



Rapport de gestion Troisième trimestre de 2018

**Symboles à la TSX : AX.UN AX.PRA AX.PRE AX.PR.G AX.PR.I
Symbole sur le marché OTCQX : ARESF**

Rapport de gestion – Troisième 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 périodes de neuf mois clos les 30 septembre 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 1^{er} novembre 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, y compris à la mise en œuvre de nouvelles initiatives d'Artis, 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 liés à la mise en œuvre de nouvelles initiatives d'Artis, 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 2018. 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 2018. 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
Aperçu des nouvelles initiatives	4
Survol du troisième trimestre	5
Sommaire du portefeuille	6
FAITS SAILLANTS DU TROISIÈME TRIMESTRE DE 2018	12
Activités du portefeuille	12
Activités de financement	12
Distributions	13
PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES	13
ANALYSE DES RÉSULTATS D'EXPLOITATION	16
Mesures de l'état du résultat net	18
Produits et bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	20
Analyse du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	21
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles par catégorie d'actifs	23
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles par région	26
Charges générales	27
Charges d'intérêts	28
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	28
Profit (perte) de change	28
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	29
Impôt sur le résultat	29
Autres éléments (de perte globale) de bénéfice global	29
Flux de trésorerie liés aux opérations et flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	30
Taux d'occupation du portefeuille	32
Activités de location du portefeuille et délais d'expiration des contrats de location	33
Principaux segments selon le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	39
ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE	42
Mesures du bilan	43
Actif	45
Passif	48
Capitaux propres	50
SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT	51
Distributions	51
Sources de financement	51
Obligations contractuelles	51
SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES	53
DONNÉES SUR LES PARTS EN CIRCULATION	55
PERSPECTIVES	56
Événements postérieurs à la date de clôture	56
RISQUES ET INCERTITUDES	57
Propriété des immeubles	57
Taux d'intérêt et financement par emprunt	57
Risque de change	57
Risque de crédit et répartition des locataires	57
Risque associé au renouvellement des contrats de location	59
Risque fiscal	59
Risque lié à la cybersécurité	59
Risque lié à l'aménagement	60
Autres risques	60
ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES	60
CHANGEMENTS DE NORMES COMPTABLES	60
CONTRÔLES ET PROCÉDURES	62
Contrôle interne à l'égard de l'information financière	62
Contrôles et procédures de communication de l'information	62

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. Les parts ordinaires de la FPI se négocient aussi aux États-Unis sur le marché OTCQX Best Market (« OTCQX »), sous le symbole ARESF. Au 1^{er} novembre 2018, il y avait 153 820 601 parts ordinaires, 15 650 000 parts privilégiées, 510 342 parts assujetties à des restrictions et 91 001 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 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 sont établies par le conseil des fiduciaires (le « conseil » ou les « fiduciaires ») aux termes de la déclaration de fiducie. Avant le 1^{er} novembre 2018, la distribution s'établissait à 1,08 \$ par part, sur une base annualisée. La distribution a été révisée et, à compter du 1^{er} novembre 2018, elle s'établira à 0,54 \$ par part sur une base annualisée.

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.

APERÇU DES NOUVELLES INITIATIVES

À compter du 1^{er} novembre 2018, la FPI mettra en œuvre de nouvelles initiatives, incluant la révision de la distribution, qui s'établira à 0,54 \$ par part sur une base annualisée. En outre, la FPI se concentrera sur le rachat immédiat de parts au moyen de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, le dessaisissement d'actifs d'une valeur de 800 M\$ à 1 G\$ et la réduction de la dette. L'amélioration du bilan et la hausse des flux de trésorerie non distribués serviront au rachat de parts, au financement de projets d'aménagement et d'agrandissement et à la réalisation d'acquisitions de choix sur les marchés cibles d'Artis, ce qui se traduira par une amélioration de la valeur et de la qualité du portefeuille.

Compte tenu des perspectives actuelles relatives à l'économie et au secteur immobilier, y compris de la hausse des taux d'intérêt, et étant donné que les parts d'Artis se négocient à un escompte important par rapport à la valeur liquidative, la FPI prévoit que ces initiatives permettront d'améliorer le profil de croissance d'Artis, de renforcer le bilan et de créer une situation favorable pour la FPI de manière à assurer la croissance durable à long terme des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés et de la valeur liquidative par part.

De plus amples renseignements sur ces nouvelles initiatives sont fournis dans le communiqué daté du 1^{er} novembre 2018, lequel est publié à l'adresse www.sedar.com et sur le site Web d'Artis à l'adresse www.artisreit.com/newsroom/, ainsi que dans la présentation à l'intention des investisseurs pour le troisième trimestre de 2018, laquelle est diffusée sur le site Web d'Artis à l'adresse www.artisreit.com/investor-link/investor-presentations/.

SURVOL DU TROISIÈME TRIMESTRE

Au cours du troisième trimestre de 2018, nous avons acquis Stapley Center, un complexe d'immeubles de bureaux situé dans la région du Grand Phoenix, en Arizona. Le complexe se compose de trois immeubles de bureaux d'une superficie locative totale de 277 264 pieds carrés sur deux étages, et 96,1 % de la superficie est louée. Stapley Center a été acquis pour un montant de 48 500 \$ US, ce qui représente un taux de capitalisation de 8,0 %.

Au 30 septembre 2018, le taux d'occupation est demeuré relativement inchangé, se chiffrant à 91,2 % (93,5 % compte tenu des contrats de location signés), comparativement à 91,4 % (93,5 % compte tenu des contrats de location signés) au 30 juin 2018. Au sein de notre segment des immeubles de bureaux de Calgary, un nouveau contrat de location à long terme conclu avec un organisme gouvernemental est entré en vigueur au cours du troisième trimestre de 2018, ce qui a donné lieu à une hausse du taux d'occupation dans ce segment, lequel est passé de 79,7 % au 30 juin 2018 à 81,7 % au 30 septembre 2018. Au cours du trimestre, nous avons également enregistré une croissance du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables de 3,9 %, ce qui s'explique principalement par des activités de location favorables aux États-Unis et par l'incidence du change. Une diminution du bénéfice net a été enregistrée au troisième trimestre de 2018 par rapport au troisième trimestre de 2017, laquelle est en grande partie attribuable à une perte liée à la juste valeur des immeubles de placement découlant principalement de la baisse de la valeur des immeubles de bureaux en Alberta et de certains immeubles de bureaux aux États-Unis.

La construction de nos nouveaux projets d'aménagement continue à progresser. Au cours du deuxième trimestre de 2018, nous avons annoncé la négociation d'un contrat de location conditionnel pour une construction sur mesure d'environ 36 000 pieds carrés au Park 8Ninety dans la région du Grand Houston, au Texas. Ce nouveau contrat de location d'une durée de 10 ans est désormais inconditionnel et entrera en vigueur au troisième trimestre de 2019. La construction de ce projet est en cours. En outre, la construction de la phase IV de Park Lucero dans la région du Grand Phoenix, en Arizona, est presque achevée. La phase IV de Park Lucero est la dernière phase d'un projet en quatre phases. Le taux d'occupation des phases I, II et III est de 100 %, et la location de la phase IV suscite un vif intérêt.

Nous demeurons 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 récemment réalisés (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 récents

Immeuble	Emplacement	Catégorie d'actifs	Fin des travaux	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi ²)	Taux d'occupation au 30 septembre 2018
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 %
Park 8Ninety Phase I	Région du Grand Houston (Texas)	Immeubles industriels	2017	418	88,0 %

Progrès en matière de développement durable

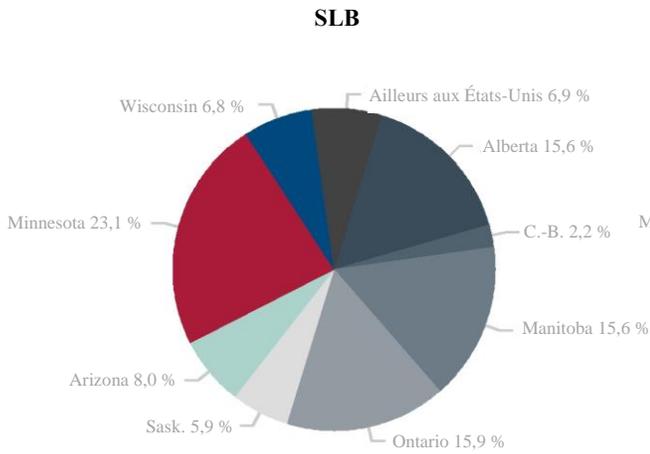
Le développement durable est l'une des grandes priorités d'Artis. Nous nous engageons à accroître l'efficacité énergétique de nos immeubles et à réduire notre empreinte écologique. Au 30 septembre 2018, 16 de nos immeubles avaient reçu la certification LEED, 18 de nos immeubles étaient conformes aux 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.

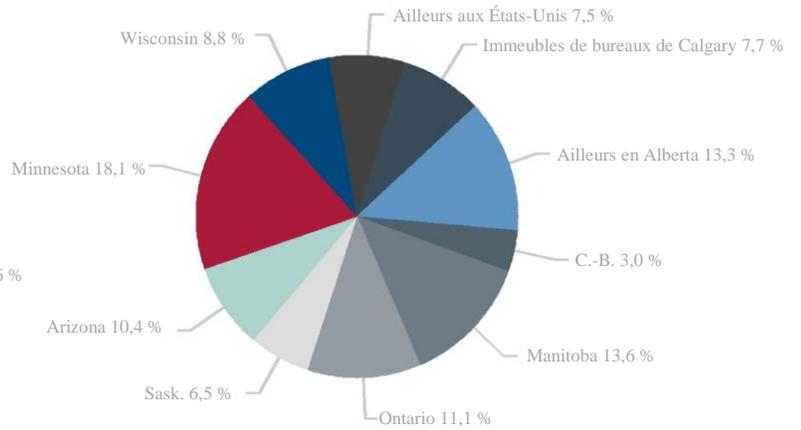
SOMMAIRE DU PORTEFEUILLE

Au 30 septembre 2018, le portefeuille de la FPI était composé de 234 immeubles commerciaux (incluant les immeubles détenus en vertu d’ententes de coentreprise) d’une superficie locative brute (« SLB ») totalisant environ 24,8 millions de pieds carrés (pi²).

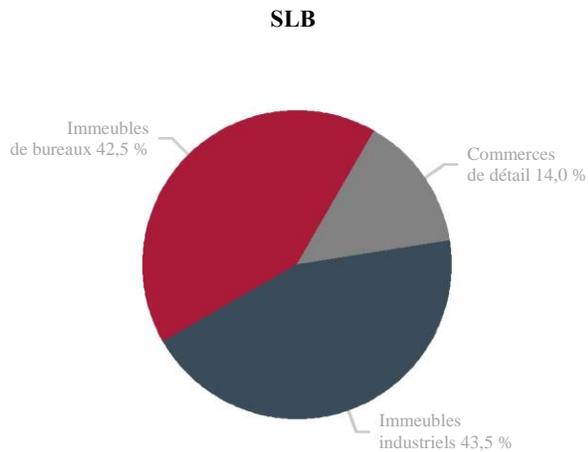
Diversification par région (sur une base proportionnelle)



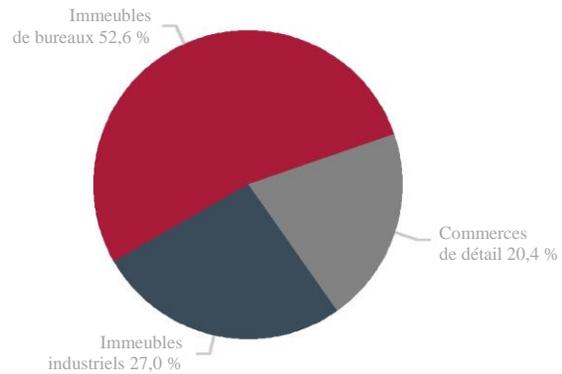
Bénéfice d’exploitation net lié aux immeubles (T3 2018)



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



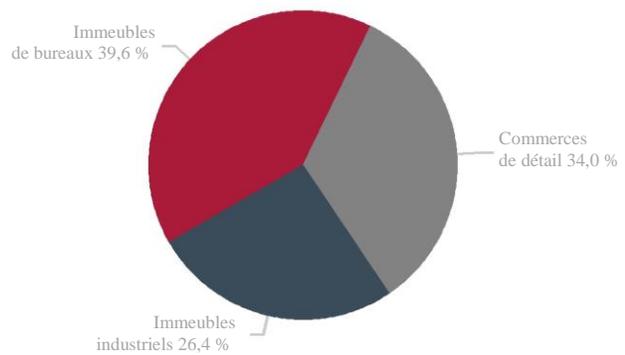
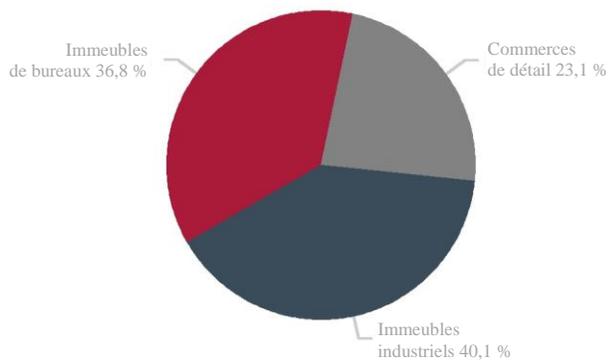
Bénéfice d’exploitation net lié aux immeubles (T3 2018)



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

SLB

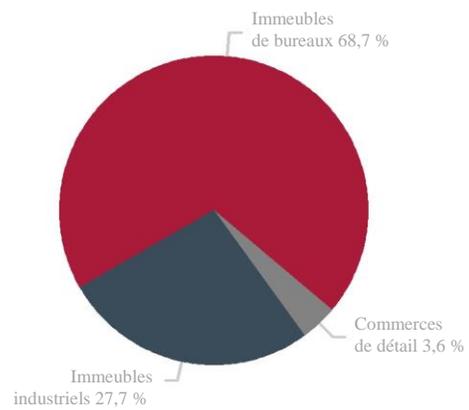
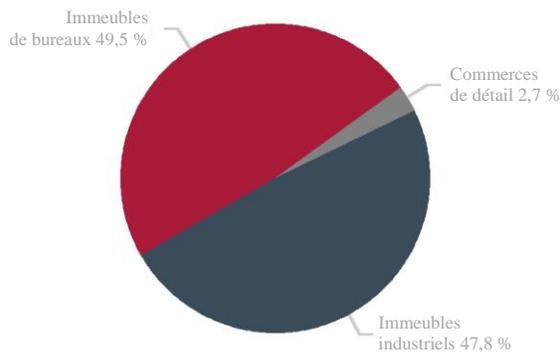
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles (T3 2018)



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

SLB

Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles (T3 2018)



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	1 743	7,0 %	81,7 %	82,9 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	1	48	0,2 %	97,5 %	97,5 %
	Région du Grand Toronto	Ontario	7	1 087	4,4 %	78,5 %	81,9 %
	Région du Grand Vancouver	C.-B.	2	164	0,7 %	98,4 %	98,4 %
	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 %	70,8 %	100,0 %
	Winnipeg	Manitoba	10	1 516	6,0 %	81,9 %	90,3 %
Immeubles de bureaux – Total			36	4 947	20,0 %	82,6 %	86,7 %
Commerces de détail	Calgary	Alberta	5	345	1,4 %	100,0 %	100,0 %
	Estevan	Sask.	2	175	0,7 %	88,0 %	92,6 %
	Fort McMurray	Alberta	8	195	0,8 %	94,8 %	95,4 %
	Grande Prairie	Alberta	5	365	1,5 %	65,5 %	71,3 %
	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 %	93,2 %	93,4 %
	Saskatoon	Sask.	3	219	0,9 %	97,9 %	99,1 %
Winnipeg	Manitoba	7	655	2,6 %	96,2 %	98,6 %	
Commerces de détail – Total			47	3 166	12,7 %	91,7 %	94,3 %
Immeubles industriels	Calgary	Alberta	6	362	1,5 %	89,8 %	100,0 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	3	156	0,6 %	100,0 %	100,0 %
	Région du Grand Toronto	Ontario	28	2 524	10,1 %	96,8 %	96,9 %
	Région du Grand Vancouver	C.-B.	2	98	0,4 %	100,0 %	100,0 %
	Red Deer	Alberta	1	126	0,5 %	79,3 %	79,3 %
	Regina	Sask.	2	143	0,6 %	100,0 %	100,0 %
	Saskatoon	Sask.	5	327	1,3 %	100,0 %	100,0 %
	Winnipeg	Manitoba	28	1 692	6,8 %	93,1 %	97,0 %
Immeubles industriels – Total			75	5 428	21,8 %	95,2 %	97,1 %
Total du portefeuille au Canada			158	13 541	54,5 %	89,8 %	92,7 %
Portefeuille américain :							
Immeubles de bureaux	Région du Grand Denver	Colorado	4	917	3,7 %	90,1 %	90,1 %
	Région du Grand Phoenix	Arizona	6	1 173	4,7 %	93,2 %	93,3 %
	Madison	Wisconsin	16	1 693	6,8 %	88,3 %	89,1 %
	New Hartford	New York	1	123	0,5 %	100,0 %	100,0 %
	Région des villes jumelles	Minnesota	5	1 335	5,4 %	94,8 %	96,1 %
Immeubles de bureaux – Total			32	5 241	21,1 %	91,6 %	92,3 %
Commerces de détail	Région des villes jumelles	Minnesota	7	298	1,2 %	96,5 %	96,5 %
Immeubles industriels	Région du Grand Denver	Colorado	1	138	0,6 %	100,0 %	100,0 %
	Région du Grand Phoenix	Arizona	6	813	3,3 %	96,5 %	96,5 %
	Région des villes jumelles	Minnesota	25	3 952	15,9 %	96,5 %	97,5 %
	Région du Grand Houston	Texas	1	418	1,7 %	65,0 %	88,3 %
Immeubles industriels – Total			33	5 321	21,5 %	94,1 %	96,7 %
Total du portefeuille aux États-Unis			72	10 860	43,8 %	93,0 %	94,6 %
Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis			230	24 401	98,3 %	91,2 %	93,5 %

1. L'information est présentée au 30 septembre 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 septembre 2018 et des contrats de location signés relativement aux locaux vacants.

