



Rapport de gestion

Deuxième 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 – Deuxième 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 et les semestres clos les 30 juin 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 significatifs survenus jusqu'au 1^{er} août 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, à la performance 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, sa performance ou ses réalisations réels diffèrent de façon significative des résultats, de la performance 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.

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.

Ratio de couverture des intérêts

Artis calcule le ratio de couverture des intérêts en divisant le total du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles et des produits d'intérêts, moins les charges générales, par les charges d'intérêts au cours de la même période. 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 calcul de cette mesure, selon les normes IFRS et sur une base proportionnelle.

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

Artis calcule le BAIIA comme le bénéfice net, ajusté pour tenir compte des charges d'intérêts, des coûts de transaction, de l'impôt sur le résultat et de la totalité des produits et des charges sans effet sur la trésorerie. La direction estime que ce ratio constitue une mesure pertinente pour évaluer la capacité d'Artis à payer les intérêts sur l'encours de sa dette. Se reporter à la rubrique « Mesures de l'état du résultat net » du présent rapport de gestion pour obtenir un rapprochement du bénéfice net et de cette mesure, selon les normes IFRS et sur une base proportionnelle.

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

TABLE DES MATIÈRES

APERÇU	5
Principal objectif	5
Mise à jour sur les nouvelles initiatives	5
Survol du deuxième trimestre	6
Sommaire du portefeuille	8
FAITS SAILLANTS DU DEUXIÈME TRIMESTRE DE 2019	13
Activités du portefeuille	13
Activités de financement	14
Distributions	14
PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES	15
ANALYSE DES RÉSULTATS D'EXPLOITATION	17
Mesures de l'état du résultat net	19
Produits et bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	21
Analyse du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	24
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles par catégorie d'actifs	24
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles par région	27
Charges générales	29
Charges d'intérêts	29
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	30
Profit (perte) de change	30
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	30
Impôt sur le résultat	30
Autres éléments (de perte globale) de bénéfice global	31
Flux de trésorerie liés aux opérations et flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	31
Taux d'occupation du portefeuille	33
Activités de location du portefeuille et délais d'expiration des contrats de location	34
Principaux segments selon le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	40
ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE	43
Mesures du bilan	44
Actif	46
Passif	50
Capitaux propres	52
SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT	52
Distributions	52
Sources de financement	53
Obligations contractuelles	53
SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES	54
DONNÉES SUR LES PARTS EN CIRCULATION	56
PERSPECTIVES	57
Événements postérieurs à la date de clôture	58
RISQUES ET INCERTITUDES	59
Propriété des immeubles	59
Taux d'intérêt et financement par emprunt	59
Risque de change	59
Risque de crédit et répartition des locataires	60
Risque associé au renouvellement des contrats de location	61
Risque fiscal	61
Risque lié à la cybersécurité	62
Risque lié à l'aménagement	62
Autres risques	62
ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES	62
CHANGEMENTS DE NORMES COMPTABLES	63
CONTRÔLES ET PROCÉDURES	64
Contrôle interne à l'égard de l'information financière	64
Contrôles et procédures de communication de l'information	64

APERÇU

Artis est l'une des plus importantes fiducies de placement immobilier commercial diversifiées du Canada et une fiducie de placement immobilier à capital fixe non constituée en société par actions établie en vertu des lois de la province du Manitoba et régie par ces lois. La FPI a été créée aux termes d'une déclaration de fiducie datée du 8 novembre 2004, dont la dernière modification et mise à jour a eu lieu le 20 juillet 2016 (la « déclaration de fiducie »).

Certains des titres de la FPI sont inscrits à la cote de la Bourse de Toronto (la « TSX »). Les parts ordinaires de la FPI se négocient sous le symbole AX.UN et les parts privilégiées de la FPI se négocient sous les symboles AX.PR.A, AX.PR.E, AX.PR.G et AX.PR.I. Les parts ordinaires de la FPI se négocient aussi aux États-Unis sur le marché OTCQX Best Market (« OTCQX »), sous le symbole ARESF. Au 1^{er} août 2019, il y avait 140 992 470 parts ordinaires, 15 422 100 parts privilégiées, 679 755 parts assujetties à des restrictions et 452 669 parts différées d'Artis en circulation (se reporter à la rubrique « Données sur les parts en circulation » du présent rapport de gestion pour un complément d'information).

PRINCIPAL OBJECTIF

L'objectif principal d'Artis est de fournir des distributions en trésorerie mensuelles efficaces d'un point de vue fiscal ainsi qu'une appréciation à long terme de la valeur des parts d'Artis au moyen de la constitution et de la gestion efficace d'un portefeuille d'actifs immobiliers commerciaux de qualité.

Depuis sa création, Artis a régulièrement versé des distributions en trésorerie mensuelles à ses porteurs de parts. Les distributions effectuées 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 relatives, aménage des biens immobiliers de nouvelle génération et cède les actifs qui ne cadrent pas avec sa stratégie à long terme.
- **Croissance disciplinée.** La direction d'Artis s'efforce de tirer la plus grande valeur possible de son portefeuille grâce à la gestion efficace des actifs, ce qui comprend les initiatives en matière de location axées sur le maintien de taux d'occupation élevés et la réalisation du profit correspondant à l'écart entre les taux de location en vigueur et les taux de location du marché. La direction d'Artis crée de la valeur grâce à des initiatives de réaménagement d'actifs stratégiques et d'intensification d'immeubles, ainsi qu'à de nouveaux projets d'aménagement. Les nouveaux aménagements offrent à Artis l'occasion de construire des biens immobiliers de nouvelle génération et d'en être le propriétaire, et ils sont pris en considération lorsque le rendement d'un projet d'aménagement est plus élevé que celui découlant de l'acquisition d'un immeuble existant.
- **Gestion financière prudente.** Artis adopte une approche prudente à long terme à l'égard de la gestion financière qui se caractérise par la gestion rigoureuse de son bilan et la gestion prudente de ses mesures financières comme les ratios d'endettement, les ratios de couverture des intérêts, les ratios de distribution et les mesures par part. Artis réduit au minimum le risque lié aux taux d'intérêt en ayant recours à diverses sources de capital et en échelonnant les échéances de sa dette. Un vaste accès à des liquidités est requis pour qu'Artis puisse s'acquitter de ses obligations en matière de distribution et exercer ses activités courantes, qui comprennent le réinvestissement dans le portefeuille, la réalisation d'acquisitions relatives et le financement de projets d'aménagement.

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 relatifs 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 deuxième trimestre de 2019, nous avons racheté 3 753 481 parts ordinaires à un prix moyen pondéré de 11,03 \$ et 81 400 parts privilégiées à un prix moyen pondéré de 21,17 \$ en vertu de notre offre publique de rachat dans le cours normal des activités. Du 1^{er} 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 30 juin 2019, nous avons racheté 12 901 220 parts ordinaires à un prix moyen pondéré de 10,48 \$ et 189 500 parts privilégiées à un prix moyen pondéré de 20,95 \$.

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. En vertu de ces initiatives, nous avons vendu les neuf immeubles suivants :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date de cession	Catégorie d'actifs	Quote-part de la SLB détenue	Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles annualisé ¹	Taux de capitalisation	Prix de vente	Juste valeur ²
Centrepoint ³	1	Winnipeg (Manitoba)	31 octobre 2018	Immeubles de bureaux	51 723	1 479 \$	6,00 %	27 250 \$	26 106 \$
169 Inverness Drive West I et II	1	Région du Grand Denver (Colorado)	9 avril 2019	Immeubles de bureaux	118 518	(146)	s.o.	36 113	46 590
Reenders Square	1	Winnipeg (Manitoba)	21 mai 2019	Commerces de détail	65 713	1 258	6,00 %	20 550	18 315
Britannia Building	1	Calgary (Alberta)	22 mai 2019	Immeubles de bureaux	133 897	(269)	s.o.	10 650	10 101
Portefeuille Nanaimo	4	Nanaimo (Colombie-Britannique)	17 juin 2019	Immeubles de bureaux/commerces de détail	112 327	2 079	4,60 %	37 038	36 621
1700 Broadway ⁴	1	Région du Grand Denver (Colorado)	27 juin 2019	Immeubles de bureaux	394 151	8 867	s.o.	104 325	111 196
	9				876 329	13 268 \$		235 926 \$	248 929 \$

1. Selon le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles annualisé présenté pour le trimestre précédant la cession.
2. Selon la juste valeur présentée pour le trimestre précédant la cession.
3. La FPI a cédé sa participation de 50 % dans Centrepoint, un immeuble détenu en vertu d'une entente de coentreprise.
4. Le bénéfice d'exploitation net lié aux immeuble pour le 1700 Broadway ne tient pas compte d'un locataire important qui quittera l'immeuble au quatrième trimestre de 2019. L'apport de ce locataire au bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles (selon le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles annualisé présenté pour le trimestre précédant la cession) est de 7 578 \$.

