



Rapport de gestion annuel 2018

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

Rapport de gestion annuel 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 annuels audités pour les exercices clos les 31 décembre 2018 et 2017, 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 importants survenus jusqu'au 28 février 2019, 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 de 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 CONFORMES AUX PCGR

En plus des mesures conformes aux normes IFRS présentées, les mesures non conformes aux PCGR suivantes 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 conformes aux 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 conformément 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 conformément 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 du 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	5
Principal objectif	5
Aperçu de 2018	5
Sommaire du portefeuille	9
FAITS SAILLANTS DE L'EXERCICE 2018	15
Activités du portefeuille	15
Activités de financement	16
Distributions	17
PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES	18
ANALYSE DES RÉSULTATS D'EXPLOITATION	20
Mesures de l'état du résultat net	22
Produits et bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	24
Analyse du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	25
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles par catégorie d'actifs	27
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles par région	29
Charges générales	30
Charges d'intérêts	30
(Perte) profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	31
Perte de change	31
Coûts de transaction	31
Profit lié à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	31
Impôt sur le résultat	31
Autres éléments de bénéfice global (de perte globale)	32
Flux de trésorerie liés aux opérations et flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	32
Taux d'occupation du portefeuille	34
Activités de location du portefeuille et délais d'expiration des contrats de location	34
Principaux segments selon le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	40
ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE	43
Mesures du bilan	44
Actif	45
Passif	49
Capitaux propres	51
SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT	52
Distributions	52
Sources de financement	52
Obligations contractuelles	53
SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES	54
DONNÉES SUR LES PARTS EN CIRCULATION	56
PERSPECTIVES	57
Événements postérieurs à la date de clôture	57
RISQUES ET INCERTITUDES	58
Propriété des immeubles	58
Taux d'intérêt et financement par emprunt	58
Risque de change	59
Risque de crédit et répartition des locataires	59
Risque associé au renouvellement des contrats de location	60
Risque fiscal	60
Risque lié à la cybersécurité	61
Risque lié à l'aménagement	61
Autres risques	61
ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES	61
Évaluation des immeubles de placement	61
Évaluation des actifs et des passifs d'impôt différé	62
CHANGEMENTS DE NORMES COMPTABLES	62
CONTRÔLES ET PROCÉDURES	64
Contrôle interne à l'égard de l'information financière	64
Contrôles et procédures de communication de l'information	64

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 28 février 2019, il y avait 146 779 570 parts ordinaires, 15 570 100 parts privilégiées, 541 865 parts assujetties à des restrictions et 111 766 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 refixée et, depuis le 1^{er} novembre 2018, elle s'établit 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, d'immeubles 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 de réaménagement d'actifs stratégiques et d'intensification 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 DE 2018

Mise à jour sur les nouvelles initiatives

L'exercice 2018 a été marqué par d'importants changements au sein d'Artis. La baisse des prix du pétrole a engendré des difficultés dans le secteur immobilier de Calgary, particulièrement le marché des immeubles de bureaux, depuis la fin de 2014. Compte tenu de ces difficultés et des perspectives globales actuelles concernant l'économie et le secteur immobilier, y compris 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, nous avons annoncé, le 1^{er} novembre 2018, plusieurs nouvelles initiatives de répartition du capital afin d'améliorer notre profil de croissance et notre valeur liquidative, et de renforcer notre bilan.

Dans le cadre de notre première initiative, nous avons refixé la distribution, qui est passée de 1,08 \$ par part sur une base annualisée à 0,54 \$ par part sur une base annualisée. Ce changement a été mis en œuvre et est entré en vigueur pour la distribution de novembre 2018 payable le 14 décembre 2018. La distribution révisée devrait se traduire par un ratio de distribution plus prudent. Le ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés normalisés, calculé sur une base pro forma pour la distribution révisée, s'élevait à 55,7 % pour l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Ensuite, nous nous sommes engagés à procéder sans délai à l'achat de parts au moyen de notre offre publique de rachat dans le cours normal des activités afin de tirer parti des récents cours des parts, qui continuent de se négocier à un escompte important par rapport à la valeur liquidative. Du 1^{er} novembre 2018, date à laquelle nous avons annoncé notre intention de racheter des parts, au 31 décembre 2018, nous avons acheté 3 541 927 parts ordinaires à un prix moyen pondéré de 9,77 \$ et 12 200 parts privilégiées à un prix moyen pondéré de 19,83 \$. À la date de dépôt du présent rapport de gestion, nous avons acheté 7 048 619 parts ordinaires à un prix moyen pondéré de 10,02 \$ et 79 900 parts privilégiées à un prix moyen pondéré de 20,68 \$.

Notre initiative suivante visait à optimiser notre portefeuille en nous concentrant sur les actifs clés dans un nombre réduit de marchés. Par conséquent, nous avons cerné des actifs secondaires, représentant entre 800 000 \$ et 1 000 000 \$, à vendre au cours des trois prochains exercices. Depuis l'annonce de cette initiative, nous avons vendu notre participation de 50 % dans un immeuble de bureaux (détenu en vertu d'une entente de coentreprise) à Winnipeg, au Manitoba, et avons mis en vente 16 immeubles auprès de courtiers qualifiés dans leurs marchés respectifs, où ils commercialisent activement ces immeubles. Au 31 décembre 2018, la juste valeur de ces immeubles en vente se chiffrait à 320 465 \$. Nous avons hâte de fournir une mise à jour sur l'avancement de cette initiative dans les trimestres à venir.

En dernier lieu, en raison de l'amélioration du bilan et de la hausse des flux de trésorerie non distribués résultant de la révision de la distribution, nous serons en mesure de poursuivre le rachat de parts, de financer des projets d'aménagement et d'intensification et de réaliser des acquisitions de choix dans nos marchés cibles, ce qui se traduira par une amélioration de la valeur et de la qualité de notre portefeuille. Nous continuons de maximiser notre rachat de parts au moyen de notre offre publique de rachat dans le cours normal des activités et progressons dans nos projets d'aménagement, et nous prévoyons que les avantages de l'amélioration du bilan et de la hausse des flux de trésorerie non distribués résultant de la révision de la distribution deviendront plus évidents au fil du temps, grâce au succès des autres initiatives.

Mise à jour sur les transactions immobilières

En 2018, nous avons vendu cinq immeubles de bureaux (y compris une participation de 50 % dans un immeuble détenu en vertu d'une entente de coentreprise) et un immeuble industriel, d'une superficie locative totale d'environ 685 000 pieds carrés, pour un prix de vente total de 159 100 \$ et de 19 067 US \$ respectivement, ce qui représente un taux de capitalisation moyen pondéré de 5,07 % (à l'exclusion d'un immeuble qui a été vendu à un propriétaire occupant et un immeuble qui était essentiellement vacant) et un profit net de 13 208 \$ par rapport à la plus récente valeur IFRS présentée. Durant l'exercice, nous avons également acheté un immeuble de bureaux dans la région du Grand Phoenix, en Arizona, un immeuble de bureaux dans la région des villes jumelles, au Minnesota, et la participation restante de 50 % dans deux immeubles de bureaux à Denver, au Colorado, à un taux de capitalisation moyen pondéré de 6,54 %. De plus, nous avons acquis la participation restante de 10 % de Park Lucero II, trois parcelles de terrain aux États-Unis (dont l'une constituait une participation de 80 %) et un terrain de stationnement qui est connexe à un immeuble de bureaux que nous détenons à Winnipeg, au Manitoba. Le prix d'achat total de ces acquisitions en 2018 s'est établi à 10 500 \$ et à 190 014 \$ US.

Mise à jour sur les projets d'aménagement

Au cours de l'exercice, nous avons acquis trois parcelles de terrain destinées à l'aménagement aux États-Unis, y compris Cedar Port, Tower Business Center (participation de 80 % qui prend la forme d'une entente de coentreprise) et 1630 Aspen. Cedar Port est un projet d'aménagement en deux phases d'un immeuble industriel qui devrait totaliser environ 1,0 million de pieds carrés à Houston, au Texas. La première phase de ce projet, qui est en cours de réalisation, totalisera approximativement 519 000 pieds carrés et est entièrement louée pour une durée de 12,5 ans. Tower Business Center est un projet d'aménagement de deux immeubles industriels dans la région du Grand Denver, au Colorado, qui devrait totaliser environ 420 000 pieds carrés. La construction est en cours et il y a un intérêt pour la location dans ces immeubles. Enfin, le 1630 Aspen est une parcelle de terrain adjacente à un immeuble de bureaux détenu à Madison, au Wisconsin, qui sera détenue en vue d'un aménagement futur.

Nous avons également de nombreux projets d'aménagement et de densification en cours dans le portefeuille. En 2018, a commencé la construction pour l'aménagement du 300 Main et du 330 Main, deux nouveaux projets qui s'étendront sur la presque totalité d'un pâté de maisons au centre-ville de Winnipeg, au Manitoba. Ces sites sont situés au-dessus du centre commercial Winnipeg Square et de son parc de stationnement et adjacents au 360 Main, une tour de bureaux de catégorie A de 30 étages, tous actuellement détenus par Artis. L'immeuble 300 Main sera transformé en 395 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 90,0 % de la superficie du 330 Main a été louée aux termes d'un contrat de location de 20 ans prévoyant des hausses de loyer tous les 5 ans. Enfin, pour ce qui est de Park Lucero, dans la région du Grand Phoenix, en Arizona, les quatre phases sont achevées et entièrement louées. La phase I du projet Park 8Ninety dans la région du Grand Houston, au Texas, est achevée et louée à 88,5 %, tandis que la construction de la phase II est en cours et prélouée à 40 %. Nous avons négocié avec succès avec un locataire national un aménagement sur mesure de 33 000 pieds carrés de la phase III, qui devrait être achevé au milieu de 2019.

Mise à jour sur la performance opérationnelle

Au 31 décembre, le taux d'occupation de notre portefeuille était de 92,1 %, en hausse par rapport à 91,6 % à l'exercice précédent, tandis que celui de notre portefeuille d'immeubles de bureaux de Calgary était de 81,6 %, en hausse par rapport à 73,9 % à l'exercice précédent. Le bénéfice d'exploitation net liée aux immeubles comparables a augmenté, d'un exercice à l'autre, de 1,1 %, ou de 2,9 % pour les immeubles aux résultats stables, ce qui représente des taux de croissance sains. En 2018, nous avons conclu de nouveaux contrats de location visant une superficie de 1,3 million de pieds carrés, et nous avons renouvelé des contrats de location visant une superficie de 1,7 million de pieds carrés. Nous avons enregistré une hausse moyenne pondérée de 3,7 % des loyers ayant fait l'objet d'un renouvellement en excluant le renouvellement des loyers des immeubles de bureaux de Calgary (2,3 % en incluant le renouvellement des loyers des immeubles de bureaux de Calgary). Notre équipe responsable des contrats de location continue de travailler avec diligence sur les renouvellements et sur notre programme de location.

Mise à jour sur la stratégie d'investissement et de diversification en Alberta

En raison de la baisse des prix du pétrole et de son incidence sur l'économie de l'Alberta et son secteur de l'immobilier, nous avons précédemment annoncé notre intention de réduire le pourcentage du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles en Alberta en continuant à diversifier notre portefeuille de façon patiente et disciplinée. Ainsi, le pourcentage du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle tiré de nos immeubles en Alberta a diminué, passant de 39,1 % au quatrième trimestre de 2014 à 21,0 % au quatrième trimestre de 2018, tandis que le pourcentage du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle tiré de nos immeubles de bureaux de Calgary a baissé, passant de 17,7 % au quatrième trimestre de 2014 à 7,7 % au quatrième trimestre de 2018. Depuis 2014, nous avons vendu 27 immeubles en Alberta, ce qui représente un total de 2,8 millions de pieds carrés de surface locative. Le prix de vente total de ces actifs s'est établi à 562 939 \$, ce qui représente un taux de capitalisation moyen pondéré de 5,98 % (excluant deux immeubles qui ont été vendus à des propriétaires occupants et un immeuble qui était essentiellement vacant) et un profit net de 9 901 \$ par rapport à la plus récente valeur présentée selon les normes IFRS. Parmi ces immeubles vendus, 12 étaient situés à Calgary et 8 étaient des immeubles de bureaux. Nous sommes satisfaits du taux de capitalisation et du profit net par rapport à notre valeur présentée selon les normes IFRS que nous avons obtenus sur ces ventes malgré les difficultés sur le marché, et nous estimons qu'ils montrent l'avantage d'avoir fait preuve de patience et de diligence dans la mise en œuvre de cette stratégie. Au 31 décembre 2018, la juste valeur de notre portefeuille d'immeubles de bureaux de Calgary s'élevait à 326 786 \$.

Mise à jour sur les pratiques en matière d'environnement, de responsabilité sociale et de gouvernance

Pratiques environnementales

Le développement durable est l'une des grandes priorités d'Artis. Nous nous engageons à accroître l'efficacité énergétique de nos immeubles et à réduire notre empreinte écologique. Au 31 décembre 2018, 15 de nos immeubles avaient reçu la certification Leadership in Energy and Environmental Design (« 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.

Pratiques sociales

Artis fait preuve de responsabilité sociale dans le cadre de ses relations avec ses employés, ses locataires et les collectivités dans lesquelles elle mène ses activités. Artis s'engage à favoriser un environnement de travail diversifié, inclusif et sécuritaire. Les employés font des contributions significatives aux organismes de bienfaisance locaux en participant à des activités de collecte de fonds et en faisant du bénévolat. Le comité social et le comité axé sur la santé et le mieux-être de la FPI procurent des occasions d'engagement social et une foule d'informations utiles sur la santé et le mieux-être. Cet accent qui est placé sur une culture positive en milieu de travail et sur de solides relations avec les collectivités favorise un environnement propice à un effectif engagé et dévoué.

Pratiques de gouvernance

Le conseil d'Artis a récemment procédé à un examen stratégique complet de nos pratiques de gouvernance d'entreprise et de la rémunération de la direction afin de mieux aligner la FPI sur les meilleures pratiques du secteur. Dans le cadre de cet examen, notre comité de gouvernance et de rémunération a mené une vaste campagne de communication avec les porteurs de parts afin de discuter ouvertement et activement avec eux et de recevoir leurs commentaires. À la suite de cet examen, le conseil a adopté les politiques et initiatives suivantes :

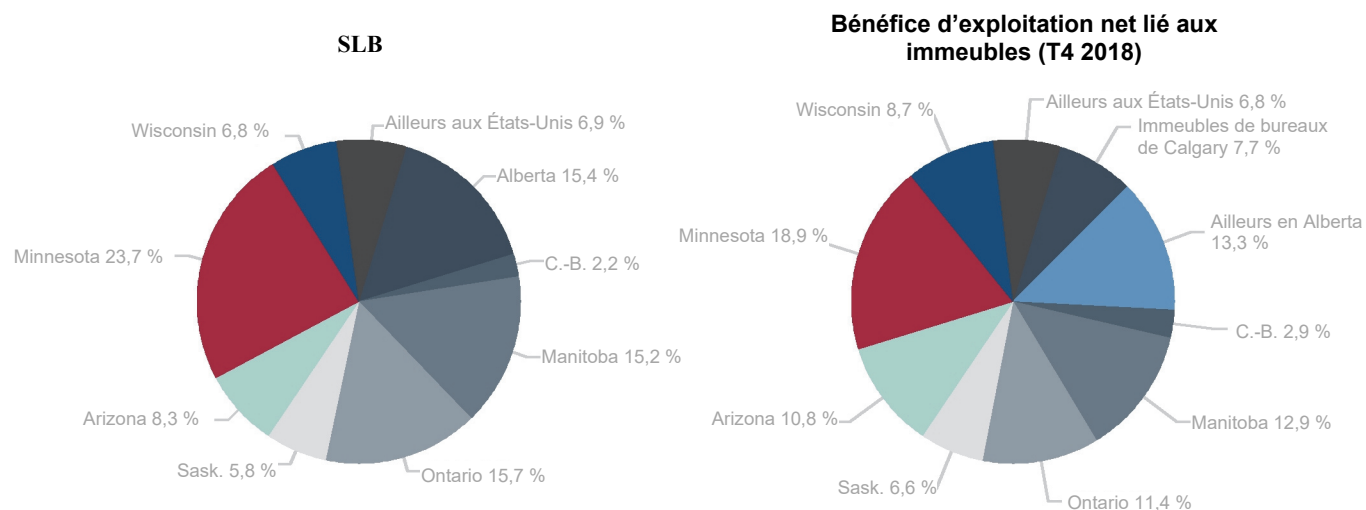
- une politique en matière de diversité dont l'objectif est qu'au moins 20 % des fiduciaires soient des femmes d'ici l'assemblée générale annuelle de 2020, objectif qui a été atteint à l'assemblée générale annuelle de 2018;
- une politique de renouvellement du conseil en vertu de laquelle un fiduciaire ne s'est pas porté candidat à l'assemblée générale annuelle de 2018 et trois nouveaux fiduciaires ont été élus;
- la mise en place, à compter de l'exercice 2018, d'une rémunération axée sur la performance à l'intention des dirigeants, qui sera soumise à des critères quantifiables et objectifs;
- l'adoption d'une politique en vertu de laquelle les contrats de travail des nouveaux dirigeants qui entrent au service d'Artis ou de l'une de ses filiales prévoient une clause à « double déclencheur » advenant un « changement de contrôle », laquelle comporte un multiplicateur maximum en cas de cessation d'emploi correspondant à 2,0 fois le salaire de base et les primes;
- la soumission aux porteurs de parts d'un vote « consultatif sur la rémunération » non contraignant sur une base annuelle, au plus tard à l'assemblée générale annuelle 2019 d'Artis, relativement aux pratiques en matière de rémunération pour l'exercice 2018.

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

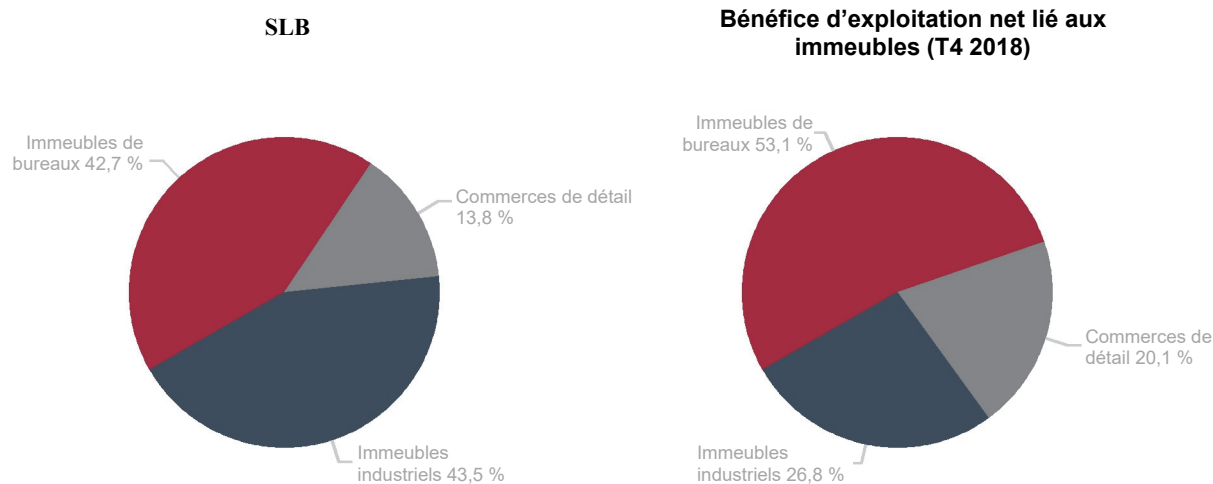
SOMMAIRE DU PORTEFEUILLE

Au 31 décembre 2018, le portefeuille de la FPI était composé de 235 immeubles commerciaux (incluant les immeubles détenus en vertu d'ententes de coentreprise) d'une superficie locative brute (« SLB ») totalisant environ 25,1 millions de pieds carrés (pi²).