Immeubles détenus en vue du réaménagement

Catégorie d'actifs	Municipalité	Province/ État	Nombre d'immeubles	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de 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 %
Immeubles industriels	Région du Grand Toronto	Ontario	1	53	0,2 %	2145-2155 Dunwin Drive	55,3 %
Total des immeubles détenus en vue du réaménagement			2	145	0,6 %		23,7 %

1. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 30 septembre 2018 et des contrats de location signés relativement aux locaux vacants.

Réaménagements 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.

Artis a établi un plan visant à convertir en unités commerciales en copropriété le 2145-2155 Dunwin Drive, un immeuble industriel situé dans la région du Grand Toronto, en Ontario. Le 2145-2155 Dunwin Drive est un complexe 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. La conversion devrait être achevée au deuxième trimestre de 2019. Ces unités commerciales en copropriété suscitent un vif intérêt.

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 %	62,0 %
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			2	257	1,1 %			
Immeubles industriels	Région du Grand Phoenix	Arizona	1	96	—	Park Lucero Phase IV	90,0 %	— %
Immeubles industriels	Région du Grand Houston	Texas	1	519	—	Cedar Port Phase I	15,0 %	100,0 %
Immeubles industriels	Région du Grand Denver	Colorado	1	336	—	Tower Business Center	10,0 %	— %
Immeubles industriels	Région du Grand Houston	Texas	1	36	—	Park 8Ninety – construction sur mesure	15,0 %	100,0 %
Immeubles industriels	Région du Grand Houston	Texas	1	543	—	Park 8Ninety Phase II	10,0 %	40,0 %
Immeubles résidentiels/ commerciaux	Winnipeg	Manitoba	1	580	—	300 Main	6,0 %	— %
Immeubles de commerces de détail	Winnipeg	Manitoba	1	27	—	330 Main	4,0 %	90,0 %
Total des nouveaux aménagements en cours ³			7	2 137				

1. L'information est présentée au 30 septembre 2018 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 septembre 2018 et des contrats de location signés relativement aux locaux vacants.

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

Nouveaux projets d'aménagement achevés et en cours :

Au cours du troisième trimestre de 2016, Artis a conclu une entente de coentreprise visant l'acquisition d'une participation de 80 % dans le Millwright Building, un projet d'aménagement de bureaux situé à Minneapolis, au Minnesota. Ce projet, qui porte sur un immeuble de bureaux de hauteur moyenne de premier ordre, se situe à proximité du nouveau US Bank Stadium, le stade des Vikings du Minnesota, dans le marché des immeubles de bureaux de Downtown East. La construction de l'immeuble de base de ce nouvel aménagement d'une superficie d'environ 174 000 pieds carrés a été achevée au premier trimestre de 2017.

Artis 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, dans la région du Grand 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. La phase I de Park 8Ninety, dont les travaux de construction ont été achevés au cours du deuxième trimestre de 2017, comprend trois immeubles d'une superficie totale d'environ 440 000 pieds carrés. Les travaux préliminaires pour la phase II de Park 8Ninety et l'aménagement sur mesure du terrain ont commencé au deuxième trimestre de 2018. La phase II de Park 8Ninety devrait totaliser environ 572 000 pieds carrés, tandis que la construction sur mesure devrait totaliser 36 000 pieds carrés, qui ont été loués à 100 % à un locataire national en vertu d'un contrat de location à long terme. Artis possède une participation de 95 % dans la phase I de Park 8Ninety et dans la phase II de Park 8Ninety (sous la forme d'une entente de coentreprise).

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 96 000 pieds carrés, ce qui fait en sorte que le projet totalisera environ 580 000 pieds carrés lorsque les quatre phases seront achevées. La location de la phase IV de Park Lucero suscite un vif intérêt. 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 %. Artis prévoit que ce projet sera achevé au deuxième trimestre de 2019.

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. Artis prévoit que ce projet sera achevé au deuxième trimestre de 2019.

La construction est 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 pré-louée aux termes d'un contrat de location de 20 ans prévoyant des hausses de loyer tous les 5 ans.

Programme de futurs 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.

Futurs projets d'aménagement :

Catégorie d'actifs	Municipalité	Province/ État	Quote-part estimative de la SLB détenue (en milliers de pi²)	Immeuble
Immeubles industriels	Région du Grand Houston	Texas	520	Cedar Port Phase II
Immeubles résidentiels	Toronto	Ontario	403	415 Yonge Street Apartments
Immeubles résidentiels	Région du Grand Toronto	Ontario	800	Concorde Apartments
Immeubles résidentiels	Calgary	Alberta	315	Stampede Station Apartments
Immeubles industriels	Région du Grand Houston	Texas	688	Park 8Ninety – Phases ultérieures
Immeubles de bureaux	Région du Grand 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 TROISIÈME TRIMESTRE DE 2018

ACTIVITÉS DU PORTEFEUILLE

Au troisième trimestre de 2018, Artis a fait l'acquisition de un immeuble de bureaux.

	Immeubles de bureaux		Commerces de détail		Immeubles industriels		Total	
	Nombre d'immeubles	Milliers de pi ² ¹	Nombre d'immeubles	Milliers de pi ² ¹	Nombre d'immeubles	Milliers de pi ² ¹	Nombre d'immeubles	Milliers de pi ² ¹
Portefeuille d'immeubles au 30 juin 2018	70	10 260	54	3 464	109	10 802	233	24 526
Acquisition	1	277	—	—	—	—	1	277
Portefeuille d'immeubles au 30 septembre 2018	71	10 537	54	3 464	109	10 802	234	24 803

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

Acquisition

Au troisième trimestre de 2018, Artis a fait l'acquisition de l'immeuble suivant :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date d'acquisition	Catégorie d'actifs	Quote-part de la SLB détenue	Prix d'achat
Stapley Center	1	Région du Grand Phoenix (Arizona)	13 août 2018	Immeubles de bureaux	277 264	48 500 \$ US

ACTIVITÉS DE FINANCEMENT

Prospectus préalables de base simplifiés

Le 23 août 2018, la FPI a publié un nouveau 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'une valeur maximale de 1 000 000 \$: 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 septembre 2018, la FPI n'avait pas émis de titres en vertu de ce prospectus préalable de base simplifié.

En vertu du prospectus préalable de base simplifié publié le 8 août 2016, la FPI avait émis des débentures de premier rang non garanties pour un montant de 200 000 \$ dans le cadre d'une offre et des parts privilégiées pour un montant de 125 000 \$ dans le cadre d'une autre offre. Ce prospectus préalable de base simplifié est arrivé à expiration le 8 septembre 2018.

Facilités de crédit renouvelables non garanties

Au cours du troisième trimestre de 2018, Artis a prélevé un montant net de 17 165 \$ 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 troisième trimestre de 2018, Artis a remboursé 47 274 \$ au titre d'un emprunt hypothécaire à taux variable arrivant à échéance. Au troisième trimestre de 2018, Artis a prélevé un montant de 461 \$ sur ses emprunts au titre des projets d'aménagement, déduction faite des coûts de financement.

Refixation du taux de distribution des parts privilégiées de série E

Le 30 septembre 2018, le taux de distribution annuel des parts privilégiées de série E a été refixé. La FPI n'a pas exercé son droit de remboursement des parts privilégiées de série E, et aucune de ces parts n'a été reclassée dans les parts privilégiées de série F. Par conséquent, la totalité des 4 000 000 de parts privilégiées de série E demeureront émises et en circulation pour la période de cinq années ouverte le 1^{er} octobre 2018. Durant cette période, les porteurs de parts privilégiées de série E auront le droit de recevoir une distribution cumulative de 5,472 % par année, payable trimestriellement, lorsqu'elle est déclarée par le conseil des fiduciaires.

OTCQX Best Market

Le 5 septembre 2018, les parts de la FPI sont devenues admissibles à la négociation aux États-Unis sur le marché OTCQX Best Market, sous le symbole ARESF.

DISTRIBUTIONS

Au troisième trimestre de 2018, Artis a déclaré des distributions aux porteurs de parts d'un montant de 46 815 \$ (cumul annuel – 140 497 \$), lesquelles comprenaient des distributions aux porteurs de parts privilégiées d'un montant de 5 283 \$ (cumul annuel – 16 487 \$).

PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES

(en milliers, sauf les montants par part)	Trimestres clos les 30 septembre			Variation en %	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			Variation en %
	2018	2017	Variation		2018	2017	Variation	
Produits	128 097 \$	127 008 \$	1 089 \$	0,9 %	380 006 \$	390 072 \$	(10 066) \$	(2,6) %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	76 211	77 304	(1 093)	(1,4) %	227 064	236 282	(9 218)	(3,9) %
Bénéfice net	25 719	64 803	(39 084)	(60,3) %	151 416	180 372	(28 956)	(16,1) %
Total du bénéfice global	2 017	19 978	(17 961)	(89,9) %	190 484	95 377	95 107	99,7 %
Bénéfice de base par part ordinaire	0,13	0,40	(0,27)	(67,5) %	0,88	1,11	(0,23)	(20,7) %
Bénéfice dilué par part ordinaire	0,13	0,40	(0,27)	(67,5) %	0,87	1,10	(0,23)	(20,9) %
Distributions aux porteurs de parts ordinaires	41 532 \$	40 660 \$	872 \$	2,1 %	124 010 \$	121 974 \$	2 036 \$	1,7 %
Distributions par part ordinaire	0,27	0,27	—	— %	0,81	0,81	—	— %
Flux de trésorerie liés aux opérations ¹	50 461 \$	53 690 \$	(3 229) \$	(6,0) %	141 615 \$	162 985 \$	(21 370) \$	(13,1) %
Flux de trésorerie liés aux opérations par part ¹	0,33	0,36	(0,03)	(8,3) %	0,92	1,08	(0,16)	(14,8) %
Flux de trésorerie liés aux opérations – ratio de distribution ¹	81,8 %	75,0 %		6,8 %	88,0 %	75,0 %		13,0 %
Flux de trésorerie liés aux opérations normalisés ^{1,2}	50 461 \$	53 690 \$	(3 229) \$	(6,0) %	150 032 \$	162 985 \$	(12 953) \$	(7,9) %
Flux de trésorerie liés aux opérations normalisés – par part ^{1,2}	0,33	0,36	(0,03)	(8,3) %	0,98	1,08	(0,10)	(9,3) %
Flux de trésorerie liés aux opérations normalisés – ratio de distribution ^{1,2}	81,8 %	75,0 %		6,8 %	82,7 %	75,0 %		7,7 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ¹	37 583 \$	38 590 \$	(1 007) \$	(2,6) %	103 467 \$	119 474 \$	(16 007) \$	(13,4) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part ¹	0,24	0,26	(0,02)	(7,7) %	0,67	0,79	(0,12)	(15,2) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés – ratio de distribution ¹	112,5 %	103,8 %		8,7 %	120,9 %	102,5 %		18,4 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés normalisés ^{1,2}	37 583 \$	38 590 \$	(1 007) \$	(2,6) %	111 884 \$	119 474 \$	(7 590) \$	(6,4) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés normalisés – par part ^{1,2}	0,24	0,26	(0,02)	(7,7) %	0,73	0,79	(0,06)	(7,6) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés normalisés – ratio de distribution ^{1,2}	112,5 %	103,8 %		8,7 %	111,0 %	102,5 %		8,5 %

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 troisième trimestre de 2018, 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, lesquelles ont été partiellement contrebalancées par l'incidence des acquisitions et des projets d'aménagement et de réaménagement achevés en 2017 et en 2018 et par la hausse du taux de change moyen entre le dollar américain et le dollar canadien, qui est passé de 1,2526 au troisième trimestre de 2017 à 1,3069 au troisième trimestre de 2018.

Le principal facteur ayant contribué à la diminution du bénéfice net au troisième trimestre de 2018 est la variation de la juste valeur des immeubles de placement.

