



Rapport de gestion

Deuxième trimestre de 2018

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

Rapport de gestion – Deuxième 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 et les semestres clos les 30 juin 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 « normes 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 significatifs survenus jusqu'au 2 août 2018, inclusivement. D'autres documents d'information concernant Artis, notamment la notice annuelle la plus récente de la FPI, ont été déposés auprès des Autorités canadiennes en valeurs mobilières applicables et peuvent être consultés à l'adresse www.sedar.com ou sur notre site Web au www.artisreit.com.

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 diffèrent de façon significative des résultats, du rendement ou des réalisations futurs explicites ou implicites figurant dans les déclarations prospectives. Ces facteurs de risque comprennent, notamment, les risques associés à la propriété de biens immobiliers, le financement par emprunt, le risque change, le risque de crédit et la répartition des locataires, le risque associé au renouvellement des contrats de location, 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, les changements apportés à la législation et les changements apportés au traitement fiscal des fiducies, la cybersécurité, les nouveaux projets d'aménagement et les projets de réaménagement, la responsabilité des porteurs de parts, les conflits d'intérêts éventuels, la dilution éventuelle et la dépendance envers le personnel clé. 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

En plus des mesures définies par les normes IFRS, les mesures suivantes non définies par les PCGR sont utilisées couramment par les fiducies de placement immobilier canadiennes 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. Artis applique les normes IFRS, qui correspondent à la section des PCGR applicable aux entreprises ayant une obligation d'information du public. Ces mesures non définies par les PCGR ne sont pas définies par les normes 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 normes 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.

Base proportionnelle

La FPI détient des immeubles par l'intermédiaire de ses participations dans des coentreprises, lesquelles sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence dans ses états financiers consolidés, conformément aux normes IFRS. Les montants présentés sur une base proportionnelle comprennent la quote-part d'Artis dans les immeubles détenus dans le cadre de coentreprises en fonction du pourcentage de sa participation dans ces immeubles, en plus des montants comptabilisés dans ses états financiers consolidés. La direction est d'avis que la présentation sur une base proportionnelle est utile pour les investisseurs, car elle est représentative de la façon dont Artis gère ses immeubles, ainsi que de certaines mesures opérationnelles et financières. Artis ne contrôle pas de façon indépendante ses coentreprises non consolidées, et la présentation des actifs, des passifs, des produits et des charges sur une base proportionnelle pourrait ne pas refléter fidèlement les incidences juridiques et économiques de la participation de la FPI dans ses coentreprises. Les mesures de l'état du résultat net et du bilan, comme celles identifiées ci-dessous, sont présentées à la fois selon les normes IFRS et sur une base proportionnelle. 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. Veuillez vous reporter à la rubrique « Analyse du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables » du présent rapport de gestion pour obtenir une analyse et des calculs plus détaillés en ce qui a trait à cette mesure.

Flux de trésorerie liés aux opérations

Artis calcule les flux de trésorerie liés aux opérations d'une façon essentiellement conforme aux directives de l'Association des biens immobiliers du Canada (« REALpac »), publiées en février 2017. Ces directives 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 de placement. 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 cette mesure et son rapprochement avec le bénéfice net.

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 plus détaillée de cette mesure et son rapprochement avec le bénéfice net.

Ratios de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations et des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés

Artis calcule les ratios de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations et des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés en divisant les distributions par part ordinaire par les flux de trésorerie liés aux opérations dilués par part et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés dilués par part, respectivement, au cours de la même période. La direction utilise les ratios de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations et des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés pour évaluer la capacité de la FPI à payer les distributions.

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 un rapprochement du bénéfice net et de cette mesure, selon les normes IFRS et sur une base proportionnelle.

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 ratio d'endettement afin d'évaluer son niveau d'endettement. Se reporter à la rubrique « Mesures du bilan » du présent rapport de gestion pour obtenir 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 (comme il est défini ci-dessus) 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 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 en circulation, 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 des calculs plus détaillés en ce qui a trait à cette mesure.

TABLE DES MATIÈRES

APERÇU	4
Principal objectif	4
Renouvellement du conseil et gouvernance d'entreprise	4
Survol du deuxième trimestre	5
Sommaire du portefeuille	6
FAITS SAILLANTS DU DEUXIÈME TRIMESTRE DE 2018	11
Activité du portefeuille	11
Activités de financement	12
Distributions	12
PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES	13
ANALYSE DES RÉSULTATS D'EXPLOITATION	15
Mesures de l'état du résultat net	17
Produits et bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	19
Analyse du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	20
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles par catégorie d'actifs	22
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles par région	25
Charges générales	26
Charges d'intérêts	26
Profit (perte) lié à la juste valeur des immeubles de placement	27
(Perte) profit de change	27
Profit lié à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	27
Impôt sur le résultat	27
Autres éléments de bénéfice global (de perte globale)	28
Flux de trésorerie liés aux opérations et flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	28
Taux d'occupation du portefeuille	30
Activités de location du portefeuille et délais d'expiration des contrats de location	31
ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE	41
Mesures du bilan	42
Actif	44
Passif	47
Capitaux propres	49
SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT	50
Distributions	50
Sources de financement	50
Obligations contractuelles	50
SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES	52
DONNÉES SUR LES PARTS EN CIRCULATION	54
PERSPECTIVES	55
Événements postérieurs à la date de clôture	55
RISQUES ET INCERTITUDES	56
Propriété des immeubles	56
Taux d'intérêt et financement par emprunt	56
Risque de change	56
Risque de crédit et répartition des locataires	56
Risque associé au renouvellement des contrats de location	58
Risque fiscal	58
Risque lié à la cybersécurité	58
Risque lié à l'aménagement	59
Autres risques	59
ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES	59
CHANGEMENTS DE NORMES COMPTABLES	59
CONTRÔLES ET PROCÉDURES	61
Contrôle interne à l'égard de l'information financière	61
Contrôles et procédures de communication de l'information	61

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 2 août 2018, il y avait 153 820 601 parts ordinaires, 15 650 000 parts privilégiées, 505 537 parts assujetties à des restrictions et 73 949 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

En 2017, le conseil a décidé de procéder à un examen stratégique complet de ses pratiques de gouvernance d'entreprise et de la rémunération de la direction afin d'aligner la FPI sur les meilleures pratiques du secteur. Dans le cadre de cet examen, notre comité de gouvernance et de rémunération a mis en place une vaste campagne de communication avec les porteurs de parts afin de discuter ouvertement et activement avec eux et de recevoir leurs commentaires. À la suite de cette campagne, le 22 novembre 2017, le comité de gouvernance et de rémunération a recommandé au conseil l'adoption d'une série de nouvelles politiques et initiatives, et le conseil les a approuvées. Ces politiques et initiatives 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 sur SEDAR à l'adresse www.sedar.com.

À la suite de cet examen, une politique en matière de diversité a été adoptée et un objectif a été fixé : au moins 20 % des fiduciaires devront être des femmes d'ici l'assemblée générale annuelle de 2020. Dans cet esprit, deux femmes ont été présentées comme candidates à un poste d'administratrice lors de l'assemblée générale annuelle qui a eu lieu le 14 juin 2018. Ces deux candidates, hautement qualifiées, possédant une vaste expérience ainsi que de riches connaissances, et prêtes à apporter de nouvelles perspectives objectives au conseil d'Artis, ont été élues et, par conséquent, Artis a atteint son objectif quant au pourcentage de femmes au sein de son conseil, soit 20 %.

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.

SURVOL DU DEUXIÈME TRIMESTRE

Au cours du deuxième trimestre de 2018, nous avons réalisé des transactions immobilières de 135 523 \$, y compris l'acquisition de deux parcelles de terrain destinées à l'aménagement aux États-Unis et la cession de trois immeubles de bureaux au Canada. Les acquisitions comprennent une parcelle de terrain pour immeubles de bureaux située à Madison, au Wisconsin, et qui sera détenue en vue de son aménagement futur, ainsi qu'une participation de 80 % dans un site destiné à l'aménagement d'immeubles industriels situé dans la région du Grand Denver, au Colorado. Les travaux préliminaires ont débuté et mèneront à la construction d'un complexe industriel de pointe de 420 000 pieds carrés qui sera composé de deux immeubles. Les trois immeubles de bureaux qui ont été vendus pendant le trimestre sont les immeubles 630 – 4th Avenue SW et Eau Claire Place II, qui sont tous les deux situés au centre-ville de Calgary, en Alberta, et le Production Court, dans la région du Grand Vancouver, en Colombie-Britannique. L'immeuble 630 – 4th Avenue SW est récemment devenu vacant, le principal locataire, qui louait environ 90 % de l'immeuble, l'ayant quitté. En raison des conditions actuelles du marché des immeubles de bureaux à Calgary et du prix de vente raisonnable de 9 000 \$, soit 132 \$ par pied carré, il était dans l'intérêt de la FPI de vendre cet actif. Les immeubles Eau Claire Place II et Production Court ont été vendus comme un portefeuille pour 20 500 \$ et 100 500 \$, respectivement, ce qui représente des taux de capitalisation de 3,3 % et de 5,0 %, respectivement. Le profit net calculé conformément aux normes IFRS lié à la vente de ces trois immeubles s'établit à 11 119 \$. En outre, au cours du trimestre, nous avons conclu une entente inconditionnelle concernant la vente de notre participation de 50 % dans Centrepoint, un immeuble de bureaux comprenant un stationnement adjacent et situé à Winnipeg, au Manitoba, pour 27 235 \$, ce qui représente un taux de capitalisation de 6,0 %.

En plus de ces transactions immobilières, nous avons réalisé des progrès importants à l'égard de nos projets d'aménagement. Nous avons commencé les travaux préliminaires de quatre nouveaux projets d'aménagement industriel (y compris les projets mentionnés ci-dessus) situés à Denver, au Colorado, et à Houston, au Texas. Une fois achevés, ces projets totaliseront une superficie locative de 1,4 million de pieds carrés (selon la participation d'Artis). Un contrat de location inconditionnel à long terme a été négocié pour environ 519 000 pieds carrés (selon la participation d'Artis) et un contrat de location conditionnel devrait être conclu sous peu pour environ 36 000 pieds carrés. Par ailleurs, nous avons également commencé les travaux préliminaires 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. 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 l'immeuble 330 Main deviendra un immeuble de commerces de détail à locataires multiples ultramoderne. Environ 90 % de la superficie du 330 Main a été prélouée aux termes d'un contrat de location de 20 ans prévoyant des hausses de loyer tous les 5 ans.

Au deuxième trimestre de 2018, les produits et le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles ont diminué, ce qui est principalement attribuable aux cessions réalisées en 2017 et en 2018, et à la baisse du taux de change moyen entre le dollar américain et le dollar canadien, qui est passé de 1,3448 au deuxième trimestre de 2017 à 1,2912 au deuxième trimestre de 2018. Ces facteurs ont été partiellement contrebalancés par l'incidence des acquisitions et des projets d'aménagement et de réaménagement achevés en 2017 et en 2018. Malgré la diminution des produits et du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles, nous sommes convaincus que nos projets d'aménagement, en cours et futurs, reflètent un profil de croissance solide pour l'avenir. Le succès de nos projets d'aménagement réalisés à ce jour (résumés dans le tableau ci-dessous) prouve notre capacité à enregistrer une croissance positive pour nos porteurs de parts et à améliorer la qualité et le calibre de notre portefeuille immobilier. Nous continuerons de miser sur nos partenariats stratégiques, notre vaste réseau de relations avec des membres clés du secteur et nos équipes chevronnées de gestion des contrats de location et des actifs afin de transformer notre croissance potentielle en croissance réelle pour nos porteurs de parts, en faisant preuve de patience et de prudence.

Projets d'aménagement antérieurs

Immeuble	Emplacement	Catégorie d'actifs	Fin des travaux	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi ²)	Taux d'occupation au 30 juin 2018
North City Centre	Edmonton (Alberta)	Immeubles de bureaux (densification)	2011	19	93,7 %
Maple Grove Industrial Center	Région des villes jumelles (Minnesota)	Immeubles industriels (densification)	2012	81	100,0 %
6470 Metral Drive	Nanaimo (Colombie-Britannique)	Commerces de détail	2013	3	100,0 %
Midtown Business Center	Région des villes jumelles (Minnesota)	Immeubles industriels	2014	185	100,0 %
Linden Ridge Shopping Centre	Winnipeg (Manitoba)	Commerces de détail (densification)	2014	87	100,0 %
2190 McGillivray Boulevard	Winnipeg (Manitoba)	Commerces de détail (densification)	2011/2015	24	100,0 %
Centrepoint	Winnipeg (Manitoba)	Immeubles de bureaux	2015	52	100,0 %
Park Lucero Phase I	Région du Grand Phoenix (Arizona)	Immeubles industriels	2015	209	100,0 %
Park Lucero Phase II	Région du Grand Phoenix (Arizona)	Immeubles industriels	2017	119	100,0 %
Park Lucero Phase III	Région du Grand Phoenix (Arizona)	Immeubles industriels	2017	147	100,0 %
175 Westcreek Boulevard	Région du Grand Toronto (Ontario)	Immeubles industriels	2017	130	100,0 %

Progrès en matière de développement durable

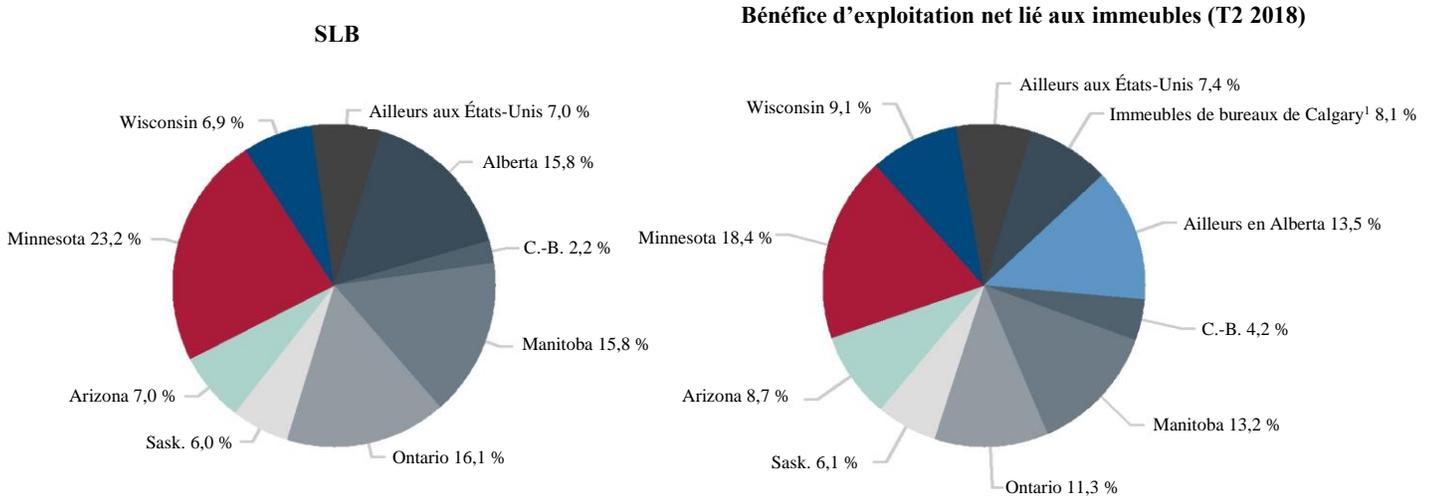
Le développement durable est l'une des grandes priorités d'Artis. Nous nous engageons à accroître l'efficacité énergétique de nos immeubles et à réduire notre empreinte écologique. Au 30 juin 2018, 16 de nos immeubles avaient reçu la certification LEED, 18 de nos immeubles étaient conformes aux normes BEST (« Building Environmental Standards ») de la Building Owners and Managers Association (« BOMA »), et 15 de nos immeubles avaient reçu la certification Energy Star.

Pour obtenir de plus amples renseignements au sujet du programme détaillé sur le développement durable d'Artis, y compris le rapport annuel sur le développement durable, veuillez visiter le www.artisreit.com.

SOMMAIRE DU PORTEFEUILLE

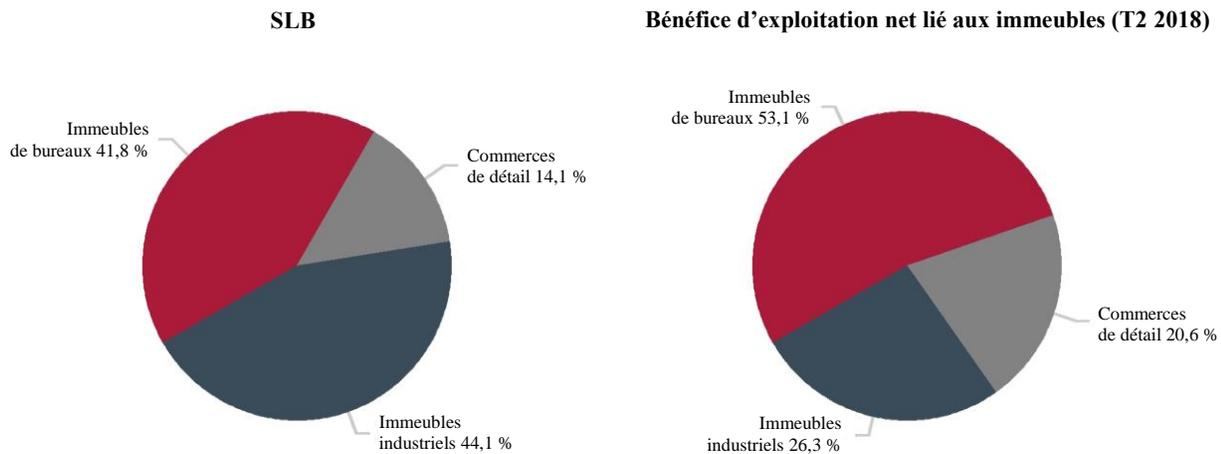
Au 30 juin 2018, le portefeuille de la FPI était composé de 233 immeubles commerciaux (incluant les immeubles détenus en vertu d’ententes de coentreprise) d’une superficie locative brute (« SLB ») totalisant environ 24,5 millions de pieds carrés (pi²).