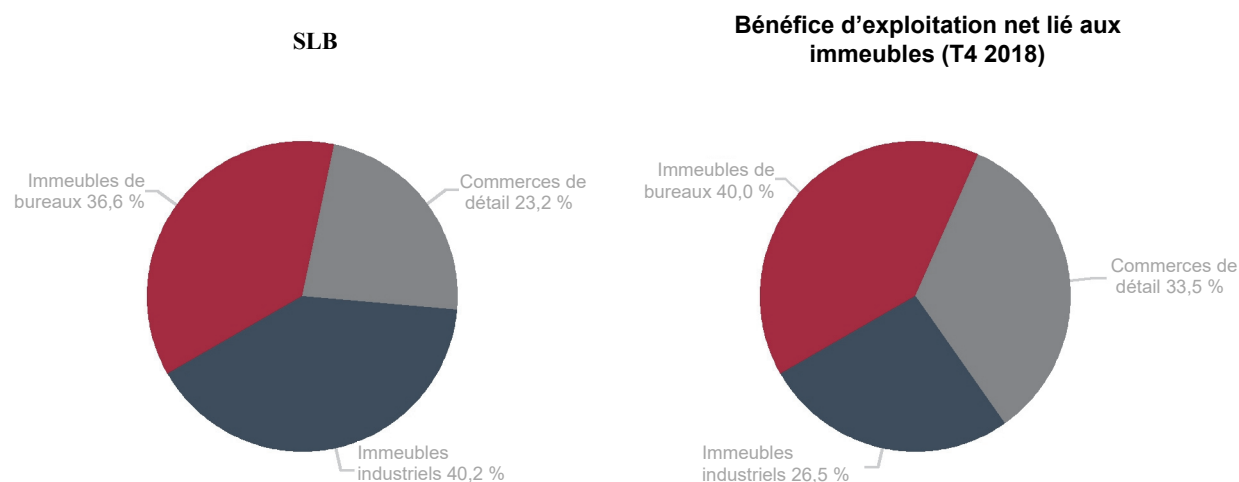
Diversification par région (sur une base proportionnelle)



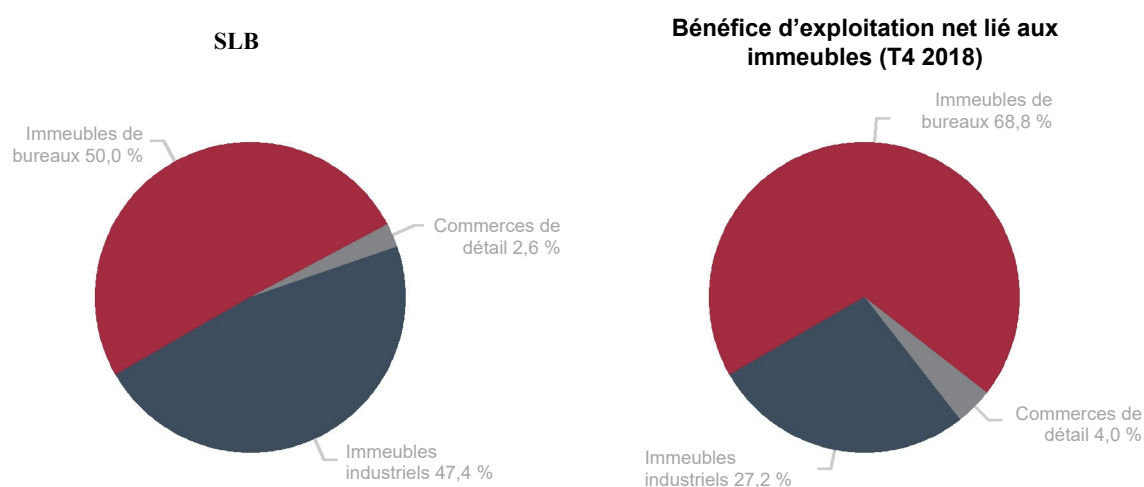
Diversification par catégorie d'actifs – Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis (sur une base proportionnelle)



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



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



Portefeuille par catégorie d'actifs¹

Catégorie d'actifs	Municipalité	Province/ État	Nombre d'immeubles	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi ²)	Pourcentage de la SLB du portefeuille	Taux d'occupation en %	Pourcentage réservé ²
Portefeuille canadien :							
Immeubles de bureaux							
	Calgary	Alberta	12	1 743	6,9 %	81,6 %	82,4 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	1	48	0,2 %	97,5 %	97,5 %
	Région du Grand Toronto	Ontario	7	1 082	4,3 %	84,6 %	88,1 %
	Région du Grand Vancouver	C.-B.	2	164	0,7 %	97,1 %	99,0 %
	Nanaimo	C.-B.	1	38	0,2 %	100,0 %	100,0 %
	Ottawa	Ontario	2	287	1,1 %	96,7 %	97,6 %
	Saskatoon	Sask.	1	64	0,3 %	100,0 %	100,0 %
	Winnipeg	Manitoba	9	1 465	5,8 %	83,1 %	90,1 %
Immeubles de bureaux – Total			35	4 891	19,5 %	84,7 %	87,9 %
Commerces de détail							
	Calgary	Alberta	5	345	1,3 %	99,0 %	99,3 %
	Estevan	Sask.	2	175	0,7 %	89,0 %	93,6 %
	Fort McMurray	Alberta	8	195	0,8 %	93,7 %	93,7 %
	Grande Prairie	Alberta	5	365	1,5 %	68,5 %	69,2 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	5	440	1,8 %	99,6 %	99,6 %
	Région du Grand Vancouver	C.-B.	1	165	0,6 %	99,6 %	99,6 %
	Nanaimo	C.-B.	3	74	0,3 %	70,8 %	94,7 %
	Regina	Sask.	8	533	2,0 %	93,5 %	93,5 %
	Saskatoon	Sask.	3	219	0,9 %	98,4 %	98,4 %
	Winnipeg	Manitoba	7	654	2,7 %	97,7 %	98,7 %
Commerces de détail – Total			47	3 165	12,6 %	92,8 %	93,9 %
Immeubles industriels							
	Calgary	Alberta	6	362	1,4 %	96,8 %	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 %	96,5 %	97,6 %
	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	6,7 %	93,3 %	98,3 %
Immeubles industriels – Total			75	5 428	21,6 %	95,6 %	97,9 %
Total du portefeuille au Canada			157	13 484	53,7 %	91,0 %	93,3 %
Portefeuille aux États-Unis :							
Immeubles de bureaux							
	Région du Grand Denver	Colorado	4	917	3,7 %	89,3 %	90,9 %
	Région du Grand Phoenix	Arizona	6	1 173	4,7 %	93,3 %	93,3 %
	Madison	Wisconsin	16	1 697	6,8 %	88,7 %	91,9 %
	New Hartford	New York	1	123	0,4 %	67,4 %	67,4 %
	Région des villes jumelles	Minnesota	7	1 697	6,8 %	91,7 %	93,1 %
Immeubles de bureaux – Total			34	5 607	22,4 %	90,2 %	91,9 %
Commerces de détail							
	Région des villes jumelles	Minnesota	7	298	1,2 %	91,8 %	92,4 %
Immeubles industriels							
	Région du Grand Denver	Colorado	1	138	0,6 %	100,0 %	100,0 %
	Région du Grand Phoenix	Arizona	6	826	3,2 %	96,5 %	96,5 %
	Région des villes jumelles	Minnesota	25	3 952	15,7 %	97,6 %	97,6 %
	Région du Grand Houston	Texas	1	418	1,7 %	88,5 %	88,5 %
Immeubles industriels – Total			33	5 334	21,2 %	96,8 %	96,8 %
Total du portefeuille aux États-Unis			74	11 239	44,8 %	93,4 %	94,2 %
Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis			231	24 723	98,5 %	92,1 %	93,7 %

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

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

Immeubles détenus en vue du réaménagement

Catégorie d'actifs	Municipalité	Province/ État	Nombre d'immeubles	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de 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	53,3 %
Total des immeubles détenus en vue du réaménagement			2	145	0,6 %		22,9 %

1. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 31 décembre 2018 et des baux 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 donnant accès au système piétonnier Plus 15, comportera approximativement 100 appartements après l'achèvement des travaux de réaménagement. Les travaux de réaménagement devraient commencer en 2019.

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	Région du Grand Denver	Colorado	1	118	0,5 %	169 Inverness Drive West I	100,0 %	0,0 %
Immeubles industriels	Région du Grand Phoenix	Arizona	1	96	0,4 %	Park Lucero IV	100,0 %	100,0 %
Total des nouveaux aménagements achevés			2	214	0,9 %			
Immeubles industriels	Région du Grand Houston	Texas	1	33	— %	Park 8Ninety III	48,0 %	100,0 %
Immeubles industriels	Région du Grand Houston	Texas	1	519	— %	Cedar Port I	40,0 %	100,0 %
Immeubles industriels	Région du Grand Houston	Texas	1	543	— %	Park 8Ninety II	32,0 %	40,0 %
Immeubles industriels	Région du Grand Denver	Colorado	1	336	— %	Tower Business Center	30,0 %	0,0 %
Commerces de détail	Winnipeg	Manitoba	1	27	— %	330 Main	25,0 %	90,0 %
Immeubles résidentiels/ commerciaux	Winnipeg	Manitoba	1	580	— %	300 Main	11,0 %	0,0 %
Total des nouveaux aménagements en cours ³			6	2 038				

1. L'information est présentée au 31 décembre 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 31 décembre 2018 et des baux 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 premier trimestre de 2018, Artis a achevé la construction de l'immeuble de base du 169 Inverness Drive West I, 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 première phase 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 quatre phases de Park Lucero, un projet d'immeubles industriels situé dans la région du Grand Phoenix, en Arizona. Les quatre phases achevées, qui totalisent environ 583 000 pieds carrés, sont louées à 100 %. Au quatrième trimestre de 2018, Artis a achevé la construction de l'immeuble de base de Park Lucero IV, un immeuble de 96 000 pieds carrés avec zones de chargement à l'arrière, et a loué la totalité de l'immeuble à un seul locataire aux termes d'un contrat de location qui prendra effet au deuxième trimestre de 2019. Des améliorations locatives sont en cours. Au quatrième trimestre de 2018, Artis a acquis la participation restante de 10 % dans Park Lucero II (qu'elle détenait auparavant partiellement dans le cadre d'une entente de coentreprise). Par conséquent, elle détient maintenant toutes les phases de Park Lucero.

Artis détient une parcelle de terrain destinée à l'aménagement 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. Park 8Ninety I, 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 les aménagements de Park 8Ninety II et de Park 8Ninety III ont commencé au deuxième trimestre de 2018. Park 8Ninety II devrait totaliser environ 572 000 pieds carrés, tandis que Park 8Ninety III devrait totaliser 33 000 pieds carrés, qui ont été loués à 100 % à un locataire national en vertu d'un contrat de location à long terme. Ces deux projets devraient être achevés au cours du deuxième trimestre de 2019. Artis possède une participation de 95 % dans Park 8Ninety I et dans Park 8Ninety II (sous la forme 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 première phase 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 d'aménagement d'immeubles industriels 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'un grand marché d'immeubles industriels et de commerces de détail. La construction est en cours 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 préluée aux termes d'un contrat de location de 20 ans prévoyant des hausses de loyer tous les 5 ans.

Programme de projets d'aménagement futurs

Projets d'aménagement futurs :

Catégorie d'actifs	Municipalité	Province/état	Quote-part estimative de la SLB détenue (en milliers de pi ²)	Immeuble
Immeubles industriels	Région du Grand Houston	Texas	520	Cedar Port II
Immeubles industriels	Région du Grand Houston	Texas	688	Park 8Ninety – Phases futures
Immeubles de bureaux	Région du Grand Denver	Colorado	120	Inverness Drive West II
Immeubles de bureaux	Madison	Wisconsin	43	1630 Aspen
Immeubles de bureaux	Madison	Wisconsin	244	Heartland Trail Land

D'autres informations seront publiées sur ces projets d'aménagement à mesure qu'ils progressent et que de nouvelles étapes sont franchies.

Initiatives de changement de zonage et de densification

Projets faisant l'objet d'un changement de zonage en vue d'une densification :

Artis évalue les possibilités en ce qui a trait à un projet de densification au 415 Yonge Street, à Toronto, en Ontario. Cet immeuble se trouve à un emplacement de choix au centre-ville de Toronto, en face de la station de métro College et à proximité de l'Université de Toronto et de l'Université Ryerson. 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 possibilités 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, par rapport au plan initial qui consistait en un projet d'immeubles de bureaux de 300 000 pieds carrés et qui vise maintenant un projet résidentiel de 300 logements répartis sur 30 étages.

Artis évalue les possibilités en ce qui a trait à un projet de densification à Poco Place, à Port Coquitlam, en Colombie-Britannique. Ce site offre un accès à des routes importantes et se trouve en bordure de quatre rues, y compris l'autoroute Lougheed, un corridor de dégagement d'est en ouest. Les plans d'aménagement préliminaires pour la construction de 600 à 900 appartements sont en cours.

La vente de ces projets fera l'objet d'une planification lorsque les droits relatifs au changement de zonage et à la densification auront été obtenus. D'autres informations seront publiées sur ces projets à mesure qu'ils progressent.

FAITS SAILLANTS DE L'EXERCICE 2018

ACTIVITÉS DU PORTEFEUILLE

Au cours de 2018, Artis a acquis deux immeubles de bureaux, la participation restante dans deux immeubles de bureaux et un immeuble industriel (auparavant détenus en vertu d'ententes de coentreprise) et trois parcelles de terrain destinées à l'aménagement. Artis a cédé cinq immeubles de bureaux (dont l'un était détenu en vertu d'une entente de coentreprise) et un immeuble industriel et a achevé l'aménagement d'un immeuble de bureaux et d'un immeuble industriel.

	Immeubles de bureaux		Commerces de détail		Immeubles industriels		Total	
	Nombre d'immeubles	(en milliers de pi ²) ¹	Nombre d'immeubles	(en milliers de pi ²) ¹	Nombre d'immeubles	(en milliers de pi ²) ¹	Nombre d'immeubles	(en milliers de pi ²) ¹
Portefeuille d'immeubles au 31 décembre 2017	73	10 470	54	3 463	110	10 824	237	24 757
Acquisitions	2	784	—	—	—	13	2	797
Nouveaux aménagements	1	118	—	—	1	96	2	214
Cessions	(5)	(664)	—	—	(1)	(22)	(6)	(686)
Portefeuille d'immeubles au 31 décembre 2018	71	10 708	54	3 463	110	10 911	235	25 082

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

Acquisitions

Au cours de 2018, Artis a acquis les immeubles suivants :

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	Bureaux	277 264	48 500 US \$
Boulder Lakes Business Park I	1	Région des villes jumelles (Minnesota)	27 novembre 2018	Bureaux	223 138	56 862 US \$

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

Le 5 octobre 2018, la FPI a acquis la participation restante de 10 % dans Park Lucero II, un immeuble industriel situé dans la région du Grand Phoenix, en Arizona, moyennant une contrepartie totale de 1 582 \$ US. Avant la date d'acquisition, la FPI détenait 90 % de cet immeuble de placement, qui était classé dans les coentreprises et comptabilisé selon la méthode de la mise en équivalence. Depuis cette acquisition, la FPI détient la totalité de cet immeuble, qu'elle comptabilise sur une base consolidée. La FPI a comptabilisé cette acquisition comme une acquisition par étapes et elle a réévalué ses participations existantes de 90 % à la juste valeur à la date d'acquisition.

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 prix d'achat de 10 500 \$.

La FPI a conclu une entente d'achat inconditionnelle visant un projet d'aménagement d'immeubles de bureaux dans la région des villes jumelles, au Minnesota. Au 31 décembre 2018, la FPI prévoyait que l'achat va se conclure au cours du quatrième trimestre de 2019 pour un prix d'achat attendu de 41 961 \$ US.

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

Immeuble	Emplacement	Date d'acquisition	Catégorie d'actifs	Prix d'achat
Cedar Port	Houston (Bayport) (Texas)	26 mars 2018	Immeubles industriels	8 792 US \$
Tower Business Center ¹	Région du Grand Denver (Colorado)	20 avril 2018	Immeubles industriels	2 884 US \$
1630 Aspen	Madison (Wisconsin)	31 mai 2018	Immeubles de bureaux	1 394 US \$

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

Cessions

En 2018, Artis a cédé les immeubles suivants :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date de cession	Catégorie d'actifs	Quote-part de la SLB détenue	Prix de vente
Humana Building	1	Région du Grand Phoenix (Arizona)	23 janvier 2018	Immeubles de bureaux	106 418	19 067 US \$
1810 Dublin Avenue	1	Winnipeg (Manitoba)	22 mars 2018	Immeubles industriels	21 840	1 850
630-4th Avenue SW	1	Calgary (Alberta)	1 ^{er} juin 2018	Immeubles de bureaux	68 069	9 000
Production Court et Eau Claire Place II	2	Région du Grand Vancouver (C.-B.) et Calgary (Alberta)	27 juin 2018	Immeubles de bureaux	437 457	121 000
Centrepont ¹	1	Winnipeg (Manitoba)	31 octobre 2018	Immeubles de bureaux	51 723	27 250

1. Le 31 octobre 2018, la FPI a cédé sa participation de 50 % dans Centrepont, un immeuble détenu en vertu d'une entente de coentreprise.

Le 11 septembre 2018, la FPI a fourni des terrains pour l'aménagement d'immeubles industriels situés dans la région du Grand Houston, au Texas, à une nouvelle entente de coentreprise, Park 8Ninety II.

Au cours de 2018, Artis a remboursé des montants totaux de 34 718 \$ et de 8 639 \$ US au titre de la dette hypothécaire dans le cadre de la cession des immeubles susmentionnés.

ACTIVITÉS DE FINANCEMENT

Offre de parts privilégiées

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

Offre de débentures de premier rang non garanties

Le 7 février 2018, en vertu de son prospectus préalable de base simplifié daté du 8 août 2016, Artis a émis des débentures de premier rang non garanties à taux variable de série B d'une durée de deux ans pour un produit brut de 200 000 \$. Ces débentures portent intérêt au taux Canadian Dollar Offered Rate (« CDOR ») sur trois mois, majoré de 1,07 %.

Placement privé

Le 7 mars 2018, dans le cadre de l'acquisition des immeubles 1700 Broadway, et Hudson's Bay Centre, Artis a émis un total de 3 185 152 parts ordinaires à un prix de 14,85 \$ par part, pour une contrepartie brute de 47 300 \$.

Remboursement des parts privilégiées

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

Prospectus préalable 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 ordinaires de la FPI; ii) des parts privilégiées, pouvant être émises en séries; iii) des titres de créance, qui pourront prendre la forme de débentures, de billets ou d'autres types de titres de créance et qui pourront être émis en séries; iv) des bons de souscription de parts; et v) des reçus de souscription visant l'achat de titres de fiducie. Au 31 décembre 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.

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.

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.

Facilités de crédit renouvelables non garanties

En 2018, Artis a modifié l'entente sur les facilités de crédit renouvelables afin d'augmenter le montant total de ses facilités de crédit renouvelables et les faire passer de 500 000 \$ à 700 000 \$ et de reporter leurs dates d'échéance. La première tranche de 400 000 \$ de ces facilités arrive à échéance le 14 décembre 2021, et la deuxième tranche de 300 000 \$, le 29 avril 2023.

Au cours de 2018, Artis a prélevé un montant net de 25 043 \$ sur ses facilités de crédit renouvelables. Le produit des facilités de crédit renouvelables a principalement été affecté au remboursement d'emprunts hypothécaires venant à échéance, aux dépenses courantes liées aux projets d'aménagement et aux achats en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités.

