



# **Rapport de gestion**

## **Premier trimestre de 2018**

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

# Rapport de gestion – Premier trimestre de 2018

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Le présent rapport de gestion portant sur la situation financière et les résultats d'exploitation d'Artis Real Estate Investment Trust doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés intermédiaires résumés non audités pour les trimestres clos les 31 mars 2018 et 2017 et les états financiers consolidés annuels audités pour les exercices clos les 31 décembre 2017 et 2016, y compris les notes annexes, de la FPI. À moins d'indication contraire, tous les montants figurant dans le présent rapport de gestion sont tirés des états financiers consolidés préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (les « IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB »). Par ailleurs, « 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 10 mai 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](http://www.sedar.com) ou sur notre site Web au [www.artisreit.com](http://www.artisreit.com).

## MISE EN GARDE À L'ÉGARD DES DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

Le présent rapport de gestion contient des déclarations prospectives. Par conséquent, toutes les déclarations autres que les déclarations de faits historiques figurant dans ce rapport de gestion peuvent constituer des déclarations prospectives. Plus précisément, les déclarations se rapportant aux résultats 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 IFRS. 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.

### Quote-part

La FPI a des propriétés détenues dans ses participations dans des coentreprises, qui sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence dans ses états financiers consolidés, 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 est d'avis que la présentation sur une base proportionnelle est représentative de la façon dont Artis gère ses propriétés, ainsi que de certaines mesures opérationnelles et financières. À moins d'indication contraire, les montants de la période correspondante ont été mis à jour pour refléter la présentation de la période considérée. 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.

### 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 opérationnelle des immeubles de la FPI. Se 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 contrats de location. La direction estime que le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables constitue une mesure pertinente pour évaluer la performance opérationnelle des immeubles de la FPI en raison des variations des taux d'occupation, des taux de location et du recouvrement des charges d'exploitation des immeubles et des impôts fonciers. Se 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 ont été appliquées 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 du bénéfice récurrent pertinente aux fins de l'évaluation de la performance opérationnelle de la FPI puisqu'ils permettent d'ajuster le bénéfice net pour tenir compte des profits et des pertes qui ne sont pas de nature récurrente, comme les profits et les pertes liés à la juste valeur des immeubles. Se reporter à la rubrique « Flux de trésorerie liés aux opérations et flux de trésorerie liés aux opérations ajustés » du présent rapport de gestion pour obtenir une analyse et des calculs plus détaillés en ce qui a trait à cette mesure.

### **Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés**

Artis calcule les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés d'une façon essentiellement conforme aux directives de la REALpac, publiées en février 2017. Ces directives ont été appliquées 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 ajustés sont une mesure de bénéfice récurrent pertinente aux fins de l'évaluation de la performance opérationnelle de la FPI. Se 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.

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

Artis calcule le BAIIA comme le bénéfice net, ajusté pour tenir compte des charges d'intérêts, des coûts de transaction, de l'impôt sur le résultat 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. Se reporter à la rubrique « Mesures de l'état du résultat net » 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. Se reporter à la rubrique « Mesures du bilan » 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. Se reporter à la rubrique « Mesures du bilan » 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. Se reporter à la rubrique « Mesures du bilan » 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**

<b>APERÇU</b>	<b>4</b>
Principal objectif	4
Renouvellement du conseil et gouvernance d'entreprise	4
Survol du premier trimestre	5
Sommaire du portefeuille	6
<b>FAITS SAILLANTS DU PREMIER TRIMESTRE DE 2018</b>	<b>11</b>
Activité du portefeuille	11
Activités de financement	11
Distributions	12
<b>PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>13</b>
<b>ANALYSE DES RÉSULTATS D'EXPLOITATION</b>	<b>15</b>
Mesures de l'état du résultat net	16
Produits et bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	17
Analyse du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	18
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles par catégorie d'actifs	20
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles par région	21
Charges générales	22
Charges d'intérêts	22
(Perte) profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	22
Profit (perte) de change	23
Coûts de transaction	23
Profits liés à la juste valeur sur instruments dérivés et autres transactions	23
Impôt sur le résultat	23
Autres éléments de bénéfice global (perte globale)	23
Flux de trésorerie liés aux opérations et flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	23
Taux d'occupation du portefeuille	25
Activités de location du portefeuille et délais d'expiration des contrats de location	26
<b>ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE</b>	<b>35</b>
Mesures du bilan	36
Actif	38
Passif	41
Capitaux propres	42
<b>SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT</b>	<b>42</b>
Distributions	42
Sources de financement	42
Obligations contractuelles	43
<b>SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES</b>	<b>44</b>
<b>DONNÉES SUR LES PARTS EN CIRCULATION</b>	<b>46</b>
<b>PERSPECTIVES</b>	<b>47</b>
Événements postérieurs à la date de clôture	47
<b>RISQUES ET INCERTITUDES</b>	<b>48</b>
Propriété des immeubles	48
Taux d'intérêt et financement par emprunt	48
Risque de change	48
Risque de crédit et répartition des locataires	48
Risque associé au renouvellement des contrats de location	50
Risque fiscal	50
Risque lié à la cybersécurité	50
Autres risques	51
<b>ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES</b>	<b>51</b>
<b>CHANGEMENTS DE NORMES COMPTABLES</b>	<b>51</b>
<b>CONTRÔLES ET PROCÉDURES</b>	<b>53</b>
Contrôle interne à l'égard de l'information financière	53
Contrôles et procédures de communication de l'information	53

## 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 ordinaires de la FPI se négocient sous le symbole AX.UN et les parts privilégiées de la FPI se négocient sous les symboles AX.PR.A, AX.PR.E, AX.PR.G et AX.PR.I. Au 10 mai 2018, il y avait 153 795 779 parts, 15 650 000 parts privilégiées, 480 355 parts assujetties à des restrictions et 97 303 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;
- l'ajout d'une rémunération incitative à long terme liée au rendement à l'intention des dirigeants, qui sera soumise 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.

Les politiques et initiatives dont il est fait mention ci-dessus sont décrites plus en détail 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](http://www.sedar.com). Un compte rendu de l'avancement d'Artis sera fourni dans la circulaire d'information de la direction, qui sera envoyée par courrier aux porteurs de parts le 15 mai 2018, en prévision de l'assemblée générale annuelle devant se tenir le 14 juin 2018.

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 DU PREMIER TRIMESTRE**

Au premier trimestre de 2018, nous avons vendu Humana Building, un immeuble de bureaux situé dans la région du Grand Phoenix, en Arizona, et l'immeuble 1810 Dublin Avenue, un immeuble industriel situé à Winnipeg, au Manitoba, et nous avons acquis la participation restante de 50 % dans 1700 Broadway, et Hudson's Bay Centre, deux immeubles de bureaux situés à Denver, au Colorado, pour un prix d'achat total de 70 000 \$ US. La partie du vendeur des emprunts hypothécaires existants a été reprise, et le solde de la contrepartie restant a été réglé par l'émission de 3 185 152 parts ordinaires à un prix de 14,85 \$ par part.

En plus de ces acquisitions d'immeubles, nous avons amélioré nos projets d'aménagement et réalisé des progrès importants à l'égard de ceux-ci. Le 26 mars 2018, nous avons acquis un terrain de 52,5 acres pour un projet d'aménagement en plusieurs phases d'un immeuble industriel d'environ 1 000 000 de pieds carrés à Houston (Bayport), au Texas, pour 8 792 \$ US. La première phase de ce projet devrait totaliser 520 000 pieds carrés et est entièrement louée pour une durée de 12,5 ans. La construction de la phase I devrait commencer au deuxième trimestre de 2018. Au cours du trimestre, nous avons également commencé les travaux sur le site pour l'aménagement du 300 Main et du 330 Main, deux nouveaux projets qui s'étendent sur près d'un pâté de maisons au centre-ville de Winnipeg, au Manitoba. Ces sites sont situés au-dessus du centre commercial et du parc de stationnement Winnipeg Square et adjacents au 360 Main, une tour de bureaux de catégorie A de 30 étages, tous détenus par Artis à l'heure actuelle. L'immeuble 300 Main sera transformé en appartements de premier ordre offrant une foule de commodités et des locaux commerciaux au rez-de-chaussée, tandis que le 330 Main deviendra un immeuble de commerces de détail à locataires multiples ultramoderne. Environ 90 % de la superficie du 330 Main a été pré-louée aux termes d'un contrat de location de 20 ans prévoyant des hausses de loyer tous les cinq ans. Enfin, pour ce qui est de Park Lucero, dans la région du Grand Phoenix, en Arizona, un nouveau contrat de location est entré en vigueur pour la phase II, ce qui constitue le cinquième immeuble achevé et entièrement loué du projet d'aménagement. La construction de la dernière phase du projet, soit la phase IV de Park Lucero, est en cours.

Le 31 janvier 2018, nous avons mobilisé des capitaux propres d'un montant de 125 000 \$ dans le cadre du placement de 5 000 000 de parts privilégiées de série I à un prix de 25,00 \$ par part, pour un rendement de 6,00 % par année. Une partie du produit net de ce placement a été utilisée pour racheter des parts privilégiées de série C libellées en dollars américains pour un montant de 75 000 \$ US le 31 mars 2018. Le 7 février 2018, nous avons également émis des débetures de premier rang non garanties de série B à taux variable d'une durée de deux ans pour un produit brut de 200 000 \$, portant intérêt à un taux basé sur le taux CDOR sur trois mois, majoré de 107 points de base. Le produit net de ce placement a été utilisé pour rembourser une partie de la dette sur nos facilités de crédit en cours.

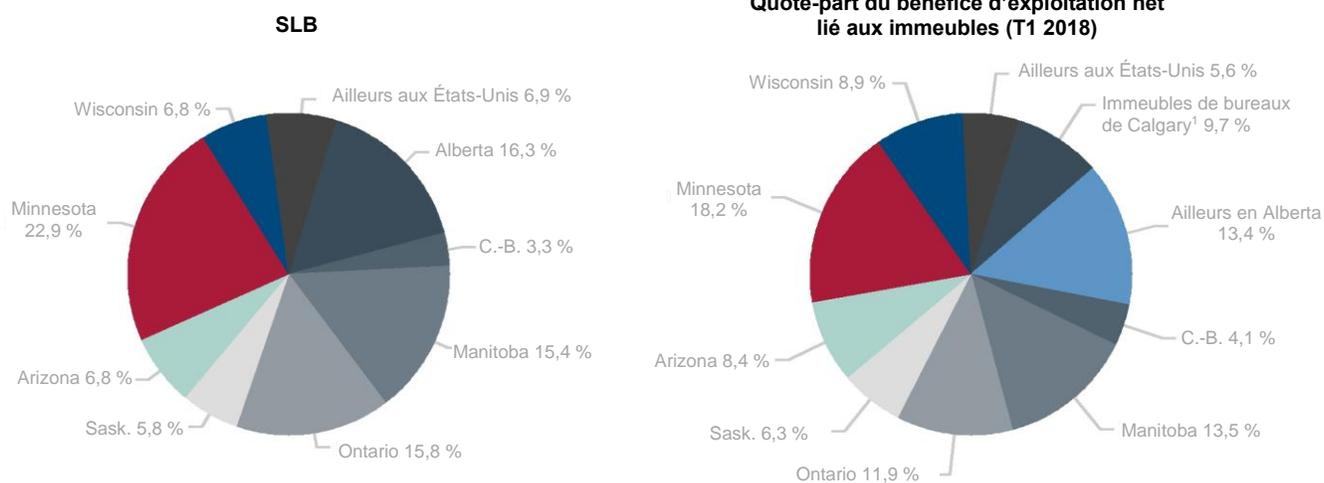
## **Progrès en matière de développement durable**

Le développement durable est l'une des grandes priorités d'Artis. Nous nous engageons à accroître l'efficacité énergétique de nos immeubles et à réduire notre empreinte écologique. Au 31 mars 2018, 19 de nos immeubles avaient reçu la certification LEED, 20 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

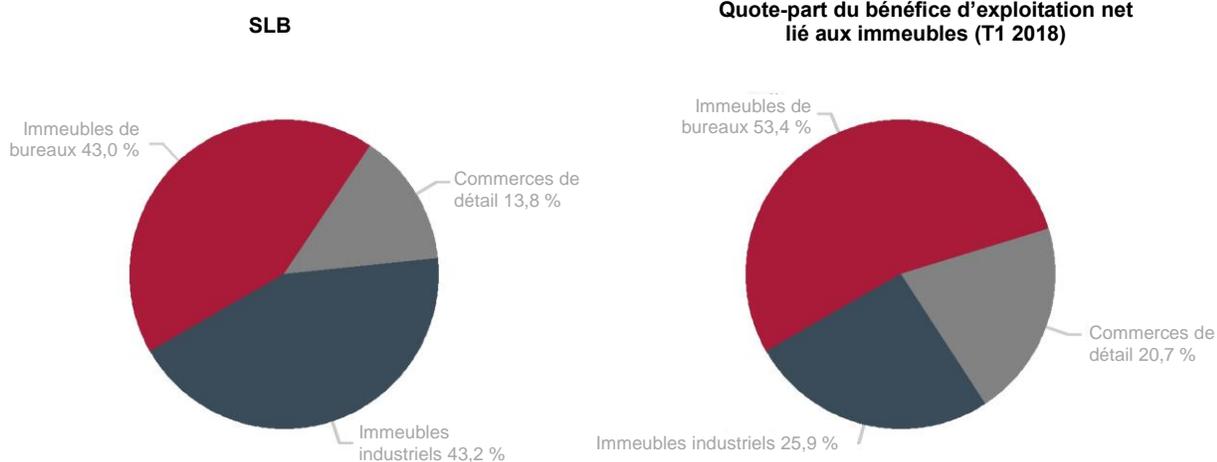
Au 31 mars 2018, le portefeuille de la FPI était composé de 236 immeubles commerciaux (incluant les immeubles détenus en vertu d'ententes de coentreprise) d'une superficie locative brute (« SLB ») totalisant environ 25,1 millions de pieds carrés (pi<sup>2</sup>).

### Diversification par région



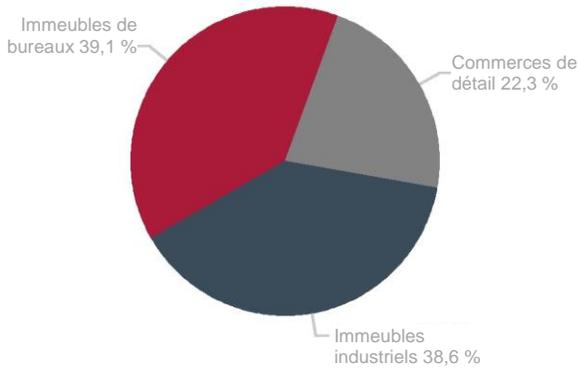
1. Le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles de bureaux à Calgary a été touché par un montant important au titre des revenus liés à la résiliation de contrats de location reçus d'un locataire au premier trimestre de 2018. Le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles de bureaux à Calgary ajusté pour exclure les ajustements liés à la résiliation de contrats de location s'est établi à 7,8 % pour le premier trimestre de 2018.

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

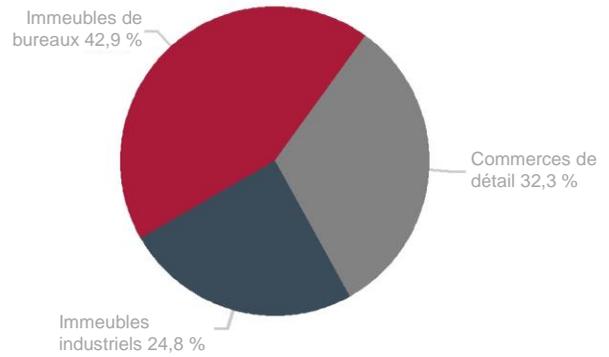


Diversification par catégorie d'actifs – Portefeuille au Canada

SLB

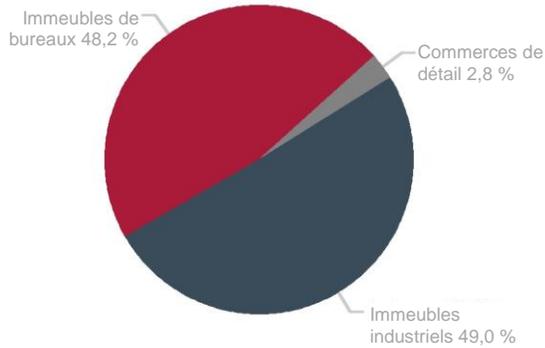


Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles (T1 2018)

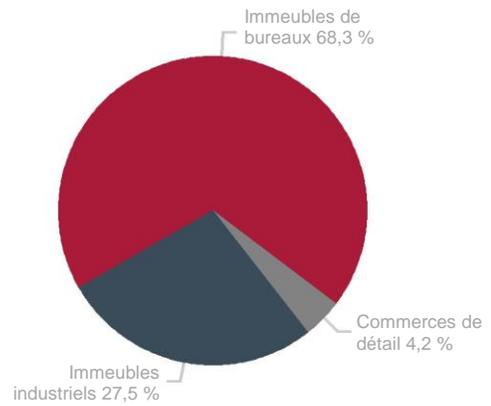


Diversification par catégorie d'actifs – Portefeuille aux États-Unis

SLB



Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles (T1 2018)



Portefeuille par catégorie d'actifs <sup>1</sup>

Catégorie d'actifs	Municipalité	Province/ État	Nombre d'immeubles	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi <sup>2</sup> )	Pourcentage de la SLB du portefeuille	Taux d'occupation en %	Pourcentage réservé <sup>2</sup>
Portefeuille canadien :							
Immeubles de bureaux	Calgary	Alberta	14	1 947	7,8 %	72,5 %	78,8 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	1	48	0,2 %	96,8 %	97,4 %
	Région du Grand Toronto	Ontario	7	1 085	4,3 %	84,6 %	88,4 %
	Région du Grand Vancouver	C.-B.	3	462	1,8 %	98,1 %	98,1 %
	Nanaimo	C.-B.	1	38	0,2 %	100,0 %	100,0 %
	Ottawa	Ontario	2	287	1,1 %	96,7 %	96,7 %
	Saskatoon	Sask.	1	64	0,3 %	6,9 %	70,8 %
	Winnipeg	Manitoba	10	1 518	6,1 %	80,6 %	88,5 %
Immeubles de bureaux – Total			39	5 449	21,8 %	80,2 %	86,2 %
Commerces de détail	Calgary	Alberta	5	345	1,4 %	99,2 %	99,6 %
	Estevan	Sask.	2	175	0,7 %	92,6 %	92,6 %
	Fort McMurray	Alberta	8	195	0,8 %	97,5 %	98,6 %
	Grande Prairie	Alberta	5	365	1,5 %	62,8 %	62,8 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	5	440	1,7 %	98,2 %	98,2 %
	Région du Grand Vancouver	C.-B.	1	165	0,7 %	98,4 %	99,5 %
	Nanaimo	C.-B.	3	74	0,3 %	58,4 %	85,1 %
	Regina	Sask.	8	532	2,0 %	94,2 %	94,6 %
	Saskatoon	Sask.	3	219	0,9 %	98,4 %	98,4 %
Winnipeg	Manitoba	7	654	2,6 %	96,2 %	97,8 %	
Commerces de détail – Total			47	3 164	12,6 %	91,9 %	93,1 %
Immeubles industriels	Calgary	Alberta	6	363	1,4 %	85,0 %	92,0 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	3	156	0,6 %	100,0 %	100,0 %
	Région du Grand Toronto	Ontario	29	2 578	10,2 %	98,7 %	98,9 %
	Région du Grand Vancouver	C.-B.	2	98	0,4 %	100,0 %	100,0 %
	Red Deer	Alberta	1	126	0,5 %	88,2 %	88,2 %
	Regina	Sask.	2	144	0,6 %	74,9 %	100,0 %
	Saskatoon	Sask.	5	327	1,3 %	100,0 %	100,0 %
	Winnipeg	Manitoba	28	1 692	6,7 %	94,2 %	97,0 %
Immeubles industriels – Total			76	5 484	21,7 %	95,7 %	97,8 %
Total du portefeuille au Canada			162	14 097	56,1 %	88,8 %	92,2 %
Portefeuille américain :							
Immeubles de bureaux	Région du Grand Denver	Colorado	4	917	3,7 %	89,6 %	91,2 %
	Région du Grand Phoenix	Arizona	5	896	3,6 %	86,9 %	92,2 %
	Madison	Wisconsin	16	1 695	6,8 %	88,8 %	89,0 %
	New Hartford	New York	1	123	0,5 %	100,0 %	100,0 %
	Région des villes jumelles	Minnesota	5	1 336	5,3 %	93,4 %	94,6 %
Immeubles de bureaux – Total			31	4 967	19,9 %	90,1 %	91,8 %
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	6	813	3,2 %	96,0 %	96,0 %
	Région des villes jumelles	Minnesota	25	3 952	15,7 %	95,9 %	97,0 %
Immeubles industriels – Total			32	4 903	19,5 %	96,0 %	97,0 %
Total du portefeuille aux États-Unis			70	10 168	40,6 %	93,0 %	94,3 %
Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis			232	24 265	96,7 %	90,6 %	93,1 %

1. L'information est présentée au 31 mars 2018 et exclut les immeubles présentés dans les tableaux intitulés « Immeuble détenu en vue du réaménagement » et « Nouvelles activités d'aménagement » présentés plus loin, et inclut les immeubles détenus en vertu d'ententes de coentreprise.

2. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 31 mars 2018 et des contrats de location 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 <sup>2</sup> )	Pourcentage de la SLB du portefeuille	Immeuble	Pourcentage réservé <sup>1</sup>
Immeubles de bureaux	Calgary	Alberta	1	92	0,4 %	Sierra Place	12,1 %

1. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 31 mars 2018 et des contrats de location 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 cours de l'exercice.

*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 pieds carrés 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<sup>1</sup>**

Catégorie d'actifs	Municipalité	Province/ État	Nombre d'immeubles	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi <sup>2</sup> )	Pourcentage de la SLB du portefeuille	Immeuble	Pourcentage des travaux achevés	Pourcentage réservé <sup>2</sup>
Immeubles de bureaux	Minneapolis	Minnesota	1	139	0,6 %	Millwright Building	100,0 %	60,0 %
Immeubles industriels	Houston	Texas	1	418	1,7 %	Park 8Ninety Phase I	100,0 %	96,0 %
Immeubles de bureaux	Région du Grand Denver	Colorado	1	118	0,5 %	169 Inverness Drive West Phase I	100,0 %	— %
Total des nouveaux aménagements achevés			3	675	2,8 %			
Immeubles industriels	Région du Grand Phoenix	Arizona	1	95	—	Parc Lucero Phase IV	16,0 %	— %
Immeubles résidentiels/ commerciaux	Winnipeg	Manitoba	1	580	—	300 Main	— %	— %
Immeubles de commerces de détail	Winnipeg	Manitoba	1	27	—	330 Main	— %	90,0 %
<i>Total des nouveaux aménagements en cours<sup>3</sup></i>			3	702				

1. Inclut les immeubles détenus en vertu d'ententes de coentreprise.

2. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 31 mars 2018 et des contrats de location signés relativement aux locaux vacants.

3. Le nombre d'immeubles et la quote-part de la SLB détenue des nouveaux aménagements en cours (immeubles qui ne sont pas achevés) ne sont pas inclus dans le nombre d'immeubles du portefeuille ni dans les totaux de la SLB. Les SLB sont estimatives.

*Nouveaux projets d'aménagement achevés et en cours :*

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 pieds carrés a été achevée au premier trimestre de 2017.

Artis a achevé la construction des trois premières phases de Park Lucero, un projet d'immeubles industriels en quatre phases situé dans la région du Grand Phoenix, en Arizona. Les trois phases achevées, qui totalisent environ 485 000 pieds carrés, sont louées à 100 %. Au premier trimestre de 2018, Artis a commencé la construction de la phase IV de Park Lucero, qui devrait compter environ 95 000 pieds carrés, ce qui fait en sorte que le projet totalisera environ 580 000 pieds carrés lorsque les quatre phases seront achevées. Artis détient une participation de 100 % dans les phases I, III et IV, et une participation de 90 % dans la phase II, en vertu d'une entente de coentreprise.

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 d'environ 1 775 000 pieds carrés. 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 pieds carrés. Les travaux de construction de la phase I de Park 8Ninety ont été achevés au deuxième trimestre de 2017. La construction de la phase II de Park 8Ninety devrait commencer à l'été 2018.

Au premier trimestre de 2018, Artis a achevé 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. 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 pieds carrés. Cet immeuble, dont une superficie totale de 320 000 pieds carrés peut être aménagée, est situé sur l'autoroute I-25 avec un accès direct au système léger sur rail. Les activités de location dans le cadre de ce projet sont en cours.

Les travaux sur le site sont en cours pour l'aménagement du 300 Main, et du 330 Main, deux nouveaux projets qui s'étendront sur près d'un pâté de maisons au centre-ville de Winnipeg, au Manitoba. Ces sites sont situés au-dessus du centre commercial et du parc de stationnement Winnipeg Square et adjacents au 360 Main, une tour de bureaux de catégorie A de 30 étages, tous détenus par Artis détiennent tous à l'heure actuelle. L'immeuble 300 Main sera transformé en appartements de premier ordre offrant une foule de commodités et des locaux commerciaux au rez-de-chaussée, tandis que le 330 Main deviendra un immeuble de commerces de détail ultramoderne à locataires multiples. Environ 90 % de la superficie du 330 Main a été pré louée aux termes d'un contrat de location de 20 ans prévoyant des hausses de loyer tous les 5 ans.

### Nouveaux projets d'aménagement

#### *Nouveaux projets d'aménagement – début des étapes de planification :*

Au premier trimestre de 2018, Artis a acquis deux parcelles de terrain totalisant 52,5 acres à Houston (Bayport) au Texas, pour l'aménagement en plusieurs phases d'un immeuble industriel d'environ 1 000 000 de pieds carrés. La phase I de ce projet devrait totaliser environ 520 000 pieds carrés et est louée à 100 % pour une durée de 12,5 ans, avec des hausses de loyer annuelles de 2,5 %. La construction devrait commencer au deuxième trimestre de 2018.

Artis détient une parcelle de terrain de trois acres située à Winnipeg, au Manitoba, appelée phase III de Linden Ridge Shopping Centre. Cette parcelle est adjacente au Linden Ridge Shopping Centre et au Linden Ridge Shopping Centre II, des immeubles de commerces de détail également détenus par Artis. Le site peut accueillir un aménagement futur de 30 000 pieds carrés.

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.

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 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 potentiel de 300 000 pieds carrés en un projet résidentiel de 300 logements répartis sur 30 étages.

D'autres informations seront publiées sur ces projets d'aménagement à mesure qu'ils progressent et que de nouvelles étapes sont 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 <sup>2</sup> )	Immeuble
Immeubles industriels	Région du Grand Houston	Texas	1 000	Cedar Port
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	Houston	Texas	1 268	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 <sup>1</sup>
Immeubles de bureaux	Madison	Wisconsin	120	Greenway Land
Immeubles de bureaux	Madison	Wisconsin	165	Heartland Trail Land

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

## FAITS SAILLANTS DU PREMIER TRIMESTRE DE 2018

### ACTIVITÉ DU PORTEFEUILLE

Au cours du premier trimestre de 2018, Artis a acquis les participations restantes dans deux immeubles de bureaux auparavant détenus en vertu d'ententes de coentreprise, cédé deux immeubles et mené à terme l'aménagement d'un immeuble et d'une unité de commerces de détail dans un immeuble existant.

	Immeubles de bureaux		Commerces de détail		Immeubles industriels		Total	
	Nombre d'immeubles	Milliers de pi <sup>2</sup> <sup>1</sup>	Nombre d'immeubles	Milliers de pi <sup>2</sup> <sup>1</sup>	Nombre d'immeubles	Milliers de pi <sup>2</sup> <sup>1</sup>	Nombre d'immeubles	Milliers de pi <sup>2</sup> <sup>1</sup>
Portefeuille d'immeubles au 31 décembre 2017	73	10 469	54	3 457	110	10 827	237	24 753
Acquisitions	—	284	—	—	—	—	—	284
Nouveaux aménagements	1	118	—	5	—	—	1	123
Cessions	(1)	(106)	—	—	(1)	(22)	(2)	(128)
Portefeuille d'immeubles au 31 mars 2018	73	10 765	54	3 462	109	10 805	236	25 032

1. Selon la quote-part du total de la superficie locative détenue, et incluant les immeubles détenus en vertu d'ententes de coentreprise.

### Acquisitions d'immeubles

Le 7 mars 2018, la FPI a acquis la participation restante de 50 % dans les immeubles 1700 Broadway et Hudson's Bay Centre, respectivement, des immeubles de bureaux situés dans la région du Grand Denver, au Colorado. Le prix d'achat total s'est établi à 70 000 \$ US (la valeur établie par Artis selon les IFRS au 31 décembre 2017) et a été réglé par la reprise d'emprunts hypothécaires existants et par l'émission de parts ordinaires de la FPI. Avant la date d'acquisition, la FPI détenait 50 % dans ces immeubles de placement et les immeubles étaient classés dans les coentreprises et comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence. Depuis ces acquisitions, la FPI détient la totalité de ces immeubles et les comptabilise sur une base consolidée. La FPI a comptabilisé ces acquisitions comme des acquisitions par étapes et elle a réévalué ses participations existantes de 50 % à la juste valeur à la date d'acquisition, ce qui a donné lieu à un profit lié à la juste valeur de 1 697 \$. La FPI a comptabilisé un profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses de 5 384 \$ au titre de la participation de 50 % de l'actif net de ces immeubles qu'elle ne détenait pas.

Le 26 mars 2018, la FPI a également acquis des terrains destinés à l'aménagement d'immeubles industriels à Houston (Bayport) pour 11 120 \$ (8 795 \$ US).

### Cession d'immeubles

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date de la cession	Catégorie d'actifs	Quote-part de la SLB détenue	Prix de vente
Humana Building	1	Région du Grand Phoenix (Arizona)	23 janvier 2018	Immeubles de bureaux	106 418	19 067 \$ US
1810 Dublin Avenue	1	Winnipeg (Manitoba)	22 mars 2018	Immeubles industriels	21 840	1 850

Au cours du premier trimestre de 2018, Artis a remboursé un montant de 8 639 \$ US au titre de la dette hypothécaire dans le cadre de la cession du Humana Building.

### ACTIVITÉS DE FINANCEMENT

#### Offre de parts privilégiées

Le 31 janvier 2018, en vertu de son prospectus préalable de base simplifié daté du 8 août 2016, Artis a émis 5 000 000 de parts privilégiées de série I, à un prix de 25,00 \$ par part pour un produit brut total de 125 000 \$. Le nombre de parts inclut 1 000 000 de parts émises en vertu de l'option pour attributions excédentaires exercée par les preneurs fermes. Ces parts privilégiées sont assorties d'un taux de 6,00 % par année pour la période initiale se terminant le 30 avril 2023.

#### Offre de débetures de premier rang non garanties

Le 7 février 2018, en vertu de son prospectus préalable de base simplifié daté du 8 août 2016, Artis a émis des débetures de premier rang non garanties à taux variable de série B d'une durée de deux ans pour un produit brut de 200 000 \$. Ces débetures portent intérêt au taux CDOR sur trois mois, majoré de 107 points de base.

#### Remboursement des parts privilégiées

Le 31 mars 2018, Artis a terminé le remboursement de ses parts privilégiées de série C en circulation pour un montant de 75 000 \$ US.

### **Placement privé**

Au premier trimestre de 2018, dans le cadre de l'acquisition des immeubles 1700 Broadway, et du Hudson's Bay Centre, Artis a émis un total de 3 185 152 parts ordinaires à un prix de 14,85 \$ par part, pour une contrepartie brute de 47 300 \$.

### **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 mars 2018, la FPI a émis des débentures de premier rang non garanties d'un montant de 200 000 \$ dans le cadre d'une offre et des parts privilégiées d'un montant de 125 000 \$ dans le cadre d'une autre offre en vertu de ce prospectus préalable de base simplifié.

### **Facilités de crédit renouvelables non garanties**

Au cours du premier trimestre de 2018, Artis a remboursé un montant net de 188 561 \$ sur ses facilités de crédit à terme renouvelables non garanties, principalement au moyen du produit de son offre de débentures de premier rang non garanties de série B.

### **Financement par emprunt hypothécaire et remboursements**

Au cours du premier trimestre de 2018, Artis a remboursé un emprunt hypothécaire venant à échéance pour un montant total de 21 542 \$. Artis a refinancé deux emprunts hypothécaires venant à échéance et a obtenu un nouveau financement hypothécaire relativement à un immeuble, pour un montant totalisant 20 060 \$, déduction faite des coûts de financement. Au premier trimestre de 2018, Artis a prélevé un montant de 2 051 \$ sur ses emprunts au titre des projets d'aménagement, déduction faite des coûts de financement.

### **DISTRIBUTIONS**

Au premier trimestre de 2018, Artis a déclaré des distributions aux porteurs de parts d'un montant de 46 872 \$, lesquelles comprenaient des distributions aux porteurs de parts privilégiées d'un montant de 5 921 \$.

## PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES

(en milliers, sauf les montants par part)	Trimestres clos les		Variation	Variation en %
	2018	31 mars 2017		
Produits	125 769 \$	133 557 \$	(7 788) \$	(5,8) %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	74 965	80 278	(5 313)	(6,6) %
Bénéfice net	50 722	77 016	(26 294)	(34,1) %
Bénéfice de base par part ordinaire	0,30	0,48	(0,18)	(37,5) %
Bénéfice dilué par part ordinaire	0,29	0,48	(0,19)	(39,6) %
Distributions aux porteurs de parts ordinaires	40 951 \$	40 656 \$	295 \$	0,7 %
Distributions par part ordinaire	0,27	0,27	—	— %
Flux de trésorerie liés aux opérations	42 347 \$	54 853 \$	(12 506) \$	(22,8) %
Flux de trésorerie liés aux opérations par part	0,28	0,36	(0,08)	(22,2) %
Flux de trésorerie liés aux opérations – ratio de distribution	96,4 %	75,0 %		21,4 %
Flux de trésorerie liés aux opérations normalisés <sup>1</sup>	50 764 \$	54 853 \$	(4 089) \$	(7,5) %
Flux de trésorerie liés aux opérations normalisés – par part <sup>1</sup>	0,33	0,36	(0,03)	(8,3) %
Flux de trésorerie liés aux opérations normalisés – ratio de distribution <sup>1</sup>	81,8 %	75,0 %		6,8 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	29 580 \$	40 750 \$	(11 170) \$	(27,4) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part	0,19	0,27	(0,08)	(29,6) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés – ratio de distribution	142,1 %	100,0 %		42,1 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés normalisés <sup>1</sup>	37 997 \$	40 750 \$	(2 753) \$	(6,8) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés normalisés – par part <sup>1</sup>	0,25	0,27	(0,02)	(7,4) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés normalisés – ratio de distribution <sup>1</sup>	108,0 %	100,0 %		8,0 %

1. Les flux de trésorerie liés aux opérations normalisés et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés normalisés excluent certains ajustements non récurrents. Se 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 analyse détaillée de ces ajustements.

Les produits et le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles ont été principalement touchés par les cessions effectuées en 2017 et en 2018, partiellement contrebalancées par l'incidence des acquisitions et des projets d'aménagement et de réaménagement achevés en 2017 et en 2018 et de la hausse des revenus liés à la résiliation de contrats de location au premier trimestre de 2018.

Le principal facteur ayant contribué à la baisse du bénéfice net est la variation de la juste valeur des immeubles de placement et des écarts de change, ainsi que les cessions et les frais de résiliation liés à la gestion des immeubles comptabilisés dans les coûts de transaction au premier trimestre de 2018.

Les flux de trésorerie liés aux opérations et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ont également été touchés par les cessions en 2017 et en 2018. Au premier trimestre de 2018, les frais de résiliation non récurrents liés à la gestion des immeubles comptabilisés dans les coûts de transaction, l'ajustement non récurrent du passif au titre des régimes de retraite et la hausse des distributions versées dans le cadre du placement de parts privilégiées de série I ont également contribué à la variation des flux de trésorerie liés aux opérations et des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés.

Les mesures non définies par les PCGR suivantes ont été préparées au moyen des montants présentés dans les états financiers consolidés de la FPI, qui sont préparés conformément aux IFRS. Se reporter à l'avis concernant les mesures non définies par les PCGR.

	Trimestres clos les		Variation	Variation en %
	2018	31 mars 2017		
Ratio de couverture des intérêts	2,93	3,06	(0,13)	(4,2) %
Ratio de couverture des intérêts normalisé <sup>1</sup>	3,08	3,06	0,02	0,7 %
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA	3,31	3,36	(0,05)	(1,5) %
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA normalisé <sup>1</sup>	3,46	3,36	0,10	3,0 %

1. Le ratio de couverture des intérêts normalisé et le ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA normalisé excluent certains ajustements non récurrents. Se reporter à la rubrique « Mesures de l'état du résultat net » du présent rapport de gestion pour plus de renseignements sur ces ajustements.

