Rapport de gestion
Premier trimestre de 2019

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

Rapport de gestion – Premier trimestre de 2019

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Le présent rapport de gestion portant sur la situation financière et les résultats d'exploitation d'Artis Real Estate Investment Trust doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés intermédiaires résumés non audités pour les trimestres clos les 31 mars 2019 et 2018 et 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 9 mai 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. 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.

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

Artis calculait 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.

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 et les immeubles vendus sans condition. 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 2019. 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 2019. 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 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 immobilisations corporelles. La FPI a adopté le ratio de la dette sur la valeur comptable brute comme ratio d'endettement afin d'évaluer son niveau d'endettement. Se reporter à la rubrique « Mesures du bilan » du présent rapport de gestion pour obtenir des calculs plus détaillés en ce qui a trait à cette mesure.

Ratio de la dette sur le BAIIA

Artis calcule le ratio de la dette sur le BAIIA en comparant le solde annualisé du BAIIA (comme il est défini ci-dessus) du trimestre considéré au total de l'encours de la dette d'Artis. La direction estime que ce ratio constitue une mesure pertinente pour évaluer le niveau d'endettement d'Artis. Se reporter à la rubrique « Mesures du bilan » du présent rapport de gestion pour obtenir des calculs plus détaillés en ce qui a trait à cette mesure.

Valeur liquidative par part

Artis calcule la valeur liquidative par part en fonction de ses capitaux propres, ajustés pour tenir compte de la valeur nominale, en dollars canadiens, de ses parts privilégiées en circulation, divisés par le nombre total de ses parts ayant un effet dilutif en circulation. La direction estime que cette donnée constitue une mesure pertinente des capitaux propres résiduels de la FPI qui sont disponibles à des fins de distribution à ses porteurs de parts ordinaires. Se reporter à la rubrique « Mesures du bilan » du présent rapport de gestion pour obtenir des calculs plus détaillés en ce qui a trait à cette mesure.

TABLE DES MATIÈRES

APERÇU **4**
Principal objectif 4
Mise à jour sur les nouvelles initiatives 4
Survol du premier trimestre 5
Sommaire du portefeuille 6
FAITS SAILLANTS DU PREMIER TRIMESTRE DE 2019 **11**
Activités de financement 11
Distributions 11
PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES **12**
ANALYSE DES RÉSULTATS D'EXPLOITATION **14**
Mesures de l'état du résultat net 15
Produits et bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles 16
Analyse du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables 17
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles par catégorie d'actifs 19
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles par région 20
Charges générales 21
Charges d'intérêts 21
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement 22
Profit (perte) de change 22
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations 22
Impôt sur le résultat 22
Autres éléments de (perte globale) bénéfice global 22
Flux de trésorerie liés aux opérations et flux de trésorerie liés aux opérations ajustés 23
Taux d'occupation du portefeuille 25
Activités de location du portefeuille et délais d'expiration des contrats de location 25
Principaux segments selon le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles 31
ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE **34**
Mesures du bilan 35
Actif 37
Passif 39
Capitaux propres 42
SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT **42**
Distributions 42
Sources de financement 42
Obligations contractuelles 43
SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES **44**
DONNÉES SUR LES PARTS EN CIRCULATION **46**
PERSPECTIVES **47**
Événements postérieurs à la date de clôture 47
RISQUES ET INCERTITUDES **48**
Propriété des immeubles 48
Taux d'intérêt et financement par emprunt 48
Risque de change 48
Risque de crédit et répartition des locataires 49
Risque associé au renouvellement des contrats de location 50
Risque fiscal 50
Risque lié à la cybersécurité 51
Risque lié à l'aménagement 51
Autres risques 51
ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES **51**
CHANGEMENTS DE NORMES COMPTABLES **51**
CONTRÔLES ET PROCÉDURES **52**
Contrôle interne à l'égard de l'information financière 52
Contrôles et procédures de communication de l'information 52

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 9 mai 2019, il y avait 142 181 322 parts ordinaires, 15 508 200 parts privilégiées, 542 915 parts assujetties à des restrictions et 130 437 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 efficientes d'un point de vue fiscal ainsi qu'une appréciation à long terme de la valeur des parts d'Artis au moyen de la constitution et de la gestion efficace d'un portefeuille d'actifs immobiliers commerciaux de qualité.

Depuis sa création, Artis a régulièrement versé des distributions en trésorerie mensuelles à ses porteurs de parts. Les distributions effectuées chaque année représentent actuellement un montant correspondant à 0,54 $ par part ordinaire et sont établies par le conseil des fiduciaires (le « conseil » ou les « fiduciaires ») aux termes de la déclaration de fiducie.

La direction d'Artis a recours à plusieurs stratégies clés aux fins de l'atteinte de son objectif principal. Ces stratégies sont mises en œuvre en tenant compte des conditions actuelles liées à l'économie et au marché :

- **Propriété d'actifs stratégiques.** Le portefeuille d'immeubles de bureaux, 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 relutives, 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 relutives et le financement de projets d'aménagement.

MISE À JOUR SUR LES NOUVELLES INITIATIVES

Nous avons annoncé en novembre 2018 plusieurs nouvelles mesures visant à améliorer notre profil de croissance, à raffermir notre bilan et à s'assurer que la FPI est sur la bonne voie pour réaliser une croissance durable à long terme des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés et de la valeur liquidative par part. Ces mesures comprenaient la révision de la distribution de la FPI, le rachat continu de parts dans le cours normal des activités (« offre publique de rachat dans le cours normal des activités, »), l'optimisation de notre portefeuille grâce à une approche plus ciblée sur les actifs clés dans un nombre réduit de marchés et la recherche de projets d'aménagement relutifs à rendement élevé dans nos marchés cibles, ce qui se traduira par une augmentation de la valeur et de la qualité de notre portefeuille.

Offre publique de rachat dans le cours normal des activités

Au cours du premier trimestre de 2019, nous avons racheté 5 605 812 parts ordinaires à un prix moyen pondéré de 10,57 $ et 95 900 parts privilégiées à un prix moyen pondéré de 20,90 $ en vertu de notre offre publique de rachat dans le cours normal des activités. Du 1er novembre 2018, date à laquelle nous avons annoncé notre intention de racheter des parts en vertu de notre offre publique de rachat dans le cours normal des activités, au 9 mai 2019, nous avons racheté 11 646 867 parts ordinaires à un prix moyen pondéré de 10,36 $ et 141 800 parts privilégiées à un prix moyen pondéré de 20,87 $.

Cessions d'immeubles

En novembre 2018, nous avons annoncé notre intention de vendre entre 800 000 $ et 1 000 000 $ d'actifs secondaires au cours des trois prochains exercices. Depuis l'annonce jusqu'au 9 mai 2019, nous avons vendu notre participation de 50 % dans Centrepoint, un immeuble de bureaux (détenu en vertu d'une entente de coentreprise) à Winnipeg, au Manitoba, pour un montant de 27 250 $. Nous avons également vendu le 169 Inverness Drive West I, un immeuble de bureaux dans la région de Grand Denver, au Colorado (ainsi que le terrain excédentaire destiné à l'aménagement sur le site), pour un montant de 27 000 $ US. Nous avons également conclu des ententes inconditionnelles visant la vente du Britannia Building, un immeuble de bureaux à Calgary, en Alberta, du 1700 Broadway, un immeuble de bureaux à Denver, au Colorado, et du Reenders Square, un immeuble de commerces de détail à Winnipeg, au Manitoba, pour des prix de vente totalisant 31 200 $ et 78 000 $ US. À ces ventes inconditionnelles s'ajoutent plusieurs immeubles mis en vente qui sont activement commercialisés par des courtiers qualifiés dans leurs marchés respectifs. Au 31 mars 2019, 22 immeubles (avec, dans certains cas, un terrain excédentaire destiné à l'aménagement) étaient classés comme détenus en vue de la vente, incluant neuf immeubles de bureaux et 13 immeubles de commerces de détail qui avaient une juste valeur totale de 518 405 $ (compte tenu des immeubles qui étaient vendus sans condition au 9 mai 2019). Après le 31 mars 2019, nous avons classé huit immeubles de placement supplémentaires et une parcelle de terrain destinée à l'aménagement d'une juste valeur totale de 345 162 $ comme détenus en vue de la vente.

SURVOL DU PREMIER TRIMESTRE

Au 31 mars 2019, le taux d'occupation de notre portefeuille (compte tenu des contrats de location signés) avait augmenté pour atteindre 94,1 %, contre 93,7 % au 31 décembre 2018 et 93,1 % au 31 mars 2018. D'une période à l'autre, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables pour les trimestres clos les 31 mars a augmenté de 5,1 %, ou 5,7 %, pour les immeubles aux résultats stables. Au cours du premier trimestre, nous avons renouvelé des contrats de location visant une superficie de 332 258 pieds carrés. Nous avons enregistré une variation moyenne pondérée des loyers ayant fait l'objet d'un renouvellement par rapport aux baux venant à expiration au premier trimestre de 2019, qui représente une baisse de 1,9 % (baisse de 1,3 % en excluant 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.

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 mars 2019, 18 de nos immeubles avaient reçu la certification Leadership in Energy and Environmental Design (« LEED »), 26 de nos immeubles étaient conformes aux normes BEST (« Building Environmental Standards ») de la Building Owners and Managers Association (« BOMA »), et 21 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 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.

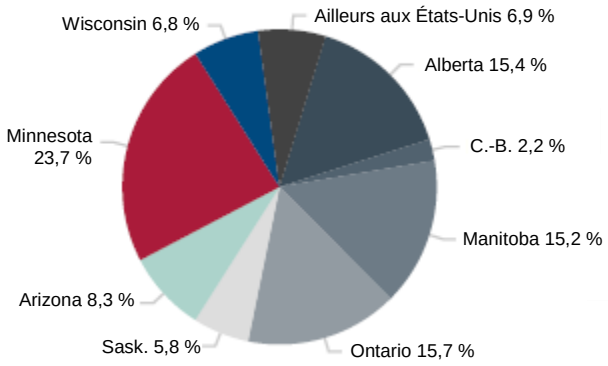
Les fiduciaires continuent de discuter de la vision et de l'orientation stratégique à long terme d'Artis ainsi que de l'important rôle de supervision que joue le conseil, et ils envisagent la mise en place de modifications à la gouvernance d'entreprise et à la rémunération en vue de les arrimer aux meilleures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

SOMMAIRE DU PORTEFEUILLE

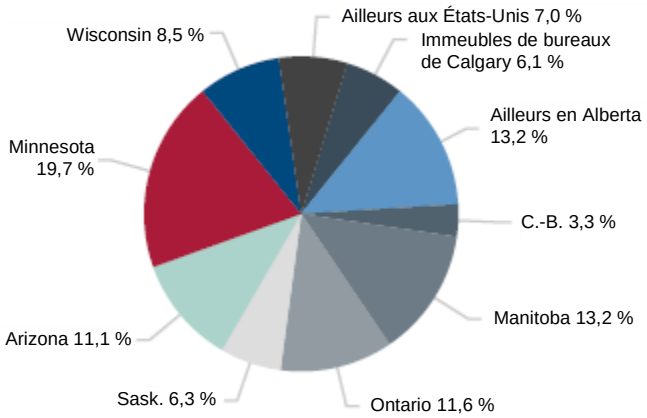
Au 31 mars 2019, le portefeuille de la FPI était composé de 235 immeubles commerciaux (incluant les immeubles détenus en vertu d'ententes de coentreprise) d'une superficie locative brute (« SLB ») totalisant environ 25,1 millions de pieds carrés (pi^2).

Diversification par région (sur une base proportionnelle)

SLB

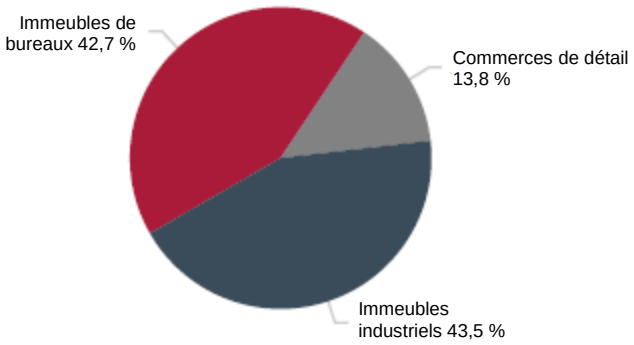


Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles (T1 2019)

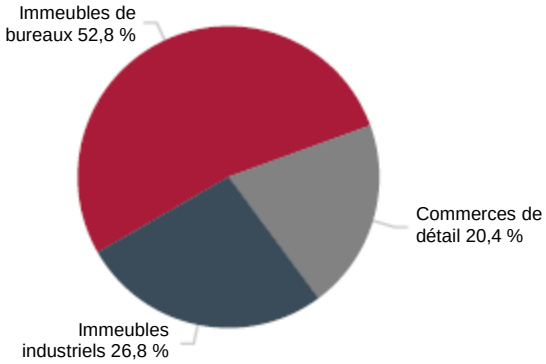


Diversification par catégorie d'actifs – Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis (sur une base proportionnelle)

SLB

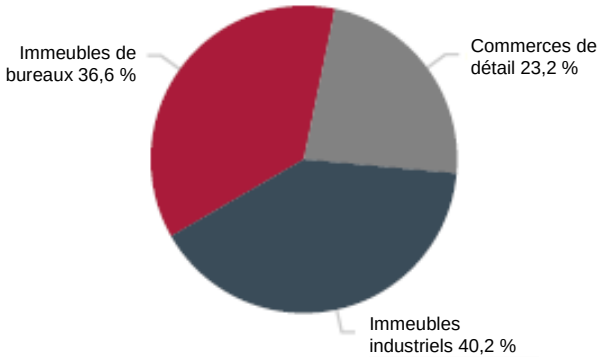


Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles (T1 2019)

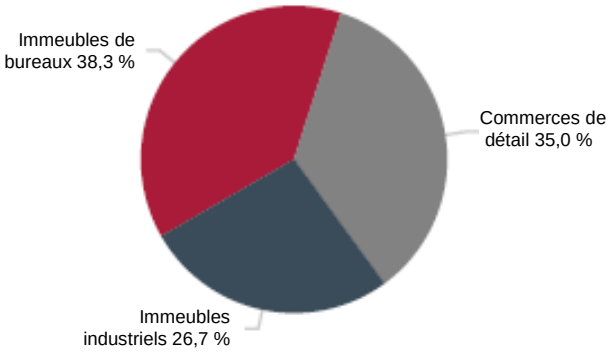


Diversification par catégorie d'actifs – Portefeuille au Canada (sur une base proportionnelle)

SLB

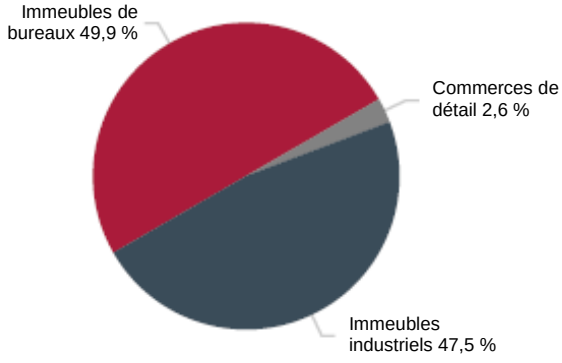


Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles (T1 2019)