Au 30 juin 2019, 16 immeubles (avec deux parcelles de terrain destinées à l'aménagement) étaient classés comme détenus en vue de la vente, incluant six immeubles de bureaux et 10 immeubles de commerces de détail qui avaient une juste valeur totale de 398 002 \$. Après le 30 juin 2019, nous avons vendu l'immeuble GSA Professional Office Building, situé dans la région du Grand Phœnix, en Arizona, pour un montant d'environ 120 728 \$, ce qui représente un taux de capitalisation de 5,81 %.

SURVOL DU DEUXIÈME TRIMESTRE

Au 30 juin 2019, le taux d'occupation de notre portefeuille (compte tenu des contrats de location signés) a augmenté pour atteindre 94,7 %, contre 94,1 % au 31 mars 2019. Au cours du deuxième trimestre, nous avons renouvelé des contrats de location visant une superficie de 353 870 pieds carrés. Nous avons enregistré une augmentation moyenne pondérée des loyers ayant fait l'objet d'un renouvellement, par rapport aux baux venant à expiration au deuxième trimestre de 2019, de 4,0 %. Notre équipe responsable des contrats de location continue de travailler avec diligence sur les renouvellements et sur notre programme de location.

Un autre fait notable pour le deuxième trimestre : la hausse de 12,5 % des flux de trésorerie liés aux opérations par part pour le trimestre clos le 30 juin 2019, pour s'établir à 0,36 \$, par rapport à 0,32 \$ pour le trimestre clos le 30 juin 2018. Au cours de la même période, les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part ont augmenté de 12,5 %, passant de 0,24 \$ à 0,27 \$. Nous avons présenté des ratios de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations et des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés prudents pour le trimestre clos le 30 juin 2019, soit 38,9 % et 51,9 %, respectivement. D'une période à l'autre, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables pour les trimestres clos les 30 juin a augmenté de 4,6 %, ou 6,3 %, pour les immeubles aux résultats stables.

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 30 juin 2019, 18 de nos immeubles avaient reçu la certification Leadership in Energy and Environmental Design (« LEED »), 24 de nos immeubles étaient conformes aux normes BEST (« Building Environmental Standards ») de la Building Owners and Managers Association (« BOMA »), et 19 de nos immeubles avaient reçu la certification Energy Star.

Pour obtenir de plus amples renseignements au sujet du programme détaillé sur le développement durable d'Artis, y compris le rapport sur l'environnement, la responsabilité sociale et la gouvernance, 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, puis dépassé à l'assemblée générale annuelle de 2019;
- une politique de renouvellement du conseil en vertu de laquelle trois fiduciaires sur huit doivent s'être joints au conseil au cours des deux dernières années, ce qui a donné lieu à une diminution de la durée moyenne des mandats de neuf ans à huit ans;
- la soumission aux porteurs de parts d'un vote « consultatif sur la rémunération » non contraignant sur une base annuelle, à compter de l'assemblée générale annuelle 2019 d'Artis, relativement aux pratiques en matière de rémunération pour l'exercice 2018.

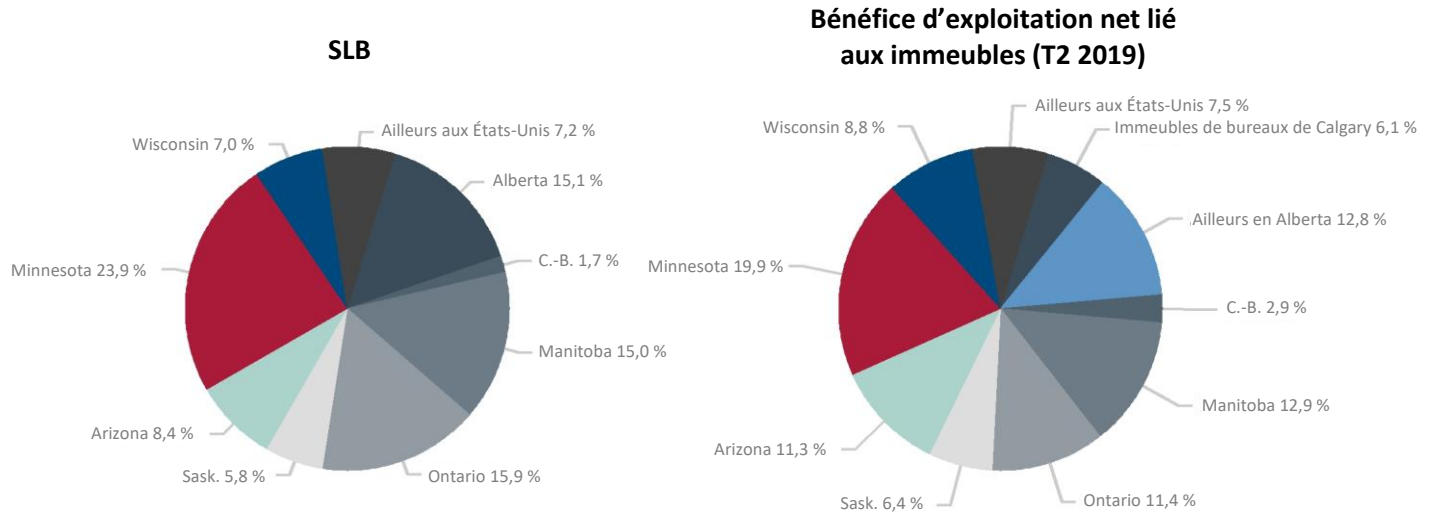
Les fiduciaires continuent de discuter de la vision et de l'orientation stratégique à long terme d'Artis ainsi que de l'important rôle de supervision que joue le conseil, et ils envisagent la mise en place de modifications à la gouvernance d'entreprise et à la rémunération en vue de les arrimer aux meilleures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

Le 9 mai 2019, le conseil a annoncé la mise sur pied d'un comité spécial de fiduciaires indépendants qui sera chargé d'examiner et d'évaluer d'éventuelles options stratégiques additionnelles.

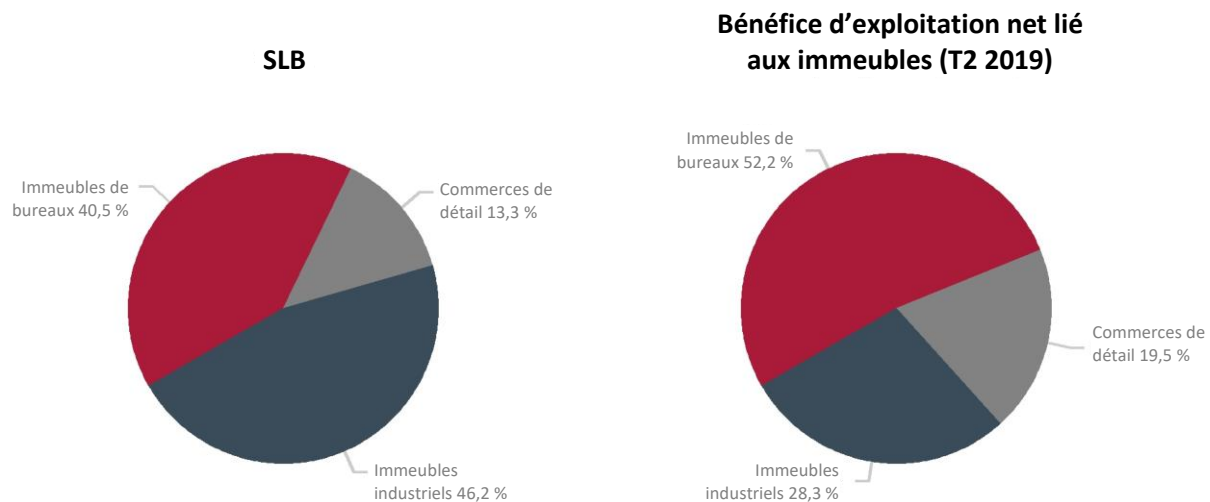
SOMMAIRE DU PORTEFEUILLE

Au 30 juin 2019, le portefeuille de la FPI était composé de 229 immeubles commerciaux (incluant les immeubles détenus en vertu d'ententes de coentreprise) d'une superficie locative brute (« SLB ») totalisant environ 24,9 millions de pieds carrés (pi²).