La diminution du total du bénéfice global au troisième trimestre de 2018 est principalement attribuable à l'incidence de la variation des écarts de change et de la juste valeur sur les 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 %	Périodes de neuf mois closes les			Variation en %
	30 septembre		Variation		30 septembre		Variation	
	2018	2017			2018	2017		
Ratio de couverture des intérêts	2,96	3,11	(0,15)	(4,8) %	2,91	3,10	(0,19)	(6,1) %
Ratio de couverture des intérêts normalisé ¹	2,96	3,11	(0,15)	(4,8) %	2,95	3,10	(0,15)	(4,8) %
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA	3,32	3,47	(0,15)	(4,3) %	3,26	3,44	(0,18)	(5,2) %
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA normalisé ¹	3,32	3,47	(0,15)	(4,3) %	3,31	3,44	(0,13)	(3,8) %

	30 septembre 2018	30 juin 2018	31 mars 2018	31 décembre 2017
(en milliers, sauf les montants par part)				
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	29,4 %	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	47,5 %	47,9 %	47,8 %	47,9 %
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA	8,1	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	8,1	8,4	8,2	7,9
Valeur liquidative par part	15,11 \$	15,39 \$	15,03 \$	14,86 \$
Juste valeur des propriétés non grevées de charges	1 714 863 \$	1 591 976 \$	1 689 925 \$	1 649 077 \$
Total de l'actif	5 435 895 \$	5 528 722 \$	5 427 394 \$	5 215 896 \$
Total des passifs financiers non courants	2 145 517	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 %	Périodes de neuf mois closes les			Variation en %
	30 septembre		Variation		30 septembre		Variation	
	2018	2017			2018	2017		
Ratio de couverture des intérêts	2,91	3,04	(0,13)	(4,3) %	2,86	3,06	(0,20)	(6,5) %
Ratio de couverture des intérêts normalisé ¹	2,91	3,04	(0,13)	(4,3) %	2,90	3,06	(0,16)	(5,2) %
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA	3,14	3,23	(0,09)	(2,8) %	3,09	3,24	(0,15)	(4,6) %
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA normalisé ¹	3,14	3,23	(0,09)	(2,8) %	3,14	3,24	(0,10)	(3,1) %

	30 septembre 2018	30 juin 2018	31 mars 2018	31 décembre 2017
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	30,9 %	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	48,6 %	49,0 %	48,9 %	49,3 %
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA	8,4	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	8,4	8,8	8,5	8,4
Juste valeur des propriétés non grevées de charges	1 761 289 \$	1 636 911 \$	1 729 678 \$	1 687 754 \$
Total de l'actif	5 568 560 \$	5 658 520 \$	5 553 071 \$	5 382 008 \$
Total des passifs financiers non courants	2 172 994	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

Les tableaux suivants fournissent 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 septembre					
	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	128 097 \$	5 496 \$	133 593 \$	127 008 \$	7 083 \$	134 091 \$
Charges :						
Exploitation des immeubles	31 281	1 283	32 564	30 065	2 061	32 126
Impôts fonciers	20 605	1 144	21 749	19 639	1 065	20 704
	51 886	2 427	54 313	49 704	3 126	52 830
Bénéfice d'exploitation net	76 211	3 069	79 280	77 304	3 957	81 261
Autres produits (charges) :						
Charges générales	(2 585)	—	(2 585)	(3 334)	—	(3 334)
Charges d'intérêts	(25 032)	(1 457)	(26 489)	(23 882)	(1 886)	(25 768)
Produits d'intérêts	371	2	373	300	2	302
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	5 343	(5 343)	—	7 896	(7 896)	—
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(32 096)	3 729	(28 367)	2 486	5 823	8 309
Profit (perte) de change	6 692	—	6 692	(3 542)	—	(3 542)
Coûts de transaction	(227)	—	(227)	(567)	—	(567)
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	(2 714)	—	(2 714)	8 231	—	8 231
Bénéfice avant impôt sur le résultat	25 963	—	25 963	64 892	—	64 892
Charge d'impôt	(244)	—	(244)	(89)	—	(89)
Bénéfice net	25 719	—	25 719	64 803	—	64 803
Autres éléments de perte globale :						
Perte de change latente	(21 608)	(2 094)	(23 702)	(33 545)	(11 210)	(44 755)
Perte de change latente sur les participations dans des coentreprises	(2 094)	2 094	—	(11 210)	11 210	—
Perte latente liée aux réévaluations du montant net de l'obligation au titre des régimes de retraite	—	—	—	(70)	—	(70)
	(23 702)	—	(23 702)	(44 825)	—	(44 825)
Total du bénéfice global	2 017 \$	— \$	2 017 \$	19 978 \$	— \$	19 978 \$

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

Périodes de neuf mois closes les 30 septembre

	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	380 006 \$	16 763 \$	396 769 \$	390 072 \$	19 774 \$	409 846 \$
Charges :						
Exploitation des immeubles	92 382	4 539	96 921	91 633	5 883	97 516
Impôts fonciers	60 560	3 400	63 960	62 157	3 242	65 399
	152 942	7 939	160 881	153 790	9 125	162 915
Bénéfice d'exploitation net	227 064	8 824	235 888	236 282	10 649	246 931
Autres produits (charges) :						
Charges générales	(12 250)	—	(12 250)	(10 446)	—	(10 446)
Charges d'intérêts	(74 311)	(4 317)	(78 628)	(73 034)	(4 597)	(77 631)
Produits d'intérêts	1 285	6	1 291	841	5	846
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	10 839	(10 839)	—	15 538	(15 538)	—
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(13 523)	4 629	(8 894)	(212)	9 481	9 269
Profit de change	4 006	—	4 006	2 877	—	2 877
Coûts de transaction	(5 930)	—	(5 930)	(567)	—	(567)
Profit lié à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	14 699	1 697	16 396	8 841	—	8 841
Bénéfice avant impôt sur le résultat	151 879	—	151 879	180 120	—	180 120
(Charge) économie d'impôt sur le résultat	(463)	—	(463)	252	—	252
Bénéfice net	151 416	—	151 416	180 372	—	180 372
Autres éléments de bénéfice global (de perte globale) :						
Profit (perte) de change latent(e)	35 491	3 577	39 068	(68 892)	(16 025)	(84 917)
Profit (perte) de change latent(e) sur les participations dans des coentreprises	3 577	(3 577)	—	(16 025)	16 025	—
Perte latente liée aux réévaluations du montant net de l'obligation au titre des régimes de retraite	—	—	—	(78)	—	(78)
	39 068	—	39 068	(84 995)	—	(84 995)
Total du bénéfice global	190 484 \$	— \$	190 484 \$	95 377 \$	— \$	95 377 \$

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 30 septembre		Trimestres clos les 30 septembre	
	2018	2017	2018	2017
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	76 211 \$	77 304 \$	79 280 \$	81 261 \$
Produits d'intérêts	371	300	373	302
Charges générales	(2 585)	(3 334)	(2 585)	(3 334)
	73 997	74 270	77 068	78 229
Charges d'intérêts	25 032 \$	23 882 \$	26 489 \$	25 768 \$
Ratio de couverture des intérêts	2,96	3,11	2,91	3,04
Ratio de couverture des intérêts normalisé	2,96	3,11	2,91	3,04

Ratio trimestriel de couverture des intérêts au titre du BAIIA

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	Trimestres clos les 30 septembre		Trimestres clos les 30 septembre	
	2018	2017	2018	2017
Bénéfice net	25 719 \$	64 803 \$	25 719 \$	64 803 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits	4 871	4 292	5 052	4 689
Ajustements des loyers de façon linéaire	(1 338)	(1 555)	(2 145)	(1 954)
Charges d'intérêts	25 032	23 882	26 489	25 768
Ajustement lié aux participations dans des coentreprises ¹	(2 898)	(3 939)	—	—
Perte (profit) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	32 096	(2 486)	28 367	(8 309)
(Profit) perte de change	(6 692)	3 542	(6 692)	3 542
Coûts de transaction	227	567	227	567
Perte (profit) lié(e) à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	2 714	(8 231)	2 714	(8 231)
Amortissement des biens et du matériel	264	211	264	211
Charge d'impôt	244	89	244	89
BAIIA	80 239	81 175	80 239	81 175
Charges d'intérêts	25 032	23 882	26 489	25 768
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Amortissement des coûts de financement	(933)	(831)	(1 036)	(949)
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	28	283	28	283
Désactualisation de la composante passif des débetures	54	52	54	52
Charges d'intérêts ajustées	24 181 \$	23 386 \$	25 535 \$	25 154 \$
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA	3,32	3,47	3,14	3,23
BAIIA normalisé	80 239 \$	81 175 \$	80 239 \$	81 175 \$
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA normalisé	3,32	3,47	3,14	3,23

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	
	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2018	2017	2018	2017
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	227 064 \$	236 282 \$	235 888 \$	246 931 \$
Produits d'intérêts	1 285	841	1 291	846
Charges générales	(12 250)	(10 446)	(12 250)	(10 446)
	216 099	226 677	224 929	237 331
Charges d'intérêts	74 311 \$	73 034 \$	78 628 \$	77 631 \$
Ratio de couverture des intérêts	2,91	3,10	2,86	3,06
Ratio de couverture des intérêts normalisé ¹	2,95	3,10	2,90	3,06

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

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2018	2017	2018	2017
Bénéfice net	151 416 \$	180 372 \$	151 416 \$	180 372 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits	14 609	12 611	15 264	13 848
Ajustements des loyers de façon linéaire	(4 401)	(4 654)	(5 661)	(5 488)
Charges d'intérêts	74 311	73 034	78 628	77 631
Ajustement lié aux participations dans des coentreprises ²	(2 614)	(4 481)	—	—
Perte (profit) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	13 523	212	8 894	(9 269)
Profit de change	(4 006)	(2 877)	(4 006)	(2 877)
Coûts de transaction	5 930	567	5 930	567
Profit lié à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	(14 699)	(8 841)	(16 396)	(8 841)
Amortissement des biens et du matériel	800	676	800	676
Charge (économie) d'impôt	463	(252)	463	(252)
BAIIA	235 332	246 367	235 332	246 367
Charges d'intérêts	74 311	73 034	78 628	77 631
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Amortissement des coûts de financement	(2 625)	(2 539)	(2 928)	(2 845)
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	242	899	242	899
Désactualisation de la composante passif des débentures	160	279	160	279
Charges d'intérêts ajustées	72 088 \$	71 673 \$	76 102 \$	75 964 \$
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA	3,26	3,44	3,09	3,24
BAIIA normalisé ¹	238 724 \$	246 367 \$	238 724 \$	246 367 \$
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA normalisé ¹	3,31	3,44	3,14	3,24

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 septembre					
	2018			2017		
	Normes IFRS	Ajustement ¹	Total sur une base proportionnelle	Normes IFRS	Ajustement ¹	Total sur une base proportionnelle
Produits :						
Produits locatifs	131 264 \$	4 860 \$	136 124 \$	129 289 \$	7 081 \$	136 370 \$
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits	(4 871)	(181)	(5 052)	(4 292)	(397)	(4 689)
Ajustements des loyers de façon linéaire	1 338	807	2 145	1 555	399	1 954
Revenus liés à la résiliation de contrats de location	366	10	376	456	—	456
	128 097	5 496	133 593	127 008	7 083	134 091
Charges d'exploitation liées aux immeubles et impôts fonciers	51 886	2 427	54 313	49 704	3 126	52 830
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	76 211 \$	3 069 \$	79 280 \$	77 304 \$	3 957 \$	81 261 \$

	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre					
	2018			2017		
	Normes IFRS	Ajustement ¹	Total sur une base proportionnelle	Normes IFRS	Ajustement ¹	Total sur une base proportionnelle
Produits :						
Produits locatifs	386 865 \$	16 118 \$	402 983 \$	396 645 \$	20 162 \$	416 807 \$
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits	(14 609)	(655)	(15 264)	(12 611)	(1 237)	(13 848)
Ajustements des loyers de façon linéaire	4 401	1 260	5 661	4 654	834	5 488
Revenus liés à la résiliation de contrats de location	3 349	40	3 389	1 384	15	1 399
	380 006	16 763	396 769	390 072	19 774	409 846
Charges d'exploitation liées aux immeubles et impôts fonciers	152 942	7 939	160 881	153 790	9 125	162 915
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	227 064 \$	8 824 \$	235 888 \$	236 282 \$	10 649 \$	246 931 \$

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 et les immeubles transférés dans les stocks. Au troisième trimestre de 2018, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables exclut Centrepoint, un immeuble de bureaux à Winnipeg, au Manitoba, qui fait l'objet d'un accord de vente inconditionnel.

	Trimestres clos les 30 septembre			Variation en %	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			Variation en %
	2018	2017	Variation		2018	2017	Variation	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	79 280 \$	81 261 \$			235 888 \$	246 931 \$		
Ajouter (déduire) le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles provenant des éléments suivants :								
Acquisitions	(3 799)	(8)			(8 439)	(8)		
Cessions	(341)	(6 637)			(1 900)	(21 374)		
Projets d'aménagement et de réaménagement	178	123			(1 631)	270		
Autres ²	(292)	(1 527)			(3 306)	(3 137)		
	(4 254)	(8 049)			(15 276)	(24 249)		
Ajustements des loyers de façon linéaire	(1 981)	(1 897)			(4 735)	(5 338)		
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits	5 012	3 848			14 573	11 746		
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	78 057 \$	75 163 \$	2 894 \$	3,9 %	230 450 \$	229 090 \$	1 360 \$	0,6 %

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 30 septembre			Variation en %	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			Variation en %
	2018	2017	Variation		2018	2017	Variation	
Canada :								
Immeubles de bureaux	19 248 \$	19 286 \$	(38) \$	(0,2) %	58 227 \$	59 559 \$	(1 332) \$	(2,2) %
Commerces de détail	15 206	15 157	49	0,3 %	45 283	44 450	833	1,9 %
Immeubles industriels	11 407	11 178	229	2,0 %	33 877	33 459	418	1,2 %
Total – Canada	45 861	45 621	240	0,5 %	137 387	137 468	(81)	(0,1) %
États-Unis :								
Immeubles de bureaux	17 353	16 681	672	4,0 %	51 695	50 874	821	1,6 %
Commerces de détail	1 104	1 128	(24)	(2,1) %	3 413	3 237	176	5,4 %
Immeubles industriels	6 180	5 778	402	7,0 %	17 153	16 016	1 137	7,1 %
Total – États-Unis	24 637	23 587	1 050	4,5 %	72 261	70 127	2 134	3,0 %
Total en monnaie fonctionnelle	70 498	69 208	1 290	1,9 %	209 648	207 595	2 053	1,0 %
Incidence du taux de change	7 559	5 955	1 604	26,9 %	20 802	21 495	(693)	(3,2) %
Total en dollars canadiens	78 057 \$	75 163 \$	2 894 \$	3,9 %	230 450 \$	229 090 \$	1 360 \$	0,6 %

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.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2018, le segment des immeubles de bureaux d'Artis au Canada a diminué de 1 332 \$, principalement en raison de la hausse des taux d'inoccupation 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 528 \$ (cumul annuel – diminution de 1 500 \$), ou 4,2 % (cumul annuel – 3,8 %), au troisième trimestre de 2018.

Taux d'occupation des immeubles comparables¹

Région	Aux 30 septembre		Catégorie d'actifs	Aux 30 septembre	
	2018	2017		2018	2017
Alberta	86,0 %	88,1 %	Immeubles de bureaux	87,9 %	87,7 %
Colombie-Britannique	94,2 %	93,1 %	Commerces de détail	88,7 %	94,4 %
Manitoba	89,4 %	93,5 %	Immeubles industriels	94,5 %	93,8 %
Ontario	91,7 %	95,1 %			
Saskatchewan	94,1 %	92,3 %	Total	90,8 %	91,5 %
Arizona	95,3 %	85,1 %			
Minnesota	94,9 %	93,5 %			
Wisconsin	88,3 %	92,0 %			
Ailleurs aux États-Unis	83,8 %	80,5 %			
Total	90,8 %	91,5 %			

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.

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

	Trimestres clos les			Variation en %	Périodes de neuf mois closes les			Variation en %
	30 septembre		Variation		30 septembre		Variation	
	2018	2017			2018	2017		
Alberta	17 788 \$	17 454 \$	334 \$	1,9 %	52 873 \$	52 800 \$	73 \$	0,1 %
Colombie-Britannique	2 418	2 355	63	2,7 %	8 468	7 956	512	6,4 %
Manitoba	11 414	11 321	93	0,8 %	33 268	33 559	(291)	(0,9) %
Ontario	9 149	9 266	(117)	(1,3) %	28 062	27 434	628	2,3 %
Saskatchewan	5 092	5 225	(133)	(2,5) %	14 716	15 719	(1 003)	(6,4) %
Arizona	4 962	4 484	478	10,7 %	14 006	14 186	(180)	(1,3) %
Minnesota	11 075	10 451	624	6,0 %	32 725	30 957	1 768	5,7 %
Wisconsin	5 275	5 510	(235)	(4,3) %	16 192	15 913	279	1,8 %
Ailleurs aux États-Unis	3 325	3 142	183	5,8 %	9 338	9 071	267	2,9 %
Total du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables en monnaie fonctionnelle	70 498	69 208	1 290	1,9 %	209 648	207 595	2 053	1,0 %
<i>Moins : immeubles qui seront cédés</i>	<i>(1 104)</i>	<i>(1 128)</i>	<i>24</i>	<i>(2,1) %</i>	<i>(3 791)</i>	<i>(3 512)</i>	<i>(279)</i>	<i>7,9 %</i>
<i>Moins : immeubles qui seront utilisés à d'autres fins</i>	<i>(2 055)</i>	<i>(2 957)</i>	<i>902</i>	<i>(30,5) %</i>	<i>(4 981)</i>	<i>(8 853)</i>	<i>3 872</i>	<i>(43,7) %</i>
<i>Moins : segment des immeubles de bureaux de Calgary</i>	<i>(7 059)</i>	<i>(6 569)</i>	<i>(490)</i>	<i>7,5 %</i>	<i>(20 684)</i>	<i>(20 516)</i>	<i>(168)</i>	<i>0,8 %</i>
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables stables en monnaie fonctionnelle	60 280	58 554	1 726	2,9 %	180 192	174 714	5 478	3,1 %
<i>Incidence du taux de change</i>	<i>7 220</i>	<i>5 671</i>	<i>1 549</i>	<i>27,3 %</i>	<i>19 823</i>	<i>20 508</i>	<i>(685)</i>	<i>(3,3) %</i>
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables stables en dollars canadiens	67 500 \$	64 225 \$	3 275 \$	5,1 %	200 015 \$	195 222 \$	4 793 \$	2,5 %

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.