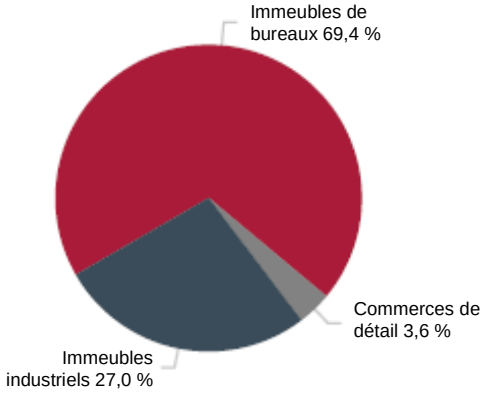


Diversification par catégorie d'actifs – Portefeuille aux États-Unis (sur une base proportionnelle)

SLB



Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles (T1 2019)



Portefeuille par catégorie d'actifs[1]

Catégorie d'actifs	Municipalité	Province/ État	Nombre d'immeubles	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi²)	Pourcentage de la SLB du portefeuille	Taux d'occupation en %	Pourcentage réservé[2]
Portefeuille au Canada :							
Immeubles de bureaux	Calgary	Alberta	12	1 744	6,9 %	77,2 %	79,5 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	1	48	0,2 %	97,5 %	97,5 %
	Région du Grand Toronto	Ontario	7	1 085	4,3 %	87,1 %	90,6 %
	Région du Grand Vancouver	C.-B.	2	164	0,7 %	98,4 %	98,4 %
	Nanaimo	C.-B.	1	38	0,2 %	100,0 %	100,0 %
	Ottawa	Ontario	2	287	1,1 %	96,7 %	100,0 %
	Saskatoon	Sask.	1	64	0,3 %	100,0 %	100,0 %
	Winnipeg	Manitoba	9	1 465	5,8 %	83,4 %	89,8 %
Immeubles de bureaux – Total			35	4 895	19,5 %	83,8 %	87,5 %
Commerces de détail	Calgary	Alberta	5	345	1,3 %	97,9 %	98,2 %
	Estevan	Sask.	2	175	0,7 %	86,9 %	91,5 %
	Fort McMurray	Alberta	8	195	0,8 %	93,7 %	94,4 %
	Grande Prairie	Alberta	5	365	1,5 %	68,5 %	68,5 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	5	440	1,8 %	99,6 %	99,6 %
	Région du Grand Vancouver	C.-B.	1	165	0,6 %	99,1 %	99,5 %
	Nanaimo	C.-B.	3	74	0,3 %	94,7 %	94,7 %
	Regina	Sask.	8	533	2,1 %	93,4 %	93,8 %
	Saskatoon	Sask.	3	219	0,8 %	98,1 %	98,1 %
	Winnipeg	Manitoba	7	654	2,7 %	97,3 %	97,6 %
Commerces de détail – Total			47	3 165	12,6 %	93,0 %	93,5 %
Immeubles industriels	Calgary	Alberta	6	362	1,4 %	100,0 %	100,0 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	3	156	0,6 %	100,0 %	100,0 %
	Région du Grand Toronto	Ontario	28	2 527	10,1 %	96,6 %	99,6 %
	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	1 690	6,7 %	95,2 %	98,0 %
Immeubles industriels – Total			75	5 429	21,6 %	96,5 %	98,7 %
Total du portefeuille au Canada			157	13 489	53,7 %	91,0 %	93,4 %
Portefeuille aux États-Unis :							
Immeubles de bureaux	Région du Grand Denver	Colorado	4	917	3,7 %	90,3 %	91,4 %
	Région du Grand Phoenix	Arizona	6	1 173	4,6 %	92,7 %	93,5 %
	Madison	Wisconsin	16	1 697	6,8 %	88,2 %	92,1 %
	New Hartford	New York	1	123	0,5 %	67,4 %	67,4 %
	Région des villes jumelles	Minnesota	7	1 695	6,7 %	91,4 %	91,9 %
Immeubles de bureaux – Total			34	5 605	22,3 %	90,0 %	91,7 %
Commerces de détail	Région des villes jumelles	Minnesota	7	298	1,2 %	92,4 %	92,4 %
Immeubles industriels	Région du Grand Denver	Colorado	1	138	0,5 %	100,0 %	100,0 %
	Région du Grand Phoenix	Arizona	6	840	3,3 %	96,6 %	100,0 %
	Région des villes jumelles	Minnesota	25	3 952	15,8 %	97,1 %	98,3 %
	Région du Grand Houston	Texas	1	418	1,7 %	88,5 %	95,7 %
Immeubles industriels – Total			33	5 348	21,3 %	96,4 %	98,4 %
Total du portefeuille aux États-Unis			74	11 251	44,8 %	93,1 %	94,9 %
Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis			231	24 740	98,5 %	92,0 %	94,1 %

1. L'information est présentée au 31 mars 2019 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 mars 2019 et des contrats de location signés relativement aux locaux vacants.

Immeubles détenus en vue du réaménagement

Catégorie d'actifs	Municipalité	Province/ État	Nombre d'immeubles	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi²)	Pourcentage de la SLB du portefeuille	Immeuble	Pourcentage réservé[1]
Immeubles de bureaux	Calgary	Alberta	1	92	0,4 %	Sierra Place	5,4 %
Immeubles industriels	Région du Grand Toronto	Ontario	1	53	0,2 %	2145-2155 Dunwin Drive	55,1 %
Total des immeubles détenus en vue du réaménagement			2	145	0,6 %		23,6 %

1. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 31 mars 2019 et des contrats de location signés relativement aux locaux vacants.

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 à logements multiples. 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 en 2019. Ces unités commerciales en copropriété suscitent un vif intérêt.

Nouvelles activités d'aménagement[1]

Catégorie d'actifs	Municipalité	Province/ État	Nombre d'immeubles	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi²)	Pourcentage de la SLB du portefeuille	Immeuble	Pourcentage des travaux achevés	Pourcentage réservé[2]
Immeubles de bureaux	Région du Grand Denver	Colorado	1	119	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	215	0,9 %			
Immeubles industriels	Région du Grand Denver	Colorado	1	336	— %	Tower Business Center	**85,0 %**	— %
Immeubles industriels	Région du Grand Houston	Texas	1	519	— %	Cedar Port I	**85,0 %**	100,0 %
Immeubles industriels	Région du Grand Houston	Texas	1	33	— %	Park 8Ninety III	**80,0 %**	100,0 %
Immeubles industriels	Région du Grand Houston	Texas	1	543	— %	Park 8Ninety II	**65,0 %**	40,0 %
Commerces de détail	Winnipeg	Manitoba	1	27	— %	330 Main	**35,0 %**	90,0 %
Immeubles résidentiels/ commerciaux	Winnipeg	Manitoba	1	580	— %	300 Main	**11,1 %**	— %
Total des nouveaux aménagements en cours[3]			*6*	*2 038*				

1. L'information est présentée au 31 mars 2019 et inclut les immeubles détenus en vertu d'ententes de coentreprise.
2. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 31 mars 2019 et des contrats de location signés relativement aux locaux vacants.
3. Le nombre d'immeubles et la quote-part de la SLB détenue des nouveaux aménagements en cours (immeubles qui ne sont pas achevés) ne sont pas inclus dans le nombre d'immeubles du portefeuille ni dans les totaux de la SLB. Les SLB sont estimatives.

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. Cet immeuble et le terrain excédentaire destiné à l'aménagement, le 169 Inverness Drive West II, ont été vendus le 9 avril 2019.

Artis a achevé la construction des quatre phases de Park Lucero, un projet d'aménagement 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.

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 8Nintety 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 vers le milieu de 2019. Artis possède une participation de 95 % dans Park 8Ninety I et dans Park 8Ninety II (sous la forme d'ententes 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 prélouée aux termes d'un contrat de location de 20 ans prévoyant des hausses de loyer tous les cinq ans.

Programme de 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	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

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.

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.

Le zonage du terrain destiné à l'aménagement du site Stampede Station II sur Macleod Trail à Calgary, en Alberta, a été redéfini pour passer d'un projet d'immeubles de bureaux à un projet d'immeubles à logements multiples. Le plan initial, qui consistait en un projet d'immeubles de bureaux de 300 000 pieds carrés, vise maintenant un projet résidentiel de 300 logements répartis sur 30 étages. Ce terrain était classé comme détenu en vue de la vente au 31 mars 2019.

FAITS SAILLANTS DU PREMIER TRIMESTRE DE 2019

ACTIVITÉS DE FINANCEMENT

Débentures de premier rang non garanties

Le 7 février 2019, 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 %.

Le 22 février 2019, en vertu de son prospectus préalable de base simplifié daté du 23 août 2018, Artis a émis des débentures de premier rang non garanties à taux fixe de série C d'une durée de deux ans pour un produit brut de 250 000 $. Ces débentures portent intérêt à un taux de 3,674 %.

Le 27 mars 2019, la FPI a procédé au remboursement des débentures de premier rang non garanties de série A à 3,753 % en circulation, d'une valeur nominale de 200 000 $.

Facilités de crédit renouvelables non garanties

Au cours du premier trimestre de 2019, Artis a prélevé un montant net de 40 862 $ sur ses facilités de crédit renouvelables. Le produit des facilités de crédit renouvelables a principalement été affecté au remboursement d'un emprunt hypothécaire venant à échéance, aux dépenses courantes liées aux projets d'aménagement et aux achats de parts en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités.

Financement par emprunt hypothécaire et remboursements

Au cours du premier trimestre de 2019, Artis a remboursé un emprunt hypothécaire d'un montant de 14 974 $ et a prélevé un montant de 79 $ sur un emprunt au titre des projets d'aménagement, déduction faite des coûts de financement.

Offre publique de rachat dans le cours normal des activités

Au premier trimestre de 2019, Artis a procédé à une offre publique de rachat dans le cours normal des activités en vue de racheter 5 605 812 parts ordinaires, pour un prix de marché total de 59 271 $, et 32 200 parts privilégiées de série A, 34 500 parts privilégiées de série E et 29 200 parts privilégiées de série G, pour un prix de marché total de 2 004 $.

Prospectus préalable de base simplifié

Le 23 août 2018, la FPI a publié un prospectus préalable de base simplifié. La FPI pourrait, à l'occasion, pendant la période de 25 mois de validité de ce prospectus préalable de base simplifié, offrir et émettre les titres suivants jusqu'à concurrence d'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 mars 2019, la FPI a émis des débentures de premier rang non garanties d'un montant de 250 000 $ en vertu de ce prospectus préalable de base simplifié.

DISTRIBUTIONS

Au premier trimestre de 2019, Artis a déclaré des distributions aux porteurs de parts d'un montant de 25 252 $, lesquelles comprenaient des distributions aux porteurs de parts privilégiées d'un montant de 5 434 $.

PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES

(en milliers, sauf les montants par part)	Trimestres clos les 31 mars 2019	2018	Variation	% Variation
Produits	133 547 $	125 769 $	7 778 $	6,2 %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	78 478	74 965	3 513	4,7 %
Bénéfice net	25 356	50 722	(25 366)	(50,0) %
Total (de la perte globale) du bénéfice global	(4 508)	85 232	(89 740)	(105,3) %
Bénéfice de base par part ordinaire	0,13	0,30	(0,17)	(56,7) %
Bénéfice dilué par part ordinaire	0,13	0,29	(0,16)	(55,2) %
Distributions aux porteurs de parts ordinaires	19 818 $	40 951 $	(21 133) $	(51,6) %
Distributions par part ordinaire	0,14	0,27	(0,13)	(48,1) %
Flux de trésorerie liés aux opérations[1]	50 284 $	42 347 $	7 937 $	18,7 %
Flux de trésorerie liés aux opérations par part[1]	0,34	0,28	0,06	21,4 %
Flux de trésorerie liés aux opérations – ratio de distribution[1]	41,2 %	96,4 %		(55,2) %
Flux de trésorerie liés aux opérations normalisés[1, 2]	50 284 $	50 764 $	(480) $	(0,9) %
Flux de trésorerie liés aux opérations normalisés – par part[1, 2]	0,34	0,33	0,01	3,0 %
Flux de trésorerie liés aux opérations normalisés – ratio de distribution[1, 2]	41,2 %	81,8 %		(40,6) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés[1]	37 607 $	29 580 $	8 027 $	27,1 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part[1]	0,25	0,19	0,06	31,6 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés – ratio de distribution[1]	56,0 %	142,1 %		(86,1) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés normalisés[1, 2]	37 607 $	37 997 $	(390) $	(1,0) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés normalisés – par part[1, 2]	0,25	0,25	0,00	0,0 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés normalisés – ratio de distribution[1, 2]	56,0 %	108,0 %		(52,0) %

1. Constitue une mesure non conforme aux 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 au premier trimestre de 2018. Se reporter à la rubrique « Flux de trésorerie liés aux opérations et flux de trésorerie liés aux opérations ajustés » du présent rapport de gestion pour une analyse détaillée de ces ajustements.

Les produits, 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 acquisitions et les projets d'aménagement et de réaménagement achevés en 2018, par la croissance du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables d'une période à l'autre et par la hausse du taux de change moyen entre le dollar américain et le dollar canadien, qui est passé de 1,2648 au premier trimestre de 2018 à 1,3292 au premier trimestre de 2019. Ces facteurs ont été partiellement contrebalancés par les cessions effectuées en 2018.

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.

Les principaux facteurs ayant contribué à la diminution du bénéfice net et du total (de la perte globale) du bénéfice global sont les écarts de change et la variation de la juste valeur des immeubles de placement et des instruments dérivés et autres opérations.

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 mars			
	2019	**2018**	**Variation**	**% Variation**
Ratio de couverture des intérêts	2,74	2,93	(0,19)	(6,5) %
Ratio de couverture des intérêts normalisé[1]	2,74	3,08	(0,34)	(11,0) %
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA	3,10	3,31	(0,21)	(6,3) %
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA normalisé[1]	3,10	3,46	(0,36)	(10,4) %

(en milliers, sauf les montants par part)	**31 mars 2019**	**31 décembre 2018**	**% Variation**
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	28,8 %	29,4 %	(0,6) %
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute	50,9 %	49,9 %	1,0 %
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA	8,9	8,7	2,3 %
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA normalisé	8,9	8,7	2,3 %
Valeur liquidative par part	15,55 $	15,55 $	0,0 %
Juste valeur des actifs non grevés de charges	1 867 277 $	1 805 382 $	3,4 %
Total de l'actif	5 676 308 $	5 717 177 $	(0,7) %
Total des passifs financiers non courants	2 244 999	2 252 874	(0,3) %

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 mars			
	2019	**2018**	**Variation**	**% Variation**
Ratio de couverture des intérêts	2,72	2,89	(0,17)	(5,9) %
Ratio de couverture des intérêts normalisé[1]	2,72	3,02	(0,30)	(9,9) %
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA	2,96	3,12	(0,16)	(5,1) %
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA normalisé[1]	2,96	3,26	(0,30)	(9,2) %

	31 mars 2019	**31 décembre 2018**	**% Variation**
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	30,2 %	30,6 %	(0,4) %
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute	51,7 %	50,6 %	1,1 %
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA	9,2	9,0	2,2 %
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA normalisé	9,2	9,0	2,2 %
Juste valeur des actifs non grevés de charges	1 910 221 $	1 847 443 $	3,4 %
Total de l'actif	5 818 441 $	5 841 846 $	(0,4) %
Total des passifs financiers non courants	2 305 333	2 296 891	0,4 %

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 au premier trimestre de 2018. Se reporter à la rubrique « Mesures de l'état du résultat net » du présent rapport de gestion pour plus de renseignements sur ces ajustements.