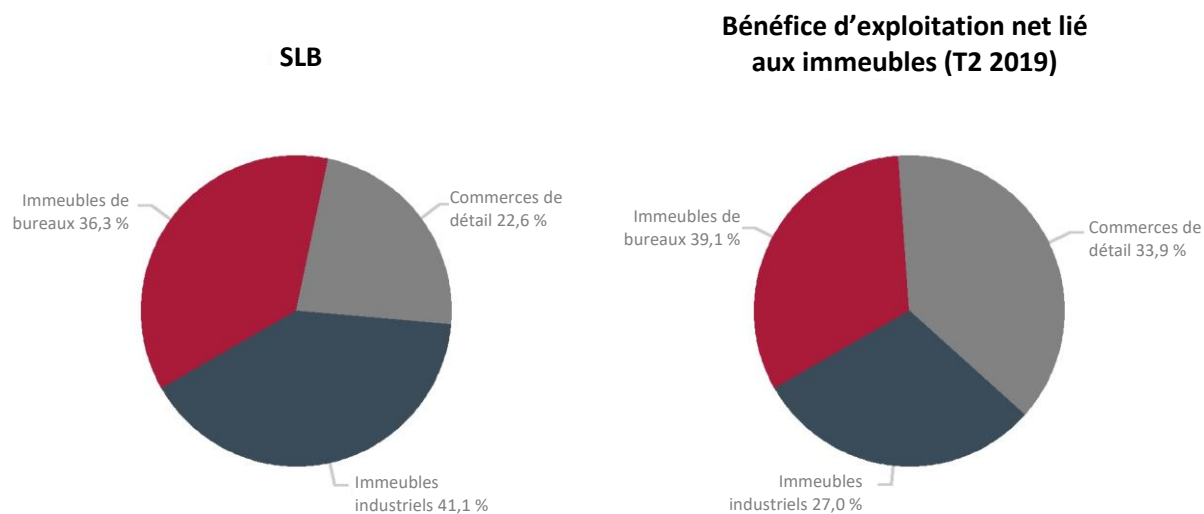
Diversification par région (sur une base proportionnelle)



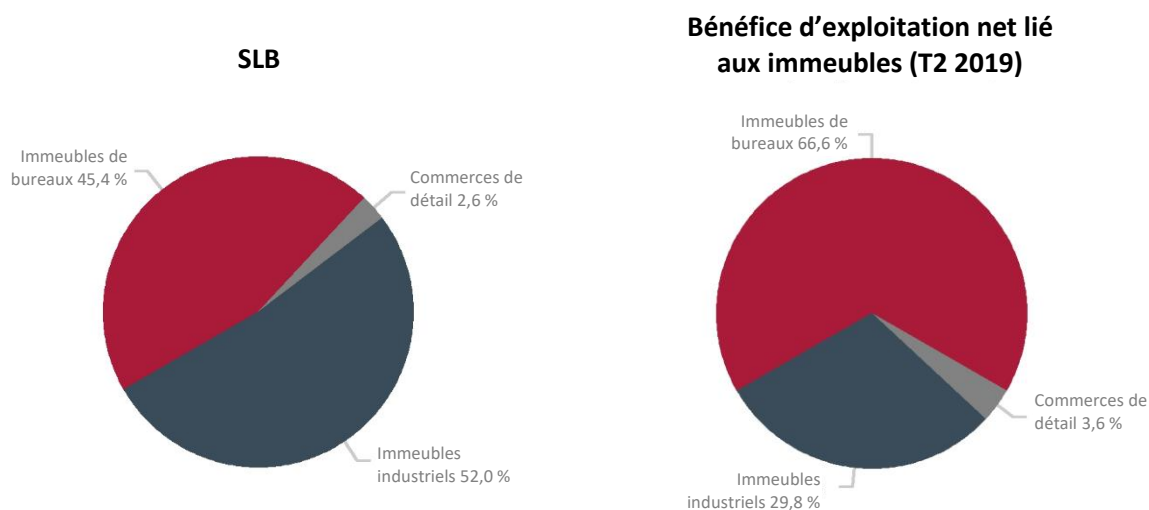
Diversification par catégorie d'actifs – Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis (sur une base proportionnelle)



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



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



Portefeuille par catégorie d'actifs¹

Catégorie d'actifs	Municipalité	Province/ État	Nombre d'immeubles	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi ²)	Pourcentage de la SLB du portefeuille	Taux d'occupation en %	Pourcentage réserve ²
Portefeuille au Canada :							
Immeubles de bureaux	Calgary	Alberta	11	1 630	6,4 %	82,3 %	83,5 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	1	48	0,2 %	97,5 %	97,5 %
	Région du Grand Toronto	Ontario	7	1 089	4,4 %	87,1 %	90,6 %
	Région du Grand Vancouver	C.-B.	2	164	0,6 %	98,4 %	99,4 %
	Ottawa	Ontario	2	287	1,2 %	95,2 %	100,0 %
	Saskatoon	Sask.	1	64	0,3 %	100,0 %	100,0 %
	Winnipeg	Manitoba	9	1 465	5,9 %	82,6 %	91,3 %
Immeubles de bureaux – Total			33	4 747	19,0 %	85,2 %	89,5 %
Commerces de détail	Calgary	Alberta	5	345	1,4 %	98,2 %	98,2 %
	Estevan	Sask.	2	167	0,7 %	91,1 %	91,1 %
	Fort McMurray	Alberta	8	195	0,8 %	93,5 %	94,4 %
	Grande Prairie	Alberta	5	365	1,5 %	69,2 %	69,2 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	5	440	1,8 %	99,6 %	99,6 %
	Région du Grand Vancouver	C.-B.	1	165	0,7 %	99,5 %	99,5 %
	Regina	Sask.	8	533	2,1 %	93,3 %	93,5 %
	Saskatoon	Sask.	3	219	0,8 %	98,1 %	98,1 %
	Winnipeg	Manitoba	6	588	2,4 %	97,1 %	97,4 %
Commerces de détail – Total			43	3 017	12,2 %	93,2 %	93,3 %
Immeubles industriels	Calgary	Alberta	6	362	1,5 %	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 %	99,9 %
	Région du Grand Vancouver	C.-B.	2	98	0,4 %	100,0 %	100,0 %
	Red Deer	Alberta	1	126	0,5 %	77,9 %	77,9 %
	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 %	96,2 %	98,3 %
Immeubles industriels – Total			75	5 429	21,7 %	96,7 %	98,9 %
Total du portefeuille au Canada			151	13 193	52,9 %	91,8 %	94,2 %
Portefeuille aux États-Unis :							
Immeubles de bureaux	Région du Grand Denver	Colorado	3	523	2,1 %	90,0 %	91,2 %
	Région du Grand Phoenix	Arizona	6	1 173	4,7 %	92,8 %	93,7 %
	Madison	Wisconsin	16	1 738	7,0 %	89,4 %	92,2 %
	New Hartford	New York	1	123	0,5 %	67,4 %	67,4 %
	Région des villes jumelles	Minnesota	7	1 696	6,8 %	91,8 %	92,5 %
Immeubles de bureaux – Total			33	5 253	21,1 %	90,5 %	91,9 %
Commerces de détail	Région des villes jumelles	Minnesota	7	298	1,2 %	91,8 %	97,2 %
Immeubles industriels	Région du Grand Denver	Colorado	1	138	0,6 %	100,0 %	100,0 %
	Région du Grand Phoenix	Arizona	7	921	3,7 %	93,4 %	94,9 %
	Région des villes jumelles	Minnesota	25	3 952	15,9 %	97,9 %	98,7 %
	Région du Grand Houston	Texas	3	992	4,0 %	94,9 %	98,1 %
Immeubles industriels – Total			36	6 003	24,2 %	96,8 %	98,0 %
Total du portefeuille aux États-Unis			76	11 554	46,5 %	93,8 %	95,2 %
Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis			227	24 747	99,4 %	92,7 %	94,7 %

1. L'information est présentée au 30 juin 2019, exclut les immeubles présentés dans les tableaux intitulés « Immeubles détenus en vue du réaménagement » et « Nouveaux aménagements en cours » présentés plus loin, et inclut les immeubles détenus en vertu d'ententes de coentreprise.

2. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 30 juin 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 pi ²)	Pourcentage de la SLB du portefeuille	Immeuble	Pourcentage réservé ¹
Immeubles de bureaux	Calgary	Alberta	1	92	0,4 %	Sierra Place	5,4 %
Immeubles industriels	Région du Grand Toronto	Ontario	1	53	0,2 %	2145-2155 Dunwin Drive	66,9 %
Total des immeubles détenus en vue du réaménagement			2	145	0,6 %		27,9 %

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

Nouveaux aménagements achevés :

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 du projet d'aménagement, qui représentent une superficie totale d'environ 582 000 pieds carrés, sont achevées et louées à plus de 90 %. La construction de Park Lucero IV (la dernière phase de ce projet), qui consiste en la construction d'un immeuble de 95 000 pieds carrés avec zones de chargement à l'arrière, a été achevée au quatrième trimestre de 2018. L'immeuble est loué à 100 % à un seul locataire, aux termes d'un contrat de location qui a pris effet au deuxième trimestre de 2019.

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 1 040 000 de pieds carrés. La première phase de ce projet, l'immeuble Cedar Port I, totalise 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 a achevé l'immeuble Cedar Port I au deuxième trimestre de 2019.

Au deuxième trimestre de 2019, Artis a achevé la construction de l'immeuble Park 8Ninety III, dont la description figure ci-après.

Nouveaux aménagements en cours¹ :

Catégorie d'actifs	Municipalité	Province/ État	Nombre d'immeubles	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi ²)	Immeuble	Pourcentage des travaux achevés	Pourcentage réservé ²
Immeubles industriels	Région du Grand Denver	Colorado	1	336	Tower Business Center	90,0 %	69,0 %
Immeubles industriels	Région du Grand Houston	Texas	1	543	Park 8Ninety II	80,0 %	46,0 %
Commerces de détail	Winnipeg	Manitoba	1	27	330 Main	65,0 %	90,0 %
Immeubles résidentiels/ commerciaux	Winnipeg	Manitoba	1	580	300 Main	27,0 %	— %
Total des nouveaux aménagements en cours ³			4	1 486			

1. L'information est présentée au 30 juin 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 30 juin 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.