Diversification par région (sur une base proportionnelle)

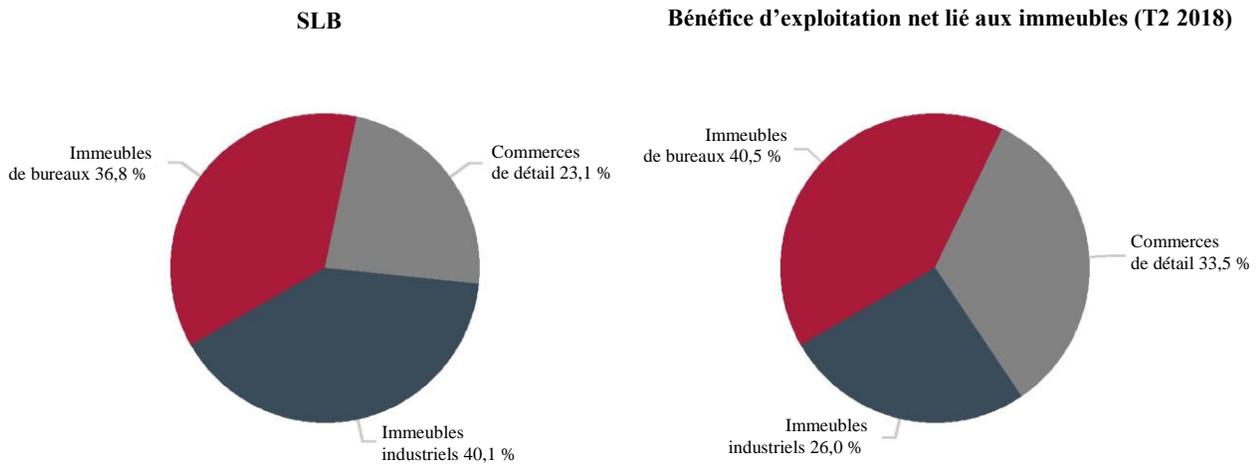


1. Le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles de bureaux de Calgary a été touché par les revenus liés à la résiliation de contrats de location reçus d'un locataire au deuxième trimestre de 2018. Le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles de bureaux de Calgary ajusté pour exclure les revenus liés à la résiliation de contrats de location s'est établi à 7,3 % pour le deuxième trimestre de 2018.

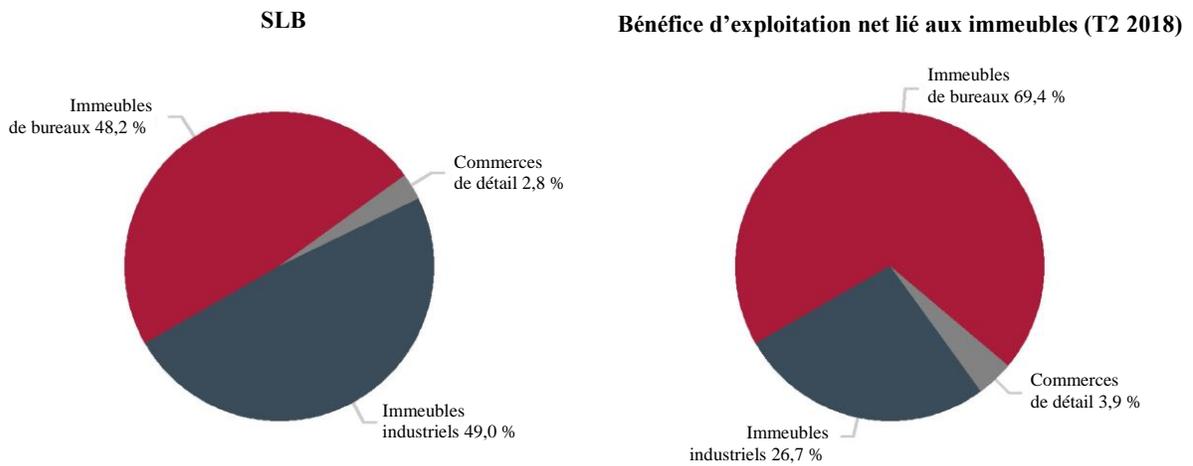
Diversification par catégorie d'actifs – Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis (sur une base proportionnelle)



Diversification par catégorie d'actifs – *Portefeuille au Canada (sur une base proportionnelle)*



Diversification par catégorie d'actifs – *Portefeuille aux États-Unis (sur une base proportionnelle)*



Portefeuille par catégorie d'actifs¹

Catégorie d'actifs	Municipalité	Province/ État	Nombre d'immeubles	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi ²)	Pourcentage de la SLB du portefeuille	Taux d'occupation en %	Pourcentage réservé ²
Portefeuille canadien :							
Immeubles de bureaux	Calgary	Alberta	12	1 742	7,1 %	79,7 %	82,7 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	1	48	0,2 %	97,5 %	97,5 %
	Région du Grand Toronto	Ontario	7	1 085	4,4 %	82,0 %	86,2 %
	Région du Grand Vancouver	C.-B.	2	164	0,7 %	100,0 %	100,0 %
	Nanaimo	C.-B.	1	38	0,2 %	100,0 %	100,0 %
	Ottawa	Ontario	2	287	1,2 %	96,7 %	96,7 %
	Saskatoon	Sask.	1	64	0,3 %	6,9 %	70,8 %
	Winnipeg	Manitoba	10	1 517	6,2 %	81,6 %	89,4 %
Immeubles de bureaux – Total			36	4 945	20,3 %	81,8 %	87,0 %
Commerces de détail	Calgary	Alberta	5	345	1,4 %	98,1 %	100,0 %
	Estevan	Sask.	2	175	0,7 %	92,6 %	92,6 %
	Fort McMurray	Alberta	8	195	0,8 %	97,1 %	97,1 %
	Grande Prairie	Alberta	5	365	1,5 %	62,8 %	67,8 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	5	440	1,8 %	97,6 %	99,6 %
	Région du Grand Vancouver	C.-B.	1	165	0,7 %	99,1 %	99,6 %
	Nanaimo	C.-B.	3	74	0,3 %	63,2 %	94,7 %
	Regina	Sask.	8	533	2,0 %	92,9 %	92,9 %
	Saskatoon	Sask.	3	219	0,9 %	98,4 %	99,1 %
Winnipeg	Manitoba	7	654	2,7 %	96,8 %	97,9 %	
Commerces de détail – Total			47	3 165	12,8 %	91,7 %	93,8 %
Immeubles industriels	Calgary	Alberta	6	363	1,5 %	85,0 %	96,8 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	3	156	0,6 %	100,0 %	100,0 %
	Région du Grand Toronto	Ontario	29	2 578	10,5 %	98,7 %	99,1 %
	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	143	0,6 %	75,3 %	100,0 %
	Saskatoon	Sask.	5	327	1,3 %	100,0 %	100,0 %
	Winnipeg	Manitoba	28	1 692	6,9 %	93,5 %	97,1 %
Immeubles industriels – Total			76	5 483	22,3 %	95,5 %	98,2 %
Total du portefeuille au Canada			159	13 593	55,4 %	89,6 %	93,1 %
Portefeuille américain :							
Immeubles de bureaux	Région du Grand Denver	Colorado	4	917	3,7 %	91,3 %	91,3 %
	Région du Grand Phoenix	Arizona	5	896	3,7 %	92,2 %	92,2 %
	Madison	Wisconsin	16	1 695	6,9 %	88,7 %	88,7 %
	New Hartford	New York	1	123	0,5 %	100,0 %	100,0 %
	Région des villes jumelles	Minnesota	5	1 336	5,4 %	94,4 %	95,0 %
Immeubles de bureaux – Total			31	4 967	20,2 %	91,6 %	91,8 %
Commerces de détail	Région des villes jumelles	Minnesota	7	298	1,2 %	91,8 %	91,8 %
Immeubles industriels	Région du Grand Denver	Colorado	1	138	0,6 %	100,0 %	100,0 %
	Région du Grand Phoenix	Arizona	6	813	3,3 %	96,0 %	96,0 %
	Région des villes jumelles	Minnesota	25	3 952	16,1 %	96,1 %	96,4 %
Immeubles industriels – Total			32	4 903	20,0 %	96,2 %	96,4 %
Total du portefeuille aux États-Unis			70	10 168	41,4 %	93,8 %	94,0 %
Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis			229	23 761	96,8 %	91,4 %	93,5 %

1. L'information est présentée au 30 juin 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 30 juin 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 ²)	Pourcentage de la SLB du portefeuille	Immeuble	Pourcentage réservé ¹
Immeubles de bureaux	Calgary	Alberta	1	92	0,4 %	Sierra Place	5,4 %

1. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 30 juin 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'aménagement¹

Catégorie d'actifs	Municipalité	Province/ État	Nombre d'immeubles	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi ²)	Pourcentage de la SLB du portefeuille	Immeuble	Pourcentage des travaux achevés	Pourcentage réservé ²
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 %	94,0 %
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	—	Park Lucero Phase IV	53,0 %	— %
Immeubles industriels	Houston	Texas	1	519	—	Cedar Port Phase I	— %	100,0 %
Immeubles industriels	Région du Grand Denver	Colorado	1	336	—	Tower Business Center	— %	— %
Immeubles industriels	Houston	Texas	1	36	—	Park 8Ninety – construction sur mesure	— %	100,0 % ³
Immeubles industriels	Houston	Texas	1	543	—	Park 8Ninety Phase II	— %	— %
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 cours⁴</i>			5	2 136				

- L'information est présentée au 30 juin 2018 et inclut les immeubles détenus en vertu d'ententes de coentreprise.
- Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 30 juin 2018 et des contrats de location signés relativement aux locaux vacants.
- Un contrat de location à long terme conditionnel a été négocié avec un locataire national pour cette construction sur mesure.
- 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 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 1 774 000 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. Les travaux préliminaires pour la phase II de Park 8Ninety et la construction sur mesure ont commencé au deuxième trimestre de 2018. La phase II de Park 8Ninety devrait totaliser environ 572 000 pieds carrés de superficie locative, tandis que la construction sur mesure devrait totaliser 36 000 pieds carrés, qui ont été loués conditionnellement à 100 % à un locataire national en vertu d'un contrat de location à long terme.

Au premier trimestre de 2018, Artis a achevé la construction de l'immeuble de base 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.

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 de Park Lucero, et une participation de 90 % dans la phase II, en vertu d'une entente de coentreprise.

Au premier trimestre de 2018, Artis a acquis l'immeuble Cedar Port et deux parcelles de terrain totalisant 52,5 acres à Houston (Baytown) au Texas, pour l'aménagement en plusieurs phases d'un immeuble industriel d'environ 1 000 000 de pieds carrés. Les travaux préliminaires pour la phase I de ce projet ont débuté. Cette phase devrait totaliser environ 519 000 pieds carrés et est louée à 100 % pour une durée de 12,5 ans, avec des hausses de loyer annuelles de 2,5 %.

Au deuxième trimestre de 2018, Artis a acquis une participation de 80 % dans l'immeuble Tower Business Center (sous la forme d'une entente de coentreprise), un projet industriel de deux immeubles situé dans la région du Grand Denver, au Colorado. Ce site, qui totalise environ 30 acres, se trouve près de l'autoroute I-10 et fait partie d'une grande communauté d'immeubles industriels et de commerces de détail. Les travaux préliminaires ont débuté pour ce projet de deux immeubles, qui devraient totaliser environ 420 000 pieds carrés de superficie locative à la fin des travaux d'aménagement.

Les travaux préliminaires 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. 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 prélouée 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 :

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 de 375 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 d'environ 600 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 – futurs projets d'aménagement :

Catégorie d'actifs	Municipalité	Province/ État	Quote-part estimative de la SLB détenue (en milliers de pi ²)	Immeuble
Immeubles industriels	Région du Grand Houston	Texas	520	Cedar Port
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	688	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
Immeubles de bureaux	Madison	Wisconsin	43	Aspen Land
Immeubles de bureaux	Madison	Wisconsin	244	Heartland Trail Land

FAITS SAILLANTS DU DEUXIÈME TRIMESTRE DE 2018

ACTIVITÉ DU PORTEFEUILLE

Au cours du deuxième trimestre de 2018, Artis a fait l'acquisition de deux parcelles de terrain destinées à l'aménagement et a vendu trois immeubles de bureaux.

	Immeubles de bureaux		Commerces de détail		Immeubles industriels		Total	
	Nombre d'immeubles	Milliers de pi ² 1						
Portefeuille d'immeubles au 31 mars 2018	73	10 767	54	3 463	109	10 804	236	25 034
Cessions	(3)	(506)	—	—	—	—	(3)	(506)
Portefeuille d'immeubles au 30 juin 2018	70	10 261	54	3 463	109	10 804	233	24 528

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

Acquisitions

Au deuxième trimestre de 2018, Artis a fait l'acquisition des parcelles de terrain destinées à l'aménagement suivantes :

Immeuble	Emplacement	Date d'acquisition	Catégorie d'actifs	Prix d'achat
Tower Business Center ¹	Région du Grand Denver (Colorado)	20 avril 2018	Immeubles industriels	2 884 \$ US
1630 Aspen	Madison (Wisconsin)	31 mai 2018	Immeubles de bureaux	1 394 US

1. La FPI a acquis une participation de 80 % dans cette entente de coentreprise.

Veillez vous reporter à la rubrique « Sommaire du portefeuille » du présent rapport de gestion pour obtenir une analyse plus détaillée en ce qui a trait aux terrains ci-dessus.

Au 30 juin 2018, Artis dispose d'une entente d'achat inconditionnelle pour un projet d'aménagement d'immeubles de bureaux situé dans la région des villes jumelles, au Minnesota. La FPI fera l'acquisition de chaque phase lorsqu'elle sera terminée, pour un prix d'achat total anticipé de 98 512 \$ US. La première phase devrait être achevée au cours du quatrième trimestre de 2018.

Cessions

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date de la cession	Catégorie d'actifs	Quote-part de la SLB détenue	Prix de vente
630 – 4th Avenue SW	1	Calgary (Alberta)	1 ^{er} juin 2018	Immeubles de bureaux	68 069	9 000 \$
Production Court et Eau Claire Place II	2	Région du Grand Vancouver (Colombie-Britannique) et Calgary (Alberta)	27 juin 2018	Immeubles de bureaux	437 457	121 000

Au deuxième trimestre de 2018, Artis a conclu une entente de vente inconditionnelle pour Centrepont, un immeuble de bureaux qu'elle détient en vertu d'une de ses ententes de coentreprise et qui est situé à Winnipeg, au Manitoba. Le prix de vente de cet immeuble pour la participation de la FPI est de 27 235 \$. La FPI prévoit que la cession se conclura en août 2018.

ACTIVITÉS DE FINANCEMENT

Prospectus préalable de base simplifié

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

Le 14 juin 2018, l'entente sur les facilités de crédit à terme renouvelables de la FPI a été modifiée pour prolonger les échéances. La première tranche de 300 000 \$ de ces facilités arrive maintenant à échéance le 14 décembre 2021, et la deuxième tranche de 200 000 \$, le 29 avril 2023.

Au cours du deuxième trimestre de 2018, Artis a prélevé un montant net de 23 222 \$ sur ses facilités de crédit à terme renouvelables non garanties. Le produit des facilités de crédit a principalement été affecté au remboursement d'emprunts hypothécaires venant à échéance et aux dépenses courantes liées aux projets d'aménagement.

Financement par emprunt hypothécaire et remboursements

Au cours du deuxième trimestre de 2018, Artis a remboursé trois emprunts hypothécaires venant à échéance pour un montant total de 9 337 \$. Artis a obtenu un financement plus élevé pour deux emprunts hypothécaires, pour un montant de 15 478 \$, et un nouveau financement hypothécaire relativement à deux immeubles, pour un montant totalisant 30 489 \$, déduction faite des coûts de financement. Au deuxième trimestre de 2018, Artis a prélevé un montant de 828 \$ sur ses emprunts au titre des projets d'aménagement, déduction faite des coûts de financement.

DISTRIBUTIONS

Au deuxième trimestre de 2018, Artis a déclaré des distributions aux porteurs de parts d'un montant de 46 810 \$ (cumul annuel – 93 682 \$), lesquelles comprenaient des distributions aux porteurs de parts privilégiées d'un montant de 5 283 \$ (cumul annuel – 11 204 \$).

PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES

(en milliers, sauf les montants par part)	Trimestres clos les				Semestres clos les			
	30 juin		Variation	Variation en %	30 juin		Variation	Variation en %
2018	2017	2018			2017			
Produits	126 140 \$	129 507 \$	(3 367) \$	(2,6) %	251 909 \$	263 064 \$	(11 155) \$	(4,2) %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	75 888	78 700	(2 812)	(3,6) %	150 853	158 978	(8 125)	(5,1) %
Bénéfice net	74 975	38 553	36 422	94,5 %	125 697	115 569	10 128	8,8 %
Total du bénéfice global	103 235	8 519	94 716	1 111,8 %	188 467	75 399	113 068	150,0 %
Bénéfice de base par part ordinaire	0,45	0,23	0,22	95,7 %	0,75	0,71	0,04	5,6 %
Bénéfice dilué par part ordinaire	0,45	0,22	0,23	104,5 %	0,75	0,71	0,04	5,6 %
Distributions aux porteurs de parts ordinaires	41 527 \$	40 658 \$	869 \$	2,1 %	82 478 \$	81 314 \$	1 164 \$	1,4 %
Distributions par part ordinaire	0,27	0,27	—	— %	0,54	0,54	—	— %
Flux de trésorerie liés aux opérations ¹	48 807 \$	54 442 \$	(5 635) \$	(10,4) %	91 154 \$	109 295 \$	(18 141) \$	(16,6) %
Flux de trésorerie liés aux opérations par part ¹	0,32	0,36	(0,04)	(11,1) %	0,60	0,72	(0,12)	(16,7) %
Flux de trésorerie liés aux opérations – ratio de distribution ¹	84,4 %	75,0 %		9,4 %	90,0 %	75,0 %		15,0 %
Flux de trésorerie liés aux opérations normalisés ^{1,2}	48 807 \$	54 442 \$	(5 635) \$	(10,4) %	99 571 \$	109 295 \$	(9 724) \$	(8,9) %
Flux de trésorerie liés aux opérations normalisés – par part ^{1,2}	0,32	0,36	(0,04)	(11,1) %	0,65	0,72	(0,07)	(9,7) %
Flux de trésorerie liés aux opérations normalisés – ratio de distribution ^{1,2}	84,4 %	75,0 %		9,4 %	83,1 %	75,0 %		8,1 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ¹	36 304 \$	40 134 \$	(3 830) \$	(9,5) %	65 884 \$	80 884 \$	(15 000) \$	(18,5) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part ¹	0,24	0,27	(0,03)	(11,1) %	0,43	0,54	(0,11)	(20,4) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés – ratio de distribution ¹	112,5 %	100,0 %		12,5 %	125,6 %	100,0 %		25,6 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés normalisés ^{1,2}	36 304 \$	40 134 \$	(3 830) \$	(9,5) %	74 301 \$	80 884 \$	(6 583) \$	(8,1) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés normalisés – par part ^{1,2}	0,24	0,27	(0,03)	(11,1) %	0,49	0,54	(0,05)	(9,3) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés normalisés – ratio de distribution ^{1,2}	112,5 %	100,0 %		12,5 %	110,2 %	100,0 %		10,2 %

1. Constitue une mesure non définie par les PCGR. Se reporter à la rubrique « Avis concernant les mesures non définies par les PCGR » du présent rapport de gestion.