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. En outre, la FPI avait conclu une entente de vente inconditionnelle pour Centrepont, 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, subit 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 font l'objet d'un nouveau contrat de location à long terme qui est entré en vigueur au troisième trimestre de 2018. De plus, le 360 Main, un immeuble de bureaux situé à Winnipeg, au Manitoba, subit des travaux de réaménagement majeurs afin d'accueillir deux locataires importants ayant conclu des contrats de location à long terme, dont un est entré en vigueur au troisième trimestre de 2018.

Le segment des immeubles de bureaux de Calgary est considéré comme un segment instable, car la volatilité des prix du pétrole a eu une incidence sur l'économie de l'Alberta et a entraîné des résultats instables. La direction s'est montrée proactive en mettant en œuvre des initiatives visant à conclure de nouveaux contrats de location et à retenir les locataires et elle se concentre sur la réduction au minimum des risques. Au troisième trimestre de 2018, le segment des immeubles de bureaux de Calgary a augmenté d'un trimestre à l'autre de 490 \$, ou 7,5 %, 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 troisième trimestre de 2018, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle a diminué de 5 543 \$ dans le segment des immeubles de bureaux, de 204 \$ dans le segment des immeubles de commerces de détail et de 68 \$ dans le segment des immeubles industriels par rapport au troisième trimestre de 2017. En ce qui concerne le segment des immeubles de bureaux, cette diminution est principalement attribuable aux 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 un locataire important ayant conclu un contrat de location à long terme, continue également de peser sur le segment des immeubles de bureaux.

	Trimestres clos les 30 septembre					
	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	17 010 \$	14 831 \$	10 178 \$	22 461 \$	15 035 \$	10 253 \$
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles provenant des participations dans des coentreprises	309	—	1 352	401	—	1 345
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle	17 319 \$	14 831 \$	11 530 \$	22 862 \$	15 035 \$	11 598 \$
Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	39,6 %	34,0 %	26,4 %	46,2 %	30,4 %	23,4 %

Portefeuille aux États-Unis :

Au troisième trimestre de 2018, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle a augmenté de 2 355 \$ dans le segment des immeubles de bureaux et de 1 608 \$ dans le segment des immeubles industriels, et a diminué de 68 \$ dans le segment des immeubles de commerces de détail par rapport au troisième trimestre de 2017. En ce qui concerne le segment des immeubles de bureaux, l'augmentation est attribuable aux acquisitions réalisées en 2018. Le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles a augmenté dans le segment des immeubles industriels en raison principalement de l'achèvement de l'aménagement de la phase III de Park Lucero, ainsi que de la hausse 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 du taux de change.

	Trimestres clos les 30 septembre					
	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	23 995 \$	1 293 \$	8 778 \$	20 635 \$	1 361 \$	7 372 \$
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles provenant des participations dans des coentreprises	370	—	1 038	1 375	—	836
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle	24 365 \$	1 293 \$	9 816 \$	22 010 \$	1 361 \$	8 208 \$
<i>Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles</i>	68,7 %	3,6 %	27,7 %	69,7 %	4,3 %	26,0 %

Total des portefeuilles au Canada et aux États-Unis :

	Trimestres clos les 30 septembre					
	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	41 005 \$	16 124 \$	18 956 \$	43 096 \$	16 396 \$	17 625 \$
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles provenant des participations dans des coentreprises	679	—	2 390	1 776	—	2 181
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle	41 684 \$	16 124 \$	21 346 \$	44 872 \$	16 396 \$	19 806 \$
<i>Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles</i>	52,6 %	20,4 %	27,0 %	55,4 %	20,2 %	24,4 %

Portefeuille au Canada :

	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre					
	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	54 019 \$	44 517 \$	30 369 \$	69 084 \$	46 164 \$	30 640 \$
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles provenant des participations dans des coentreprises	967	—	4 057	1 100	—	4 002
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle	54 986 \$	44 517 \$	34 426 \$	70 184 \$	46 164 \$	34 642 \$
<i>Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles</i>	41,1 %	33,2 %	25,7 %	46,5 %	30,6 %	22,9 %

Portefeuille aux États-Unis :

	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre					
	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	67 992 \$	3 962 \$	25 954 \$	64 173 \$	4 028 \$	21 875 \$
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles provenant des participations dans des coentreprises	1 995	—	1 805	4 567	—	980
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle	69 987 \$	3 962 \$	27 759 \$	68 740 \$	4 028 \$	22 855 \$
<i>Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles</i>	68,8 %	3,9 %	27,3 %	71,9 %	4,2 %	23,9 %

Total des portefeuilles au Canada et aux États-Unis :

	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre					
	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	122 011 \$	48 479 \$	56 323 \$	133 257 \$	50 192 \$	52 515 \$
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles provenant des participations dans des coentreprises	2 962	—	5 862	5 667	—	4 982
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle	124 973 \$	48 479 \$	62 185 \$	138 924 \$	50 192 \$	57 497 \$
<i>Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles</i>	53,0 %	20,6 %	26,4 %	56,3 %	20,4 %	23,3 %

BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET LIÉ AUX IMMEUBLES PAR RÉGION

Au troisième trimestre de 2018, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle a diminué de 3 676 \$ en Alberta et de 1 066 \$ en Colombie-Britannique en raison des cessions réalisées en 2017 et en 2018. Le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles a augmenté de 2 262 \$ en Arizona en raison des acquisitions réalisées en 2017 et en 2018. Le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles a diminué de 1 183 \$ au Wisconsin en raison principalement de revenus liés à la résiliation de contrats de location en 2017. Le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles – autres – aux États-Unis a augmenté de 2 333 \$ en raison d'une acquisition réalisée en 2017 et de l'acquisition réalisée 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 du taux de change.

	Trimestre clos le 30 septembre 2018									
	Canada					États-Unis				
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Arizona	Minnesota	Wisconsin	Autres	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	15 771 \$	2 209 \$	10 472 \$	8 799 \$	4 768 \$	7 518 \$	14 243 \$	6 962 \$	5 343 \$	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles provenant des participations dans des coentreprises	848	128	310	—	375	700	102	—	606	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle	16 619 \$	2 337 \$	10 782 \$	8 799 \$	5 143 \$	8 218 \$	14 345 \$	6 962 \$	5 949 \$	
<i>Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles</i>	21,0 %	3,0 %	13,6 %	11,1 %	6,5 %	10,4 %	18,1 %	8,8 %	7,5 %	

	Trimestre clos le 30 septembre 2017									
	Canada					États-Unis				
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Arizona	Minnesota	Wisconsin	Autres	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	19 447 \$	3 276 \$	10 760 \$	9 283 \$	4 982 \$	5 578 \$	13 724 \$	8 145 \$	1 922 \$	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles provenant des participations dans des coentreprises	848	127	400	—	371	378	139	—	1 694	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle	20 295 \$	3 403 \$	11 160 \$	9 283 \$	5 353 \$	5 956 \$	13 863 \$	8 145 \$	3 616 \$	
<i>Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles</i>	25,0 %	4,2 %	13,8 %	11,5 %	6,6 %	7,3 %	17,1 %	10,0 %	4,5 %	

	Période de neuf mois close le 30 septembre 2018									
	Canada					États-Unis				
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Arizona	Minnesota	Wisconsin	Autres	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	49 012 \$	8 386 \$	30 764 \$	26 995 \$	13 748 \$	20 620 \$	42 627 \$	21 026 \$	13 635 \$	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles provenant des participations dans des coentreprises	2 544	386	967	—	1 127	921	362	—	2 517	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle	51 556 \$	8 772 \$	31 731 \$	26 995 \$	14 875 \$	21 541 \$	42 989 \$	21 026 \$	16 152 \$	
<i>Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles</i>	21,9 %	3,7 %	13,5 %	11,5 %	6,3 %	9,1 %	18,2 %	8,9 %	6,9 %	

Période de neuf mois close le 30 septembre 2017

	Canada					États-Unis			
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Arizona	Minnesota	Wisconsin	Autres
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	62 168 \$	10 225 \$	31 652 \$	27 008 \$	14 835 \$	18 735 \$	42 171 \$	23 116 \$	6 054 \$
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles provenant des participations dans des coentreprises	2 510	382	1 100	—	1 110	613	273	—	4 661
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle	64 678 \$	10 607 \$	32 752 \$	27 008 \$	15 945 \$	19 348 \$	42 444 \$	23 116 \$	10 715 \$
<i>Quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles</i>	26,2 %	4,3 %	13,3 %	11,0 %	6,5 %	7,8 %	17,2 %	9,4 %	4,3 %

CHARGES GÉNÉRALES

	Trimestres clos les 30 septembre			Variation en %	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			Variation en %
	2018	2017	Variation		2018	2017	Variation	
Frais comptables, frais juridiques et frais de consultation	342 \$	455 \$	(113) \$	(24,8) %	1 689 \$	1 859 \$	(170) \$	(9,1) %
Frais de société ouverte	409	375	34	9,1 %	1 358	1 177	181	15,4 %
Rémunération fondée sur des parts	380	651	(271)	(41,6) %	1 626	1 798	(172)	(9,6) %
Salaires et avantages	826	911	(85)	(9,3) %	5 637	2 779	2 858	102,8 %
Amortissement des biens et du matériel	264	211	53	25,1 %	800	676	124	18,3 %
Frais généraux et d'administration	364	731	(367)	(50,2) %	1 140	2 157	(1 017)	(47,1) %
Total des charges générales	2 585 \$	3 334 \$	(749) \$	(22,5) %	12 250 \$	10 446 \$	1 804 \$	17,3 %

Au troisième trimestre de 2018, les charges générales se sont élevées à 2 585 \$ (cumul annuel – 12 250 \$) ou 2,0 % (cumul annuel – 3,2 %) du total des produits comparativement à 3 334 \$ (cumul annuel – 10 446 \$) ou 2,6 % (cumul annuel – 2,7 %) du total des produits au troisième 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 septembre			Variation en %	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			Variation en %
	2018	2017	Variation		2018	2017	Variation	
Emprunts hypothécaires et autres emprunts ¹	14 155 \$	15 436 \$	(1 281) \$		42 332 \$	50 674 \$	(8 342) \$	
Débitures ¹	3 483	1 905	1 578		9 594	6 405	3 189	
Facilités de crédit ¹	4 995	4 920	75		16 007	10 042	5 965	
Parts privilégiées ¹	34	34	—		101	102	(1)	
	22 667	22 295	372	1,7 %	68 034	67 223	811	1,2 %
Écart de change	2 365	1 587	778		6 277	5 811	466	
Total des charges d'intérêts	25 032 \$	23 882 \$	1 150 \$	4,8 %	74 311 \$	73 034 \$	1 277 \$	1,7 %
Emprunts hypothécaires et autres emprunts inclus dans les participations dans des coentreprises ¹	1 230	1 608	(378)		3 685	3 875	(190)	
Écart de change inclus dans les participations dans des coentreprises	227	278	(51)		632	722	(90)	
Total des charges d'intérêts sur une base proportionnelle	26 489 \$	25 768 \$	721 \$	2,8 %	78 628 \$	77 631 \$	997 \$	1,3 %

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 débitures ont augmenté à la suite de l'émission de débitures 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 débitures 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 coentreprise, au 30 septembre 2018, était de 4,19 %, comparativement à 3,96 % au 31 décembre 2017. Le taux d'intérêt nominal moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis par les immeubles, y compris les immeubles détenus en vertu d'ententes de coentreprise, au 30 septembre 2018, se chiffrait à 3,99 %, comparativement à 3,79 % au 31 décembre 2017.

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

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement d'une période à l'autre sont comptabilisées dans 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 troisième trimestre de 2018, la perte liée à la juste valeur des immeubles de placement sur une base proportionnelle s'est établie à 28 367 \$ (cumul annuel – perte de 8 894 \$), contre un profit de 8 309 \$ au troisième trimestre de 2017 (cumul annuel – profit de 9 269 \$). La perte liée à la juste valeur au troisième trimestre de 2018 était principalement attribuable à la baisse de la valeur des immeubles de bureaux en Alberta et de certains immeubles de bureaux aux États-Unis.

PROFIT (PERTE) DE CHANGE

Au troisième 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 un profit de change de 6 692 \$ (cumul annuel – profit de 4 006 \$) contre une perte de 3 542 \$ au troisième trimestre de 2017 (cumul annuel – profit de 2 877 \$).

(PERTE) PROFIT LIÉ(E) 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 troisième trimestre de 2018, la FPI a comptabilisé un profit latent sur l'ajustement de la juste valeur des swaps de taux d'intérêt en cours de 4 085 \$ (cumul annuel – profit de 10 690 \$), contre un profit latent de 4 644 \$ au troisième trimestre de 2017 (cumul annuel – profit de 7 465 \$). 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 troisième trimestre de 2018, Artis a aussi comptabilisé une perte latente de 6 784 \$ (cumul annuel – perte de 1 637 \$) sur la juste valeur des contrats de change en cours, comparativement à un profit latent de 3 587 \$ au troisième trimestre de 2017 (cumul annuel – profit de 331 \$).

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 PERTE GLOBALE) DE BÉNÉFICE GLOBAL

Au troisième trimestre de 2018, les autres éléments (de perte globale) de bénéfice global comprenaient les pertes de change latentes d'un montant total de 23 702 \$ (cumul annuel – profits de 39 068 \$), comparativement à des pertes de 44 755 \$ au troisième trimestre de 2017 (cumul annuel – pertes de 84 917 \$). 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 2018.

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

(en milliers, sauf les montants par part)	Trimestres clos les			Variation en %	Périodes de neuf mois closes les			Variation en %
	2018	2017	Variation		2018	2017	Variation	
Bénéfice net	25 719 \$	64 803 \$			151 416 \$	180 372 \$		
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Perte (profit) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement ¹	28 367	(8 309)			8 894	(9 269)		
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits ¹	5 052	4 689			15 264	13 848		
Coûts de transaction liés aux acquisitions	227	567			905	567		
(Profit) perte de change	(6 692)	3 542			(4 006)	(2 877)		
Perte (profit) lié(e) à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations ¹	2 714	(8 231)			(16 396)	(8 841)		
Composante réévaluation de la rémunération fondée sur des parts	(342)	76			(564)	181		
Distributions sur parts privilégiées traitées en tant que charges d'intérêts	45	43			130	134		
Hausse des frais de location	654	1 058			2 459	2 645		
Distributions sur parts privilégiées	(5 283)	(4 548)			(16 487)	(13 775)		
Flux de trésorerie liés aux opérations	50 461 \$	53 690 \$	(3 229) \$	(6,0) %	141 615 \$	162 985 \$	(21 370) \$	(13,1) %
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Amortissement des dépenses d'investissement recouvrables ¹	(2 223) \$	(2 196) \$			(6 667) \$	(6 623) \$		
Réserve au titre des frais d'entretien des immeubles non recouvrables ¹	(950)	(950)			(2 850)	(2 300)		
Réserve au titre des frais de location ¹	(7 560)	(10 000)			(22 970)	(29 100)		
Ajustements des loyers de façon linéaire ¹	(2 145)	(1 954)			(5 661)	(5 488)		
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	37 583 \$	38 590 \$	(1 007) \$	(2,6) %	103 467 \$	119 474 \$	(16 007) \$	(13,4) %
Flux de trésorerie liés aux opérations par part :								
De base	0,33 \$	0,36 \$	(0,03) \$	(8,3) %	0,93 \$	1,08 \$	(0,15) \$	(13,9) %
Dilués	0,33	0,36	(0,03)	(8,3) %	0,92	1,08	(0,16)	(14,8) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part :								
De base	0,24 \$	0,26 \$	(0,02) \$	(7,7) %	0,68 \$	0,79 \$	(0,11) \$	(13,9) %
Dilués	0,24	0,26	(0,02)	(7,7) %	0,67	0,79	(0,12)	(15,2) %

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.