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. Ce terrain est aménagé en plusieurs phases pour la construction d'immeubles industriels de nouvelle génération d'une superficie d'environ 1 769 000 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. Park 8Ninety II devrait totaliser environ 572 000 pieds carrés et être achevé au troisième trimestre de 2019, tandis que Park 8Ninety III totalise 33 000 pieds carrés, qui ont été loués à 100 % à un locataire national en vertu d'un contrat de location à long terme, et a été achevé au deuxième trimestre de 2019. Au cours du deuxième trimestre de 2019, Artis a acquis la participation restante de 5 % dans Park 8Ninety I et détient désormais la totalité de cet actif. Artis possède une participation de 95 % dans Park 8Ninety II (sous la forme d'une entente de coentreprise).

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. Le premier immeuble, qui devrait totaliser environ 290 000 pieds carrés, a été loué à 100 % à un locataire national en vertu d'un contrat de location à long terme qui prendra effet au quatrième trimestre de 2019.

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

Programme de projets d'aménagement futurs

Catégorie d'actifs	Municipalité	Province/ État	Quote-part estimative de la SLB détenue (en milliers de pi²)	Immeuble
Immeubles industriels	Région du Grand Houston	Texas	520	Cedar Port 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 cet emplacement 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 30 juin 2019.

FAITS SAILLANTS DU DEUXIÈME TRIMESTRE DE 2019

ACTIVITÉS DU PORTEFEUILLE

	Immeubles de bureaux		Commerces de détail		Immeubles industriels		Total	
	Nombre d'immeubles	(en milliers de pieds carrés ¹)	Nombre d'immeubles	(en milliers de pieds carrés ¹)	Nombre d'immeubles	(en milliers de pieds carrés ¹)	Nombre d'immeubles	(en milliers de pieds carrés ¹)
Immeubles du portefeuille au 31 mars 2019	71	10 717	54	3 455	110	10 911	235	25 083
Acquisitions	—	20	—	—	—	22	—	42
Nouveaux aménagements	—	40	—	—	2	552	2	592
Cessions	(4)	(685)	(4)	(140)	—	—	(8)	(825)
Immeubles du portefeuille au 30 juin 2019	67	10 092	50	3 315	112	11 485	229	24 892

1. Selon la quote-part détenue de la SLB des immeubles; y compris les immeubles détenus en vertu d'ententes de coentreprise.

Acquisitions

Le 15 mai 2019, la FPI a acquis une participation additionnelle de 15 % dans l'immeuble Centre 70 Building, un immeuble de bureaux situé à Calgary, en Alberta, pour une contrepartie totale de 3 023 \$. Avant la date d'acquisition, la FPI détenait 85 % de cet immeuble de placement, qui était classé dans les entreprises communes et dont elle comptabilisait sa quote-part des actifs, des passifs, des produits, des charges et des flux de trésorerie dans ses états financiers consolidés. Depuis cette acquisition, la FPI détient la totalité de cet immeuble et le comptabilise sur une base consolidée. La FPI a comptabilisé cette acquisition comme une acquisition par étapes et a comptabilisé un profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses de 1 106 \$.

Le 16 mai 2019, la FPI a acquis la participation restante de 5 % dans Park 8Ninety I, un immeuble industriel situé dans la région du Grand Houston, au Texas, pour une contrepartie totale de 4 681 \$ US. Avant la date d'acquisition, la FPI détenait 95 % de cet immeuble de placement, qui était classé dans les coentreprises et comptabilisé selon la méthode de la mise en équivalence. Depuis cette acquisition, la FPI détient la totalité de cet immeuble et le comptabilise sur une base consolidée. La FPI a comptabilisé cette acquisition comme une acquisition par étapes et elle a réévalué sa participation existante de 95 % à la juste valeur à la date d'acquisition.

La FPI a conclu une entente d'achat inconditionnelle visant un projet d'aménagement d'immeubles de bureaux situés dans la région des villes jumelles, au Minnesota. Au 30 juin 2019, la FPI estime que cette acquisition devrait se conclure au dernier trimestre de 2019, pour un prix d'achat anticipé de 41 961 \$ US.

Cessions

Au cours du deuxième trimestre de 2019, Artis a cédé les immeubles suivants :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date de cession	Catégorie d'actifs	Quote-part de la SLB détenue	Prix de vente
169 Inverness Drive West I et II	1	Région du Grand Denver (Colorado)	9 avril 2019	Immeubles de bureaux	118 518	27 000 \$ US
Reenders Square	1	Winnipeg (Manitoba)	21 mai 2019	Commerces de détail	65 713	20 550
Britannia Building	1	Calgary (Alberta)	22 mai 2019	Immeubles de bureaux	133 897	10 650
Portefeuille Nanaimo	4	Nanaimo (Colombie-Britannique)	17 juin 2019	Immeubles de bureaux/ commerces de détail	112 327	37 038
1700 Broadway	1	Région du Grand Denver (Colorado)	27 juin 2019	Immeubles de bureaux	394 151	78 000 \$ US

Au deuxième trimestre de 2019, Artis a remboursé un montant de 56 550 \$ US au titre de la dette hypothécaire dans le cadre de la cession des immeubles mentionnés ci-dessus.

ACTIVITÉS DE FINANCEMENT

Facilités de crédit renouvelables non garanties

Au cours du deuxième trimestre de 2019, Artis a prélevé un montant net de 20 341 \$ sur ses facilités de crédit renouvelables. Le produit des facilités de crédit renouvelables a principalement été affecté 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.

Offre publique de rachat dans le cours normal des activités

Au deuxième trimestre de 2019, Artis a procédé à une offre publique de rachat dans le cours normal des activités en vue de racheter 3 753 481 parts ordinaires, pour un prix de marché total de 41 385 \$, et 22 500 parts privilégiées de série A, 30 400 parts privilégiées de série E et 28 500 parts privilégiées de série G, pour un prix de marché total de 1 724 \$.

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 30 juin 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 deuxième trimestre de 2019, Artis a déclaré des distributions aux porteurs de parts d'un montant de 24 540 \$ (cumul annuel – 49 792 \$), lesquelles comprenaient des distributions aux porteurs de parts privilégiées d'un montant de 5 405 \$ (cumul annuel – 10 839 \$).

PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES

(en milliers, sauf les montants par part)	Trimestres clos les				Semestres clos les			
	2019	30 juin 2018	Variation	Variation en %	2019	30 juin 2018	Variation	Variation en %
Produits	133 928	\$ 126 140	\$ 7 788	\$ 6,2 %	267 475	\$ 251 909	\$ 15 566	\$ 6,2 %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles ¹	80 533	75 888	4 645	6,1 %	159 011	150 853	8 158	5,4 %
Bénéfice net	19 872	74 975	(55 103)	(73,5) %	45 228	125 697	(80 469)	(64,0) %
Total (de la perte globale) du bénéfice global	(10 758)	103 235	(113 993)	(110,4) %	(15 266)	188 467	(203 733)	(108,1) %
Bénéfice de base par part ordinaire	0,10	0,45	(0,35)	(77,8) %	0,24	0,75	(0,51)	(68,0) %
Bénéfice dilué par part ordinaire	0,10	0,45	(0,35)	(77,8) %	0,24	0,75	(0,51)	(68,0) %
Distributions aux porteurs de parts ordinaires	19 135	\$ 41 527	\$ (22 392)	(53,9) %	38 953	\$ 82 478	\$ (43 525)	(52,8) %
Distributions par part ordinaire	0,14	0,27	(0,13)	(48,1) %	0,27	0,54	(0,27)	(50,0) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ¹	51 909	\$ 48 807	\$ 3 102	\$ 6,4 %	102 193	\$ 91 154	\$ 11 039	\$ 12,1 %
Flux de trésorerie liés aux opérations par part ¹	0,36	0,32	0,04	12,5 %	0,70	0,60	0,10	16,7 %
Flux de trésorerie liés aux opérations – ratio de distribution ¹	38,9 %	84,4 %		(45,5) %	38,6 %	90,0 %		(51,4) %
Flux de trésorerie liés aux opérations normalisés ^{1,2}	51 909	\$ 48 807	\$ 3 102	\$ 6,4 %	102 193	\$ 99 571	\$ 2 622	\$ 2,6 %
Flux de trésorerie liés aux opérations normalisés – par part ^{1,2}	0,36	0,32	0,04	12,5 %	0,70	0,65	0,05	7,7 %
Flux de trésorerie liés aux opérations normalisés – ratio de distribution ^{1,2}	38,9 %	84,4 %		(45,5) %	38,6 %	83,1 %		(44,5) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ¹	39 370	\$ 36 304	\$ 3 066	\$ 8,4 %	76 977	\$ 65 884	\$ 11 093	\$ 16,8 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part ¹	0,27	0,24	0,03	12,5 %	0,53	0,43	0,10	23,3 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés – ratio de distribution ¹	51,9 %	112,5 %		(60,6) %	50,9 %	125,6 %		(74,7) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés normalisés ^{1,2}	39 370	\$ 36 304	\$ 3 066	\$ 8,4 %	76 977	\$ 74 301	\$ 2 676	\$ 3,6 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés normalisés – par part ^{1,2}	0,27	0,24	0,03	12,5 %	0,53	0,49	0,04	8,2 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés normalisés – ratio de distribution ^{1,2}	51,9 %	112,5 %		(60,6) %	50,9 %	110,2 %		(59,3) %

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 et 2019, 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 1,2912 au deuxième trimestre de 2018 à 1,3375 au deuxième trimestre de 2019. Ces facteurs ont été partiellement contrebalancés par les cessions effectuées en 2018 et en 2019.