2. 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.

Au deuxième trimestre de 2018, les produits, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles, les flux de trésorerie liés aux opérations et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ont été principalement touchés par les cessions effectuées en 2017 et en 2018 et par la baisse du taux de change moyen entre le dollar américain et le dollar canadien, qui est passé de 1,3448 au deuxième trimestre de 2017 à 1,2912 au deuxième trimestre de 2018. Ces facteurs ont été partiellement contrebalancés par l'incidence des acquisitions et des projets d'aménagement et de réaménagement achevés en 2017 et en 2018.

Le principal facteur ayant contribué à l'augmentation du bénéfice net au deuxième trimestre de 2018 est la variation de la juste valeur des immeubles de placement, partiellement contrebalancée par l'incidence des cessions.

L'augmentation du total du bénéfice global au deuxième trimestre de 2018 est principalement attribuable à l'incidence de la variation des écarts de change et de la juste valeur des immeubles de placement.

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 normes IFRS. Se reporter à la rubrique « Avis concernant les mesures non définies par les PCGR » du présent rapport de gestion.

	Trimestres clos les			Variation en %	Semestres clos les			Variation en %
	2018	30 juin 2017	Variation		2018	30 juin 2017	Variation	
Ratio de couverture des intérêts	2,84	3,14	(0,30)	(9,6) %	2,88	3,10	(0,22)	(7,1) %
Ratio de couverture des intérêts normalisé ¹	2,84	3,14	(0,30)	(9,6) %	2,95	3,10	(0,15)	(4,8) %
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA	3,17	3,48	(0,31)	(8,9) %	3,24	3,42	(0,18)	(5,3) %
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA normalisé ¹	3,17	3,48	(0,31)	(8,9) %	3,31	3,42	(0,11)	(3,2) %

(en milliers, sauf les montants par part)	30 juin 2018	31 mars 2018	31 décembre 2017
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	30,2 %	30,2 %	29,9 %
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute	47,9 %	47,8 %	47,9 %
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA	8,4	8,5	7,9
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA normalisé ²	8,4	8,2	7,9
Valeur liquidative par part	15,39 \$	15,03 \$	14,86 \$
Juste valeur des propriétés non grevées de charges	1 591 976 \$	1 689 925 \$	1 649 077 \$
Total de l'actif	5 528 722 \$	5 427 394 \$	5 215 896 \$
Total des passifs financiers non courants	2 158 444	1 791 677	1 695 705

Les mesures non définies par les PCGR suivantes ont été préparées sur une base proportionnelle. Se reporter à la rubrique « Avis concernant les mesures non définies par les PCGR » du présent rapport de gestion.

	Trimestres clos les			Variation en %	Semestres clos les			Variation en %
	2018	30 juin 2017	Variation		2018	30 juin 2017	Variation	
Ratio de couverture des intérêts	2,79	3,11	(0,32)	(10,3) %	2,84	3,07	(0,23)	(7,5) %
Ratio de couverture des intérêts normalisé ¹	2,79	3,11	(0,32)	(10,3) %	2,90	3,07	(0,17)	(5,5) %
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA	3,02	3,30	(0,28)	(8,5) %	3,07	3,25	(0,18)	(5,5) %
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA normalisé ¹	3,02	3,30	(0,28)	(8,5) %	3,13	3,25	(0,12)	(3,7) %

	30 juin 2018	31 mars 2018	31 décembre 2017
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	31,7 %	31,7 %	31,9 %
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute	49,0 %	48,9 %	49,3 %
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA	8,8	8,9	8,4
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA normalisé ²	8,8	8,5	8,4
Juste valeur des propriétés non grevées de charges	1 636 911 \$	1 729 678 \$	1 687 754 \$
Total de l'actif	5 658 520 \$	5 553 071 \$	5 382 008 \$
Total des passifs financiers non courants	2 210 991	1 866 408	1 807 853

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.

2. Le BAIIA normalisé exclut l'ajustement non récurrent du passif au titre des régimes de retraite au montant de 3 392 \$ inclus dans les charges générales au premier trimestre de 2018.

ANALYSE DES RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Le tableau suivant fournit un rapprochement entre les états consolidés du résultat net préparés conformément aux normes IFRS dans les états financiers consolidés de la FPI et les données sur une base proportionnelle.

	Trimestres clos les 30 juin					
	2018			2017		
	Selon les états financiers consolidés	Ajustement ¹	Total sur une base proportionnelle	Selon les états financiers consolidés	Ajustement ¹	Total sur une base proportionnelle
Produits	126 140 \$	4 791 \$	130 931 \$	129 507 \$	6 710 \$	136 217 \$
Charges :						
Exploitation des immeubles	30 301	1 308	31 609	29 737	2 009	31 746
Impôts fonciers	19 951	1 065	21 016	21 070	1 133	22 203
	50 252	2 373	52 625	50 807	3 142	53 949
Bénéfice d'exploitation net	75 888	2 418	78 306	78 700	3 568	82 268
Autres produits (charges) :						
Charges générales	(3 364)	—	(3 364)	(3 330)	—	(3 330)
Charges d'intérêts	(25 665)	(1 320)	(26 985)	(24 070)	(1 410)	(25 480)
Produits d'intérêts	329	2	331	262	2	264
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	475	(475)	—	1 528	(1 528)	—
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	24 505	(625)	23 880	(16 169)	(632)	(16 801)
(Perte) profit de change	(519)	—	(519)	1 552	—	1 552
Coûts de transaction	(27)	—	(27)	—	—	—
Profit lié à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	3 459	—	3 459	131	—	131
Bénéfice avant impôt sur le résultat	75 081	—	75 081	38 604	—	38 604
Charge d'impôt	(106)	—	(106)	(51)	—	(51)
Bénéfice net	74 975	—	74 975	38 553	—	38 553
Autres éléments de bénéfice global (de perte globale) :						
Profit (perte) de change latent(e)	25 871	2 389	28 260	(26 329)	(3 743)	(30 072)
Profit (perte) de change latent(e) sur les participations dans des coentreprises	2 389	(2 389)	—	(3 743)	3 743	—
Profit latent lié aux réévaluations du montant net de l'obligation au titre des régimes de retraite	—	—	—	38	—	38
	28 260	—	28 260	(30 034)	—	(30 034)
Total du bénéfice global	103 235 \$	— \$	103 235 \$	8 519 \$	— \$	8 519 \$

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

Semestres clos les 30 juin

	2018			2017		
	Selon les états financiers consolidés	Ajustement ¹	Total sur une base proportionnelle	Selon les états financiers consolidés	Ajustement ¹	Total sur une base proportionnelle
Produits	251 909 \$	11 267 \$	263 176 \$	263 064 \$	12 691 \$	275 755 \$
Charges :						
Exploitation des immeubles	61 101	3 256	64 357	61 568	3 822	65 390
Impôts fonciers	39 955	2 256	42 211	42 518	2 177	44 695
	101 056	5 512	106 568	104 086	5 999	110 085
Bénéfice d'exploitation net	150 853	5 755	156 608	158 978	6 692	165 670
Autres produits (charges) :						
Charges générales	(9 665)	—	(9 665)	(7 112)	—	(7 112)
Charges d'intérêts	(49 279)	(2 860)	(52 139)	(49 152)	(2 711)	(51 863)
Produits d'intérêts	914	4	918	541	3	544
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	5 496	(5 496)	—	7 642	(7 642)	—
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	18 573	900	19 473	(2 698)	3 658	960
(Perte) profit de change	(2 686)	—	(2 686)	6 419	—	6 419
Coûts de transaction	(5 703)	—	(5 703)	—	—	—
Profit lié à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	17 413	1 697	19 110	610	—	610
Bénéfice avant impôt sur le résultat	125 916	—	125 916	115 228	—	115 228
(Charge) économie d'impôt sur le résultat	(219)	—	(219)	341	—	341
Bénéfice net	125 697	—	125 697	115 569	—	115 569
Autres éléments de bénéfice global (de perte globale) :						
Profit (perte) de change latent(e)	57 099	5 671	62 770	(35 347)	(4 815)	(40 162)
Profit (perte) de change latent(e) sur les participations dans des coentreprises	5 671	(5 671)	—	(4 815)	4 815	—
Perte latente liée aux réévaluations du montant net de l'obligation au titre des régimes de retraite	—	—	—	(8)	—	(8)
	62 770	—	62 770	(40 170)	—	(40 170)
Total du bénéfice global	188 467 \$	— \$	188 467 \$	75 399 \$	— \$	75 399 \$

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

MESURES DE L'ÉTAT DU RÉSULTAT NET

Ratio trimestriel de couverture des intérêts

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	Trimestres clos les		Trimestres clos les	
	2018	30 juin 2017	2018	30 juin 2017
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	75 888 \$	78 700 \$	78 306 \$	82 268 \$
Produits d'intérêts	329	262	331	264
Charges générales	(3 364)	(3 330)	(3 364)	(3 330)
	72 853	75 632	75 273	79 202
Charges d'intérêts	25 665 \$	24 070 \$	26 985 \$	25 480 \$
Ratio de couverture des intérêts	2,84	3,14	2,79	3,11
Ratio de couverture des intérêts normalisé	2,84	3,14	2,79	3,11

Ratio trimestriel de couverture des intérêts au titre du BAIIA

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	Trimestres clos les		Trimestres clos les	
	2018	30 juin 2017	2018	30 juin 2017
Bénéfice net	74 975 \$	38 553 \$	74 975 \$	38 553 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits	4 940	4 107	5 111	4 544
Ajustements des loyers de façon linéaire	(1 486)	(1 632)	(1 719)	(1 871)
Charges d'intérêts	25 665	24 070	26 985	25 480
Ajustement lié aux participations dans des coentreprises ¹	1 883	2 240	—	—
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(24 505)	16 169	(23 880)	16 801
Perte (profit) de change	519	(1 552)	519	(1 552)
Coûts de transaction	27	—	27	—
Profit lié à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	(3 459)	(131)	(3 459)	(131)
Amortissement des biens et du matériel	273	224	273	224
Charge d'impôt	106	51	106	51
BAIIA	78 938	82 099	78 938	82 099
Charges d'intérêts	25 665	24 070	26 985	25 480
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Amortissement des coûts de financement	(850)	(857)	(937)	(962)
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	34	293	34	293
Désactualisation de la composante passif des débetures	53	52	53	52
Charges d'intérêts ajustées	24 902 \$	23 558 \$	26 135 \$	24 863 \$
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA	3,17	3,48	3,02	3,30
BAIIA normalisé	78 938 \$	82 099 \$	78 938 \$	82 099 \$
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA normalisé	3,17	3,48	3,02	3,30

1. 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.

Ratio de couverture des intérêts sur une base cumulée depuis le début de l'exercice

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	Semestres clos les		Semestres clos les	
	2018	30 juin 2017	2018	30 juin 2017
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	150 853 \$	158 978 \$	156 608 \$	165 670 \$
Produits d'intérêts	914	541	918	544
Charges générales	(9 665)	(7 112)	(9 665)	(7 112)
	142 102	152 407	147 861	159 102
Charges d'intérêts	49 279 \$	49 152 \$	52 139 \$	51 863 \$
Ratio de couverture des intérêts	2,88	3,10	2,84	3,07
Ratio de couverture des intérêts normalisé ¹	2,95	3,10	2,90	3,07

Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA sur une base cumulée depuis le début de l'exercice

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	Semestres clos les		Semestres clos les	
	2018	30 juin 2017	2018	30 juin 2017
Bénéfice net	125 697 \$	115 569 \$	125 697 \$	115 569 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits	9 738	8 319	10 212	9 159
Ajustements des loyers de façon linéaire	(3 063)	(3 099)	(3 516)	(3 534)
Charges d'intérêts	49 279	49 152	52 139	51 863
Ajustement lié aux participations dans des coentreprises ²	284	(542)	—	—
(Profit) perte lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(18 573)	2 698	(19 473)	(960)
Perte (profit) de change	2 686	(6 419)	2 686	(6 419)
Coûts de transaction	5 703	—	5 703	—
Profit lié à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	(17 413)	(610)	(19 110)	(610)
Amortissement des biens et du matériel	536	465	536	465
Charge (économie) d'impôt	219	(341)	219	(341)
BAIIA	155 093	165 192	155 093	165 192
Charges d'intérêts	49 279	49 152	52 139	51 863
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Amortissement des coûts de financement	(1 692)	(1 708)	(1 892)	(1 896)
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	214	616	214	616
Désactualisation de la composante passif des débetures	106	227	106	227
Charges d'intérêts ajustées	47 907 \$	48 287 \$	50 567 \$	50 810 \$
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA	3,24	3,42	3,07	3,25
BAIIA normalisé ¹	158 485 \$	165 192 \$	158 485 \$	165 192 \$
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA normalisé ¹	3,31	3,42	3,13	3,25

1. Ce ratio exclut l'ajustement non récurrent du passif au titre des régimes de retraite au montant de 3 392 \$ inclus dans les charges générales au premier trimestre de 2018.

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

	Trimestres clos les 30 juin					
	2018			2017		
	Normes IFRS	Ajustement ¹	Total sur une base proportionnelle	Normes IFRS	Ajustement ¹	Total sur une base proportionnelle
Produits :						
Produits locatifs	128 734 \$	4 729 \$	133 463 \$	131 968 \$	6 893 \$	138 861 \$
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits	(4 940)	(171)	(5 111)	(4 107)	(437)	(4 544)
Ajustements des loyers de façon linéaire	1 486	233	1 719	1 632	239	1 871
Revenus liés à la résiliation de contrats de location	860	—	860	14	15	29
	126 140	4 791	130 931	129 507	6 710	136 217
Charges d'exploitation liées aux immeubles et impôts fonciers	50 252	2 373	52 625	50 807	3 142	53 949
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	75 888 \$	2 418 \$	78 306 \$	78 700 \$	3 568 \$	82 268 \$

	Semestres clos les 30 juin					
	2018			2017		
	Normes IFRS	Ajustement ¹	Total sur une base proportionnelle	Normes IFRS	Ajustement ¹	Total sur une base proportionnelle
Produits :						
Produits locatifs	255 601 \$	11 258 \$	266 859 \$	267 356 \$	13 081 \$	280 437 \$
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits	(9 738)	(474)	(10 212)	(8 319)	(840)	(9 159)
Ajustements des loyers de façon linéaire	3 063	453	3 516	3 099	435	3 534
Revenus liés à la résiliation de contrats de location	2 983	30	3 013	928	15	943
	251 909	11 267	263 176	263 064	12 691	275 755
Charges d'exploitation liées aux immeubles et impôts fonciers	101 056	5 512	106 568	104 086	5 999	110 085
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	150 853 \$	5 755 \$	156 608 \$	158 978 \$	6 692 \$	165 670 \$

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

Les produits locatifs représentent les produits reçus des locataires principalement aux termes de contrats de location.

Les coûts liés aux mesures incitatives à la prise à bail sont amortis sur la durée du contrat de location du locataire.

Les hausses de loyer par paliers sont comptabilisées 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 COMPARABLES¹

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. Au deuxième trimestre de 2018, la comparaison du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables présentée ci-dessous exclut Centrepont, un immeuble de bureaux à Winnipeg, au Manitoba, pour lequel un accord de vente inconditionnel a été conclu.

	Trimestres clos les			Variation en %	Semestres clos les			Variation en %
	2018	30 juin 2017	Variation		2018	30 juin 2017	Variation	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	78 306 \$	82 268 \$			156 608 \$	165 670 \$		
Ajouter (déduire) le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles provenant des éléments suivants :								
Acquisitions	(3 081)	—			(4 640)	—		
Cessions	(1 504)	(7 240)			(1 559)	(14 737)		
Projets d'aménagement et de réaménagement	(704)	6			(1 809)	147		
Autres ²	(235)	(712)			(3 014)	(1 610)		
	(5 524)	(7 946)			(11 022)	(16 200)		
Ajustements des loyers de façon linéaire	(1 333)	(1 756)			(2 754)	(3 441)		
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits	4 635	3 787			9 561	7 898		
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	76 084 \$	76 353 \$	(269) \$	(0,4) %	152 393 \$	153 927 \$	(1 534) \$	(1,0) %

1. Données présentées sur une base proportionnelle. Se reporter à la rubrique « Avis concernant les mesures non définies par les PCGR » du présent rapport de gestion.

2. Principalement constitués des ajustements au titre des 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'actifs¹

	Trimestres clos les			Variation en %	Semestres clos les			Variation en %
	2018	30 juin 2017	Variation		2018	30 juin 2017	Variation	
Canada :								
Immeubles de bureaux	18 691 \$	18 906 \$	(215) \$	(1,1) %	38 979 \$	40 273 \$	(1 294) \$	(3,2) %
Commerces de détail	15 013	14 581	432	3,0 %	30 077	29 293	784	2,7 %
Immeubles industriels	11 436	11 167	269	2,4 %	22 470	22 281	189	0,8 %
Total – Canada	45 140	44 654	486	1,1 %	91 526	91 847	(321)	(0,3) %
États-Unis :								
Immeubles de bureaux	17 244	17 284	(40)	(0,2) %	34 342	34 193	149	0,4 %
Commerces de détail	1 152	1 120	32	2,9 %	2 309	2 109	200	9,5 %
Immeubles industriels	5 569	5 168	401	7,8 %	10 973	10 238	735	7,2 %
Total – États-Unis	23 965	23 572	393	1,7 %	47 624	46 540	1 084	2,3 %
Total en monnaie fonctionnelle	69 105	68 226	879	1,3 %	139 150	138 387	763	0,6 %
Incidence du taux de change	6 979	8 127	(1 148)	(14,1) %	13 243	15 540	(2 297)	(14,8) %
Total en dollars canadiens	76 084 \$	76 353 \$	(269) \$	(0,4) %	152 393 \$	153 927 \$	(1 534) \$	(1,0) %

1. Données présentées sur une base proportionnelle. Se reporter à la rubrique « Avis concernant les mesures non définies par les PCGR » du présent rapport de gestion.