Financement par emprunt hypothécaire et remboursements

Au cours de 2018, Artis a remboursé six emprunts hypothécaires venant à échéance pour un montant total de 87 606 \$, a refinancé quatre emprunts hypothécaires venant à échéance et a obtenu un financement plus élevé pour deux emprunts hypothécaires et de nouveaux financements hypothécaires relativement à trois immeubles, déduction faite des coûts de financement, pour un montant totalisant 65 331 \$ et a prélevé un montant de 3 661 \$ sur ses emprunts au titre des projets d'aménagement, déduction faite des coûts de financement.

Offre publique de rachat dans le cours normal des activités

En 2018, Artis a procédé à une offre publique de rachat dans le cours normal des activités en vue d'acheter 3 541 927 parts ordinaires, pour un prix de marché total de 34 605 \$ et 4 600 parts privilégiées de série A, 3 800 parts privilégiées de série E et 3 800 parts privilégiées de série G, pour un prix de marché total de 242 \$.

DISTRIBUTIONS

Le 1^{er} novembre 2018, Artis a refixé le taux de distribution annuel à 0,54 \$ par part ordinaire.

En 2018, Artis a déclaré des distributions aux porteurs de parts d'un montant de 173 408 \$, lesquelles comprenaient des distributions aux porteurs de parts privilégiées d'un montant de 21 948 \$.

PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES

(en milliers, sauf les montants par part)	Exercices clos les 31 décembre		Variation	%	31 décembre 2016
	2018	2017			
Produits	512 870 \$	516 328 \$	(3 458) \$	(0,7) %	549 151 \$
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	304 323	311 224	(6 901)	(2,2) %	336 116
Bénéfice net	158 636	234 435	(75 799)	(32,3) %	115 935
Bénéfice global total	274 388	161 941	112 447	69,4 %	95 256
Bénéfice de base par part ordinaire	0,89	1,43	(0,54)	(37,8) %	0,67
Bénéfice dilué par part ordinaire	0,88	1,43	(0,55)	(38,5) %	0,67
Distributions aux porteurs de parts ordinaires	151 460 \$	162 634 \$	(11 174) \$	(6,9) %	157 018 \$
Distributions par part ordinaire	0,99	1,08	(0,09)	(8,3) %	1,08
Flux de trésorerie liés aux opérations ¹	191 722 \$	215 360 \$	(23 638) \$	(11,0) %	225 876 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part ¹	1,25	1,43	(0,18)	(12,6) %	1,55
Flux de trésorerie liés aux opérations – ratio de distribution ¹	79,2 %	75,5 %		3,7 %	69,7 %
Flux de trésorerie liés aux opérations normalisés ^{1,2}	200 139 \$	215 360 \$	(15 221) \$	(7,1) %	225 876 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations normalisés – par part ^{1,2}	1,30	1,43	(0,13)	(9,1) %	1,55
Flux de trésorerie liés aux opérations normalisés – ratio de distribution ^{1,2}	76,2 %	75,5 %		0,7 %	69,7 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ¹	141 011 \$	157 467 \$	(16 456) \$	(10,5) %	168 748 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part ¹	0,92	1,04	(0,12)	(11,5) %	1,16
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés – ratio de distribution ¹	107,6 %	103,8 %		3,8 %	93,1 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés normalisés ^{1,2}	149 428 \$	157 467 \$	(8 039) \$	(5,1) %	168 748 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés normalisés – par part ^{1,2}	0,97	1,04	(0,07)	(6,7) %	1,16
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés normalisés – ratio de distribution ^{1,2}	102,1 %	103,8 %		(1,7) %	93,1 %

1. Constitue une mesure non définie par les PCGR. Se reporter à la rubrique « Avis concernant les mesures non conformes aux 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.

En 2018, les produits, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles, les flux de trésorerie liés aux opérations et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ont été principalement touchés par les cessions effectuées en 2017 et en 2018, 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 croissance du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables d'un exercice à l'autre.

Le principal facteur ayant contribué à la diminution du bénéfice net au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018 est la variation de la juste valeur des immeubles de placement.

L'augmentation du bénéfice global total enregistrée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018 est principalement attribuable à l'incidence de la variation des écarts de change et de la juste valeur des immeubles de placement.

Avec prise d'effet le 1^{er} novembre 2018, la distribution a été refixée à 0,54 \$ par part sur une base annualisée. Les ratios de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations et des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés, calculés sur une base pro forma pour la distribution révisée, s'élevaient à 41,5 % et à 55,7 %, respectivement, pour l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Les mesures non conformes aux 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 conformes aux PCGR » du présent rapport de gestion.

	Trimestres clos les 31 décembre			%	Exercices clos les 31 décembre			%
	2018	2017	Variation	Variation	2018	2017	Variation	Variation
Ratio de couverture des intérêts	2,82	3,07	(0,25)	(8,1) %	2,89	3,09	(0,20)	(6,5) %
Ratio de couverture des intérêts normalisé ¹	2,82	3,07	(0,25)	(8,1) %	2,92	3,09	(0,17)	(5,5) %
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA	3,18	3,44	(0,26)	(7,6) %	3,24	3,44	(0,20)	(5,8) %
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA normalisé ¹	3,18	3,44	(0,26)	(7,6) %	3,28	3,44	(0,16)	(4,7) %

	31 décembre 2018	31 décembre 2017	% Variation	31 décembre 2016
(en milliers, sauf les montants par part)				
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	29,4 %	29,9 %	(0,5) %	39,1 %
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute	49,9 %	47,9 %	2,0 %	49,8 %
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA	8,7	7,9	10,1 %	7,9
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA normalisé ²	8,7	7,9	10,1 %	7,9
Valeur liquidative par part	15,55 \$	14,86 \$	4,6 %	15,00 \$
Juste valeur des propriétés non grevées de charges	1 805 382 \$	1 649 077 \$	9,5 %	957 375 \$
Total de l'actif	5 717 177 \$	5 215 896 \$	9,6 %	5 492 755 \$
Total des passifs financiers non courants	2 252 874	1 695 705	32,9 %	1 844 219

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

	Trimestres clos les 31 décembre			%	Exercices clos les 31 décembre			%
	2018	2017	Variation	Variation	2018	2017	Variation	Variation
Ratio de couverture des intérêts	2,78	3,02	(0,24)	(7,9) %	2,84	3,05	(0,21)	(6,9) %
Ratio de couverture des intérêts normalisé ¹	2,78	3,02	(0,24)	(7,9) %	2,87	3,05	(0,18)	(5,9) %
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA	3,04	3,23	(0,19)	(5,9) %	3,08	3,24	(0,16)	(4,9) %
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA normalisé ¹	3,04	3,23	(0,19)	(5,9) %	3,11	3,24	(0,13)	(4,0) %

	31 décembre 2018	31 décembre 2017	% Variation	31 décembre 2016
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	30,6 %	31,9 %	(1,3) %	40,6 %
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute	50,6 %	49,3 %	1,3 %	51,0 %
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA	9,0	8,4	7,1 %	8,4
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA normalisé ²	9,0	8,4	7,1 %	8,4
Juste valeur des propriétés non grevées de charges	1 847 443 \$	1 687 754 \$	9,5 %	998 770 \$
Total de l'actif	5 841 846 \$	5 382 008 \$	8,5 %	5 664 907 \$
Total des passifs financiers non courants	2 296 891	1 807 853	27,1 %	1 962 023

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 31 décembre						
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	132 864 \$	4 432 \$	137 296 \$	126 256 \$	6 827 \$	133 083 \$
Charges :						
Exploitation des immeubles	35 315	1 021	36 336	32 222	2 038	34 260
Impôts fonciers	20 290	1 022	21 312	19 092	1 017	20 109
	55 605	2 043	57 648	51 314	3 055	54 369
Bénéfice d'exploitation net	77 259	2 389	79 648	74 942	3 772	78 714
Autres produits (charges) :						
Charges générales	(2 186)	—	(2 186)	(3 332)	—	(3 332)
Charges d'intérêts	(26 853)	(1 275)	(28 128)	(23 462)	(1 613)	(25 075)
Produits d'intérêts	689	2	691	307	3	310
Bénéfice net (perte nette) lié(e) aux participations dans des coentreprises	(2 085)	2 085	—	5 742	(5 742)	—
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(23 576)	(3 201)	(26 777)	4 906	3 580	8 486
Perte de change	(12 119)	—	(12 119)	(3 144)	—	(3 144)
Coûts de transaction	(488)	—	(488)	(543)	—	(543)
Perte liée à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	(3 357)	—	(3 357)	(1 420)	—	(1 420)
Bénéfice avant impôt sur le résultat	7 284	—	7 284	53 996	—	53 996
(Charge) économie d'impôt sur le résultat	(64)	—	(64)	67	—	67
Bénéfice net	7 220	—	7 220	54 063	—	54 063
Autres éléments de bénéfice global :						
Profit de change latent lié à la conversion	70 444	6 677	77 121	8 362	4 172	12 534
Profit de change latent sur les participations dans des coentreprises	6 677	(6 677)	—	4 172	(4 172)	—
Perte latente liée aux réévaluations du montant net de l'obligation au titre des régimes de retraite	(437)	—	(437)	(33)	—	(33)
	76 684	—	76 684	12 501	—	12 501
Bénéfice global total	83 904 \$	— \$	83 904 \$	66 564 \$	— \$	66 564 \$

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

Exercices clos les 31 décembre						
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	512 870 \$	21 195 \$	534 065 \$	516 328 \$	26 601 \$	542 929 \$
Charges :						
Exploitation des immeubles	127 697	5 560	133 257	123 855	7 921	131 776
Impôts fonciers	80 850	4 422	85 272	81 249	4 259	85 508
	208 547	9 982	218 529	205 104	12 180	217 284
Bénéfice d'exploitation net	304 323	11 213	315 536	311 224	14 421	325 645
Autres produits (charges) :						
Charges générales	(14 436)	—	(14 436)	(13 778)	—	(13 778)
Charges d'intérêts	(101 164)	(5 592)	(106 756)	(96 496)	(6 210)	(102 706)
Produits d'intérêts	1 974	8	1 982	1 148	8	1 156
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	8 754	(8 754)	—	21 280	(21 280)	—
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(37 099)	1 428	(35 671)	4 694	13 061	17 755
Perte de change	(8 113)	—	(8 113)	(267)	—	(267)
Coûts de transaction	(6 418)	—	(6 418)	(1 110)	—	(1 110)
Profit lié à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	11 342	1 697	13 039	7 421	—	7 421
Bénéfice avant impôt sur le résultat	159 163	—	159 163	234 116	—	234 116
(Charge) économie d'impôt sur le résultat	(527)	—	(527)	319	—	319
Bénéfice net	158 636	—	158 636	234 435	—	234 435
Autres éléments de bénéfice global (de perte globale) :						
Profit (perte) de change latent(e)	105 935	10 254	116 189	(60 530)	(11 853)	(72 383)
Profit (perte) de change latent(e) sur les participations dans des coentreprises	10 254	(10 254)	—	(11 853)	11 853	—
Perte latente liée aux réévaluations du montant net de l'obligation au titre des régimes de retraite	(437)	—	(437)	(111)	—	(111)
	115 752	—	115 752	(72 494)	—	(72 494)
Bénéfice global total	274 388 \$	— \$	274 388 \$	161 941 \$	— \$	161 941 \$

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 31 décembre		Trimestres clos les 31 décembre	
	2018	2017	2018	2017
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	77 259 \$	74 942 \$	79 648 \$	78 714 \$
Produits d'intérêts	689	307	691	310
Charges générales	(2 186)	(3 332)	(2 186)	(3 332)
	75 762	71 917	78 153	75 692
Charges d'intérêts	26 853 \$	23 462 \$	28 128 \$	25 075 \$
Ratio de couverture des intérêts	2,82	3,07	2,78	3,02
Ratio de couverture des intérêts normalisé	2,82	3,07	2,78	3,02

Ratio trimestriel de couverture des intérêts au titre du BAIIA

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	Trimestres clos les 31 décembre		Trimestres clos les 31 décembre	
	2018	2017	2018	2017
Bénéfice net	7 220 \$	54 063 \$	7 220 \$	54 063 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits	5 152	4 415	5 385	4 750
Ajustements des loyers de façon linéaire	(1 090)	(1 729)	(1 337)	(1 925)
Charges d'intérêts	26 853	23 462	28 128	25 075
Ajustement lié aux participations dans des coentreprises ¹	4 462	(1 828)	—	—
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	23 576	(4 906)	26 777	(8 486)
Perte de change	12 119	3 144	12 119	3 144
Coûts de transaction	488	543	488	543
Perte liée à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	3 357	1 420	3 357	1 420
Amortissement des biens et du matériel	249	235	249	235
Charge (économie) d'impôt	64	(67)	64	(67)
BAIIA	82 450	78 752	82 450	78 752
Charges d'intérêts	26 853	23 462	28 128	25 075
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Amortissement des coûts de financement	(977)	(823)	(1 048)	(943)
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	29	233	29	233
Désactualisation de la composante passif des débiteures	56	54	56	54
Charges d'intérêts ajustées	25 961 \$	22 926 \$	27 165 \$	24 419 \$
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA	3,18	3,44	3,04	3,23
BAIIA normalisé	82 450 \$	78 752 \$	82 450 \$	78 752 \$
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA normalisé	3,18	3,44	3,04	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	
	Exercices clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2018	2017	2018	2017
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	304 323 \$	311 224 \$	315 536 \$	325 645 \$
Produits d'intérêts	1 974	1 148	1 982	1 156
Charges générales	(14 436)	(13 778)	(14 436)	(13 778)
	291 861	298 594	303 082	313 023
Charges d'intérêts	101 164 \$	96 496 \$	106 756 \$	102 706 \$
Ratio de couverture des intérêts	2,89	3,09	2,84	3,05
Ratio de couverture des intérêts normalisé ¹	2,92	3,09	2,87	3,05

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

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	Exercices clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2018	2017	2018	2017
Bénéfice net	158 636 \$	234 435 \$	158 636 \$	234 435 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits	19 761	17 026	20 649	18 598
Ajustements des loyers de façon linéaire	(5 491)	(6 383)	(6 998)	(7 413)
Charges d'intérêts	101 164	96 496	106 756	102 706
Ajustement lié aux participations dans des coentreprises ²	1 848	(6 309)	—	—
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	37 099	(4 694)	35 671	(17 755)
Perte de change	8 113	267	8 113	267
Coûts de transaction	6 418	1 110	6 418	1 110
Profit lié à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	(11 342)	(7 421)	(13 039)	(7 421)
Amortissement des biens et du matériel ¹	1 049	911	1 049	911
Charge (économie) d'impôt	527	(319)	527	(319)
BAIIA	317 782	325 119	317 782	325 119
Charges d'intérêts	101 164	96 496	106 756	102 706
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Amortissement des coûts de financement	(3 602)	(3 362)	(3 976)	(3 788)
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	271	1 132	271	1 132
Désactualisation de la composante passif des débentures	216	333	216	333
Charges d'intérêts ajustées	98 049 \$	94 599 \$	103 267 \$	100 383 \$
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA	3,24	3,44	3,08	3,24
BAIIA normalisé ¹	321 174 \$	325 119 \$	321 174 \$	325 119 \$
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA normalisé ¹	3,28	3,44	3,11	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 31 décembre					
	2018			2017		
	Normes IFRS	Ajustement ¹	Total sur une base proportionnelle	Normes IFRS	Ajustement ¹	Total sur une base proportionnelle
Produits :						
Produits locatifs	136 493 \$	4 418 \$	140 911 \$	128 281 \$	6 966 \$	135 247 \$
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits	(5 152)	(233)	(5 385)	(4 415)	(335)	(4 750)
Ajustements des loyers de façon linéaire	1 090	247	1 337	1 729	196	1 925
Revenus liés à la résiliation de contrats de location	433	—	433	661	—	661
	132 864	4 432	137 296	126 256	6 827	133 083
Charges d'exploitation liées aux immeubles et impôts fonciers	55 605	2 043	57 648	51 314	3 055	54 369
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	77 259 \$	2 389 \$	79 648 \$	74 942 \$	3 772 \$	78 714 \$

	Exercices clos les 31 décembre					
	2018			2017		
	Normes IFRS	Ajustement ¹	Total sur une base proportionnelle	Normes IFRS	Ajustement ¹	Total sur une base proportionnelle
Produits :						
Produits locatifs	523 358 \$	20 536 \$	543 894 \$	524 927 \$	27 128 \$	552 055 \$
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits	(19 761)	(888)	(20 649)	(17 026)	(1 572)	(18 598)
Ajustements des loyers de façon linéaire	5 491	1 507	6 998	6 383	1 030	7 413
Revenus liés à la résiliation de contrats de location	3 782	40	3 822	2 045	15	2 060
	512 870	21 195	534 065	516 329	26 601	542 930
Charges d'exploitation liées aux immeubles et impôts fonciers	208 547	9 982	218 529	205 104	12 180	217 284
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	304 323 \$	11 213 \$	315 536 \$	311 225 \$	14 421 \$	325 646 \$

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.

	Trimestres clos les 31 décembre			%	Exercices clos les 31 décembre			%
	2018	2017	Variation		2018	2017	Variation	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	79 648 \$	78 714 \$			315 536 \$	325 645 \$		
Ajouter (déduire) le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles provenant des éléments suivants :								
Acquisitions	(4 765)	(187)			(13 204)	(195)		
Cessions	(78)	(3 698)			(1 978)	(25 072)		
Immeubles destinés à l'aménagement et au réaménagement	190	117			(1 441)	387		
Autres ²	(153)	(61)			(3 459)	(3 198)		
	(4 806)	(3 829)			(20 082)	(28 078)		
Ajustements des loyers de façon linéaire	(1 054)	(1 898)			(5 789)	(7 236)		
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits	5 355	4 080			19 928	15 826		
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	79 143 \$	77 067 \$	2 076 \$	2,7 %	309 593 \$	306 157 \$	3 436 \$	1,1 %

1. Données présentées sur une base proportionnelle. Se reporter à la rubrique « Avis concernant les mesures non conformes aux 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 31 décembre			%	Exercices clos les 31 décembre			%
	2018	2017	Variation		2018	2017	Variation	
Canada :								
Immeubles de bureaux	19 572 \$	19 985 \$	(413) \$	(2,1) %	77 799 \$	79 544 \$	(1 745) \$	(2,2) %
Commerces de détail	15 094	15 163	(69)	(0,5) %	60 377	59 613	764	1,3 %
Immeubles industriels	11 464	11 190	274	2,4 %	45 341	44 649	692	1,5 %
Total – Canada	46 130	46 338	(208)	(0,4) %	183 517	183 806	(289)	(0,2) %
États-Unis :								
Immeubles de bureaux	17 256	17 017	239	1,4 %	68 951	67 891	1 060	1,6 %
Commerces de détail	1 212	1 212	—	— %	4 625	4 449	176	4,0 %
Immeubles industriels	6 519	5 930	589	9,9 %	23 672	21 946	1 726	7,9 %
Total – États-Unis	24 987	24 159	828	3,4 %	97 248	94 286	2 962	3,1 %
Total en monnaie fonctionnelle	71 117	70 497	620	0,9 %	280 765	278 092	2 673	1,0 %
Incidence du taux de change	8 026	6 570	1 456	22,2 %	28 828	28 065	763	2,7 %
Total en dollars canadiens	79 143 \$	77 067 \$	2 076 \$	2,7 %	309 593 \$	306 157 \$	3 436 \$	1,1 %

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

Le segment des immeubles de bureaux d'Artis au Canada a diminué de 1 745 \$ d'un exercice à l'autre, principalement en raison de la hausse des taux d'inoccupation dans deux immeubles faisant l'objet d'une transformation; au quatrième trimestre de 2018, les travaux ont été achevés dans l'un des immeubles et ce dernier est entièrement loué. À l'exclusion de l'incidence des immeubles de bureaux de Calgary, le segment des immeubles de bureaux au Canada a diminué de 2 174 \$ (quatrième trimestre de 2018 – diminution de 674 \$), ou 4,2 % (quatrième trimestre de 2018 – 5,1 %), en 2018.