(en milliers, sauf les montants par part)	31 mars 2018	31 décembre 2017	Variation en %
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	30,2 %	29,9 %	0,3 %
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute	47,8 %	47,9 %	(0,1) %
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA	8,5	7,9	7,6 %
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA normalisé <sup>1</sup>	8,2	7,9	3,8 %
Valeur liquidative par part	15,03 \$	14,86 \$	1,1 %
Juste valeur des propriétés non grevées de charges	1 689 925 \$	1 649 077 \$	2,5 %
Total de l'actif	5 427 394 \$	5 215 896 \$	4,1 %
Total des passifs financiers non courants	1 791 677	1 695 705	5,7 %

Les mesures non définies par les PCGR suivantes ont été préparées sur une base proportionnelle. Se reporter à l'avis concernant les mesures non définies par les PCGR.

	Trimestres clos les		Variation	Variation en %
	2018	31 mars 2017		
Ratio de couverture des intérêts	2,89	3,03	(0,14)	(4,6) %
Ratio de couverture des intérêts normalisé <sup>2</sup>	3,02	3,03	(0,01)	(0,3) %
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA	3,12	3,20	(0,08)	(2,5) %
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA normalisé <sup>2</sup>	3,26	3,20	0,06	1,9 %

	31 mars 2018	31 décembre 2017	Variation en %
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	31,7 %	31,9 %	(0,2) %
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute	48,9 %	49,3 %	(0,4) %
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA	8,9	8,4	6,0 %
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA normalisé <sup>1</sup>	8,5	8,4	1,2 %
Juste valeur des propriétés non grevées de charges	1 729 678 \$	1 687 754 \$	2,5 %
Total de l'actif	5 553 071 \$	5 382 008 \$	3,2 %
Total des passifs financiers non courants	1 866 408	1 807 853	3,2 %

1. Le BAIIA normalisé exclut l'ajustement non récurrent du passif au titre des régimes de retraite. Se reporter à la rubrique « Mesures du bilan » du présent rapport de gestion pour plus de renseignements sur cet ajustement.

2. Le ratio de couverture des intérêts normalisé et le ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA normalisé excluent certains ajustements non récurrents. Se reporter à la rubrique « Mesures de l'état du résultat net » du présent rapport de gestion pour plus de renseignements sur ces ajustements.

## ANALYSE DES RÉSULTATS D'EXPLOITATION

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

	Trimestres clos les 31 mars					
	2018			2017		
	Selon les états financiers consolidés	Ajustement <sup>1</sup>	Total de la quote-part	Selon les états financiers consolidés	Ajustement <sup>1</sup>	Total de la quote-part
Produits	125 769 \$	6 476 \$	132 245 \$	133 557 \$	5 981 \$	139 538 \$
Charges :						
Exploitation des immeubles	30 800	1 948	32 748	31 831	1 813	33 644
Impôts fonciers	20 004	1 191	21 195	21 448	1 044	22 492
	50 804	3 139	53 943	53 279	2 857	56 136
Bénéfice d'exploitation net	74 965	3 337	78 302	80 278	3 124	83 402
Autres produits (charges) :						
Charges générales	(6 301)	—	(6 301)	(3 782)	—	(3 782)
Charges d'intérêts	(23 614)	(1 540)	(25 154)	(25 082)	(1 301)	(26 383)
Produits d'intérêts	585	2	587	279	1	280
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	5 021	(5 021)	—	6 114	(6 114)	—
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(5 932)	1 525	(4 407)	13 471	4 290	17 761
(Perte) profit de change	(2 167)	—	(2 167)	4 867	—	4 867
Coûts de transaction	(5 676)	—	(5 676)	—	—	—
Profits liés à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	13 954	1 697	15 651	479	—	479
Bénéfice avant impôt sur le résultat	50 835	—	50 835	76 624	—	76 624
(Charge) économie d'impôt sur le résultat	(113)	—	(113)	392	—	392
Bénéfice net	50 722	—	50 722	77 016	—	77 016
Autres éléments de résultat global :						
Profit (perte) de change latent(e)	31 228	3 282	34 510	(9 018)	(1 072)	(10 090)
Profit (perte) de change latent(e) sur les participations dans des coentreprises	3 282	(3 282)	—	(1 072)	1 072	—
Perte latente liée aux réévaluations du montant net de l'obligation au titre des régimes de retraite	—	—	—	(46)	—	(46)
	34 510	—	34 510	(10 136)	—	(10 136)
Total du bénéfice global	85 232 \$	— \$	85 232 \$	66 880 \$	— \$	66 880 \$

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

**MESURES DE L'ÉTAT DU RÉSULTAT NET**

Les ratios de couverture des intérêts de la FPI sont calculés comme suit :

	IFRS		Quote-part	
	Trimestres clos les		Trimestres clos les	
	2018	31 mars 2017	2018	31 mars 2017
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	74 965 \$	80 278 \$	78 302 \$	83 402 \$
Produits d'intérêts	585	279	587	280
Charges générales	(6 301)	(3 782)	(6 301)	(3 782)
	69 249	76 775	72 588	79 900
Charges d'intérêts	23 614 \$	25 082 \$	25 154 \$	26 383 \$
Ratio de couverture des intérêts	2,93	3,06	2,89	3,03
Ratio de couverture des intérêts normalisé <sup>1</sup>	3,08	3,06	3,02	3,03

Les ratios de couverture des intérêts au titre du BAIIA de la FPI sont calculés comme suit :

	IFRS		Quote-part	
	Trimestres clos les		Trimestres clos les	
	2018	31 mars 2017	2018	31 mars 2017
Bénéfice net	50 722 \$	77 016 \$	50 722 \$	77 016 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits	4 798	4 212	5 101	4 615
Ajustements des loyers de façon linéaire	(1 577)	(1 467)	(1 797)	(1 663)
Charges d'intérêts	23 614	25 082	25 154	26 383
Ajustement lié aux participations dans des coentreprises <sup>2</sup>	(1 599)	(2 782)	—	—
Perte (profit) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	5 932	(13 471)	4 407	(17 761)
Perte (profit) de change	2 167	(4 867)	2 167	(4 867)
Coûts de transaction	5 676	—	5 676	—
Profits liés à la juste valeur sur instruments dérivés et autres transactions	(13 954)	(479)	(15 651)	(479)
Amortissement des biens et du matériel	263	241	263	241
(Charge) économie d'impôt sur le résultat	113	(392)	113	(392)
BAIIA	76 155	83 093	76 155	83 093
Charges d'intérêts	23 614	25 082	25 154	26 383
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Amortissement des coûts de financement	(842)	(851)	(955)	(934)
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	180	323	180	323
Désactualisation de la composante passif des débetures	53	175	53	175
Charges d'intérêts ajustées	23 005 \$	24 729 \$	24 432 \$	25 947 \$
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA	3,31	3,36	3,12	3,20
BAIIA normalisé <sup>1</sup>	79 547 \$	83 093 \$	79 547 \$	83 093 \$
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA normalisé <sup>1</sup>	3,46	3,36	3,26	3,20

1. Ce ratio exclut l'ajustement non récurrent du passif au titre des régimes de retraite de 3 392 \$ inclus dans les charges générales.

2. Cet ajustement vise à éliminer les éléments sans effet sur la trésorerie et les charges d'intérêts qui ne sont pas inclus dans le bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises.

**PRODUITS ET BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET LIÉ AUX IMMEUBLES<sup>1</sup>**

	Trimestres clos les 31 mars			Variation	Variation en %
	2018	2017			
Produits :					
Loyers de base, stationnement et autres produits	89 797 \$	96 304 \$		(6 507) \$	
Recouvrements de coûts d'exploitation et d'impôts fonciers	43 599	45 272		(1 673)	
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits	(5 101)	(4 615)		(486)	
Ajustements des loyers de façon linéaire	1 797	1 663		134	
Revenus liés à la résiliation de contrats de location	2 153	914		1 239	
	132 245	139 538		(7 293)	(5,2) %
Charges :					
Exploitation des immeubles	32 748	33 644		(896)	
Impôts fonciers	21 195	22 492		(1 297)	
	53 943	56 136		(2 193)	(3,9) %
<b>Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles</b>	<b>78 302 \$</b>	<b>83 402 \$</b>		<b>(5 100) \$</b>	<b>(6,1) %</b>

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 contrat de location du locataire.

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

Les revenus liés à la résiliation de contrats de location visent les paiements reçus de locataires lorsque la FPI et le locataire conviennent de résilier le contrat de location avant la date d'expiration prévue par le contrat. Les revenus liés à la résiliation de contrats de location 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<sup>1</sup>**

Le 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. La comparaison du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables présentée ci-dessous exclut le 630-4th Avenue, un immeuble de bureaux à Calgary, en Alberta, pour lequel un accord de vente inconditionnel a été conclu.

	Trimestres clos les		Variation	Variation en %
	2018	31 mars 2017		
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	78 302 \$	83 402 \$		
Ajouter (déduire) le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables provenant des éléments suivants :				
Acquisitions	(1 559)	—		
Cessions	(55)	(7 497)		
Projets d'aménagement et de réaménagement	(1 105)	141		
Autres <sup>2</sup>	(2 779)	(898)		
	(5 498)	(8 254)		
Ajustements de loyers de façon linéaire	(1 421)	(1 685)		
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits	4 926	4 111		
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	76 309 \$	77 574 \$	(1 265) \$	(1,6) %

- Données présentées sur une base proportionnelle. Se reporter à l'avis concernant les mesures non définies par les PCGR.
- Principalement constitués des produits tels que les revenus liés à la résiliation de contrats de location.

Les revenus liés à la résiliation de contrats de location de locataires importants ont été exclus aux fins du calcul du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables, à l'exception de la tranche qui couvre les produits perdus en raison de l'inoccupation.

**Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables par catégorie d'actifs<sup>1</sup>**

	Trimestres clos les		Variation	Variation en %
	2018	31 mars 2017		
Canada :				
Immeubles de bureaux	20 288 \$	21 367 \$	(1 079) \$	(5,0) %
Commerces de détail	15 064	14 712	352	2,4 %
Immeubles industriels	11 034	11 114	(80)	(0,7) %
Total – Canada	46 386	47 193	(807)	(1,7) %
États-Unis :				
Immeubles de bureaux	17 098	16 909	189	1,1 %
Commerces de détail	1 157	989	168	17,0 %
Immeubles industriels	5 404	5 070	334	6,6 %
Total – États-Unis	23 659	22 968	691	3,0 %
Total en monnaie fonctionnelle	70 045	70 161	(116)	(0,2) %
Incidence du taux de change	6 264	7 413	(1 149)	(15,5) %
Total en dollars canadiens	76 309 \$	77 574 \$	(1 265) \$	(1,6) %

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 diminué de 370 \$, ou 2,7 %, au premier trimestre de 2018.

Taux d'occupation des immeubles comparables<sup>1</sup>

Région	Aux 31 mars		Catégorie d'actifs	Aux 31 mars	
	2018	2017		2018	2017
Alberta	82,2 %	87,3 %	Immeubles de bureaux	86,3 %	88,3 %
Colombie-Britannique	94,9 %	89,2 %	Commerces de détail	88,8 %	92,3 %
Manitoba	89,2 %	94,2 %	Immeubles industriels	95,7 %	95,4 %
Ontario	94,5 %	93,1 %			
Saskatchewan	90,2 %	97,8 %	<b>Total</b>	<b>90,5 %</b>	<b>91,9 %</b>
Arizona	90,3 %	91,9 %			
Minnesota	94,7 %	92,7 %			
Wisconsin	88,8 %	87,5 %			
Ailleurs aux États-Unis	90,8 %	93,8 %			
<b>Total</b>	<b>90,5 %</b>	<b>91,9 %</b>			

1. Données présentées sur une base proportionnelle. Se reporter à l'avis concernant les mesures non définies par les PCGR.

Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables par région et bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables stables<sup>1</sup>

	Trimestres clos les		Variation	Variation en %
	2018	31 mars 2017		
Alberta	17 528 \$	18 262 \$	(734) \$	(4,0) %
Colombie-Britannique	3 614	3 318	296	8,9 %
Manitoba	11 135	11 302	(167)	(1,5) %
Ontario	9 265	8 997	268	3,0 %
Saskatchewan	4 844	5 314	(470)	(8,8) %
Arizona	4 437	4 849	(412)	(8,5) %
Minnesota	10 733	10 139	594	5,9 %
Wisconsin	5 503	5 025	478	9,5 %
Ailleurs aux États-Unis	2 986	2 955	31	1,0 %
<b>Total du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables en monnaie fonctionnelle</b>	<b>70 045</b>	<b>70 161</b>	<b>(116)</b>	<b>(0,2) %</b>
<i>Moins : immeubles qui seront cédés</i>	<i>(1 535)</i>	<i>(1 264)</i>	<i>(271)</i>	<i>21,4 %</i>
<i>Moins : immeubles qui seront utilisés à d'autres fins</i>	<i>(1 504)</i>	<i>(2 999)</i>	<i>1 495</i>	<i>(49,8) %</i>
<i>Moins : segment des immeubles de bureaux de Calgary</i>	<i>(6 794)</i>	<i>(7 503)</i>	<i>709</i>	<i>(9,4) %</i>
<b>Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables stables en monnaie fonctionnelle</b>	<b>60 212</b>	<b>58 395</b>	<b>1 817</b>	<b>3,1 %</b>
<b>Incidence du taux de change</b>	<b>5 958</b>	<b>7 094</b>	<b>(1 136)</b>	<b>(16,0) %</b>
<b>Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables stables en dollars canadiens</b>	<b>66 170 \$</b>	<b>65 489 \$</b>	<b>681 \$</b>	<b>1,0 %</b>

1. Données présentées sur une base proportionnelle. Se reporter à l'avis concernant les mesures non définies par les PCGR.

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. La FPI a également mis en vente le Centrepoint, un immeuble de bureaux situé à Winnipeg, au Manitoba. Ces immeubles font partie d'un programme de réinvestissement du capital en vue d'acquiescer des biens immobiliers de nouvelle génération dans les marchés ciblés par Artis.

On envisage d'utiliser à d'autres fins le Sears Centre, un immeuble de commerces de détail situé à Grande Prairie, en Alberta. Le North 48 Commercial Centre, un immeuble de bureaux situé à Saskatoon, en Saskatchewan, subira des travaux de réaménagement majeurs afin de convertir des locaux auparavant occupés par un seul locataire pour accueillir plusieurs locataires. Environ 70 % de ces locaux ont été loués à un locataire aux termes d'un contrat de location à long terme entrant en vigueur au troisième trimestre de 2018. De plus, le 360 Main, un immeuble de bureaux situé à Winnipeg, en Alberta, subira des travaux de réaménagement majeurs afin d'accueillir deux locataires importants ayant conclu des contrats de location à long terme.

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.

**BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET LIÉ AUX IMMEUBLES PAR CATÉGORIE D'ACTIFS***Portefeuille au Canada<sup>1</sup> :*

Au premier trimestre de 2018, la quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles a diminué dans le segment des immeubles de bureaux, en raison des cessions réalisées en 2017 et des locaux inoccupés du 360 Main, un immeuble de bureaux situé à Winnipeg, au Manitoba, où des travaux de réaménagement majeurs sont en cours pour accueillir deux locataires importants ayant conclu des contrats de location à long terme. Le segment des immeubles de bureaux continue également de reculer en raison de la hausse des taux d'inoccupation et de la baisse des loyers à Calgary, en Alberta. Cette baisse a été partiellement compensée par les revenus liés à la résiliation des contrats de location reçus d'un locataire d'un immeuble de bureaux à Calgary au premier trimestre de 2018. Les locaux libérés ont été entièrement reloués à un locataire aux termes d'un contrat de location à long terme. Le segment des immeubles de commerces de détail a affiché une baisse en raison des cessions réalisées en 2017, qui ont été compensées en partie par la conclusion d'un nouveau contrat de location relatif à la parcelle de terrain destinée à l'aménagement de la phase II du Linden Ridge Shopping Centre, situé à Winnipeg, au Manitoba, et par le nouveau contrat de location à long terme pour une épicerie à Sunridge Pointe, à Calgary, en Alberta.

	Trimestres clos les 31 mars					
	2018			2017		
	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels
Produits	37 411 \$	22 542 \$	17 635 \$	44 527 \$	24 165 \$	17 056 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles et impôts fonciers	17 607	7 624	6 213	19 925	8 055	5 688
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	19 804 \$	14 918 \$	11 422 \$	24 602 \$	16 110 \$	11 368 \$
<i>Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles</i>	<i>42,9 %</i>	<i>32,3 %</i>	<i>24,8 %</i>	<i>47,3 %</i>	<i>30,9 %</i>	<i>21,8 %</i>

*Portefeuille américain<sup>1</sup> :*

Au premier trimestre de 2018, la quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles a diminué dans le segment des immeubles de bureaux, par rapport au premier trimestre de 2017, 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 d'acquisitions en 2017, 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. La hausse a été contrebalancée en partie par les cessions réalisées en 2017 et par l'incidence du taux de change.

	Trimestres clos les 31 mars					
	2018			2017		
	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels
Produits	39 265 \$	2 200 \$	13 133 \$	39 747 \$	2 174 \$	11 796 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles et impôts fonciers	17 326	864	4 309	16 840	923	4 705
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	21 939 \$	1 336 \$	8 824 \$	22 907 \$	1 251 \$	7 091 \$
<i>Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles</i>	<i>68,3 %</i>	<i>4,2 %</i>	<i>27,5 %</i>	<i>73,3 %</i>	<i>4,0 %</i>	<i>22,7 %</i>

Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis<sup>1</sup> :

	Trimestres clos les 31 mars					
	2018			2017		
	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels
Produits	76 676 \$	24 742 \$	30 768 \$	84 274 \$	26 339 \$	28 852 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles et impôts fonciers	34 933	8 488	10 522	36 765	8 978	10 393
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	41 743 \$	16 254 \$	20 246 \$	47 509 \$	17 361 \$	18 459 \$
<i>Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles</i>	<i>53,4 %</i>	<i>20,7 %</i>	<i>25,9 %</i>	<i>57,0 %</i>	<i>20,8 %</i>	<i>22,2 %</i>

1. Données présentées sur une base proportionnelle. Se reporter à l'avis concernant les mesures non définies par les PCGR.

**BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET LIÉ AUX IMMEUBLES PAR RÉGION<sup>1</sup>**

Au premier trimestre de 2018, la quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles a diminué en Alberta et en Colombie-Britannique, en raison des cessions réalisées en 2017. La hausse des taux d'occupation et la baisse des loyers dans le segment des immeubles de bureaux de Calgary ont également contribué à la baisse enregistrée en Alberta, en partie contrebalancée par les revenus liés à la résiliation des contrats de location reçus d'un locataire d'un immeuble de bureaux à Calgary au premier trimestre de 2018. Les locaux libérés ont été entièrement reloués à un locataire aux termes d'un contrat de location à long terme. Le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles – autres – aux États-Unis a augmenté en raison d'une acquisition en 2017, de l'achèvement de l'aménagement de la phase I du Park 8Ninety et de l'acquisition de la participation restante de 50 % dans deux immeubles de bureaux situés dans la région du Grand Denver, au Colorado. La région des États-Unis a également subi l'incidence du taux de change.