Au deuxième trimestre de 2018, le segment des immeubles de bureaux d'Artis au Canada a diminué, en raison de la hausse des taux d'occupation dans deux immeubles où des travaux de réaménagement sont en cours. À l'exclusion de l'incidence des immeubles de bureaux de Calgary, le segment des immeubles de bureaux au Canada a diminué de 602 \$ (cumul annuel – diminution de 972 \$), ou 4,8 % (cumul annuel – 3,7 %), au deuxième trimestre de 2018.

Taux d'occupation des immeubles comparables¹

Région	Aux 30 juin		Catégorie d'actifs	Aux 30 juin	
	2018	2017		2018	2017
Alberta	84,6 %	87,4 %	Immeubles de bureaux	88,0 %	89,4 %
Colombie-Britannique	94,7 %	93,0 %	Commerces de détail	88,3 %	92,7 %
Manitoba	89,9 %	94,1 %	Immeubles industriels	95,6 %	95,2 %
Ontario	93,8 %	93,1 %			
Saskatchewan	89,8 %	92,5 %	Total	91,1 %	92,4 %
Arizona	94,2 %	96,8 %			
Minnesota	95,0 %	92,8 %			
Wisconsin	88,7 %	92,2 %			
Ailleurs aux États-Unis	92,3 %	92,6 %			
Total	91,1 %	92,4 %			

1. Données présentées sur une base proportionnelle. Se reporter à la rubrique « Avis concernant les mesures non définies par les PCGR » du présent rapport de gestion.

Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables par région et bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables stables¹

	Trimestres clos les				Semestres clos les			
	2018	30 juin 2017	Variation	Variation en %	2018	30 juin 2017	Variation	Variation en %
Alberta	17 557 \$	17 084 \$	473 \$	2,8 %	35 085 \$	35 346 \$	(261) \$	(0,7) %
Colombie-Britannique	2 436	2 283	153	6,7 %	6 050	5 601	449	8,0 %
Manitoba	10 719	10 936	(217)	(2,0) %	21 854	22 238	(384)	(1,7) %
Ontario	9 648	9 171	477	5,2 %	18 913	18 168	745	4,1 %
Saskatchewan	4 780	5 180	(400)	(7,7) %	9 624	10 494	(870)	(8,3) %
Arizona	4 607	4 853	(246)	(5,1) %	9 044	9 702	(658)	(6,8) %
Minnesota	10 917	10 367	550	5,3 %	21 650	20 506	1 144	5,6 %
Wisconsin	5 414	5 378	36	0,7 %	10 917	10 403	514	4,9 %
Ailleurs aux États-Unis	3 027	2 974	53	1,8 %	6 013	5 929	84	1,4 %
Total du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables en monnaie fonctionnelle	69 105	68 226	879	1,3 %	139 150	138 387	763	0,6 %
<i>Moins : immeubles qui seront cédés</i>	<i>(1 152)</i>	<i>(1 120)</i>	<i>(32)</i>	<i>2,9 %</i>	<i>(2 687)</i>	<i>(2 384)</i>	<i>(303)</i>	<i>12,7 %</i>
<i>Moins : immeubles qui seront utilisés à d'autres fins</i>	<i>(1 422)</i>	<i>(2 897)</i>	<i>1 475</i>	<i>(50,9) %</i>	<i>(2 926)</i>	<i>(5 896)</i>	<i>2 970</i>	<i>(50,4) %</i>
<i>Moins : segment des immeubles de bureaux de Calgary</i>	<i>(6 831)</i>	<i>(6 444)</i>	<i>(387)</i>	<i>6,0 %</i>	<i>(13 625)</i>	<i>(13 947)</i>	<i>322</i>	<i>(2,3) %</i>
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables stables en monnaie fonctionnelle	59 700	57 765	1 935	3,3 %	119 912	116 160	3 752	3,2 %
<i>Incidence du taux de change</i>	<i>6 645</i>	<i>7 743</i>	<i>(1 098)</i>	<i>(14,2) %</i>	<i>12 603</i>	<i>14 837</i>	<i>(2 234)</i>	<i>(15,1) %</i>
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables stables en dollars canadiens	66 345 \$	65 508 \$	837 \$	1,3 %	132 515 \$	130 997 \$	1 518 \$	1,2 %

1. Données présentées sur une base proportionnelle. Se reporter à la rubrique « Avis concernant les mesures non définies par les PCGR » du présent rapport de gestion.

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. Au deuxième trimestre de 2018, la FPI a conclu une entente de vente inconditionnelle pour Centrepoint, un immeuble de bureaux situé à Winnipeg, au Manitoba. Ces immeubles font partie d'un programme de réinvestissement du capital en vue d'acquérir des biens immobiliers de nouvelle génération dans les marchés ciblés par Artis.

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, au Manitoba, 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. Au deuxième trimestre de 2018, le segment des immeubles de bureaux de Calgary a augmenté d'un trimestre à l'autre de 387 \$, ou 6,0 %, principalement en raison du début d'un contrat de location à long terme dans l'un des immeubles de bureaux de Calgary.

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

Portefeuille au Canada :

Au deuxième trimestre de 2018, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle a surtout diminué dans le segment des immeubles de bureaux en raison des cessions réalisées en 2017 et en 2018. Le taux d'inoccupation 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, continue également de peser sur le segment des immeubles de bureaux.

	Trimestres clos les 30 juin					
	2018			2017		
	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	17 581 \$	14 768 \$	10 121 \$	22 301 \$	15 019 \$	10 364 \$
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles provenant des participations dans des coentreprises	282	—	1 353	419	—	1 312
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle	17 863 \$	14 768 \$	11 474 \$	22 720 \$	15 019 \$	11 676 \$
Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	40,5 %	33,5 %	26,0 %	46,0 %	30,4 %	23,6 %

Portefeuille aux États-Unis :

Au deuxième trimestre de 2018, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle a augmenté dans le segment des immeubles industriels, par rapport au deuxième trimestre de 2017, en raison principalement de l'achèvement de l'aménagement de la phase I de Park 8Ninety et de la phase III de Park Lucero, ainsi que de l'accroissement du taux d'occupation de la phase I de Park Lucero. Les acquisitions réalisées en 2017, contrebalancées en partie par les cessions réalisées en 2017, ont également contribué à l'augmentation dans le segment des immeubles industriels. Le portefeuille aux États-Unis a également subi l'incidence négative du taux de change.

	Trimestres clos les 30 juin					
	2018			2017		
	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	23 333 \$	1 333 \$	8 686 \$	22 121 \$	1 416 \$	7 421 \$
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles provenant des participations dans des coentreprises	350	—	433	1 702	—	135
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle	23 683 \$	1 333 \$	9 119 \$	23 823 \$	1 416 \$	7 556 \$
<i>Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles</i>	69,4 %	3,9 %	26,7 %	72,7 %	4,3 %	23,0 %

Total des portefeuilles au Canada et aux États-Unis :

	Trimestres clos les 30 juin					
	2018			2017		
	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	40 914 \$	16 101 \$	18 807 \$	44 422 \$	16 435 \$	17 785 \$
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles provenant des participations dans des coentreprises	632	—	1 786	2 121	—	1 447
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle	41 546 \$	16 101 \$	20 593 \$	46 543 \$	16 435 \$	19 232 \$
<i>Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles</i>	53,1 %	20,6 %	26,3 %	56,6 %	20,0 %	23,4 %

Portefeuille au Canada :

	Semestres clos les 30 juin					
	2018			2017		
	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	37 009 \$	29 686 \$	20 191 \$	46 623 \$	31 129 \$	20 387 \$
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles provenant des participations dans des coentreprises	658	—	2 705	699	—	2 657
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle	37 667 \$	29 686 \$	22 896 \$	47 322 \$	31 129 \$	23 044 \$
<i>Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles</i>	41,7 %	32,9 %	25,4 %	46,6 %	30,7 %	22,7 %

Portefeuille aux États-Unis :

	Semestres clos les 30 juin					
	2018			2017		
	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	43 997 \$	2 669 \$	17 176 \$	43 538 \$	2 667 \$	14 503 \$
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles provenant des participations dans des coentreprises	1 625	—	767	3 192	—	144
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle	45 622 \$	2 669 \$	17 943 \$	46 730 \$	2 667 \$	14 647 \$
<i>Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles</i>	68,9 %	4,0 %	27,1 %	73,0 %	4,1 %	22,9 %

Total des portefeuilles au Canada et aux États-Unis :

	Semestres clos les 30 juin					
	2018			2017		
	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	81 006 \$	32 355 \$	37 367 \$	90 161 \$	33 796 \$	34 890 \$
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles provenant des participations dans des coentreprises	2 283	—	3 472	3 891	—	2 801
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle	83 289 \$	32 355 \$	40 839 \$	94 052 \$	33 796 \$	37 691 \$
<i>Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles</i>	53,2 %	20,7 %	26,1 %	56,8 %	20,4 %	22,8 %

BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET LIÉ AUX IMMEUBLES PAR RÉGION

Au deuxième trimestre de 2018, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle a diminué en Alberta en raison des cessions réalisées en 2017 et en 2018. 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 au premier trimestre de 2018 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 négative du taux de change.

	Trimestre clos le 30 juin 2018									
	Canada					États-Unis				
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Arizona	Minnesota	Wisconsin	Autres	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	16 029 \$	3 130 \$	10 032 \$	8 859 \$	4 420 \$	6 649 \$	14 288 \$	7 119 \$	5 296 \$	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles provenant des participations dans des coentreprises	849	129	281	—	376	128	109	—	546	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle	16 878 \$	3 259 \$	10 313 \$	8 859 \$	4 796 \$	6 777 \$	14 397 \$	7 119 \$	5 842 \$	
<i>Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles</i>	21,6 %	4,2 %	13,2 %	11,3 %	6,1 %	8,7 %	18,4 %	9,1 %	7,4 %	

	Trimestre clos le 30 juin 2017									
	Canada					États-Unis				
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Arizona	Minnesota	Wisconsin	Autres	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	20 215 \$	3 044 \$	10 502 \$	8 984 \$	4 940 \$	6 604 \$	14 539 \$	7 742 \$	2 072 \$	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles provenant des participations dans des coentreprises	814	128	420	—	369	195	134	—	1 508	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle	21 029 \$	3 172 \$	10 922 \$	8 984 \$	5 309 \$	6 799 \$	14 673 \$	7 742 \$	3 580 \$	
<i>Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles</i>	25,6 %	3,9 %	13,3 %	10,9 %	6,5 %	8,3 %	17,7 %	9,4 %	4,4 %	

	Semestre clos le 30 juin 2018									
	Canada					États-Unis				
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Arizona	Minnesota	Wisconsin	Autres	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	33 241 \$	6 177 \$	20 292 \$	18 196 \$	8 980 \$	13 102 \$	28 384 \$	14 064 \$	8 292 \$	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles provenant des participations dans des coentreprises	1 696	258	657	—	752	221	260	—	1 911	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle	34 937 \$	6 435 \$	20 949 \$	18 196 \$	9 732 \$	13 323 \$	28 644 \$	14 064 \$	10 203 \$	
<i>Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles</i>	22,3 %	4,1 %	13,4 %	11,6 %	6,2 %	8,5 %	18,3 %	9,0 %	6,6 %	

Semestre clos le 30 juin 2017

	Canada					États-Unis			
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Arizona	Minnesota	Wisconsin	Autres
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	42 721 \$	6 949 \$	20 892 \$	17 725 \$	9 853 \$	13 157 \$	28 447 \$	14 971 \$	4 132 \$
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles provenant des participations dans des coentreprises	1 662	255	700	—	739	235	134	—	2 967
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle	44 383 \$	7 204 \$	21 592 \$	17 725 \$	10 592 \$	13 392 \$	28 581 \$	14 971 \$	7 099 \$
<i>Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles</i>	26,8 %	4,4 %	13,0 %	10,7 %	6,4 %	8,1 %	17,3 %	9,0 %	4,3 %

CHARGES GÉNÉRALES

	Trimestres clos les 30 juin				Semestres clos les 30 juin			
	2018	2017	Variation	Variation en %	2018	2017	Variation	Variation en %
Frais comptables, frais juridiques et frais de consultation	932 \$	794 \$	138 \$	17,4 %	1 347 \$	1 404 \$	(57) \$	(4,1) %
Frais de société ouverte	411	298	113	37,9 %	949	802	147	18,3 %
Rémunération fondée sur des parts	668	523	145	27,7 %	1 246	1 147	99	8,6 %
Salaires et avantages	712	884	(172)	(19,5) %	4 811	1 868	2 943	157,5 %
Amortissement des biens et du matériel	273	224	49	21,9 %	536	465	71	15,3 %
Frais généraux et d'administration	368	607	(239)	(39,4) %	776	1 426	(650)	(45,6) %
Total des charges générales	3 364 \$	3 330 \$	34 \$	1,0 %	9 665 \$	7 112 \$	2 553 \$	35,9 %

Au deuxième trimestre de 2018, les charges générales se sont élevées à 3 364 \$ (cumul annuel – 9 665 \$) ou 2,7 % (cumul annuel – 3,8 %) du total des produits comparativement à 3 330 \$ (cumul annuel – 7 112 \$) ou 2,6 % (cumul annuel – 2,7 %) du total des produits au deuxième 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

	Trimestres clos les 30 juin				Semestres clos les 30 juin			
	2018	2017	Variation	Variation en %	2018	2017	Variation	Variation en %
Emprunts hypothécaires et autres emprunts ¹	14 457 \$	17 270 \$	(2 813) \$		28 177 \$	35 238 \$	(7 061) \$	
Débitures ¹	3 343	1 885	1 458		6 111	4 500	1 611	
Facilités de crédit ¹	5 689	2 782	2 907		11 012	5 122	5 890	
Parts privilégiées ¹	34	34	—		67	68	(1)	
	23 523	21 971	1 552	7,1 %	45 367	44 928	439	1,0 %
Écart de change	2 142	2 099	43		3 912	4 224	(312)	
Total des charges d'intérêts	25 665 \$	24 070 \$	1 595 \$	6,6 %	49 279 \$	49 152 \$	127 \$	0,3 %
Emprunts hypothécaires et autres emprunts inclus dans les participations dans des coentreprises ¹	1 133	1 169	(36)		2 455	2 267	188	
Écart de change inclus dans les participations dans des coentreprises	187	241	(54)		405	444	(39)	
Total des charges d'intérêts sur une base proportionnelle	26 985 \$	25 480 \$	1 505 \$	5,9 %	52 139 \$	51 863 \$	276 \$	0,5 %

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

Les charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires et les autres emprunts ont diminué surtout en raison du remboursement d'emprunts hypothécaires à leur échéance et à la cession d'immeubles de placement en 2017 et en 2018. Les intérêts sur les débetures ont augmenté à la suite de l'émission de débetures de premier rang non garanties de série B au premier trimestre de 2018. Les 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 débetures et aux facilités de crédit 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 contreprise, au 30 juin 2018, était de 4,06 %, 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 contreprise, au 30 juin 2018, se chiffrait à 3,93 %, comparativement à 3,79 % au 31 décembre 2017.

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

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement d'une période à l'autre sont comptabilisées dans 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 deuxième trimestre de 2018, le profit lié à la juste valeur des immeubles de placement sur une base proportionnelle s'est établi à 23 880 \$ (cumul annuel – profit de 19 473 \$), contre une perte de 16 801 \$ au deuxième trimestre de 2017 (cumul annuel – profit de 960 \$). Le profit lié à la juste valeur au deuxième trimestre de 2018 était principalement attribuable à la hausse prévue des loyers du marché dans le segment de l'Ontario et à un profit réalisé lors de la cession de Production Court.

(PERTE) PROFIT DE CHANGE

Au deuxième 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 519 \$ (cumul annuel – perte de 2 686 \$) contre un profit de 1 552 \$ au deuxième trimestre de 2017 (cumul annuel – profit de 6 419 \$).

PROFIT LIÉ À LA JUSTE VALEUR SUR INSTRUMENTS DÉRIVÉS ET AUTRES OPÉRATIONS

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 deuxième 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 2 128 \$ (cumul annuel – profit de 6 605 \$), contre un profit latent de 1 741 \$ au deuxième trimestre de 2017 (cumul annuel – profit de 2 821 \$). La FPI prévoit maintenir les emprunts hypothécaires, facilités de crédit à terme non renouvelables et swaps de taux d'intérêt connexes jusqu'à leur échéance.

Au deuxième trimestre de 2018, Artis a aussi comptabilisé un profit latent de 1 334 \$ (cumul annuel – profit de 5 147 \$) sur la juste valeur des contrats de change en cours, comparativement à une perte latente de 1 610 \$ au deuxième trimestre de 2017 (cumul annuel – perte de 3 256 \$).