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 30 septembre			Variation en %	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			Variation en %
	2018	2017	Variation		2018	2017	Variation	
Flux de trésorerie liés aux opérations selon ce qui précède	50 461 \$	53 690 \$			141 615 \$	162 985 \$		
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	50 461 \$	53 690 \$	(3 229) \$	(6,0) %	150 032 \$	162 985 \$	(12 953) \$	(7,9) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés normalisés	37 583 \$	38 590 \$	(1 007) \$	(2,6) %	111 884 \$	119 474 \$	(7 590) \$	(6,4) %
Flux de trésorerie liés aux opérations normalisés – par part								
De base	0,33 \$	0,36 \$	(0,03) \$	(8,3) %	0,98 \$	1,08 \$	(0,10) \$	(9,3) %
Dilués	0,33	0,36	(0,03)	(8,3) %	0,98	1,08	(0,10)	(9,3) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés normalisés – par part :								
De base	0,24 \$	0,26 \$	(0,02) \$	(7,7) %	0,73 \$	0,79 \$	(0,06) \$	(7,6) %
Dilués	0,24	0,26	(0,02)	(7,7) %	0,73	0,79	(0,06)	(7,6) %

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 troisième trimestre de 2018 ont été principalement touchés par les cessions effectuées en 2017 et en 2018, lesquelles ont été partiellement contrebalancées par l'incidence des acquisitions et des projets d'aménagement et de réaménagement achevés en 2017 et en 2018 ainsi que par la hausse du taux de change moyen entre le dollar américain et le dollar canadien, qui est passé de 1,2526 au troisième trimestre de 2017 à 1,3069 au troisième trimestre de 2018.

Les dépenses d'investissement réelles peuvent fluctuer et sont imprévisibles. Les dépenses d'investissement recouvrables sont des dépenses liées aux améliorations apportées aux bâtiments ou à l'entretien des immeubles recouvrées auprès des locataires au fil du temps. La direction a déduit des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés l'amortissement réel des dépenses d'investissement recouvrables comprises dans les charges d'exploitation liées aux immeubles facturées aux locataires pour la période. Pour le troisième trimestre de 2018, environ 81,1 % de cet amortissement (cumul annuel – 80,6 %) est recouvrable auprès des locataires, comparativement à 84,0 % pour le troisième trimestre de 2017 (cumul annuel – 83,1 %). 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 2016, 2017 et 2018 et les montants annuels prévus pour 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.

(en milliers)	Trimestres clos les 30 septembre		(en milliers)	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2018	2017		2018	2017
Nombre de parts de base	153 820	150 593	Nombre de parts de base	153 046	150 573
Ajouter :			Ajouter :		
Parts assujetties à des restrictions	506	372	Parts assujetties à des restrictions	452	332
Parts différées	75	70	Parts différées	64	62
Nombre de parts dilué	154 401	151 035	Nombre de parts dilué	153 562	150 967

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

Taux d'occupation par catégorie d'actifs¹

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

Taux d'occupation par région¹

	Pourcentage réservé au T3 2018 ²	T3 2018	T2 2018	T1 2018	T4 2017	T3 2017
Canada :						
Alberta	88,3 %	86,0 %	84,6 %	81,0 %	82,1 %	87,7 %
Colombie-Britannique	98,7 %	94,2 %	94,7 %	94,9 %	94,8 %	94,7 %
Manitoba	94,6 %	89,2 %	89,4 %	89,2 %	92,0 %	93,5 %
Ontario	92,7 %	91,7 %	94,0 %	94,6 %	94,8 %	94,7 %
Saskatchewan	96,6 %	94,5 %	89,8 %	90,2 %	92,4 %	92,8 %
États-Unis :						
Arizona	94,6 %	94,5 %	94,0 %	91,3 %	92,2 %	93,1 %
Minnesota	97,2 %	96,1 %	95,5 %	95,1 %	94,3 %	92,8 %
Wisconsin	89,1 %	88,3 %	88,7 %	88,8 %	92,3 %	92,0 %
Autres	91,3 %	85,2 %	93,2 %	91,9 %	93,8 %	92,4 %
Total du portefeuille	93,5 %	91,2 %	91,4 %	90,6 %	91,6 %	92,4 %

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

2. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 30 septembre 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 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2018	2017	2018	2017
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi ²)	249 051	572 330	1 120 648	1 778 863
Augmentation du taux de location moyen pondéré	5,9 %	0,6 %	3,6 %	2,6 %

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 troisième trimestre de 2018, une superficie de 249 051 pieds carrés a fait l'objet de renouvellement assorti d'une hausse du taux de location moyen pondéré de 5,9 %, comparativement à une superficie de 572 330 pieds carrés renouvelée avec une hausse de 0,6 % au troisième 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 troisième trimestre de 2018 s'est chiffrée à 6,1 % (cumul annuel – 4,3 %).

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	1 060 505	98 552	318 191	1 262 826	1 155 404	1 326 395	4 057 693	9 279 566	
Immeubles de bureaux – Superficie réservée	238 147	—	240 851	134 638	151 815	27 852	116 118	909 421	
Total – Immeubles de bureaux	1 298 652	98 552	559 042	1 397 464	1 307 219	1 354 247	4 173 811	10 188 987	
Commerces de détail – Superficie non réservée	96 742	19 923	159 937	258 252	415 042	435 384	1 718 720	3 104 000	
Commerces de détail – Superficie réservée	81 943	—	154 697	51 540	2 320	48 197	21 056	359 753	
Total – Commerces de détail	178 685	19 923	314 634	309 792	417 362	483 581	1 739 776	3 463 753	
Immeubles industriels – Superficie non réservée	330 925	39 515	89 528	1 073 379	1 261 357	1 450 475	5 812 213	10 057 392	
Immeubles industriels – Superficie réservée	242 399	—	237 828	133 216	7 320	—	69 999	690 762	
Total – Immeubles industriels	573 324	39 515	327 356	1 206 595	1 268 677	1 450 475	5 882 212	10 748 154	
Total – Superficie non réservée	1 488 172	157 990	567 656	2 594 457	2 831 803	3 212 254	11 588 626	22 440 958	
Total – Superficie réservée	562 489	—	633 376	319 394	161 455	76 049	207 173	1 959 936	
Total du portefeuille	2 050 661	157 990	1 201 032	2 913 851	2 993 258	3 288 303	11 795 799	24 400 894	

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 septembre 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	20,17 \$	15,34 \$	16,13 \$	18,02 \$	17,03 \$	16,94 \$
Loyers du marché	12,84	12,89	16,13	17,49	18,47	16,73
Variation	(36,3) %	(16,0) %	— %	(2,9) %	8,5 %	(1,2) %
Incidence sur les produits ²	(1 309) \$	(1 836) \$	2 \$	(400) \$	2 715 \$	(828) \$
Commerces de détail :						
Loyers en vigueur	15,47 \$	25,45 \$	23,56 \$	24,21 \$	20,97 \$	21,59 \$
Loyers du marché	15,58	24,47	23,38	25,06	21,45	21,86
Variation	0,7 %	(3,9) %	(0,8) %	3,6 %	2,3 %	1,3 %
Incidence sur les produits ²	32 \$	(291) \$	(60) \$	339 \$	786 \$	806 \$
Immeubles industriels :						
Loyers en vigueur	6,54 \$	7,37 \$	7,92 \$	7,50 \$	9,07 \$	8,52 \$
Loyers du marché	6,47	7,28	7,66	7,50	9,07	8,46
Variation	(1,1) %	(1,2) %	(3,3) %	— %	— %	(0,7) %
Incidence sur les produits ²	(11) \$	(33) \$	(233) \$	(1) \$	(18) \$	(296) \$
Total du portefeuille au Canada :						
Loyers en vigueur	14,85 \$	15,51 \$	13,17 \$	16,14 \$	14,21 \$	14,52 \$
Loyers du marché	12,74	13,96	13,00	16,10	14,73	14,49
Variation	(14,2) %	(10,0) %	(1,3) %	(0,2) %	3,7 %	(0,2) %
Incidence sur les produits ²	(1 288) \$	(2 160) \$	(291) \$	(62) \$	3 483 \$	(318) \$

Portefeuille aux États-Unis :

	2018	2019	2020	2021	2022 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux :						
Loyers en vigueur	16,97 \$	22,33 \$	18,74 \$	16,46 \$	18,77 \$	18,82 \$
Loyers du marché	16,42	23,51	19,13	16,76	19,39	19,34
Variation	(3,3) %	5,3 %	2,1 %	1,8 %	3,3 %	2,8 %
Incidence sur les produits ²	(210) \$	763 \$	327 \$	182 \$	1 422 \$	2 484 \$
Commerces de détail :						
Loyers en vigueur	10,05 \$	20,18 \$	12,97 \$	17,16 \$	13,00 \$	14,40 \$
Loyers du marché	13,15	21,21	14,60	16,98	14,11	15,39
Variation	30,8 %	5,1 %	12,6 %	(1,0) %	8,5 %	6,9 %
Incidence sur les produits ²	58 \$	13 \$	136 \$	(16) \$	94 \$	285 \$
Immeubles industriels :						
Loyers en vigueur	5,24 \$	5,43 \$	6,23 \$	5,34 \$	6,29 \$	5,93 \$
Loyers du marché	5,07	5,28	6,33	5,45	6,35	5,95
Variation	(3,2) %	(2,8) %	1,6 %	2,1 %	1,0 %	0,3 %
Incidence sur les produits ²	(32) \$	(124) \$	34 \$	98 \$	151 \$	127 \$
Total du portefeuille aux États-Unis :						
Loyers en vigueur	12,96 \$	12,75 \$	14,94 \$	10,13 \$	12,07 \$	12,29 \$
Loyers du marché	12,64	13,18	15,33	10,30	12,40	12,57
Variation	(2,5) %	3,4 %	2,6 %	1,7 %	2,7 %	2,3 %
Incidence sur les produits ²	(184) \$	652 \$	497 \$	264 \$	1 667 \$	2 896 \$

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	17,99 \$	18,58 \$	17,84 \$	17,33 \$	17,99 \$	17,96 \$
Loyers du marché	15,28	17,81	18,09	17,17	18,98	18,15
Variation	(15,1) %	(4,1) %	1,4 %	(0,9) %	5,5 %	1,1 %
Incidence sur les produits ²	(1 519) \$	(1 073) \$	329 \$	(218) \$	4 137 \$	1 656 \$
Commerces de détail :						
Loyers en vigueur	15,15 \$	25,22 \$	21,44 \$	22,93 \$	20,58 \$	20,96 \$
Loyers du marché	15,44	24,33	21,62	23,60	21,09	21,29
Variation	1,9 %	(3,5) %	0,8 %	2,9 %	2,5 %	1,6 %
Incidence sur les produits ²	90 \$	(278) \$	76 \$	323 \$	880 \$	1 091 \$
Immeubles industriels :						
Loyers en vigueur	5,78 \$	5,99 \$	7,44 \$	6,14 \$	7,81 \$	7,24 \$
Loyers du marché	5,65	5,85	7,29	6,21	7,83	7,22
Variation	(2,2) %	(2,3) %	(2,0) %	1,1 %	0,3 %	(0,3) %
Incidence sur les produits ²	(43) \$	(157) \$	(199) \$	97 \$	133 \$	(169) \$
Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis :						
Loyers en vigueur	13,92 \$	14,07 \$	13,94 \$	13,22 \$	13,29 \$	13,50 \$
Loyers du marché	12,69	13,55	14,01	13,28	13,73	13,62
Variation	(8,8) %	(3,7) %	0,5 %	0,5 %	3,3 %	0,9 %
Incidence sur les produits ²	(1 472) \$	(1 508) \$	206 \$	202 \$	5 150 \$	2 578 \$
Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis à l'exclusion du segment des immeubles de bureaux de Calgary :						
Loyers en vigueur	12,77 \$	13,55 \$	13,93 \$	12,65 \$	13,18 \$	13,24 \$
Loyers du marché	12,80	13,71	14,03	12,87	13,42	13,43
Variation	0,2 %	1,2 %	0,7 %	1,7 %	1,8 %	1,4 %
Incidence sur les produits ²	29 \$	452 \$	291 \$	655 \$	2 601 \$	4 028 \$

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 septembre 2018 étaient supérieurs de 0,9 % aux loyers en vigueur pour l'ensemble du portefeuille, soit le même pourcentage qu'au 30 juin 2018. D'après les estimations, les loyers du marché actuels pour les contrats de location expirant en 2018 et en 2019 sont inférieurs de 8,8 % 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 0,2 % et de 1,2 %, 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	347 935	17 130	198 323	323 873	251 414	534 644	1 890 540	3 563 859
Alberta – Superficie réservée	88 489	—	91 081	33 357	—	—	2 218	215 145
Total – Alberta	436 424	17 130	289 404	357 230	251 414	534 644	1 892 758	3 779 004
C.-B. – Superficie non réservée	7 179	14 161	29 167	124 907	19 367	57 961	221 937	474 679
C.-B. – Superficie réservée	24 234	—	24 581	8 996	8 037	—	—	65 848
Total – C.-B.	31 413	14 161	53 748	133 903	27 404	57 961	221 937	540 527
Manitoba – Superficie non réservée	206 961	16 166	13 038	318 922	497 970	584 151	1 694 873	3 332 081
Manitoba – Superficie réservée	209 375	—	154 425	59 965	107 127	—	—	530 892
Total – Manitoba	416 336	16 166	167 463	378 887	605 097	584 151	1 694 873	3 862 973
Ontario – Superficie non réservée	286 263	70 421	27 208	334 364	747 052	392 356	1 837 494	3 695 158
Ontario – Superficie réservée	39 075	—	46 530	107 267	2 014	—	7 649	202 535
Total – Ontario	325 338	70 421	73 738	441 631	749 066	392 356	1 845 143	3 897 693
Saskatchewan – Superficie non réservée	50 078	6 171	13 548	66 343	63 775	119 815	1 063 065	1 382 795
Saskatchewan – Superficie réservée	30 098	—	13 061	14 417	1 252	—	18 838	77 666
Total – Saskatchewan	80 176	6 171	26 609	80 760	65 027	119 815	1 081 903	1 460 461
Arizona – Superficie non réservée	107 072	3 562	3 161	153 692	325 553	248 437	1 121 972	1 963 449
Arizona – Superficie réservée	1 850	—	20 498	—	—	—	—	22 348
Total – Arizona	108 922	3 562	23 659	153 692	325 553	248 437	1 121 972	1 985 797
Minnesota – Superficie non réservée	159 145	8 000	114 237	794 434	595 379	1 140 382	2 364 840	5 176 417
Minnesota – Superficie réservée	57 912	—	133 134	63 485	37 547	48 197	68 698	408 973
Total – Minnesota	217 057	8 000	247 371	857 919	632 926	1 188 579	2 433 538	5 585 390
Wisconsin – Superficie non réservée	184 340	11 474	41 026	151 994	234 018	78 230	696 501	1 397 583
Wisconsin – Superficie réservée	13 967	—	138 814	—	5 478	27 852	109 770	295 881
Total – Wisconsin	198 307	11 474	179 840	151 994	239 496	106 082	806 271	1 693 464
Ailleurs aux États-Unis – Superficie non réservée	139 199	10 905	127 948	325 928	97 275	56 278	697 404	1 454 937
Ailleurs aux États-Unis – Superficie réservée	97 489	—	11 252	31 907	—	—	—	140 648
Total – Ailleurs aux États-Unis	236 688	10 905	139 200	357 835	97 275	56 278	697 404	1 595 585
Total – Superficie non réservée	1 488 172	157 990	567 656	2 594 457	2 831 803	3 212 254	11 588 626	22 440 958
Total – Superficie réservée	562 489	—	633 376	319 394	161 455	76 049	207 173	1 959 936
Total du portefeuille	2 050 661	157 990	1 201 032	2 913 851	2 993 258	3 288 303	11 795 799	24 400 894