	Trimestre clos le 31 mars 2018									
	Canada					États-Unis				
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Arizona	Minnesota	Wisconsin	Autres	
Produits	29 084 \$	5 372 \$	19 756 \$	15 973 \$	7 403 \$	9 519 \$	25 020 \$	12 576 \$	7 483 \$	
Charges d'exploitation liées aux immeubles et impôts fonciers	11 025	2 196	9 120	6 636	2 467	2 973	10 773	5 631	3 122	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	18 059 \$	3 176 \$	10 636 \$	9 337 \$	4 936 \$	6 546 \$	14 247 \$	6 945 \$	4 361 \$	
<i>Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles</i>	<i>23,1 %</i>	<i>4,1 %</i>	<i>13,5 %</i>	<i>11,9 %</i>	<i>6,3 %</i>	<i>8,4 %</i>	<i>18,2 %</i>	<i>8,9 %</i>	<i>5,6 %</i>	

	Trimestre clos le 31 mars 2017									
	Canada					États-Unis				
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Arizona	Minnesota	Wisconsin	Autres	
Produits	37 046 \$	6 652 \$	19 131 \$	15 204 \$	7 715 \$	9 634 \$	25 156 \$	12 847 \$	6 080 \$	
Charges d'exploitation liées aux immeubles et impôts fonciers	13 692	2 620	8 461	6 463	2 432	3 041	11 248	5 618	2 561	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	23 354 \$	4 032 \$	10 670 \$	8 741 \$	5 283 \$	6 593 \$	13 908 \$	7 229 \$	3 519 \$	
<i>Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles</i>	<i>28,0 %</i>	<i>4,8 %</i>	<i>12,9 %</i>	<i>10,5 %</i>	<i>6,3 %</i>	<i>7,9 %</i>	<i>16,7 %</i>	<i>8,7 %</i>	<i>4,2 %</i>	

1. Données présentées sur une base proportionnelle. Se reporter à l'avis concernant les mesures non définies par les PCGR.

**CHARGES GÉNÉRALES**

	Trimestres clos les		Variation	Variation en %
	2018	31 mars 2017		
Frais comptables, frais juridiques et frais de consultation	415 \$	610 \$	(195) \$	(32,0) %
Frais de société ouverte	538	504	34	6,7 %
Rémunération fondée sur des parts	578	624	(46)	(7,4) %
Salaires et avantages	4 099	984	3 115	316,6 %
Amortissement des biens et du matériel	263	241	22	9,1 %
Frais généraux et d'administration	408	819	(411)	(50,2) %
<b>Total des charges générales</b>	<b>6 301 \$</b>	<b>3 782 \$</b>	<b>2 519 \$</b>	<b>66,6 %</b>

Au premier trimestre de 2018, les charges générales se sont élevées à 6 301 \$, ou 5,0 % du total des produits, contre 3 782 \$, ou 2,8 % du total des produits au premier trimestre de 2017. Au premier trimestre de 2018, Artis a comptabilisé un ajustement non récurrent du passif au titre des régimes de retraite de 3 392 \$ qui est inclus dans les salaires et avantages.

**CHARGES D'INTÉRÊTS<sup>1</sup>**

	Trimestres clos les		Variation	Variation en %
	2018	31 mars 2017		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts <sup>2</sup>	15 042 \$	19 066 \$	(4 024) \$	
Débitures <sup>2</sup>	2 768	2 615	153	
Facilités de crédit <sup>2</sup>	5 323	2 340	2 983	
Parts privilégiées <sup>2</sup>	33	34	(1)	
	23 166	24 055	(889)	(3,7) %
Taux de change	1 988	2 328	(340)	
<b>Total des charges d'intérêts</b>	<b>25 154 \$</b>	<b>26 383 \$</b>	<b>(1 229) \$</b>	<b>(4,7) %</b>

1. Données présentées sur une base proportionnelle. Se reporter à l'avis concernant les mesures non définies par les PCGR.

2. 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 2017 et en 2018. 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. Les coûts de financement liés aux emprunts hypothécaires ainsi qu'aux autres emprunts, aux débitures 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, y compris les immeubles détenus en vertu d'ententes de coentreprise, au 31 mars 2018 était de 4,03 %, comparativement à 3,96 % au 31 décembre 2017. Le taux d'intérêt nominal moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis par les immeubles, y compris les immeubles détenus en vertu d'ententes de coentreprise, au 31 mars 2018 se chiffrait à 3,86 %, comparativement à 3,79 % au 31 décembre 2017.

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

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement d'une période à l'autre sont comptabilisées dans l'état consolidé du résultat net 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. 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. Au premier trimestre de 2018, la perte liée à la juste valeur des immeubles de placement s'est établie à 4 407 \$, sur une base proportionnelle, contre un profit de 17 761 \$ au premier trimestre de 2017. La perte liée à la juste valeur au premier trimestre de 2018 résultait principalement de la hausse des déductions relatives aux locataires prévues sur le marché et de la baisse des loyers du marché prévus pour le segment des immeubles de bureaux à Calgary. Cette baisse a été partiellement contrebalancée par le taux de compression de la capitalisation dans le segment des immeubles industriels en Ontario.

## **PROFIT (PERTE) DE CHANGE**

Au premier trimestre de 2018, 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 2 167 \$, contre un profit de 4 867 \$ au premier trimestre de 2017.

## **COÛTS DE TRANSACTION**

Au cours du premier trimestre de 2018, des coûts de transaction de 5 676 \$ ont été passés en charges, par rapport à des coûts de néant au premier trimestre de 2017. Au cours du premier trimestre de 2018, Artis a internalisé la gestion de plusieurs de ses immeubles de placement et résilié les contrats de gestion des immeubles détenus par des tiers. Le total des frais de résiliation de 5 025 \$ est compris dans les coûts de transaction. La direction s'attend à ce que cette transaction s'ajoute au bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles et aux flux de trésorerie de la FPI au cours des prochains trimestres, en raison des frais de gestion des immeubles et des autres frais connexes qui seront gagnés à l'égard de ces immeubles. Les coûts de transaction résiduels sont attribuables à l'acquisition d'immeubles de placement.

## **PROFITS LIÉS À LA JUSTE VALEUR SUR INSTRUMENTS DÉRIVÉS ET AUTRES OPÉRATIONS**

Au premier trimestre de 2018, Artis a comptabilisé un profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses de 5 384 \$ lié à l'acquisition de la participation restante de 50 % dans le 1700 Broadway et le Hudson's Bay Centre. Se reporter à la rubrique « Activités du portefeuille » du présent rapport de gestion pour obtenir une analyse plus détaillée en ce qui a trait à ces transactions.

Artis a conclu plusieurs swaps de taux d'intérêt pour fixer efficacement les taux d'intérêt d'une tranche de la dette à taux variable. Au premier trimestre de 2018, la FPI a comptabilisé un profit latent sur l'ajustement de la juste valeur des swaps de taux d'intérêt en cours de 4 477 \$, contre un profit latent de 1 080 \$ au premier trimestre de 2017. La FPI prévoit maintenir ces emprunts hypothécaires, facilités de crédit à terme non renouvelables et swaps de taux d'intérêt connexes jusqu'à leur échéance.

Au premier trimestre de 2018, Artis a aussi comptabilisé un profit latent de 3 813 \$ sur la juste valeur des contrats de change en cours, comparativement à une perte latente de 1 646 \$ au premier trimestre de 2017.

## **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 à la source de 30 % à 35 % sur leurs distributions au Canada. Toute retenue d'impôt à la source payée est comptabilisée au titre des distributions correspondantes.

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

## **AUTRES ÉLÉMENTS DE BÉNÉFICE GLOBAL (PERTE GLOBALE)**

Au premier trimestre de 2018, les autres éléments de bénéfice global (perte globale) comprenaient des profits de change latents d'un montant total de 34 510 \$, comparativement à une perte de 10 090 \$ au premier trimestre de 2017. 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.

**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 clos les		Variation en %
	2018	31 mars 2017	
Bénéfice net (perte nette)	50 722 \$	77 016 \$	
Ajouter (déduire) les éléments suivants :			
Perte (profit) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement <sup>1</sup>	4 407	(17 761)	
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits <sup>1</sup>	5 101	4 615	
Coûts de transaction liés aux acquisitions	651	—	
Perte (profit) de change	2 167	(4 867)	
(Profits) pertes lié(e)s à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations <sup>1</sup>	(15 651)	(479)	
Composante réévaluation de la rémunération fondée sur des parts	(87)	118	
Distributions sur actions privilégiées traitées en tant que charges d'intérêts	42	46	
Hausse des frais de location	916	795	
Distributions sur parts privilégiées	(5 921)	(4 630)	
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations</b>	<b>42 347 \$</b>	<b>54 853 \$</b>	<b>(22,8) %</b>
Ajouter (déduire) les éléments suivants :			
Amortissement des dépenses d'investissement recouvrables <sup>1</sup>	(2 170) \$	(2 290) \$	
Réserve au titre des frais d'entretien des immeubles non recouvrables <sup>1</sup>	(950)	(650)	
Réserve au titre des frais de location <sup>1</sup>	(7 850)	(9 500)	
Ajustements des loyers de façon linéaire <sup>1</sup>	(1 797)	(1 663)	
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés</b>	<b>29 580 \$</b>	<b>40 750 \$</b>	<b>(27,4) %</b>
Flux de trésorerie liés aux opérations par part :			
De base	0,28 \$	0,36 \$	
Dilués	0,28	0,36	
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part :			
De base	0,20 \$	0,27 \$	
Dilués	0,19	0,27	

1. Données présentées sur une base proportionnelle. Se reporter à l'avis concernant les mesures non définies par les PCGR.

Au premier trimestre de 2018, les flux de trésorerie liés aux opérations et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ont été touchés de façon importante par un ajustement non récurrent du passif au titre des régimes de retraite ainsi que par des frais de résiliation non récurrents, y compris les coûts de transaction, payés afin d'internaliser plusieurs contrats de gestion d'immeubles visant des immeubles appartenant à la FPI. Dans le tableau suivant, la FPI a calculé des flux de trésorerie liés aux opérations normalisés et des flux de trésorerie liés aux opérations normalisés excluant ces deux ajustements.

(en milliers, sauf les montants par part)	Trimestres clos les		Variation en %
	2018	31 mars 2017	
Flux de trésorerie liés aux opérations selon ce qui précède	42 347 \$	54 853 \$	
Ajouter (déduire) les éléments suivants :			
Ajustement du passif au titre des régimes de retraite <sup>1</sup>	3 392	—	
Frais de résiliation de contrats de gestion d'immeubles <sup>2</sup>	5 025	—	
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations normalisés</b>	<b>50 764 \$</b>	<b>54 853 \$</b>	<b>(7,5) %</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés normalisés</b>	<b>37 997 \$</b>	<b>40 750 \$</b>	<b>(6,8) %</b>
Flux de trésorerie liés aux opérations normalisés – par part :			
De base	0,34 \$	0,36 \$	
Dilués	0,33	0,36	
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés normalisés – par part :			
De base	0,25 \$	0,27 \$	
Dilués	0,25	0,27	

1. L'ajustement non récurrent du passif au titre des régimes de retraite a été effectué pour refléter les montants qui seront dus lorsque les contrats de principaux dirigeants prendront fin.

2. Au premier trimestre de 2018, la FPI a internalisé la gestion de plusieurs de ses immeubles de placement et résilié les contrats de gestion des immeubles détenus par des tiers.

Les flux de trésorerie liés aux opérations et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ont aussi été touchés par des cessions et par la hausse des distributions dans le cadre du placement de parts privilégiées de série I effectué au premier trimestre de 2018.

Les dépenses d'investissement réelles peuvent fluctuer et sont imprévisibles. Les dépenses d'investissement recouvrables sont des dépenses liées aux améliorations apportées aux bâtiments ou à l'entretien des immeubles recouvrées auprès des locataires au fil du temps. La direction a déduit des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés l'amortissement réel des dépenses d'investissement recouvrables comprises dans les charges d'exploitation liées aux immeubles facturées aux locataires pour la période. Pour le premier trimestre de 2018, environ 81,3 % de cet amortissement est recouvrable auprès des locataires, comparativement à 82,9 % au premier trimestre de 2017. 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 pieds carrés faisant l'objet de renouvellement de contrats de location, les taux établis à l'expiration, la capacité à retenir les locataires et les conditions du marché local pour une année donnée. 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 contrat de location 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 contrats de location 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 contrat de location 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 dilué, ainsi que des flux de trésorerie liés aux opérations et des flux de trésorerie liés aux opérations dilués.

Rapprochement du nombre de parts ordinaires dilué (en milliers)	Trimestres clos les		Rapprochement des flux de trésorerie liés aux opérations dilués	Trimestres clos les	
	2018	31 mars		2018	31 mars
		2017			2017
Nombre de parts de base	151 494	150 545	Flux de trésorerie liés aux opérations	42 347 \$	54 853 \$
Ajouter :			Ajouter :		
Parts assujetties à des restrictions <sup>1</sup>	459	350	Parts assujetties à des restrictions <sup>1</sup>	—	—
Parts différées <sup>1</sup>	88	52	Parts différées <sup>1</sup>	—	—
Nombre de parts dilué	152 041	150 947	Flux de trésorerie liés aux opérations dilués	42 347 \$	54 853 \$

1. Les parts assujetties à des restrictions et les parts différées ont eu un effet dilutif au premier trimestre de 2018 et au premier trimestre de 2017.

## 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 contrats de location signés au 31 mars 2018 et pour les quatre périodes précédentes se présentent comme suit :

### Taux d'occupation par catégorie d'actifs<sup>1</sup>

	Pourcentage réservé au T1 2018 <sup>2</sup>	T1 2018	T4 2017	T3 2017	T2 2017	T1 2017
Immeubles de bureaux	88,9 %	84,9 %	87,2 %	88,5 %	89,2 %	88,7 %
Commerces de détail	93,0 %	91,9 %	92,6 %	96,1 %	93,9 %	93,1 %
Immeubles industriels	97,4 %	95,8 %	95,6 %	94,9 %	92,5 %	92,9 %
Total du portefeuille	93,1 %	90,6 %	91,6 %	92,4 %	91,3 %	91,1 %

**Taux d'occupation par région<sup>1</sup>**

	<b>Pourcentage réservé au T1 2018<sup>2</sup></b>	<b>T1 2018</b>	<b>T4 2017</b>	<b>T3 2017</b>	<b>T2 2017</b>	<b>T1 2017</b>
Canada :						
Alberta	84,8 %	81,0 %	82,1 %	87,7 %	86,2 %	88,0 %
Colombie-Britannique	97,5 %	94,9 %	94,8 %	94,7 %	93,3 %	89,6 %
Manitoba	93,8 %	89,2 %	92,0 %	93,5 %	93,8 %	94,2 %
Ontario	95,8 %	94,6 %	94,8 %	94,7 %	93,2 %	93,2 %
Saskatchewan	95,6 %	90,2 %	92,4 %	92,8 %	92,5 %	97,8 %
États-Unis :						
Arizona	94,0 %	91,3 %	92,2 %	93,1 %	96,6 %	92,6 %
Minnesota	96,2 %	95,1 %	94,3 %	92,8 %	90,4 %	89,4 %
Wisconsin	89,0 %	88,8 %	92,3 %	92,0 %	92,2 %	87,5 %
Autres	93,2 %	91,9 %	93,8 %	92,4 %	92,6 %	93,8 %
<b>Total du portefeuille</b>	<b>93,1 %</b>	<b>90,6 %</b>	<b>91,6 %</b>	<b>92,4 %</b>	<b>91,3 %</b>	<b>91,1 %</b>

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 mars 2018 et des contrats de location signés relativement aux locaux vacants.

**ACTIVITÉS DE LOCATION DU PORTEFEUILLE ET DÉLAIS D'EXPIRATION DES CONTRATS DE LOCATION****Sommaire des renouvellements**

	<b>Trimestres clos les</b>	
	<b>2018</b>	<b>31 mars 2017</b>
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi <sup>2</sup> )	522 283	533 860
Augmentation du taux de location moyen pondéré	1,1 %	6,6 %

Au premier trimestre de 2018, une superficie de 522 283 pieds carrés a fait l'objet de renouvellement assorti d'une hausse du taux de location moyen pondéré de 1,1 %, comparativement à une superficie de 594 559 pieds carrés renouvelée avec une hausse de 1,6 % au quatrième trimestre de 2017 et une superficie de 533 860 pieds carrés renouvelée avec une hausse de 6,6 % au premier trimestre de 2017.

À l'exclusion de l'incidence des renouvellements de contrats de location dans le segment des immeubles de bureaux de Calgary, l'augmentation du taux de location moyen pondéré d'Artis au premier trimestre de 2018 s'est chiffrée à 2,7 %.