Les principaux facteurs ayant contribué à la variation 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				Semestres clos les			
	2019	30 juin 2018	Variation	Variation en %	2019	30 juin 2018	Variation	Variation en %
Ratio de couverture des intérêts	2,76	2,84	(0,08)	(2,8) %	2,75	2,88	(0,13)	(4,5) %
Ratio de couverture des intérêts normalisé ¹	2,76	2,84	(0,08)	(2,8) %	2,75	2,95	(0,20)	(6,8) %
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA	3,11	3,17	(0,06)	(1,9) %	3,10	3,24	(0,14)	(4,3) %
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA normalisé ¹	3,11	3,17	(0,06)	(1,9) %	3,10	3,31	(0,21)	(6,3) %

	30 juin 2019	31 mars 2019	31 décembre 2018
(en milliers, sauf les montants par part)			
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	28,3 %	28,8 %	29,4 %
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute	51,2 %	50,9 %	49,9 %
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA	8,5	8,9	8,7
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA normalisé	8,5	8,9	8,7
Valeur liquidative par part	15,37 \$	15,55 \$	15,55 \$
Juste valeur des actifs non grevés de charges	1 829 594 \$	1 867 277 \$	1 805 382 \$
Total de l'actif	5 540 373 \$	5 676 308 \$	5 717 177 \$
Total des passifs financiers non courants	2 177 391	2 244 999	2 252 874

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				Semestres clos les			
	2019	30 juin 2018	Variation	Variation en %	2019	30 juin 2018	Variation	Variation en %
Ratio de couverture des intérêts	2,74	2,79	(0,05)	(1,8) %	2,73	2,84	(0,11)	(3,9) %
Ratio de couverture des intérêts normalisé ¹	2,74	2,79	(0,05)	(1,8) %	2,73	2,90	(0,17)	(5,9) %
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA	3,00	3,02	(0,02)	(0,7) %	2,98	3,07	(0,09)	(2,9) %
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA normalisé ¹	3,00	3,02	(0,02)	(0,7) %	2,98	3,13	(0,15)	(4,8) %

	30 juin 2019	31 mars 2019	31 décembre 2018
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	29,5 %	30,2 %	30,6 %
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute	51,9 %	51,7 %	50,6 %
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA	8,8	9,2	9,0
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA normalisé	8,8	9,2	9,0
Juste valeur des actifs non grevés de charges	1 871 620 \$	1 910 221 \$	1 847 443 \$
Total de l'actif	5 662 353 \$	5 818 441 \$	5 841 846 \$
Total des passifs financiers non courants	2 253 388	2 305 333	2 296 891

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 30 juin					
	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	133 928 \$	4 315 \$	138 243 \$	126 140 \$	4 791 \$	130 931 \$
Charges :						
Exploitation des immeubles	31 655	1 192	32 847	30 301	1 308	31 609
Impôts fonciers	21 740	961	22 701	19 951	1 065	21 016
	53 395	2 153	55 548	50 252	2 373	52 625
Bénéfice d'exploitation net	80 533	2 162	82 695	75 888	2 418	78 306
Autres produits (charges) :						
Charges générales	(4 113)	—	(4 113)	(3 364)	—	(3 364)
Charges d'intérêts	(27 916)	(977)	(28 893)	(25 665)	(1 320)	(26 985)
Produits d'intérêts	510	1	511	329	2	331
(Perte nette) bénéfice net lié(e) aux participations dans des coentreprises	(691)	691	—	475	(475)	—
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(24 508)	(1 877)	(26 385)	24 505	(625)	23 880
Profit (perte) de change	3 435	—	3 435	(519)	—	(519)
Coûts de transaction	(137)	—	(137)	(27)	—	(27)
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	(7 195)	—	(7 195)	3 459	—	3 459
Bénéfice avant impôt sur le résultat	19 918	—	19 918	75 081	—	75 081
Charge d'impôt sur le résultat	(46)	—	(46)	(106)	—	(106)
Bénéfice net	19 872	—	19 872	74 975	—	74 975
Autres éléments (de perte globale) de bénéfice global :						
(Perte) profit de change latent(e)	(28 648)	(2 251)	(30 899)	25 871	2 389	28 260
(Perte) profit de change latent(e) sur les coentreprises	(2 251)	2 251	—	2 389	(2 389)	—
Profit latent lié aux réévaluations du montant net de l'obligation au titre des régimes de retraite	269	—	269	—	—	—
	(30 630)	—	(30 630)	28 260	—	28 260
Total (de la perte globale) du bénéfice global	(10 758) \$	— \$	(10 758) \$	103 235 \$	— \$	103 235 \$

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

Semestres clos les 30 juin						
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	267 475 \$	9 357 \$	276 832 \$	251 909 \$	11 267 \$	263 176 \$
Charges :						
Exploitation des immeubles	66 135	2 503	68 638	61 101	3 256	64 357
Impôts fonciers	42 329	2 038	44 367	39 955	2 256	42 211
	108 464	4 541	113 005	101 056	5 512	106 568
Bénéfice d'exploitation net	159 011	4 816	163 827	150 853	5 755	156 608
Autres produits (charges) :						
Charges générales	(8 230)	—	(8 230)	(9 665)	—	(9 665)
Charges d'intérêts	(55 168)	(2 170)	(57 338)	(49 279)	(2 860)	(52 139)
Produits d'intérêts	951	3	954	914	4	918
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	1 966	(1 966)	—	5 496	(5 496)	—
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(43 035)	(683)	(43 718)	18 573	900	19 473
Profit (perte) de change	10 148	—	10 148	(2 686)	—	(2 686)
Coûts de transaction	(137)	—	(137)	(5 703)	—	(5 703)
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	(19 540)	—	(19 540)	17 413	1 697	19 110
Bénéfice avant impôt sur le résultat	45 966	—	45 966	125 916	—	125 916
Charge d'impôt sur le résultat	(738)	—	(738)	(219)	—	(219)
Bénéfice net	45 228	—	45 228	125 697	—	125 697
Autres éléments (de perte globale) de bénéfice global						
(Perte) profit de change latent(e)	(56 436)	(4 729)	(61 165)	57 099	5 671	62 770
(Perte) profit de change latent(e) sur les coentreprises	(4 729)	4 729	—	5 671	(5 671)	—
Perte latente liée aux réévaluations du montant net de l'obligation au titre des régimes de retraite	671	—	671	—	—	—
	(60 494)	—	(60 494)	62 770	—	62 770
Total (de la perte globale) du bénéfice global	(15 266) \$	— \$	(15 266) \$	188 467 \$	— \$	188 467 \$

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

MESURES DE L'ÉTAT DU RÉSULTAT NET

Ratio trimestriel de couverture des intérêts

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	Trimestres clos les 30 juin		Trimestres clos les 30 juin	
	2019	2018	2019	2018
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	80 533 \$	75 888 \$	82 695 \$	78 306 \$
Produits d'intérêts	510	329	511	331
Charges générales	(4 113)	(3 364)	(4 113)	(3 364)
	76 930	72 853	79 093	75 273
Charges d'intérêts	27 916 \$	25 665 \$	28 893 \$	26 985 \$
Ratio de couverture des intérêts	2,76	2,84	2,74	2,79
Ratio de couverture des intérêts normalisé	2,76	2,84	2,74	2,79

Ratio trimestriel de couverture des intérêts au titre du BAIIA

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	Trimestres clos les 30 juin		Trimestres clos les 30 juin	
	2019	2018	2019	2018
Bénéfice net	19 872 \$	74 975 \$	19 872 \$	74 975 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	5 831	4 940	6 029	5 111
Ajustements des loyers selon la méthode linéaire	(1 411)	(1 486)	(1 624)	(1 719)
Charges d'intérêts	27 916	25 665	28 893	26 985
Ajustement reflétant les participations dans les coentreprises ¹	2 839	1 883	—	—
Perte (profit) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	24 508	(24 505)	26 385	(23 880)
(Profit) perte de change	(3 435)	519	(3 435)	519
Coûts de transaction	137	27	137	27
Perte (profit) lié(e) à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	7 195	(3 459)	7 195	(3 459)
Amortissement des immobilisations corporelles	288	273	288	273
Charge d'impôt sur le résultat	46	106	46	106
BAIIA	83 786	78 938	83 786	78 938
Charges d'intérêts	27 916	25 665	28 893	26 985
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Amortissement des coûts de financement	(987)	(850)	(1 010)	(937)
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	35	34	35	34
Désactualisation de la composante passif des débiteures	—	53	—	53
Charges d'intérêts ajustées	26 964 \$	24 902 \$	27 918 \$	26 135 \$
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA	3,11	3,17	3,00	3,02
BAIIA normalisé	83 786 \$	78 938 \$	83 786 \$	78 938 \$
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA normalisé	3,11	3,17	3,00	3,02

1. 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.