Taux d'occupation des immeubles comparables¹

Région	Aux 31 décembre		Catégorie d'actifs	Aux 31 décembre	
	2018	2017		2018	2017
Alberta	87,0 %	83,8 %	Immeubles de bureaux	88,0 %	86,8 %
Colombie-Britannique	95,0 %	93,7 %	Commerces de détail	89,9 %	91,6 %
Manitoba	90,4 %	92,0 %	Immeubles industriels	96,2 %	93,0 %
Ontario	93,2 %	95,1 %			
Saskatchewan	96,0 %	92,4 %	Total	91,8 %	90,3 %
Arizona	93,2 %	89,9 %			
Minnesota	96,0 %	93,8 %			
Wisconsin	88,7 %	92,3 %			
États-Unis – Autres	88,5 %	75,6 %			
Total	91,8 %	90,3 %			

1. Données présentées sur une base proportionnelle. Se reporter à la rubrique « Avis concernant les mesures non conformes aux 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			%	Exercices clos les			%
	2018	2017	Variation		2018	2017	Variation	
Alberta	17 838 \$	17 653 \$	185 \$	1,0 %	70 711 \$	70 453 \$	258 \$	0,4 %
Colombie-Britannique	2 437	2 461	(24)	(1,0) %	10 905	10 417	488	4,7 %
Manitoba	11 172	11 614	(442)	(3,8) %	44 440	45 173	(733)	(1,6) %
Ontario	9 424	9 437	(13)	(0,1) %	37 486	36 871	615	1,7 %
Saskatchewan	5 259	5 173	86	1,7 %	19 975	20 892	(917)	(4,4) %
Arizona	5 035	4 476	559	12,5 %	19 041	18 662	379	2,0 %
Minnesota	11 252	10 950	302	2,8 %	43 977	41 907	2 070	4,9 %
Wisconsin	5 365	5 603	(238)	(4,2) %	21 557	21 516	41	0,2 %
États-Unis – Autres	3 335	3 130	205	6,5 %	12 673	12 201	472	3,9 %
Total du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables en monnaie fonctionnelle	71 117	70 497	620	0,9 %	280 765	278 092	2 673	1,0 %
Moins : immeubles qui seront cédés	(5 444)	(5 427)	(17)	0,3 %	(9 235)	(8 939)	(296)	3,3 %
Moins : immeubles qui seront utilisés à d'autres fins	(1 571)	(2 421)	850	(35,1) %	(6 552)	(11 274)	4 722	(41,9) %
Moins : segment des immeubles de bureaux de Calgary	(5 364)	(5 307)	(57)	1,1 %	(26 048)	(25 823)	(225)	0,9 %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables stables en monnaie fonctionnelle	58 738	57 342	1 396	2,4 %	238 930	232 056	6 874	3,0 %
Incidence du change	7 638	6 240	1 398	22,4 %	27 461	26 748	713	2,7 %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables stables en dollars canadiens	66 376 \$	63 582 \$	2 794 \$	4,4 %	266 391 \$	258 804 \$	7 587 \$	2,9 %

1. Données présentées sur une base proportionnelle. Se reporter à la rubrique « Avis concernant les mesures non conformes aux 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.

Les immeubles qui seront cédés comprennent dix immeubles de commerces de détail et six immeubles de bureaux. Trois de ces immeubles de bureaux sont situés à Calgary, en Alberta.

Les immeubles qui seront utilisés à d'autres fins comprennent le Prairie Ridge Centre (auparavant le Sears Centre) et le 360 Main. On envisage d'utiliser à d'autres fins le Prairie Ridge Centre, un immeuble de commerces de détail situé à Grande Prairie, en Alberta. 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 a débuté 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. En 2018, la FPI a vendu deux immeubles de bureaux de Calgary et, au 31 décembre 2018, elle possédait trois immeubles de bureaux de Calgary qui seront cédés.

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

Portefeuille au Canada :

Au quatrième trimestre de 2018, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle a diminué de 3 465 \$ dans le segment des immeubles de bureaux, de 706 \$ dans le segment des immeubles de commerces de détail et de 60 \$ dans le segment des immeubles industriels par rapport au quatrième 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 31 décembre					
	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	17 243 \$	14 600 \$	10 191 \$	20 520 \$	15 306 \$	10 222 \$
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles provenant des participations dans des coentreprises	157	—	1 353	345	—	1 382
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle	17 400 \$	14 600 \$	11 544 \$	20 865 \$	15 306 \$	11 604 \$
Pourcentage du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle	40,0 %	33,5 %	26,5 %	43,7 %	32,0 %	24,3 %

Portefeuille aux États-Unis :

Au quatrième trimestre de 2018, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle a augmenté de 3 504 \$ dans le segment des immeubles de bureaux, de 16 \$ dans le segment des immeubles de commerces de détail et de 1 635 \$ dans le segment des immeubles industriels par rapport au quatrième trimestre de 2017. En ce qui concerne le segment des immeubles de bureaux, l'augmentation est principalement attribuable aux acquisitions réalisées en 2018. Le segment des immeubles industriels a augmenté en raison principalement d'acquisitions réalisées en 2017, contrebalancées en partie par les cessions réalisées en 2017 et par la hausse du taux d'occupation de Park Lucero II et de Park 8Ninety I. Le portefeuille aux États-Unis a également subi l'incidence du change.

	Trimestres clos les 31 décembre					
	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	24 440 \$	1 435 \$	9 320 \$	19 603 \$	1 419 \$	7 852 \$
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles provenant des participations dans des coentreprises	370	—	509	1 703	—	342
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle	24 810 \$	1 435 \$	9 829 \$	21 306 \$	1 419 \$	8 194 \$
Pourcentage du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle	68,8 %	4,0 %	27,2 %	68,9 %	4,6 %	26,5 %

Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis :

	Trimestres clos les 31 décembre					
	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	41 683 \$	16 035 \$	19 511 \$	40 123 \$	16 725 \$	18 074 \$
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles provenant des participations dans des coentreprises	527	—	1 862	2 048	—	1 724
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle	42 210 \$	16 035 \$	21 373 \$	42 171 \$	16 725 \$	19 798 \$
Pourcentage du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle	53,1 %	20,1 %	26,8 %	53,6 %	21,2 %	25,2 %

Portefeuille au Canada :

	Exercices clos les 31 décembre					
	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	71 262 \$	59 117 \$	40 560 \$	89 604 \$	61 470 \$	40 862 \$
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles provenant des participations dans des coentreprises	1 124	—	5 410	1 445	—	5 384
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle	72 386 \$	59 117 \$	45 970 \$	91 049 \$	61 470 \$	46 246 \$
Pourcentage du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle	40,8 %	33,3 %	25,9 %	45,8 %	30,9 %	23,3 %

Portefeuille aux États-Unis :

	Exercices clos les 31 décembre					
	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	92 432 \$	5 397 \$	35 274 \$	83 776 \$	5 447 \$	29 727 \$
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles provenant des participations dans des coentreprises	2 365	—	2 314	6 270	—	1 322
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle	94 797 \$	5 397 \$	37 588 \$	90 046 \$	5 447 \$	31 049 \$
Pourcentage du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle	68,8 %	3,9 %	27,3 %	71,2 %	4,3 %	24,5 %

Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis :

	Exercices clos les 31 décembre					
	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	163 694 \$	64 514 \$	75 834 \$	173 380 \$	66 917 \$	70 589 \$
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles provenant des participations dans des coentreprises	3 489	—	7 724	7 715	—	6 706
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle	167 183 \$	64 514 \$	83 558 \$	181 095 \$	66 917 \$	77 295 \$
Pourcentage du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle	53,0 %	20,5 %	26,5 %	55,7 %	20,6 %	23,7 %

BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET LIÉ AUX IMMEUBLES PAR RÉGION

Au quatrième trimestre de 2018, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle a diminué de 1 494 \$ en Alberta et de 1 221 \$ en Colombie-Britannique en raison principalement des cessions réalisées en 2017 et en 2018. Au Manitoba, il a diminué de 981 \$ en raison essentiellement du taux d'occupation 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. En Arizona, il a augmenté de 2 295 \$ en raison principalement des acquisitions réalisées en 2017 et en 2018 et, au Minnesota, il a augmenté de 1 206 \$ en raison surtout des acquisitions réalisées en 2017, facteur contrebalancé en partie par des cessions réalisées en 2017. Le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles – autres – aux États-Unis a augmenté de 1 903 \$ en raison principalement 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 change.

Trimestre clos le 31 décembre 2018										
	Canada					États-Unis				
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Arizona	Minnesota	Wisconsin	Autres	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	15 842 \$	2 150 \$	10 100 \$	9 084 \$	4 857 \$	8 549 \$	14 944 \$	6 937 \$	4 766 \$	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles provenant des participations dans des coentreprises	848	129	158	—	376	45	110	—	723	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle	16 690 \$	2 279 \$	10 258 \$	9 084 \$	5 233 \$	8 594 \$	15 054 \$	6 937 \$	5 489 \$	
<i>Pourcentage du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle</i>	<i>21,0 %</i>	<i>2,9 %</i>	<i>12,9 %</i>	<i>11,4 %</i>	<i>6,6 %</i>	<i>10,8 %</i>	<i>18,9 %</i>	<i>8,7 %</i>	<i>6,8 %</i>	

Trimestre clos le 31 décembre 2017										
	Canada					États-Unis				
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Arizona	Minnesota	Wisconsin	Autres	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	17 302 \$	3 372 \$	10 894 \$	9 598 \$	4 882 \$	6 221 \$	13 553 \$	7 186 \$	1 914 \$	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles provenant des participations dans des coentreprises	882	128	345	—	372	78	295	—	1 672	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle	18 184 \$	3 500 \$	11 239 \$	9 598 \$	5 254 \$	6 299 \$	13 848 \$	7 186 \$	3 586 \$	
<i>Pourcentage du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle</i>	<i>23,1 %</i>	<i>4,4 %</i>	<i>14,3 %</i>	<i>12,2 %</i>	<i>6,7 %</i>	<i>8,0 %</i>	<i>17,6 %</i>	<i>9,1 %</i>	<i>4,6 %</i>	

Exercice clos le 31 décembre 2018										
	Canada					États-Unis				
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Arizona	Minnesota	Wisconsin	Autres	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	64 854 \$	10 536 \$	40 864 \$	36 079 \$	18 605 \$	29 169 \$	57 571 \$	27 963 \$	18 401 \$	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles provenant des participations dans des coentreprises	3 392	515	1 125	—	1 503	966	472	—	3 240	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle	68 246 \$	11 051 \$	41 989 \$	36 079 \$	20 108 \$	30 135 \$	58 043 \$	27 963 \$	21 641 \$	
<i>Pourcentage du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle</i>	<i>21,6 %</i>	<i>3,5 %</i>	<i>13,3 %</i>	<i>11,4 %</i>	<i>6,4 %</i>	<i>9,6 %</i>	<i>18,4 %</i>	<i>8,9 %</i>	<i>6,9 %</i>	

Exercice clos le 31 décembre 2017										
	Canada					États-Unis				
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Arizona	Minnesota	Wisconsin	Autres	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	79 470 \$	13 597 \$	42 546 \$	36 606 \$	19 717 \$	24 956 \$	55 724 \$	30 302 \$	7 968 \$	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles provenant des participations dans des coentreprises	3 392	510	1 445	—	1 482	691	568	—	6 333	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle	82 862 \$	14 107 \$	43 991 \$	36 606 \$	21 199 \$	25 647 \$	56 292 \$	30 302 \$	14 301 \$	
<i>Pourcentage du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle</i>	<i>25,5 %</i>	<i>4,3 %</i>	<i>13,5 %</i>	<i>11,3 %</i>	<i>6,5 %</i>	<i>7,8 %</i>	<i>17,3 %</i>	<i>9,3 %</i>	<i>4,5 %</i>	

CHARGES GÉNÉRALES

	Trimestres clos les 31 décembre				Exercices clos les 31 décembre			
	2018	2017	Variation	% Variation	2018	2017	Variation	% Variation
Frais comptables, frais juridiques et frais de consultation	525 \$	720 \$	(195) \$	(27,1) %	2 214 \$	2 579 \$	(365) \$	(14,2) %
Frais de société ouverte	241	283	(42)	(14,8) %	1 599	1 460	139	9,5 %
Rémunération fondée sur des parts	(150)	839	(989)	(117,9) %	1 476	2 637	(1 161)	(44,0) %
Salaires et avantages	610	675	(65)	(9,6) %	6 247	3 454	2 793	80,9 %
Amortissement des biens et du matériel	249	235	14	6,0 %	1 049	911	138	15,1 %
Frais généraux et d'administration	711	580	131	22,6 %	1 851	2 737	(886)	(32,4) %
Total des charges générales	2 186 \$	3 332 \$	(1 146) \$	(34,4) %	14 436 \$	13 778 \$	658 \$	4,8 %

En 2018, les charges générales se sont élevées à 14 436 \$ (quatrième trimestre de 2018 – 2 186 \$), ou 2,8 % du total des produits (quatrième trimestre de 2018 – 1,6 %), contre 13 778 \$ en 2017 (quatrième trimestre de 2017 – 3 332 \$), ou 2,7 % du total des produits (quatrième trimestre de 2017 – 2,6 %). 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.

La rémunération fondée sur des parts a subi l'incidence des fluctuations du prix des parts d'Artis au cours de la période.

CHARGES D'INTÉRÊTS

	Trimestres clos les 31 décembre				Exercices clos les 31 décembre			
	2018	2017	Variation	% Variation	2018	2017	Variation	% Variation
Emprunts hypothécaires et autres emprunts ¹	14 441 \$	13 812 \$	629 \$		56 773 \$	64 486 \$	(7 713) \$	
Débtentures ¹	3 635	1 937	1 698		13 229	8 342	4 887	
Facilités de crédit ¹	6 050	5 959	91		22 057	16 001	6 056	
Actions privilégiées ¹	34	34	—		135	136	(1)	
	24 160	21 742	2 418	11,1 %	92 194	88 965	3 229	3,6 %
Incidence du change	2 693	1 720	973		8 970	7 531	1 439	
Total des charges d'intérêts	26 853 \$	23 462 \$	3 391 \$	14,5 %	101 164 \$	96 496 \$	4 668 \$	4,8 %
Emprunts hypothécaires et autres emprunts inclus dans les participations dans des coentreprises ¹	1 062	1 375	(313)		4 747	5 250	(503)	
Écart de change inclus dans les participations dans des coentreprises	213	238	(25)		845	960	(115)	
Total des charges d'intérêts sur une base proportionnelle	28 128 \$	25 075 \$	3 053 \$	12,2 %	106 756 \$	102 706 \$	4 050 \$	3,9 %

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

Depuis le début de l'exercice, 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 débtentures ont augmenté à la suite de l'émission de débtentures de premier rang non garanties de série B au premier trimestre de 2018. Les intérêts sur les facilités de crédit ont augmenté en raison essentiellement 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 débtentures 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 31 décembre 2018 était de 4,30 %, comparativement à 3,96 % au 31 décembre 2017. Le taux d'intérêt nominal moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis par les immeubles, y compris les immeubles détenus en vertu d'ententes de coentreprise, au 31 décembre 2018 se chiffrait à 4,09 %, comparativement à 3,79 % au 31 décembre 2017.

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

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement d'une période à l'autre sont comptabilisées dans l'état consolidé du résultat net à titre de profits ou de pertes liés à la juste valeur. La juste valeur des immeubles de placement est déterminée selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie ou la méthode de la capitalisation globale à l'actif. Les évaluations externes sont effectuées pour certains immeubles représentant diverses régions et catégories d'actifs du portefeuille de la FPI. Les variations de la juste valeur des immeubles de placement individuels découlent des variations du bénéfice projeté et des projections des flux de trésorerie relativement à ces immeubles ainsi que des variations des taux de capitalisation et d'actualisation appliqués. En 2018, la perte liée à la juste valeur des immeubles de placement sur une base proportionnelle s'est établie à 35 671 \$ (quatrième trimestre de 2018 – perte de 26 777 \$), contre un profit de 17 755 \$ en 2017 (quatrième trimestre de 2017 – profit de 8 486 \$). La perte liée à la juste valeur en 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.

PERTE DE CHANGE

En 2018, Artis détenait de la trésorerie, des dépôts et une tranche de ses facilités de crédit à terme renouvelables libellés en dollars américains. Ces actifs et ces passifs sont convertis en dollars canadiens au taux de change en vigueur à la date du bilan. Cette conversion a donné lieu à une perte de change de 8 113 \$ (quatrième trimestre de 2018 – perte de 12 119 \$), contre une perte de 267 \$ en 2017 (quatrième trimestre de 2017 – perte de 3 144 \$).

COÛTS DE TRANSACTION

En 2018, des coûts de transaction de 6 418 \$ (quatrième trimestre de 2018 – 488 \$) ont été passés en charges, contre 1 110 \$ en 2017 (quatrième trimestre de 2017 – 543 \$). Au cours du premier trimestre de 2018, Artis a internalisé la gestion de plusieurs de ses immeubles de placement et résilié les contrats de gestion des immeubles détenus par des tiers pour des frais globaux de 5 025 \$ qui ont été inclus dans les coûts de transaction. La direction s'attend à ce que cette transaction ait un apport au bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles et aux flux de trésorerie de la FPI au cours des prochains trimestres, en raison des frais de gestion des immeubles et des autres frais connexes qui seront gagnés à l'égard de ces immeubles. Les coûts de transaction résiduels sont attribuables à l'acquisition d'immeubles de placement.

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

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

Artis a conclu plusieurs swaps de taux d'intérêt pour fixer efficacement les taux d'intérêt d'une tranche de la dette à taux variable. En 2018, la FPI a comptabilisé un profit latent sur l'ajustement de la juste valeur des swaps de taux d'intérêt en cours de 221 \$ (quatrième trimestre de 2018 – perte de 10 469 \$), contre un profit latent de 11 926 \$ en 2017 (quatrième trimestre de 2017 – profit de 4 461 \$). 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.

En 2018, Artis a aussi comptabilisé un profit latent de 5 562 \$ (quatrième trimestre de 2018 – profit de 7 199 \$) sur la juste valeur des contrats de change en cours, comparativement à une perte latente de 2 867 \$ en 2017 (quatrième trimestre de 2017 – perte de 3 198 \$).

IMPÔT SUR LE RÉSULTAT

La FPI est actuellement admissible en tant que fiducie de fonds commun de placement et fiducie de placement immobilier aux fins de l'impôt sur le revenu canadien. Selon l'actuelle législation fiscale, le bénéfice distribué annuellement par la FPI à ses porteurs de parts est porté en réduction de son bénéfice imposable. Comme la FPI entend distribuer la totalité de son bénéfice imposable à ses porteurs de parts, la FPI ne comptabilise pas de charge d'impôt exigible au titre de l'impôt sur le revenu canadien.

Les immeubles de la FPI aux États-Unis sont détenus par des filiales américaines qui sont des fiducies de placement immobilier aux fins de l'impôt sur le résultat aux États-Unis. Ces filiales entendent distribuer au Canada l'intégralité de leur bénéfice imposable aux États-Unis et sont autorisées à déduire ces distributions aux fins de l'impôt sur le résultat aux États-Unis. En conséquence, la FPI ne comptabilise pas de charge d'impôt fédéral exigible aux États-Unis au titre du bénéfice imposable de ces filiales. Ces filiales américaines sont assujetties à certains impôts étatiques et se voient imposer des retenues d'impôt à la source de 30 % à 35 % sur leurs distributions au Canada. Toute retenue d'impôt à la source payée est comptabilisée au titre des distributions correspondantes.