ANALYSE DES RÉSULTATS D'EXPLOITATION

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 mars					
	2019			2018		
	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	133 547 $	5 042 $	138 589 $	125 769 $	6 476 $	132 245 $
Charges :						
Exploitation des immeubles	34 480	1 311	35 791	30 800	1 948	32 748
Impôts fonciers	20 589	1 077	21 666	20 004	1 191	21 195
	55 069	2 388	57 457	50 804	3 139	53 943
Bénéfice d'exploitation net	78 478	2 654	81 132	74 965	3 337	78 302
Autres produits (charges) :						
Charges générales	(4 117)	—	(4 117)	(6 301)	—	(6 301)
Charges d'intérêts	(27 252)	(1 193)	(28 445)	(23 614)	(1 540)	(25 154)
Produits d'intérêts	441	2	443	585	2	587
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	2 657	(2 657)	—	5 021	(5 021)	—
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(18 527)	1 194	(17 333)	(5 932)	1 525	(4 407)
Profit (perte) de change	6 713	—	6 713	(2 167)	—	(2 167)
Coûts de transaction	—	—	—	(5 676)	—	(5 676)
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	(12 345)	—	(12 345)	13 954	1 697	15 651
Bénéfice avant impôt sur le résultat	26 048	—	26 048	50 835	—	50 835
Charge d'impôt sur le résultat	(692)	—	(692)	(113)	—	(113)
Bénéfice net	25 356	—	25 356	50 722	—	50 722
Autres éléments (de perte globale) de bénéfice global :						
(Perte) profit de change latent(e)	(27 788)	(2 478)	(30 266)	31 228	3 282	34 510
(Perte) profit de change latent(e) sur les coentreprises	(2 478)	2 478	—	3 282	(3 282)	—
Profit latent lié aux réévaluations du montant net de l'obligation au titre des régimes de retraite	402	—	402	—	—	—
	(29 864)	—	(29 864)	34 510	—	34 510
Total (de la perte globale) du bénéfice global	(4 508) $	— $	(4 508) $	85 232 $	— $	85 232 $

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 mars		Trimestres clos les 31 mars	
	2019	2018	2019	2018
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	78 478 $	74 965 $	81 132 $	78 302 $
Produits d'intérêts	441	585	443	587
Charges générales	(4 117)	(6 301)	(4 117)	(6 301)
	74 802	69 249	77 458	72 588
Charges d'intérêts	27 252 $	23 614 $	28 445 $	25 154 $
Ratio de couverture des intérêts	2,74	2,93	2,72	2,89
Ratio de couverture des intérêts normalisé[1]	2,74	3,08	2,72	3,02

Ratio trimestriel de couverture des intérêts au titre du BAIIA

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	Trimestres clos les 31 mars		Trimestres clos les 31 mars	
	2019	2018	2019	2018
Bénéfice net	25 356 $	50 722 $	25 356 $	50 722 $
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	5 465	4 798	5 689	5 101
Ajustements des loyers de façon linéaire	(1 513)	(1 577)	(1 764)	(1 797)
Charges d'intérêts	27 252	23 614	28 445	25 154
Ajustement lié aux participations dans des coentreprises[2]	(28)	(1 599)	—	—
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement	18 527	5 932	17 333	4 407
(Profit) perte de change	(6 713)	2 167	(6 713)	2 167
Coûts de transaction	—	5 676	—	5 676
Perte (profit) lié(e) à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	12 345	(13 954)	12 345	(15 651)
Amortissement des immobilisations corporelles	270	263	270	263
Charge d'impôt sur le résultat	692	113	692	113
BAIIA	81 653	76 155	81 653	76 155
Charges d'intérêts	27 252	23 614	28 445	25 154
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Amortissement des coûts de financement	(954)	(842)	(985)	(955)
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	29	180	29	180
Désactualisation de la composante passif des débentures	51	53	51	53
Charges d'intérêts ajustées	26 378 $	23 005 $	27 540 $	24 432 $
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA	3,10	3,31	2,96	3,12
BAIIA normalisé[1]	81 653 $	79 547 $	81 653 $	79 547 $
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA normalisé[1]	3,10	3,46	2,96	3,26

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 sont inclus dans le bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises.

PRODUITS ET BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET LIÉ AUX IMMEUBLES

	Trimestres clos les 31 mars					
	2019			2018		
	Normes IFRS	Ajustement[1]	Total sur une base proportionnelle	Normes IFRS	Ajustement[1]	Total sur une base proportionnelle
Produits :						
Produits locatifs	137 451 $	5 015 $	142 466 $	126 867 $	6 529 $	133 396 $
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	(5 465)	(224)	(5 689)	(4 798)	(303)	(5 101)
Ajustements des loyers de façon linéaire	1 513	251	1 764	1 577	220	1 797
Revenus liés à la résiliation de contrats de location	48	—	48	2 123	30	2 153
	133 547	5 042	138 589	125 769	6 476	132 245
Charges d'exploitation liées aux immeubles et impôts fonciers	55 069	2 388	57 457	50 804	3 139	53 943
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	78 478 $	2 654 $	81 132 $	74 965 $	3 337 $	78 302 $

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 avantages incitatifs à la location 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 COMPARABLES[1]

Le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables comprend les immeubles de placement détenus pendant une période de présentation de l'information financière trimestrielle complète pour l'exercice considéré et l'exercice comparatif, et exclut les immeubles détenus en vue de l'aménagement ou du réaménagement. Au premier trimestre de 2019, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables exclut le Britannia Building, un immeuble de bureaux à Calgary, en Alberta, et le 1700 Broadway, un immeuble de bureaux situé à Denver, au Colorado, qui étaient tous deux visés par des conventions de vente inconditionnelle au 31 mars 2019.

	Trimestres clos les 31 mars			
	2019	**2018**	**Variation**	**% Variation**
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	81 132 $	78 302 $		
Ajouter (déduire) le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles provenant des éléments suivants :				
Acquisitions	(3 257)	(130)		
Cessions et cessions inconditionnelles	(2 154)	(2 750)		
Immeubles destinés à l'aménagement et au réaménagement	192	10		
Autres[2]	(193)	(2 172)		
	(5 412)	(5 042)		
Ajustements des loyers de façon linéaire	(1 429)	(1 742)		
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	5 599	4 509		
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	79 890 $	76 027 $	3 863 $	5,1 %

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'actifs[1]

	Trimestres clos les 31 mars			
	2019	**2018**	**Variation**	**% Variation**
Canada :				
Immeubles de bureaux	19 144 $	18 477 $	667 $	3,6 %
Commerces de détail	15 411	15 266	145	0,9 %
Immeubles industriels	11 546	11 167	379	3,4 %
Total – Canada	46 101	44 910	1 191	2,7 %
États-Unis :				
Immeubles de bureaux	16 616	16 475	141	0,9 %
Commerces de détail	1 130	1 157	(27)	(2,3) %
Immeubles industriels	7 675	6 972	703	10,1 %
Total – États-Unis	25 421	24 604	817	3,3 %
Total en monnaie fonctionnelle	71 522	69 514	2 008	2,9 %
Incidence du taux de change	8 368	6 513	1 855	28,5 %
Total en dollars canadiens	79 890 $	76 027 $	3 863 $	5,1 %

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 augmenté de 667 $ d'une période à l'autre. À l'exclusion de l'incidence des immeubles de bureaux de Calgary, le segment des immeubles de bureaux au Canada a augmenté de 981 $, ou 8,2 %, d'une période à l'autre.

Taux d'occupation des immeubles comparables[1]

Région	Aux 31 mars 2019	2018
Alberta	87,4 %	84,7 %
Colombie-Britannique	98,5 %	93,8 %
Manitoba	91,0 %	89,1 %
Ontario	93,9 %	95,0 %
Saskatchewan	95,7 %	90,2 %
Arizona	94,3 %	91,3 %
Minnesota	95,1 %	93,7 %
Wisconsin	88,2 %	88,8 %
États-Unis – Autres	87,8 %	69,1 %
Total	92,3 %	89,8 %

Catégorie d'actifs	Aux 31 mars 2019	2018
Immeubles de bureaux	88,2 %	86,2 %
Commerces de détail	90,1 %	88,8 %
Immeubles industriels	96,4 %	93,1 %
Total	92,3 %	89,8 %

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 stables[1]

	Trimestres clos les 31 mars 2019	2018	Variation	% Variation
Alberta	16 967 $	17 209 $	(242) $	(1,4) %
Colombie-Britannique	2 592	2 337	255	10,9 %
Manitoba	11 618	11 122	496	4,5 %
Ontario	9 710	9 398	312	3,3 %
Saskatchewan	5 214	4 844	370	7,6 %
Arizona	5 719	5 073	646	12,7 %
Minnesota	11 692	11 270	422	3,7 %
Wisconsin	5 309	5 503	(194)	(3,5) %
États-Unis – Autres	2 701	2 758	(57)	(2,1) %
Total du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables en monnaie fonctionnelle	71 522	69 514	2 008	2,9 %
Moins : immeubles qui seront cédés	*(4 107)*	*(3 716)*	*(391)*	*10,5 %*
Moins : immeubles de Calgary qui seront cédés	*(904)*	*(1 508)*	*604*	*(40,1) %*
Moins : segment des immeubles de bureaux de Calgary	*(5 257)*	*(4 967)*	*(290)*	*5,8 %*
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables stables en monnaie fonctionnelle	*61 254*	*59 323*	*1 931*	*3,3 %*
Incidence du taux de change	*7 996*	*6 207*	*1 789*	*28,8 %*
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables stables en dollars canadiens	*69 250 $*	*65 530 $*	*3 720 $*	*5,7 %*

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 et le segment des immeubles de bureaux de Calgary.

Les immeubles qui seront cédés comprennent 13 immeubles de commerces de détail et six immeubles de bureaux. Deux de ces immeubles de bureaux sont situés à Calgary, en Alberta.

Le segment des immeubles de bureaux de Calgary est considéré comme un segment instable, car la volatilité des prix du pétrole a eu une incidence sur l'économie de l'Alberta et a entraîné des résultats instables. La direction s'est montrée proactive en mettant en œuvre des initiatives visant à conclure de nouveaux contrats de location et à retenir les locataires et elle se concentre sur la réduction au minimum des risques. Au 31 mars 2019, la FPI avait un immeuble de bureaux à Calgary qui a été vendu sans condition et deux immeubles de bureaux qui seront cédés à Calgary.

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

Portefeuille au Canada :

Au premier trimestre de 2019, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle a diminué de 3 107 $ dans le segment des immeubles de bureaux, a augmenté de 321 $ dans le segment des immeubles de commerces de détail et a augmenté de 203 $ dans le segment des immeubles industriels par rapport au premier trimestre de 2018. En ce qui concerne le segment des immeubles de bureaux, cette diminution est attribuable aux cessions réalisées en 2018 et aux revenus liés à la résiliation des contrats de location reçus d'un locataire d'un immeuble de bureaux à Calgary au premier trimestre de 2018. Les locaux libérés ont été entièrement reloués à un locataire ayant conclu un contrat de location à long terme.

	Trimestres clos les 31 mars					
	2019			**2018**		
	Immeubles de bureaux	**Commerces de détail**	**Immeubles industriels**	**Immeubles de bureaux**	**Commerces de détail**	**Immeubles industriels**
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	16 701 $	15 239 $	10 273 $	19 428 $	14 918 $	10 070 $
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles provenant des participations dans des coentreprises	(4)	—	1 352	376	—	1 352
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle	16 697 $	15 239 $	11 625 $	19 804 $	14 918 $	11 422 $
Pourcentage du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle	*38,3 %*	*35,0 %*	*26,7 %*	*42,9 %*	*32,3 %*	*24,8 %*

Portefeuille aux États-Unis :

Au premier trimestre de 2019, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle a augmenté de 4 127 $ dans le segment des immeubles de bureaux, a diminué de 1 $ dans le segment des immeubles de commerces de détail et a augmenté de 1 307 $ dans le segment des immeubles industriels par rapport au premier trimestre de 2018. En ce qui concerne le segment des immeubles de bureaux, l'augmentation est principalement attribuable aux acquisitions réalisées en 2018, y compris l'acquisition réalisée au premier trimestre de 2018 de la participation restante de 50 % dans deux immeubles de bureaux situés à Denver, au Colorado. Le segment des immeubles industriels a augmenté en raison principalement de la hausse du taux d'occupation dans l'ensemble du segment. Le portefeuille aux États-Unis a également subi l'incidence du taux de change.

	Trimestres clos les 31 mars					
	2019			**2018**		
	Immeubles de bureaux	**Commerces de détail**	**Immeubles industriels**	**Immeubles de bureaux**	**Commerces de détail**	**Immeubles industriels**
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	25 505 $	1 335 $	9 386 $	20 664 $	1 336 $	8 490 $
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles provenant des participations dans des coentreprises	561	—	745	1 275	—	334
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle	26 066 $	1 335 $	10 131 $	21 939 $	1 336 $	8 824 $
Pourcentage du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle	*69,4 %*	*3,6 %*	*27,0 %*	*68,3 %*	*4,2 %*	*27,5 %*

Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis :

	Trimestres clos les 31 mars					
	2019			2018		
	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux	Commerces de détail	Immeubles industriels
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	42 206 $	16 574 $	19 659 $	40 092 $	16 254 $	18 560 $
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles provenant des participations dans des coentreprises	557	—	2 097	1 651	—	1 686
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle	42 763 $	16 574 $	21 756 $	41 743 $	16 254 $	20 246 $
Pourcentage du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle	*52,8 %*	*20,4 %*	*26,8 %*	*53,4 %*	*20,7 %*	*25,9 %*

BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET LIÉ AUX IMMEUBLES PAR RÉGION

Au premier trimestre de 2019, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle a diminué de 2 381 $ en Alberta en raison principalement de cessions réalisées en 2018 et des revenus liés à la résiliation des contrats de location reçus d'un locataire d'un immeuble de bureaux à Calgary au premier trimestre de 2018. Les locaux libérés ont été entièrement reloués à un locataire ayant un contrat de location à long terme. En Arizona, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle a augmenté de 2 454 $ en raison principalement d'une acquisition réalisée en 2018 ainsi que de la hausse du taux d'occupation d'un immeuble industriel, alors qu'au Minnesota, il a augmenté de 1 718 $ en raison principalement d'une acquisition réalisée en 2018. Le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles – autres – aux États-Unis a augmenté de 1 285 $ en raison de l'acquisition réalisée au premier trimestre de 2018 de la participation restante de 50 % dans deux immeubles de bureaux situés à Denver, au Colorado, ainsi que de la hausse du taux d'occupation d'un immeuble industriel dans la région du Grand Houston, au Texas. Le portefeuille aux États-Unis a également subi l'incidence du change.