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

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	Semestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2019	2018	2019	2018
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	159 011 \$	150 853 \$	163 827 \$	156 608 \$
Produits d'intérêts	951	914	954	918
Charges générales	(8 230)	(9 665)	(8 230)	(9 665)
	151 732	142 102	156 551	147 861
Charges d'intérêts	55 168 \$	49 279 \$	57 338 \$	52 139 \$
Ratio de couverture des intérêts	2,75	2,88	2,73	2,84
Ratio de couverture des intérêts normalisé ¹	2,75	2,95	2,73	2,90

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

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	Semestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2019	2018	2019	2018
Bénéfice net	45 228 \$	125 697 \$	45 228 \$	125 697 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	11 296	9 738	11 718	10 212
Ajustements des loyers selon la méthode linéaire	(2 924)	(3 063)	(3 388)	(3 516)
Charges d'intérêts	55 168	49 279	57 338	52 139
Ajustement reflétant les participations dans les coentreprises ²	2 811	284	—	—
Perte (profit) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	43 035	(18 573)	43 718	(19 473)
(Profit) perte de change	(10 148)	2 686	(10 148)	2 686
Coûts de transaction	137	5 703	137	5 703
Perte (profit) lié(e) à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	19 540	(17 413)	19 540	(19 110)
Amortissement des immobilisations corporelles	558	536	558	536
Charge d'impôt sur le résultat	738	219	738	219
BAIIA	165 439	155 093	165 439	155 093
Charges d'intérêts	55 168	49 279	57 338	52 139
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Amortissement des coûts de financement	(1 941)	(1 692)	(1 995)	(1 892)
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	64	214	64	214
Désactualisation de la composante passif des débentures	51	106	51	106
Charges d'intérêts ajustées	53 342 \$	47 907 \$	55 458 \$	50 567 \$
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA	3,10	3,24	2,98	3,07
BAIIA normalisé ¹	165 439 \$	158 485 \$	165 439 \$	158 485 \$
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA normalisé ¹	3,10	3,31	2,98	3,13

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 30 juin					
	2019			2018		
	Normes IFRS	Ajustement ¹	Total sur une base proportionnelle	Normes IFRS	Ajustement ¹	Total sur une base proportionnelle
Produits :						
Produits locatifs	137 513 \$	4 300 \$	141 813 \$	128 734 \$	4 729 \$	133 463 \$
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	(5 831)	(198)	(6 029)	(4 940)	(171)	(5 111)
Ajustements des loyers selon la méthode linéaire	1 411	213	1 624	1 486	233	1 719
Revenus liés à la résiliation de contrats de location	835	—	835	860	—	860
	133 928	4 315	138 243	126 140	4 791	130 931
Charges d'exploitation liées aux immeubles et impôts fonciers	53 395	2 153	55 548	50 252	2 373	52 625
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	80 533 \$	2 162 \$	82 695 \$	75 888 \$	2 418 \$	78 306 \$

	Semestres clos les 30 juin					
	2019			2018		
	Normes IFRS	Ajustement ¹	Total sur une base proportionnelle	Normes IFRS	Ajustement ¹	Total sur une base proportionnelle
Produits :						
Produits locatifs	274 964 \$	9 315 \$	284 279 \$	255 601 \$	11 258 \$	266 859 \$
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	(11 296)	(422)	(11 718)	(9 738)	(474)	(10 212)
Ajustements des loyers selon la méthode linéaire	2 924	464	3 388	3 063	453	3 516
Revenus liés à la résiliation de contrats de location	883	—	883	2 983	30	3 013
	267 475	9 357	276 832	251 909	11 267	263 176
Charges d'exploitation liées aux immeubles et impôts fonciers	108 464	4 541	113 005	101 056	5 512	106 568
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	159 011 \$	4 816 \$	163 827 \$	150 853 \$	5 755 \$	156 608 \$

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 et les revenus liés à la résiliation de contrats de location (s'il est probable que le locataire exercera l'option de résiliation du contrat) sont comptabilisés selon la méthode linéaire, au même titre que les paiements liés à la résiliation du contrat, sur toute la durée du contrat de location non résiliable, y compris la période d'installation du locataire.

Les revenus liés à la résiliation de contrats de location visent les paiements reçus de locataires lorsque la FPI et le locataire conviennent de résilier le contrat de location avant la date d'expiration prévue par le contrat. Les revenus liés à la résiliation de contrats de location sont courants dans le secteur immobilier, mais ils sont imprévisibles, et les changements d'une période à l'autre ne sont pas un indicateur des tendances.

Les charges d'exploitation des immeubles comprennent les coûts se rapportant à l'entretien intérieur et extérieur, aux assurances, aux services publics et aux frais de gestion des immeubles.

ANALYSE DU BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET LIÉ AUX IMMEUBLES COMPARABLES¹

Le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables comprend les immeubles de placement détenus pendant une période de présentation de l'information financière trimestrielle complète pour l'exercice considéré et l'exercice comparatif, et exclut les immeubles détenus en vue de l'aménagement ou du réaménagement.

	Trimestres clos les			Variation en %	Semestres clos les			Variation en %
	2019	30 juin 2018	Variation		2019	30 juin 2018	Variation	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	82 695 \$	78 306 \$			163 827 \$	156 608 \$		
Ajouter (déduire) le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles provenant des éléments suivants :								
Acquisitions	(2 954)	—			(6 211)	(130)		
Cessions et cessions inconditionnelles	(2 547)	(4 401)			(4 701)	(7 151)		
Immeubles destinés à l'aménagement et au réaménagement	(468)	138			(276)	148		
Autres ²	(992)	(290)			(1 185)	(2 462)		
	(6 961)	(4 553)			(12 373)	(9 595)		
Ajustements des loyers selon la méthode linéaire	(1 213)	(1 643)			(2 642)	(3 385)		
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	5 772	4 635			11 371	9 144		
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	80 293 \$	76 745 \$	3 548 \$	4,6 %	160 183 \$	152 772 \$	7 411 \$	4,9 %

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.

2. Principalement constitués des ajustements au titre des revenus liés à la résiliation de contrats de location.

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

Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables par catégorie d'actifs¹

	Trimestres clos les			Variation en %	Semestres clos les			Variation en %
	2019	30 juin 2018	Variation		2019	30 juin 2018	Variation	
Canada :								
Immeubles de bureaux	18 981 \$	18 625 \$	356 \$	1,9 %	38 125 \$	37 102 \$	1 023 \$	2,8 %
Commerces de détail	14 914	14 716	198	1,3 %	30 325	29 982	343	1,1 %
Immeubles industriels	11 602	11 359	243	2,1 %	23 148	22 526	622	2,8 %
Total – Canada	45 497	44 700	797	1,8 %	91 598	89 610	1 988	2,2 %
États-Unis :								
Immeubles de bureaux	16 985	16 642	343	2,1 %	33 601	33 117	484	1,5 %
Commerces de détail	1 178	1 152	26	2,3 %	2 308	2 309	(1)	0,0 %
Immeubles industriels	7 857	7 018	839	12,0 %	15 532	13 990	1 542	11,0 %
Total – États-Unis	26 020	24 812	1 208	4,9 %	51 441	49 416	2 025	4,1 %
Total en monnaie fonctionnelle	71 517	69 512	2 005	2,9 %	143 039	139 026	4 013	2,9 %
Incidence du taux de change	8 776	7 233	1 543	21,3 %	17 144	13 746	3 398	24,7 %
Total en dollars canadiens	80 293 \$	76 745 \$	3 548 \$	4,6 %	160 183 \$	152 772 \$	7 411 \$	4,9 %

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.

Le segment des immeubles de bureaux d'Artis au Canada a augmenté de 356 \$ 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 1 381 \$, ou 11,8 %, d'une période à l'autre.