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

AUTRES ÉLÉMENTS DE BÉNÉFICE GLOBAL (DE PERTE GLOBALE)

En 2018, les autres éléments de bénéfice global (de perte globale) comprenaient les profits de change latents d'un montant total de 116 189 \$ (quatrième trimestre de 2018 – profits de 77 121 \$), comparativement à des pertes de 72 383 \$ en 2017 (quatrième trimestre de 2017 – profits de 12 534 \$). 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 conformément aux directives de la REALpac, publiées en février 2018.

Rapprochement du bénéfice net et 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 31 décembre			% Variation	Exercices clos les 31 décembre			% Variation
	2018	2017	Variation		2018	2017	Variation	
Bénéfice net	7 220 \$	54 063 \$			158 636 \$	234 435 \$		
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Perte (profit) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement ¹	26 777	(8 486)			35 671	(17 755)		
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits ¹	5 385	4 750			20 649	18 598		
Coûts de transaction liés aux acquisitions	488	543			1 393	1 110		
Perte de change	12 119	3 144			8 113	267		
Perte (profit) lié(e) à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations ¹	3 357	1 420			(13 039)	(7 421)		
Composante réévaluation de la rémunération fondée sur des parts	(946)	289			(1 510)	470		
Distributions sur actions privilégiées traitées en tant que charges d'intérêts	44	43			174	177		
Hausse des frais de location	1 124	1 252			3 583	3 897		
Distributions sur parts privilégiées	(5 461)	(4 643)			(21 948)	(18 418)		
Flux de trésorerie liés aux opérations	50 107 \$	52 375 \$	(2 268) \$	(4,3) %	191 722 \$	215 360 \$	(23 638) \$	(11,0) %
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Amortissement des dépenses d'investissement recouvrables ¹	(2 716) \$	(3 407) \$			(9 383) \$	(10 030) \$		
Réserve au titre des frais d'entretien des immeubles non recouvrables ¹	(950)	(950)			(3 800)	(3 250)		
Réserve au titre des frais de location ¹	(7 560)	(8 100)			(30 530)	(37 200)		
Ajustements des loyers de façon linéaire ¹	(1 337)	(1 925)			(6 998)	(7 413)		
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	37 544 \$	37 993 \$	(449) \$	(1,2) %	141 011 \$	157 467 \$	(16 456) \$	(10,5) %
Flux de trésorerie liés aux opérations par part :								
De base	0,33 \$	0,35 \$	(0,02) \$	(5,7) %	1,25 \$	1,43 \$	(0,18) \$	(12,6) %
Dilués	0,33	0,35	(0,02)	(5,7) %	1,25	1,43	(0,18)	(12,6) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part :								
De base	0,25 \$	0,25 \$	— \$	— %	0,92 \$	1,05 \$	(0,13) \$	(12,4) %
Dilués	0,24	0,25	(0,01)	(4,0) %	0,92	1,04	(0,12)	(11,5) %

1. Données présentées sur une base proportionnelle. Se reporter à la rubrique « Avis concernant les mesures non conformes aux 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			%	Exercices clos les			%
	31 décembre	31 décembre	Variation		31 décembre	31 décembre	Variation	
	2018	2017		Variation	2018	2017		Variation
Flux de trésorerie liés aux opérations selon ce qui précède	50 107 \$	52 375 \$			191 722 \$	215 360 \$		
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	50 107 \$	52 375 \$	(2 268) \$	(4,3) %	200 139 \$	215 360 \$	(15 221) \$	(7,1) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés normalisés	37 544 \$	37 993 \$	(449) \$	(1,2) %	149 428 \$	157 467 \$	(8 039) \$	(5,1) %
Flux de trésorerie liés aux opérations normalisés – par part :								
De base	0,33 \$	0,35 \$	(0,02) \$	(5,7) %	1,31 \$	1,43 \$	(0,12) \$	(8,4) %
Dilués	0,33	0,35	(0,02)	(5,7) %	1,30	1,43	(0,13)	(9,1) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés normalisés – par part :								
De base	0,25 \$	0,25 \$	— \$	— %	0,98 \$	1,05 \$	(0,07) \$	(6,7) %
Dilués	0,24	0,25	(0,01)	(4,0) %	0,97	1,04	(0,07)	(6,7) %

1. Au premier trimestre de 2018, la FPI a comptabilisé un 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 en 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, l'incidence du change et la croissance du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables.

Les dépenses d'investissement réelles peuvent fluctuer et sont imprévisibles. Les dépenses d'investissement recouvrables sont des dépenses liées aux améliorations apportées aux bâtiments ou à l'entretien des immeubles recouvrées auprès des locataires au fil du temps. La direction a déduit des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés l'amortissement réel des dépenses d'investissement recouvrables comprises dans les charges d'exploitation liées aux immeubles facturées aux locataires pour la période. En 2018, environ 81,1 % de cet amortissement (quatrième trimestre de 2018 – 81,5 %) était recouvrable auprès des locataires, comparativement à 82,9 % en 2017 (quatrième trimestre de 2017 – 82,6 %). 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, de 2017 et de 2018 et les montants annuels prévus pour 2019. 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 31 décembre		(en milliers)	Exercices clos les 31 décembre	
	2018	2017		2018	2017
Nombre de parts de base	153 138	150 594	Nombre de parts de base	153 069	150 578
Ajouter :			Ajouter :		
Parts assujetties à des restrictions	480	346	Parts assujetties à des restrictions	427	309
Parts différées	93	82	Parts différées	73	67
Nombre de parts dilué	153 711	151 022	Nombre de parts dilué	153 569	150 954

TAUX D'OCCUPATION DU PORTEFEUILLE

Les taux d'occupation ont une incidence sur les produits et sur le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles de la FPI. Les taux d'occupation et les baux signés au 31 décembre 2018 et pour les quatre périodes précédentes se présentent comme suit :

Taux d'occupation par catégorie d'actifs¹

	T4 2018 Pourcentage réservé ²	T4 2018	T3 2018	T2 2018	T1 2018	T4 2017
Immeubles de bureaux	90,0 %	87,6 %	87,3 %	86,7 %	84,9 %	87,2 %
Commerces de détail	93,8 %	92,7 %	92,1 %	91,7 %	91,9 %	92,6 %
Immeubles industriels	97,3 %	96,2 %	94,7 %	95,8 %	95,8 %	95,6 %
Total du portefeuille	93,7 %	92,1 %	91,2 %	91,4 %	90,6 %	91,6 %

Taux d'occupation par région¹

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

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

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

ACTIVITÉS DE LOCATION DU PORTEFEUILLE ET DÉLAIS D'EXPIRATION DES CONTRATS DE LOCATION

Sommaire des renouvellements¹

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2018	2017	2018	2017
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi ²)	537 165	594 559	1 657 813	2 373 422
Augmentation du taux de location moyen pondéré	0,0 %	1,6 %	2,3 %	2,3 %

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

En 2018, une superficie de 1 657 813 pieds carrés (quatrième trimestre de 2018 – 537 165 pieds carrés) a fait l'objet de renouvellement assorti d'une hausse du taux de location moyen pondéré de 2,3 % (quatrième trimestre de 2018 – 0,0 %), comparativement à une superficie de 2 373 422 pieds carrés (quatrième trimestre de 2017 – 594 559 pieds carrés) renouvelée avec une hausse de 2,3 % (quatrième trimestre de 2017 – 1,6 %) en 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 s'est chiffrée à 3,7 % (quatrième trimestre de 2018 – 2,5 %) en 2018.

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	2019	2020	2021	2022	2023 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux – Superficie non réservée	1 047 989	60 549	1 331 589	1 067 437	1 343 000	440 860	3 941 249	9 232 673
Immeubles de bureaux – Superficie réservée	252 288	—	493 130	236 537	27 852	6 905	249 516	1 266 228
Total – Immeubles de bureaux	1 300 277	60 549	1 824 719	1 303 974	1 370 852	447 765	4 190 765	10 498 901
Commerces de détail – Superficie non réservée	214 719	15 986	221 429	397 199	416 884	490 833	1 453 870	3 210 920
Commerces de détail – Superficie réservée	37 117	—	108 548	25 955	48 197	—	32 384	252 201
Total – Commerces de détail	251 836	15 986	329 977	423 154	465 081	490 833	1 486 254	3 463 121
Immeubles industriels – Superficie non réservée	287 475	13 432	1 157 415	1 259 921	1 578 898	1 432 960	4 642 703	10 372 804
Immeubles industriels – Superficie réservée	122 370	—	151 021	7 320	8 615	69 999	29 160	388 485
Total – Immeubles industriels	409 845	13 432	1 308 436	1 267 241	1 587 513	1 502 959	4 671 863	10 761 289
Total – Superficie non réservée	1 550 183	89 967	2 710 433	2 724 557	3 338 782	2 364 653	10 037 822	22 816 397
Total – Superficie réservée	411 775	—	752 699	269 812	84 664	76 904	311 060	1 906 914
Total du portefeuille	1 961 958	89 967	3 463 132	2 994 369	3 423 446	2 441 557	10 348 882	24 723 311

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 31 décembre 2018 pour la superficie locative assujettie à des baux venant à expiration au cours de l'année indiquée. Les loyers en vigueur ne reflètent ni le taux de location moyen sur la durée du 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 :

	2019	2020	2021	2022	2023 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux :						
Loyers en vigueur	16,04 \$	15,76 \$	18,04 \$	14,05 \$	16,75 \$	16,67 \$
Loyers du marché	12,61	16,19	17,43	16,17	18,20	16,62
Variation	(21,4) %	2,7 %	(3,4) %	15,1 %	8,7 %	(0,3) %
Incidence sur les produits ²	(2 925) \$	200 \$	(472) \$	205 \$	2 771 \$	(221) \$
Commerces de détail :						
Loyers en vigueur	25,47 \$	23,34 \$	24,48 \$	20,60 \$	21,19 \$	22,26 \$
Loyers du marché	24,61	23,33	25,16	20,82	21,72	22,55
Variation	(3,4) %	— %	2,8 %	1,1 %	2,5 %	1,3 %
Incidence sur les produits ²	(273) \$	(2) \$	271 \$	100 \$	727 \$	823 \$
Immeubles industriels :						
Loyers en vigueur	7,46 \$	7,94 \$	7,49 \$	7,07 \$	9,79 \$	8,55 \$
Loyers du marché	7,37	7,69	7,50	7,07	9,77	8,50
Variation	(1,2) %	(3,1) %	0,1 %	— %	(0,2) %	(0,6) %
Incidence sur les produits ²	(32) \$	(220) \$	5 \$	5 \$	(43) \$	(285) \$
Total du portefeuille au Canada :						
Loyers en vigueur	15,94 \$	13,11 \$	16,14 \$	11,73 \$	14,92 \$	14,57 \$
Loyers du marché	13,84	13,09	16,03	11,93	15,52	14,59
Variation	(13,2) %	(0,2) %	(0,7) %	1,7 %	4,0 %	0,1 %
Incidence sur les produits ²	(3 230) \$	(22) \$	(196) \$	310 \$	3 455 \$	317 \$

Portefeuille aux États-Unis :

	2019	2020	2021	2022	2023 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux :						
Loyers en vigueur	20,49 \$	18,15 \$	15,68 \$	17,12 \$	18,77 \$	18,52 \$
Loyers du marché	21,28	19,20	16,87	17,83	19,15	19,21
Variation	3,9 %	5,8 %	7,6 %	4,1 %	2,0 %	3,7 %
Incidence sur les produits ²	761 \$	873 \$	716 \$	249 \$	866 \$	3 465 \$
Commerces de détail :						
Loyers en vigueur	20,23 \$	12,97 \$	17,83 \$	19,02 \$	13,01 \$	14,85 \$
Loyers du marché	21,21	14,60	17,57	19,97	13,65	15,62
Variation	4,8 %	12,6 %	(1,5) %	5,0 %	4,9 %	5,2 %
Incidence sur les produits ²	13 \$	136 \$	(16) \$	17 \$	61 \$	211 \$
Immeubles industriels :						
Loyers en vigueur	5,20 \$	6,27 \$	5,36 \$	5,62 \$	6,46 \$	5,91 \$
Loyers du marché	5,01	6,33	5,47	5,46	6,54	5,92
Variation	(3,7) %	1,0 %	2,1 %	(2,8) %	1,2 %	0,2 %
Incidence sur les produits ²	(179) \$	19 \$	112 \$	(88) \$	183 \$	47 \$
Total du portefeuille aux États-Unis :						
Loyers en vigueur	13,02 \$	14,51 \$	9,48 \$	10,26 \$	12,61 \$	12,20 \$
Loyers du marché	13,33	15,31	9,96	10,45	12,85	12,56
Variation	2,4 %	5,5 %	5,1 %	1,9 %	1,9 %	3,0 %
Incidence sur les produits ²	595 \$	1 028 \$	812 \$	178 \$	1 110 \$	3 723 \$

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 :

	2019	2020	2021	2022	2023 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux :						
Loyers en vigueur	18,42 \$	17,30 \$	17,00 \$	16,46 \$	17,85 \$	17,69 \$
Loyers du marché	17,23	18,12	17,18	17,47	18,72	18,04
Variation	(6,5) %	4,7 %	1,1 %	6,1 %	4,9 %	2,0 %
Incidence sur les produits ²	(2 164) \$	1 073 \$	244 \$	454 \$	3 637 \$	3 244 \$
Commerces de détail :						
Loyers en vigueur	25,26 \$	21,29 \$	23,59 \$	20,55 \$	20,66 \$	21,63 \$
Loyers du marché	24,47	21,61	24,14	20,79	21,19	21,95
Variation	(3,1) %	1,5 %	2,3 %	1,2 %	2,6 %	1,5 %
Incidence sur les produits ²	(260) \$	134 \$	255 \$	117 \$	788 \$	1 034 \$
Immeubles industriels :						
Loyers en vigueur	5,83 \$	7,47 \$	6,11 \$	6,54 \$	8,16 \$	7,23 \$
Loyers du marché	5,67	7,31	6,18	6,48	8,19	7,21
Variation	(2,7) %	(2,1) %	1,1 %	(0,9) %	0,4 %	(0,3) %
Incidence sur les produits ²	(211) \$	(201) \$	117 \$	(83) \$	140 \$	(238) \$
Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis :						
Loyers en vigueur	14,31 \$	13,70 \$	12,85 \$	11,17 \$	13,88 \$	13,48 \$
Loyers du marché	13,55	14,04	13,03	11,37	14,32	13,65
Variation	(5,3) %	2,5 %	1,4 %	1,8 %	3,2 %	1,3 %
Incidence sur les produits ²	(2 635) \$	1 006 \$	616 \$	488 \$	4 565 \$	4 040 \$
Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis à l'exclusion du segment des immeubles de bureaux de Calgary :						
Loyers en vigueur	13,57 \$	13,69 \$	12,26 \$	11,21 \$	13,79 \$	13,23 \$
Loyers du marché	13,70	14,06	12,61	11,36	14,02	13,47
Variation	1,0 %	2,7 %	2,9 %	1,3 %	1,7 %	1,8 %
Incidence sur les produits ²	406 \$	1 093 \$	1 077 \$	363 \$	2 188 \$	5 127 \$

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 31 décembre 2018 étaient supérieurs de 1,3 % aux loyers en vigueur pour l'ensemble du portefeuille, comparativement à 0,9 % et à 1,3 % au 30 septembre 2018 et au 31 décembre 2017, respectivement. D'après les estimations, les loyers du marché actuels pour les contrats de location expirant en 2019 et en 2020 sont inférieurs de 5,3 % et supérieurs de 2,5 %, 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 2019 et en 2020 sont supérieurs de 1,0 % et de 2,7 %, 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	2019	2020	2021	2022	2023 et par la suite	Total
Alberta – Superficie non réservée	463 026	18 513	325 388	252 103	541 039	258 212	1 799 060	3 657 341
Alberta – Superficie réservée	28 651	—	88 102	—	—	—	4 946	121 699
Total – Alberta	491 677	18 513	413 490	252 103	541 039	258 212	1 804 006	3 779 040
C.-B. – Superficie non réservée	6 164	10 685	126 667	19 367	54 668	53 615	206 079	477 245
C.-B. – Superficie réservée	20 878	—	34 197	8 037	—	—	—	63 112
Total – C.-B.	27 042	10 685	160 864	27 404	54 668	53 615	206 079	540 357
Manitoba – Superficie non réservée	183 481	7 048	284 284	524 412	607 070	264 923	1 486 976	3 358 194
Manitoba – Superficie réservée	191 837	—	106 116	83 521	—	—	71 372	452 846
Total – Manitoba	375 318	7 048	390 400	607 933	607 070	264 923	1 558 348	3 811 040
Ontario – Superficie non réservée	196 845	21 579	374 138	701 282	406 849	572 435	1 383 612	3 656 740
Ontario – Superficie réservée	67 700	—	108 733	45 548	—	7 649	6 496	236 126
Total – Ontario	264 545	21 579	482 871	746 830	406 849	580 084	1 390 108	3 892 866
Saskatchewan – Superficie non réservée	49 757	6 756	40 323	79 197	119 815	362 101	718 244	1 376 193
Saskatchewan – Superficie réservée	8 000	—	45 952	6 940	—	—	23 938	84 830
Total – Saskatchewan	57 757	6 756	86 275	86 137	119 815	362 101	742 182	1 461 023
Arizona – Superficie non réservée	107 072	3 562	156 853	325 553	248 437	74 615	1 074 270	1 990 362
Arizona – Superficie réservée	—	—	—	—	8 615	—	—	8 615
Total – Arizona	107 072	3 562	156 853	325 553	257 052	74 615	1 074 270	1 998 977
Minnesota – Superficie non réservée	233 798	6 943	879 377	491 350	1 221 137	573 944	2 158 052	5 564 601
Minnesota – Superficie réservée	26 179	—	89 278	120 288	48 197	62 350	36 416	382 708
Total – Minnesota	259 977	6 943	968 655	611 638	1 269 334	636 294	2 194 468	5 947 309
Wisconsin – Superficie non réservée	137 963	6 607	196 853	234 018	80 103	78 907	453 207	1 187 658
Wisconsin – Superficie réservée	53 892	—	246 987	5 478	27 852	6 905	167 892	509 006
Total – Wisconsin	191 855	6 607	443 840	239 496	107 955	85 812	621 099	1 696 664
Ailleurs aux États-Unis – Superficie non réservée	172 077	8 274	326 550	97 275	59 664	125 901	758 322	1 548 063
Ailleurs aux États-Unis – Superficie réservée	14 638	—	33 334	—	—	—	—	47 972
Total – Ailleurs aux États-Unis	186 715	8 274	359 884	97 275	59 664	125 901	758 322	1 596 035
Total – Superficie non réservée	1 550 183	89 967	2 710 433	2 724 557	3 338 782	2 364 653	10 037 822	22 816 397
Total – Superficie réservée	411 775	—	752 699	269 812	84 664	76 904	311 060	1 906 914
Total du portefeuille	1 961 958	89 967	3 463 132	2 994 369	3 423 446	2 441 557	10 348 882	24 723 311