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 le résultat 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 (DE PERTE GLOBALE)

Au deuxième trimestre de 2018, les autres éléments de bénéfice global (de perte globale) comprenaient les profits de change latents d'un montant total de 28 260 \$ (cumul annuel – 62 770 \$), comparativement à des pertes de 30 072 \$ au deuxième trimestre de 2017 (cumul annuel – pertes de 40 162 \$). 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				Semestres clos les			
	2018	30 juin 2017	Variation	Variation en %	2018	30 juin 2017	Variation	Variation en %
Bénéfice net	74 975 \$	38 553 \$			125 697 \$	115 569 \$		
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
(Profit) perte lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement ¹	(23 880)	16 801			(19 473)	(960)		
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits ¹	5 111	4 544			10 212	9 159		
Coûts de transaction liés aux acquisitions	27	—			678	—		
Perte (profit) de change	519	(1 552)			2 686	(6 419)		
(Profit) perte lié(e) à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations ¹	(3 459)	(131)			(19 110)	(610)		
Composante réévaluation de la rémunération fondée sur des parts	(135)	(13)			(222)	105		
Distributions sur parts privilégiées traitées en tant que charges d'intérêts	43	45			85	91		
Hausse des frais de location	889	792			1 805	1 587		
Distributions sur parts privilégiées	(5 283)	(4 597)			(11 204)	(9 227)		
Flux de trésorerie liés aux opérations	48 807 \$	54 442 \$	(5 635) \$	(10,4) %	91 154 \$	109 295 \$	(18 141) \$	(16,6) %
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Amortissement des dépenses d'investissement recouvrables ¹	(2 274) \$	(2 137) \$			(4 444) \$	(4 427) \$		
Réserve au titre des frais d'entretien des immeubles non recouvrables ¹	(950)	(700)			(1 900)	(1 350)		
Réserve au titre des frais de location ¹	(7 560)	(9 600)			(15 410)	(19 100)		
Ajustements des loyers de façon linéaire ¹	(1 719)	(1 871)			(3 516)	(3 534)		
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	36 304 \$	40 134 \$	(3 830) \$	(9,5) %	65 884 \$	80 884 \$	(15 000) \$	(18,5) %
Flux de trésorerie liés aux opérations par part :								
De base	0,32 \$	0,36 \$	(0,04) \$	(11,1) %	0,60 \$	0,73 \$	(0,13) \$	(17,8) %
Dilués	0,32	0,36	(0,04)	(11,1) %	0,60	0,72	(0,12)	(16,7) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part :								
De base	0,24 \$	0,27 \$	(0,03) \$	(11,1) %	0,43 \$	0,54 \$	(0,11) \$	(20,4) %
Dilués	0,24	0,27	(0,03)	(11,1) %	0,43	0,54	(0,11)	(20,4) %

1. Données présentées sur une base proportionnelle. Se reporter à la rubrique « Avis concernant les mesures non définies par les PCGR » du présent rapport de gestion.

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 ajustés normalisés excluant ces deux ajustements.

(en milliers, sauf les montants par part)	Trimestres clos les				Semestres clos les			
	2018	30 juin 2017	Variation	Variation en %	2018	30 juin 2017	Variation	Variation en %
Flux de trésorerie liés aux opérations selon ce qui précède	48 807 \$	54 442 \$			91 154 \$	109 295 \$		
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Ajustement du passif au titre des régimes de retraite ¹	—	—			3 392	—		
Frais de résiliation de contrats de gestion d'immeubles ²	—	—			5 025	—		
Flux de trésorerie liés aux opérations normalisés	48 807 \$	54 442 \$	(5 635) \$	(10,4) %	99 571 \$	109 295 \$	(9 724) \$	(8,9) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés normalisés	36 304 \$	40 134 \$	(3 830) \$	(9,5) %	74 301 \$	80 884 \$	(6 583) \$	(8,1) %
Flux de trésorerie liés aux opérations normalisés – par part								
De base	0,32 \$	0,36 \$	(0,04) \$	(11,1) %	0,65 \$	0,73 \$	(0,08) \$	(11,0) %
Dilués	0,32	0,36	(0,04)	(11,1) %	0,65	0,72	(0,07)	(9,7) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés normalisés – par part :								
De base	0,24 \$	0,27 \$	(0,03) \$	(11,1) %	0,49 \$	0,54 \$	(0,05) \$	(9,3) %
Dilués	0,24	0,27	(0,03)	(11,1) %	0,49	0,54	(0,05)	(9,3) %

- 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 normalisés et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés normalisés pour le deuxième trimestre de 2018 ont été principalement touchés par les cessions effectuées en 2017 et en 2018 et par la baisse du taux de change moyen entre le dollar américain et le dollar canadien, qui est passé de 1,3448 au deuxième trimestre de 2017 à 1,2912 au deuxième trimestre de 2018. Ces facteurs ont été partiellement contrebalancés par l'incidence des acquisitions et des projets d'aménagement et de réaménagement achevés en 2017 et en 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 deuxième trimestre de 2018, environ 79,5 % de cet amortissement (cumul annuel – 80,4 %) est recouvrable auprès des locataires, comparativement à 82,6 % pour le deuxième trimestre de 2017 (cumul annuel – 82,7 %). 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.

Rapprochements du nombre de parts ordinaires dilué (en milliers)

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2018	2017	2018	2017
Nombre de parts de base	153 798	150 581	152 653	150 563
Ajouter :				
Parts assujetties à des restrictions	449	325	432	321
Parts différées	99	60	94	56
Nombre de parts dilué	154 346	150 966	153 179	150 940

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 30 juin 2018 et pour les quatre périodes précédentes se présentent comme suit :

Taux d'occupation par catégorie d'actifs¹

	Pourcentage réservé au T2 2018 ²	T2 2018	T1 2018	T4 2017	T3 2017	T2 2017
Immeubles de bureaux	89,4 %	86,7 %	84,9 %	87,2 %	88,5 %	89,2 %
Commerces de détail	93,6 %	91,7 %	91,9 %	92,6 %	96,1 %	93,9 %
Immeubles industriels	97,4 %	95,8 %	95,8 %	95,6 %	94,9 %	92,5 %
Total du portefeuille	93,5 %	91,4 %	90,6 %	91,6 %	92,4 %	91,3 %

Taux d'occupation par région¹

	Pourcentage réservé au T2 2018 ²	T2 2018	T1 2018	T4 2017	T3 2017	T2 2017
Canada :						
Alberta	88,0 %	84,6 %	81,0 %	82,1 %	87,7 %	86,2 %
Colombie-Britannique	99,2 %	94,7 %	94,9 %	94,8 %	94,7 %	93,3 %
Manitoba	94,2 %	89,4 %	89,2 %	92,0 %	93,5 %	93,8 %
Ontario	95,4 %	94,0 %	94,6 %	94,8 %	94,7 %	93,2 %
Saskatchewan	95,1 %	89,8 %	90,2 %	92,4 %	92,8 %	92,5 %
États-Unis :						
Arizona	94,0 %	94,0 %	91,3 %	92,2 %	93,1 %	96,6 %
Minnesota	95,8 %	95,5 %	95,1 %	94,3 %	92,8 %	90,4 %
Wisconsin	88,7 %	88,7 %	88,8 %	92,3 %	92,0 %	92,2 %
Autres	93,2 %	93,2 %	91,9 %	93,8 %	92,4 %	92,6 %
Total du portefeuille	93,5 %	91,4 %	90,6 %	91,6 %	92,4 %	91,3 %

1. En fonction des immeubles compris dans le tableau Portefeuille par catégorie d'actifs de la rubrique « Sommaire du portefeuille ».

2. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 30 juin 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 renouvellements¹

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2018	2017	2018	2017
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi ²)	349 313	672 673	871 596	1 206 533
Augmentation du taux de location moyen pondéré	5,0 %	0,8 %	2,9 %	3,5 %

1. Selon la quote-part détenue de la SLB des immeubles compris dans le tableau Portefeuille par catégorie d'actifs de la rubrique « Sommaire du portefeuille ».

Au deuxième trimestre de 2018, une superficie de 349 313 pieds carrés a fait l'objet de renouvellement assorti d'une hausse du taux de location moyen pondéré de 5,0 %, comparativement à une superficie de 672 673 pieds carrés renouvelée avec une hausse de 0,8 % au deuxième 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 deuxième trimestre de 2018 s'est chiffrée à 5,0 % (cumul annuel – 3,2 %).

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

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

	Superficie actuellement inoccupée	Contrats de location mensuels ²						2022 et par la suite	Total
			2018	2019	2020	2021	2022		
Immeubles de bureaux – Superficie non réservée	1 049 330	65 260	494 888	1 239 588	1 101 046	1 273 217	3 748 694	8 972 023	
Immeubles de bureaux – Superficie réservée	265 571	—	227 854	132 568	152 531	25 548	136 229	940 301	
Total – Immeubles de bureaux	1 314 901	65 260	722 742	1 372 156	1 253 577	1 298 765	3 884 923	9 912 324	
Commerces de détail – Superficie non réservée	220 554	15 956	168 189	262 143	413 562	423 098	1 659 323	3 162 825	
Commerces de détail – Superficie réservée	66 719	—	114 583	45 691	1 252	47 987	24 455	300 687	
Total – Commerces de détail	287 273	15 956	282 772	307 834	414 814	471 085	1 683 778	3 463 512	
Immeubles industriels – Superficie non réservée	272 815	29 402	261 614	1 182 126	1 268 158	1 339 598	5 379 636	9 733 349	
Immeubles industriels – Superficie réservée	160 681	—	341 123	72 365	7 320	—	69 999	651 488	
Total – Immeubles industriels	433 496	29 402	602 737	1 254 491	1 275 478	1 339 598	5 449 635	10 384 837	
Total – Superficie non réservée	1 542 699	110 618	924 691	2 683 857	2 782 766	3 035 913	10 787 653	21 868 197	
Total – Superficie réservée	492 971	—	683 560	250 624	161 103	73 535	230 683	1 892 476	
Total du portefeuille	2 035 670	110 618	1 608 251	2 934 481	2 943 869	3 109 448	11 018 336	23 760 673	

1. Selon la quote-part détenue de la SLB 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 30 juin 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'actifs¹*Portefeuille au Canada :*

	2018	2019	2020	2021	2022 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux :						
Loyers en vigueur	17,67 \$	15,53 \$	16,08 \$	18,02 \$	17,08 \$	16,90 \$
Loyers du marché	13,78	12,94	16,13	17,45	18,72	16,74
Variation	(22,0) %	(16,7) %	0,3 %	(3,2) %	9,6 %	(0,9) %
Incidence sur les produits ²	(1 164) \$	(1 931) \$	21 \$	(436) \$	2 871 \$	(639) \$
Commerces de détail :						
Loyers en vigueur	23,49 \$	25,45 \$	23,52 \$	24,08 \$	20,69 \$	22,22 \$
Loyers du marché	23,57	24,50	23,40	25,02	21,26	22,56
Variation	0,3 %	(3,7) %	(0,5) %	4,0 %	2,8 %	1,5 %
Incidence sur les produits ²	23 \$	(281) \$	(39) \$	360 \$	907 \$	970 \$
Immeubles industriels :						
Loyers en vigueur	6,81 \$	7,55 \$	7,92 \$	7,47 \$	9,14 \$	8,51 \$
Loyers du marché	6,94	7,55	7,68	7,54	9,14	8,48
Variation	1,9 %	— %	(3,0) %	0,9 %	— %	(0,3) %
Incidence sur les produits ²	39 \$	2 \$	(226) \$	39 \$	(19) \$	(165) \$
Total du portefeuille au Canada :						
Loyers en vigueur	15,78 \$	15,50 \$	13,11 \$	16,13 \$	14,17 \$	14,56 \$
Loyers du marché	14,53	13,93	12,97	16,10	14,75	14,57
Variation	(7,9) %	(10,1) %	(1,1) %	(0,2) %	4,1 %	0,1 %
Incidence sur les produits ²	(1 102) \$	(2 210) \$	(244) \$	(37) \$	3 759 \$	166 \$

Portefeuille aux États-Unis :

	2018	2019	2020	2021	2022 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux :						
Loyers en vigueur	17,14 \$	22,40 \$	18,85 \$	16,57 \$	19,10 \$	19,03 \$
Loyers du marché	16,70	23,57	18,96	16,77	19,64	19,44
Variation	(2,6) %	5,2 %	0,6 %	1,2 %	2,8 %	2,2 %
Incidence sur les produits ²	(186) \$	730 \$	87 \$	104 \$	1 152 \$	1 887 \$
Commerces de détail :						
Loyers en vigueur	22,12 \$	19,88 \$	12,97 \$	17,15 \$	13,00 \$	14,80 \$
Loyers du marché	20,00	21,21	14,60	16,71	13,36	15,30
Variation	(9,6) %	6,7 %	12,6 %	(2,6) %	2,8 %	3,4 %
Incidence sur les produits ²	(10) \$	18 \$	136 \$	(38) \$	29 \$	135 \$
Immeubles industriels :						
Loyers en vigueur	4,86 \$	5,49 \$	6,19 \$	5,38 \$	5,79 \$	5,63 \$
Loyers du marché	4,89	5,42	6,30	5,57	5,90	5,72
Variation	0,6 %	(1,3) %	1,8 %	3,5 %	1,9 %	1,6 %
Incidence sur les produits ²	9 \$	(61) \$	39 \$	157 \$	280 \$	424 \$
Total du portefeuille aux États-Unis :						
Loyers en vigueur	12,10 \$	12,57 \$	14,84 \$	10,25 \$	12,13 \$	12,27 \$
Loyers du marché	11,85	13,02	15,05	10,41	12,45	12,53
Variation	(2,1) %	3,6 %	1,4 %	1,6 %	2,6 %	2,1 %
Incidence sur les produits ²	(187) \$	687 \$	262 \$	223 \$	1 461 \$	2 446 \$

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

Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis¹ :

	2018	2019	2020	2021	2022 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux :						
Loyers en vigueur	17,36 \$	18,66 \$	17,86 \$	17,42 \$	18,19 \$	18,03 \$
Loyers du marché	15,49	17,79	17,95	17,17	19,22	18,18
Variation	(10,8) %	(4,7) %	0,5 %	(1,4) %	5,7 %	0,8 %
Incidence sur les produits ²	(1 350) \$	(1 201) \$	108 \$	(332) \$	4 023 \$	1 248 \$
Commerces de détail :						
Loyers en vigueur	23,47 \$	25,21 \$	21,39 \$	22,80 \$	20,31 \$	21,58 \$
Loyers du marché	23,51	24,36	21,62	23,48	20,86	21,93
Variation	0,2 %	(3,4) %	1,1 %	3,0 %	2,7 %	1,6 %
Incidence sur les produits ²	13 \$	(263) \$	97 \$	322 \$	936 \$	1 105 \$
Immeubles industriels :						
Loyers en vigueur	5,84 \$	6,10 \$	7,44 \$	6,19 \$	7,69 \$	7,14 \$
Loyers du marché	5,92	6,05	7,29	6,34	7,74	7,17
Variation	1,4 %	(0,8) %	(2,0) %	2,4 %	0,7 %	0,4 %
Incidence sur les produits ²	48 \$	(59) \$	(187) \$	196 \$	261 \$	259 \$
Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis :						
Loyers en vigueur	14,11 \$	13,98 \$	13,84 \$	13,40 \$	13,32 \$	13,55 \$
Loyers du marché	13,31	13,46	13,85	13,46	13,79	13,67
Variation	(5,7) %	(3,7) %	0,1 %	0,4 %	3,5 %	0,9 %
Incidence sur les produits ²	(1 289) \$	(1 523) \$	18 \$	186 \$	5 220 \$	2 612 \$
Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis à l'exclusion du segment des immeubles de bureaux de Calgary :						
Loyers en vigueur	13,17 \$	13,43 \$	13,83 \$	12,79 \$	13,20 \$	13,27 \$
Loyers du marché	13,44	13,62	13,87	13,03	13,46	13,48
Variation	2,1 %	1,4 %	0,3 %	1,9 %	2,0 %	1,6 %
Incidence sur les produits ²	409 \$	531 \$	94 \$	660 \$	2 653 \$	4 347 \$

1. Selon la quote-part détenue de la SLB des immeubles compris dans le tableau Portefeuille par catégorie d'actifs de la rubrique « Sommaire du portefeuille ».

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

D'après les estimations, les loyers du marché au 30 juin 2018 étaient supérieurs de 0,9 % aux loyers en vigueur pour l'ensemble du portefeuille, comparativement à 0,6 % au 31 mars 2018. D'après les estimations, les loyers du marché actuels pour les contrats de location expirant en 2018 et en 2019 sont inférieurs de 5,7 % et de 3,7 %, respectivement, aux loyers en vigueur. Le segment des immeubles de bureaux devrait apporter la contribution la plus élevée aux produits locatifs à long terme.

D'après les estimations, les loyers du marché au cours de certaines années sont inférieurs aux loyers en vigueur en raison de l'incidence du segment des immeubles de bureaux de Calgary. À l'exclusion du segment des immeubles de bureaux de Calgary, d'après les estimations, les loyers du marché actuels pour les contrats de location expirant en 2018 et en 2019 sont supérieurs de 2,1 % et de 1,4 %, respectivement, aux loyers en vigueur.

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

	Superficie actuellement inoccupée	Contrats de location mensuels ²	2018	2019	2020	2021	2022 et par la suite	Total
Alberta – Superficie non réservée	453 876	20 533	148 997	325 818	251 392	543 844	1 807 823	3 552 283
Alberta – Superficie réservée	128 970	—	62 512	32 009	—	—	2 952	226 443
Total – Alberta	582 846	20 533	211 509	357 827	251 392	543 844	1 810 775	3 778 726
C.-B. – Superficie non réservée	4 579	8 161	47 542	127 953	20 382	56 568	215 018	480 203
C.-B. – Superficie réservée	24 234	—	20 710	5 950	8 037	1 393	—	60 324
Total – C.-B.	28 813	8 161	68 252	133 903	28 419	57 961	215 018	540 527
Manitoba – Superficie non réservée	223 720	19 476	157 808	338 913	493 694	575 905	1 588 445	3 397 961
Manitoba – Superficie réservée	186 550	—	90 690	57 854	106 775	—	24 213	466 082
Total – Manitoba	410 270	19 476	248 498	396 767	600 469	575 905	1 612 658	3 864 043
Ontario – Superficie non réservée	181 628	33 942	195 762	337 556	755 217	379 785	1 817 140	3 701 030
Ontario – Superficie réservée	55 625	—	75 836	107 267	2 014	—	7 649	248 391
Total – Ontario	237 253	33 942	271 598	444 823	757 231	379 785	1 824 789	3 949 421
Saskatchewan – Superficie non réservée	71 188	6 171	42 968	65 799	62 295	106 919	954 303	1 309 643
Saskatchewan – Superficie réservée	77 657	—	36 671	13 003	1 252	—	22 237	150 820
Total – Saskatchewan	148 845	6 171	79 639	78 802	63 547	106 919	976 540	1 460 463
Arizona – Superficie non réservée	101 820	3 562	11 398	151 015	273 114	197 932	957 791	1 696 632
Arizona – Superficie réservée	—	—	11 883	—	—	—	—	11 883
Total – Arizona	101 820	3 562	23 281	151 015	273 114	197 932	957 791	1 708 515
Minnesota – Superficie non réservée	233 634	4 685	108 014	859 378	595 379	1 042 148	2 331 050	5 174 288
Minnesota – Superficie réservée	19 935	—	240 712	2 634	37 547	46 594	63 862	411 284
Total – Minnesota	253 569	4 685	348 726	862 012	632 926	1 088 742	2 394 912	5 585 572
Wisconsin – Superficie non réservée	192 054	8 983	59 568	151 497	234 018	77 308	693 650	1 417 078
Wisconsin – Superficie réservée	—	—	137 866	—	5 478	25 548	109 770	278 662
Total – Wisconsin	192 054	8 983	197 434	151 497	239 496	102 856	803 420	1 695 740
Ailleurs aux États-Unis – Superficie non réservée	80 200	5 105	152 634	325 928	97 275	55 504	422 433	1 139 079
Ailleurs aux États-Unis – Superficie réservée	—	—	6 680	31 907	—	—	—	38 587
Total – Ailleurs aux États-Unis	80 200	5 105	159 314	357 835	97 275	55 504	422 433	1 177 666
Total – Superficie non réservée	1 542 699	110 618	924 691	2 683 857	2 782 766	3 035 913	10 787 653	21 868 197
Total – Superficie réservée	492 971	—	683 560	250 624	161 103	73 535	230 683	1 892 476
Total du portefeuille	2 035 670	110 618	1 608 251	2 934 481	2 943 869	3 109 448	11 018 336	23 760 673

1. Selon la quote-part détenue de la SLB des immeubles compris dans le tableau Portefeuille par catégorie d'actifs de la rubrique « Sommaire du portefeuille ».