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	17,02 \$	25,32 \$	22,01 \$	21,18 \$	19,02 \$	20,10 \$
Loyers du marché	11,86	19,15	21,03	21,10	20,57	19,78
Variation	(30,3) %	(24,4) %	(4,5) %	(0,4) %	8,1 %	(1,6) %
Incidence sur les produits ²	(1 494) \$	(2 205) \$	(247) \$	(42) \$	2 936 \$	(1 052) \$
Colombie-Britannique :						
Loyers en vigueur	23,86 \$	16,17 \$	22,81 \$	20,03 \$	16,46 \$	17,95 \$
Loyers du marché	24,11	16,91	23,55	19,52	17,43	18,60
Variation	1,0 %	4,6 %	3,2 %	(2,5) %	5,9 %	3,6 %
Incidence sur les produits ²	13 \$	99 \$	20 \$	(29) \$	217 \$	320 \$
Manitoba :						
Loyers en vigueur	9,43 \$	9,62 \$	12,89 \$	14,00 \$	13,31 \$	12,75 \$
Loyers du marché	10,42	9,75	12,92	13,12	13,31	12,68
Variation	10,5 %	1,4 %	0,2 %	(6,3) %	— %	(0,5) %
Incidence sur les produits ²	166 \$	52 \$	21 \$	(511) \$	11 \$	(261) \$
Ontario :						
Loyers en vigueur	9,05 \$	11,24 \$	9,27 \$	10,06 \$	10,08 \$	10,03 \$
Loyers du marché	9,46	11,23	9,10	11,48	10,28	10,27
Variation	4,5 %	(0,1) %	(1,8) %	14,1 %	2,0 %	2,4 %
Incidence sur les produits ²	30 \$	(5) \$	(126) \$	560 \$	366 \$	825 \$
Saskatchewan :						
Loyers en vigueur	23,20 \$	22,08 \$	22,37 \$	22,17 \$	13,81 \$	15,61 \$
Loyers du marché	23,10	20,83	23,00	21,83	13,76	15,50
Variation	(0,4) %	(5,7) %	2,8 %	(1,5) %	(0,4) %	(0,7) %
Incidence sur les produits ²	(3) \$	(101) \$	41 \$	(40) \$	(47) \$	(150) \$
Arizona :						
Loyers en vigueur	22,68 \$	25,07 \$	18,14 \$	14,33 \$	16,48 \$	17,26 \$
Loyers du marché	22,68	26,90	19,41	15,61	16,76	17,98
Variation	— %	7,3 %	7,0 %	8,9 %	1,7 %	4,2 %
Incidence sur les produits ²	— \$	282 \$	413 \$	317 \$	324 \$	1 336 \$
Minnesota :						
Loyers en vigueur	7,84 \$	6,47 \$	12,19 \$	8,41 \$	8,65 \$	8,63 \$
Loyers du marché	8,13	6,35	12,24	8,32	8,75	8,65
Variation	3,7 %	(1,9) %	0,4 %	(1,1) %	1,2 %	0,2 %
Incidence sur les produits ²	71 \$	(105) \$	34 \$	(106) \$	230 \$	124 \$
Wisconsin :						
Loyers en vigueur	16,47 \$	15,96 \$	15,20 \$	15,21 \$	14,66 \$	15,14 \$
Loyers du marché	15,26	15,94	15,85	15,95	15,75	15,74
Variation	(7,3) %	(0,1) %	4,3 %	4,9 %	7,4 %	4,0 %
Incidence sur les produits ²	(217) \$	(4) \$	155 \$	78 \$	879 \$	891 \$
Ailleurs aux États-Unis						
Loyers en vigueur	15,85 \$	21,14 \$	21,52 \$	18,43 \$	13,91 \$	16,77 \$
Loyers du marché	15,58	22,48	20,44	17,98	14,24	17,17
Variation	(1,7) %	6,3 %	(5,0) %	(2,4) %	2,4 %	2,4 %
Incidence sur les produits ²	(38) \$	479 \$	(105) \$	(25) \$	234 \$	545 \$
Total du portefeuille :						
Loyers en vigueur	13,92 \$	14,07 \$	13,94 \$	13,22 \$	13,29 \$	13,50 \$
Loyers du marché	12,69	13,55	14,01	13,28	13,73	13,62
Variation	(8,8) %	(3,7) %	0,5 %	0,5 %	3,3 %	0,9 %
Incidence sur les produits ²	(1 472) \$	(1 508) \$	206 \$	202 \$	5 150 \$	2 578 \$

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. Pour le trimestre clos le 30 septembre 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 industriels de la région des villes jumelles, les immeubles de bureaux de Calgary et les immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix.

Segment des immeubles de bureaux de Madison

Le segment des immeubles de bureaux de Madison représente 8,8 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au troisième trimestre de 2018 et 6,8 % du total du portefeuille en termes de SLB. Au 30 septembre 2018, le portefeuille du segment des immeubles de bureaux de Madison était occupé à 88,3 %, comparativement à 88,7 % au 30 juin 2018. Pour le reste de 2018, une superficie de 179 840 pieds carrés devra être relouée, soit 0,7 % de la SLB du portefeuille global; 77,2 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 30 septembre 2018. Des contrats de location couvrant 47,6 % 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 8,3 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au troisième trimestre de 2018 et 5,4 % du total du portefeuille en termes de SLB. Au 30 septembre 2018, le segment des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles du portefeuille d'Artis était occupé à 94,8 %, comparativement à 94,4 % au 30 juin 2018. Pour le reste de 2018, une superficie de 46 421 pieds carrés devra être relouée, soit 0,2 % de la SLB du portefeuille global; 26,8 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 30 septembre 2018. Des contrats de location couvrant 45,5 % 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 industriels de la région des villes jumelles

Le segment des immeubles industriels de la région des villes jumelles représente 8,0 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au troisième trimestre de 2018 et 15,9 % 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 4,3 % au 30 septembre 2018, comparativement à 4,6 % au 30 juin 2018. Le loyer moyen demandé sur le marché était de 6,03 \$ par pied carré au 30 septembre 2018, contre 5,92 \$ par pied carré au 30 juin 2018. Au 30 septembre 2018, le taux d'occupation de ce segment du portefeuille était de 96,5 %, en hausse par rapport à 96,1 % au 30 juin 2018. Pour le reste de 2018, une superficie de 182 286 pieds carrés devra être relouée, soit 0,7 % de la SLB du portefeuille global; 63,8 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 30 septembre 2018. Des contrats de location couvrant 44,1 % 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 Calgary

Le segment des immeubles de bureaux de Calgary représente 7,7 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au troisième trimestre de 2018 et 7,0 % 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 septembre 2018, soit un taux inchangé par rapport au 30 juin 2018. Au 30 septembre 2018, le taux d'occupation des immeubles de bureaux d'Artis à Calgary était de 81,7 % (compte non tenu des immeubles détenus en vue du réaménagement), comparativement à 79,7 % au 30 juin 2018. Pour le reste de 2018, une superficie de 103 266 pieds carrés devra être relouée, soit 0,4 % de la SLB du portefeuille global. Des contrats de location couvrant 45,6 % de la SLB des immeubles de bureaux de Calgary d'Artis viendront à expiration en 2022 ou par la suite (compte non tenu des 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 5,2 ans. La superficie moyenne par locataire des immeubles de bureaux d'Artis à Calgary est d'environ 10 000 pieds carrés.

Segment des immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix

Le segment des immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix représente 7,0 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au troisième trimestre de 2018 et 4,7 % du total du portefeuille en termes de SLB. Le taux d'inoccupation direct global dans le marché des immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix, tel qu'il a été publié par Colliers International, se chiffrait à 14,2 % au 30 septembre 2018, comparativement à 14,7 % au 30 juin 2018. Au 30 septembre 2018, le taux d'occupation du segment des immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix du portefeuille d'Artis était de 93,2 %, en hausse par rapport à 92,2 % au 30 juin 2018. Pour le reste de 2018, une superficie de 15 044 pieds carrés devra être relouée, soit 0,1 % de la SLB du portefeuille global; 79,0 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 30 septembre 2018. Des contrats de location couvrant 42,3 % de la SLB des immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix d'Artis viendront à expiration en 2022 ou par la suite.

Informations supplémentaires concernant le segment des immeubles de bureaux de Calgary¹Délais d'expiration des contrats de location des immeubles de bureaux de Calgary (en pi²) :

	Superficie actuellement inoccupée	Contrats de location mensuels ²	2018	2019	2020	2021	2022 et par la suite	Total
Centre-ville – Superficie non réservée	239 964	12 991	18 838	76 523	6 123	32 355	155 274	542 068
Centre-ville – Superficie réservée	6 923	—	—	—	—	—	—	6 923
Total – Centre-ville	246 887	12 991	18 838	76 523	6 123	32 355	155 274	548 991
Périphérie – Superficie non réservée	5 613	—	60 725	26 576	11 758	—	444 052	548 724
Périphérie – Superficie réservée	6 535	—	18 475	—	—	—	—	25 010
Total – Périphérie	12 148	—	79 200	26 576	11 758	—	444 052	573 734
Banlieue – Superficie non réservée	52 724	4 139	3 545	37 335	29 656	288 690	194 931	611 020
Banlieue – Superficie réservée	7 034	—	1 683	395	—	—	—	9 112
Total – Banlieue	59 758	4 139	5 228	37 730	29 656	288 690	194 931	620 132
Total – Superficie non réservée	298 301	17 130	83 108	140 434	47 537	321 045	794 257	1 701 812
Total – Superficie réservée	20 492	—	20 158	395	—	—	—	41 045
Total – Immeubles de bureaux de Calgary	318 793	17 130	103 266	140 829	47 537	321 045	794 257	1 742 857

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

	Superficie actuellement inoccupée	Contrats de location mensuels ²	2018	2019	2020	2021	2022 et par la suite	Total
Autres – Superficie non réservée	762 204	81 422	235 083	1 122 392	1 107 867	1 005 350	3 263 436	7 577 754
Autres – Superficie réservée	217 655	—	220 693	134 243	151 815	27 852	116 118	868 376
Total – Autres immeubles de bureaux	979 859	81 422	455 776	1 256 635	1 259 682	1 033 202	3 379 554	8 446 130

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	17,01 \$	26,82 \$	15,73 \$	19,69 \$	20,11 \$	21,55 \$
Loyers du marché	9,00	7,61	12,47	19,94	21,33	16,55
Variation	(47,1) %	(71,6) %	(20,7) %	1,3 %	6,1 %	(23,2) %
Incidence sur les produits ²	(151) \$	(1 470) \$	(20) \$	8 \$	189 \$	(1 444) \$
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	17,72 \$	16,32 \$	12,66 \$	18,37 \$	11,14 \$	15,38 \$
Loyers du marché	13,82	13,68	13,85	16,77	11,80	14,64
Variation	(22,0) %	(16,2) %	9,4 %	(8,7) %	5,9 %	(4,8) %
Incidence sur les produits ²	(20) \$	(100) \$	35 \$	(461) \$	129 \$	(417) \$
Total – Immeubles de bureaux de Calgary :						
Loyers en vigueur	26,16 \$	24,30 \$	14,50 \$	18,50 \$	14,85 \$	17,45 \$
Loyers du marché	11,62	10,38	12,72	17,09	18,06	16,42
Variation	(55,6) %	(57,3) %	(12,3) %	(7,6) %	21,6 %	(5,9) %
Incidence sur les produits ²	(1 501) \$	(1 960) \$	(85) \$	(453) \$	2 549 \$	(1 450) \$

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

	2018	2019	2020	2021	2022 et par la suite	Total
Autres immeubles de bureaux :						
Loyers en vigueur	16,14 \$	17,93 \$	17,97 \$	16,97 \$	18,72 \$	18,05 \$
Loyers du marché	16,10	18,64	18,30	17,19	19,19	18,48
Variation	(0,2) %	4,0 %	1,8 %	1,3 %	2,5 %	2,4 %
Incidence sur les produits ²	(18) \$	887 \$	414 \$	235 \$	1 588 \$	3 106 \$

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.

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 septembre 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	4 952 878 \$	261 713 \$	5 214 591 \$	4 720 362 \$	332 359 \$	5 052 721 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	87 014	18 037	105 051	79 701	—	79 701
Participations dans des coentreprises	178 158	(178 158)	—	200 383	(200 383)	—
Biens et matériel	6 625	—	6 625	7 005	—	7 005
Billets à recevoir	14 065	—	14 065	12 982	—	12 982
	5 238 740	101 592	5 340 332	5 020 433	131 976	5 152 409
Actifs courants :						
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	88 458	26 106	114 564	110 188	26 187	136 375
Immeubles en stock	10 731	—	10 731	—	—	—
Dépôts sur immeubles de placement	5 230	—	5 230	5 081	—	5 081
Charges payées d'avance et autres actifs	27 736	250	27 986	17 134	282	17 416
Billets à recevoir	3 838	—	3 838	2 322	—	2 322
Débiteurs et autres sommes à recevoir	18 942	1 043	19 985	16 816	655	17 471
Trésorerie détenue en fiducie	8 424	—	8 424	8 090	—	8 090
Trésorerie	33 796	3 674	37 470	35 832	7 012	42 844
	197 155	31 073	228 228	195 463	34 136	229 599
	5 435 895 \$	132 665 \$	5 568 560 \$	5 215 896 \$	166 112 \$	5 382 008 \$
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES						
Passifs non courants :						
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 350 336 \$	27 477 \$	1 377 813 \$	1 190 525 \$	112 148 \$	1 302 673 \$
Débiteures de premier rang non garanties	199 469	—	199 469	199 854	—	199 854
Facilités de crédit	588 266	—	588 266	298 922	—	298 922
Autres passifs à long terme	7 446	—	7 446	6 404	—	6 404
	2 145 517	27 477	2 172 994	1 695 705	112 148	1 807 853
Passifs courants :						
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	248 110	97 036	345 146	370 508	46 484	416 992
Débiteures de premier rang non garanties	199 940	—	199 940	—	—	—
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	35 882	1 510	37 392	30 521	2 190	32 711
Créditeurs et autres passifs	82 515	6 642	89 157	75 570	5 290	80 860
Facilités de crédit	—	—	—	438 383	—	438 383
	566 447	105 188	671 635	914 982	53 964	968 946
	2 711 964	132 665	2 844 629	2 610 687	166 112	2 776 799
Capitaux propres	2 723 931	—	2 723 931	2 605 209	—	2 605 209
	5 435 895 \$	132 665 \$	5 568 560 \$	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 débiteures 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 septembre 2018	31 décembre 2017	30 septembre 2018	31 décembre 2017
Valeur comptable brute	5 441 026 \$	5 220 217 \$	5 573 691 \$	5 386 329 \$
Emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis	1 598 446	1 561 033	1 722 959	1 719 665
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	29,4 %	29,9 %	30,9 %	31,9 %
Passif lié aux actions privilégiées	620 \$	601 \$	620 \$	601 \$
Valeur comptable des débiteures	399 409	199 854	399 409	199 854
Facilités de crédit	588 266	737 305	588 266	737 305
Total de la dette à long terme et des facilités de crédit	2 586 741 \$	2 498 793 \$	2 711 254 \$	2 657 425 \$
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute	47,5 %	47,9 %	48,6 %	49,3 %