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

	2019	2020	2021	2022	2023 et par la suite	Total
Alberta :						
Loyers en vigueur	26,26 \$	22,03 \$	21,36 \$	22,73 \$	18,34 \$	20,47 \$
Loyers du marché	18,31	21,03	21,14	23,37	19,91	20,27
Variation	(30,3) %	(4,5) %	(1,0) %	2,8 %	8,6 %	(1,0) %
Incidence sur les produits ²	(3 286) \$	(252) \$	(120) \$	163 \$	2 844 \$	(651) \$
Colombie-Britannique :						
Loyers en vigueur	18,01 \$	22,81 \$	20,20 \$	22,18 \$	16,14 \$	18,19 \$
Loyers du marché	18,59	23,55	19,61	21,51	16,97	18,62
Variation	3,2 %	3,2 %	(2,9) %	(3,0) %	5,1 %	2,4 %
Incidence sur les produits ²	94 \$	20 \$	(32) \$	(36) \$	171 \$	217 \$
Manitoba :						
Loyers en vigueur	9,59 \$	12,98 \$	13,85 \$	9,03 \$	13,52 \$	12,69 \$
Loyers du marché	9,73	12,99	12,87	9,17	13,71	12,63
Variation	1,5 %	0,1 %	(7,1) %	1,6 %	1,4 %	(0,5) %
Incidence sur les produits ²	55 \$	6 \$	(594) \$	39 \$	305 \$	(189) \$
Ontario :						
Loyers en vigueur	10,65 \$	9,23 \$	10,28 \$	6,54 \$	11,96 \$	10,16 \$
Loyers du marché	10,64	9,11	11,74	6,94	12,02	10,38
Variation	(0,1) %	(1,3) %	14,2 %	6,1 %	0,5 %	2,2 %
Incidence sur les produits ²	(2) \$	(91) \$	591 \$	232 \$	83 \$	813 \$
Saskatchewan :						
Loyers en vigueur	21,05 \$	18,43 \$	22,18 \$	12,60 \$	14,74 \$	15,44 \$
Loyers du marché	19,99	21,85	21,83	12,36	14,81	15,53
Variation	(5,0) %	18,6 %	(1,6) %	(1,9) %	0,5 %	0,6 %
Incidence sur les produits ²	(91) \$	295 \$	(41) \$	(88) \$	52 \$	127 \$
Arizona :						
Loyers en vigueur	25,05 \$	18,27 \$	14,25 \$	21,46 \$	16,27 \$	17,27 \$
Loyers du marché	26,67	19,41	15,38	21,42	16,54	17,91
Variation	6,5 %	6,2 %	7,9 %	(0,2) %	1,7 %	3,7 %
Incidence sur les produits ²	254 \$	373 \$	291 \$	(2) \$	298 \$	1 214 \$
Minnesota :						
Loyers en vigueur	6,48 \$	11,06 \$	7,59 \$	8,29 \$	9,99 \$	8,78 \$
Loyers du marché	6,35	12,10	7,93	8,51	9,98	8,97
Variation	(2,0) %	9,4 %	4,5 %	2,7 %	(0,1) %	2,2 %
Incidence sur les produits ²	(126) \$	641 \$	441 \$	137 \$	(22) \$	1 071 \$
Wisconsin :						
Loyers en vigueur	16,29 \$	15,34 \$	15,19 \$	15,96 \$	13,93 \$	15,06 \$
Loyers du marché	16,26	15,85	16,22	16,59	15,12	15,74
Variation	(0,2) %	3,3 %	6,8 %	3,9 %	8,5 %	4,5 %
Incidence sur les produits ²	(12) \$	123 \$	112 \$	54 \$	742 \$	1 019 \$
Ailleurs aux États-Unis :						
Loyers en vigueur	21,34 \$	21,56 \$	19,00 \$	9,70 \$	13,95 \$	16,21 \$
Loyers du marché	22,67	20,44	18,47	9,61	14,08	16,51
Variation	6,2 %	(5,2) %	(2,8) %	(0,9) %	0,9 %	1,9 %
Incidence sur les produits ²	479 \$	(109) \$	(32) \$	(11) \$	92 \$	419 \$
Total du portefeuille :						
Loyers en vigueur	14,31 \$	13,70 \$	12,85 \$	11,17 \$	13,88 \$	13,48 \$
Loyers du marché	13,55	14,04	13,03	11,37	14,32	13,65
Variation	(5,3) %	2,5 %	1,4 %	1,8 %	3,2 %	1,3 %
Incidence sur les produits ²	(2 635) \$	1 006 \$	616 \$	488 \$	4 565 \$	4 040 \$

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 31 décembre 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 la région des villes jumelles, les immeubles de bureaux de Madison, 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 la région des villes jumelles

Le segment des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles représente 8,9 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au quatrième trimestre de 2018 et 6,8 % du total du portefeuille en termes de SLB. Le taux d'inoccupation direct dans le marché des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles, tel qu'il a été publié par CBRE, était de 17,8 % au 31 décembre 2018, soit le même pourcentage qu'au 30 septembre 2018. Au 31 décembre 2018, le segment des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles du portefeuille d'Artis était occupé à 91,7 %, comparativement à 94,8 % au 30 septembre 2018. En 2019, une superficie de 99 602 pieds carrés devra être relouée, soit 0,4 % de la SLB du portefeuille global; 28,5 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 décembre 2018. Des contrats de location couvrant 44,4 % de la SLB totale des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles viendront à expiration en 2023 ou par la suite.

Segment des immeubles de bureaux de Madison

Le segment des immeubles de bureaux de Madison représente 8,7 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au quatrième trimestre de 2018 et 6,8 % du total du portefeuille en termes de SLB. Au 31 décembre 2018, le taux d'occupation des immeubles de bureaux d'Artis de Madison était de 88,3 %, comparativement à 88,7 % au 30 septembre 2018. En 2019, une superficie de 443 840 pieds carrés devra être relouée, soit 1,8 % de la SLB du portefeuille global; 55,6 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 décembre 2018. Des contrats de location couvrant 36,6 % de la SLB totale des immeubles de bureaux de Madison viendront à expiration en 2023 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 8,3 % de la quote-part du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles au quatrième trimestre de 2018 et 15,7 % du total du portefeuille en termes de SLB. Le taux d'inoccupation direct dans le marché des immeubles industriels de la région des villes jumelles, tel qu'il a été publié par CBRE, était de 4,4 % au 31 décembre 2018, comparativement à 4,3 % au 30 septembre 2018. Le loyer moyen demandé sur le marché était de 6,09 \$ le pied carré au 31 décembre 2018, contre 6,03 \$ le pied carré au 30 septembre 2018. Au 31 décembre 2018, le taux d'occupation de ce segment du portefeuille était de 97,6 %, en hausse par rapport à 96,5 % au 30 septembre 2018. En 2019, une superficie de 855 661 pieds carrés devra être relouée, soit 3,5 % de la SLB du portefeuille global; 7,1 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 décembre 2018. Des contrats de location couvrant 34,0 % de la SLB totale des immeubles industriels de la région des villes jumelles viendront à expiration en 2023 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 quatrième trimestre de 2018 et 6,9 % 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 18,2 % au 31 décembre 2018, en baisse par rapport à 18,4 % au 30 septembre 2018. Au 31 décembre 2018, le taux d'occupation des immeubles de bureaux d'Artis à Calgary était de 81,6 % (compte non tenu des immeubles détenus en vue du réaménagement), comparativement à 81,7 % au 30 septembre 2018. En 2019, une superficie de 197 089 pieds carrés devra être relouée, soit 0,8 % de la SLB du portefeuille global. Des contrats de location couvrant 45,3 % de la SLB des immeubles de bureaux de Calgary d'Artis viendront à expiration en 2023 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 4,5 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 7,7 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au quatrième 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 CBRE, se chiffrait à 15,2 % au 31 décembre 2018, comparativement à 15,7 % au 30 septembre 2018. Au 31 décembre 2018, le taux d'occupation du segment des immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix du portefeuille d'Artis était de 93,3 %, en hausse par rapport à 93,2 % au 30 septembre 2018. En 2019, une superficie de 138 446 pieds carrés devra être relouée, soit 0,6 % de la SLB du portefeuille global. Des contrats de location couvrant 38,7 % de la SLB des immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix d'Artis viendront à expiration en 2023 ou par la suite.

Informations supplémentaires concernant le segment des immeubles de bureaux de Calgary¹

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

	Superficie actuellement inoccupée	Contrats de location mensuels ²	2019	2020	2021	2022	2023 et par la suite	Total
Centre-ville – Superficie non réservée	247 678	12 991	76 523	6 123	32 355	15 346	157 975	548 991
Centre-ville – Superficie réservée	—	—	—	—	—	—	—	—
Total – Centre-ville	247 678	12 991	76 523	6 123	32 355	15 346	157 975	548 991
Périphérie – Superficie non réservée	5 613	—	69 710	11 758	—	—	462 527	549 608
Périphérie – Superficie réservée	8 008	—	16 118	—	—	—	—	24 126
Total – Périphérie	13 621	—	85 828	11 758	—	—	462 527	573 734
Banlieue – Superficie non réservée	53 653	2 443	34 343	30 345	292 528	32 252	168 733	614 297
Banlieue – Superficie réservée	5 440	—	395	—	—	—	—	5 835
Total – Banlieue	59 093	2 443	34 738	30 345	292 528	32 252	168 733	620 132
Total – Superficie non réservée	306 944	15 434	180 576	48 226	324 883	47 598	789 235	1 712 896
Total – Superficie réservée	13 448	—	16 513	—	—	—	—	29 961
Total – Immeubles de bureaux de Calgary	320 392	15 434	197 089	48 226	324 883	47 598	789 235	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	2019	2020	2021	2022	2023 et par la suite	Total
Autres – Superficie non réservée	741 045	45 115	1 151 013	1 019 211	1 018 117	393 262	3 152 014	7 519 777
Autres – Superficie réservée	238 840	—	476 617	236 537	27 852	6 905	249 516	1 236 267
Total – Autres immeubles de bureaux	979 885	45 115	1 627 630	1 255 748	1 045 969	400 167	3 401 530	8 756 044

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.

	2019	2020	2021	2022	2023 et par la suite	Total
Centre-ville :						
Loyers en vigueur	26,82 \$	15,73 \$	19,69 \$	5,34 \$	20,21 \$	21,02 \$
Loyers du marché	7,56	12,47	19,94	8,07	21,30	16,61
Variation	(71,8) %	(20,7) %	1,3 %	51,1 %	5,4 %	(21,0) %
Incidence sur les produits ²	(1 473) \$	(20) \$	8 \$	42 \$	172 \$	(1 271) \$
Périphérie :						
Loyers en vigueur	30,18 \$	18,50 \$	— \$	— \$	14,59 \$	17,06 \$
Loyers du marché	13,20	10,00	—	—	19,26	18,14
Variation	(56,3) %	(45,9) %	— %	— %	32,0 %	6,3 %
Incidence sur les produits ²	(1 457) \$	(100) \$	— \$	— \$	2 159 \$	602 \$
Banlieue :						
Loyers en vigueur	17,01 \$	12,92 \$	18,32 \$	11,25 \$	11,32 \$	15,43 \$
Loyers du marché	13,82	14,02	16,72	13,84	11,59	14,68
Variation	(18,8) %	8,5 %	(8,7) %	23,0 %	2,4 %	(4,9) %
Incidence sur les produits ²	(111) \$	33 \$	(469) \$	83 \$	46 \$	(418) \$
Total – Immeubles de bureaux de Calgary :						
Loyers en vigueur	26,55 \$	14,64 \$	18,46 \$	9,34 \$	15,02 \$	17,22 \$
Loyers du marché	11,12	12,85	17,04	11,98	18,03	16,45
Variation	(58,1) %	(12,2) %	(7,7) %	28,3 %	20,0 %	(4,5) %
Incidence sur les produits ²	(3 041) \$	(87) \$	(461) \$	125 \$	2 377 \$	(1 087) \$

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

	2019	2020	2021	2022	2023 et par la suite	Total
Autres immeubles de bureaux :						
Loyers en vigueur	17,43 \$	17,40 \$	16,55 \$	17,31 \$	18,51 \$	17,77 \$
Loyers du marché	17,97	18,32	17,23	18,13	18,88	18,33
Variation	3,1 %	5,3 %	4,1 %	4,7 %	2,0 %	3,2 %
Incidence sur les produits ²	877 \$	1 160 \$	705 \$	329 \$	1 260 \$	4 331 \$

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.

31 décembre 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	4 941 825 \$	255 661 \$	5 197 486 \$	4 720 362 \$	332 359 \$	5 052 721 \$	
Immeubles de placement en cours d'aménagement	119 604	40 635	160 239	79 701	—	79 701	
Participations dans des coentreprises	176 501	(176 501)	—	200 383	(200 383)	—	
Biens et matériel	6 533	—	6 533	7 005	—	7 005	
Billets à recevoir	16 216	—	16 216	12 982	—	12 982	
	5 260 679	119 795	5 380 474	5 020 433	131 976	5 152 409	
Actifs courants :							
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	320 465	—	320 465	110 188	26 187	136 375	
Immeubles en stock	11 227	—	11 227	—	—	—	
Dépôts sur immeubles de placement	2 237	—	2 237	5 081	—	5 081	
Charges payées d'avance et autres actifs	20 582	244	20 826	17 134	282	17 416	
Billets à recevoir	4 543	—	4 543	2 322	—	2 322	
Débiteurs et autres sommes à recevoir	21 101	822	21 923	16 816	655	17 471	
Trésorerie détenue en fiducie	10 200	—	10 200	8 090	—	8 090	
Trésorerie	66 143	3 808	69 951	35 832	7 012	42 844	
	456 498	4 874	461 372	195 463	34 136	229 599	
	5 717 177 \$	124 669 \$	5 841 846 \$	5 215 896 \$	166 112 \$	5 382 008 \$	
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES							
Passifs non courants :							
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 272 452 \$	44 017 \$	1 316 469 \$	1 190 525 \$	112 148 \$	1 302 673 \$	
Déventures de premier rang non garanties	199 565	—	199 565	199 854	—	199 854	
Facilités de crédit	772 538	—	772 538	298 922	—	298 922	
Autres passifs à long terme	8 319	—	8 319	6 404	—	6 404	
	2 252 874	44 017	2 296 891	1 695 705	112 148	1 807 853	
Passifs courants :							
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	412 558	59 068	471 626	370 508	46 484	416 992	
Déventures de premier rang non garanties	199 971	—	199 971	—	—	—	
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	35 842	3 264	39 106	30 521	2 190	32 711	
Créditeurs et autres passifs	77 887	18 320	96 207	75 570	5 290	80 860	
Facilités de crédit	—	—	—	438 383	—	438 383	
	726 258	80 652	806 910	914 982	53 964	968 946	
	2 979 132	124 669	3 103 801	2 610 687	166 112	2 776 799	
Capitaux propres	2 738 045	—	2 738 045	2 605 209	—	2 605 209	
	5 717 177 \$	124 669 \$	5 841 846 \$	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 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	
	31 décembre 2018	31 décembre 2017	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Valeur comptable brute	5 722 580 \$	5 220 217 \$	5 847 249 \$	5 386 329 \$
Emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis	1 685 010	1 561 033	1 788 095	1 719 665
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	29,4 %	29,9 %	30,6 %	31,9 %
Passif lié aux actions privilégiées	653 \$	601 \$	653 \$	601 \$
Valeur comptable des débentures	399 536	199 854	399 536	199 854
Facilités de crédit	772 538	737 305	772 538	737 305
Total de la dette à long terme et des facilités de crédit	2 857 737 \$	2 498 793 \$	2 960 822 \$	2 657 425 \$
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute	49,9 %	47,9 %	50,6 %	49,3 %

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

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	31 décembre 2018	31 décembre 2017	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Total de la dette à long terme et des facilités de crédit	2 857 737 \$	2 498 793 \$	2 960 822 \$	2 657 425 \$
BAIIA ¹	329 800	315 008	329 800	315 008
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA	8,7	7,9	9,0	8,4
BAIIA normalisé	329 800 \$	315 008 \$	329 800 \$	315 008 \$
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA normalisé	8,7	7,9	9,0	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	
	31 décembre 2018	31 décembre 2017	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Actifs non grevés	1 805 382 \$	1 649 077 \$	1 847 443 \$	1 687 754 \$
Débentures de premier rang non garanties	399 536	199 854	399 536	199 854
Facilités de crédit non garanties	772 538	737 305	772 538	737 305
Total de la dette non garantie	1 172 074 \$	937 159 \$	1 172 074 \$	937 159 \$
Ratio des actifs non grevés sur la dette non garantie	1,5	1,8	1,6	1,8

Valeur liquidative par part

(en milliers, sauf les nombres de parts et les montants par part)	31 décembre 2018	31 décembre 2017	Variation
Capitaux propres	2 738 045 \$	2 605 209 \$	132 836 \$
Moins la valeur des capitaux propres privilégiés ¹	(390 945)	(360 338)	(30 607)
Valeur liquidative attribuable aux porteurs de parts ordinaires	2 347 100 \$	2 244 871 \$	102 229 \$
Total du nombre de parts ayant un effet dilutif en circulation :			
Parts ordinaires	150 282 829	150 599 666	(316 837)
Parts assujetties à des restrictions	546 573	394 040	152 533
Parts différées	92 673	81 635	11 038
	150 922 075	151 075 341	(153 266)
Valeur liquidative par part	15,55 \$	14,86 \$	0,69 \$

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.

Les capitaux propres ont augmenté d'un exercice à l'autre en raison du bénéfice net et des autres éléments de bénéfice global, ce qui a été partiellement contrebalancé par des distributions versées aux porteurs de parts et des parts achetées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités. Le nombre total des parts ayant un effet dilutif en circulation a diminué d'un exercice à l'autre en raison principalement des parts achetées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, en partie contrebalancées par les parts émises aux termes du placement privé.

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	108 390	(108 390)	—
Reclassement de participations dans des coentreprises ²			
Dépenses d'investissement :			
Immeubles de placement	35 661	3 177	38 838
Immeubles de placement en cours d'aménagement	56 544	26 062	82 606
Intérêts inscrits à l'actif	1 304	118	1 422
Commissions de location	13 040	2 941	15 981
Ajustements des loyers de façon linéaire	5 491	1 507	6 998
Entrées de mesures incitatives à la prise à bail, déduction faite de l'amortissement	26 784	6 367	33 151
Apport aux participations dans des coentreprises	(10 421)	10 421	—
Cessions	(153 194)	(26 811)	(180 005)
Transfert vers les immeubles en stock ³	(10 616)	—	(10 616)
Profit de change	183 079	17 206	200 285
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur	(37 099)	1 428	(35 671)
Solde au 31 décembre 2018	5 381 894 \$	296 296 \$	5 678 190 \$

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

2. En 2018, la FPI a accru à 100 % sa participation dans les immeubles 1700 Broadway, Hudson's Bay Centre et Park Lucero II.

3. En 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 31 décembre			%	Exercices clos les 31 décembre			%
	2018	2017	Variation	Variation	2018	2017	Variation	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	45 415	—	45 415		83 803	2 962	80 841	
Contrepartie en trésorerie	42 333	84 999	(42 666)		122 506	101 706	20 800	
Profits résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses	—	—	—		5 384	—	5 384	
Profit de change	—	—	—		968	—	968	
Autres passifs (actifs) nets	92	(1 309)	1 401		92	(1 434)	1 526	
Total des acquisitions	87 840 \$	83 690 \$	4 150 \$	5,0 %	256 404 \$	103 234 \$	153 170 \$	148,4 %

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

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.

En 2018, les dépenses liées aux nouveaux projets d'aménagement et aux projets d'aménagement et de réaménagement comprenaient des montants de 20 135 \$ (quatrième trimestre de 2018 – 6 169 \$) pour les immeubles 300 Main et 330 Main, de 19 546 \$ (quatrième trimestre de 2018 – 16 187 \$) pour l'immeuble Cedar Port I, de 12 005 \$ (quatrième trimestre de 2018 – 9 517 \$) pour le Tower Business Center et de 11 691 \$ (quatrième trimestre de 2018 – 10 480 \$) pour le Park8Ninety II.