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 pi<sup>2</sup>)<sup>1</sup>**

	Superficie actuellement inoccupée	Contrats de location mensuels <sup>2</sup>	2018	2019	2020	2021	2022 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux – Superficie non réservée	1 160 151	64 895	650 686	1 289 593	1 119 946	1 291 547	3 720 978	9 297 796
Immeubles de bureaux – Superficie réservée	408 311	—	345 451	117 156	103 357	25 548	118 247	1 118 070
<b>Total – Immeubles de bureaux</b>	<b>1 568 462</b>	<b>64 895</b>	<b>996 137</b>	<b>1 406 749</b>	<b>1 223 303</b>	<b>1 317 095</b>	<b>3 839 225</b>	<b>10 415 866</b>
Commerces de détail – Superficie non réservée	242 254	32 972	277 295	289 792	416 391	408 851	1 559 167	3 226 722
Commerces de détail – Superficie réservée	37 259	—	117 182	13 933	2 320	46 594	18 535	235 823
<b>Total – Commerces de détail</b>	<b>279 513</b>	<b>32 972</b>	<b>394 477</b>	<b>303 725</b>	<b>418 711</b>	<b>455 445</b>	<b>1 577 702</b>	<b>3 462 545</b>
Immeubles industriels – Superficie non réservée	271 823	45 946	598 570	1 196 198	1 223 442	1 334 877	5 193 810	9 864 666
Immeubles industriels – Superficie réservée	159 793	—	263 312	20 582	7 320	—	69 999	521 006
<b>Total – Immeubles industriels</b>	<b>431 616</b>	<b>45 946</b>	<b>861 882</b>	<b>1 216 780</b>	<b>1 230 762</b>	<b>1 334 877</b>	<b>5 263 809</b>	<b>10 385 672</b>
<b>Total – Superficie non réservée</b>	<b>1 674 228</b>	<b>143 813</b>	<b>1 526 551</b>	<b>2 775 583</b>	<b>2 759 779</b>	<b>3 035 275</b>	<b>10 473 955</b>	<b>22 389 184</b>
<b>Total – Superficie réservée</b>	<b>605 363</b>	<b>—</b>	<b>725 945</b>	<b>151 671</b>	<b>112 997</b>	<b>72 142</b>	<b>206 781</b>	<b>1 874 899</b>
<b>Total du portefeuille</b>	<b>2 279 591</b>	<b>143 813</b>	<b>2 252 496</b>	<b>2 927 254</b>	<b>2 872 776</b>	<b>3 107 417</b>	<b>10 680 736</b>	<b>24 264 083</b>

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 mars 2018 pour la superficie locative assujettie à des contrats de location 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 contrat de location ni le taux de location en vigueur pour l'année au cours de laquelle le contrat de location 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. Ces estimations 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'actifs<sup>1</sup>

## Portefeuille au Canada :

	2018	2019	2020	2021	2022 et par la suite	Total
<b>Immeubles de bureaux :</b>						
Loyers en vigueur	17,04 \$	15,50 \$	16,07 \$	17,37 \$	17,23 \$	16,81 \$
Loyers du marché	13,55	13,07	16,59	16,51	18,91	16,56
Variation	(20,5) %	(15,7) %	3,2 %	(5,0) %	9,8 %	(1,5) %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	(1 898) \$	(1 826) \$	222 \$	(678) \$	3 064 \$	(1 116) \$
<b>Commerces de détail :</b>						
Loyers en vigueur	22,92 \$	25,54 \$	23,46 \$	24,04 \$	20,38 \$	22,07 \$
Loyers du marché	23,96	25,88	23,57	24,94	20,77	22,58
Variation	4,5 %	1,3 %	0,5 %	3,8 %	1,9 %	2,3 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	399 \$	100 \$	38 \$	330 \$	583 \$	1 450 \$
<b>Immeubles industriels :</b>						
Loyers en vigueur	6,37 \$	7,50 \$	7,89 \$	7,39 \$	9,17 \$	8,41 \$
Loyers du marché	6,32	7,46	7,68	7,47	9,18	8,38
Variation	(0,8) %	(0,5) %	(2,7) %	1,1 %	0,1 %	(0,3) %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	(27) \$	(14) \$	(186) \$	42 \$	28 \$	(157) \$
<b>Total du portefeuille au Canada :</b>						
Loyers en vigueur	15,09 \$	15,52 \$	13,13 \$	15,76 \$	14,16 \$	14,50 \$
Loyers du marché	13,99	14,28	13,18	15,58	14,74	14,51
Variation	(7,3) %	(8,0) %	0,4 %	(1,1) %	4,1 %	0,1 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	(1 526) \$	(1 740) \$	74 \$	(306) \$	3 675 \$	177 \$

## Portefeuille aux États-Unis :

	2018	2019	2020	2021	2022 et par la suite	Total
<b>Immeubles de bureaux :</b>						
Loyers en vigueur	17,37 \$	22,63 \$	19,23 \$	15,08 \$	18,86 \$	18,88 \$
Loyers du marché	16,62	23,74	18,99	15,34	19,43	19,21
Variation	(4,4) %	4,9 %	(1,2) %	1,7 %	3,0 %	1,7 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	(339) \$	725 \$	(186) \$	140 \$	1 150 \$	1 490 \$
<b>Commerces de détail :</b>						
Loyers en vigueur	21,85 \$	19,13 \$	12,96 \$	17,15 \$	12,80 \$	14,86 \$
Loyers du marché	20,43	19,78	14,60	16,71	13,26	15,32
Variation	(6,5) %	3,4 %	12,7 %	(2,6) %	3,6 %	3,1 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	(15) \$	8 \$	136 \$	(38) \$	37 \$	128 \$
<b>Immeubles industriels :</b>						
Loyers en vigueur	4,92 \$	5,49 \$	6,13 \$	5,39 \$	5,77 \$	5,61 \$
Loyers du marché	4,93	5,44	6,26	5,57	5,74	5,62
Variation	0,2 %	(0,9) %	2,1 %	3,3 %	(0,5) %	0,2 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	6 \$	(43) \$	44 \$	153 \$	(69) \$	91 \$
<b>Total du portefeuille aux États-Unis :</b>						
Loyers en vigueur	11,69 \$	12,96 \$	15,21 \$	9,68 \$	11,94 \$	12,16 \$
Loyers du marché	11,29	13,42	15,20	9,85	12,19	12,34
Variation	(3,4) %	3,5 %	(0,1) %	1,8 %	2,1 %	1,5 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	(348) \$	690 \$	(6) \$	255 \$	1 118 \$	1 709 \$

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-Unis<sup>1</sup> :

	2018	2019	2020	2021	2022 et par la suite	Total
<b>Immeubles de bureaux :</b>						
Loyers en vigueur	17,19 \$	18,81 \$	18,14 \$	16,45 \$	18,09 \$	17,86 \$
Loyers du marché	14,94	18,02	18,16	16,04	19,18	17,90
Variation	(13,1) %	(4,2) %	0,1 %	(2,5) %	6,0 %	0,2 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	(2 237) \$	(1 101) \$	36 \$	(538) \$	4 214 \$	374 \$
<b>Commerces de détail :</b>						
Loyers en vigueur	22,89 \$	25,30 \$	21,36 \$	22,72 \$	19,99 \$	21,44 \$
Loyers du marché	23,86	25,65	21,78	23,36	20,38	21,94
Variation	4,2 %	1,4 %	2,0 %	2,8 %	2,0 %	2,3 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	384 \$	108 \$	174 \$	292 \$	620 \$	1 578 \$
<b>Immeubles industriels :</b>						
Loyers en vigueur	5,71 \$	6,09 \$	7,41 \$	6,16 \$	7,70 \$	7,08 \$
Loyers du marché	5,68	6,04	7,30	6,31	7,69	7,08
Variation	(0,5) %	(0,8) %	(1,5) %	2,4 %	(0,1) %	— %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	(21) \$	(57) \$	(142) \$	195 \$	(41) \$	(66) \$
<b>Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis :</b>						
Loyers en vigueur	13,79 \$	14,19 \$	14,01 \$	12,95 \$	13,25 \$	13,49 \$
Loyers du marché	12,96	13,83	14,04	12,93	13,69	13,57
Variation	(6,0) %	(2,5) %	0,2 %	(0,2) %	3,3 %	0,6 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	(1 874) \$	(1 050) \$	68 \$	(51) \$	4 793 \$	1 886 \$
<b>Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis à l'exclusion du segment des immeubles de bureaux de Calgary :</b>						
Loyers en vigueur	12,94 \$	13,67 \$	14,02 \$	12,39 \$	13,11 \$	13,20 \$
Loyers du marché	13,11	13,97	14,01	12,43	13,31	13,36
Variation	1,3 %	2,2 %	(0,1) %	0,3 %	1,5 %	1,2 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	349 \$	822 \$	(26) \$	109 \$	2 004 \$	3 258 \$

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 mars 2018 étaient supérieurs de 0,6 % aux loyers en vigueur pour l'ensemble du portefeuille, comparativement à 1,3 % au 31 décembre 2017. D'après les estimations, les loyers du marché actuels pour les contrats de location expirant en 2018 et en 2019 sont inférieurs de 6,0 % et de 2,5 %, 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 1,3 % et de 2,2 %, respectivement, aux loyers en vigueur.

Délais d'expiration des contrats de location par région (en pi<sup>2</sup>)<sup>1</sup>

	Superficie actuellement inoccupée	Contrats de location mensuels <sup>2</sup>	2018	2019	2020	2021	2022 et par la suite	Total
Alberta – Superficie non réservée	605 597	38 566	267 723	330 158	254 240	568 864	1 647 010	3 712 158
Alberta – Superficie réservée	152 148	—	114 759	2 638	—	—	2 218	271 763
<b>Total – Alberta</b>	<b>757 745</b>	<b>38 566</b>	<b>382 482</b>	<b>332 796</b>	<b>254 240</b>	<b>568 864</b>	<b>1 649 228</b>	<b>3 983 921</b>
C.-B. – Superficie non réservée	20 901	10 566	93 181	196 340	44 880	45 379	385 870	797 117
C.-B. – Superficie réservée	21 607	—	6 222	5 271	8 037	—	—	41 137
<b>Total – C.-B.</b>	<b>42 508</b>	<b>10 566</b>	<b>99 403</b>	<b>201 611</b>	<b>52 917</b>	<b>45 379</b>	<b>385 870</b>	<b>838 254</b>
Manitoba – Superficie non réservée	239 164	19 317	287 837	333 610	519 638	574 036	1 487 836	3 461 438
Manitoba – Superficie réservée	178 149	—	149 957	7 454	58 669	—	8 477	402 706
<b>Total – Manitoba</b>	<b>417 313</b>	<b>19 317</b>	<b>437 794</b>	<b>341 064</b>	<b>578 307</b>	<b>574 036</b>	<b>1 496 313</b>	<b>3 864 144</b>
Ontario – Superficie non réservée	164 010	25 997	264 282	350 400	703 116	375 064	1 794 325	3 677 194
Ontario – Superficie réservée	47 327	—	111 084	104 431	2 014	—	7 649	272 505
<b>Total – Ontario</b>	<b>211 337</b>	<b>25 997</b>	<b>375 366</b>	<b>454 831</b>	<b>705 130</b>	<b>375 064</b>	<b>1 801 974</b>	<b>3 949 699</b>
Saskatchewan – Superficie non réservée	64 046	6 171	58 623	67 507	62 295	105 935	947 953	1 312 530
Saskatchewan – Superficie réservée	78 865	—	40 241	11 295	1 252	—	16 317	147 970
<b>Total – Saskatchewan</b>	<b>142 911</b>	<b>6 171</b>	<b>98 864</b>	<b>78 802</b>	<b>63 547</b>	<b>105 935</b>	<b>964 270</b>	<b>1 460 500</b>
Arizona – Superficie non réservée	101 820	3 562	23 281	151 015	252 532	197 932	910 223	1 640 365
Arizona – Superficie réservée	47 568	—	—	20 582	—	—	—	68 150
<b>Total – Arizona</b>	<b>149 388</b>	<b>3 562</b>	<b>23 281</b>	<b>171 597</b>	<b>252 532</b>	<b>197 932</b>	<b>910 223</b>	<b>1 708 515</b>
Minnesota – Superficie non réservée	211 988	3 072	276 630	839 996	595 379	1 036 518	2 256 221	5 219 804
Minnesota – Superficie réservée	60 321	—	158 956	—	37 547	46 594	62 350	365 768
<b>Total – Minnesota</b>	<b>272 309</b>	<b>3 072</b>	<b>435 586</b>	<b>839 996</b>	<b>632 926</b>	<b>1 083 112</b>	<b>2 318 571</b>	<b>5 585 572</b>
Wisconsin – Superficie non réservée	186 369	6 968	74 144	151 266	232 327	78 283	689 215	1 418 572
Wisconsin – Superficie réservée	4 144	—	132 300	—	5 478	25 548	109 770	277 240
<b>Total – Wisconsin</b>	<b>190 513</b>	<b>6 968</b>	<b>206 444</b>	<b>151 266</b>	<b>237 805</b>	<b>103 831</b>	<b>798 985</b>	<b>1 695 812</b>
Ailleurs aux États-Unis – Superficie non réservée	80 333	29 594	180 850	355 291	95 372	53 264	355 302	1 150 006
Ailleurs aux États-Unis – Superficie réservée	15 234	—	12 426	—	—	—	—	27 660
<b>Total – Ailleurs aux États-Unis</b>	<b>95 567</b>	<b>29 594</b>	<b>193 276</b>	<b>355 291</b>	<b>95 372</b>	<b>53 264</b>	<b>355 302</b>	<b>1 177 666</b>
<b>Total – Superficie non réservée</b>	<b>1 674 228</b>	<b>143 813</b>	<b>1 526 551</b>	<b>2 775 583</b>	<b>2 759 779</b>	<b>3 035 275</b>	<b>10 473 955</b>	<b>22 389 184</b>
<b>Total – Superficie réservée</b>	<b>605 363</b>	<b>—</b>	<b>725 945</b>	<b>151 671</b>	<b>112 997</b>	<b>72 142</b>	<b>206 781</b>	<b>1 874 899</b>
<b>Total du portefeuille</b>	<b>2 279 591</b>	<b>143 813</b>	<b>2 252 496</b>	<b>2 927 254</b>	<b>2 872 776</b>	<b>3 107 417</b>	<b>10 680 736</b>	<b>24 264 083</b>

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 région<sup>1</sup>

	2018	2019	2020	2021	2022 et par la suite	Total
<b>Alberta :</b>						
Loyers en vigueur	23,87 \$	25,93 \$	21,80 \$	20,12 \$	19,13 \$	20,80 \$
Loyers du marché	19,18	20,73	21,98	20,60	21,01	20,77
Variation	(19,6) %	(20,1) %	0,8 %	2,4 %	9,8 %	(0,2) %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	(1 794) \$	(1 729) \$	46 \$	273 \$	3 106 \$	(98) \$
<b>Colombie-Britannique :</b>						
Loyers en vigueur	21,85 \$	16,98 \$	18,54 \$	19,50 \$	16,22 \$	17,47 \$
Loyers du marché	22,11	17,51	19,28	18,12	16,75	17,87
Variation	1,2 %	3,1 %	4,0 %	(7,0) %	3,3 %	2,3 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	26 \$	107 \$	39 \$	(63) \$	205 \$	314 \$
<b>Manitoba :</b>						
Loyers en vigueur	8,91 \$	8,78 \$	13,12 \$	14,03 \$	13,65 \$	12,53 \$
Loyers du marché	9,28	9,10	13,22	12,98	13,67	12,46
Variation	4,2 %	3,6 %	0,8 %	(7,5) %	0,1 %	(0,6) %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	164 \$	108 \$	55 \$	(602) \$	35 \$	(240) \$
<b>Ontario :</b>						
Loyers en vigueur	10,38 \$	11,17 \$	8,81 \$	9,72 \$	9,94 \$	9,90 \$
Loyers du marché	10,67	10,88	8,65	10,06	10,11	9,98
Variation	2,8 %	(2,6) %	(1,8) %	3,5 %	1,7 %	0,8 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	109 \$	(130) \$	(106) \$	126 \$	300 \$	299 \$
<b>Saskatchewan :</b>						
Loyers en vigueur	19,54 \$	22,07 \$	22,07 \$	21,60 \$	13,51 \$	15,55 \$
Loyers du marché	19,23	20,85	22,70	21,22	13,54	15,47
Variation	(1,6) %	(5,5) %	2,9 %	(1,8) %	0,2 %	(0,5) %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	(31) \$	(96) \$	40 \$	(40) \$	29 \$	(98) \$
<b>Arizona :</b>						
Loyers en vigueur	22,91 \$	22,04 \$	19,67 \$	14,18 \$	15,90 \$	17,07 \$
Loyers du marché	23,69	24,06	21,24	15,62	16,40	18,04
Variation	3,4 %	9,2 %	8,0 %	10,2 %	3,1 %	5,7 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	18 \$	347 \$	398 \$	285 \$	455 \$	1 503 \$
<b>Minnesota :</b>						
Loyers en vigueur	7,19 \$	6,43 \$	12,08 \$	7,92 \$	8,51 \$	8,38 \$
Loyers du marché	7,17	6,24	11,73	7,85	8,32	8,21
Variation	(0,3) %	(3,0) %	(2,9) %	(0,9) %	(2,2) %	(2,0) %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	(11) \$	(163) \$	(220) \$	(74) \$	(447) \$	(915) \$
<b>Wisconsin :</b>						
Loyers en vigueur	16,30 \$	15,59 \$	16,33 \$	15,17 \$	14,51 \$	15,20 \$
Loyers du marché	14,71	15,89	15,93	15,84	15,72	15,64
Variation	(9,8) %	1,9 %	(2,4) %	4,4 %	8,3 %	2,9 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	(328) \$	45 \$	(95) \$	70 \$	972 \$	664 \$
<b>Ailleurs aux États-Unis :</b>						
Loyers en vigueur	15,56 \$	22,89 \$	21,33 \$	17,90 \$	18,37 \$	19,63 \$
Loyers du marché	15,42	24,19	20,40	17,41	18,76	20,06
Variation	(0,9) %	5,7 %	(4,4) %	(2,7) %	2,1 %	2,2 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	(27) \$	461 \$	(89) \$	(26) \$	138 \$	457 \$
<b>Total du portefeuille :</b>						
Loyers en vigueur	13,79 \$	14,19 \$	14,01 \$	12,95 \$	13,25 \$	13,49 \$
Loyers du marché	12,96	13,83	14,04	12,93	13,69	13,57
Variation	(6,0) %	(2,5) %	0,2 %	(0,2) %	3,3 %	0,6 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	(1 874) \$	(1 050) \$	68 \$	(51) \$	4 793 \$	1 886 \$

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 mars 2018, les cinq plus importants segments qui composent le portefeuille de la FPI (selon le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles) étaient les immeubles de bureaux de Calgary, les immeubles de bureaux de Madison, les immeubles de bureaux de la région des villes jumelles, les immeubles industriels de la région des villes jumelles et les immeubles de bureaux de la région de Winnipeg.

Le segment des immeubles de bureaux de Calgary représente 9,7 % de la quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles (7,8 % en excluant les ajustements liés à la résiliation de contrats de location au cours du trimestre) au premier trimestre de 2018 et 8,2 % 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 17,6 % au 31 mars 2018, comparativement à 17,2 % au 31 décembre 2017. Au 31 mars 2018, le taux d'occupation des immeubles de bureaux d'Artis à Calgary était de 72,5 % (compte non tenu des immeubles détenus en vue du réaménagement), comparativement à 73,9 % au 31 décembre 2017. Pour le reste de 2018, une superficie de 182 253 pieds carrés devra être relouée, soit 0,8 % de la SLB du portefeuille global. Des contrats de location couvrant 33,9 % 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 tout juste un peu moins que 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 4,6 ans. La superficie moyenne par locataire des immeubles de bureaux d'Artis à Calgary est d'environ 8 800 pieds carrés.