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

Loyers du marché par région¹

	2018	2019	2020	2021	2022 et par la suite	Total
Alberta :						
Loyers en vigueur	27,45 \$	25,47 \$	21,95 \$	21,14 \$	19,01 \$	20,90 \$
Loyers du marché	19,65	19,07	21,06	21,07	20,66	20,52
Variation	(28,4) %	(25,1) %	(4,1) %	(0,3) %	8,7 %	(1,9) %
Incidence sur les produits ²	(1 649) \$	(2 291) \$	(227) \$	(39) \$	2 984 \$	(1 222) \$
Colombie-Britannique :						
Loyers en vigueur	23,95 \$	16,17 \$	22,54 \$	19,97 \$	16,04 \$	17,96 \$
Loyers du marché	24,19	16,91	23,35	19,52	17,11	18,65
Variation	1,0 %	4,6 %	3,6 %	(2,2) %	6,7 %	3,8 %
Incidence sur les produits ²	17 \$	99 \$	23 \$	(26) \$	232 \$	345 \$
Manitoba :						
Loyers en vigueur	9,37 \$	9,74 \$	12,88 \$	14,08 \$	13,48 \$	12,75 \$
Loyers du marché	9,90	9,97	12,93	13,22	13,50	12,68
Variation	5,7 %	2,4 %	0,4 %	(6,1) %	0,1 %	(0,5) %
Incidence sur les produits ²	131 \$	90 \$	32 \$	(499) \$	22 \$	(224) \$
Ontario :						
Loyers en vigueur	9,60 \$	11,23 \$	9,23 \$	9,91 \$	9,99 \$	9,95 \$
Loyers du marché	11,15	11,21	9,08	11,42	10,26	10,32
Variation	16,1 %	(0,2) %	(1,6) %	15,2 %	2,7 %	3,7 %
Incidence sur les produits ²	420 \$	(9) \$	(113) \$	571 \$	508 \$	1 377 \$
Saskatchewan :						
Loyers en vigueur	18,85 \$	22,11 \$	22,41 \$	21,61 \$	13,70 \$	15,60 \$
Loyers du marché	18,59	20,85	23,05	21,19	13,72	15,51
Variation	(1,4) %	(5,7) %	2,9 %	(1,9) %	0,1 %	(0,6) %
Incidence sur les produits ²	(21) \$	(99) \$	41 \$	(44) \$	13 \$	(110) \$
Arizona :						
Loyers en vigueur	22,91 \$	24,18 \$	18,74 \$	14,18 \$	16,25 \$	17,27 \$
Loyers du marché	23,69	26,41	20,16	15,62	16,72	18,19
Variation	3,4 %	9,2 %	7,6 %	10,2 %	2,9 %	5,3 %
Incidence sur les produits ²	18 \$	338 \$	386 \$	285 \$	449 \$	1 476 \$
Minnesota :						
Loyers en vigueur	7,05 \$	6,45 \$	12,08 \$	8,66 \$	8,56 \$	8,56 \$
Loyers du marché	7,13	6,25	11,73	8,56	8,50	8,44
Variation	1,1 %	(3,1) %	(2,9) %	(1,2) %	(0,7) %	(1,4) %
Incidence sur les produits ²	29 \$	(174) \$	(223) \$	(107) \$	(142) \$	(617) \$
Wisconsin :						
Loyers en vigueur	15,58 \$	15,62 \$	15,06 \$	15,20 \$	14,54 \$	14,92 \$
Loyers du marché	14,67	15,89	15,82	15,83	15,73	15,63
Variation	(5,8) %	1,7 %	5,0 %	4,1 %	8,2 %	4,8 %
Incidence sur les produits ²	(180) \$	41 \$	183 \$	64 \$	957 \$	1 065 \$
Ailleurs aux États-Unis						
Loyers en vigueur	17,29 \$	21,13 \$	21,30 \$	18,36 \$	18,44 \$	19,41 \$
Loyers du marché	16,95	22,48	20,44	18,01	18,91	19,88
Variation	(2,0) %	6,4 %	(4,0) %	(1,9) %	2,5 %	2,4 %
Incidence sur les produits ²	(54) \$	482 \$	(84) \$	(19) \$	197 \$	522 \$
Total du portefeuille :						
Loyers en vigueur	14,11 \$	13,98 \$	13,84 \$	13,40 \$	13,32 \$	13,55 \$
Loyers du marché	13,31	13,46	13,85	13,46	13,79	13,67
Variation	(5,7) %	(3,7) %	0,1 %	0,4 %	3,5 %	0,9 %
Incidence sur les produits ²	(1 289) \$	(1 523) \$	18 \$	186 \$	5 220 \$	2 612 \$

1. Selon la quote-part détenue de la SLB 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.

PRINCIPAUX SEGMENTS SELON LE BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET LIÉ AUX IMMEUBLES

Les biens immobiliers d'Artis sont situés dans cinq provinces canadiennes et six États américains et se composent d'immeubles de bureaux, de commerces de détail et d'immeubles industriels. Au 30 juin 2018, les cinq plus importants segments qui composent le portefeuille de la FPI (selon le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle) étaient les immeubles de bureaux de Madison, les immeubles de bureaux de la région des villes jumelles, les immeubles de bureaux de Calgary, les immeubles industriels de la région des villes jumelles et les immeubles de bureaux de Winnipeg.

Segment des immeubles de bureaux de Madison

Le segment des immeubles de bureaux de Madison représente 9,1 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au deuxième trimestre de 2018 et 6,9 % du total du portefeuille en termes de SLB. Au 30 juin 2018, le portefeuille du segment des immeubles de bureaux de Madison était occupé à 88,7 %, comparativement à 88,8 % au 31 mars 2018. Pour le reste de 2018, une superficie de 197 434 pieds carrés devra être relouée, soit 0,8 % de la SLB du portefeuille global; 69,8 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 30 juin 2018. Des contrats de location couvrant 47,4 % de la SLB totale des immeubles de bureaux de Madison viendront à expiration en 2022 ou par la suite.

Segment des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles

Le segment des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles représente 8,6 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au deuxième trimestre de 2018 et 5,4 % du total du portefeuille en termes de SLB. Au 30 juin 2018, le segment des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles du portefeuille d'Artis était occupé à 94,4 %, comparativement à 93,4 % au 31 mars 2018. Pour le reste de 2018, une superficie de 52 290 pieds carrés devra être relouée, soit 0,2 % de la SLB du portefeuille global; 32,6 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 30 juin 2018. Des contrats de location couvrant 44,4 % de la SLB totale des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles viendront à expiration en 2022 ou par la suite.

Segment des immeubles de bureaux de Calgary

Le segment des immeubles de bureaux de Calgary représente 8,1 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle (7,3 % en excluant les revenus liés à la résiliation de contrats de location au cours du trimestre) au deuxième trimestre de 2018 et 7,1 % du total du portefeuille en termes de SLB (compte non tenu des immeubles détenus en vue du réaménagement). Au total, 34,9 % de la SLB des immeubles de bureaux de Calgary sont situés dans le centre-ville, 31,3 % en périphérie de la ville et 33,8 % en banlieue. Le taux d'inoccupation direct global du marché des immeubles de bureaux de Calgary, tel qu'il a été publié par CBRE, s'élevait à 18,4 % au 30 juin 2018, comparativement à 17,6 % au 31 mars 2018. Au 30 juin 2018, le taux d'occupation des immeubles de bureaux d'Artis à Calgary était de 79,7 % (compte non tenu des immeubles détenus en vue du réaménagement), comparativement à 72,5 % au 31 mars 2018. Pour le reste de 2018, une superficie de 116 101 pieds carrés devra être relouée, soit 0,5 % de la SLB du portefeuille global. Des contrats de location couvrant 42,3 % de la SLB des immeubles de bureaux de Calgary d'Artis viendront à expiration en 2022 ou par la suite (en excluant les immeubles détenus en vue du réaménagement). Les dix principaux locataires des immeubles de bureaux d'Artis à Calgary selon la SLB louent plus 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 5,1 ans. La superficie moyenne par locataire des immeubles de bureaux d'Artis à Calgary est d'environ 9 900 pieds carrés.

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

	Superficie actuellement inoccupée	Contrats de location mensuels ²	2018	2019	2020	2021	2022 et par la suite	Total
Centre-ville – Superficie non réservée	233 859	12 991	22 112	80 015	6 123	32 355	154 613	542 068
Centre-ville – Superficie réservée	6 923	—	—	—	—	—	—	6 923
Total – Centre-ville	240 782	12 991	22 112	80 015	6 123	32 355	154 613	548 991
Périphérie – Superficie non réservée	12 148	—	60 725	26 576	11 758	—	444 052	555 259
Périphérie – Superficie réservée	—	—	18 475	—	—	—	—	18 475
Total – Périphérie	12 148	—	79 200	26 576	11 758	—	444 052	573 734
Banlieue – Superficie non réservée	55 293	5 509	12 567	34 835	29 656	296 702	137 063	571 625
Banlieue – Superficie réservée	45 416	—	2 222	—	—	—	734	48 372
Total – Banlieue	100 709	5 509	14 789	34 835	29 656	296 702	137 797	619 997
Total – Superficie non réservée	301 300	18 500	95 404	141 426	47 537	329 057	735 728	1 668 952
Total – Superficie réservée	52 339	—	20 697	—	—	—	734	73 770
Total – Immeubles de bureaux de Calgary	353 639	18 500	116 101	141 426	47 537	329 057	736 462	1 742 722

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

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

	Superficie actuellement inoccupée	Contrats de location mensuels ²	2018	2019	2020	2021	2022 et par la suite	Total
Autres – Superficie non réservée	748 030	46 760	399 484	1 098 162	1 053 509	944 160	3 012 966	7 303 071
Autres – Superficie réservée	213 232	—	207 157	132 568	152 531	25 548	135 495	866 531
Total – Autres immeubles de bureaux	961 262	46 760	606 641	1 230 730	1 206 040	969 708	3 148 461	8 169 602

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

Loyers du marché des immeubles de bureaux de Calgary¹ :

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

	2018	2019	2020	2021	2022 et par la suite	Total
Centre-ville :						
Loyers en vigueur	22,56 \$	26,78 \$	15,73 \$	19,69 \$	20,00 \$	21,91 \$
Loyers du marché	8,71	7,54	12,47	19,94	21,39	16,34
Variation	(61,4) %	(71,8) %	(20,7) %	1,3 %	7,0 %	(25,4) %
Incidence sur les produits ²	(306) \$	(1 539) \$	(20) \$	8 \$	215 \$	(1 642) \$
Périphérie :						
Loyers en vigueur	28,89 \$	28,35 \$	18,50 \$	— \$	14,64 \$	17,38 \$
Loyers du marché	12,09	13,66	10,00	—	19,67	18,11
Variation	(58,2) %	(51,8) %	(45,9) %	— %	34,4 %	4,2 %
Incidence sur les produits ²	(1 330) \$	(390) \$	(100) \$	— \$	2 231 \$	411 \$
Banlieue :						
Loyers en vigueur	17,97 \$	17,32 \$	12,60 \$	18,42 \$	10,23 \$	15,80 \$
Loyers du marché	13,79	13,74	14,08	16,79	11,11	14,82
Variation	(23,3) %	(20,7) %	11,7 %	(8,8) %	8,6 %	(6,2) %
Incidence sur les produits ²	(62) \$	(125) \$	44 \$	(482) \$	121 \$	(504) \$
Total – Immeubles de bureaux de Calgary :						
Loyers en vigueur	26,29 \$	24,74 \$	14,46 \$	18,54 \$	14,94 \$	17,76 \$
Loyers du marché	11,66	10,22	12,86	17,10	18,43	16,50
Variation	(55,6) %	(58,7) %	(11,1) %	(7,8) %	23,4 %	(7,1) %
Incidence sur les produits ²	(1 698) \$	(2 054) \$	(76) \$	(474) \$	2 567 \$	(1 735) \$

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

	2018	2019	2020	2021	2022 et par la suite	Total
Autres immeubles de bureaux :						
Loyers en vigueur	15,65 \$	17,97 \$	18,00 \$	17,04 \$	18,95 \$	18,08 \$
Loyers du marché	16,22	18,66	18,15	17,19	19,41	18,50
Variation	3,6 %	3,8 %	0,8 %	0,9 %	2,4 %	2,3 %
Incidence sur les produits ²	348 \$	853 \$	184 \$	142 \$	1 456 \$	2 983 \$

1. Selon la quote-part détenue de la SLB 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.

Segment des immeubles industriels de la région des villes jumelles

Le segment des immeubles industriels de la région des villes jumelles représente 8,1 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au deuxième trimestre de 2018 et 16,1 % 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 4,6 % au 30 juin 2018, comparativement à 4,5 % au 31 mars 2018. Le loyer moyen demandé sur le marché était de 5,92 \$ par pied carré au 30 juin 2018, contre 5,75 \$ par pied carré au 31 mars 2018. Au 30 juin 2018, le taux d'occupation de ce segment du portefeuille était de 96,1 %, comparativement à 95,9 % au 31 mars 2018. Pour le reste de 2018, une superficie de 291 972 pieds carrés devra être relouée, soit 1,2 % de la SLB du portefeuille global; 75,1 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 30 juin 2018. Des contrats de location couvrant 43,5 % de la SLB totale des immeubles industriels de la région des villes jumelles viendront à expiration en 2022 ou par la suite.

Segment des immeubles de bureaux de Winnipeg

Le segment des immeubles de bureaux de Winnipeg représente 6,3 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au deuxième trimestre de 2018 et 6,2 % 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 Colliers International, se chiffrait à 8,6 % au 30 juin 2018, comparativement à 8,5 % au 31 mars 2018. Au 30 juin 2018, le taux d'occupation du segment des immeubles de bureaux de Winnipeg du portefeuille d'Artis était de 81,6 %, comparativement à 80,6 % au 31 mars 2018. Pour le reste de 2018, une superficie de 54 434 pieds carrés devra être relouée, soit 0,2 % de la SLB du portefeuille global; 19,3 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 30 juin 2018. Des contrats de location couvrant 36,1 % 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 normes IFRS dans les états financiers consolidés de la FPI et les données sur une base proportionnelle.

	30 juin 2018			31 décembre 2017		
	Selon les états financiers consolidés	Ajustement ¹	Total sur une base proportionnelle	Selon les états financiers consolidés	Ajustement ¹	Total sur une base proportionnelle
ACTIF						
Actifs non courants :						
Immeubles de placement	4 944 051 \$	257 751 \$	5 201 802 \$	4 720 362 \$	332 359 \$	5 052 721 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	84 916	4 337	89 253	79 701	—	79 701
Participations dans des coentreprises	162 267	(162 267)	—	200 383	(200 383)	—
Biens et matériel	6 868	—	6 868	7 005	—	7 005
Billets à recevoir	14 121	—	14 121	12 982	—	12 982
	5 212 223	99 821	5 312 044	5 020 433	131 976	5 152 409
Actifs courants :						
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	90 779	26 139	116 918	110 188	26 187	136 375
Dépôts sur immeubles de placement	4 938	—	4 938	5 081	—	5 081
Charges payées d'avance et autres actifs	23 898	204	24 102	17 134	282	17 416
Billets à recevoir	3 693	—	3 693	2 322	—	2 322
Débiteurs et autres sommes à recevoir	19 056	409	19 465	16 816	655	17 471
Trésorerie détenue en fiducie	9 300	—	9 300	8 090	—	8 090
Trésorerie	164 835	3 225	168 060	35 832	7 012	42 844
	316 499	29 977	346 476	195 463	34 136	229 599
	5 528 722 \$	129 798 \$	5 658 520 \$	5 215 896 \$	166 112 \$	5 382 008 \$
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES						
Passifs non courants :						
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 374 638 \$	52 547 \$	1 427 185 \$	1 190 525 \$	112 148 \$	1 302 673 \$
Déventures de premier rang non garanties	199 373	—	199 373	199 854	—	199 854
Facilités de crédit	577 326	—	577 326	298 922	—	298 922
Autres passifs à long terme	7 107	—	7 107	6 404	—	6 404
	2 158 444	52 547	2 210 991	1 695 705	112 148	1 807 853
Passifs courants :						
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	297 180	71 562	368 742	370 508	46 484	416 992
Déventures de premier rang non garanties	199 911	—	199 911	—	—	—
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	35 518	2 266	37 784	30 521	2 190	32 711
Créditeurs et autres passifs	68 994	3 423	72 417	75 570	5 290	80 860
Facilités de crédit	—	—	—	438 383	—	438 383
	601 603	77 251	678 854	914 982	53 964	968 946
	2 760 047	129 798	2 889 845	2 610 687	166 112	2 776 799
Capitaux propres	2 768 675	—	2 768 675	2 605 209	—	2 605 209
	5 528 722 \$	129 798 \$	5 658 520 \$	5 215 896 \$	166 112 \$	5 382 008 \$

1. Ajustement visant à refléter les participations 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 débetures convertibles) ne peut excéder 70 % de la valeur comptable brute.

Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute et ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	30 juin 2018	31 décembre 2017	30 juin 2018	31 décembre 2017
Valeur comptable brute	5 533 597 \$	5 220 217 \$	5 663 395 \$	5 386 329 \$
Emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis	1 671 818	1 561 033	1 795 927	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	631 \$	601 \$	631 \$	601 \$
Valeur comptable des débetures	399 284	199 854	399 284	199 854
Facilités de crédit	577 326	737 305	577 326	737 305
Total de la dette à long terme et des facilités de crédit	2 649 059 \$	2 498 793 \$	2 773 168 \$	2 657 425 \$
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute	47,9 %	47,9 %	49,0 %	49,3 %

Ratios du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	30 juin 2018	31 décembre 2017	30 juin 2018	31 décembre 2017
Total de la dette à long terme et des facilités de crédit	2 649 059 \$	2 498 793 \$	2 773 168 \$	2 657 425 \$
BAIIA ¹	315 752	315 008	315 752	315 008
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA	8,4	7,9	8,8	8,4
BAIIA normalisé	315 752 \$	315 008 \$	315 752 \$	315 008 \$
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA normalisé	8,4	7,9	8,8	8,4

1. Le BAIIA, tel qu'il est présenté pour le trimestre 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.

Ratios des actifs non grevés sur la dette non garantie

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	30 juin 2018	31 décembre 2017	30 juin 2018	31 décembre 2017
Actifs non grevés	1 591 976 \$	1 649 077 \$	1 636 911 \$	1 687 754 \$
Débetures de premier rang non garanties	399 284	199 854	399 284	199 854
Facilités de crédit non garanties	577 326	737 305	577 326	737 305
Total de la dette non garantie	976 610 \$	937 159 \$	976 610 \$	937 159 \$
Ratio des actifs non grevés sur la dette non garantie	1,6	1,8	1,7	1,8

Valeur liquidative par part

(en milliers, sauf les montants par part)	30 juin 2018	31 décembre 2017	Variation
Capitaux propres	2 768 675 \$	2 605 209 \$	163 466 \$
Moins la valeur des capitaux propres privilégiés ¹	(391 250)	(360 338)	(30 912)
Valeur liquidative attribuable aux porteurs de parts ordinaires	2 377 425 \$	2 244 871 \$	132 554 \$
Total du nombre de parts ayant un effet dilutif en circulation :			
Parts ordinaires	153 816 404	150 599 666	3 216 738
Parts assujetties à des restrictions	515 488	394 040	121 448
Parts différées	98 607	81 635	16 972
	154 430 499	151 075 341	3 355 158
Valeur liquidative par part	15,39 \$	14,86 \$	0,53 \$

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

La variation du total des immeubles de placement est attribuable aux éléments suivants :

	Selon les états financiers consolidés	Ajustement ¹	Total sur une base proportionnelle
Solde au 31 décembre 2017	4 910 251 \$	358 546 \$	5 268 797 \$
Entrées :			
Acquisitions	99 656	—	99 656
Transferts provenant des participations dans des coentreprises ²	88 536	(88 536)	—
Dépenses d'investissement :			
Immeubles de placement	6 976	194	7 170
Immeubles de placement en cours d'aménagement	5 518	243	5 761
Intérêts inscrits à l'actif	195	—	195
Commissions de location	2 174	465	2 639
Cessions	(25 007)	—	(25 007)
Profit de change	54 950	5 468	60 418
Ajustements des loyers de façon linéaire	1 577	220	1 797
Entrées de mesures incitatives à la prise à bail, déduction faite de l'amortissement	7 094	243	7 337
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur	(5 932)	1 525	(4 407)
Solde au 31 mars 2018	5 145 988	278 368	5 424 356
Entrées :			
Acquisitions	1 799	3 724	5 523
Dépenses d'investissement :			
Immeubles de placement	9 061	1 158	10 219
Immeubles de placement en cours d'aménagement	9 722	369	10 091
Intérêts inscrits à l'actif	310	—	310
Commissions de location	3 029	482	3 511
Cessions	(127 972)	—	(127 972)
Profit de change	44 863	3 900	48 763
Ajustements des loyers de façon linéaire	1 486	233	1 719
Entrées de mesures incitatives à la prise à bail, déduction faite de l'amortissement	6 955	618	7 573
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur	24 505	(625)	23 880
Solde au 30 juin 2018	5 119 746 \$	288 227 \$	5 407 973 \$

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

2. Le 7 mars 2018, la FPI a accru à 100 % sa participation dans les immeubles 1700 Broadway et Hudson's Bay Centre.

Acquisitions¹ :

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				Semestres clos les			
	2018	30 juin 2017	Variation	Variation en %	2018	30 juin 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	5 523	—	5 523		16 788	—	16 788	
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses	—	—	—		5 384	—	5 384	
Profit de change	—	—	—		968	—	968	
Total des acquisitions	5 523 \$	— \$	5 523 \$	— %	105 179 \$	— \$	105 179 \$	— %

Dépenses d'investissement¹ :

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				Semestres clos les			
	2018	30 juin 2017	Variation	Variation en %	2018	30 juin 2017	Variation	Variation en %
Dépenses liées aux nouveaux projets d'aménagement et aux projets d'aménagement et de réaménagement	10 091 \$	19 319 \$	(9 228) \$		15 852 \$	48 183 \$	(32 331) \$	
Frais liés aux améliorations apportées aux bâtiments :								
Recouvrables auprès des locataires	1 612	1 424	188		2 601	3 361	(760)	
Non recouvrables	4 944	6 742	(1 798)		10 363	11 807	(1 444)	
Dépenses d'entretien des immeubles :								
Recouvrables auprès des locataires	1 101	2 036	(935)		1 785	2 810	(1 025)	
Non recouvrables	2 562	1 402	1 160		2 640	1 577	1 063	
Total des dépenses d'investissement	20 310 \$	30 923 \$	(10 613) \$	(34,3) %	33 241 \$	67 738 \$	(34 497) \$	(50,9) %

Frais de location¹ :

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				Semestres clos les			
	2018	30 juin 2017	Variation	Variation en %	2018	30 juin 2017	Variation	Variation en %
Frais de location liés aux immeubles de placement :								
Mesures incitatives à la prise à bail	12 004 \$	7 003 \$	5 001 \$		22 434 \$	14 671 \$	7 763 \$	
Commissions de location	2 758	3 247	(489)		4 847	6 333	(1 486)	
Frais de location liés à l'aménagement et au réaménagement d'immeubles de placement :								
Mesures incitatives à la prise à bail	680	8 087	(7 407)		2 688	11 688	(9 000)	
Commissions de location	753	1 040	(287)		1 303	1 862	(559)	
Total des frais de location	16 195 \$	19 377 \$	(3 182) \$	(16,4) %	31 272 \$	34 554 \$	(3 282) \$	(9,5) %

1. Données présentées sur une base proportionnelle. Se reporter à la rubrique « Avis concernant les mesures non définies par les PCGR » du présent rapport de gestion.

Au deuxième trimestre de 2018, les mesures incitatives à la prise à bail versées à des locataires ayant conclu des contrats de location à long terme au titre des immeubles de placement comprenaient un montant de 2 011 \$ lié à un locataire de bureaux en Arizona et un montant de 1 633 \$ lié à un locataire de bureaux de Calgary.

Cessions :

Au cours du deuxième trimestre de 2018, Artis a vendu trois immeubles de bureaux au Canada, dont deux sont situés à Calgary, en Alberta, pour un prix de vente total de 130 000 \$. Le produit total de la vente, déduction faite des coûts d'un montant de 2 028 \$ et de la dette connexe d'un montant de 15 756 \$, s'est établi à 112 216 \$.

Immeubles de placement détenus en vue de la vente :

Au 30 juin 2018, la FPI avait un immeuble de bureaux détenu en vertu d'une entente de coentreprise et sept immeubles de commerces de détail d'une juste valeur, sur une base proportionnelle, totalisant 116 918 \$ 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 deuxième trimestre de 2018, le profit de change sur les immeubles de placement sur une base proportionnelle s'est établi à 48 763 \$ (cumul annuel – 109 181 \$) 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 1,2894 au 31 mars 2018 à 1,3168 au 30 juin 2018.

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

Au deuxième trimestre de 2018, la FPI a comptabilisé un profit lié à la juste valeur des immeubles de placement sur une base proportionnelle de 23 880 \$ (cumul annuel – profit de 19 473 \$), comparativement à une perte de 16 801 \$ (cumul annuel – profit de 960 \$) au deuxième trimestre de 2017. Le profit lié à la juste valeur au deuxième trimestre de 2018 était principalement attribuable à la hausse prévue des loyers du marché dans le segment de l'Ontario et à un profit réalisé lors de la cession de Production Court.

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.

	30 juin 2018			31 décembre 2017		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Immeubles de bureaux :						
Canada	8,50 %	4,75 %	6,41 %	8,50 %	5,00 %	6,35 %
États-Unis	8,25 %	5,75 %	6,77 %	8,25 %	5,50 %	6,79 %
Total – Immeubles de bureaux	8,50 %	4,75 %	6,58 %	8,50 %	5,00 %	6,54 %
Commerces de détail :						
Canada	8,75 %	5,25 %	6,35 %	8,50 %	5,25 %	6,34 %
États-Unis	8,50 %	5,75 %	6,98 %	8,50 %	5,75 %	6,85 %
Total – Commerces de détail	8,75 %	5,25 %	6,39 %	8,50 %	5,25 %	6,38 %
Immeubles industriels :						
Canada	7,75 %	4,25 %	6,05 %	7,75 %	4,25 %	6,26 %
États-Unis	8,00 %	5,50 %	6,51 %	7,75 %	5,50 %	6,55 %
Total – Immeubles industriels	8,00 %	4,25 %	6,22 %	7,75 %	4,25 %	6,37 %
Total :						
Portefeuille au Canada	8,75 %	4,25 %	6,30 %	8,50 %	4,25 %	6,33 %
Portefeuille aux États-Unis	8,50 %	5,50 %	6,70 %	8,50 %	5,50 %	6,73 %
Total du portefeuille	8,75 %	4,25 %	6,44 %	8,50 %	4,25 %	6,46 %

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 11 897 \$ au 30 juin 2018 (31 décembre 2017 – 12 950 \$). 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 17 814 \$ au 30 juin 2018, comparativement à 15 304 \$ au 31 décembre 2017.

Trésorerie

Au 30 juin 2018, les fonds en caisse de la FPI se chiffraient à 164 835 \$, 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

Artis finance ses acquisitions et ses projets d'aménagement en partie par la souscription ou la reprise 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. La durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance de tous les emprunts hypothécaires et autres emprunts était, sur une base proportionnelle, de 3,4 ans au 30 juin 2018, comparativement à 3,6 ans au 31 décembre 2017.

Le tableau suivant présente les emprunts hypothécaires et les autres emprunts d'Artis au 30 juin 2018.

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	30 juin 2018	31 décembre 2017	30 juin 2018	31 décembre 2017
Emprunts hypothécaires à taux fixe	770 682 \$	720 685 \$	819 160 \$	809 379 \$
Emprunts hypothécaires à taux variable :				
Couverts	465 956	456 956	465 956	456 956
Non couverts	440 494	385 058	516 505	455 739
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	1 189	4 991	1 189	4 991
Coûts de financement	(6 503)	(6 657)	(6 883)	(7 400)
	1 671 818 \$	1 561 033 \$	1 795 927 \$	1 719 665 \$
Pourcentage de dette hypothécaire à taux variable non couverte du total de la dette, y compris les facilités de crédit	16,6 %	15,4 %	18,6 %	17,1 %

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.

La variation du total des emprunts hypothécaires et des autres emprunts est attribuable aux éléments suivants :

	Selon les états financiers consolidés	Ajustement ¹	Total sur une base proportionnelle
Solde au 31 décembre 2017	1 562 699 \$	159 375 \$	1 722 074 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :			
Emprunts hypothécaires à taux fixe repris lors d'acquisitions	80 454	(40 227)	40 227
Nouvel emprunt hypothécaire à taux variable	20 376	—	20 376
Prélèvements sur des emprunts à la construction à taux variable	2 188	767	2 955
Remboursement d'un emprunt hypothécaire couvert venant à échéance	(21 542)	—	(21 542)
Remboursement d'un emprunt hypothécaire à taux variable lié à la vente d'un immeuble de placement	(10 926)	—	(10 926)
Remboursements de capital	(10 904)	(691)	(11 595)
Perte de change	23 864	2 154	26 018
Solde au 31 mars 2018	1 646 209	121 378	1 767 587
Ajouter (déduire) les éléments suivants :			
Majorations des refinancements d'emprunts hypothécaires à taux fixe	15 478	—	15 478
Nouveaux emprunts hypothécaires à taux variable	30 989	—	30 989
Prélèvements sur des emprunts à la construction à taux variable	1 065	2 080	3 145
Remboursement d'emprunts hypothécaires à taux fixe venant à échéance	(9 337)	—	(9 337)
Remboursement d'un emprunt hypothécaire à taux fixe lié à la vente d'un immeuble de placement	(15 756)	—	(15 756)
Remboursements de capital	(11 344)	(444)	(11 788)
Perte de change	19 828	1 475	21 303
Solde au 30 juin 2018	1 677 132 \$	124 489 \$	1 801 621 \$

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

Au deuxième trimestre de 2018, la FPI a renouvelé un emprunt hypothécaire à taux fixe à un taux variable au montant de 30 475 \$, et a renouvelé un emprunt hypothécaire couvert à taux fixe venant à échéance d'un montant de 35 603 \$.

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.

			30 juin 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 %	199 911 \$	200 000 \$	199 854 \$	200 000 \$
Série B	7 février 2018	7 février 2020	Taux CDOR ¹ sur trois mois majoré de 1,07 %	199 373	200 000	—	—
			399 284 \$	400 000 \$	199 854 \$	200 000 \$	

1. Canadian Dollar Offered Rate

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 14 décembre 2021. La deuxième tranche des facilités de crédit viendra à échéance le 29 avril 2023. La FPI peut prélever des montants sur les facilités de crédit en dollars canadiens ou américains. Les montants prélevés sur ces facilités en dollars canadiens portent intérêt au taux des acceptations bancaires majoré de 1,70 % ou au taux préférentiel majoré de 0,70 %. Les montants prélevés sur ces facilités de crédit en dollars américains portent intérêt au taux LIBOR majoré de 1,70 % ou au taux de base américain majoré de 0,70 %. Au 30 juin 2018, un montant de 279 184 \$ avait été prélevé sur les facilités (31 décembre 2017 – 438 383 \$).

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 30 juin 2018, un montant de 300 000 \$ avait été prélevé sur ces facilités (31 décembre 2017 – 300 000 \$).

Autres passifs courants

Les autres passifs courants comprennent les créiteurs et autres passifs ainsi que les dépôts de garantie et les loyers payés d'avance. Les créiteurs et autres passifs comprennent les distributions à payer aux porteurs de parts, d'un montant de 15 749 \$, qui ont été payées après la fin de la période.

CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres ont augmenté globalement de 163 466 \$ entre le 31 décembre 2017 et le 30 juin 2018. Cette augmentation découle principalement du bénéfice net de 125 697 \$, de l'émission de nouvelles parts d'un montant de 165 386 \$ et d'un profit de change latent de 62 770 \$ inclus dans les autres éléments de bénéfice global. L'augmentation a été partiellement contrebalancée par des distributions de 93 682 \$ 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 30 juin 2018	Semestre clos le 30 juin 2018	Exercice clos le 31 décembre 2017	Exercice clos le 31 décembre 2016
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	43 611 \$	96 085 \$	214 005 \$	251 820 \$
Bénéfice net	74 975	125 697	234 435	115 935
Distributions déclarées	46 810	93 682	181 052	175 450
(Insuffisance) excédent des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation par rapport aux distributions déclarées	(3 199)	2 403	32 953	76 370
Excédent (insuffisance) du bénéfice net par rapport aux distributions déclarées	28 165	32 015	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. L'insuffisance des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation par rapport aux distributions déclarées au cours du deuxième trimestre de 2018 a été financée au moyen des activités de financement, ce qui comprend le financement supplémentaire obtenu pour certains immeubles de placement au cours du trimestre.

SOURCES DE FINANCEMENT

Au 30 juin 2018, Artis disposait de fonds en caisse d'un montant de 164 835 \$. La direction prévoit que les fonds en caisse seront investis dans des immeubles de placement au cours des périodes à venir, utilisés aux fins du fonds de roulement ou appliqués au remboursement de la dette.

La FPI détient deux facilités de crédit à terme renouvelables non garanties totalisant 500 000 \$, qui peuvent servir aux fins de l'exploitation générale de l'entreprise et du fonds de roulement, ainsi qu'aux fins du financement à court terme d'acquisitions d'immeubles de placement et de l'émission de lettres de crédit. Au 30 juin 2018, la FPI avait prélevé un montant de 279 184 \$ sur ces facilités.

Au 30 juin 2018, la FPI disposait de 84 propriétés qui n'étaient pas grevées de charges et de 10 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 1 636 911 \$, 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 30 juin 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 CONTRACTUELLES¹

	Total	Moins de 1 an	De 1 an à 3 ans	De 4 à 5 ans	Après 5 ans
Créditeurs et autres passifs	72 417 \$	72 417 \$	— \$	— \$	— \$
Facilités de crédit	579 184	—	—	579 184	—
Débentures de premier rang non garanties ²	400 000	200 000	200 000	—	—
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 801 621	300 979	804 365	430 023	266 254
Total des obligations contractuelles	2 853 222 \$	573 396 \$	1 004 365 \$	1 009 207 \$	266 254 \$

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

Exercices se clôturant les 31 décembre	Échéances de la dette	Pourcentage du capital total	Remboursements sur le capital prévus – dettes non échues	Total des remboursements annuels sur le capital	Taux d'intérêt nominal moyen pondéré sur le solde à l'échéance
2018	175 155 \$	11,1 %	23 493 \$	198 648 \$	3,86 %
2019	318 433	20,3 %	45 075	363 508	4,07 %
2020	180 871	11,5 %	37 568	218 439	3,83 %
2021	362 976	23,1 %	27 421	390 397	3,84 %
2022	189 912	12,1 %	21 243	211 155	3,54 %
2023 et par la suite	345 120	21,9 %	74 354	419 474	3,88 %
Total	1 572 467 \$	100,0 %	229 154 \$	1 801 621 \$	3,86 %

1. Données présentées sur une base proportionnelle. Se reporter à la rubrique « Avis concernant les mesures non définies par les PCGR » du présent rapport de gestion.

