 %	11,8 %
2019	1,3 %	0,8 %	1,5 %	0,3 %	1,8 %	0,5 %	0,7 %	3,4 %	0,6 %	0,8 %	11,2 %
2020	1,1 %	0,2 %	2,3 %	0,3 %	3,2 %	0,2 %	1,0 %	2,3 %	1,0 %	0,2 %	11,6 %
2021	2,4 %	0,2 %	2,2 %	0,4 %	1,5 %	1,5 %	0,8 %	4,4 %	0,4 %	0,2 %	12,5 %
2022	1,0 %	0,3 %	0,9 %	1,5 %	2,3 %	0,3 %	0,2 %	2,6 %	0,3 %	0,1 %	9,2 %
2023	1,8 %	0,1 %	0,6 %	0,3 %	0,9 %	1,5 %	0,2 %	1,2 %	0,1 %	0,1 %	5,3 %
2024 et par la suite	3,6 %	1,2 %	3,7 %	1,8 %	4,1 %	0,9 %	3,2 %	5,3 %	2,7 %	1,1 %	26,7 %
Baux au mois	0,2 %	— %	0,1 %	— %	0,1 %	0,1 %	— %	— %	— %	— %	0,4 %
Locaux libres	2,9 %	0,2 %	1,2 %	0,5 %	0,8 %	2,1 %	0,5 %	1,3 %	0,5 %	0,2 %	8,1 %
Travaux d'aménagement/ de réaménagement	0,4 %	— %	— %	— %	— %	0,4 %	0,5 %	0,6 %	— %	1,7 %	3,2 %
Total	16,5 %	3,4 %	15,7 %	5,9 %	16,0 %	8,3 %	7,3 %	23,1 %	6,8 %	5,3 %	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 Madison, les immeubles de bureaux de Calgary, 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 l'exercice clos le 31 décembre 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 ASSOCIÉ À LA CYBERSÉCURITÉ

La cybersécurité est devenue un enjeu problématique de plus en plus important pour les émetteurs et les entreprises au Canada et dans le monde entier, notamment pour Artis et le secteur immobilier. Les cyberattaques contre les grandes entreprises sont de plus en plus sophistiquées et souvent axées sur la fraude financière, exposant les données sensibles à une utilisation inappropriée ou perturbant les activités. On entend, par cyberincident, tout événement nuisible pouvant compromettre la confidentialité, l'intégrité ou la disponibilité des ressources informationnelles de l'entreprise. Plus précisément, un cyberincident est une attaque intentionnelle ou un événement non intentionnel ayant notamment pour objet d'obtenir un accès non autorisé aux systèmes d'information afin de perturber les activités, de corrompre les données ou de voler des renseignements confidentiels.

Artis fait de plus en plus appel à la technologie, ce qui accroît les risques associés à son système. On compte, parmi les risques principaux pouvant directement découler de la survenance d'un cyberincident, les risques d'interruption des activités, de préjudice à la réputation d'Artis, de préjudice à ses relations commerciales avec ses locataires ainsi que de divulgation de renseignements confidentiels concernant les locataires, les employés ainsi que les tiers avec lesquels Artis interagit; ces risques pourraient avoir des conséquences négatives et notamment entraîner des coûts au titre des mesures de correction, la perte de produits, un contrôle réglementaire accru et des litiges. De telles situations pourraient exposer Artis à des risques accrus et entraîner une augmentation des coûts et, selon leur ampleur, elles pourraient avoir un effet défavorable important sur la situation financière et les résultats d'exploitation d'Artis.

La surveillance des risques associés à la cybersécurité auxquels Artis est exposée incombe au conseil et à la direction. Afin d'assurer sa résilience à l'égard de ces risques, Artis a mis en œuvre des processus, des procédures et des contrôles qui l'aident à atténuer ces risques; elle a notamment installé des pare-feu et des programmes antivirus sur ses réseaux, ses serveurs et ses ordinateurs, et offert une formation aux membres du personnel. Cependant, ces mesures, de même qu'une sensibilisation accrue envers le risque de cyberincident, ne garantissent pas que les efforts déployés seront efficaces ou que les tentatives d'intrusion ou de perturbation ne réussiront pas ou ne causeront pas de dommages.

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

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

ÉVALUATION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immeubles de placement comprennent les immeubles qui génèrent des produits locatifs et les immeubles en cours de construction ou d'aménagement en vue de leur utilisation future à titre d'immeubles de placement. Les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur et les variations de celle-ci sont comptabilisées en résultat net pour l'exercice considéré. Artis détermine la juste valeur des immeubles de placement à l'aide de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie ou de la méthode de la capitalisation globale. Selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie, les flux de trésorerie futurs prévus pour chaque immeuble de placement ont été actualisés, généralement sur une période d'environ dix ans, selon des taux moyens pondérés d'environ 7,71 % au 31 décembre 2016 et 7,69 % au 31 décembre 2017. Les flux de trésorerie futurs prévus pour chaque immeuble de placement reflètent, sans toutefois s'y limiter, les produits tirés des contrats de location en cours, les charges prévues et réelles ainsi que les hypothèses concernant les produits tirés de contrats de location futurs. Selon la méthode de la capitalisation globale, les produits pour la première année ont été stabilisés, et le taux correspondait à des taux de capitalisation moyens pondérés d'environ 6,59 % au 31 décembre 2016 et 6,46 % au 31 décembre 2017.