	Trimestre clos le 31 mars 2019								
	Canada					États-Unis			
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Arizona	Minnesota	Wisconsin	Autres
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	14 830 $	2 535 $	10 691 $	9 404 $	4 752 $	9 000 $	15 660 $	6 921 $	4 646 $
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles provenant des participations dans des coentreprises	848	129	(4)	—	376	—	305	—	1 000
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle	15 678 $	2 664 $	10 687 $	9 404 $	5 128 $	9 000 $	15 965 $	6 921 $	5 646 $
Pourcentage du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle	*19,3 %*	*3,3 %*	*13,2 %*	*11,6 %*	*6,3 %*	*11,1 %*	*19,7 %*	*8,5 %*	*7,0 %*

	Trimestre clos le 31 mars 2018								
	Canada					États-Unis			
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Arizona	Minnesota	Wisconsin	Autres
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	17 212 $	3 047 $	10 260 $	9 337 $	4 560 $	6 453 $	14 096 $	6 945 $	2 996 $
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles provenant des participations dans des coentreprises	847	129	376	—	376	93	151	—	1 365
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle	18 059 $	3 176 $	10 636 $	9 337 $	4 936 $	6 546 $	14 247 $	6 945 $	4 361 $
Pourcentage du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle	*23,1 %*	*4,1 %*	*13,5 %*	*11,9 %*	*6,3 %*	*8,4 %*	*18,2 %*	*8,9 %*	*5,6 %*

CHARGES GÉNÉRALES

	Trimestres clos les 31 mars			
	2019	**2018**	**Variation**	**% Variation**
Frais comptables, frais juridiques et frais de consultation	918 $	415 $	503 $	121,2 %
Frais de société ouverte	476	538	(62)	(11,5) %
Rémunération fondée sur des parts	1 274	578	696	120,4 %
Salaires et avantages	771	4 099	(3 328)	(81,2) %
Amortissement des immobilisations corporelles	270	263	7	2,7 %
Frais généraux et d'administration	408	408	—	0,0 %
Total des charges générales	4 117 $	6 301 $	(2 184) $	(34,7) %

Au premier trimestre de 2019, les charges générales se sont élevées à 4 117 $, ou 3,1 % du total des produits, contre 6 301 $, ou 5,0 % du total des produits au premier trimestre de 2018. 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 mars			
	2019	**2018**	**Variation**	**% Variation**
Emprunts hypothécaires et autres emprunts[1]	14 217 $	13 720 $	497 $	
Débentures[1]	4 601	2 768	1 833	
Facilités de crédit[1]	5 805	5 323	482	
Actions privilégiées[1]	33	33	—	
	24 656	21 844	2 812	12,9 %
Incidence du taux de change	2 596	1 770	826	
Total des charges d'intérêts	27 252 $	23 614 $	3 638 $	15,4 %
Emprunts hypothécaires et autres emprunts inclus dans les participations dans des coentreprises[1]	972	1 322	(350)	
Écart de change inclus dans les participations dans des coentreprises	221	218	3	
Total des charges d'intérêts sur une base proportionnelle	28 445 $	25 154 $	3 291 $	13,1 %

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

Les charges d'intérêts ont augmenté en raison principalement de l'émission de débentures de premier rang non garanties de série C ainsi que de montants supplémentaires prélevés sur les facilités de crédit à terme renouvelables par rapport au premier trimestre de 2018. Les coûts de financement liés aux emprunts hypothécaires ainsi qu'aux autres emprunts, aux débentures 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.

Au 31 mars 2019, 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, était de 4,30 %, soit un taux stable par rapport au 31 décembre 2018. Le taux d'intérêt nominal moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis par les immeubles, y compris les immeubles détenus en vertu d'ententes de coentreprise, au 31 mars 2019 se chiffrait à 4,09 %, soit un taux stable par rapport au 31 décembre 2018.

PERTE LIÉE À LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement d'une période à l'autre sont comptabilisées dans l'état consolidé du résultat net à titre de profits ou de pertes liés à la juste valeur. La juste valeur des immeubles de placement est déterminée selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie ou la méthode de la capitalisation globale à l'actif. Les évaluations externes sont effectuées pour certains immeubles représentant diverses régions et catégories d'actifs du portefeuille de la FPI. Les variations de la juste valeur des immeubles de placement individuels découlent des variations du bénéfice projeté et des projections des flux de trésorerie relativement à ces immeubles ainsi que des variations des taux de capitalisation et d'actualisation appliqués. Au premier trimestre de 2019, la perte liée à la juste valeur des immeubles de placement s'est établie à 17 333 $, sur une base proportionnelle, contre une perte de 4 407 $ au premier trimestre de 2018. La perte liée à la juste valeur au premier trimestre de 2019 était principalement attribuable à la baisse de la valeur de certains immeubles de bureaux aux États-Unis et de certains immeubles de bureaux en Alberta.

PROFIT (PERTE) DE CHANGE

Au premier trimestre de 2019, Artis détenait de la trésorerie, des dépôts et une tranche de ses facilités de crédit à terme renouvelables libellés en dollars américains. Ces actifs et ces passifs sont convertis en dollars canadiens au taux de change en vigueur à la date du bilan. Cette conversion a donné lieu à un profit de change de 6 713 $ au premier trimestre de 2019, contre une perte de 2 167 $ au premier trimestre de 2018.

(PERTE) PROFIT LIÉ(E) À LA JUSTE VALEUR SUR INSTRUMENTS DÉRIVÉS ET AUTRES OPÉRATIONS

Artis a conclu plusieurs swaps de taux d'intérêt pour fixer efficacement les taux d'intérêt d'une tranche de la dette à taux variable. Au premier trimestre de 2019, la FPI a comptabilisé une perte latente sur l'ajustement de la juste valeur des swaps de taux d'intérêt en cours de 8 485 $, contre un profit latent de 4 477 $ au premier trimestre de 2018. La FPI prévoit maintenir les emprunts hypothécaires, facilités de crédit à terme non renouvelables, débentures de premier rang non garanties et swaps de taux d'intérêt connexes jusqu'à leur échéance.

Au premier trimestre de 2019, Artis a aussi comptabilisé une perte latente de 4 245 $ sur la juste valeur des contrats de change en cours, comparativement à un profit latent de 3 813 $ au premier trimestre de 2018.

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 (PERTE GLOBALE) BÉNÉFICE GLOBAL

Au premier trimestre de 2019, les autres éléments (de perte globale) de bénéfice global comprenaient les pertes de change latentes d'un montant total de 30 266 $, comparativement à un profit de 34 510 $ au premier trimestre de 2018. 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 2019.

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 mars 2019	2018	Variation	% Variation
Bénéfice net	25 356 $	50 722 $		
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement[1]	17 333	4 407		
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits[1]	5 689	5 101		
Coûts de transaction liés aux acquisitions	—	651		
(Profit) perte de change	(6 713)	2 167		
Perte (profit) lié(e) à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations[1]	12 345	(15 651)		
Composante réévaluation de la rémunération fondée sur des parts	531	(87)		
Distributions sur actions privilégiées traitées en tant que charges d'intérêts	44	42		
Hausse des frais de location	1 133	916		
Distributions sur parts privilégiées	(5 434)	(5 921)		
Flux de trésorerie liés aux opérations	50 284 $	42 347 $	7 937 $	18,7 %
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Amortissement des dépenses d'investissement recouvrables[1]	(2 403) $	(2 170) $		
Réserve au titre des frais d'entretien des immeubles non recouvrables[1]	(950)	(950)		
Réserve au titre des frais de location[1]	(7 560)	(7 850)		
Ajustements des loyers de façon linéaire[1]	(1 764)	(1 797)		
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	37 607 $	29 580 $	8 027 $	27,1 %
Flux de trésorerie liés aux opérations par part :				
De base	0,34 $	0,28 $	0,06 $	21,4 %
Dilués	0,34	0,28	0,06	21,4 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part :				
De base	0,25 $	0,20 $	0,05 $	25,0 %
Dilués	0,25	0,19	0,06	31,6 %

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.

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 31 mars 2019	2018	Variation	% Variation
Flux de trésorerie liés aux opérations selon ce qui précède	50 284 $	42 347 $		
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	50 284 $	50 764 $	(480) $	(0,9) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés normalisés	37 607 $	37 997 $	(390) $	(1,0) %
Flux de trésorerie liés aux opérations normalisés – par part :				
De base	0,34 $	0,34 $	0,00 $	0,0 %
Dilués	0,34	0,33	0,01	3,0 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés normalisés – par part :				
De base	0,25 $	0,25 $	0,00 $	0,0 %
Dilués	0,25	0,25	0,00	0,0 %

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 au premier trimestre de 2019 ont été touchés par les acquisitions, les cessions et les projets d'aménagement et de réaménagement effectués en 2018, par la croissance du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables d'une période à l'autre et par la hausse du taux de change moyen entre le dollar américain et le dollar canadien, qui est passé de 1,2648 au premier trimestre de 2018 à 1,3292 au premier trimestre de 2019.

Les dépenses d'investissement réelles peuvent fluctuer et sont imprévisibles. Les dépenses d'investissement recouvrables sont des dépenses liées aux améliorations apportées aux bâtiments ou à l'entretien des immeubles recouvrées auprès des locataires au fil du temps. La direction a déduit des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés l'amortissement réel des dépenses d'investissement recouvrables comprises dans les charges d'exploitation liées aux immeubles facturées aux locataires pour la période. Pour le premier trimestre de 2019, environ 80,9 % de cet amortissement est recouvrable auprès des locataires, comparativement à 81,3 % au premier trimestre de 2018. 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, de 2018 et de 2019 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 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. La direction calcule la réserve au titre des frais de location de manière à refléter l'amortissement des frais de location sur la durée du contrat de location connexe.

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 mars 2019	2018
Nombre de parts de base	148 564	151 494
Ajouter :		
Parts assujetties à des restrictions	541	459
Parts différées	112	88
Nombre de parts dilué	149 217	152 041

TAUX D'OCCUPATION DU PORTEFEUILLE

Les taux d'occupation ont une incidence sur les produits et sur le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles de la FPI. Les taux d'occupation et les contrats de location signés au 31 mars 2019 et pour les quatre périodes précédentes se présentent comme suit :

Taux d'occupation par catégorie d'actifs[1]

	T1 2019 Pourcentage réservé[2]	T1 2019	T4 2018	T3 2018	T2 2018	T1 2018
Immeubles de bureaux	89,7 %	87,1 %	87,6 %	87,3 %	86,7 %	84,9 %
Commerces de détail	93,4 %	92,9 %	92,7 %	92,1 %	91,7 %	91,9 %
Immeubles industriels	98,6 %	96,4 %	96,2 %	94,7 %	95,8 %	95,8 %
Total du portefeuille	94,1 %	92,0 %	92,1 %	91,2 %	91,4 %	90,6 %

Taux d'occupation par région[1]

	T1 2019 Pourcentage réservé[2]	T1 2019	T4 2018	T3 2018	T2 2018	T1 2018
Canada :						
Alberta	86,3 %	85,2 %	87,0 %	86,0 %	84,6 %	81,0 %
Colombie-Britannique	98,6 %	98,5 %	95,0 %	94,2 %	94,7 %	94,9 %
Manitoba	94,8 %	91,0 %	90,2 %	89,2 %	89,4 %	89,2 %
Ontario	97,1 %	93,9 %	93,2 %	91,7 %	94,0 %	94,6 %
Saskatchewan	96,4 %	95,7 %	96,0 %	94,5 %	89,8 %	90,2 %
États-Unis :						
Arizona	96,2 %	94,3 %	94,6 %	94,5 %	94,0 %	91,3 %
Minnesota	96,2 %	95,2 %	95,6 %	96,1 %	95,5 %	95,1 %
Wisconsin	92,1 %	88,2 %	88,7 %	88,3 %	88,7 %	88,8 %
Autres	91,4 %	88,9 %	88,3 %	85,2 %	93,2 %	91,9 %
Total du portefeuille	94,1 %	92,0 %	92,1 %	91,2 %	91,4 %	90,6 %

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 mars 2019 et des contrats de location signés relativement aux locaux vacants.

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

Sommaire des renouvellements[1]

	Trimestres clos les 31 mars	
	2019	2018
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi^2)	332 258	522 283
(Diminution) augmentation du taux de location moyen pondéré	(1,9) %	1,1 %

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

Au premier trimestre de 2019, une superficie de 332 258 pieds carrés a fait l'objet de renouvellement assorti d'une baisse du taux de location moyen pondéré de 1,9 %, comparativement à une superficie de 537 165 pieds carrés renouvelée avec une hausse de néant au quatrième trimestre de 2018 et une superficie de 522 283 pieds carrés renouvelée avec une hausse de 1,1 % au premier trimestre de 2018.

À l'exclusion de l'incidence des renouvellements de contrats de location dans le segment des immeubles de bureaux de Calgary, la diminution du taux de location moyen pondéré d'Artis s'est chiffrée à 1,3 % au premier trimestre de 2019 (premier trimestre de 2018 – augmentation de 2,7 %).

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

Délais d'expiration des contrats de location par catégorie d'actifs (en 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	1 079 712	66 464	1 136 591	1 103 084	1 330 328	458 140	4 341 681	9 516 000
Immeubles de bureaux – Superficie réservée	274 078	—	275 037	257 063	25 548	6 905	145 772	984 403
Total – Immeubles de bureaux	1 353 790	66 464	1 411 628	1 360 147	1 355 876	465 045	4 487 453	10 500 403
Commerces de détail – Superficie non réservée	228 832	9 539	179 648	398 203	419 926	488 633	1 519 122	3 243 903
Commerces de détail – Superficie réservée	15 892	—	83 589	24 951	48 197	—	46 803	219 432
Total – Commerces de détail	244 724	9 539	263 237	423 154	468 123	488 633	1 565 925	3 463 335
Immeubles industriels – Superficie non réservée	154 254	—	889 946	945 125	1 615 491	1 421 154	5 193 219	10 219 189
Immeubles industriels – Superficie réservée	229 472	—	195 629	58 719	—	69 999	3 014	556 833
Total – Immeubles industriels	383 726	—	1 085 575	1 003 844	1 615 491	1 491 153	5 196 233	10 776 022
Total – Superficie non réservée	1 462 798	76 003	2 206 185	2 446 412	3 365 745	2 367 927	11 054 022	22 979 092
Total – Superficie réservée	519 442	—	554 255	340 733	73 745	76 904	195 589	1 760 668
Total du portefeuille	1 982 240	76 003	2 760 440	2 787 145	3 439 490	2 444 831	11 249 611	24 739 760

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 mars 2019 pour la superficie locative assujettie à des contrats de location venant à expiration au cours de l'année indiquée. Les loyers en vigueur ne reflètent ni le taux de location moyen sur la durée du contrat de location ni le taux de location en vigueur pour l'année au cours de laquelle le contrat de location vient à expiration.

Loyers du marché

Les loyers du marché correspondent à des estimations et sont présentés en fonction d'un taux annuel net par pied carré. Artis revoit régulièrement les loyers du marché de son portefeuille. Ces estimations sont fondées sur les meilleures estimations de la direction concernant chaque superficie locative et peuvent tenir compte des produits prévus par le gestionnaire immobilier, des activités de location récentes, des perspectives actuelles, des engagements futurs ou de l'information sur le marché accessible au public. Les taux appliqués aux expirations futures (à l'exception de certains segments du marché de l'Alberta) ne tiennent pas compte de l'incidence de l'inflation ni des périodes où il est prévu que la demande ou l'inflation des loyers sur le marché sera plus élevée (ou plus basse) que la normale en raison de conditions de marché particulières.