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

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	30 septembre 2018	31 décembre 2017	30 septembre 2018	31 décembre 2017
Total de la dette à long terme et des facilités de crédit	2 586 741 \$	2 498 793 \$	2 711 254 \$	2 657 425 \$
BAIIA ¹	320 956	315 008	320 956	315 008
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA	8,1	7,9	8,4	8,4
BAIIA normalisé	320 956 \$	315 008 \$	320 956 \$	315 008 \$
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA normalisé	8,1	7,9	8,4	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 septembre 2018	31 décembre 2017	30 septembre 2018	31 décembre 2017
Actifs non grevés	1 714 863 \$	1 649 077 \$	1 761 289 \$	1 687 754 \$
Débiteures de premier rang non garanties	399 409	199 854	399 409	199 854
Facilités de crédit non garanties	588 266	737 305	588 266	737 305
Total de la dette non garantie	987 675 \$	937 159 \$	987 675 \$	937 159 \$
Ratio des actifs non grevés sur la dette non garantie	1,7	1,8	1,8	1,8

Valeur liquidative par part

(en milliers, sauf les montants par part)	30 septembre 2018	31 décembre 2017	Variation
Capitaux propres	2 723 931 \$	2 605 209 \$	118 722 \$
Moins la valeur des capitaux propres privilégiés ¹	(391 250)	(360 338)	(30 912)
Valeur liquidative attribuable aux porteurs de parts ordinaires	2 332 681 \$	2 244 871 \$	87 810 \$
Total du nombre de parts ayant un effet dilutif en circulation :			
Parts ordinaires	153 820 601	150 599 666	3 220 935
Parts assujetties à des restrictions	506 336	394 040	112 296
Parts différées	75 025	81 635	(6 610)
	154 401 962	151 075 341	3 326 621
Valeur liquidative par part	15,11 \$	14,86 \$	0,25 \$

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	101 455	3 724	105 179
Transferts provenant des participations dans des coentreprises ²	88 536	(88 536)	—
Dépenses d'investissement :			
Immeubles de placement	16 037	1 352	17 389
Immeubles de placement en cours d'aménagement	15 240	612	15 852
Intérêts inscrits à l'actif	505	—	505
Commissions de location	5 203	947	6 150
Cessions	(152 979)	—	(152 979)
Profit de change	99 813	9 368	109 181
Ajustements des loyers de façon linéaire	3 063	453	3 516
Entrées de mesures incitatives à la prise à bail, déduction faite de l'amortissement	14 049	861	14 910
Profit lié à la juste valeur	18 573	900	19 473
Solde au 30 juin 2018	5 119 746	288 227	5 407 973
Entrées :			
Acquisitions	63 385	—	63 385
Dépenses d'investissement :			
Immeubles de placement	9 149	1 823	10 972
Immeubles de placement en cours d'aménagement	13 086	3 091	16 177
Intérêts inscrits à l'actif	300	—	300
Commissions de location	3 156	565	3 721
Cessions	(252)	—	(252)
Apport aux participations dans des coentreprises	(10 421)	10 421	—
Transfert vers les immeubles en stock ³	(10 616)	—	(10 616)
Perte de change	(37 013)	(3 356)	(40 369)
Ajustements des loyers de façon linéaire	1 338	807	2 145
Entrées de mesures incitatives à la prise à bail, déduction faite de l'amortissement	8 588	549	9 137
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur	(32 096)	3 729	(28 367)
Solde au 30 septembre 2018	5 128 350 \$	305 856 \$	5 434 206 \$

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.

3. Au cours du trimestre clos le 30 septembre 2018, un immeuble de placement et les dépenses d'aménagement connexes ont été transférés vers les immeubles en stock.

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

	Trimestres clos les 30 septembre			Variation en %	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			Variation en %
	2018	2017	Variation		2018	2017	Variation	
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	—	2 962	(2 962)		38 388	2 962	35 426	
Contrepartie en trésorerie	63 385	16 707	46 678		80 173	16 707	63 466	
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses	—	—	—		5 384	—	5 384	
Profit de change	—	—	—		968	—	968	
Autres actifs nets	—	(125)	125		—	(125)	125	
Total des acquisitions	63 385 \$	19 544 \$	43 841 \$	224,3 %	168 564 \$	19 544 \$	149 020 \$	762,5 %

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 30 septembre			Variation en %	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			Variation en %
	2018	2017	Variation		2018	2017	Variation	
Dépenses liées aux nouveaux projets d'aménagement et aux projets d'aménagement et de réaménagement	16 177 \$	12 037 \$	4 140 \$		32 029 \$	60 220 \$	(28 191) \$	
Frais liés aux améliorations apportées aux bâtiments :								
Recouvrables auprès des locataires	1 443	1 474	(31)		4 044	4 835	(791)	
Non recouvrables	5 287	7 486	(2 199)		15 650	19 293	(3 643)	
Dépenses d'entretien des immeubles :								
Recouvrables auprès des locataires	3 264	4 131	(867)		5 049	6 941	(1 892)	
Non recouvrables	978	1 279	(301)		3 618	2 856	762	
Total des dépenses d'investissement	27 149 \$	26 407 \$	742 \$	2,8 %	60 390 \$	94 145 \$	(33 755) \$	(35,9) %

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 30 septembre			Variation en %	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			Variation en %
	2018	2017	Variation		2018	2017	Variation	
Frais de location liés aux immeubles de placement :								
Mesures incitatives à la prise à bail	13 337 \$	15 184 \$	(1 847) \$		35 771 \$	29 855 \$	5 916 \$	
Commissions de location	2 050	2 568	(518)		6 897	8 901	(2 004)	
Frais de location liés à l'aménagement et au réaménagement d'immeubles de placement :								
Mesures incitatives à la prise à bail	852	956	(104)		3 540	12 644	(9 104)	
Commissions de location	1 671	920	751		2 974	2 782	192	
Total des frais de location	17 910 \$	19 628 \$	(1 718) \$	(8,8) %	49 182 \$	54 182 \$	(5 000) \$	(9,2) %

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.

Au troisième 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 3 564 \$ lié à un locataire de bureaux de Winnipeg et un montant de 2 509 \$ lié à un locataire de bureaux de Calgary.

Immeubles de placement détenus en vue de la vente :

Au 30 septembre 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 114 564 \$ 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.

Immeubles en stock

Au cours du troisième trimestre de 2018, la FPI a établi un plan visant à convertir un immeuble industriel en unités commerciales en copropriété et a transféré la juste valeur à la date du transfert dans les immeubles en stock.

(Perte) profit de change sur les immeubles de placement :

Au troisième trimestre de 2018, la perte de change sur les immeubles de placement sur une base proportionnelle s'est établie à 40 369 \$ (cumul annuel – profit de 68 812 \$) 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 1,3168 au 30 juin 2018 à 1,2945 au 30 septembre 2018.

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

Au troisième trimestre de 2018, la FPI a comptabilisé une perte liée à la juste valeur des immeubles de placement sur une base proportionnelle de 28 367 \$ (cumul annuel – perte de 8 894 \$), comparativement à un profit de 8 309 \$ (cumul annuel – profit de 9 269 \$) au troisième trimestre de 2017. La perte liée à la juste valeur au troisième trimestre de 2018 était principalement attribuable à la baisse de la valeur des immeubles de bureaux en Alberta et de certains immeubles de bureaux aux États-Unis.

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 4,00 % à 8,75 %. Le tableau ci-après présente les taux de capitalisation moyens et les fourchettes de taux utilisés pour les immeubles du portefeuille, en partant du principe que tous les immeubles ont été évalués selon la méthode de la capitalisation globale; ces taux sont ventilés par catégorie d'actifs et par pays.

	30 septembre 2018			31 décembre 2017		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Immeubles de bureaux :						
Canada	8,50 %	4,75 %	6,43 %	8,50 %	5,00 %	6,35 %
États-Unis	8,25 %	5,75 %	6,84 %	8,25 %	5,50 %	6,79 %
Total – Immeubles de bureaux	8,50 %	4,75 %	6,63 %	8,50 %	5,00 %	6,54 %
Commerces de détail :						
Canada	8,75 %	5,25 %	6,40 %	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 %	6,44 %	8,50 %	5,25 %	6,38 %
Immeubles industriels :						
Canada	7,75 %	4,00 %	5,98 %	7,75 %	4,25 %	6,26 %
États-Unis	8,00 %	5,25 %	6,52 %	7,75 %	5,50 %	6,55 %
Total – Immeubles industriels	8,00 %	4,00 %	6,18 %	7,75 %	4,25 %	6,37 %
Total :						
Portefeuille au Canada	8,75 %	4,00 %	6,31 %	8,50 %	4,25 %	6,33 %
Portefeuille aux États-Unis	8,50 %	5,25 %	6,76 %	8,50 %	5,50 %	6,73 %
Total du portefeuille	8,75 %	4,00 %	6,47 %	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 11 360 \$ au 30 septembre 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 17 903 \$ au 30 septembre 2018, comparativement à 15 304 \$ au 31 décembre 2017.

Trésorerie

Au 30 septembre 2018, les fonds en caisse de la FPI se chiffraient à 33 796 \$, 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 septembre 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 septembre 2018.

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	30 septembre 2018	31 décembre 2017	30 septembre 2018	31 décembre 2017
Emprunts hypothécaires à taux fixe	695 935 \$	720 685 \$	743 886 \$	809 379 \$
Emprunts hypothécaires à taux variable :				
Couverts	457 962	456 956	457 962	456 956
Non couverts	449 807	385 058	527 165	455 739
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	1 140	4 991	1 140	4 991
Coûts de financement	(6 398)	(6 657)	(7 194)	(7 400)
	1 598 446 \$	1 561 033 \$	1 722 959 \$	1 719 665 \$
Pourcentage de dette hypothécaire à taux variable non couverte du total de la dette, y compris les facilités de crédit	17,3 %	15,4 %	19,4 %	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
Majorations des refinancements d'emprunts hypothécaires à taux fixe	15 478	—	15 478
Nouveaux emprunts hypothécaires à taux variable	51 365	—	51 365
Prélèvements sur des emprunts à la construction à taux variable	3 253	2 847	6 100
Remboursement d'un emprunt hypothécaire à taux fixe venant à échéance	(30 879)	—	(30 879)
Remboursement d'un emprunt hypothécaire à taux variable lié à la vente d'un immeuble de placement	(10 926)	—	(10 926)
Remboursement d'un emprunt hypothécaire à taux fixe lié à la vente d'un immeuble de placement	(15 756)	—	(15 756)
Remboursements de capital	(22 248)	(1 135)	(23 383)
Perte de change	43 692	3 629	47 321
Solde au 30 juin 2018	1 677 132	124 489	1 801 621
Ajouter (déduire) les éléments suivants :			
Prélèvements sur des emprunts à la construction à taux variable	1 282	2 495	3 777
Remboursement d'un emprunt hypothécaire à taux variable venant à échéance	(47 274)	—	(47 274)
Remboursements de capital	(11 306)	(448)	(11 754)
Profit de change	(16 130)	(1 227)	(17 357)
Solde au 30 septembre 2018	1 603 704 \$	125 309 \$	1 729 013 \$

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

Au troisième trimestre de 2018, la FPI a renouvelé à taux variable deux emprunts hypothécaires qui étaient auparavant à taux fixe, pour un montant total de 64 412 \$.

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 septembre 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 %	199 940 \$	200 000 \$	199 854 \$	200 000 \$
Série B	7 février 2018	7 février 2020	Taux CDOR ¹ sur trois mois majoré de 1,07 %	199 469	200 000	—	—
			399 409 \$	400 000 \$	199 854 \$	200 000 \$	

1. Canadian Dollar Offered Rate (« CDOR »)

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 septembre 2018, un montant de 290 026 \$ 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 septembre 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 créditeurs et autres passifs ainsi que les dépôts de garantie et les loyers payés d'avance. Les créditeurs et autres passifs comprennent les distributions à payer aux porteurs de parts, d'un montant de 15 750 \$, qui ont été payées après la fin de la période.

CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres ont augmenté globalement de 118 722 \$ entre le 31 décembre 2017 et le 30 septembre 2018. Cette augmentation découle principalement du bénéfice net de 151 416 \$, de l'émission de nouvelles parts d'un montant de 165 440 \$ et d'un profit de change latent de 39 068 \$ inclus dans les autres éléments de bénéfice global. L'augmentation a été partiellement contrebalancée par des distributions de 140 497 \$ 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 septembre 2018	Période de neuf mois close le 30 septembre 2018	Exercice clos le 31 décembre 2017	Exercice clos le 31 décembre 2016
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	64 743 \$	160 828 \$	214 005 \$	251 820 \$
Bénéfice net	25 719	151 416	234 435	115 935
Distributions déclarées	46 815	140 497	181 052	175 450
Excédent des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation par rapport aux distributions déclarées	17 928	20 331	32 953	76 370
(Insuffisance) excédent du bénéfice net par rapport aux distributions déclarées	(21 096)	10 919	53 383	(59 515)

L'objectif principal d'Artis est de fournir des distributions en trésorerie mensuelles efficaces d'un point de vue fiscal. L'insuffisance du bénéfice net par rapport aux distributions déclarées au cours du troisième trimestre de 2018 est principalement imputable à l'incidence hors trésorerie des pertes liées à la juste valeur des immeubles de placement.

SOURCES DE FINANCEMENT

Au 30 septembre 2018, Artis disposait de fonds en caisse d'un montant de 33 796 \$. La direction prévoit que les fonds en caisse pourraient être investis dans notre portefeuille d'immeubles de placement au cours des périodes à venir, utilisés aux fins du fonds de roulement ou appliqués au remboursement de la dette.

La FPI détient deux facilités de crédit à terme renouvelables non garanties totalisant 500 000 \$, qui peuvent servir aux fins de l'exploitation générale de l'entreprise et du fonds de roulement, ainsi qu'aux fins du financement à court terme d'acquisitions d'immeubles de placement et de l'émission de lettres de crédit. Au 30 septembre 2018, la FPI disposait d'un montant de 209 974 \$ sur ces facilités de crédit à terme renouvelables.