Taux d'occupation des immeubles comparables¹

Région	Aux 30 juin		Catégorie d'actifs	Aux 30 juin	
	2019	2018		2019	2018
Alberta	87,7 %	86,8 %	Immeubles de bureaux	88,5 %	87,6 %
Colombie-Britannique	99,2 %	99,7 %	Commerces de détail	90,0 %	89,0 %
Manitoba	91,0 %	89,0 %	Immeubles industriels	96,6 %	93,2 %
Ontario	93,9 %	94,4 %			
Saskatchewan	96,2 %	89,8 %	Total	92,4 %	90,4 %
Arizona	92,5 %	94,4 %			
Minnesota	95,7 %	94,0 %			
Wisconsin	89,4 %	88,7 %			
États-Unis – Autres	88,3 %	69,0 %			
Total	92,4 %	90,4 %			

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

	Trimestres clos les				Semestres clos les			
	2019	30 juin 2018	Variation	Variation en %	2019	30 juin 2018	Variation	Variation en %
Alberta	16 660 \$	17 609 \$	(949) \$	(5,4) %	33 627 \$	34 818 \$	(1 191) \$	(3,4) %
Colombie-Britannique	2 049	2 042	7	0,3 %	4 641	4 379	262	6,0 %
Manitoba	11 583	10 698	885	8,3 %	23 201	21 820	1 381	6,3 %
Ontario	9 882	9 571	311	3,2 %	19 592	18 969	623	3,3 %
Saskatchewan	5 323	4 780	543	11,4 %	10 537	9 624	913	9,5 %
Arizona	5 580	5 184	396	7,6 %	11 299	10 257	1 042	10,2 %
Minnesota	11 855	11 319	536	4,7 %	23 547	22 589	958	4,2 %
Wisconsin	5 575	5 414	161	3,0 %	10 884	10 917	(33)	(0,3) %
États-Unis – Autres	3 010	2 895	115	4,0 %	5 711	5 653	58	1,0 %
Total du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables en monnaie fonctionnelle	71 517	69 512	2 005	2,9 %	143 039	139 026	4 013	2,9 %
Moins : immeubles qui seront cédés	(5 003)	(4 630)	(373)	8,1 %	(9 110)	(8 346)	(764)	9,2 %
Moins : immeubles de Calgary qui seront cédés	(810)	(1 748)	938	(53,7) %	(1 714)	(3 256)	1 542	(47,4) %
Moins : segment des immeubles de bureaux de Calgary	(5 049)	(5 136)	87	(1,7) %	(10 306)	(10 103)	(203)	2,0 %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables stables en monnaie fonctionnelle	60 655	57 998	2 657	4,6 %	121 909	117 321	4 588	3,9 %
Incidence du taux de change	7 936	6 522	1 414	21,7 %	15 932	12 729	3 203	25,2 %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables stables en dollars canadiens	68 591 \$	64 520 \$	4 071 \$	6,3 %	137 841 \$	130 050 \$	7 791 \$	6,0 %

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.

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 quatre immeubles de bureaux et 10 immeubles de commerces de détail. Les immeubles de Calgary qui seront cédés comprennent deux immeubles de bureaux.

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.

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

Portefeuille au Canada :

Au deuxième trimestre de 2019, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle a diminué de 918 \$ dans le segment des immeubles de bureaux, a diminué de 72 \$ dans le segment des immeubles de commerces de détail et a augmenté de 223 \$ dans le segment des immeubles industriels par rapport au deuxième trimestre de 2018. En ce qui concerne le segment des immeubles de bureaux, la diminution est principalement attribuable aux cessions réalisées en 2018 et en 2019, partiellement contrebalancées par une acquisition réalisée en 2018.

	Trimestres clos les 30 juin					
	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	16 979 \$	14 696 \$	10 341 \$	17 581 \$	14 768 \$	10 121 \$
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles provenant des participations dans des coentreprises	(34)	—	1 356	282	—	1 353
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle	16 945 \$	14 696 \$	11 697 \$	17 863 \$	14 768 \$	11 474 \$
Pourcentage du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle	39,1 %	33,9 %	27,0 %	40,5 %	33,5 %	26,0 %

Portefeuille aux États-Unis :

Au deuxième trimestre de 2019, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle a augmenté de 2 527 \$ dans le segment des immeubles de bureaux, a augmenté de 75 \$ dans le segment des immeubles de commerces de détail et a augmenté de 2 587 \$ dans le segment des immeubles industriels par rapport au deuxième trimestre de 2018. En ce qui concerne le segment des immeubles de bureaux, l'augmentation est principalement attribuable aux acquisitions réalisées en 2018. Le segment des immeubles industriels a augmenté en raison principalement de la hausse du taux d'occupation de Park 8Ninety I, des revenus liés à la résiliation des contrats de location reçus du locataire d'un immeuble industriel au deuxième trimestre de 2019, ainsi que de l'achèvement de l'aménagement de Park Lucero IV, de Cedar Port I et de Park 8Ninety III. Le portefeuille aux États-Unis a également subi l'incidence du taux de change.

	Trimestres clos les 30 juin					
	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	25 697 \$	1 408 \$	11 379 \$	23 333 \$	1 333 \$	8 686 \$
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles provenant des participations dans des coentreprises	513	—	327	350	—	433
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle	26 210 \$	1 408 \$	11 706 \$	23 683 \$	1 333 \$	9 119 \$
<i>Pourcentage du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle</i>	66,6 %	3,6 %	29,8 %	69,4 %	3,9 %	26,7 %

Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis :

	Trimestres clos les 30 juin					
	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	42 676 \$	16 104 \$	21 720 \$	40 914 \$	16 101 \$	18 807 \$
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles provenant des participations dans des coentreprises	479	—	1 683	632	—	1 786
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle	43 155 \$	16 104 \$	23 403 \$	41 546 \$	16 101 \$	20 593 \$
<i>Pourcentage du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle</i>	52,2 %	19,5 %	28,3 %	53,1 %	20,6 %	26,3 %

Portefeuille au Canada :

	Semestres clos les 30 juin					
	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	33 680 \$	29 935 \$	20 614 \$	37 009 \$	29 686 \$	20 191 \$
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles provenant des participations dans des coentreprises	(38)	—	2 708	658	—	2 705
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle	33 642 \$	29 935 \$	23 322 \$	37 667 \$	29 686 \$	22 896 \$
<i>Pourcentage du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle</i>	38,8 %	34,4 %	26,8 %	41,7 %	32,9 %	25,4 %

Portefeuille aux États-Unis :

	Semestres clos les 30 juin					
	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	51 202 \$	2 743 \$	20 765 \$	43 997 \$	2 669 \$	17 176 \$
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles provenant des participations dans des coentreprises	1 074	—	1 072	1 625	—	767
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle	52 276 \$	2 743 \$	21 837 \$	45 622 \$	2 669 \$	17 943 \$
<i>Pourcentage du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle</i>	68,0 %	3,6 %	28,4 %	68,9 %	4,0 %	27,1 %

Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis :

	Semestres clos les 30 juin					
	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	84 882 \$	32 678 \$	41 379 \$	81 006 \$	32 355 \$	37 367 \$
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles provenant des participations dans des coentreprises	1 036	—	3 780	2 283	—	3 472
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle	85 918 \$	32 678 \$	45 159 \$	83 289 \$	32 355 \$	40 839 \$
<i>Pourcentage du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle</i>	52,4 %	20,0 %	27,6 %	53,2 %	20,7 %	26,1 %

BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET LIÉ AUX IMMEUBLES PAR RÉGION

Au deuxième trimestre de 2019, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle a diminué de 1 267 \$ en Alberta en raison principalement de cessions réalisées en 2018, des revenus liés à la résiliation des contrats de location reçus d'un locataire d'un immeuble de bureaux au deuxième trimestre de 2018 et de la diminution des taux de location à Calgary, en Alberta. La baisse de 866 \$ enregistrée en Colombie-Britannique s'explique principalement par les cessions réalisées en 2018 et en 2019. En Arizona, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle a augmenté de 2 581 \$ en raison principalement d'une acquisition réalisée en 2018, des revenus liés à la résiliation des contrats de location reçus d'un locataire d'un immeuble industriel au deuxième trimestre de 2019 ainsi que de l'achèvement de l'aménagement de Park Lucero IV, alors qu'au Minnesota, il a augmenté de 2 014 \$ en raison principalement d'une acquisition réalisée en 2018. Le portefeuille aux États-Unis a également subi l'incidence du taux de change.

Trimestre clos le 30 juin 2019

	Canada					États-Unis			
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Arizona	Minnesota	Wisconsin	Autres
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	14 764 \$	2 265 \$	10 704 \$	9 413 \$	4 871 \$	9 358 \$	16 078 \$	7 285 \$	5 762 \$
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles provenant des participations dans des coentreprises	847	128	(34)	—	380	—	333	—	508
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle	15 611 \$	2 393 \$	10 670 \$	9 413 \$	5 251 \$	9 358 \$	16 411 \$	7 285 \$	6 270 \$
<i>Pourcentage du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle</i>	18,9 %	2,9 %	12,9 %	11,4 %	6,4 %	11,3 %	19,9 %	8,8 %	7,5 %

Trimestre clos le 30 juin 2018

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

Semestre clos le 30 juin 2019

	Canada					États-Unis			
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Ontario	Sask.	Arizona	Minnesota	Wisconsin	Autres
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	29 594 \$	4 800 \$	21 395 \$	18 817 \$	9 623 \$	18 358 \$	31 738 \$	14 206 \$	10 408 \$
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles provenant des participations dans des coentreprises	1 695	257	(38)	—	756	—	638	—	1 508
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle	31 289 \$	5 057 \$	21 357 \$	18 817 \$	10 379 \$	18 358 \$	32 376 \$	14 206 \$	11 916 \$
<i>Pourcentage du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle</i>	19,1 %	3,1 %	13,0 %	11,5 %	6,3 %	11,2 %	19,8 %	8,7 %	7,3 %