Loyers du marché par catégorie d'actifs[1]

Portefeuille au Canada :

	2019	2020	2021	2022	2023 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux :						
Loyers en vigueur	14,79 $	15,69 $	18,12 $	14,30 $	16,80 $	16,48 $
Loyers du marché	12,73	16,15	17,46	16,15	17,68	16,51
Variation	(13,9) %	2,9 %	(3,6) %	12,9 %	5,2 %	0,2 %
Incidence sur les produits[2]	(1 544) $	211 $	(498) $	191 $	1 757 $	117 $
Commerces de détail :						
Loyers en vigueur	25,06 $	23,40 $	24,42 $	20,70 $	21,44 $	22,27 $
Loyers du marché	24,50	23,33	25,03	20,83	21,75	22,47
Variation	(2,2) %	(0,3) %	2,5 %	0,6 %	1,4 %	0,9 %
Incidence sur les produits[2]	(139) $	(22) $	247 $	60 $	454 $	600 $
Immeubles industriels :						
Loyers en vigueur	7,45 $	7,43 $	7,62 $	7,10 $	9,69 $	8,59 $
Loyers du marché	7,37	7,24	7,45	7,06	9,66	8,52
Variation	(1,1) %	(2,6) %	(2,2) %	(0,6) %	(0,3) %	(0,8) %
Incidence sur les produits[2]	(27) $	(116) $	(92) $	(38) $	(101) $	(374) $
Total du portefeuille au Canada :						
Loyers en vigueur	14,82 $	14,06 $	16,17 $	11,77 $	14,73 $	14,49 $
Loyers du marché	13,55	14,11	15,97	11,91	15,07	14,52
Variation	(8,6) %	0,4 %	(1,2) %	1,2 %	2,3 %	0,2 %
Incidence sur les produits[2]	(1 710) $	73 $	(343) $	213 $	2 110 $	343 $

Portefeuille aux États-Unis :

	2019	2020	2021	2022	2023 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux :						
Loyers en vigueur	22,62 $	18,36 $	17,43 $	18,28 $	19,31 $	19,28 $
Loyers du marché	23,56	19,39	17,60	18,71	19,66	19,81
Variation	4,2 %	5,6 %	1,0 %	2,4 %	1,8 %	2,7 %
Incidence sur les produits[2]	621 $	921 $	98 $	154 $	871 $	2 665 $
Commerces de détail :						
Loyers en vigueur	20,23 $	12,97 $	17,95 $	19,02 $	13,02 $	14,87 $
Loyers du marché	21,21	14,60	17,57	19,97	13,76	15,65
Variation	4,8 %	12,6 %	(2,1) %	5,0 %	5,7 %	5,2 %
Incidence sur les produits[2]	13 $	136 $	(23) $	17 $	72 $	215 $
Immeubles industriels :						
Loyers en vigueur	5,39 $	5,71 $	5,41 $	5,69 $	6,63 $	6,04 $
Loyers du marché	5,08	6,19	5,49	5,42	6,53	5,97
Variation	(5,8) %	8,4 %	1,5 %	(4,7) %	(1,5) %	(1,2) %
Incidence sur les produits[2]	(232) $	197 $	83 $	(146) $	(257) $	(355) $
Total du portefeuille aux États-Unis :						
Loyers en vigueur	13,59 $	14,30 $	10,09 $	10,94 $	13,07 $	12,63 $
Loyers du marché	13,87	15,20	10,18	10,96	13,21	12,87
Variation	2,1 %	6,3 %	0,9 %	0,2 %	1,1 %	1,9 %
Incidence sur les produits[2]	402 $	1 254 $	158 $	25 $	686 $	2 525 $

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-Unis[1] :

	2019	2020	2021	2022	2023 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux :						
Loyers en vigueur	18,47 $	17,45 $	17,81 $	17,40 $	18,20 $	18,03 $
Loyers du marché	17,81	18,28	17,52	18,14	18,78	18,33
Variation	(3,6) %	4,8 %	(1,6) %	4,3 %	3,2 %	1,7 %
Incidence sur les produits[2]	(923) $	1 132 $	(400) $	345 $	2 628 $	2 782 $
Commerces de détail :						
Loyers en vigueur	24,81 $	21,34 $	23,56 $	20,64 $	20,92 $	21,63 $
Loyers du marché	24,34	21,61	24,03	20,80	21,25	21,89
Variation	(1,9) %	1,3 %	2,0 %	0,8 %	1,6 %	1,2 %
Incidence sur les produits[2]	(126) $	114 $	224 $	77 $	526 $	815 $
Immeubles industriels :						
Loyers en vigueur	6,04 $	6,73 $	6,18 $	6,59 $	8,27 $	7,32 $
Loyers du marché	5,81	6,81	6,18	6,47	8,20	7,25
Variation	(3,8) %	1,2 %	0,0 %	(1,8) %	(0,8) %	(1,0) %
Incidence sur les produits[2]	(259) $	81 $	(9) $	(184) $	(358) $	(729) $
Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis :						
Loyers en vigueur	14,19 $	14,18 $	13,13 $	11,46 $	13,99 $	13,63 $
Loyers du marché	13,71	14,65	13,08	11,55	14,24	13,76
Variation	(3,4) %	3,3 %	(0,4) %	0,8 %	1,8 %	1,0 %
Incidence sur les produits[2]	(1 308) $	1 327 $	(185) $	238 $	2 796 $	2 868 $
Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis à l'exclusion du segment des immeubles de bureaux de Calgary :						
Loyers en vigueur	*13,72 $*	*14,17 $*	*12,58 $*	*11,49 $*	*13,90 $*	*13,45 $*
Loyers du marché	*13,87*	*14,69*	*12,67*	*11,54*	*14,02*	*13,61*
Variation	*1,1 %*	*3,7 %*	*0,7 %*	*0,4 %*	*0,9 %*	*1,2 %*
Incidence sur les produits[2]	*405 $*	*1 419 $*	*281 $*	*120 $*	*1 225 $*	*3 450 $*

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 mars 2019 étaient supérieurs de 1,0 % aux loyers en vigueur pour l'ensemble du portefeuille, alors qu'ils étaient supérieurs de 1,3 % au 31 décembre 2018. D'après les estimations, les loyers du marché actuels pour les contrats de location expirant en 2019 et en 2020 sont inférieurs de 3,4 % et supérieurs de 3,3 %, 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 1,1 % et de 3,7 %, 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	517 848	15 597	241 342	252 103	539 509	257 776	1 856 003	3 680 178
Alberta – Superficie réservée	42 993	—	52 626	—	—	—	3 901	99 520
Total – Alberta	560 841	15 597	293 968	252 103	539 509	257 776	1 859 904	3 779 698
C.-B. – Superficie non réservée	7 322	12 231	115 937	17 301	52 699	55 300	248 925	509 715
C.-B. – Superficie réservée	648	—	22 142	8 037	—	—	—	30 827
Total – C.-B.	7 970	12 231	138 079	25 338	52 699	55 300	248 925	540 542
Manitoba – Superficie non réservée	197 884	10 422	233 107	526 521	608 534	272 326	1 579 872	3 428 666
Manitoba – Superficie réservée	143 831	—	122 030	83 521	—	—	31 216	380 598
Total – Manitoba	341 715	10 422	355 137	610 042	608 534	272 326	1 611 088	3 809 264
Ontario – Superficie non réservée	112 131	2 371	367 630	374 087	400 229	575 345	1 762 914	3 594 707
Ontario – Superficie réservée	123 806	—	116 519	49 813	—	7 649	5 983	303 770
Total – Ontario	235 937	2 371	484 149	423 900	400 229	582 994	1 768 897	3 898 477
Saskatchewan – Superficie non réservée	51 952	6 171	24 672	80 201	121 393	362 101	731 853	1 378 343
Saskatchewan – Superficie réservée	10 467	—	47 439	5 936	—	—	18 838	82 680
Total – Saskatchewan	62 419	6 171	72 111	86 137	121 393	362 101	750 691	1 461 023
Arizona – Superficie non réservée	75 725	5 228	134 626	338 953	257 087	74 615	1 072 425	1 958 659
Arizona – Superficie réservée	38 191	—	15 527	—	—	—	—	53 718
Total – Arizona	113 916	5 228	150 153	338 953	257 087	74 615	1 072 425	2 012 377
Minnesota – Superficie non réservée	228 151	9 337	624 102	467 386	1 221 137	555 437	2 317 874	5 423 424
Minnesota – Superficie réservée	54 835	—	135 826	187 948	48 197	62 350	32 786	521 942
Total – Minnesota	282 986	9 337	759 928	655 334	1 269 334	617 787	2 350 660	5 945 366
Wisconsin – Superficie non réservée	134 697	6 372	163 348	291 525	83 528	80 346	713 374	1 473 190
Wisconsin – Superficie réservée	64 748	—	17 971	5 478	25 548	6 905	102 865	223 515
Total – Wisconsin	199 445	6 372	181 319	297 003	109 076	87 251	816 239	1 696 705
Ailleurs aux États-Unis – Superficie non réservée	137 088	8 274	301 421	98 335	81 629	134 681	770 782	1 532 210
Ailleurs aux États-Unis – Superficie réservée	39 923	—	24 175	—	—	—	—	64 098
Total – Ailleurs aux États-Unis	177 011	8 274	325 596	98 335	81 629	134 681	770 782	1 596 308
Total – Superficie non réservée	1 462 798	76 003	2 206 185	2 446 412	3 365 745	2 367 927	11 054 022	22 979 092
Total – Superficie réservée	519 442	—	554 255	340 733	73 745	76 904	195 589	1 760 668
Total du portefeuille	1 982 240	76 003	2 760 440	2 787 145	3 439 490	2 444 831	11 249 611	24 739 760

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 région[1]

	2019	2020	2021	2022	2023 et par la suite	Total
Alberta :						
Loyers en vigueur	25,25 $	22,09 $	21,48 $	22,89 $	18,40 $	20,20 $
Loyers du marché	19,15	21,01	21,17	23,40	19,37	20,11
Variation	(24,2) %	(4,9) %	(1,4) %	2,2 %	5,3 %	(0,4) %
Incidence sur les produits[2]	(1 794) $	(272) $	(172) $	134 $	1 814 $	(290) $
Colombie-Britannique :						
Loyers en vigueur	16,77 $	23,20 $	20,28 $	22,60 $	17,53 $	18,42 $
Loyers du marché	17,46	24,30	19,74	21,68	17,97	18,72
Variation	4,1 %	4,7 %	(2,7) %	(4,1) %	2,5 %	1,6 %
Incidence sur les produits[2]	95 $	28 $	(29) $	(51) $	108 $	151 $
Manitoba :						
Loyers en vigueur	9,62 $	12,98 $	13,84 $	8,97 $	13,46 $	12,70 $
Loyers du marché	9,61	12,98	12,84	9,09	13,64	12,61
Variation	(0,1) %	0,0 %	(7,2) %	1,3 %	1,3 %	(0,7) %
Incidence sur les produits[2]	(1) $	(1) $	(610) $	35 $	281 $	(296) $
Ontario :						
Loyers en vigueur	10,81 $	9,39 $	10,18 $	6,60 $	11,55 $	10,27 $
Loyers du marché	10,90	9,45	11,47	6,92	11,50	10,45
Variation	0,8 %	0,6 %	12,7 %	4,8 %	(0,4) %	1,8 %
Incidence sur les produits[2]	44 $	23 $	517 $	186 $	(93) $	677 $
Saskatchewan :						
Loyers en vigueur	21,06 $	18,43 $	22,13 $	12,61 $	14,91 $	15,48 $
Loyers du marché	20,32	21,85	21,73	12,36	14,91	15,55
Variation	(3,5) %	18,6 %	(1,8) %	(2,0) %	0,0 %	0,5 %
Incidence sur les produits[2]	(54) $	295 $	(49) $	(91) $	— $	101 $
Arizona :						
Loyers en vigueur	26,72 $	19,22 $	16,03 $	24,61 $	18,13 $	18,97 $
Loyers du marché	28,52	20,38	17,15	24,60	17,92	19,36
Variation	6,7 %	6,0 %	7,0 %	0,0 %	(1,2) %	2,1 %
Incidence sur les produits[2]	270 $	395 $	288 $	(1) $	(226) $	726 $
Minnesota :						
Loyers en vigueur	6,54 $	10,47 $	8,06 $	8,57 $	9,81 $	8,92 $
Loyers du marché	6,28	11,62	7,93	8,57	9,87	9,01
Variation	(4,0) %	11,0 %	(1,6) %	0,0 %	0,6 %	1,0 %
Incidence sur les produits[2]	(199) $	753 $	(157) $	(1) $	123 $	519 $
Wisconsin :						
Loyers en vigueur	16,68 $	14,67 $	15,50 $	16,08 $	14,62 $	15,03 $
Loyers du marché	16,11	15,42	16,10	16,58	15,62	15,73
Variation	(3,4) %	5,1 %	3,9 %	3,1 %	6,8 %	4,7 %
Incidence sur les produits[2]	(103) $	226 $	65 $	43 $	816 $	1 047 $
Ailleurs aux États-Unis :						
Loyers en vigueur	22,25 $	21,75 $	15,74 $	10,89 $	14,33 $	14,52 $
Loyers du marché	23,58	20,53	15,27	10,77	14,29	14,66
Variation	6,0 %	(5,6) %	(3,0) %	(1,1) %	(0,3) %	1,0 %
Incidence sur les produits[2]	434 $	(120) $	(38) $	(16) $	(27) $	233 $
Total du portefeuille :						
Loyers en vigueur	14,19 $	14,18 $	13,13 $	11,46 $	13,99 $	13,63 $
Loyers du marché	13,71	14,65	13,08	11,55	14,24	13,76
Variation	(3,4) %	3,3 %	(0,4) %	0,8 %	1,8 %	1,0 %
Incidence sur les produits[2]	(1 308) $	1 327 $	(185) $	238 $	2 796 $	2 868 $

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 mars 2019, 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 la région du Grand Phoenix et les immeubles de bureaux de Winnipeg.

Segment des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles

Le segment des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles représente 9,9 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au premier trimestre de 2019 et 6,7 % 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 18,3 % au 31 mars 2019, en hausse par rapport à 17,8 % au 31 décembre 2018. Au 31 mars 2019, le portefeuille du segment des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles était occupé à 91,4 %, comparativement à 91,7 % au 31 décembre 2018. Pour le reste de 2019, une superficie de 70 553 pieds carrés devra être relouée, soit 0,3 % de la SLB du portefeuille global; 44,2 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 mars 2019. Des contrats de location couvrant 45,5 % de la SLB totale des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles viendront à expiration en 2023 ou par la suite.

Segment des immeubles de bureaux de Madison

Le segment des immeubles de bureaux de Madison représente 8,5 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au premier trimestre de 2019 et 6,8 % du total du portefeuille en termes de SLB. Au 31 mars 2019, le portefeuille du segment des immeubles de bureaux de la région de Madison était occupé à 88,2 %, comparativement à 88,7 % au 31 décembre 2018. Pour le reste de 2019, une superficie de 181 319 pieds carrés devra être relouée, soit 0,7 % de la SLB du portefeuille global; 9,91 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 mars 2019. Des contrats de location couvrant 48,1 % 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 8,1 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au premier trimestre de 2019 et 15,8 % du total du portefeuille en termes de SLB. Le taux d'inoccupation direct dans le marché des immeubles industriels de la région des villes jumelles, tel qu'il a été publié par CBRE, était de 4,3 % au 31 mars 2019, comparativement à 4,4 % au 31 décembre 2018. Le loyer moyen demandé sur le marché était de 6,16 $ le pied carré au 31 mars 2019, en hausse par rapport à 6,09 $ le pied carré au 31 décembre 2018. Au 31 mars 2019, le taux d'occupation de ce segment du portefeuille était de 97,1 %, comparativement à 97,6 % au 31 décembre 2018. Pour le reste de 2019, une superficie de 675 983 pieds carrés devra être relouée, soit 2,7 % de la SLB du portefeuille global; 14,1 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 mars 2019. Des contrats de location couvrant 37,5 % 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 la région du Grand Phoenix

Le segment des immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix représente 8,0 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au premier trimestre de 2019 et 4,6 % du total du portefeuille en termes de SLB. Le taux d'inoccupation direct global du marché des immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix, tel qu'il a été publié par Avison Young, s'élevait à 15,3 % au 31 mars 2019, comparativement à 15,7 % au 31 décembre 2018. Au 31 mars 2019, le taux d'occupation du segment des immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix du portefeuille d'Artis était de 92,7 %, comparativement à 93,3 % au 31 décembre 2018. Pour le reste de 2019, une superficie de 131 746 pieds carrés devra être relouée, soit 0,5 % de la SLB du portefeuille global. Des contrats de location couvrant 38,6 % de la SLB des immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix d'Artis viendront à expiration en 2023 ou par la suite.