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 de dollars, sauf les montants par part)

	T2 2018	T1 2018	T4 2017	T3 2017	T2 2017	T1 2017	T4 2016	T3 2016
Produits	126 140 \$	125 769 \$	126 256 \$	127 008 \$	129 507 \$	133 557 \$	140 663 \$	143 094 \$
Charges :								
Exploitation des immeubles	30 301	30 800	32 222	30 065	29 737	31 831	36 334	32 534
Impôts fonciers	19 951	20 004	19 092	19 639	21 070	21 448	21 249	21 887
	50 252	50 804	51 314	49 704	50 807	53 279	57 583	54 421
Bénéfice d'exploitation net	75 888	74 965	74 942	77 304	78 700	80 278	83 080	88 673
Autres produits (charges) :								
Charges générales	(3 364)	(6 301)	(3 332)	(3 334)	(3 330)	(3 782)	(3 234)	(2 929)
Charges d'intérêts	(25 665)	(23 614)	(23 462)	(23 882)	(24 070)	(25 082)	(26 340)	(27 329)
Produits d'intérêts	329	585	307	300	262	279	286	296
Bénéfice net provenant des participations dans des coentreprises	475	5 021	5 742	7 896	1 528	6 114	6 081	3 763
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	24 505	(5 932)	4 906	2 486	(16 169)	13 471	(97 291)	18 430
(Perte) profit de change	(519)	(2 167)	(3 144)	(3 542)	1 552	4 867	(4 695)	206
Coûts de transaction	(27)	(5 676)	(543)	(567)	—	—	(9)	(195)
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	3 459	13 954	(1 420)	8 231	131	479	12 513	(4 039)
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	75 081	50 835	53 996	64 892	38 604	76 624	(29 609)	76 876
(Charge) économie d'impôt sur le résultat	(106)	(113)	67	(89)	(51)	392	(683)	—
Bénéfice net (perte nette)	74 975	50 722	54 063	64 803	38 553	77 016	(30 292)	76 876
Autres éléments de bénéfice global (de perte globale) :								
Profit (perte) de change latent(e)	28 260	34 510	12 534	(44 755)	(30 072)	(10 090)	25 936	9 877
(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)
	28 260	34 510	12 501	(44 825)	(30 034)	(10 136)	25 932	9 873
Total du bénéfice global (de la perte globale)	103 235 \$	85 232 \$	66 564 \$	19 978 \$	8 519 \$	66 880 \$	(4 360) \$	86 749 \$
Bénéfice net (perte nette) par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires :								
De base	0,45 \$	0,30 \$	0,33 \$	0,40 \$	0,23 \$	0,48 \$	(0,23) \$	0,48 \$
Dilué(e)	0,45	0,29	0,33	0,40	0,22	0,48	(0,23)	0,48
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	30,2 %	30,2 %	29,9 %	31,4 %	36,9 %	38,5 %	39,1 %	39,1 %

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)	T2 2018	T1 2018	T4 2017	T3 2017	T2 2017	T1 2017	T4 2016 ¹	T3 2016 ¹
Bénéfice net (perte nette)	74 975 \$	50 722 \$	54 063 \$	64 803 \$	38 553 \$	77 016 \$	(30 292) \$	76 876 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Ajustement lié aux participations dans des coentreprises ²	796	(2 919)	(3 245)	(5 426)	1 069	(3 887)	(3 707)	(1 417)
(Profit) perte lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(24 505)	5 932	(4 906)	(2 486)	16 169	(13 471)	97 291	(18 430)
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits	4 940	4 798	4 415	4 292	4 107	4 212	4 143	4 102
Coûts de transaction liés aux acquisitions	27	651	543	567	—	—	9	195
Perte (profit) de change	519	2 167	3 144	3 542	(1 552)	(4 867)	4 695	(206)
(Profit) perte lié(e) à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	(3 459)	(13 954)	1 420	(8 231)	(131)	(479)	(12 513)	4 039
Composante réévaluation de la rémunération fondée sur des parts	(135)	(87)	289	76	(13)	118	(3)	(294)
Distributions sur actions privilégiées traitées en tant que charges d'intérêts	43	42	43	43	45	46	20	28
Hausse des frais de location	889	916	1 252	1 058	792	795	1 406	806
Distributions sur parts privilégiées	(5 283)	(5 921)	(4 643)	(4 548)	(4 597)	(4 630)	(4 641)	(4 611)
Flux de trésorerie liés aux opérations	48 807 \$	42 347 \$	52 375 \$	53 690 \$	54 442 \$	54 853 \$	56 408 \$	61 088 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Amortissement des dépenses d'investissement recouvrables ³	(2 274) \$	(2 170) \$	(3 407) \$	(2 196) \$	(2 137) \$	(2 290) \$	(3 846) \$	(2 331) \$
Réserve au titre des frais d'entretien des immeubles non recouvrables ³	(950)	(950)	(950)	(950)	(700)	(650)	(650)	(650)
Réserve au titre des frais de location ³	(7 560)	(7 850)	(8 100)	(10 000)	(9 600)	(9 500)	(9 500)	(9 500)
Ajustements des loyers de façon linéaire ³	(1 719)	(1 797)	(1 925)	(1 954)	(1 871)	(1 663)	(1 743)	(1 979)
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	36 304 \$	29 580 \$	37 993 \$	38 590 \$	40 134 \$	40 750 \$	40 669 \$	46 628 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part :								
De base	0,32 \$	0,28 \$	0,35 \$	0,36 \$	0,36 \$	0,36 \$	0,38 \$	0,41 \$
Dilués	0,32	0,28	0,35	0,36	0,36	0,36	0,37	0,41
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part :								
De base	0,24 \$	0,20 \$	0,25 \$	0,26 \$	0,27 \$	0,27 \$	0,27 \$	0,31 \$
Dilués	0,24	0,19	0,25	0,26	0,27	0,27	0,27	0,31
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation pris en compte dans le calcul des flux de trésorerie liés aux opérations :								
De base	153 798	151 494	150 594	150 593	150 581	150 545	149 937	149 227
Dilué ⁴	154 346	152 041	151 022	151 035	150 966	150 947	154 921	154 326

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 la rubrique « Avis concernant les mesures non définies par les PCGR » du présent rapport de gestion.

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

(en milliers, sauf les montants par part)	T2 2018	T1 2018	T4 2017	T3 2017	T2 2017	T1 2017	T4 2016 ¹	T3 2016 ¹
Flux de trésorerie liés aux opérations selon le tableau précédent	48 807 \$	42 347 \$	52 375 \$	53 690 \$	54 442 \$	54 853 \$	56 408 \$	61 088 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Ajustement du passif au titre des régimes de retraite ²	—	3 392	—	—	—	—	—	—
Frais de résiliation de contrats de gestion d'immeubles ²	—	5 025	—	—	—	—	—	—
Flux de trésorerie liés aux opérations normalisés	48 807 \$	50 764 \$	52 375 \$	53 690 \$	54 442 \$	54 853 \$	56 408 \$	61 088 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés normalisés	36 304 \$	37 997 \$	37 993 \$	38 590 \$	40 134 \$	40 750 \$	40 669 \$	46 628 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations normalisés – par part :								
De base	0,32 \$	0,34 \$	0,35 \$	0,36 \$	0,36 \$	0,36 \$	0,38 \$	0,41 \$
Dilués	0,32	0,33	0,35	0,36	0,36	0,36	0,37	0,41
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés normalisés – par part :								
De base	0,24 \$	0,25 \$	0,25 \$	0,26 \$	0,27 \$	0,27 \$	0,27 \$	0,31 \$
Dilués	0,24	0,25	0,25	0,26	0,27	0,27	0,27	0,31

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 une analyse 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 2 août 2018, le solde des parts en circulation s'établissait comme suit :

Parts en circulation au 30 juin 2018	153 816 404
Parts émises au rachat de parts assujetties à des restrictions	4 197
Parts en circulation au 2 août 2018	<u>153 820 601</u>

Au 2 août 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 2 août 2018, 505 537 parts assujetties à des restrictions étaient en circulation. Les droits n'ont été acquis sur aucune de ces parts.

Au 2 août 2018, 73 949 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 3 juillet 2018, la croissance du PIB réel sera de 2,0 % en 2018 au Canada. La Banque Scotia prévoit que le PIB de la Colombie-Britannique, du Manitoba et de l'Ontario s'accroîtra de 2,5 %, de 1,9 % et de 2,0 %, respectivement, en 2018, soit des taux de croissance sains qui avoisinent ou dépassent les prévisions à l'échelle nationale pour 2018. En Saskatchewan et en Alberta, où le PIB avait subi une contraction en 2016, une croissance du PIB de 2,9 % et de 4,9 %, respectivement, a été enregistrée en 2017. La Banque Scotia prévoit pour 2018 une croissance soutenue du PIB de ces provinces de 1,6 % et de 2,4 %, respectivement, ainsi qu'une baisse des taux de chômage. 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 2,8 % en 2018. Selon les données du Bureau of Labor Statistics des États-Unis, le taux de chômage a reculé aux États-Unis en juin, passant de 4,3 % à 4,0 % 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 30 juin 2018, Artis disposait de fonds en caisse de 164 835 \$ et d'un montant de 220 816 \$ disponible sur ses facilités de crédit à terme renouvelables. Les transactions réalisées après le 30 juin 2018 sont les suivantes :

- La FPI a remboursé un emprunt hypothécaire venant à échéance lié à un immeuble de bureaux pour un montant de 47 274 \$.
- La FPI a remboursé un montant total de 48 000 \$ sur ses facilités de crédit à terme renouvelables.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie mensuelle de 0,09 \$ par part pour le mois de juillet 2018.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie trimestrielle de 0,3125 \$ par part de série G pour la période de trois mois close le 31 juillet 2018.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie trimestrielle de 0,3750 \$ par part de série I pour la période de trois mois close le 31 juillet 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 sur une base proportionnelle, sont dans la province de l'Alberta et dans l'État du Minnesota. Par conséquent, les immeubles de la FPI subissent l'incidence de facteurs qui influent sur leurs marchés immobiliers respectifs. Ces facteurs peuvent différer de ceux qui ont une incidence sur les marchés immobiliers ailleurs au Canada et aux États-Unis.

TAUX D'INTÉRÊT ET FINANCEMENT PAR EMPRUNT

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

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

Artis est également exposée au risque de taux d'intérêt lié à ses facilités de crédit, emprunts hypothécaires et débetures de la FPI devant être réglés pour satisfaire aux exigences de refinancement prévues respectives au cours de l'année à laquelle ils arrivent à échéance. La FPI réduit au minimum le risque en limitant la dette à 70 % de la valeur comptable brute et en surveillant étroitement le montant de ses emprunts à taux variable. Au 30 juin 2018, une proportion de 46,0 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI porte intérêt à des taux fixes, et 27,8 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI portent intérêt à des taux variables et font l'objet de swaps de taux d'intérêt. Au 30 juin 2018, la FPI était partie à une dette à taux variable, y compris des facilités de crédit, de 1 485 634 \$ (31 décembre 2017 – 1 580 397 \$). Au 30 juin 2018, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt de 765 956 \$ de la dette à taux variable (31 décembre 2017 – 756 956 \$). La FPI peut conclure des swaps de taux d'intérêt relativement à la dette à taux variable en tout temps afin de fixer le taux d'intérêt de façon efficace.

Au 30 juin 2018, le ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute de la FPI était de 30,2 %, comparativement à 29,9 % au 31 décembre 2017. Le ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute de la FPI s'établissait à 47,9 %, comparativement à 47,9 % au 31 décembre 2017. Une tranche d'environ 11,1 % des emprunts hypothécaires d'Artis vient à échéance en 2018, et une tranche de 20,3 %, 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 1 889 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration est de 4,3 ans. La FPI tire approximativement 54,8 % 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 bruts¹

Locataire	Pourcentage du total des produits bruts ²	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi ²)	Pourcentage du total de la SLB	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
Bell MTS	2,2 %	322	1,4 %	4,7
Graham Group Ltd.	1,7 %	243	1,0 %	16,1
AT&T	1,6 %	257	1,1 %	7,0
WorleyParsons Canada	1,5 %	180	0,8 %	3,2
Whiting Oil and Gas Corporation	1,3 %	223	0,9 %	1,3
Bell Canada	1,2 %	115	0,5 %	11,1
TDS Telecommunications Corporation	1,1 %	195	0,8 %	6,5
TransAlta Corp	1,1 %	336	1,4 %	4,9
Home Depot	1,0 %	130	0,5 %	3,0
Bellatrix Exploration Ltd.	1,0 %	94	0,4 %	5,6
Shoppers Drug Mart	1,0 %	136	0,6 %	7,1
Canada Institute for Health Info.	0,9 %	92	0,4 %	7,2
CB Richard Ellis, Inc.	0,9 %	108	0,5 %	8,5
Fairview Health Services	0,8 %	179	0,8 %	5,2
3M Canada Company	0,8 %	319	1,3 %	1,8
Cara Operations Limited	0,8 %	100	0,4 %	10,5
TD Canada Trust	0,8 %	96	0,4 %	2,1
Co-operators General Insurance	0,7 %	93	0,4 %	4,4
IHS Global Canada Unlimited	0,7 %	59	0,2 %	0,5
Telephone and Data Systems, Inc.	0,7 %	132	0,6 %	6,4
Total	21,8 %	3 409	14,4 %	5,8

1. Selon la quote-part détenue de la SLB des immeubles compris dans le tableau Portefeuille par catégorie d'actifs de la rubrique « Sommaire du portefeuille ».

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

Organismes gouvernementaux locataires selon les produits bruts¹

Locataire	Pourcentage du total des produits bruts ²	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi ²)	Pourcentage du total de la SLB	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
Gouvernement fédéral	3,1 %	440	1,9 %	7,6
Gouvernement provincial	1,8 %	249	1,0 %	2,4
Organismes municipaux	0,4 %	91	0,4 %	13,9
Total	5,3 %	780	3,3 %	6,7
Durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'expiration (pour l'ensemble du portefeuille)				4,3

1. Selon la quote-part détenue de la SLB 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					Immeubles de bureaux de Calgary	États-Unis					Total
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Sask.	Ontario		Arizona	Minnesota	Wisconsin	Autres		
2018	0,9 %	0,3 %	1,0 %	0,4 %	1,1 %	0,5 %	0,1 %	1,4 %	0,8 %	0,6 %	6,6 %	
2019	1,5 %	0,5 %	1,6 %	0,4 %	1,8 %	0,6 %	0,6 %	3,5 %	0,6 %	1,5 %	12,0 %	
2020	1,0 %	0,1 %	2,4 %	0,3 %	3,1 %	0,2 %	1,1 %	2,6 %	1,0 %	0,4 %	12,0 %	
2021	2,2 %	0,2 %	2,3 %	0,4 %	1,5 %	1,3 %	0,9 %	4,5 %	0,4 %	0,3 %	12,7 %	
2022	1,0 %	0,2 %	1,0 %	1,4 %	2,4 %	0,2 %	0,7 %	2,6 %	0,3 %	0,1 %	9,7 %	
2023	2,2 %	0,1 %	1,0 %	0,5 %	1,0 %	1,5 %	0,2 %	1,7 %	0,1 %	0,4 %	7,2 %	
2024 et par la suite	4,1 %	0,7 %	4,7 %	2,0 %	4,0 %	1,3 %	3,0 %	5,4 %	2,8 %	1,2 %	27,9 %	
Contrats de location au mois	0,1 %	— %	0,1 %	— %	0,2 %	0,1 %	— %	— %	0,1 %	— %	0,5 %	
Locaux libres	2,4 %	0,1 %	1,7 %	0,6 %	1,0 %	1,4 %	0,4 %	1,0 %	0,8 %	0,3 %	8,3 %	
Travaux d'aménagement/ de réaménagement	0,4 %	— %	— %	— %	— %	0,4 %	— %	0,5 %	— %	2,2 %	3,1 %	
Total	15,8 %	2,2 %	15,8 %	6,0 %	16,1 %	7,5 %	7,0 %	23,2 %	6,9 %	7,0 %	100,0 %	

Les biens immobiliers d'Artis sont situés dans cinq provinces canadiennes et six États américains et se composent d'immeubles de bureaux, de commerces de détail et d'immeubles industriels. En termes de bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle, les cinq principaux segments qui composent le portefeuille de la FPI par municipalité et par type d'actif sont les immeubles de bureaux de Madison, les immeubles de bureaux de la région des villes jumelles, les immeubles de bureaux de Calgary, 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 semestre clos le 30 juin 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 significatif 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.

RISQUE LIÉ À L'AMÉNAGEMENT

Artis est exposée à des risques liés à la possibilité que des aménagements terminés ne soient pas loués ou ne soient pas loués aux taux anticipés et que les coûts de l'aménagement dépassent les estimations initiales. Au 30 juin 2018, les immeubles de placement en cours d'aménagement représentent 1,7 % du total des immeubles de placement d'Artis (31 décembre 2017 – 1,7 %).

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^{er} 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 du solde d'ouverture des bénéfices non distribués 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.

Instruments financiers	Classement antérieur selon IAS 39	Nouveau classement selon IFRS 9
Actifs financiers :		
Billets à recevoir	Prêts et créances	Coût amorti
Instruments dérivés	Juste valeur par le biais du résultat	Juste valeur par le biais du résultat
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
Passifs financiers :		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	Autres passifs	Coût amorti
Débitures 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	Juste valeur par le biais du résultat
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^{er} 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 du solde d'ouverture des bénéfices non distribués 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^{er} 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^{er} 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*. 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^{er} 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^{er} 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^{er} janvier 2019. La FPI évalue actuellement l'incidence de cette nouvelle norme.

CONTRÔLES ET PROCÉDURES

CONTRÔLE INTERNE À L'ÉGARD DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

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

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

Le chef de la direction et le chef des finances ont évalué ou ont fait évaluer la conception du contrôle interne à l'égard de l'information financière de la FPI (comme elle est définie dans le Règlement 52-109). À la lumière des résultats de cette évaluation, le chef de la direction et le chef des finances ont conclu qu'en date du 30 juin 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 normes IFRS. Au cours du semestre clos 30 juin 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 30 juin 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 semestre clos le 30 juin 2018.