	Trimestres clos les 31 décembre			%	Exercices clos les 31 décembre			%
	2018	2017	Variation	Variation	2018	2017	Variation	Variation
Dépenses liées aux nouveaux projets d'aménagement et aux projets d'aménagement et de réaménagement	50 577 \$	7 254 \$	43 323 \$		82 606 \$	67 474 \$	15 132 \$	
Frais liés aux améliorations apportées aux bâtiments :								
Recouvrables auprès des locataires	3 362	2 522	840		7 406	7 357	49	
Non recouvrables	2 607	4 461	(1 854)		18 257	23 754	(5 497)	
Dépenses d'entretien des immeubles :								
Recouvrables auprès des locataires	3 548	2 632	916		8 597	9 573	(976)	
Non recouvrables	960	850	110		4 578	3 706	872	
Total des dépenses d'investissement	61 054 \$	17 719 \$	43 335 \$	244,6 %	121 444 \$	111 864 \$	9 580 \$	8,6 %

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

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 31 décembre			%	Exercices clos les 31 décembre			%
	2018	2017	Variation	Variation	2018	2017	Variation	Variation
Frais de location liés aux immeubles de placement :								
Mesures incitatives à la prise à bail	8 283 \$	15 554 \$	(7 271) \$		44 054 \$	45 409 \$	(1 355) \$	
Commissions de location	4 124	3 311	813		11 021	12 212	(1 191)	
Frais de location liés à l'aménagement et au réaménagement d'immeubles de placement :								
Mesures incitatives à la prise à bail	6 206	179	6 027		9 746	12 823	(3 077)	
Commissions de location	1 986	432	1 554		4 960	3 214	1 746	
Total des frais de location	20 599 \$	19 476 \$	1 123 \$	5,8 %	69 781 \$	73 658 \$	(3 877) \$	(5,3) %

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

En 2018, les mesures incitatives à la prise à bail versées à des locataires ayant conclu des contrats de location à long terme au titre des immeubles de placement comprenaient un montant de 2 303 \$ lié à un locataire d'immeubles industriels situés dans la région du Grand Houston, au Texas, et un montant de 1 859 \$ lié à un locataire d'immeubles de bureaux situés dans la région des villes jumelles, au Minnesota.

Cessions :

En 2018, Artis a vendu un immeuble industriel, trois immeubles de bureaux, dont deux étaient situés à Calgary, en Alberta, et sa participation de 50 % dans un immeuble de bureaux, détenu en vertu d'une entente de coentreprise, tous situés au Canada, et a vendu un immeuble de bureaux situé aux États-Unis pour un prix de vente total de 183 737 \$. Le produit total de la vente, déduction faite des coûts d'un montant de 3 735 \$ et de la dette connexe d'un montant de 45 644 \$, s'est établi à 134 358 \$.

Immeubles de placement détenus en vue de la vente :

Au 31 décembre 2018, la FPI avait six immeubles de bureaux situés au Canada, trois immeubles de commerces de détail situés au Canada et sept immeubles de commerces de détail situés aux États-Unis, d'une juste valeur, sur une base proportionnelle, totalisant 320 465 \$, qui étaient classés comme détenus en vue de la vente. Ces immeubles ont été mis en vente auprès de courtiers externes.

Immeubles en stock :

En 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.

Profit de change sur les immeubles de placement :

En 2018, la quote-part du profit de change sur les immeubles de placement s'est établie à 200 285 \$ (quatrième trimestre de 2018 – profit de 131 473 \$) en raison de la fluctuation du taux de change du dollar américain par rapport au dollar canadien en vigueur à la fin de la période, lequel est passé de 1,2545 au 31 décembre 2017 à 1,3642 au 31 décembre 2018.

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

En 2018, la FPI a comptabilisé une perte liée à la juste valeur des immeubles de placement sur une base proportionnelle de 35 671 \$ (quatrième trimestre de 2018 – perte de 26 777 \$), comparativement à un profit de 17 755 \$ (quatrième trimestre de 2017 – profit de 8 486 \$) en 2017. La perte liée à la juste valeur en 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 3,75 % à 8,75 %. Le tableau ci-après présente les taux de capitalisation moyens et les fourchettes de taux utilisés pour les immeubles du portefeuille, en partant du principe que tous les immeubles ont été évalués selon la méthode de la capitalisation globale; ces taux sont ventilés par catégorie d'actifs et par pays.

	31 décembre 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	8,00 %	5,75 %	6,83 %	8,25 %	5,50 %	6,79 %
Total – Immeubles de bureaux	8,50 %	4,75 %	6,62 %	8,50 %	5,00 %	6,54 %
Commerces de détail :						
Canada	8,75 %	5,25 %	6,41 %	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 %	3,75 %	5,96 %	7,75 %	4,25 %	6,26 %
États-Unis	8,00 %	5,25 %	6,47 %	7,75 %	5,50 %	6,57 %
Total – Immeubles industriels	8,00 %	3,75 %	6,17 %	7,75 %	4,25 %	6,38 %
Total :						
Portefeuille au Canada	8,75 %	3,75 %	6,30 %	8,50 %	4,25 %	6,33 %
Portefeuille aux États-Unis	8,50 %	5,25 %	6,72 %	8,50 %	5,50 %	6,73 %
Total du portefeuille	8,75 %	3,75 %	6,46 %	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 10 814 \$ au 31 décembre 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 20 759 \$ au 31 décembre 2018, comparativement à 15 304 \$ au 31 décembre 2017.

Trésorerie

Au 31 décembre 2018, les fonds en caisse de la FPI se chiffraient à 66 143 \$, 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 3,3 ans au 31 décembre 2018, comparativement à 3,6 ans au 31 décembre 2017.

Le tableau suivant présente les emprunts hypothécaires et les autres emprunts d'Artis au 31 décembre 2018.

Portefeuille canadien :

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	31 décembre 2018	31 décembre 2017	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Emprunts hypothécaires à taux fixe	466 539 \$	515 460 \$	500 301 \$	552 442 \$
Emprunts hypothécaires à taux variable :				
Couverts	138 171	188 760	138 171	188 760
Non couverts	49 312	61 948	49 312	79 118
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	(59)	(50)	(59)	(50)
Coûts de financement	(1 671)	(1 895)	(1 757)	(2 049)
	652 292 \$	764 223 \$	685 968 \$	818 221 \$

Portefeuille américain :

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	31 décembre 2018	31 décembre 2017	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Emprunts hypothécaires à taux fixe	209 048 \$	205 225 \$	221 335 \$	256 937 \$
Emprunts hypothécaires à taux variable :				
Couverts	396 070	268 196	396 070	268 196
Non couverts	431 531	323 110	489 315	376 621
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	1 234	5 041	1 234	5 041
Coûts de financement	(5 165)	(4 762)	(5 827)	(5 351)
	1 032 718 \$	796 810 \$	1 102 127 \$	901 444 \$

Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis :

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	31 décembre 2018	31 décembre 2017	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Emprunts hypothécaires à taux fixe	675 587 \$	720 685 \$	721 636 \$	809 379 \$
Emprunts hypothécaires à taux variable :				
Couverts	534 241	456 956	534 241	456 956
Non couverts	480 843	385 058	538 627	455 739
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	1 175	4 991	1 175	4 991
Coûts de financement	(6 836)	(6 657)	(7 584)	(7 400)
	1 685 010 \$	1 561 033 \$	1 788 095 \$	1 719 665 \$
Pourcentage de dette hypothécaire à taux variable non couverte du total de la dette, y compris les facilités de crédit	16,8 %	15,4 %	18,1 %	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
Emprunt hypothécaire à taux variable repris lors d'une acquisition	10 956	(9 860)	1 096
Majoration des renouvellements d'emprunts hypothécaires à taux fixe	15 478	—	15 478
Nouveaux emprunts hypothécaires à taux variable	51 365	—	51 365
Nouvel emprunt hypothécaire à taux variable lors de l'acquisition d'un immeuble de placement	44 927	—	44 927
Prélèvements sur des emprunts à la construction à taux variable	4 777	9 356	14 133
Remboursement d'emprunts hypothécaires à taux fixe venant à échéance	(30 879)	—	(30 879)
Remboursement d'un emprunt hypothécaire couvert venant à échéance	(9 452)	—	(9 452)
Remboursement d'un emprunt hypothécaire à taux variable venant à échéance	(47 274)	—	(47 274)
Remboursement d'un emprunt hypothécaire à taux fixe lié à la vente d'un immeuble de placement	(15 756)	(2 203)	(17 959)
Remboursement d'un emprunt hypothécaire à taux variable lié à la vente d'un immeuble de placement	(10 926)	(16 759)	(27 685)
Remboursements de capital	(45 201)	(1 953)	(47 154)
Perte de change	79 503	6 104	85 607
Solde au 31 décembre 2018	1 690 671	103 833	1 794 504

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

En 2018, la FPI a renouvelé à taux variables deux emprunts hypothécaires qui étaient auparavant à taux fixe et font l'objet de swaps de taux d'intérêt, pour un montant total de 62 347 \$, a renouvelé à taux variables deux emprunts hypothécaires qui étaient auparavant à taux fixe, pour un montant total de 55 164 \$, et a renouvelé un emprunt hypothécaire auparavant couvert à un taux fixe pour un montant de 36 013 \$.

Débtentures de premier rang non garanties

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

				31 décembre 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 %	199 971 \$	200 000 \$	199 854 \$	200 000 \$
Série B	7 février 2018	7 février 2020	Taux CDOR sur trois mois majoré de 1,07 %	199 565	200 000	—	—
				399 536 \$	400 000 \$	199 854 \$	200 000 \$

Facilités de crédit

La FPI détient des facilités de crédit renouvelables non garanties totalisant 700 000 \$. La première tranche de 400 000 \$ des facilités de crédit renouvelables viendra à échéance le 14 décembre 2021. La deuxième tranche de 300 000 \$ des facilités de crédit renouvelables viendra à échéance le 29 avril 2023. La FPI peut prélever des montants sur les facilités de crédit renouvelables en dollars canadiens ou américains. Les montants prélevés sur ces facilités de crédit renouvelables 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 renouvelables en dollars américains portent intérêt au taux LIBOR majoré de 1,70 % ou au taux de base américain majoré de 0,70 %. Au 31 décembre 2018, un montant de 474 707 \$ avait été prélevé sur les facilités (31 décembre 2017 – 438 383 \$).

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

Autres passifs courants

Les autres passifs courants comprennent les crédeturs et autres passifs ainsi que les dépôts de garantie et les loyers payés d'avance. Les crédeturs et autres passifs comprennent les distributions à payer aux porteurs de parts, d'un montant de 8 674 \$, qui ont été payées après la fin de l'exercice.

CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres ont augmenté globalement de 132 836 \$ entre le 31 décembre 2017 et le 31 décembre 2018. Cette augmentation découle principalement du bénéfice net de 158 636 \$, des autres éléments de bénéfice global de 115 752 \$, de l'émission de parts privilégiées de 121 304 \$ et de l'émission de parts ordinaires de 44 174 \$. L'augmentation a été partiellement contrebalancée par des distributions de 175 478 \$ versées aux porteurs de parts et par le rachat de parts privilégiées d'un montant de 96 705 \$. Les parts ordinaires de 46 186 \$ et les parts privilégiées de 293 \$ achetées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, ainsi que le surplus d'apport connexe de 11 632 \$ ont aussi contrebalancé l'augmentation des capitaux propres.

SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT

Les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation constituent la principale source de financement des distributions aux porteurs de parts ainsi que des remboursements sur le capital d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts.

DISTRIBUTIONS

Les fiduciaires déterminent le niveau des distributions en trésorerie en fonction du niveau des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation avant les variations du fonds de roulement, moins les dépenses d'investissement réelles et prévues. Au cours de l'exercice, les distributions sont fondées sur les estimations des flux de trésorerie et des dépenses d'investissement pour un exercice complet; par conséquent, les distributions pourraient nécessiter un ajustement advenant une révision des estimations. Nous prévoyons que les fluctuations saisonnières normales du fonds de roulement seront financées à même les liquidités.

	Trimestre clos le 31 décembre 2018	Exercice clos le 31 décembre 2018	Exercice clos le 31 décembre 2017	Exercice clos le 31 décembre 2016
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	52 899 \$	213 727 \$	214 005 \$	251 820 \$
Bénéfice net	7 220	158 636	234 435	115 935
Distributions déclarées	32 911	173 408	181 052	175 450
Excédent des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation par rapport aux distributions déclarées	19 988	40 319	32 953	76 370
(Insuffisance) excédent du bénéfice net par rapport aux distributions déclarées	(25 691)	(14 772)	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 en 2018 est principalement imputable à l'incidence hors trésorerie des pertes liées à la juste valeur des immeubles de placement.

SOURCES DE FINANCEMENT

Au 31 décembre 2018, Artis disposait de fonds en caisse d'un montant de 66 143 \$. La direction prévoit que les fonds en caisse pourraient être investis dans le portefeuille d'immeubles de placement de la FPI 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 700 000 \$, qui peuvent servir aux fins de l'exploitation générale de l'entreprise et du fonds de roulement, ainsi qu'aux fins du financement à court terme d'acquisitions d'immeubles de placement et de l'émission de lettres de crédit. Au 31 décembre 2018, la FPI disposait d'un montant de 225 293 \$ sur ces facilités de crédit à terme renouvelables.

Au 31 décembre 2018, la FPI disposait de 91 propriétés qui n'étaient pas grevées de charges et de 8 parcelles de terrain destinées à l'aménagement qui n'étaient pas grevées de charges, incluant les immeubles détenus en vertu d'ententes de coentreprise et qui représentaient une juste valeur de 1 847 443 \$, sur une base proportionnelle.

Artis n'est ni en défaut ni en retard en ce qui a trait aux paiements exigibles en vertu de ses obligations, y compris les distributions liées aux porteurs de parts, aux paiements d'intérêts ou de capital sur les emprunts ou aux clauses restrictives visant les emprunts au 31 décembre 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	96 207 \$	96 207 \$	— \$	— \$	— \$
Facilités de crédit	774 707	—	283 907	490 800	—
Déventures de premier rang non garanties ²	400 000	200 000	200 000	—	—
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 794 504	389 662	648 997	661 084	94 761
Total des obligations contractuelles	3 065 418 \$	685 869 \$	1 132 904 \$	1 151 884 \$	94 761 \$

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
2019	342 406 \$	21,7 %	47 256 \$	389 662 \$	4,36 %
2020	183 642	11,6 %	39 975	223 617	4,03 %
2021	395 924	25,1 %	29 456	425 380	4,02 %
2022	198 255	12,6 %	22 713	220 968	3,92 %
2023	425 797	27,0 %	14 319	440 116	4,02 %
2024 et par la suite	31 925	2,0 %	62 836	94 761	3,64 %
Total	1 577 949 \$	100,0 %	216 555 \$	1 794 504 \$	4,08 %

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

2. Il est présumé que les déventures 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)	T4 2018	T3 2018	T2 2018	T1 2018	T4 2017	T3 2017	T2 2017	T1 2017
Produits	132 864	\$ 128 097	\$ 126 140	\$ 125 769	\$ 126 256	\$ 127 008	\$ 129 507	\$ 133 557
Charges :								
Exploitation des immeubles	35 315	31 281	30 301	30 800	32 222	30 065	29 737	31 831
Impôts fonciers	20 290	20 605	19 951	20 004	19 092	19 639	21 070	21 448
	55 605	51 886	50 252	50 804	51 314	49 704	50 807	53 279
Bénéfice d'exploitation net	77 259	76 211	75 888	74 965	74 942	77 304	78 700	80 278
Autres produits (charges) :								
Charges générales	(2 186)	(2 585)	(3 364)	(6 301)	(3 332)	(3 334)	(3 330)	(3 782)
Charges d'intérêts	(26 853)	(25 032)	(25 665)	(23 614)	(23 462)	(23 882)	(24 070)	(25 082)
Produits d'intérêts	689	371	329	585	307	300	262	279
(Perte nette) bénéfice net lié(e) aux participations dans des coentreprises	(2 085)	5 343	475	5 021	5 742	7 896	1 528	6 114
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(23 576)	(32 096)	24 505	(5 932)	4 906	2 486	(16 169)	13 471
(Perte) profit de change	(12 119)	6 692	(519)	(2 167)	(3 144)	(3 542)	1 552	4 867
Coûts de transaction	(488)	(227)	(27)	(5 676)	(543)	(567)	—	—
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	(3 357)	(2 714)	3 459	13 954	(1 420)	8 231	131	479
Bénéfice avant impôt sur le résultat	7 284	25 963	75 081	50 835	53 996	64 892	38 604	76 624
(Charge) économie d'impôt sur le résultat	(64)	(244)	(106)	(113)	67	(89)	(51)	392
Bénéfice net	7 220	25 719	74 975	50 722	54 063	64 803	38 553	77 016
Autres éléments de bénéfice global (de perte globale) :								
Profit (perte) de change latent(e)	77 121	(23 702)	28 260	34 510	12 534	(44 755)	(30 072)	(10 090)
(Perte) profit latent(e) lié(e) aux réévaluations du montant net de l'obligation au titre des régimes de retraite	(437)	—	—	—	(33)	(70)	38	(46)
	76 684	(23 702)	28 260	34 510	12 501	(44 825)	(30 034)	(10 136)
Bénéfice global total	83 904	\$ 2 017	\$ 103 235	\$ 85 232	\$ 66 564	\$ 19 978	\$ 8 519	\$ 66 880
Bénéfice net par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires :								
De base	0,01	\$ 0,13	\$ 0,45	\$ 0,30	\$ 0,33	\$ 0,40	\$ 0,23	\$ 0,48
Dilué	0,01	0,13	0,45	0,29	0,33	0,40	0,22	0,48
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	29,4 %	29,4 %	30,2 %	30,2 %	29,9 %	31,4 %	36,9 %	38,5 %

Les activités d'acquisition, de cession et d'aménagement ou de réaménagement, le taux de change et les revenus liés à la résiliation de contrats de location ont influé sur la tendance trimestrielle des produits et du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles. Les profits et les pertes liés à la juste valeur des immeubles de placement, les instruments dérivés et les autres opérations, ainsi que les coûts de transaction ont également influé sur le bénéfice net et les montants par part.

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

(en milliers, sauf les montants par part)	T4 2018	T3 2018	T2 2018	T1 2018	T4 2017	T3 2017	T2 2017	T1 2017
Bénéfice net	7 220 \$	25 719 \$	74 975 \$	50 722 \$	54 063 \$	64 803 \$	38 553 \$	77 016 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Ajustement lié aux participations dans des coentreprises ¹	3 434	(3 548)	796	(2 919)	(3 245)	(5 426)	1 069	(3 887)
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	23 576	32 096	(24 505)	5 932	(4 906)	(2 486)	16 169	(13 471)
Mesures incitatives à la prise à bail amorties par imputation aux produits	5 152	4 871	4 940	4 798	4 415	4 292	4 107	4 212
Coûts de transaction liés aux acquisitions	488	227	27	651	543	567	—	—
Perte (profit) de change	12 119	(6 692)	519	2 167	3 144	3 542	(1 552)	(4 867)
Perte (profit) lié(e) à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	3 357	2 714	(3 459)	(13 954)	1 420	(8 231)	(131)	(479)
Composante réévaluation de la rémunération fondée sur des parts	(946)	(342)	(135)	(87)	289	76	(13)	118
Distributions sur actions privilégiées traitées en tant que charges d'intérêts	44	45	43	42	43	43	45	46
Hausse des frais de location	1 124	654	889	916	1 252	1 058	792	795
Distributions sur parts privilégiées	(5 461)	(5 283)	(5 283)	(5 921)	(4 643)	(4 548)	(4 597)	(4 630)
Flux de trésorerie liés aux opérations	50 107 \$	50 461 \$	48 807 \$	42 347 \$	52 375 \$	53 690 \$	54 442 \$	54 853 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Amortissement des dépenses d'investissement recouvrables ²	(2 716) \$	(2 223) \$	(2 274) \$	(2 170) \$	(3 407) \$	(2 196) \$	(2 137) \$	(2 290) \$
Réserve au titre des frais d'entretien des immeubles non recouvrables ²	(950)	(950)	(950)	(950)	(950)	(950)	(700)	(650)
Réserve au titre des frais de location ²	(7 560)	(7 560)	(7 560)	(7 850)	(8 100)	(10 000)	(9 600)	(9 500)
Ajustements des loyers de façon linéaire ²	(1 337)	(2 145)	(1 719)	(1 797)	(1 925)	(1 954)	(1 871)	(1 663)
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	37 544 \$	37 583 \$	36 304 \$	29 580 \$	37 993 \$	38 590 \$	40 134 \$	40 750 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part :								
De base	0,33 \$	0,33 \$	0,32 \$	0,28 \$	0,35 \$	0,36 \$	0,36 \$	0,36 \$
Dilués	0,33	0,33	0,32	0,28	0,35	0,36	0,36	0,36
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part :								
De base	0,25 \$	0,24 \$	0,24 \$	0,20 \$	0,25 \$	0,26 \$	0,27 \$	0,27 \$
Dilués	0,24	0,24	0,24	0,19	0,25	0,26	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	153 138	153 820	153 798	151 494	150 594	150 593	150 581	150 545
Dilué ³	153 711	154 401	154 346	152 041	151 022	151 035	150 966	150 947

1. Cet ajustement vise à éliminer certains éléments sans effet sur la trésorerie qui sont inclus dans le bénéfice net (la perte nette) provenant des participations dans des coentreprises.