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

ÉVALUATION DES ACTIFS ET DES PASSIFS D'IMPÔT DIFFÉRÉ

La FPI a passé en revue les règles relatives aux EIPD (se reporter à la rubrique « Risque fiscal » du présent rapport de gestion) et a évalué leur interprétation et leur application à l'égard de ses actifs et de ses produits. Bien qu'il existe des incertitudes quant à l'interprétation et à l'application des règles relatives aux EIPD, la FPI estime avoir satisfait à l'exception relative aux FPI tout au long de l'exercice clos le 31 décembre 2016 et de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

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 le champ d'application d'IAS 17, *Contrats de location*, IFRS 4, *Contrats d'assurance*, et IFRS 9, *Instruments financiers*. La FPI a choisi d'appliquer cette norme sur une base rétrospective modifiée. Conformément à cette approche, la période comparative de 2017 ne sera pas retraitée, et un ajustement transitoire cumulatif du solde d'ouverture des bénéfices non distribués sera comptabilisé à la date de l'application initiale, le cas échéant.

La FPI est en voie d'achever son évaluation de l'incidence d'IFRS 15 sur ses états financiers consolidés. La plupart des flux de rentrées significatifs de la FPI en ce qui concerne les locatifs de base ne font pas partie du champ d'application de cette norme. Le seul flux de rentrées important compris dans le champ d'application d'IFRS 15 est lié aux recouvrements de charges d'exploitation des immeubles et d'impôts fonciers. La FPI a conclu que ses méthodes actuelles de comptabilisation des produits ne seront pas modifiées après l'adoption de cette norme. L'adoption d'IFRS 15 ne devrait pas avoir d'incidence significative sur les comptes consolidés de résultat ni sur les tableaux consolidés des flux de trésorerie. L'incidence de la norme se limitera à de l'information supplémentaire à fournir sur la ventilation de ses flux de rentrées, en particulier à l'égard des recouvrements de charges d'exploitation des immeubles et d'impôts fonciers.

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. La FPI adoptera cette nouvelle norme à la date d'entrée en vigueur obligatoire du 1^{er} janvier 2018 et elle appliquera cette norme de façon rétrospective en ayant recours aux dispositions transitoires possibles. Conformément à cette approche, la période comparative de 2017 ne sera pas retraitée, et un ajustement transitoire cumulatif du solde d'ouverture des bénéfices non distribués sera comptabilisé à la date de l'application initiale, le cas échéant. La FPI a achevé l'examen quantitatif de ses instruments financiers en fonction du champ d'application 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 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.

En décembre 2016, l'IASB a publié IFRIC 22, *Transactions en monnaie étrangère et contrepartie anticipée* (« IFRIC 22 »). IFRIC 22 clarifie la date de la transaction aux fins de l'établissement du taux de change à utiliser lors de la comptabilisation initiale de l'actif, de la charge ou du produit connexe lorsqu'une entité a reçu ou payé une contrepartie anticipée en monnaie étrangère. IFRIC 22 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 interprétation ait une incidence significative sur ses états financiers consolidés.

En décembre 2016, l'IASB a modifié IAS 40, *Immeubles de placement* (« IAS 40 »). Les modifications précisent qu'un actif ne peut être transféré depuis (ou vers) la catégorie des immeubles de placement que s'il y a eu changement d'utilisation. Il y a changement d'utilisation lorsque le bien immobilier répond, ou cesse de répondre, à la définition d'un immeuble de placement et qu'il existe une indication d'un changement d'utilisation. Un changement dans les intentions de la direction quant à l'utilisation d'un bien immobilier ne constitue pas en soi une indication d'un changement d'utilisation. Les modifications précisent aussi que la liste d'exemples d'IAS 40 n'est pas exhaustive et qu'un changement d'utilisation est possible pour les immeubles en construction. Les modifications s'appliquent pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018. La FPI ne s'attend pas à ce que l'adoption de ces modifications 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.

CONTRÔLES ET PROCÉDURES

CONTRÔLE INTERNE À L'ÉGARD DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

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

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

Le chef de la direction et le chef des finances ont évalué ou ont fait évaluer la conception du contrôle interne à l'égard de l'information financière de la FPI (comme elle est définie dans le Règlement 52-109). À la lumière des résultats de cette évaluation, le chef de la direction et le chef des finances ont conclu qu'en date du 31 décembre 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 l'exercice clos le 31 décembre 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 31 décembre 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 l'exercice clos le 31 décembre 2017.