Segment des immeubles de bureaux de Winnipeg

Le segment des immeubles de bureaux de Winnipeg représente 6,3 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au premier trimestre de 2019 et 5,8 % du total du portefeuille en termes de SLB. Le taux d'inoccupation direct global dans le marché des immeubles de bureaux de Winnipeg, tel qu'il a été publié par Colliers International, se chiffrait à 11,4 % au 31 mars 2019, comparativement à 10,6 % au 31 décembre 2018. Au 31 mars 2019, le taux d'occupation du segment des immeubles de bureaux de Winnipeg du portefeuille d'Artis était de 83,4 %, en hausse par rapport à 83,1 % au 31 décembre 2018. Pour le reste de 2019, une superficie de 85 148 pieds carrés devra être relouée, soit 0,3 % de la SLB du portefeuille global. Des contrats de location couvrant 39,9 % de la SLB des immeubles de bureaux de Winnipeg d'Artis viendront à expiration en 2023 ou par la suite.

Informations supplémentaires concernant le segment des immeubles de bureaux de Calgary

Le segment des immeubles de bureaux de Calgary est considéré comme un segment instable, car la volatilité des prix du pétrole a eu une incidence sur l'économie de l'Alberta et a entraîné des résultats instables. La direction s'est montrée proactive en mettant en œuvre des initiatives visant à conclure de nouveaux contrats de location et à retenir les locataires et elle se concentre sur la réduction au minimum des risques. Au 31 mars 2019, la FPI avait un immeuble de bureaux à Calgary qui a été vendu sans condition et deux immeubles de bureaux à Calgary qui seront cédés. Le segment des immeubles de bureaux de Calgary d'Artis représente 6,1 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au premier trimestre de 2019 et, par conséquent, il ne fait plus partie des cinq plus importants segments qui composent le portefeuille de la FPI selon le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle. Le tableau ci-dessous présente les contrats de location d'Artis qui arrivent à expiration et les loyers du marché pour ce segment.

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

	Superficie actuellement inoccupée	Contrats de location mensuels[2]	2019	2020	2021	2022	2023 et par la suite	Total
Centre-ville – Superficie non réservée	255 565	9 993	70 838	6 123	32 355	15 970	157 975	548 819
Centre-ville – Superficie réservée	177	—	—	—	—	—	—	177
Total – Centre-ville	255 742	9 993	70 838	6 123	32 355	15 970	157 975	548 996
Périphérie – Superficie non réservée	44 871	—	11 875	11 758	—	—	475 778	544 282
Périphérie – Superficie réservée	29 452	—	—	—	—	—	—	29 452
Total – Périphérie	74 323	—	11 875	11 758	—	—	475 778	573 734
Banlieue – Superficie non réservée	56 302	2 387	26 622	30 345	290 998	31 192	167 933	605 779
Banlieue – Superficie réservée	10 928	—	3 501	—	—	—	800	15 229
Total – Banlieue	67 230	2 387	30 123	30 345	290 998	31 192	168 733	621 008
Total – Superficie non réservée	356 738	12 380	109 335	48 226	323 353	47 162	801 686	1 698 880
Total – Superficie réservée	40 557	—	3 501	—	—	—	800	44 858
Total – Immeubles de bureaux de Calgary	397 295	12 380	112 836	48 226	323 353	47 162	802 486	1 743 738

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

	Superficie actuellement inoccupée	Contrats de location mensuels[2]	2019	2020	2021	2022	2023 et par la suite	Total
Autres – Superficie non réservée	722 974	54 084	1 027 256	1 054 858	1 006 975	410 978	3 539 995	7 817 120
Autres – Superficie réservée	233 521	—	271 536	257 063	25 548	6 905	144 972	939 545
Total – Autres immeubles de bureaux	956 495	54 084	1 298 792	1 311 921	1 032 523	417 883	3 684 967	8 756 665

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 Calgary[1] :

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	27,61 $	15,73 $	19,69 $	5,32 $	21,39 $	11,21 $
Loyers du marché	7,74	12,47	19,94	8,03	21,32	8,68
Variation	(72,0) %	(20,7) %	1,3 %	50,9 %	(0,3) %	(22,6) %
Incidence sur les produits[2]	(1 407) $	(20) $	8 $	43 $	(12) $	(1 388) $
Périphérie :						
Loyers en vigueur	31,20 $	18,50 $	— $	— $	14,36 $	12,94 $
Loyers du marché	13,32	10,00	—	—	17,60	16,25
Variation	(57,3) %	(45,9) %	— %	— %	22,6 %	25,6 %
Incidence sur les produits[2]	(212) $	(100) $	— $	— $	1 540 $	1 228 $
Banlieue :						
Loyers en vigueur	16,80 $	12,92 $	18,37 $	11,74 $	11,34 $	13,72 $
Loyers du marché	13,69	13,83	16,74	14,16	11,59	13,04
Variation	(18,5) %	7,0 %	(8,9) %	20,6 %	2,2 %	(5,0) %
Incidence sur les produits[2]	(94) $	28 $	(474) $	75 $	43 $	(422) $
Total – Immeubles de bureaux de Calgary :						
Loyers en vigueur	25,10 $	14,64 $	18,50 $	9,57 $	15,11 $	12,67 $
Loyers du marché	9,92	12,73	17,06	12,08	17,07	12,34
Variation	(60,5) %	(13,0) %	(7,8) %	26,2 %	13,0 %	(2,6) %
Incidence sur les produits[2]	(1 713) $	(92) $	(466) $	118 $	1 571 $	(582) $

Loyers du marché des immeubles de bureaux à l'exclusion de Calgary[1] :

	2019	2020	2021	2022	2023 et par la suite	Total
Autres immeubles de bureaux :						
Loyers en vigueur	17,89 $	17,55 $	17,60 $	18,28 $	18,87 $	18,28 $
Loyers du marché	18,50	18,49	17,66	18,82	19,16	18,71
Variation	3,4 %	5,4 %	0,3 %	3,0 %	1,5 %	2,4 %
Incidence sur les produits[2]	790 $	1 224 $	66 $	227 $	1 057 $	3 364 $

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 mars 2019			31 décembre 2018		
	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	4 697 639 $	253 674 $	4 951 313 $	4 941 825 $	255 661 $	5 197 486 $
Immeubles de placement en cours d'aménagement	140 957	61 569	202 526	119 604	40 635	160 239
Participations dans des coentreprises	183 730	(183 730)	—	176 501	(176 501)	—
Immobilisations corporelles	7 096	—	7 096	6 533	—	6 533
Billets à recevoir	17 234	—	17 234	16 216	—	16 216
	5 046 656	131 513	5 178 169	5 260 679	119 795	5 380 474
Actifs courants :						
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	518 405	—	518 405	320 465	—	320 465
Immeubles en stock	11 968	—	11 968	11 227	—	11 227
Dépôts sur immeubles de placement	2 159	—	2 159	2 237	—	2 237
Charges payées d'avance et autres actifs	11 797	200	11 997	20 582	244	20 826
Billets à recevoir	4 396	—	4 396	4 543	—	4 543
Débiteurs et autres sommes à recevoir	21 647	917	22 564	21 101	822	21 923
Trésorerie détenue en fiducie	8 112	—	8 112	10 200	—	10 200
Trésorerie	51 168	9 503	60 671	66 143	3 808	69 951
	629 652	10 620	640 272	456 498	4 874	461 372
	5 676 308 $	142 133 $	5 818 441 $	5 717 177 $	124 669 $	5 841 846 $
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES						
Passifs non courants :						
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 188 107 $	60 334 $	1 248 441 $	1 272 452 $	44 017 $	1 316 469 $
Débentures de premier rang non garanties	248 960	—	248 960	199 565	—	199 565
Facilités de crédit	807 143	—	807 143	772 538	—	772 538
Autres passifs à long terme	789	—	789	8 319	—	8 319
	2 244 999	60 334	2 305 333	2 252 874	44 017	2 296 891
Passifs courants :						
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	449 818	59 134	508 952	412 558	59 068	471 626
Débentures de premier rang non garanties	199 662	—	199 662	199 971	—	199 971
Dépôts de garantie et loyer payés d'avance	36 163	2 551	38 714	35 842	3 264	39 106
Créditeurs et autres passifs	96 757	20 114	116 871	77 887	18 320	96 207
	782 400	81 799	864 199	726 258	80 652	806 910
	3 027 399	142 133	3 169 532	2 979 132	124 669	3 103 801
Capitaux propres	2 648 909	—	2 648 909	2 738 045	—	2 738 045
	5 676 308 $	142 133 $	5 818 441 $	5 717 177 $	124 669 $	5 841 846 $

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 mars 2019	31 décembre 2018	31 mars 2019	31 décembre 2018
Valeur comptable brute	5 681 972 $	5 722 580 $	5 824 105 $	5 847 249 $
Emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis	1 637 925	1 685 010	1 757 393	1 788 095
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	28,8 %	29,4 %	30,2 %	30,6 %
Passif lié aux actions privilégiées	640 $	653 $	640 $	653 $
Valeur comptable des débentures	448 622	399 536	448 622	399 536
Facilités de crédit	807 143	772 538	807 143	772 538
Total de la dette à long terme et des facilités de crédit	2 894 330 $	2 857 737 $	3 013 798 $	2 960 822 $
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute	50,9 %	49,9 %	51,7 %	50,6 %

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

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	31 mars 2019	31 décembre 2018	31 mars 2019	31 décembre 2018
Total de la dette à long terme et des facilités de crédit	2 894 330 $	2 857 737 $	3 013 798 $	2 960 822 $
BAIIA[1]	326 612	329 800	326 612	329 800
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA	8,9	8,7	9,2	9,0
BAIIA normalisé	326 612 $	329 800 $	326 612 $	329 800 $
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA normalisé	8,9	8,7	9,2	9,0

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 mars 2019	31 décembre 2018	31 mars 2019	31 décembre 2018
Actifs non grevés	1 867 277 $	1 805 382 $	1 910 221 $	1 847 443 $
Débentures de premier rang non garanties	448 622	399 536	448 622	399 536
Facilités de crédit non garanties	807 143	772 538	807 143	772 538
Total de la dette non garantie	1 255 765 $	1 172 074 $	1 255 765 $	1 172 074 $
Ratio des actifs non grevés sur la dette non garantie	1,5	1,5	1,5	1,6

Valeur liquidative par part

(en milliers, sauf les nombres de parts et les montants par part)	31 mars 2019	31 décembre 2018	Variation
Capitaux propres	2 648 909 $	2 738 045 $	(89 136) $
Moins la valeur des capitaux propres privilégiés[1]	(388 548)	(390 945)	2 397
Valeur liquidative attribuable aux porteurs de parts ordinaires	2 260 361 $	2 347 100 $	(86 739) $
Total du nombre de parts ayant un effet dilutif en circulation :			
Parts ordinaires	144 680 450	150 282 829	(5 602 379)
Parts assujetties à des restrictions	541 634	546 573	(4 939)
Parts différées	112 222	92 673	19 549
	145 334 306	150 922 075	(5 587 769)
Valeur liquidative par part	15,55 $	15,55 $	0,00 $

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 diminué d'une période à l'autre en raison des parts achetées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, des autres éléments de perte globale et des distributions versées aux porteurs de parts, ce qui a été partiellement contrebalancé par le bénéfice net. Le nombre total des parts ayant un effet dilutif en circulation a diminué d'une période à l'autre en raison principalement des parts achetées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités.

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 2018	5 381 894 $	296 296 $	5 678 190 $
Entrées :			
Dépenses d'investissement :			
Immeubles de placement	4 447	—	4 447
Immeubles de placement en cours d'aménagement	27 915	21 696	49 611
Intérêts inscrits à l'actif	1 289	513	1 802
Commissions de location	2 921	116	3 037
Ajustements des loyers de façon linéaire	1 513	251	1 764
Entrées d'avantages incitatifs à la location, déduction faite de l'amortissement	4 090	(441)	3 649
Perte de change	(48 541)	(4 382)	(52 923)
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur	(18 527)	1 194	(17 333)
Solde au 31 mars 2019	5 357 001 $	315 243 $	5 672 244 $

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

Dépenses d'investissement[1] :

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.

Au premier trimestre de 2019, les dépenses liées aux nouveaux projets d'aménagement et aux projets de réaménagement comprenaient des montants de 14 443 $ pour le Park 8Ninety II, de 11 794 $ pour les immeubles 300 Main et 330 Main, de 8 929 $ pour l'immeuble Cedar Port I et de 6 659 $ pour le Tower Business Center.

	Trimestres clos les 31 mars			
	2019	2018	Variation	% Variation
Dépenses liées aux nouveaux projets d'aménagement et aux projets de réaménagement	49 611 $	5 761 $	43 850 $	
Frais liés aux améliorations apportées aux bâtiments :				
Recouvrables auprès des locataires	1 168	989	179	
Non recouvrables	1 333	5 419	(4 086)	
Dépenses d'entretien des immeubles :				
Recouvrables auprès des locataires	1 400	684	716	
Non recouvrables	546	78	468	
Total des dépenses d'investissement	54 058 $	12 931 $	41 127 $	318,0 %

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 location[1] :

Les avantages incitatifs à la location 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 mars			
	2019	**2018**	**Variation**	**% Variation**
Frais de location liés aux immeubles de placement :				
Avantages incitatifs à la location	9 191 $	10 430 $	(1 239) $	
Commissions de location	2 646	2 089	557	
Frais de location liés à l'aménagement et au réaménagement d'immeubles de placement :				
Avantages incitatifs à la location	147	2 008	(1 861)	
Commissions de location	391	550	(159)	
Total des frais de location	12 375 $	15 077 $	(2 702) $	(17,9) %

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.

Au premier trimestre de 2019, les avantages incitatifs à la location versés à des locataires ayant conclu des contrats de location à long terme au titre des immeubles de placement comprenaient un montant de 1 487 $ lié à un locataire de bureaux de Winnipeg, au Manitoba.

Immeubles de placement détenus en vue de la vente :

Au 31 mars 2019, la FPI avait sept immeubles de bureaux et six immeubles de commerces de détail situés au Canada ainsi que deux immeubles de bureaux et sept immeubles de commerces de détail situés aux États-Unis, d'une juste valeur, sur une base proportionnelle, totalisant 518 405 $, qui étaient classés comme détenus en vue de la vente. Ces immeubles ont été mis en vente auprès de courtiers externes.

Perte de change sur les immeubles de placement :

Au premier trimestre de 2019, la quote-part de la perte de change sur les immeubles de placement s'est établie à 52 923 $ 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 1,3642 au 31 décembre 2018 à 1,3363 au 31 mars 2019.

Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement :

Au premier trimestre de 2019, la FPI a comptabilisé une perte liée à la juste valeur des immeubles de placement sur une base proportionnelle de 17 333 $, comparativement à une perte de 4 407 $ au premier trimestre de 2018. La perte liée à la juste valeur au premier trimestre de 2019 était principalement attribuable à la baisse de la valeur de certains immeubles de bureaux aux États-Unis et de certains immeubles de bureaux en Alberta.