*Délais d'expiration des contrats de location des immeubles de bureaux de Calgary (en pi<sup>2</sup>)<sup>1</sup> :*

	Superficie actuellement inoccupée	Contrats de location mensuels <sup>2</sup>	2018	2019	2020	2021	2022 et par la suite	Total
Centre-ville – Superficie non réservée	333 915	18 086	76 655	85 911	11 774	53 719	141 805	721 865
Centre-ville – Superficie réservée	30 577	—	3 978	—	—	—	—	34 555
<b>Total – Centre-ville</b>	<b>364 492</b>	<b>18 086</b>	<b>80 633</b>	<b>85 911</b>	<b>11 774</b>	<b>53 719</b>	<b>141 805</b>	<b>756 420</b>
Périphérie – Superficie non réservée	12 148	—	79 200	26 576	11 758	—	383 261	512 943
Périphérie – Superficie réservée	60 791	—	—	—	—	—	—	60 791
<b>Total – Périphérie</b>	<b>72 939</b>	<b>—</b>	<b>79 200</b>	<b>26 576</b>	<b>11 758</b>	<b>—</b>	<b>383 261</b>	<b>573 734</b>
Banlieue – Superficie non réservée	66 818	1 431	3 744	34 835	23 926	302 432	134 466	567 652
Banlieue – Superficie réservée	31 512	—	18 676	—	—	—	—	50 188
<b>Total – Banlieue</b>	<b>98 330</b>	<b>1 431</b>	<b>22 420</b>	<b>34 835</b>	<b>23 926</b>	<b>302 432</b>	<b>134 466</b>	<b>617 840</b>
<b>Total – Superficie non réservée</b>	<b>412 881</b>	<b>19 517</b>	<b>159 599</b>	<b>147 322</b>	<b>47 458</b>	<b>356 151</b>	<b>659 532</b>	<b>1 802 460</b>
<b>Total – Superficie réservée</b>	<b>122 880</b>	<b>—</b>	<b>22 654</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>145 534</b>
<b>Total – Immeubles de bureaux de Calgary</b>	<b>535 761</b>	<b>19 517</b>	<b>182 253</b>	<b>147 322</b>	<b>47 458</b>	<b>356 151</b>	<b>659 532</b>	<b>1 947 994</b>

*Délais d'expiration des contrats de location des immeubles de bureaux à l'exclusion de Calgary (en pi<sup>2</sup>)<sup>1</sup> :*

	Superficie actuellement inoccupée	Contrats de location mensuels <sup>2</sup>	2018	2019	2020	2021	2022 et par la suite	Total
Autres – Superficie non réservée	747 270	45 378	491 087	1 142 271	1 072 488	935 396	3 061 446	7 495 336
Autres – Superficie réservée	285 431	—	322 797	117 156	103 357	25 548	118 247	972 536
<b>Total – Autres immeubles de bureaux</b>	<b>1 032 701</b>	<b>45 378</b>	<b>813 884</b>	<b>1 259 427</b>	<b>1 175 845</b>	<b>960 944</b>	<b>3 179 693</b>	<b>8 467 872</b>

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 Calgary<sup>1</sup> :*

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 baisse des prix du pétrole sur ce marché.

	2018	2019	2020	2021	2022 et par la suite	Total
<b>Centre-ville :</b>						
Loyers en vigueur	19,48 \$	25,43 \$	14,39 \$	13,93 \$	21,26 \$	20,57 \$
Loyers du marché	9,78	9,60	18,89	16,80	21,85	15,61
Variation	(49,8) %	(62,2) %	31,3 %	20,6 %	2,8 %	(24,1) %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	(783) \$	(1 360) \$	53 \$	154 \$	84 \$	(1 852) \$
<b>Périphérie :</b>						
Loyers en vigueur	28,89 \$	28,35 \$	18,50 \$	— \$	14,90 \$	17,91 \$
Loyers du marché	11,99	14,33	17,00	—	21,66	19,63
Variation	(58,5) %	(49,5) %	(8,1) %	— %	45,4 %	9,6 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	(1 338) \$	(373) \$	(17) \$	— \$	2 588 \$	860 \$
<b>Banlieue :</b>						
Loyers en vigueur	18,34 \$	17,32 \$	11,06 \$	17,84 \$	10,20 \$	15,53 \$
Loyers du marché	13,80	13,32	13,50	16,80	11,07	14,79
Variation	(24,8) %	(23,1) %	22,1 %	(5,8) %	8,5 %	(4,8) %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	(102) \$	(139) \$	58 \$	(314) \$	117 \$	(380) \$
<b>Total – Immeubles de bureaux de Calgary :</b>						
Loyers en vigueur	23,43 \$	24,04 \$	13,73 \$	17,25 \$	15,31 \$	17,74 \$
Loyers du marché	11,24	11,33	15,70	16,80	19,54	16,75
Variation	(52,0) %	(52,9) %	14,3 %	(2,6) %	27,6 %	(5,6) %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	(2 223) \$	(1 872) \$	94 \$	(160) \$	2 789 \$	(1 372) \$

*Loyers du marché des immeubles de bureaux à l'exclusion de Calgary<sup>1</sup> :*

	2018	2019	2020	2021	2022 et par la suite	Total
<b>Autres immeubles de bureaux :</b>						
Loyers en vigueur	15,79 \$	18,19 \$	18,31 \$	16,15 \$	18,66 \$	17,88 \$
Loyers du marché	15,77	18,81	18,26	15,76	19,11	18,12
Variation	(0,1) %	3,4 %	(0,3) %	(2,4) %	2,4 %	1,3 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	(14) \$	771 \$	(58) \$	(378) \$	1 425 \$	1 746 \$

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

Le segment des immeubles de bureaux de la région de Madison représente 8,9 % de la quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles au premier trimestre de 2018 et 6,8 % du total du portefeuille en termes de SLB. Au 31 mars 2018, le portefeuille du segment des immeubles de bureaux de la région de Madison était occupé à 88,8 %, comparativement à 92,3 % au 31 décembre 2017. Pour le reste de 2018, une superficie de 206 444 pieds carrés devra être relouée, soit 0,9 % de la SLB du portefeuille global; 64,1 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 mars 2018. Des contrats de location couvrant 47,1 % de la SLB totale des immeubles industriels de la région de Madison d'Artis viendront à expiration en 2022 ou par la suite.

Le segment des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles représente 8,5 % de la quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles au premier trimestre de 2018 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 17,8 % au 31 mars 2018, comparativement à 16,3 % au 31 décembre 2017. Au 31 mars 2018, le taux d'occupation de ce segment du portefeuille était de 93,4 % (compte non tenu des nouveaux aménagements achevés), comparativement à 91,8 % au 31 décembre 2017. Pour le reste de 2018, une superficie de 67 156 pieds carrés devra être relouée, soit 0,3 % de la SLB du portefeuille global; 32,3 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 mars 2018. Des contrats de location couvrant 42,8 % 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 industriels de la région des villes jumelles représente 7,8 % de la quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles au premier trimestre de 2018 et 15,7 % du total du portefeuille en termes de SLB. Le taux d'inoccupation direct dans le marché des immeubles industriels de la région des villes jumelles, tel qu'il a été publié par CBRE, était de 4,5 % au 31 mars 2018, comparativement à 4,2 % au 31 décembre 2017. Le loyer moyen demandé sur le marché était de 5,75 \$ le pied carré au 31 mars 2018, contre 5,62 \$ le pied carré au 31 décembre 2017. Au 31 mars 2018, le taux d'occupation de ce segment du portefeuille était de 95,9 %, comparativement à 95,4 % au 31 décembre 2017. Pour le reste de 2018, une superficie de 357 457 pieds carrés devra être relouée, soit 1,5 % de la SLB du portefeuille global; 36,3 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 mars 2018. Des contrats de location couvrant 42,1 % de la SLB totale des immeubles industriels de la région des villes jumelles viendront à expiration en 2022 ou par la suite.

Le segment des immeubles de bureaux de Winnipeg représente 7,2 % de la quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles au premier trimestre de 2018 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 8,5 % au 31 mars 2018, comparativement à 9,0 % au 31 décembre 2017. Au 31 mars 2018, le taux d'occupation du segment des immeubles de bureaux de Winnipeg du portefeuille d'Artis était de 80,6 %, comparativement à 85,5 % au 31 décembre 2017. Pour le reste de 2018, une superficie de 100 802 pieds carrés devra être relouée, soit 0,4 % de la SLB du portefeuille global; 47,6 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 mars 2018. Des contrats de location couvrant 34,6 % de la SLB des immeubles de bureaux de Winnipeg d'Artis viendront à expiration en 2022 ou par la suite.

## ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE

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

	31 mars 2018			31 décembre 2017		
	Selon les états financiers consolidés	Ajustement <sup>1</sup>	Total de la quote-part	Selon les états financiers consolidés	Ajustement <sup>1</sup>	Total de la quote-part
<b>ACTIF</b>						
Actifs non courants :						
Immeubles de placement	4 975 827 \$	252 173 \$	5 228 000 \$	4 720 362 \$	332 359 \$	5 052 721 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	70 131	—	70 131	79 701	—	79 701
Participations dans des coentreprises	157 142	(157 142)	—	200 383	(200 383)	—
Biens et matériel	6 981	—	6 981	7 005	—	7 005
Billets à recevoir	14 227	—	14 227	12 982	—	12 982
	5 224 308	95 031	5 319 339	5 020 433	131 976	5 152 409
Actifs courants :						
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	100 030	26 195	126 225	110 188	26 187	136 375
Dépôts sur immeubles de placement	5 190	—	5 190	5 081	—	5 081
Charges payées d'avance et autres actifs	22 746	160	22 906	17 134	282	17 416
Billets à recevoir	3 321	—	3 321	2 322	—	2 322
Débiteurs et autres sommes à recevoir	19 815	612	20 427	16 816	655	17 471
Trésorerie détenue en fiducie	10 839	—	10 839	8 090	—	8 090
Trésorerie	41 145	3 679	44 824	35 832	7 012	42 844
	203 086	30 646	233 732	195 463	34 136	229 599
	5 427 394 \$	125 677 \$	5 553 071 \$	5 215 896 \$	166 112 \$	5 382 008 \$
<b>PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>						
Passifs non courants :						
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 283 399 \$	74 731 \$	1 358 130 \$	1 190 525 \$	112 148 \$	1 302 673 \$
Débtures de premier rang non garanties	199 249	—	199 249	199 854	—	199 854
Facilités de crédit	298 977	—	298 977	298 922	—	298 922
Autres passifs non courants	10 052	—	10 052	6 404	—	6 404
	1 791 677	74 731	1 866 408	1 695 705	112 148	1 807 853
Passifs courants :						
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	357 522	46 185	403 707	370 508	46 484	416 992
Débtures de premier rang non garanties	199 882	—	199 882	—	—	—
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	33 126	2 215	35 341	30 521	2 190	32 711
Créditeurs et autres passifs	78 366	2 546	80 912	75 570	5 290	80 860
Facilités de crédit	254 800	—	254 800	438 383	—	438 383
	923 696	50 946	974 642	914 982	53 964	968 946
	2 715 373	125 677	2 841 050	2 610 687	166 112	2 776 799
Capitaux propres	2 712 021	—	2 712 021	2 605 209	—	2 605 209
	5 427 394 \$	125 677 \$	5 553 071 \$	5 215 896 \$	166 112 \$	5 382 008 \$

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

## MESURES DU BILAN

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

Le ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute et le ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute se présentent comme suit :

	IFRS		Quote-part	
	31 mars 2018	31 décembre 2017	31 mars 2018	31 décembre 2017
Valeur comptable brute	5 431 988 \$	5 220 217 \$	5 557 665 \$	5 386 329 \$
Emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis	1 640 921	1 561 033	1 761 837	1 719 665
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	30,2 %	29,9 %	31,7 %	31,9 %
Passif lié aux actions privilégiées	617 \$	601 \$	617 \$	601 \$
Valeur comptable des débiteures	399 131	199 854	399 131	199 854
Facilités de crédit	553 777	737 305	553 777	737 305
Total de la dette à long terme et des facilités de crédit	2 594 446 \$	2 498 793 \$	2 715 362 \$	2 657 425 \$
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute	47,8 %	47,9 %	48,9 %	49,3 %

Les ratios du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA se présentent comme suit :

	IFRS		Quote-part	
	31 mars 2018	31 décembre 2017	31 mars 2018	31 décembre 2017
Total de la dette à long terme et des facilités de crédit	2 594 446 \$	2 498 793 \$	2 715 362 \$	2 657 425 \$
BAIIA <sup>1</sup>	304 620	315 008	304 620	315 008
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA	8,5	7,9	8,9	8,4
BAIIA normalisé <sup>2</sup>	317 760 \$	315 008 \$	317 760 \$	315 008 \$
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA normalisé	8,2	7,9	8,5	8,4

1. Le BAIIA, tel qu'il est présenté à la rubrique « Mesures de l'état du résultat net » du présent rapport de gestion, a été annualisé aux fins du calcul de ce ratio.

2. Le BAIIA normalisé exclut l'ajustement non récurrent du passif au titre des régimes de retraite de 3 392 \$.

Les ratios des actifs non grevés sur la dette non garantie de la FPI se présentent comme suit :

	IFRS		Quote-part	
	31 mars 2018	31 décembre 2017	31 mars 2018	31 décembre 2017
Actifs non grevés	1 689 925 \$	1 649 077 \$	1 729 678 \$	1 687 754 \$
Débitures de premier rang non garanties	399 131	199 854	399 131	199 854
Facilités de crédit non garanties	553 777	737 305	553 777	737 305
<b>Total de la dette non garantie</b>	<b>952 908 \$</b>	<b>937 159 \$</b>	<b>952 908 \$</b>	<b>937 159 \$</b>
<b>Ratio des actifs non grevés sur la dette non garantie</b>	<b>1,8</b>	<b>1,8</b>	<b>1,8</b>	<b>1,8</b>

La valeur liquidative par part est calculée comme suit :

(en milliers, sauf les montants par part)	31 mars 2018	31 décembre 2017	Variation
Capitaux propres	2 712 021 \$	2 605 209 \$	106 812 \$
Moins la valeur des capitaux propres privilégiés <sup>1</sup>	(391 250)	(360 338)	(30 912)
Valeur liquidative attribuable aux porteurs de parts ordinaires	2 320 771 \$	2 244 871 \$	75 900 \$
Total du nombre de parts ayant un effet dilutif en circulation :			
Parts ordinaires	153 795 779	150 599 666	3 196 113
Parts assujetties à des restrictions	479 046	394 040	85 006
Parts différées	87 318	81 635	5 683
	154 362 143	151 075 341	3 286 802
<b>Valeur liquidative par part</b>	<b>15,03 \$</b>	<b>14,86 \$</b>	<b>0,17 \$</b>

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.

**ACTIF****Immeubles de placement, immeubles de placement en cours d'aménagement et immeubles de placement détenus en vue de la vente<sup>1</sup>**

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 2017	5 052 721 \$	79 701 \$	136 375 \$	5 268 797 \$
Entrées :				
Acquisitions	88 536	11 120	—	99 656
Dépenses d'investissement	7 170	5 761	—	12 931
Intérêts inscrits à l'actif	—	195	—	195
Commissions de location	2 625	—	14	2 639
Cessions	(1 948)	—	(23 059)	(25 007)
Reclassement d'immeubles de placement en cours d'aménagement	33 933	(33 933)	—	—
Reclassement d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	(8 958)	—	8 958	—
Profit de change	56 730	1 048	2 640	60 418
Ajustements des loyers de façon linéaire	1 763	—	34	1 797
Entrées de mesures incitatives à la prise à bail, déduction faite de l'amortissement	5 911	—	1 426	7 337
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur	(10 483)	6 239	(163)	(4 407)
Solde au 31 mars 2018	5 228 000 \$	70 131 \$	126 225 \$	5 424 356 \$

1. Données présentées sur une base proportionnelle. Se reporter à l'avis concernant les mesures non définies par les PCGR.

*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 de l'émission de parts, du produit d'emprunts hypothécaires nouveaux ou repris et des fonds en caisse.

	Trimestres clos les			
	2018	31 mars 2017	Variation	Variation en %
Émission de parts	43 651 \$	— \$	43 651 \$	
Dette à long terme, y compris les emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, déduction faite des coûts de financement	38 388	—	38 388	
Contrepartie en trésorerie	11 265	—	11 265	
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses	5 384	—	5 384	
Profit de change	968	—	968	
Total des acquisitions	99 656 \$	— \$	99 656 \$	— %

*Dépenses d'investissement<sup>1</sup> :*

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.

	Trimestres clos les		Variation	Variation en %
	2018	31 mars 2017		
Dépenses liées aux nouveaux projets d'aménagement et aux projets d'aménagement et de réaménagement	5 761 \$	28 864 \$	(23 103) \$	
Frais liés aux améliorations apportées aux bâtiments :				
Recouvrables auprès des locataires	989	1 937	(948)	
Non recouvrables	5 419	5 065	354	
Dépenses d'entretien des immeubles :				
Recouvrables auprès des locataires	684	774	(90)	
Non recouvrables	78	175	(97)	
<b>Total des dépenses d'investissement</b>	<b>12 931 \$</b>	<b>36 815 \$</b>	<b>(23 884) \$</b>	<b>(64,9) %</b>

*Frais de location<sup>1</sup> :*

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		Variation	Variation en %
	2018	31 mars 2017		
Frais de location liés aux immeubles de placement :				
Mesures incitatives à la prise à bail	10 430 \$	7 668 \$	2 762 \$	
Commissions de location	2 089	3 086	(997)	
Frais de location liés à l'aménagement et au réaménagement d'immeubles de placement :				
Mesures incitatives à la prise à bail	2 008	3 601	(1 593)	
Commissions de location	550	822	(272)	
<b>Total des frais de location</b>	<b>15 077 \$</b>	<b>15 177 \$</b>	<b>(100) \$</b>	<b>(0,7) %</b>

1. Données présentées sur une base proportionnelle. Se reporter à l'avis concernant les mesures non définies par les PCGR.

Au premier trimestre de 2018, les mesures incitatives à la prise à bail au titre des immeubles de placement comprenaient un montant de 2 137 \$ lié à deux nouveaux locataires importants de bureaux à Calgary ayant conclu des contrats de location à long terme. De plus, la FPI a engagé des mesures incitatives à la prise à bail importantes de 1 518 \$ relativement à un locataire de commerce de détail du Minnesota dans le cadre du renouvellement d'un contrat de location à long terme.

*Cessions :*

Au cours du premier trimestre de 2018, Artis a vendu un immeuble industriel au Canada ainsi qu'un immeuble de bureaux aux États-Unis pour un prix de vente total de 25 966 \$. Le produit total de la vente, déduction faite des coûts d'un montant de 1 158 \$ et de la dette connexe d'un montant de 10 926 \$, s'est établi à 13 882 \$.

*Nouveaux projets d'aménagement et projets d'aménagement et de réaménagement terminés :*

Au premier trimestre de 2018, Artis a terminé l'aménagement d'un immeuble de bureaux, comme il est mentionné à la rubrique « Sommaire du portefeuille » du présent rapport de gestion.