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

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

(en milliers, sauf les montants par part)	T4 2018	T3 2018	T2 2018	T1 2018	T4 2017	T3 2017	T2 2017	T1 2017
Flux de trésorerie liés aux opérations selon ce qui précède	50 107 \$	50 461 \$	48 807 \$	42 347 \$	52 375 \$	53 690 \$	54 442 \$	54 853 \$
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 ¹	—	—	—	5 025	—	—	—	—
Flux de trésorerie liés aux opérations normalisés	50 107 \$	50 461 \$	48 807 \$	50 764 \$	52 375 \$	53 690 \$	54 442 \$	54 853 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés normalisés	37 544 \$	37 583 \$	36 304 \$	37 997 \$	37 993 \$	38 590 \$	40 134 \$	40 750 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations normalisés – par part :								
De base	0,33 \$	0,33 \$	0,32 \$	0,34 \$	0,35 \$	0,36 \$	0,36 \$	0,36 \$
Dilués	0,33	0,33	0,32	0,33	0,35	0,36	0,36	0,36
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés normalisés – par part :								
De base	0,25 \$	0,24 \$	0,24 \$	0,25 \$	0,25 \$	0,26 \$	0,27 \$	0,27 \$
Dilués	0,24	0,24	0,24	0,25	0,25	0,26	0,27	0,27

1. 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 28 février 2019, le solde des parts ordinaires en circulation se présentait comme suit :

	Total
Parts en circulation au 31 décembre 2018	150 282 829
Parts émises au rachat de parts assujetties à des restrictions	3 433
Parts achetées et annulées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(3 338 836)
Parts achetées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, mais non annulées au 28 février 2019	(167 856)
Parts en circulation au 28 février 2019	146 779 570

Au 28 février 2019, le solde des parts privilégiées en circulation se présentait comme suit :

	Série A	Série E	Série G	Série I	Total
Parts privilégiées en circulation au 31 décembre 2018	3 445 400	3 996 200	3 196 200	5 000 000	15 637 800
Parts privilégiées achetées et annulées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(15 700)	(19 100)	(19 900)	—	(54 700)
Parts privilégiées achetées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, mais non annulées au 28 février 2019	(5 000)	(3 500)	(4 500)	—	(13 000)
Parts privilégiées en circulation au 28 février 2019	3 424 700	3 973 600	3 171 800	5 000 000	15 570 100

Au 28 février 2019, 541 865 parts assujetties à des restrictions étaient en circulation. Les droits n'ont été acquis sur aucune de ces parts.

Au 28 février 2019, 111 766 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 11 janvier 2019, la croissance du PIB réel sera de 1,8 % en 2019 au Canada. Pour 2019, la croissance du PIB de la Colombie-Britannique, du Manitoba et de l'Ontario est estimée à 2,6 %, à 1,8 % et à 1,9 %, respectivement, soit des taux de croissance sains qui avoisinent ou dépassent les prévisions à l'échelle nationale pour 2019. La Banque Scotia prévoit une croissance soutenue du PIB de 1,8 % en 2019 pour la Saskatchewan et de 1,5 % en 2019 pour l'Alberta, ainsi que des taux de chômage stabilisés pour les deux provinces en 2019. 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 les prévisions du rapport Perspectives mondiales de la Banque Scotia, la croissance du PIB aux États-Unis se fera à un taux de 2,4 % en 2019. Selon les données du Bureau of Labor Statistics des États-Unis, le taux de chômage a reculé aux États-Unis en décembre, passant de 4,1 % à 3,9 % d'un exercice à l'autre à l'échelle nationale. Les taux de chômage les plus récents disponibles sur nos marchés cibles aux États-Unis sont généralement presque équivalents ou inférieurs à la moyenne nationale. Nous continuons à surveiller régulièrement cet indicateur et les autres principaux indicateurs économiques dans nos marchés cibles aux États-Unis. Compte tenu de la vigueur de l'économie américaine, du raffermissement du dollar américain, des prévisions favorables de croissance du PIB et de la baisse du taux de chômage, nous estimons qu'il sera possible de réaliser davantage d'occasions de croissance en 2019 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.

Le 1^{er} novembre 2018, nous avons annoncé plusieurs nouvelles initiatives de répartition du capital visant à améliorer notre profil de croissance et notre valeur liquidative par part, et à renforcer notre bilan. Depuis l'annonce, nous avons maximisé nos achats de parts dans le cadre de notre offre publique de rachat dans le cours normal des activités pour l'exercice 2019 complet, et nous continuerons de le faire. En vertu de ces nouvelles initiatives, nous avons mis en vente 16 immeubles auprès de courtiers qualifiés dans leurs marchés respectifs, où ils commercialisent activement ces immeubles. La juste valeur des immeubles en vente se chiffrait à 320 465 \$ au 31 décembre 2018. Nous avons hâte de fournir une mise à jour sur l'avancement de cette initiative dans les trimestres à venir.

Entre-temps, 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 cote de qualité supérieure, les marchés des titres d'emprunt et des capitaux propres demeureront ouverts à de nouveaux financements en 2019. 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 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 31 décembre 2018, Artis disposait de fonds en caisse de 66 143 \$ et d'un montant de 225 293 \$ disponible sur ses facilités de crédit à terme renouvelables. Les transactions réalisées après le 31 décembre 2018 sont les suivantes :

- La FPI a remboursé un emprunt hypothécaire venant à échéance lié à un immeuble de bureaux pour un montant de 14 974 \$.
- La FPI a conclu un swap de taux d'intérêt pour les débentures de premier rang non garanties de série B à un taux d'intérêt fixe de 3,354 % en vigueur le 7 février 2019.
- La FPI a fait un versement d'intérêts pour les débentures de premier rang non garanties de série B d'un montant de 1 653 \$ pour la période de trois mois close le 7 février 2019.
- La FPI a émis des débentures de premier rang non garanties de série C d'une durée de deux ans, dont le montant en capital totalise 250 000 \$. Ces débentures porteront intérêt à un taux fixe de 3,674 %.

- La FPI a prélevé un solde net de 40 000 \$ et de 1 800 \$ US sur ses facilités de crédit à terme renouvelables.
- La FPI a acheté un montant de 35 000 \$ US pour 46 102 \$.
- La FPI a acquis, dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, 3 506 692 parts ordinaires à un prix moyen pondéré de 10,27 \$, 20 700 parts privilégiées de série A à un prix moyen pondéré de 21,54 \$, 22 600 parts privilégiées de série E à un prix moyen pondéré de 19,86 \$ et 24 400 parts privilégiées de série G à un prix moyen pondéré de 21,12 \$.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie mensuelle de 0,045 \$ par part ordinaire pour les mois de janvier et de février 2019.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie trimestrielle de 0,3125 \$ par part privilégiée de série G pour la période de trois mois close le 31 janvier 2019.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie trimestrielle de 0,3750 \$ par part privilégiée de série I pour la période de trois mois close le 31 janvier 2019.

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 débentures de la FPI devant être réglés pour satisfaire aux exigences de refinancement prévues respectives au cours de l'année à laquelle ils arrivent à échéance. La FPI réduit au minimum le risque en limitant la dette à 70 % de la valeur comptable brute et en surveillant étroitement le montant de ses emprunts à taux variable. Au 31 décembre 2018, une proportion de 40,0 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI porte intérêt à des taux fixes, et 31,6 % 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 31 décembre 2018, la FPI était partie à une dette à taux variable, y compris des facilités de crédit et des débentures, de 1 989 356 \$ (31 décembre 2017 – 1 580 397 \$). Au 31 décembre 2018, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 834 241 \$ 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 31 décembre 2018, la FPI a un ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute de 29,4 %, comparativement à 29,9 % au 31 décembre 2017. Au 31 décembre 2018, le ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute de la FPI s'établissait à 49,9 %, comparativement à 47,9 % au 31 décembre 2017. Une tranche d'environ 19,2 % des emprunts hypothécaires d'Artis vient à échéance en 2019, et une tranche de 12,4 %, en 2020. La direction négocie actuellement avec divers prêteurs aux fins du renouvellement ou du refinancement des emprunts hypothécaires arrivant à échéance en 2019.

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 1 915 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration est de 4,8 ans. La FPI tire approximativement 53,6 % 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	2,1 %	322	1,3 %	4,2
Graham Group Ltd.	1,6 %	243	1,0 %	15,6
AT&T	1,5 %	257	1,0 %	6,5
WorleyParsons Canada	1,4 %	170	0,7 %	2,7
Whiting Oil and Gas Corporation	1,2 %	223	0,9 %	0,8
Bell Canada	1,1 %	115	0,5 %	10,8
TDS Telecommunications Corporation	1,1 %	195	0,8 %	1,0
TransAlta Corp	1,1 %	336	1,4 %	4,4
Home Depot	1,0 %	122	0,5 %	2,6
Bellatrix Exploration Ltd.	1,0 %	94	0,4 %	5,1
Shoppers Drug Mart	1,0 %	136	0,6 %	6,6
Canada Institute for Health Info.	0,9 %	92	0,4 %	6,7
CB Richard Ellis, Inc.	0,9 %	108	0,4 %	8,0
Fairview Health Services	0,8 %	179	0,7 %	4,7
3M Canada Company	0,8 %	319	1,3 %	1,2
Cara Operations Limited	0,8 %	100	0,4 %	10,0
Prime Therapeutics LLC	0,8 %	223	0,9 %	15,8
TD Canada Trust	0,7 %	96	0,4 %	1,6
Sobeys	0,7 %	158	0,6 %	4,1
Telephone and Data Systems Inc.	0,7 %	131	0,5 %	5,9
Total	21,2 %	3 619	14,7 %	5,8

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

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

Organismes gouvernementaux locataires selon les produits bruts¹

Locataire	Pourcentage du total des produits bruts ²	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi ²)	Pourcentage du total de la SLB	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
Gouvernement fédéral	3,1 %	450	1,8 %	7,5
Gouvernement provincial	2,0 %	287	1,2 %	4,1
Organismes municipaux	0,4 %	91	0,4 %	13,8
Total	5,5 %	828	3,4 %	7,0

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								États-Unis					
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Sask.	Ont.	Immeubles de bureaux de Calgary	Arizona	Minnesota	Wisconsin	Autres	Total			
2019	1,6 %	0,6 %	1,6 %	0,3 %	1,9 %	0,8 %	0,6 %	3,9 %	1,8 %	1,5 %	13,8 %			
2020	1,0 %	0,1 %	2,4 %	0,3 %	3,0 %	0,2 %	1,3 %	2,4 %	1,0 %	0,4 %	11,9 %			
2021	2,2 %	0,2 %	2,4 %	0,5 %	1,6 %	1,3 %	1,0 %	5,1 %	0,4 %	0,2 %	13,6 %			
2022	1,0 %	0,2 %	1,1 %	1,4 %	2,3 %	0,2 %	0,4 %	2,5 %	0,3 %	0,5 %	9,7 %			
2023	2,7 %	0,3 %	1,5 %	0,6 %	1,5 %	1,6 %	0,4 %	1,9 %	0,2 %	0,7 %	9,8 %			
2024	0,7 %	— %	0,8 %	0,1 %	0,9 %	0,4 %	0,6 %	1,7 %	0,6 %	0,4 %	5,8 %			
2025 et par la suite	3,7 %	0,5 %	3,9 %	2,3 %	3,2 %	1,1 %	3,2 %	5,2 %	1,7 %	2,0 %	25,7 %			
Contrats de location au mois	0,1 %	0,1 %	— %	0,1 %	0,1 %	0,1 %	— %	— %	— %	— %	0,4 %			
Locaux libres	2,0 %	0,2 %	1,5 %	0,2 %	1,1 %	1,2 %	0,4 %	1,0 %	0,8 %	0,7 %	7,9 %			
Travaux d'aménagement/de réaménagement	0,4 %	— %	— %	— %	0,1 %	0,4 %	0,4 %	— %	— %	0,5 %	1,4 %			
Total	15,4 %	2,2 %	15,2 %	5,8 %	15,7 %	7,3 %	8,3 %	23,7 %	6,8 %	6,9 %	100,0 %			

Les biens immobiliers diversifiés 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 au quatrième trimestre de 2018, les cinq principaux segments qui composent le portefeuille de la FPI par municipalité et par type d'actif sont les immeubles de bureaux de la région des villes jumelles, les immeubles de bureaux de Madison, 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 sur le revenu* (Canada) comporte des dispositions législatives ayant une incidence sur le traitement fiscal d'une fiducie ou d'une société de personnes sous forme d'entité intermédiaire de placement déterminée (une « EIPD ») (« les règles relatives aux EIPD »), qui s'appliquent aux fiducies de revenu cotées en Bourse, à moins que la fiducie satisfasse à l'exception relative aux FPI. L'exception relative aux FPI liée aux règles relatives aux EIPD comprend un certain nombre de tests techniques. La décision quant à l'admissibilité d'une FPI à l'exception relative aux FPI pour toute année d'imposition ne peut être prise avec certitude qu'à la fin de l'année d'imposition. La direction est d'avis que la FPI a satisfait aux critères de l'exception relative aux FPI pour toutes les années d'imposition depuis 2009, de même que pour l'exercice clos le 31 décembre 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 31 décembre 2018, les immeubles de placement en cours d'aménagement représentent 2,2 % du total des immeubles de placement d'Artis (31 décembre 2017 – 1,6 %).

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

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

ÉVALUATION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immeubles de placement comprennent les immeubles qui génèrent des produits locatifs et les immeubles en cours de construction ou d'aménagement en vue de leur utilisation future à titre d'immeubles de placement. Les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur et les variations de celle-ci sont comptabilisées en résultat net pour l'exercice considéré. Artis détermine la juste valeur des immeubles de placement, y compris ceux détenus en vertu d'ententes de coentreprise, selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie ou de la méthode de la capitalisation globale. Selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie, les flux de trésorerie futurs prévus pour chaque immeuble de placement ont été actualisés, généralement sur une période d'environ dix ans, selon des taux moyens pondérés d'environ 7,69 % au 31 décembre 2017 et 7,62 % au 31 décembre 2018. Les flux de trésorerie futurs prévus pour chaque immeuble de placement reflètent, sans toutefois s'y limiter, les produits tirés des contrats de location en cours, les charges prévues et réelles ainsi que les hypothèses concernant les produits tirés de contrats de location futurs. Selon la méthode de la capitalisation globale, les produits pour la première année ont été stabilisés, et le taux correspondait à des taux de capitalisation moyens pondérés d'environ 6,46 % au 31 décembre 2017 et 6,46 % au 31 décembre 2018.

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

ÉVALUATION DES ACTIFS ET DES PASSIFS D'IMPÔT DIFFÉRÉ

La FPI a passé en revue les règles relatives aux EIPD (se reporter à la rubrique « Risque fiscal » du présent rapport de gestion) et a évalué leur interprétation et leur application à l'égard de ses actifs et de ses produits. Bien qu'il existe des incertitudes quant à l'interprétation et à l'application des règles relatives aux EIPD, la FPI estime avoir satisfait à l'exception relative aux FPI tout au long de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

CHANGEMENTS DE NORMES COMPTABLES

Normes comptables nouvelles ou révisées adoptées au cours de la période

La FPI a adopté IFRS 15, *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients* (« IFRS 15 »), lors de son entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2018 au moyen de l'approche rétrospective modifiée, sans retraitement des périodes comparatives.

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.

La FPI a adopté IFRS 9, *Instruments financiers* (« IFRS 9 »), lors de son entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2018 au moyen de l'approche rétrospective modifiée, sans retraitement des périodes comparatives. IFRS 9 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 de bénéfice global.

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

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

IFRS 9 a recours au 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 a choisi d'adopter 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.

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 est 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 à ce jour 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 a l'intention d'adopter la norme avec prise d'effet le 1^{er} janvier 2019, sans retraitement des chiffres comparatifs de la période précédente.

En juin 2017, l'IASB a publié IFRIC 23, *Incertitude relative aux traitements fiscaux* (« IFRIC 23 »). IFRIC 23 explique comment déterminer la position fiscale comptable en cas d'incertitude relative aux traitements fiscaux. IFRIC 23 est en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019. La FPI ne s'attend pas à ce que l'adoption de cette interprétation ait une incidence significative sur ses états financiers consolidés.

En octobre 2017, l'IASB a modifié IFRS 9, *Instruments financiers*. Les modifications précisent que pour déterminer si une clause de remboursement anticipé remplit la condition lui permettant d'être évaluée au coût amorti, la partie qui exerce l'option peut payer ou recevoir une somme raisonnable en compensation au titre du remboursement anticipé, quelle que soit la raison du remboursement anticipé. La modification s'applique pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019. Son application anticipée est autorisée. La FPI ne s'attend pas à ce que l'adoption de cette modification ait une incidence significative sur ses états financiers consolidés.

En octobre 2017, l'IASB a modifié IAS 28, *Intérêts à long terme dans des entreprises associées et des coentreprises* (« IAS 28 »). Les modifications précisent qu'IFRS 9, ainsi que ses dispositions en matière de dépréciation, s'appliquent aux intérêts à long terme. De plus, lorsque l'entité applique IFRS 9 à des intérêts à long terme, elle ne tient compte d'aucun ajustement apporté à la valeur comptable de ces intérêts à long terme exigé par IAS 28. Les modifications s'appliquent de façon rétrospective aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019. La FPI ne s'attend pas à ce que l'adoption de cette modification ait une incidence significative sur ses états financiers consolidés.

CONTRÔLES ET PROCÉDURES

CONTRÔLE INTERNE À L'ÉGARD DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

Le contrôle interne à l'égard de l'information financière de la FPI est conçu pour fournir une assurance raisonnable quant à la fiabilité de l'information financière et de la préparation des états financiers aux fins de la publication de l'information financière en conformité avec les 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 31 décembre 2018, la conception de notre contrôle interne à l'égard de l'information financière était efficace et permettait de fournir une assurance raisonnable quant à la fiabilité de l'information financière et de la préparation des états financiers conformément aux IFRS. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, le contrôle interne à l'égard de l'information financière de la FPI n'a fait l'objet d'aucun changement ayant eu, ou pouvant raisonnablement avoir, une incidence significative sur celui-ci.

CONTRÔLES ET PROCÉDURES DE COMMUNICATION DE L'INFORMATION

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

Au 31 décembre 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 l'exercice clos le 31 décembre 2018.