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 mars 2019			31 décembre 2018		
	Maximum	**Minimum**	**Moyenne pondérée**	**Maximum**	**Minimum**	**Moyenne pondérée**
Immeubles de bureaux :						
Canada	8,50 %	4,75 %	6,42 %	8,50 %	4,75 %	6,43 %
États-Unis	7,75 %	6,00 %	6,84 %	8,00 %	5,75 %	6,83 %
Total – Immeubles de bureaux	8,50 %	4,75 %	6,63 %	8,50 %	4,75 %	6,62 %
Commerces de détail :						
Canada	8,75 %	5,25 %	6,40 %	8,75 %	5,25 %	6,41 %
États-Unis	8,50 %	5,75 %	7,35 %	8,50 %	5,75 %	6,98 %
Total – Commerces de détail	8,75 %	5,25 %	6,46 %	8,75 %	5,25 %	6,44 %
Immeubles industriels :						
Canada	7,75 %	3,75 %	5,92 %	7,75 %	3,75 %	5,96 %
États-Unis	8,00 %	5,00 %	6,38 %	8,00 %	5,25 %	6,47 %
Total – Immeubles industriels	8,00 %	3,75 %	6,10 %	8,00 %	3,75 %	6,17 %
Total :						
Portefeuille au Canada	8,75 %	3,75 %	6,28 %	8,75 %	3,75 %	6,30 %
Portefeuille aux États-Unis	8,50 %	5,00 %	6,73 %	8,50 %	5,25 %	6,72 %
Total du portefeuille	8,75 %	3,75 %	6,45 %	8,75 %	3,75 %	6,46 %

Immeubles en stock

Au 31 mars 2019, les immeubles en stock comprenaient un immeuble industriel. La FPI travaille à la conversion de cet immeuble en unités commerciales en copropriété.

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 10 261 $ au 31 mars 2019 (10 814 $ au 31 décembre 2018). 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 21 630 $ au 31 mars 2019, comparativement à 20 759 $ au 31 décembre 2018.

Trésorerie

Au 31 mars 2019, les fonds en caisse de la FPI se chiffraient à 51 168 $, contre 66 143 $ au 31 décembre 2018. 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, appliqué au remboursement de la dette ou affecté au rachat de parts en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités. 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 3,1 ans au 31 mars 2019, comparativement à 3,3 ans au 31 décembre 2018.

Le tableau suivant présente les emprunts hypothécaires et les autres emprunts d'Artis au 31 mars 2019.

Portefeuille au Canada :

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	31 mars 2019	**31 décembre 2018**	**31 mars 2019**	**31 décembre 2018**
Emprunts hypothécaires à taux fixe	447 442 $	466 539 $	480 944 $	500 301 $
Emprunts hypothécaires à taux variable :				
Couverts	136 932	138 171	136 932	138 171
Non couverts	49 004	49 312	49 004	49 312
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	(55)	(59)	(55)	(59)
Coûts de financement	(1 508)	(1 671)	(1 591)	(1 757)
	631 815 $	652 292 $	665 234 $	685 968 $

Portefeuille aux États-Unis :

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	31 mars 2019	**31 décembre 2018**	**31 mars 2019**	**31 décembre 2018**
Emprunts hypothécaires à taux fixe	203 055 $	209 048 $	215 019 $	221 335 $
Emprunts hypothécaires à taux variable :				
Couverts	386 014	396 070	386 014	396 070
Non couverts	420 500	431 531	495 510	489 315
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	1 176	1 234	1 176	1 234
Coûts de financement	(4 635)	(5 165)	(5 560)	(5 827)
	1 006 110 $	1 032 718 $	1 092 159 $	1 102 127 $

Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis :

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	31 mars 2019	**31 décembre 2018**	**31 mars 2019**	**31 décembre 2018**
Emprunts hypothécaires à taux fixe	650 497 $	675 587 $	695 963 $	721 636 $
Emprunts hypothécaires à taux variable :				
Couverts	522 946	534 241	522 946	534 241
Non couverts	469 504	480 843	544 514	538 627
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	1 121	1 175	1 121	1 175
Coûts de financement	(6 143)	(6 836)	(7 151)	(7 584)
	1 637 925 $	1 685 010 $	1 757 393 $	1 788 095 $
Pourcentage de dette hypothécaire à taux variable non couverte du total de la dette, y compris les facilités de crédit	16,2 %	16,8 %	18,0 %	18,1 %

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 2018	1 690 671 $	103 833 $	1 794 504 $
Ajouter (déduire) les éléments suivants :			
Prélèvements sur des emprunts à la construction à taux variable	71	18 311	18 382
Remboursement d'un emprunt hypothécaire à taux fixe venant à échéance	(14 974)	—	(14 974)
Remboursements de capital	(11 589)	(332)	(11 921)
Profit de change	(21 232)	(1 336)	(22 568)
Solde au 31 mars 2019	1 642 947	120 476	1 763 423

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

Débentures de premier rang non garanties

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

				31 mars 2019		31 décembre 2018	
	Émission	Échéance	Taux d'intérêt[1]	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
Série B	7 février 2018	7 février 2020	3,354 %	199 662	200 000	199 565	200 000
Série C	22 février 2019	22 février 2021	3,674 %	248 960	250 000	—	—
				448 622 $	450 000 $	399 536 $	400 000 $

1. La FPI a conclu un swap de taux d'intérêt pour les débentures de premier rang non garanties de série B.

Le 7 février 2019, 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 %.

Le 22 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 portent intérêt à un taux fixe de 3,674 %.

Le 27 mars 2019, la FPI a remboursé les débentures de premier rang non garanties de série A à 3,753 % en circulation, dont le montant en capital totalise 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 mars 2019, un montant de 509 175 $ avait été prélevé sur les facilités (474 707 $ au 31 décembre 2018).

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 mars 2019, un montant de 300 000 $ avait été prélevé sur ces facilités (300 000 $ au 31 décembre 2018).

Autres passifs courants

Les autres passifs courants comprennent les créditeurs et autres passifs ainsi que les dépôts de garantie et les loyers payés d'avance. Les créditeurs et autres passifs comprennent les distributions à payer aux porteurs de parts, d'un montant de 8 428 $, qui ont été payées après la fin de la période.

CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres ont diminué globalement de 89 136 $ entre le 31 décembre 2018 et le 31 mars 2019. La diminution tient surtout aux parts ordinaires de 73 155 $ et aux parts privilégiées de 2 304 $ achetées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, en partie contrebalancées par le surplus d'apport connexe de 14 185 $. Les distributions de 23 386 $ versées aux porteurs de parts et les autres éléments de perte globale de 29 864 $ ont également contribué à la diminution, et ont été en partie contrebalancés par le bénéfice net de 25 356 $ ainsi que par l'émission de parts ordinaires d'une valeur de 33 $.

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 la période, 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.

	Trimestres clos les 31 mars 2019	Exercices clos les 31 décembre 2018	Exercices clos les 31 décembre 2017
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	61 438 $	213 727 $	214 005 $
Bénéfice net	25 356	158 636	234 435
Distributions déclarées	25 252	173 408	181 052
Excédent des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation par rapport aux distributions déclarées	36 186	40 319	32 953
Excédent (insuffisance) du bénéfice net par rapport aux distributions déclarées	104	(14 772)	53 383

SOURCES DE FINANCEMENT

Au 31 mars 2019, Artis disposait de fonds en caisse d'un montant de 51 168 $. 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, appliqués au remboursement de la dette ou affectés au rachat de parts en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités.

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 mars 2019, la FPI disposait d'un montant de 190 825 $ sur ces facilités de crédit à terme renouvelables.

Au 31 mars 2019, la FPI disposait de 92 propriétés qui n'étaient pas grevées de charges et de huit 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 1 910 221 $, sur une base proportionnelle.

Artis n'est ni en défaut ni en retard en ce qui a trait aux paiements exigibles en vertu de ses obligations, y compris les distributions liées aux porteurs de parts, aux paiements d'intérêts ou de capital sur les emprunts ou aux clauses restrictives visant les emprunts au 31 mars 2019.

La direction prévoit que la FPI sera en mesure de s'acquitter de la totalité de ses obligations et de ses engagements en capital à court terme concernant les immeubles grâce aux flux de trésorerie liés aux opérations, au produit du refinancement des emprunts hypothécaires, à des prélèvements sur les facilités de crédit non garanties, à de nouvelles émissions de débentures ou de parts et aux fonds en caisse disponibles.

OBLIGATIONS CONTRACTUELLES[1]

	Total	Moins de 1 an	De 1 an à 3 ans	De 4 à 5 ans	Après 5 ans
Créditeurs et autres passifs	116 871 $	116 871 $	— $	— $	— $
Facilités de crédit	809 175	—	311 803	497 372	—
Débentures de premier rang non garanties[2]	450 000	200 000	250 000	—	—
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 763 423	374 854	660 238	636 458	91 873
Total des obligations contractuelles	3 139 469 $	691 725 $	1 222 041 $	1 133 830 $	91 873 $

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	324 272 $	20,7 %	34 814 $	359 086 $	4,38 %
2020	182 011	11,7 %	39 570	221 581	3,98 %
2021	407 325	26,1 %	29 179	436 504	4,05 %
2022	196 349	12,6 %	22 492	218 841	3,91 %
2023	419 509	26,9 %	14 147	433 656	4,01 %
2024 et par la suite	31 925	2,0 %	61 830	93 755	3,64 %
Total	1 561 391 $	100,0 %	202 032 $	1 763 423 $	4,07 %

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 débentures 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)	T1 2019	T4 2018	T3 2018	T2 2018	T1 2018	T4 2017	T3 2017	T2 2017
Produits	133 547 $	132 864 $	128 097 $	126 140 $	125 769 $	126 256 $	127 008 $	129 507 $
Charges :								
Exploitation des immeubles	34 480	35 315	31 281	30 301	30 800	32 222	30 065	29 737
Impôts fonciers	20 589	20 290	20 605	19 951	20 004	19 092	19 639	21 070
	55 069	55 605	51 886	50 252	50 804	51 314	49 704	50 807
Bénéfice d'exploitation net	78 478	77 259	76 211	75 888	74 965	74 942	77 304	78 700
Autres produits (charges) :								
Charges générales	(4 117)	(2 186)	(2 585)	(3 364)	(6 301)	(3 332)	(3 334)	(3 330)
Charges d'intérêts	(27 252)	(26 853)	(25 032)	(25 665)	(23 614)	(23 462)	(23 882)	(24 070)
Produits d'intérêts	441	689	371	329	585	307	300	262
Bénéfice net (perte nette) lié(e) aux participations dans des coentreprises	2 657	(2 085)	5 343	475	5 021	5 742	7 896	1 528
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(18 527)	(23 576)	(32 096)	24 505	(5 932)	4 906	2 486	(16 169)
Profit (perte) de change	6 713	(12 119)	6 692	(519)	(2 167)	(3 144)	(3 542)	1 552
Coûts de transaction	—	(488)	(227)	(27)	(5 676)	(543)	(567)	—
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	(12 345)	(3 357)	(2 714)	3 459	13 954	(1 420)	8 231	131
Bénéfice avant impôt sur le résultat	26 048	7 284	25 963	75 081	50 835	53 996	64 892	38 604
(Charge) économie d'impôt sur le résultat	(692)	(64)	(244)	(106)	(113)	67	(89)	(51)
Bénéfice net	25 356	7 220	25 719	74 975	50 722	54 063	64 803	38 553
Autres éléments (de perte globale) de bénéfice global :								
(Perte) profit de change latent(e)	(30 266)	77 121	(23 702)	28 260	34 510	12 534	(44 755)	(30 072)
Profit (perte) latent(e) lié(e) aux réévaluations du montant net de l'obligation au titre des régimes de retraite	402	(437)	—	—	—	(33)	(70)	38
	(29 864)	76 684	(23 702)	28 260	34 510	12 501	(44 825)	(30 034)
Total (de la perte globale) du bénéfice global	(4 508) $	83 904 $	2 017 $	103 235 $	85 232 $	66 564 $	19 978 $	8 519 $
Bénéfice net par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires :								
De base	0,13 $	0,01 $	0,13 $	0,45 $	0,30 $	0,33 $	0,40 $	0,23 $
Dilué	0,13	0,01	0,13	0,45	0,29	0,33	0,40	0,22
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	28,8 %	29,4 %	29,4 %	30,2 %	30,2 %	29,9 %	31,4 %	36,9 %

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)	T1 2019	T4 2018	T3 2018	T2 2018	T1 2018	T4 2017	T3 2017	T2 2017
Bénéfice net	25 356 $	7 220 $	25 719 $	74 975 $	50 722 $	54 063 $	64 803 $	38 553 $
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Ajustement lié aux participations dans des coentreprises[1]	(970)	3 434	(3 548)	796	(2 919)	(3 245)	(5 426)	1 069
Perte (profit) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	18 527	23 576	32 096	(24 505)	5 932	(4 906)	(2 486)	16 169
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	5 465	5 152	4 871	4 940	4 798	4 415	4 292	4 107
Coûts de transaction liés aux acquisitions	—	488	227	27	651	543	567	—
(Profit) perte de change	(6 713)	12 119	(6 692)	519	2 167	3 144	3 542	(1 552)
Perte (profit) lié(e) à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	12 345	3 357	2 714	(3 459)	(13 954)	1 420	(8 231)	(131)
Composante réévaluation de la rémunération fondée sur des parts	531	(946)	(342)	(135)	(87)	289	76	(13)
Distributions sur actions privilégiées traitées en tant que charges d'intérêts	44	44	45	43	42	43	43	45
Hausse des frais de location	1 133	1 124	654	889	916	1 252	1 058	792
Distributions sur parts privilégiées	(5 434)	(5 461)	(5 283)	(5 283)	(5 921)	(4 643)	(4 548)	(4 597)
Flux de trésorerie liés aux opérations	50 284 $	50 107 $	50 461 $	48 807 $	42 347 $	52 375 $	53 690 $	54 442 $
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Amortissement des dépenses d'investissement recouvrables[2]	(2 403) $	(2 716) $	(2 223) $	(2 274) $	(2 170) $	(3 407) $	(2 196) $	(2 137) $
Réserve au titre des frais d'entretien des immeubles non recouvrables[2]	(950)	(950)	(950)	(950)	(950)	(950)	(950)	(700)
Réserve au titre des frais de location[2]	(7 560)	(7 560)	(7 560)	(7 560)	(7 850)	(8 100)	(10 000)	(9 600)
Ajustements des loyers de façon linéaire[2]	(1 764)	(1 337)	(2 145)	(1 719)	(1 797)	(1 925)	(1 954)	(1 871)
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	37 607 $	37 544 $	37 583 $	36 304 $	29 580 $	37 993 $	38 590 $	40 134 $
Flux de trésorerie liés aux opérations par part :								
De base	0,34 $	0,33 $	0,33 $	0,32 $	0,28 $	0,35 $	0,36 $	0,36 $
Dilués	0,34	0,33	0,33	0,32	0,28	0,35	0,36	0,36
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part :								
De base	0,25 $	0,25 $	0,24 $	0,24 $	0,20 $	0,25 $	0,26 $	0,27 $
Dilués	0,25	0,24	0,24	0,24	0,19	0,25	0,26	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	148 564	153 138	153 820	153 798	151 494	150 594	150 593	150 581
Dilué[3]	149 217	153 711	154 401	154 346	152 041	151 022	151 035	150 966

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

(en milliers, sauf les montants par part)	T1 2019	T4 2018	T3 2018	T2 2018	T1 2018	T4 2017	T3 2017	T2 2017
Flux de trésorerie liés aux opérations selon ce qui précède	50 284 $	50 107 $	50 461 $	48 807 $	42 347 $	52 375 $	53 690 $	54 442 $
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	50 284 $	50 107 $	50 461 $	48 807 $	50 764 $	52 375 $	53 690 $	54 442 $
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés normalisés	37 607 $	37 544 $	37 583 $	36 304 $	37 997 $	37 993 $	38 590 $	40 134 $
Flux de trésorerie liés aux opérations normalisés – par part :								
De base	0,34 $	0,33 $	0,33 $	0,32 $	0,34 $	0,35 $	0,36 $	0,36 $
Dilués	0,34	0,33	0,33	0,32	0,33	0,35	0,36	0,36
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés normalisés – par part :								
De base	0,25 $	0,25 $	0,24 $	0,24 $	0,25 $	0,25 $	0,26 $	0,27 $
Dilués	0,25	0,24	0,24	0,24	0,25	0,25	0,26	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 9 mai 2019, le solde des parts ordinaires en circulation se présentait comme suit :

	Total
Parts en circulation au 31 mars 2019	144 680 450
Parts achetées et annulées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(1 743 776)
Parts achetées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, mais non annulées au 9 mai 2019	(755 352)
Parts en circulation au 9 mai 2019	142 181 322

Au 9 mai 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 mars 2019	3 413 200	3 961 700	3 167 000	5 000 000	15 541 900
Parts privilégiées achetées et annulées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(4 400)	(6 100)	(5 700)	—	(16 200)
Parts privilégiées achetées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, mais non annulées au 9 mai 2019	(5 500)	(6 000)	(6 000)	—	(17 500)
Parts privilégiées en circulation au 9 mai 2019	3 403 300	3 949 600	3 155 300	5 000 000	15 508 200

Au 9 mai 2019, 542 915 parts assujetties à des restrictions étaient en circulation. Les droits n'ont été acquis sur aucune de ces parts.