Au 30 septembre 2018, la FPI disposait de 86 propriétés qui n'étaient pas grevées de charges et de 11 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 1 761 289 \$, 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 septembre 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	89 157 \$	89 157 \$	— \$	— \$	— \$
Facilités de crédit	590 026	—	—	590 026	—
Débentures de premier rang non garanties ²	400 000	200 000	200 000	—	—
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 729 013	278 151	792 031	506 222	152 609
Total des obligations contractuelles	2 808 196 \$	567 308 \$	992 031 \$	1 096 248 \$	152 609 \$

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	62 794 \$	4,2 %	11 960 \$	74 754 \$	4,39 %
2019	318 216	21,1 %	45 803	364 019	4,15 %
2020	179 566	11,9 %	38 363	217 929	3,87 %
2021	419 563	27,8 %	27 862	447 425	3,90 %
2022	188 474	12,5 %	21 088	209 562	3,88 %
2023 et par la suite	341 832	22,5 %	73 492	415 324	3,91 %
Total	1 510 445 \$	100,0 %	218 568 \$	1 729 013 \$	3,97 %

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)

	T3 2018	T2 2018	T1 2018	T4 2017	T3 2017	T2 2017	T1 2017	T4 2016
Produits	128 097 \$	126 140 \$	125 769 \$	126 256 \$	127 008 \$	129 507 \$	133 557 \$	140 663 \$
Charges :								
Exploitation des immeubles	31 281	30 301	30 800	32 222	30 065	29 737	31 831	36 334
Impôts fonciers	20 605	19 951	20 004	19 092	19 639	21 070	21 448	21 249
	51 886	50 252	50 804	51 314	49 704	50 807	53 279	57 583
Bénéfice d'exploitation net	76 211	75 888	74 965	74 942	77 304	78 700	80 278	83 080
Autres produits (charges) :								
Charges générales	(2 585)	(3 364)	(6 301)	(3 332)	(3 334)	(3 330)	(3 782)	(3 234)
Charges d'intérêts	(25 032)	(25 665)	(23 614)	(23 462)	(23 882)	(24 070)	(25 082)	(26 340)
Produits d'intérêts	371	329	585	307	300	262	279	286
Bénéfice net provenant des participations dans des coentreprises	5 343	475	5 021	5 742	7 896	1 528	6 114	6 081
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(32 096)	24 505	(5 932)	4 906	2 486	(16 169)	13 471	(97 291)
Profit (perte) de change	6 692	(519)	(2 167)	(3 144)	(3 542)	1 552	4 867	(4 695)
Coûts de transaction	(227)	(27)	(5 676)	(543)	(567)	—	—	(9)
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	(2 714)	3 459	13 954	(1 420)	8 231	131	479	12 513
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	25 963	75 081	50 835	53 996	64 892	38 604	76 624	(29 609)
(Charge) économie d'impôt sur le résultat	(244)	(106)	(113)	67	(89)	(51)	392	(683)
Bénéfice net (perte nette)	25 719	74 975	50 722	54 063	64 803	38 553	77 016	(30 292)
Autres éléments (de perte globale) de bénéfice global :								
(Perte) profit de change latent(e)	(23 702)	28 260	34 510	12 534	(44 755)	(30 072)	(10 090)	25 936
(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)
	(23 702)	28 260	34 510	12 501	(44 825)	(30 034)	(10 136)	25 932
Total du bénéfice global (de la perte globale)	2 017 \$	103 235 \$	85 232 \$	66 564 \$	19 978 \$	8 519 \$	66 880 \$	(4 360) \$
Bénéfice net (perte nette) par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires :								
De base	0,13 \$	0,45 \$	0,30 \$	0,33 \$	0,40 \$	0,23 \$	0,48 \$	(0,23) \$
Dilué(e)	0,13	0,45	0,29	0,33	0,40	0,22	0,48	(0,23)
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	29,4 %	30,2 %	30,2 %	29,9 %	31,4 %	36,9 %	38,5 %	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)	T3 2018	T2 2018	T1 2018	T4 2017	T3 2017	T2 2017	T1 2017	T4 2016 ¹
Bénéfice net (perte nette)	25 719 \$	74 975 \$	50 722 \$	54 063 \$	64 803 \$	38 553 \$	77 016 \$	(30 292) \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Ajustement lié aux participations dans des coentreprises ²	(3 548)	796	(2 919)	(3 245)	(5 426)	1 069	(3 887)	(3 707)
Perte (profit) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	32 096	(24 505)	5 932	(4 906)	(2 486)	16 169	(13 471)	97 291
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits	4 871	4 940	4 798	4 415	4 292	4 107	4 212	4 143
Coûts de transaction liés aux acquisitions	227	27	651	543	567	—	—	9
(Profit) perte de change	(6 692)	519	2 167	3 144	3 542	(1 552)	(4 867)	4 695
Perte (profit) lié(e) à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	2 714	(3 459)	(13 954)	1 420	(8 231)	(131)	(479)	(12 513)
Composante réévaluation de la rémunération fondée sur des parts	(342)	(135)	(87)	289	76	(13)	118	(3)
Distributions sur actions privilégiées traitées en tant que charges d'intérêts	45	43	42	43	43	45	46	20
Hausse des frais de location	654	889	916	1 252	1 058	792	795	1 406
Distributions sur parts privilégiées	(5 283)	(5 283)	(5 921)	(4 643)	(4 548)	(4 597)	(4 630)	(4 641)
Flux de trésorerie liés aux opérations	50 461 \$	48 807 \$	42 347 \$	52 375 \$	53 690 \$	54 442 \$	54 853 \$	56 408 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Amortissement des dépenses d'investissement recouvrables ³	(2 223) \$	(2 274) \$	(2 170) \$	(3 407) \$	(2 196) \$	(2 137) \$	(2 290) \$	(3 846) \$
Réserve au titre des frais d'entretien des immeubles non recouvrables ³	(950)	(950)	(950)	(950)	(950)	(700)	(650)	(650)
Réserve au titre des frais de location ³	(7 560)	(7 560)	(7 850)	(8 100)	(10 000)	(9 600)	(9 500)	(9 500)
Ajustements des loyers de façon linéaire ³	(2 145)	(1 719)	(1 797)	(1 925)	(1 954)	(1 871)	(1 663)	(1 743)
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	37 583 \$	36 304 \$	29 580 \$	37 993 \$	38 590 \$	40 134 \$	40 750 \$	40 669 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part :								
De base	0,33 \$	0,32 \$	0,28 \$	0,35 \$	0,36 \$	0,36 \$	0,36 \$	0,38 \$
Dilués	0,33	0,32	0,28	0,35	0,36	0,36	0,36	0,37
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part :								
De base	0,24 \$	0,24 \$	0,20 \$	0,25 \$	0,26 \$	0,27 \$	0,27 \$	0,27 \$
Dilués	0,24	0,24	0,19	0,25	0,26	0,27	0,27	0,27
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation pris en compte dans le calcul des flux de trésorerie liés aux opérations :								
De base	153 820	153 798	151 494	150 594	150 593	150 581	150 545	149 937
Dilués ⁴	154 401	154 346	152 041	151 022	151 035	150 966	150 947	154 921

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 2018.

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

(en milliers, sauf les montants par part)	T3 2018	T2 2018	T1 2018	T4 2017	T3 2017	T2 2017	T1 2017	T4 2016 ¹
Flux de trésorerie liés aux opérations selon le tableau précédent	50 461 \$	48 807 \$	42 347 \$	52 375 \$	53 690 \$	54 442 \$	54 853 \$	56 408 \$
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	50 461 \$	48 807 \$	50 764 \$	52 375 \$	53 690 \$	54 442 \$	54 853 \$	56 408 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés normalisés	37 583 \$	36 304 \$	37 997 \$	37 993 \$	38 590 \$	40 134 \$	40 750 \$	40 669 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations normalisés – par part :								
De base	0,33 \$	0,32 \$	0,34 \$	0,35 \$	0,36 \$	0,36 \$	0,36 \$	0,38 \$
Dilués	0,33	0,32	0,33	0,35	0,36	0,36	0,36	0,37
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés normalisés – par part :								
De base	0,24 \$	0,24 \$	0,25 \$	0,25 \$	0,26 \$	0,27 \$	0,27 \$	0,27 \$
Dilués	0,24	0,24	0,25	0,25	0,26	0,27	0,27	0,27

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 2018.

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 1^{er} novembre 2018, le solde des parts en circulation était de 153 820 601, 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 1^{er} novembre 2018, 510 342 parts assujetties à des restrictions étaient en circulation. Les droits n'ont été acquis sur aucune de ces parts.

Au 1^{er} novembre 2018, 91 001 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 15 octobre 2018, la croissance du PIB réel sera de 2,1 % en 2018 au Canada. La croissance du PIB prévue en 2018 pour la Colombie-Britannique, le Manitoba et l'Ontario est de 2,4 %, de 1,9 % et de 2,1 %, respectivement, 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 1,5 % 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 2,9 % en 2018. Selon les données du Bureau of Labor Statistics des États-Unis, le taux de chômage a reculé aux États-Unis en septembre, passant de 4,2 % à 3,7 % 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 surveiller des occasions d'acquisition d'immeubles au Canada et aux États-Unis, mais nous prévoyons que la plupart de nos investissements à court et à moyen terme viseront des projets d'aménagement à rendement élevé sur nos marchés cibles aux États-Unis. 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 la hausse des taux d'intérêt se poursuivra de façon méthodique, et que les augmentations seront bien communiquées par les banques centrales. Même si les coûts d'emprunt demeurent faibles par rapport aux niveaux historiques, nous pourrions tenter, à court terme, de réduire notre dette à taux variable.

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 en 2019, et que la progression du rendement de nos immeubles sera comparable aux prévisions de croissance modérée des marchés que nous ciblons. Nous continuerons de nous concentrer sur les possibilités de croissance à l'interne et de création de la valeur en tirant le maximum de valeur de notre portefeuille, grâce au réaménagement et au repositionnement d'immeubles choisis dans nos principaux marchés, à des projets d'amélioration des immeubles et à l'agrandissement d'immeubles du portefeuille actuel, au réinvestissement sélectif du capital et en misant sur des occasions relatives à de nouveaux projets d'aménagement.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Au 30 septembre 2018, Artis disposait de fonds en caisse de 33 796 \$ et d'un montant de 209 974 \$ disponible sur ses facilités de crédit à terme renouvelables. Les transactions réalisées après le 30 septembre 2018 sont les suivantes :

- Le 5 octobre 2018, la FPI a acquis une participation additionnelle de 10 % dans Park Lucero II, un immeuble industriel situé dans la région du Grand Phoenix, en Arizona, pour une contrepartie totale de 1 582 \$ US. Avant la date d'acquisition, la FPI détenait 90 % de cet immeuble de placement, et cet immeuble était classé dans les coentreprises.
- Le 19 octobre 2018, la FPI a acquis un parc de stationnement en surface connexe à un immeuble de bureaux existant à Winnipeg, au Manitoba, pour un montant de 10 500 \$.
- Le 31 octobre 2018, la FPI a cédé Centrepont, un immeuble de bureaux situé à Winnipeg, au Manitoba, qu'elle détenait en vertu d'une de ses ententes de coentreprise. Le prix de vente de cet immeuble en fonction de la participation de la FPI se chiffrait à 27 250 \$, et une tranche du produit a servi à rembourser l'emprunt hypothécaire impayé dont le montant s'élevait à 18 961 \$.
- La FPI a prélevé des montants de 30 000 \$ et de 20 300 \$ US sur ses facilités de crédit à terme renouvelables.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie mensuelle de 0,09 \$ par part pour le mois d'octobre 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 octobre 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 octobre 2018.
- La FPI a révisé la distribution par part ordinaire, laquelle s'établira à 0,045 \$ par part par mois à compter du 1^{er} novembre 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 septembre 2018, une proportion de 43,4 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI porte intérêt à des taux fixes, et 28,6 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI portent intérêt à des taux variables et font l'objet de swaps de taux d'intérêt. Au 30 septembre 2018, la FPI était partie à une dette à taux variable, y compris des facilités de crédit, de 1 497 795 \$ (31 décembre 2017 – 1 580 397 \$). Au 30 septembre 2018, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt de 757 962 \$ 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 septembre 2018, le ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute de la FPI était de 29,4 %, 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 47,5 %, comparativement à 47,9 % au 31 décembre 2017. Une tranche d'environ 2,5 % des emprunts hypothécaires d'Artis vient à échéance en 2018, et une tranche de 19,3 %, en 2019. La direction négocie actuellement avec divers prêteurs aux fins du renouvellement ou du refinancement des emprunts hypothécaires restants 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 1 910 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration est de 4,8 ans. La FPI tire approximativement 54,2 % 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	1,3 %	4,4
Graham Group Ltd.	1,7 %	243	1,0 %	15,8
AT&T	1,5 %	257	1,1 %	6,8
WorleyParsons Canada	1,4 %	170	0,7 %	3,0
Whiting Oil and Gas Corporation	1,2 %	223	0,9 %	1,1
Bell Canada	1,2 %	115	0,5 %	10,8
TDS Telecommunications Corporation	1,1 %	195	0,8 %	6,3
TransAlta Corp	1,1 %	336	1,4 %	4,7
Home Depot	1,0 %	122	0,5 %	2,9
Bellatrix Exploration Ltd.	1,0 %	94	0,4 %	5,3
Shoppers Drug Mart	1,0 %	136	0,6 %	6,8
Canada Institute for Health Info.	0,9 %	92	0,4 %	6,9
CB Richard Ellis, Inc.	0,9 %	108	0,4 %	8,3
Fairview Health Services	0,8 %	179	0,7 %	4,9
3M Canada Company	0,8 %	319	1,3 %	1,5
Cara Operations Limited	0,8 %	100	0,4 %	10,3
TD Canada Trust	0,7 %	96	0,4 %	1,9
IHS Global Canada Limited	0,7 %	59	0,2 %	0,3
Co-operators General Insurance	0,7 %	93	0,4 %	4,3
Sobeys	0,7 %	158	0,6 %	3,2
Total	21,4 %	3 417	14,0 %	5,4

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	3,0 %	440	1,8 %	7,4
Gouvernement provincial	2,0 %	287	1,2 %	4,0
Organismes municipaux	0,4 %	91	0,4 %	13,6
Total	5,4 %	818	3,4 %	6,9
Durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'expiration (pour l'ensemble du portefeuille)				4,8

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.

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	1,2 %	0,2 %	0,7 %	0,1 %	0,3 %	0,4 %	0,1 %	1,0 %	0,7 %	0,6 %	4,9 %
2019	1,4 %	0,5 %	1,5 %	0,3 %	1,8 %	0,5 %	0,7 %	3,5 %	0,6 %	1,4 %	11,7 %
2020	1,0 %	0,1 %	2,4 %	0,3 %	3,0 %	0,2 %	1,3 %	2,6 %	1,0 %	0,4 %	12,1 %
2021	2,2 %	0,2 %	2,4 %	0,5 %	1,6 %	1,3 %	1,0 %	4,8 %	0,4 %	0,2 %	13,3 %
2022	1,0 %	0,2 %	1,1 %	1,5 %	2,3 %	0,2 %	0,3 %	2,6 %	0,3 %	0,5 %	9,8 %
2023	2,2 %	0,1 %	1,1 %	0,6 %	1,1 %	1,5 %	0,5 %	1,7 %	0,2 %	0,4 %	7,9 %
2024 et par la suite	4,3 %	0,7 %	4,6 %	2,3 %	4,0 %	1,5 %	3,7 %	5,5 %	2,8 %	1,9 %	29,8 %
Contrats de location au mois	0,1 %	0,1 %	0,1 %	— %	0,3 %	0,1 %	— %	— %	— %	— %	0,6 %
Locaux libres	1,8 %	0,1 %	1,7 %	0,3 %	1,3 %	1,3 %	0,4 %	0,9 %	0,8 %	1,0 %	8,3 %
Travaux d'aménagement/ de réaménagement	0,4 %	— %	— %	— %	0,2 %	0,4 %	— %	0,5 %	— %	0,5 %	1,6 %
Total	15,6 %	2,2 %	15,6 %	5,9 %	15,9 %	7,4 %	8,0 %	23,1 %	6,8 %	6,9 %	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 industriels de la région des villes jumelles, les immeubles de bureaux de Calgary et les immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix.

RISQUE FISCAL

La *Loi de l'impôt* comprend les règles relatives aux EIPD, qui s'appliquent aux fiducies de revenu cotées en Bourse, à moins que la fiducie satisfasse à l'exception relative aux FPI. L'exception relative aux FPI liée aux règles relatives aux EIPD comprend un certain nombre de tests techniques. La décision quant à l'admissibilité d'une FPI à l'exception relative aux FPI pour toute année d'imposition ne peut être prise avec certitude qu'à la fin de l'année d'imposition. La direction est d'avis que la FPI a satisfait aux critères de l'exception relative aux FPI pour toutes les années d'imposition depuis 2009, de même que pour la période de neuf mois close le 30 septembre 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 septembre 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 de la 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.

Instrument 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*. IFRS 16 entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019. 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 au bilan. La FPI achève actuellement son évaluation des contrats de location existants en vue de déterminer ceux qui seraient inscrits à l'actif en vertu de la nouvelle norme, et la quantification initiale des obligations existantes ne montre pas d'incidence significative sur la situation financière de la FPI. Puisque les modifications apportées par IFRS 16 n'ont pas d'incidence significative sur le modèle de comptabilisation par le bailleur, la FPI s'attend à ce que l'adoption de cette nouvelle norme n'ait aucune incidence significative sur ses états financiers consolidés. La FPI prévoit terminer l'évaluation d'ici le 31 décembre 2018.

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 septembre 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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 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 septembre 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 la période de neuf mois close le 30 septembre 2018.