*Immeubles de placement détenus en vue de la vente :*

Au 31 mars 2018, la FPI avait deux immeubles de bureaux, dont un détenu en vertu d'une entente de coentreprise, et sept immeubles de commerces de détail d'une juste valeur, sur une base proportionnelle, totalisant 126 225 \$ qui étaient classés comme détenus en vue de la vente. Ces immeubles ont été mis en vente auprès d'un courtier externe ou ont été détenus en vertu de conventions de vente inconditionnelle.

*Profit de change sur les immeubles de placement :*

Au premier trimestre de 2018, la quote-part du profit de change sur les immeubles de placement s'est établie à 60 418 \$ 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 1,2545 au 31 décembre 2017 à 1,2894 au 31 mars 2018.

*(Perte) profit lié à la juste valeur des immeubles de placement :*

Au premier trimestre de 2018, la FPI a comptabilisé une perte liée à la juste valeur, sur une base proportionnelle, d'immeubles de placement de 4 407 \$, comparativement à un profit de 17 761 \$ au premier trimestre de 2017. La perte liée à la juste valeur au premier trimestre de 2018 est principalement attribuable à la hausse des déductions relatives aux locataires du marché prévues et à la baisse des loyers du marché prévus dans le segment des immeubles de bureaux à Calgary. Cette baisse a été partiellement contrebalancée par le taux de compression de la capitalisation dans le segment des immeubles industriels en 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 8,75 %. Le tableau ci-après présente les taux de capitalisation moyens et les fourchettes de taux utilisés pour les immeubles du portefeuille, en partant du principe que tous les immeubles ont été évalués selon la méthode de la capitalisation globale; ces taux sont ventilés par catégorie d'actifs et par pays.

	31 mars 2018			31 décembre 2017		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
<b>Immeubles de bureaux :</b>						
Canada	8,50 %	5,00 %	6,36 %	8,50 %	5,00 %	6,35 %
États-Unis	7,75 %	5,50 %	6,73 %	8,25 %	5,50 %	6,79 %
<b>Total – Immeubles de bureaux</b>	<b>8,50 %</b>	<b>5,00 %</b>	<b>6,53 %</b>	<b>8,50 %</b>	<b>5,00 %</b>	<b>6,54 %</b>
<b>Commerces de détail :</b>						
Canada	8,75 %	5,25 %	6,32 %	8,50 %	5,25 %	6,34 %
États-Unis	8,50 %	5,75 %	6,85 %	8,50 %	5,75 %	6,85 %
<b>Total – Commerces de détail</b>	<b>8,75 %</b>	<b>5,25 %</b>	<b>6,36 %</b>	<b>8,50 %</b>	<b>5,25 %</b>	<b>6,38 %</b>
<b>Immeubles industriels :</b>						
Canada	7,75 %	4,25 %	6,07 %	7,75 %	4,25 %	6,26 %
États-Unis	7,75 %	5,50 %	6,48 %	7,75 %	5,50 %	6,55 %
<b>Total – Immeubles industriels</b>	<b>7,75 %</b>	<b>4,25 %</b>	<b>6,22 %</b>	<b>7,75 %</b>	<b>4,25 %</b>	<b>6,37 %</b>
<b>Total :</b>						
Portefeuille au Canada	8,75 %	4,25 %	6,28 %	8,50 %	4,25 %	6,33 %
Portefeuille aux États-Unis	8,50 %	5,50 %	6,67 %	8,50 %	5,50 %	6,73 %
<b>Total du portefeuille</b>	<b>8,75 %</b>	<b>4,25 %</b>	<b>6,41 %</b>	<b>8,50 %</b>	<b>4,25 %</b>	<b>6,46 %</b>

**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 solde de ce billet à recevoir s'établissait à 12 427 \$ au 31 mars 2018 (12 950 \$ au 31 décembre 2017). 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 17 548 \$ au 31 mars 2018, comparativement à 15 304 \$ au 31 décembre 2017.

**Trésorerie**

Au 31 mars 2018, les fonds en caisse de la FPI se chiffraient à 41 145 \$, contre 35 832 \$ au 31 décembre 2017. 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****Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer***Financement hypothécaire :*

Artis finance ses acquisitions et ses projets d'aménagement en partie par la souscription ou la prise en charge d'emprunts hypothécaires. Par conséquent, la majorité des immeubles de placement de la FPI a été donnée en garantie aux termes de conventions d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts. Au premier trimestre de 2018, des remboursements sur le capital de 11 595 \$, sur une base proportionnelle, ont été effectués, comparativement à 15 748 \$ au premier trimestre de 2017.

Au cours du premier trimestre de 2018, Artis a remboursé un emprunt hypothécaire venant à échéance pour un montant total de 21 542 \$. Artis a refinancé deux emprunts hypothécaires venant à échéance et a obtenu un nouveau financement relativement à un immeuble, pour un montant totalisant 20 060 \$, déduction faite des coûts de financement. Au premier trimestre de 2018, Artis a prélevé un montant de 2 819 \$ sur ses emprunts au titre des projets d'aménagement, sur une base proportionnelle, 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 3,5 ans au 31 mars 2018, comparativement à 3,6 ans au 31 décembre 2017.

*Dettes hypothécaires à taux variable non couvertes :*

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

Au 31 mars 2018, la FPI avait une dette hypothécaire à taux variable non couverte de 446 339 \$, sur une base proportionnelle, contre 455 739 \$ au 31 décembre 2017. Cette diminution est principalement attribuable à la couverture d'un emprunt hypothécaire à taux variable d'un montant de 35 126 \$ au moyen d'un swap de taux d'intérêt, au remboursement d'un emprunt hypothécaire de 10 926 \$ lié à la vente du Humana Building et aux remboursements d'emprunts hypothécaires de 2 663 \$. La diminution a été partiellement contrebalancée par un nouvel emprunt hypothécaire à taux variable de 20 376 \$ sur un immeuble qui n'était pas grevé de charges auparavant, un renouvellement à taux variable d'un emprunt hypothécaire précédemment à taux fixe d'un montant de 6 278 \$, des prélèvements sur des emprunts à la construction de 2 955 \$ et l'incidence des taux de change de 9 706 \$. La dette hypothécaire à taux variable non couverte représentait, sur une base proportionnelle, 16,4 % du total de la dette, y compris les facilités de crédit, au 31 mars 2018, comparativement à 17,1 % au 31 décembre 2017.

**Débetures de premier rang non garanties**

Le tableau qui suit présente les deux séries de débetures de premier rang non garanties en circulation d'Artis.

				31 mars 2018		31 décembre 2017	
	Émission	Échéance	Taux d'intérêt	Valeur comptable	Valeur nominale	Valeur comptable	Valeur nominale
Série A	27 mars 2014 10 septembre 2014	27 mars 2019	3,753 %	199 882 \$	200 000 \$	199 854 \$	200 000 \$
Série B	7 février 2018	7 février 2020	Taux CDOR sur trois mois majoré de 1,07 %	199 249	200 000	—	—
				399 131 \$	400 000 \$	199 854 \$	200 000 \$

**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 mars 2018, un montant de 254 800 \$ avait été prélevé sur les facilités (438 383 \$ au 31 décembre 2017).

La FPI détient deux facilités de crédit à terme non renouvelables et non garanties d'un montant total de 300 000 \$. La première facilité de crédit d'un montant de 150 000 \$ vient à échéance le 6 juillet 2022 et la deuxième facilité de crédit vient à échéance le 18 juillet 2022. Les montants prélevés sur les facilités portent intérêt à 3,57 % et à 3,50 %, respectivement. Au 31 mars 2018, un montant de 300 000 \$ avait été prélevé sur ces facilités (300 000 \$ au 31 décembre 2017).

**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 15 748 \$, qui ont été payées après la fin de la période.

**CAPITAUX PROPRES**

Les capitaux propres ont augmenté globalement de 106 812 \$ entre le 31 décembre 2017 et le 31 mars 2018. Cette augmentation découle principalement du bénéfice net de 50 722 \$, de l'émission de nouvelles parts d'un montant de 165 157 \$ et d'un profit de change latent de 34 510 \$ inclus dans les autres éléments de résultat global. L'augmentation a été partiellement contrebalancée par des distributions de 46 872 \$ versées aux porteurs de parts et le remboursement de parts privilégiées d'un montant de 96 705 \$.

**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.

	Trimestre clos le 31 mars 2018	Exercice clos le 31 décembre 2017	Exercice clos le 31 décembre 2016
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	52 474 \$	214 005 \$	251 820 \$
Bénéfice net	50 722	234 435	115 935
Distributions déclarées	46 872	181 052	175 450
Excédent des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation par rapport aux distributions déclarées	5 602	32 953	76 370
Excédent (insuffisance) du bénéfice net par rapport aux distributions déclarées	3 850	53 383	(59 515)

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 mars 2018, Artis disposait de fonds en caisse d'un montant de 41 145 \$. La direction prévoit que les fonds en caisse seront investis dans des immeubles de placement au cours des périodes à venir, utilisés aux fins du fonds de roulement ou appliqués au remboursement de la dette.

La FPI détient deux facilités de crédit à terme renouvelables non garanties totalisant 500 000 \$, qui peuvent servir aux fins de l'exploitation générale de l'entreprise et du fonds de roulement, ainsi qu'aux fins du financement à court terme d'acquisitions d'immeubles de placement et de l'émission de lettres de crédit. Au 31 mars 2018, la FPI avait prélevé un montant de 254 800 \$ sur ces facilités.

Au 31 mars 2018, la FPI disposait de 82 propriétés qui n'étaient pas grevées de charges et de 8 parcelles de terrain destinées à l'aménagement qui n'étaient pas grevées de charges, incluant les immeubles détenus en vertu d'ententes de coentreprise et qui représentaient une juste valeur de 1 729 678 \$, sur une base proportionnelle.

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 mars 2018.

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<sup>1</sup>**

	<b>Total</b>	<b>Moins de 1 an</b>	<b>De 1 an à 3 ans</b>	<b>De 4 à 5 ans</b>	<b>Après 5 ans</b>
Créditeurs et autres passifs	80 912 \$	80 912 \$	— \$	— \$	— \$
Facilités de crédit	554 800	170 459	—	384 341	—
Débetures de premier rang non garanties <sup>2</sup>	400 000	200 000	200 000	—	—
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 767 587	336 507	637 692	453 991	339 397
<b>Total des obligations contractuelles</b>	<b>2 803 299 \$</b>	<b>787 878 \$</b>	<b>837 692 \$</b>	<b>838 332 \$</b>	<b>339 397 \$</b>

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

<b>Exercices se clôturant les 31 décembre</b>	<b>Échéances de la dette</b>	<b>Pourcentage du capital total</b>	<b>Remboursements sur le capital prévus – dettes non échues</b>	<b>Total des remboursements annuels sur le capital</b>	<b>Taux d'intérêt nominal moyen pondéré sur le solde à l'échéance</b>
2018	261 679 \$	17,0 %	33 676 \$	295 355 \$	3,67 %
2019	287 220	18,6 %	42 508	329 728	4,15 %
2020	148 793	9,7 %	35 393	184 186	3,90 %
2021	358 115	23,3 %	25 318	383 433	3,74 %
2022	189 880	12,3 %	19 119	208 999	3,55 %
2023 et par la suite	293 783	19,1 %	72 103	365 886	3,88 %
<b>Total</b>	<b>1 539 470 \$</b>	<b>100,0 %</b>	<b>228 117 \$</b>	<b>1 767 587 \$</b>	<b>3,82 %</b>

1. Données présentées sur une base proportionnelle. Se reporter à l'avis concernant les mesures non définies par les PCGR.

2. Il est présumé que les débetures en circulation ne sont pas remboursées avant l'échéance et qu'elles sont réglées en trésorerie à l'échéance.

## SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES

(en milliers, sauf les montants par part)	T1 2018	T4 2017	T3 2017	T2 2017	T1 2017	T4 2016	T3 2016	T2 2016
Produits	125 769 \$	126 256 \$	127 008 \$	129 507 \$	133 557 \$	140 663 \$	143 094 \$	132 400 \$
Charges :								
Charges des immeubles	30 800	32 222	30 065	29 737	31 831	36 334	32 534	28 466
Impôts fonciers	20 004	19 092	19 639	21 070	21 448	21 249	21 887	21 557
	50 804	51 314	49 704	50 807	53 279	57 583	54 421	50 023
Bénéfice d'exploitation net	74 965	74 942	77 304	78 700	80 278	83 080	88 673	82 377
Autres produits (charges) :								
Charges générales	(6 301)	(3 332)	(3 334)	(3 330)	(3 782)	(3 234)	(2 929)	(3 521)
Charges d'intérêts	(23 614)	(23 462)	(23 882)	(24 070)	(25 082)	(26 340)	(27 329)	(27 193)
Produits d'intérêts	585	307	300	262	279	286	296	330
Bénéfice net provenant des participations dans des coentreprises	5 021	5 742	7 896	1 528	6 114	6 081	3 763	3 280
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(5 932)	4 906	2 486	(16 169)	13 471	(97 291)	18 430	(22 745)
(Perte) profit de change	(2 167)	(3 144)	(3 542)	1 552	4 867	(4 695)	206	(4 010)
Coûts de transaction	(5 676)	(543)	(567)	—	—	(9)	(195)	(862)
Profits (pertes) lié(e)s à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	13 954	(1 420)	8 231	131	479	12 513	(4 039)	2 921
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	50 835	53 996	64 892	38 604	76 624	(29 609)	76 876	30 577
(Charge) économie d'impôt sur le résultat	(113)	67	(89)	(51)	392	(683)	—	—
Bénéfice net (perte nette)	50 722	54 063	64 803	38 553	77 016	(30 292)	76 876	30 577
Autres éléments de bénéfice global (perte globale) :								
Profit (perte) de change latent(e)	34 510	12 534	(44 755)	(30 072)	(10 090)	25 936	9 877	4 066
(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)
	34 510	12 501	(44 825)	(30 034)	(10 136)	25 932	9 873	4 031
Total du bénéfice global (de la perte globale)	85 232 \$	66 564 \$	19 978 \$	8 519 \$	66 880 \$	(4 360) \$	86 749 \$	34 608 \$
Bénéfice net (perte nette) par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires :								
De base	0,30 \$	0,33 \$	0,40 \$	0,23 \$	0,48 \$	(0,23) \$	0,48 \$	0,18 \$
Dilué(e)	0,29	0,33	0,40	0,22	0,48	(0,23)	0,48	0,18
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	30,2 %	29,9 %	31,4 %	36,9 %	38,5 %	39,1 %	39,1 %	39,5 %

Les activités d'acquisition, de cession et d'aménagement ou de réaménagement, le taux de change et les revenus liés à la résiliation de contrats de location 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 et les coûts de transaction ont également influé sur le bénéfice net (la perte nette) et les montants par part.

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

(en milliers, sauf les montants par part)	T1 2018	T4 2017	T3 2017	T2 2017	T1 2017	T4 2016 <sup>1</sup>	T3 2016 <sup>1</sup>	T2 2016 <sup>1</sup>
Bénéfice net (perte nette)	50 722 \$	54 063 \$	64 803 \$	38 553 \$	77 016 \$	(30 292) \$	76 876 \$	30 577 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Ajustement lié aux participations dans des coentreprises <sup>2</sup>	(2 919)	(3 245)	(5 426)	1 069	(3 887)	(3 707)	(1 417)	(832)
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	5 932	(4 906)	(2 486)	16 169	(13 471)	97 291	(18 430)	22 745
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits	4 798	4 415	4 292	4 107	4 212	4 143	4 102	4 076
Coûts de transaction liés aux acquisitions	651	543	567	—	—	9	195	862
Perte (profit) de change	2 167	3 144	3 542	(1 552)	(4 867)	4 695	(206)	4 010
(Profits) pertes lié(e)s à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	(13 954)	1 420	(8 231)	(131)	(479)	(12 513)	4 039	(2 921)
Composante réévaluation de la rémunération fondée sur des parts	(87)	289	76	(13)	118	(3)	(294)	148
Distributions sur actions privilégiées traitées en tant que charges d'intérêts	42	43	43	45	46	20	28	27
Hausse des frais de location	916	1 252	1 058	792	795	1 406	806	623
Distributions sur parts privilégiées	(5 921)	(4 643)	(4 548)	(4 597)	(4 630)	(4 641)	(4 611)	(4 584)
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations</b>	<b>42 347 \$</b>	<b>52 375 \$</b>	<b>53 690 \$</b>	<b>54 442 \$</b>	<b>54 853 \$</b>	<b>56 408 \$</b>	<b>61 088 \$</b>	<b>54 731 \$</b>
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Amortissement des dépenses d'investissement recouvrables <sup>3</sup>	(2 170)	(3 407)	(2 196)	(2 137)	(2 290)	(3 846)	(2 331)	(2 116)
Réserve au titre des frais d'entretien des immeubles non recouvrables <sup>3</sup>	(950)	(950)	(950)	(700)	(650)	(650)	(650)	(650)
Réserve au titre des frais de location <sup>3</sup>	(7 850)	(8 100)	(10 000)	(9 600)	(9 500)	(9 500)	(9 500)	(9 500)
Ajustements des loyers de façon linéaire <sup>3</sup>	(1 797)	(1 925)	(1 954)	(1 871)	(1 663)	(1 743)	(1 979)	(1 276)
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés</b>	<b>29 580 \$</b>	<b>37 993 \$</b>	<b>38 590 \$</b>	<b>40 134 \$</b>	<b>40 750 \$</b>	<b>40 669 \$</b>	<b>46 628 \$</b>	<b>41 189 \$</b>
Flux de trésorerie liés aux opérations par part :								
De base	0,28 \$	0,35 \$	0,36 \$	0,36 \$	0,36 \$	0,38 \$	0,41 \$	0,39 \$
Dilués	0,28	0,35	0,36	0,36	0,36	0,37	0,41	0,38
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part :								
De base	0,20 \$	0,25 \$	0,26 \$	0,27 \$	0,27 \$	0,27 \$	0,31 \$	0,29 \$
Dilués	0,19	0,25	0,26	0,27	0,27	0,27	0,31	0,29
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation :								
De base	151 494	150 594	150 593	150 581	150 545	149 937	149 227	141 191
Dilué <sup>4</sup>	152 041	151 022	151 035	150 966	150 947	154 921	154 326	151 780

1. Les soldes de 2016 ont été révisés afin de refléter l'incidence des 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. Cet ajustement vise à éliminer certains éléments sans effet sur la trésorerie qui sont inclus dans le bénéfice net provenant des participations dans des coentreprises.

3. Données présentées sur une base proportionnelle. Se reporter à l'avis concernant les mesures non définies par les PCGR.

4. 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.