Au 9 mai 2019, 130 437 parts différées étaient en circulation. Les droits ont été acquis sur la totalité de ces parts différées, et aucune de ces parts n'est rachetable.

PERSPECTIVES

Selon le bulletin Perspectives mondiales de la Banque Scotia daté du 12 avril 2019, la croissance du PIB réel sera de 1,6 % en 2019 au Canada. Pour 2019, la croissance du PIB de la Colombie-Britannique, du Manitoba et de l'Ontario est estimée à 2,4 %, à 1,6 % et à 1,7 %, 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 1,6 % en 2019 pour la Saskatchewan et de 1,2 % 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 mars, passant de 4,0 % à 3,8 % 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 1er 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 plusieurs immeubles mis en vente qui sont activement commercialisés par des courtiers qualifiés dans leurs marchés respectifs. La juste valeur des immeubles détenus en vue de la vente s'établissait à 518 405 $ au 31 mars 2019. Après le 31 mars 2019, nous avons classé huit immeubles de placement supplémentaires et une parcelle de terrain destinée à l'aménagement d'une juste valeur totale de 345 162 $ comme détenus en vue de la vente. Nous avons hâte de fournir d'autres mises 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 mars 2019, Artis disposait de fonds en caisse de 51 168 $ et d'un montant de 190 825 $ disponible sur ses facilités de crédit à terme renouvelables. Les transactions réalisées après le 31 mars 2019 sont les suivantes :

- La FPI a cédé un immeuble de bureaux et un terrain excédentaire destiné à l'aménagement dans la région du Grand Denver, au Colorado, pour un prix de vente de 27 000 $ US. Une tranche du produit a servi à rembourser l'emprunt hypothécaire impayé dont le montant s'élevait à 14 072 $ US.

- La FPI a classé huit immeubles de placement supplémentaires et une parcelle de terrain destinée à l'aménagement d'une juste valeur totale de 345 162 $ comme détenus en vue de la vente. Ces immeubles de placement comprennent un immeuble de commerces de détail situé à Winnipeg, au Manitoba, pour lequel la Société a conclu une entente de vente inconditionnelle pour un prix de vente de 20 550 $. La transaction devrait se conclure en mai 2019. En outre, la FPI a conclu des ententes de vente conditionnelle visant trois de ces immeubles de placement et la parcelle de terrain destinée à l'aménagement.

- La FPI a prélevé un montant de 35 000 $ et a remboursé un montant de 2 100 $ US sur ses facilités de crédit à terme renouvelables.

- La FPI a acquis, dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, 2 499 128 parts ordinaires à un prix moyen pondéré de 10,72 $, 9 900 parts privilégiées de série A à un prix moyen pondéré de 21,63 $, 12 100 parts privilégiées de série E à un prix moyen pondéré de 20,31 $ et 11 700 parts privilégiées de série G à un prix moyen pondéré de 21,71 $.

- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie mensuelle de 0,045 $ par part ordinaire pour le mois d'avril 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 30 avril 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 30 avril 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 placement 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 mars 2019, une proportion de 39,6 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI porte intérêt à des taux fixes, et 31,8 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI portent intérêt à des taux variables et font l'objet de swaps de taux d'intérêt. Au 31 mars 2019, la FPI était partie à une dette à taux variable, y compris des facilités de crédit et des débentures, de 2 001 625 $ (31 décembre 2018 – 1 989 356 $). Au 31 mars 2019, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 1 022 946 $ de la dette à taux variable, y compris des facilités de crédit et des débentures (31 décembre 2018 – 834 241 $). La FPI peut conclure des swaps de taux d'intérêt relativement à la dette à taux variable en tout temps afin de fixer le taux d'intérêt de façon efficace.

Au 31 mars 2019, la FPI a un ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute de 28,8 %, comparativement à 29,4 % 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 50,9 % au 31 mars 2019, comparativement à 49,9 % au 31 décembre 2018. Une tranche d'environ 18,4 % des emprunts hypothécaires d'Artis vient à échéance pendant le reste de 2019, et une tranche de 12,6 %, 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 1 909 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration est de 4,8 ans. La FPI tire approximativement 54,1 % de ses produits bruts des organismes nationaux ou gouvernementaux. Comme il est indiqué ci-dessous, le plus important locataire, selon les produits bruts, est Bell MTS, qui est un des plus importants fournisseurs de services téléphoniques, de services Internet, de services de transmission de données et de télévision au Canada. Le deuxième plus important locataire, selon les produits bruts, est Graham Group Ltd., qui offre des services de construction générale, de conception et de construction, de gestion de construction et de partenariats public-privé (« PPP ») au sein des secteurs commercial, industriel et des infrastructures.

Liste des 20 principaux locataires selon les produits bruts[1]

Locataire	Pourcentage du total des produits bruts[2]	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi²)	Pourcentage du total de la SLB	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
Bell MTS Inc.	2,1 %	322	1,3 %	3,9
Graham Group Ltd.	1,7 %	243	1,0 %	15,3
AT&T	1,5 %	257	1,0 %	6,3
WorleyParsons Canada Services Ltd.	1,4 %	170	0,7 %	2,5
Whiting Oil and Gas Corporation	1,2 %	223	0,9 %	0,6
Bell Canada	1,2 %	115	0,5 %	10,5
TDS Telecommunications Corporation	1,1 %	195	0,8 %	5,8
Home Depot	1,1 %	150	0,6 %	3,9
TransAlta Corporation	1,1 %	336	1,4 %	4,2
Bellatrix Exploration Ltd.	1,0 %	94	0,4 %	4,8
Shoppers Drug Mart Inc.	1,0 %	136	0,5 %	6,4
CB Richard Ellis, Inc.	0,9 %	108	0,4 %	7,8
Institut canadien d'information sur la santé	0,8 %	92	0,4 %	6,4
Cara Operations Ltd.	0,8 %	100	0,4 %	9,8
Fairview Health Services	0,8 %	179	0,7 %	4,4
3M Canada Company	0,8 %	319	1,3 %	6,0
Prime Therapeutics LLC	0,8 %	223	0,9 %	15,5
La Banque Toronto-Dominion	0,8 %	96	0,4 %	1,8
Telephone and Data Systems Inc.	0,7 %	131	0,5 %	5,7
Sobeys Capital Inc.	0,7 %	158	0,6 %	3,9
Total	21,5 %	3 647	14,7 %	6,3

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

Organismes gouvernementaux locataires selon les produits bruts[1]

Locataire	Pourcentage du total des produits bruts[2]	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi²)	Pourcentage du total de la SLB	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
Gouvernement fédéral	3,1 %	449	1,8 %	7,3
Gouvernement provincial	1,9 %	284	1,1 %	3,9
Organismes municipaux	0,4 %	98	0,4 %	12,8
Total	5,4 %	831	3,3 %	6,8
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.

	Canada						**États-Unis**				
Expiration	**Alberta**	**C.-B.**	**Manitoba**	**Sask.**	**Ont.**	***Immeubles de bureaux de Calgary***	**Arizona**	**Minnesota**	**Wisconsin**	**Autres**	**Total**
2019	1,2 %	0,6 %	1,4 %	0,3 %	1,9 %	*0,4* %	0,6 %	3,0 %	0,7 %	1,3 %	11,0 %
2020	1,0 %	0,1 %	2,3 %	0,4 %	1,7 %	*0,2* %	1,3 %	2,6 %	1,2 %	0,5 %	11,1 %
2021	2,1 %	0,3 %	2,4 %	0,6 %	1,6 %	*1,3* %	0,9 %	5,1 %	0,4 %	0,3 %	13,7 %
2022	1,0 %	0,3 %	1,1 %	1,4 %	2,3 %	*0,2* %	0,3 %	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	0,9 %	— %	0,9 %	0,1 %	1,0 %	*0,5* %	0,6 %	2,2 %	1,4 %	0,3 %	7,4 %
2025 et par la suite	3,8 %	0,5 %	4,1 %	2,2 %	4,6 %	*1,1* %	3,3 %	5,3 %	1,7 %	2,1 %	27,6 %
Contrats de location au mois	0,1 %	0,1 %	0,1 %	— %	— %	— %	— %	— %	— %	— %	0,3 %
Locaux libres	2,2 %	— %	1,4 %	0,2 %	0,9 %	*1,6* %	0,5 %	1,1 %	0,9 %	0,7 %	7,9 %
Travaux d'aménagement/de réaménagement	0,4 %	— %	— %	— %	0,2 %	*0,4* %	0,4 %	— %	— %	0,5 %	1,5 %
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 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 premier trimestre de 2019, 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 la région du Grand Phoenix et les immeubles de bureaux de Winnipeg.

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 le trimestre clos le 31 mars 2019 et l'exercice clos le 31 décembre 2018. 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 mars 2019, les immeubles de placement en cours d'aménagement représentent 2,6 % du total des immeubles de placement d'Artis (31 décembre 2018 – 2,2 %).

AUTRES RISQUES

Outre les risques décrits précédemment, la FPI est exposée à plusieurs autres risques, dont des risques concernant le manque de liquidité des placements immobiliers ainsi que les risques liés aux pertes générales non assurées et aux éventuelles questions d'ordre environnemental.

La FPI peut également être exposée à des risques liés aux contrats de location pour les immeubles dans lesquels la FPI détient une participation, aux marchés boursiers, à la responsabilité des porteurs de parts, à la disponibilité des flux de trésorerie, aux fluctuations des distributions en trésorerie, aux modifications apportées à la législation et à la dépendance de la FPI envers le personnel clé. Un sommaire des risques additionnels applicables à la FPI est présenté dans la plus récente notice annuelle d'Artis.

ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES

Les méthodes comptables qui, selon la direction de la FPI, font le plus appel à des estimations et à son jugement sont indiquées dans le Rapport de gestion de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2018.

CHANGEMENTS DE NORMES COMPTABLES

Normes comptables nouvelles ou révisées adoptées au cours de la période

La FPI a adopté IFRS 16, *Contrats de location* (« IFRS 16 »), lors de son entrée en vigueur le 1er janvier 2019. IFRS 16 remplace IAS 17, *Contrats de location* (« IAS 17 »), et IFRIC 4, *Déterminer si un accord contient un contrat de location*. Le principal changement apporté par IFRS 16 consiste en un modèle unique de comptabilisation par le preneur, ce qui entraînera la comptabilisation, par le preneur, des contrats de location au bilan. La FPI a achevé son évaluation de l'incidence d'IFRS 16 sur ses états financiers consolidés. La comptabilisation par le bailleur en vertu d'IFRS 16 ne change pratiquement pas par rapport à IAS 17 et la FPI continuera de classer les contrats de location conclus avec ses locataires en tant que contrats de location simple. Pour les contrats de location aux termes desquels la FPI est le preneur, à la date de début du contrat de location, la FPI comptabilise des actifs au titre du droit d'utilisation et des obligations locatives évalués à la valeur actualisée des paiements de loyer devant être effectués sur la durée du contrat de location. Après la date de début du contrat, les obligations locatives sont revues à la hausse pour tenir compte de la désactualisation des charges d'intérêts et elles sont revues à la baisse pour tenir compte des paiements de loyer effectués. Les actifs au titre du droit d'utilisation comptabilisés sont amortis de façon linéaire sur la durée du contrat de location. La FPI applique l'exemption relative à la comptabilisation des contrats de location à court terme pour ses contrats de location à court terme dont la durée est de 12 mois ou moins et pour ses contrats de location dont le bien sous-jacent est de faible valeur. Les paiements de loyer sur les contrats de location à court terme et les contrats de location dont le bien sous-jacent est de faible valeur sont comptabilisés à titre de charges de façon linéaire sur la durée du contrat de location.

La FPI a adopté IFRS 16 selon la méthode rétrospective modifiée. Selon cette méthode, la norme est appliquée de façon rétrospective en comptabilisant l'effet cumulatif de la première application de la norme à la date de première application. La FPI a choisi de recourir à la mesure facultative de simplification de la transition qui permet d'appliquer la norme seulement aux contrats qui ont été précédemment identifiés comme des contrats de location en vertu d'IAS 17 et d'IFRIC 4 à la date de première application. La FPI a également choisi de recourir aux exemptions relatives à la comptabilisation pour les contrats de location dont le terme de la durée se situe dans les 12 mois suivant la date de première application et pour les contrats de location dont le bien sous-jacent est de faible valeur. La FPI a passé en revue tous les contrats de location aux termes desquels elle est le preneur. La FPI a conclu un bail foncier, dont la juste valeur a été incluse dans les immeubles de placement avant la première application. Aucun ajustement n'est nécessaire lors de la première application pour le bail foncier. La FPI a également signé des contrats de location relativement à des véhicules et à du matériel de bureau. La FPI a comptabilisé des actifs au titre du droit d'utilisation et des obligations locatives relativement à ces contrats de location qui étaient antérieurement classés en tant que contrats de location simple, à l'exception des contrats de location à court terme et des contrats de location dont le bien sous-jacent est de faible valeur, ce qui a donné lieu à une hausse des immobilisations corporelles de 133 $ et à une hausse des autres passifs à long terme de 133 $ au 1er janvier 2019.

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 1er janvier 2019. Cette interprétation n'a pas eu d'incidence significative sur les états financiers consolidés.

En octobre 2017, l'IASB a modifié IFRS 9, *Instruments financiers* (« IFRS 9 »). 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 1er janvier 2019. Cette modification n'a pas eu d'incidence significative sur les 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 1er janvier 2019. Cette modification n'a pas eu d'incidence significative sur les 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 mars 2019, la conception de notre contrôle interne à l'égard de l'information financière était efficace et permettait de fournir une assurance raisonnable quant à la fiabilité de l'information financière et de la préparation des états financiers conformément aux IFRS. Au cours du trimestre clos le 31 mars 2019, le contrôle interne à l'égard de l'information financière de la FPI n'a fait l'objet d'aucun changement ayant eu, ou pouvant raisonnablement avoir, une incidence significative sur celui-ci.

CONTRÔLES ET PROCÉDURES DE COMMUNICATION DE L'INFORMATION

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

Au 31 mars 2019, une évaluation de l'efficacité des contrôles et procédures de communication de l'information de la FPI a été effectuée sous la supervision et avec la participation de la direction, notamment le chef de la direction et le chef des finances (comme l'exige le Règlement 52-109). À la lumière des résultats de cette évaluation, le chef de la direction et le chef des finances ont conclu que la conception des contrôles et procédures de communication de l'information de la FPI étaient efficaces pour le trimestre clos le 31 mars 2019.