(en milliers, sauf les montants par part)	T1 2018	T4 2017	T3 2017	T2 2017	T1 2017	T4 2016 <sup>1</sup>	T3 2016 <sup>1</sup>	T2 2016 <sup>1</sup>
Flux de trésorerie liés aux opérations selon le tableau précédent	42 347 \$	52 375 \$	53 690 \$	54 442 \$	54 853 \$	56 408 \$	61 088 \$	54 731 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Ajustement du solde d'ouverture du passif au titre des régimes de retraite <sup>2</sup>	3 285	—	—	—	—	—	—	—
Frais de résiliation liés à la gestion des immeubles <sup>2</sup>	5 025	—	—	—	—	—	—	—
Flux de trésorerie liés aux opérations normalisés	50 657 \$	52 375 \$	53 690 \$	54 442 \$	54 853 \$	56 408 \$	61 088 \$	54 731 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés normalisés	37 890 \$	37 993 \$	38 590 \$	40 134 \$	40 750 \$	40 669 \$	46 628 \$	41 189 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations normalisés par part :								
De base	0,33 \$	0,35 \$	0,36 \$	0,36 \$	0,36 \$	0,38 \$	0,41 \$	0,39 \$
Dilués	0,33	0,35	0,36	0,36	0,36	0,37	0,41	0,38
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés normalisés par part :								
De base	0,25 \$	0,25 \$	0,26 \$	0,27 \$	0,27 \$	0,27 \$	0,31 \$	0,29 \$
Dilués	0,25	0,25	0,26	0,27	0,27	0,27	0,31	0,29

1. Les soldes de 2016 ont été révisés afin de refléter l'incidence des 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. Se 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 plus détaillée de ces ajustements.

Les activités d'acquisition, de cession et d'aménagement ou de réaménagement, le taux de change et les revenus liés à la résiliation de contrats de location 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.

## DONNÉES SUR LES PARTS EN CIRCULATION

Au 10 mai 2018, le solde des parts ordinaires en circulation s'établissait à 153 795 779. Au 10 mai 2018, le solde des parts privilégiées de série A en circulation était de 3 450 000, le solde des parts privilégiées de série E en circulation était de 4 000 000, le solde des parts privilégiées de série G en circulation était de 3 200 000 et le solde des parts privilégiées de série I en circulation était de 5 000 000.

Au 10 mai 2018, 480 355 parts assujetties à des restrictions étaient en circulation. Les droits n'ont été acquis sur aucune de ces parts.

Au 10 mai 2018, 97 303 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 avril 2018, la croissance du PIB réel sera de 2,2 % en 2018 au Canada. La Banque Scotia prévoit que le PIB de la Colombie-Britannique, du Manitoba et de l'Ontario s'accroîtra de 2,6 %, de 2,0 % et de 2,1 %, 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 4,3 %, respectivement, en 2017, tandis qu'une croissance continue du PIB de 1,8 % 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 Perspectives mondiales de la Banque Scotia, la croissance du PIB aux États-Unis sera de 2,6 % en 2018. Selon les données du Bureau of Labor Statistics des États-Unis, le taux de chômage a reculé aux États-Unis en mars, passant de 4,5 % 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 durant le reste de 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 durant le reste de 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 durant le reste de 2018 et que la progression du rendement de nos immeubles sera comparable aux prévisions de croissance modérée des marchés que nous cibons. 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 mars 2018, Artis disposait de fonds en caisse de 41 145 \$ et d'un montant de 245 200 \$ disponible sur ses facilités de crédit à terme renouvelables. Les transactions réalisées après le 31 mars 2018 sont les suivantes :

- La FPI a acquis une participation de 80 % dans un site de 30 acres destiné à l'aménagement d'un immeuble industriel situé à Denver, au Colorado, pour un montant de 2 777 \$ US. Les plans provisoires prévoient des immeubles industriels de nouvelle génération d'une superficie de 400 000 pieds carrés.
- La FPI a remboursé un emprunt hypothécaire venant à échéance lié à un immeuble de commerces de détail pour un montant de 5 974 \$.
- La FPI a prélevé un montant total de 30 500 \$ sur ses facilités de crédit à terme non renouvelables.
- La FPI a conclu une entente de vente inconditionnelle visant la cession d'un immeuble de bureaux à Calgary, en Alberta. Le prix de vente de cet immeuble se chiffre à 9 000 \$, ce qui correspond à sa valeur conformément aux IFRS. La FPI prévoit que la cession se conclura en juin 2018.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie mensuelle de 0,09 \$ par part pour le mois d'avril 2018.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie trimestrielle de 0,3125 \$ par part de série G pour le trimestre se clôturant le 30 avril 2018.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie trimestrielle de 0,3750 \$ par part de série I pour le trimestre se clôturant le 30 avril 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, sur une base proportionnelle, au risque de taux d'intérêt lié à ses facilités de crédit, emprunts hypothécaires et débentures de la FPI devant être réglés pour satisfaire aux exigences de refinancement prévues respectives au cours de l'année à laquelle ils arrivent à échéance. La FPI réduit au minimum le risque en limitant la dette à 70 % de la valeur comptable brute et en surveillant étroitement le montant de ses emprunts à taux variable. Au 31 mars 2018, une proportion de 46,6 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI porte intérêt à des taux fixes, et 28,2 % 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 mars 2018, la FPI était partie à une dette à taux variable, y compris des facilités de crédit, dont sa quote-part était de 1 498 822 \$ (1 651 078 \$ au 31 décembre 2017). Au 31 mars 2018, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à sa quote-part de 797 683 \$ de la dette à taux variable (756 956 \$ au 31 décembre 2017). La FPI peut conclure des swaps de taux d'intérêt relativement à la dette à taux variable en tout temps afin de fixer le taux d'intérêt de façon efficace.

Au 31 mars 2018, le ratio de la quote-part des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute de la FPI était de 31,7 %, comparativement à 31,9 % au 31 décembre 2017. Le ratio de la quote-part du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute de la FPI s'établissait à 48,9 %, comparativement à 49,3 % au 31 décembre 2017. Une tranche d'environ 17,0 % des emprunts hypothécaires d'Artis vient à échéance en 2018, et une tranche de 18,6 %, 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.

### **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 1 926 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration est de 4,3 ans. La FPI tire approximativement 55,5 % de ses produits bruts des organismes nationaux ou gouvernementaux. Comme il est indiqué ci-dessous, le plus important locataire, selon les produits bruts, est Bell MTS, qui est un des plus importants fournisseurs de services téléphoniques, de services Internet, de services de transmission de données et de télévision au Canada. Le deuxième plus important locataire, selon les produits bruts, est Graham Group Ltd., qui offre des services de construction générale, de conception et de construction, de gestion de construction et de partenariats public-privé (PPP) au sein des secteurs commercial, industriel et des infrastructures.

Liste des 20 principaux locataires selon les produits bruts<sup>1</sup>

Locataire	Pourcentage du total des produits bruts <sup>2</sup>	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi <sup>2</sup> )	Pourcentage du total de la SLB	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
Bell MTS	2,2 %	322	1,3 %	4,9
Graham Group Ltd.	1,7 %	243	1,0 %	16,3
WorleyParsons Canada	1,6 %	179	0,7 %	3,5
AT&T	1,6 %	257	1,1 %	7,3
Whiting Oil and Gas Corporation	1,3 %	223	0,9 %	1,6
Bell Canada	1,2 %	116	0,5 %	11,3
TransAlta Corp	1,1 %	336	1,4 %	5,2
Home Depot	1,0 %	129	0,5 %	3,2
Bellatrix Exploration Ltd.	1,0 %	94	0,4 %	5,8
TD Canada Trust	1,0 %	128	0,5 %	0,7
Shoppers Drug Mart	1,0 %	136	0,6 %	7,4
Canada Institute for Health Info.	0,9 %	92	0,4 %	7,4
CB Richard Ellis, Inc.	0,9 %	108	0,4 %	8,8
Fairview Health Services	0,8 %	179	0,7 %	5,4
3M Canada Company	0,8 %	319	1,3 %	2,0
Cara Operations Limited	0,8 %	100	0,4 %	10,8
Co-operators General Insurance	0,7 %	93	0,4 %	4,6
IHS Global Canada Limited	0,7 %	59	0,2 %	0,8
Microsemi Storage Solutions Ltd.	0,7 %	124	0,5 %	9,5
Telephone and Data Systems, Inc.	0,7 %	130	0,5 %	6,7
<b>Total</b>	<b>21,7 %</b>	<b>3 367</b>	<b>13,7 %</b>	<b>6,0</b>

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 bruts<sup>1</sup>

Locataire	Pourcentage du total des produits bruts <sup>2</sup>	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi <sup>2</sup> )	Pourcentage du total de la SLB	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
Gouvernement fédéral	3,1 %	440	1,8 %	7,6
Gouvernement provincial	1,8 %	261	1,1 %	2,5
Organismes municipaux	0,4 %	101	0,4 %	13,2
<b>Total</b>	<b>5,3 %</b>	<b>802</b>	<b>3,3 %</b>	<b>6,7</b>

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

4,3

1. Selon la quote-part du total de la superficie locative détenue des immeubles compris dans le tableau Portefeuille par catégorie d'actifs de la rubrique « Sommaire du portefeuille ».
2. Total des produits bruts en dollars canadiens et américains.

## RISQUE ASSOCIÉ AU RENOUVELLEMENT DES CONTRATS DE LOCATION

La valeur des immeubles de placement et la stabilité des flux de trésorerie qui en sont tirés sont tributaires du taux d'occupation et des loyers prévus aux contrats de location. Rien ne garantit qu'un contrat de location sera renouvelé à l'expiration ni qu'il le sera à des conditions favorables. En outre, rien ne garantit qu'un locataire puisse être remplacé. Un ralentissement de l'économie canadienne ou américaine aurait une incidence négative sur la demande de locaux dans les immeubles de bureaux, de commerces de détail et industriels, ce qui entraînerait un accroissement du risque de non-renouvellement des contrats de location venant à expiration à court terme.

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

Expiration	Canada						États-Unis					Total
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Sask.	Ont.	Immeubles de bureaux de Calgary	Arizona	Minnesota	Wisconsin	Autres		
2018	1,5 %	0,4 %	1,7 %	0,4 %	1,5 %	0,7 %	0,1 %	1,7 %	0,8 %	0,8 %	8,9 %	
2019	1,3 %	0,8 %	1,4 %	0,3 %	1,8 %	0,6 %	0,7 %	3,4 %	0,6 %	1,4 %	11,7 %	
2020	1,0 %	0,2 %	2,4 %	0,3 %	2,9 %	0,2 %	0,9 %	2,5 %	0,9 %	0,4 %	11,5 %	
2021	2,3 %	0,2 %	2,3 %	0,4 %	1,5 %	1,4 %	0,8 %	4,3 %	0,4 %	0,2 %	12,4 %	
2022	1,0 %	0,3 %	0,9 %	1,4 %	2,4 %	0,3 %	0,7 %	2,5 %	0,3 %	0,1 %	9,6 %	
2023	1,9 %	0,1 %	0,6 %	0,4 %	0,9 %	1,4 %	0,2 %	1,4 %	0,1 %	0,2 %	5,8 %	
2024 et par la suite	3,7 %	1,2 %	4,3 %	2,0 %	3,9 %	1,0 %	2,8 %	5,4 %	2,8 %	1,2 %	27,3 %	
Contrats de location au mois	0,2 %	— %	0,1 %	— %	0,1 %	0,1 %	— %	— %	0,1 %	0,1 %	0,6 %	
Locaux libres	3,0 %	0,1 %	1,7 %	0,6 %	0,8 %	2,1 %	0,6 %	1,1 %	0,8 %	0,4 %	9,1 %	
Travaux d'aménagement/de réaménagement	0,4 %	— %	— %	— %	— %	0,4 %	— %	0,6 %	— %	2,1 %	3,1 %	
<b>Total</b>	<b>16,3 %</b>	<b>3,3 %</b>	<b>15,4 %</b>	<b>5,8 %</b>	<b>15,8 %</b>	<b>8,2 %</b>	<b>6,8 %</b>	<b>22,9 %</b>	<b>6,8 %</b>	<b>6,9 %</b>	<b>100,0 %</b>	

Les biens immobiliers d'Artis sont situés dans cinq provinces canadiennes et six États américains et se composent d'immeubles de bureaux, de commerces de détail et d'immeubles industriels. En termes de bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles, les cinq principaux segments qui composent le portefeuille de la FPI par municipalité et par type d'actif sont les immeubles de bureaux de Calgary, les immeubles de bureaux de Madison, les immeubles de bureaux de la région des villes jumelles, les immeubles industriels 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 le trimestre clos le 31 mars 2018 et l'exercice clos le 31 décembre 2017. 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 LIÉ 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 contrats de location pour les immeubles dans lesquels la FPI détient une participation, aux marchés boursiers, à la responsabilité des porteurs de parts, à la disponibilité des flux de trésorerie, aux fluctuations des distributions en trésorerie, aux modifications apportées à la législation et à la dépendance de la FPI envers le personnel clé. Un sommaire des risques additionnels applicables à la FPI est présenté dans la plus récente notice annuelle d'Artis.

## ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES

Les méthodes comptables qui, selon la direction de la FPI, font le plus appel à des estimations et à son jugement sont indiquées dans le Rapport de gestion annuel du FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2017.

## CHANGEMENTS DE NORMES COMPTABLES

### Normes comptables nouvelles ou révisées adoptées au cours de la période

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<sup>er</sup> janvier 2018. IFRS 15 exclut les contrats compris dans l'étendue d'IAS 17, *Contrats de location*, d'IFRS 4, *Contrats d'assurance* et d'IFRS 9, *Instruments financiers*.

La FPI a achevé son évaluation de l'incidence d'IFRS 15 sur ses états financiers consolidés. La catégorie de produits la plus significative de la FPI en ce qui concerne les produits locatifs de base ne fait pas partie du champ d'application de cette norme. La seule catégorie de produits importante entrant dans le champ d'application d'IFRS 15 est liée aux recouvrements de charges d'exploitation des immeubles et d'impôts fonciers. Les pratiques de la FPI en matière de comptabilisation des produits n'ont pas changé à la suite de l'adoption de cette norme, de sorte que l'adoption d'IFRS 15 n'a pas eu d'incidence significative sur les états financiers consolidés. La FPI a choisi d'appliquer la norme selon une approche rétrospective modifiée. Selon cette approche, la période comparative de 2017 n'a pas été retraitée. Aucun ajustement transitoire cumulatif au solde d'ouverture des bénéfices non répartis n'était requis. La seule incidence est la nécessité de fournir des informations supplémentaires par voie de note sur la subdivision de ses catégories de produits, en ce qui concerne les 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 remplace 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.

Le tableau suivant présente un sommaire de l'incidence de l'adoption d'IFRS 9 sur le classement des instruments financiers. L'adoption de cette norme n'a pas donné lieu à des changements dans l'évaluation des états financiers consolidés de la FPI.

Instrument financier	Classement antérieur selon IAS 39	Nouveau classement selon IFRS 9
<b>Actifs financiers :</b>		
Billets à recevoir	Prêts et créances	Coût amorti
Instruments dérivés	Juste valeur par le biais du résultat net	Juste valeur par le biais du résultat net
Débiteurs et autres sommes à recevoir	Prêts et créances	Coût amorti
Trésorerie détenue en fiducie	Prêts et créances	Coût amorti
Trésorerie	Prêts et créances	Coût amorti
<b>Passifs financiers :</b>		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	Autres passifs	Coût amorti
Débiteures de premier rang non garanties	Autres passifs	Coût amorti
Facilités de crédit	Autres passifs	Coût amorti
Passifs liés aux actions et aux parts privilégiées	Autres passifs	Coût amorti
Instruments dérivés	Juste valeur par le biais du résultat net	Juste valeur par le biais du résultat net
Créditeurs et autres passifs	Autres passifs	Coût amorti

IFRS 9 prévoit un modèle fondé sur les pertes de crédit attendues pour les actifs financiers évalués au coût amorti et pour les passifs financiers qui constituent des contrats de garantie financière ou des engagements de prêt à un taux d'intérêt inférieur au marché. Les pertes de crédit attendues peuvent être évaluées en fonction des pertes de crédit attendues pour la durée de vie ou des pertes de crédit attendues pour les 12 mois à venir. Le modèle fondé sur les pertes de crédit attendues repose sur un montant objectif et fondé sur des pondérations probabilistes qui est déterminé par l'évaluation d'un intervalle de résultats possibles, la valeur temps de l'argent, les informations raisonnables et justifiables sur des événements passés, des circonstances actuelles et des prévisions de la conjoncture économique encore à venir, qu'il est possible, à la date de clôture, d'obtenir sans devoir engager des coûts ou des efforts déraisonnables. Comme la FPI adoptera l'approche simplifiée consistant à toujours évaluer la correction de valeur pour pertes au titre des créances clients, des actifs sur contrats et des créances locatives en fonction des pertes de crédit attendues pour la durée de vie, IFRS 9 n'a pas eu d'incidence significative sur les billets à recevoir et sur les débiteurs et autres sommes à recevoir de la FPI.

La FPI n'a pas d'instruments désignés au titre d'une relation de couverture, de sorte que le nouveau modèle de comptabilité de couverture générale prévu par IFRS 9 n'a pas eu d'incidence sur les états financiers consolidés.

La FPI a adopté IFRS 9 à la date d'entrée en vigueur obligatoire, le 1<sup>er</sup> janvier 2018, et l'a appliquée selon une approche rétrospective en vertu des dispositions transitoires possibles. Selon cette approche, la période comparative de 2017 n'a pas été retraitée. Aucun ajustement transitoire cumulatif au solde d'ouverture des bénéfices non répartis n'était requis.

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<sup>er</sup> janvier 2018. Cette modification n'a pas eu d'incidence significative sur les 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<sup>er</sup> janvier 2018. Cette interprétation n'a pas eu d'incidence significative sur les 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 et sont en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018. Ces modifications n'ont pas eu d'incidence significative sur les états financiers consolidés.

En décembre 2016, l'IASB a publié les *Améliorations annuelles des IFRS : Cycle 2014-2016*, en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018. Ces modifications n'ont pas eu d'incidence significative sur les états financiers consolidés.

### Changements futurs de normes comptables

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<sup>er</sup> 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 mars 2018, 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 du trimestre clos le 31 mars 2018, 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 mars 2018, une évaluation de l'efficacité des contrôles et procédures de communication de l'information de la FPI a été effectuée sous la supervision et avec la participation de la direction, notamment le chef de la direction et le chef des finances (comme l'exige le Règlement 52-109). À la lumière des résultats de cette évaluation, le chef de la direction et le chef des finances ont conclu que la conception des contrôles et procédures de communication de l'information de la FPI étaient efficaces pour le trimestre clos le 31 mars 2018.