Semestre clos le 30 juin 2018

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

CHARGES GÉNÉRALES

	Trimestres clos les				Semestres clos les			
	2019	30 juin 2018	Variation	Variation en %	2019	30 juin 2018	Variation	Variation en %
Frais comptables, frais juridiques et frais de consultation	1 306 \$	932 \$	374 \$	40,1 %	2 224 \$	1 347 \$	877 \$	65,1 %
Frais de société ouverte	396	411	(15)	(3,6) %	872	949	(77)	(8,1) %
Rémunération fondée sur des parts	1 031	668	363	54,3 %	2 305	1 246	1 059	85,0 %
Salaires et avantages	784	712	72	10,1 %	1 555	4 811	(3 256)	(67,7) %
Amortissement des immobilisations corporelles	288	273	15	5,5 %	558	536	22	4,1 %
Frais généraux et d'administration	308	368	(60)	(16,3) %	716	776	(60)	(7,7) %
Total des charges générales	4 113 \$	3 364 \$	749 \$	22,3 %	8 230 \$	9 665 \$	(1 435) \$	(14,8) %

Au deuxième trimestre de 2019, les charges générales se sont élevées à 4 113 \$ (cumul annuel – 8 230 \$), ou 3,1 % (cumul annuel – 3,1 %) du total des produits, contre 3 364 \$ (cumul annuel – 9 665 \$), ou 2,7 % (cumul annuel – 3,8 %) du total des produits au deuxième 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				Semestres clos les			
	2019	30 juin 2018	Variation	Variation en %	2019	30 juin 2018	Variation	Variation en %
Emprunts hypothécaires et autres emprunts ¹	14 323 \$	14 457 \$	(134) \$		28 540 \$	28 177 \$	363 \$	
Déventures ¹	4 160	3 343	817		8 761	6 111	2 650	
Facilités de crédit ¹	6 655	5 689	966		12 460	11 012	1 448	
Actions privilégiées ¹	34	34	—		67	67	—	
	25 172	23 523	1 649	7,0 %	49 828	45 367	4 461	9,8 %
Incidence du taux de change	2 744	2 142	602		5 340	3 912	1 428	
Total des charges d'intérêts	27 916 \$	25 665 \$	2 251 \$	8,8 %	55 168 \$	49 279 \$	5 889 \$	12,0 %
Emprunts hypothécaires et autres emprunts inclus dans les participations dans des coentreprises ¹	806	1 133	(327)		1 778	2 455	(677)	
Écart de change inclus dans les participations dans des coentreprises	171	187	(16)		392	405	(13)	
Total des charges d'intérêts sur une base proportionnelle	28 893 \$	26 985 \$	1 908 \$	7,1 %	57 338 \$	52 139 \$	5 199 \$	10,0 %

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

Les charges d'intérêts ont augmenté en raison principalement de l'émission de déventures 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 deuxième trimestre de 2018, facteurs partiellement contrebalancés par le remboursement des déventures de premier rang non garanties de série A au premier trimestre de 2019. Les coûts de financement liés aux emprunts hypothécaires ainsi qu'aux autres emprunts, aux déventures 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 30 juin 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 4,26 %, contre 4,30 % 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 30 juin 2019 se chiffrait à 4,06 %, contre 4,09 % au 31 décembre 2018.

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

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement d'une période à l'autre sont comptabilisées dans l'état consolidé du résultat net à titre de profits ou de pertes liés à la juste valeur. La juste valeur des immeubles de placement est déterminée selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie ou la méthode de la capitalisation globale à l'actif. Les évaluations externes sont effectuées pour certains immeubles représentant diverses régions et catégories d'actifs du portefeuille de la FPI. Les variations de la juste valeur des immeubles de placement individuels découlent des variations du bénéfice projeté et des projections des flux de trésorerie relativement à ces immeubles ainsi que des variations des taux de capitalisation et d'actualisation appliqués. Au deuxième trimestre de 2019, la perte liée à la juste valeur des immeubles de placement s'est établie à 26 385 \$ (cumul annuel – perte de 43 718 \$), sur une base proportionnelle, contre un profit de 23 880 \$ (cumul annuel – profit de 19 473 \$) au deuxième trimestre de 2018. La perte liée à la juste valeur au deuxième trimestre de 2019 était principalement attribuable à la perte liée à la juste valeur réalisée à la cession du 1700 Broadway et du 169 Inverness Drive West I et II.

PROFIT (PERTE) DE CHANGE

Au deuxième 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 3 435 \$ (cumul annuel – profit de 10 148 \$) au deuxième trimestre de 2019, contre une perte de 519 \$ (cumul annuel – perte de 2 686 \$) au deuxième trimestre de 2018.

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

Artis a comptabilisé un profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses de 1 106 \$ au deuxième trimestre de 2019 relativement à l'acquisition de la tranche restante de 15 % dans l'immeuble Centre 70 Building. Se reporter à la rubrique « Activités du portefeuille » du présent rapport de gestion pour obtenir une analyse plus détaillée en ce qui a trait à cette transaction.

Artis a conclu plusieurs swaps de taux d'intérêt pour fixer efficacement les taux d'intérêt d'une tranche de la dette à taux variable. Au deuxième trimestre de 2019, la FPI a comptabilisé une perte latente sur l'ajustement de la juste valeur des swaps de taux d'intérêt en cours de 6 754 \$ (cumul annuel – perte de 15 239 \$), contre un profit latent de 2 128 \$ (cumul annuel – profit de 6 605 \$) au deuxième 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 deuxième trimestre de 2019, Artis a également comptabilisé une perte latente de 1 547 \$ (cumul annuel – perte de 5 792 \$) sur la juste valeur des contrats de change en cours, comparativement à un profit latent de 1 334 \$ (cumul annuel – profit de 5 147 \$) au deuxième 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) DE BÉNÉFICE GLOBAL

Au deuxième trimestre de 2019, les autres éléments (de perte globale) de bénéfice global comprenaient des pertes de change latentes d'un montant total de 30 899 \$ (cumul annuel – pertes de 61 165 \$), comparativement à un profit de 28 260 \$ (cumul annuel – profit de 62 770 \$) au deuxième 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			Variation en %	Semestres clos les			Variation en %
	2019	30 juin 2018	Variation		2019	30 juin 2018	Variation	
Bénéfice net	19 872 \$	74 975 \$			45 228 \$	125 697 \$		
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Perte (profit) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement ¹	26 385	(23 880)			43 718	(19 473)		
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits ¹	6 029	5 111			11 718	10 212		
Coûts de transaction liés aux acquisitions	137	27			137	678		
(Profit) perte de change	(3 435)	519			(10 148)	2 686		
Perte (profit) lié(e) à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations ¹	7 195	(3 459)			19 540	(19 110)		
Composante réévaluation de la rémunération fondée sur des parts	204	(135)			735	(222)		
Distributions sur actions privilégiées traitées en tant que charges d'intérêts	45	43			89	85		
Hausse des frais de location	882	889			2 015	1 805		
Distributions sur parts privilégiées	(5 405)	(5 283)			(10 839)	(11 204)		
Flux de trésorerie liés aux opérations	51 909 \$	48 807 \$	3 102 \$	6,4 %	102 193 \$	91 154 \$	11 039 \$	12,1 %
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Amortissement des dépenses d'investissement recouvrables ¹	(2 405) \$	(2 274) \$			(4 808) \$	(4 444) \$		
Réserve au titre des frais d'entretien des immeubles non recouvrables ¹	(950)	(950)			(1 900)	(1 900)		
Réserve au titre des frais de location ¹	(7 560)	(7 560)			(15 120)	(15 410)		
Ajustements des loyers selon la méthode linéaire ¹	(1 624)	(1 719)			(3 388)	(3 516)		
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	39 370 \$	36 304 \$	3 066 \$	8,4 %	76 977 \$	65 884 \$	11 093 \$	16,8 %
Flux de trésorerie liés aux opérations par part :								
De base	0,36 \$	0,32 \$	0,04 \$	12,5 %	0,70 \$	0,60 \$	0,10 \$	16,7 %
Dilués	0,36	0,32	0,04	12,5 %	0,70	0,60	0,10	16,7 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part :								
De base	0,28 \$	0,24 \$	0,04 \$	16,7 %	0,53 \$	0,43 \$	0,10 \$	23,3 %
Dilués	0,27	0,24	0,03	12,5 %	0,53	0,43	0,10	23,3 %

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

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, compris dans les coûts de transaction, payés afin d'internaliser plusieurs contrats de gestion d'immeubles visant des immeubles appartenant à la FPI. Dans le tableau suivant, la FPI a calculé des flux de trésorerie liés aux opérations normalisés et des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés normalisés excluant ces deux ajustements.

(en milliers, sauf les montants par part)	Trimestres clos les				Semestres clos les			
	2019	30 juin 2018	Variation	Variation en %	2019	30 juin 2018	Variation	Variation en %
Flux de trésorerie liés aux opérations selon ce qui précède	51 909 \$	48 807 \$			102 193 \$	91 154 \$		
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	51 909 \$	48 807 \$	3 102 \$	6,4 %	102 193 \$	99 571 \$	2 622 \$	2,6 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés normalisés	39 370 \$	36 304 \$	3 066 \$	8,4 %	76 977 \$	74 301 \$	2 676 \$	3,6 %
Flux de trésorerie liés aux opérations normalisés – par part :								
De base	0,36 \$	0,32 \$	0,04 \$	12,5 %	0,70 \$	0,65 \$	0,05 \$	7,7 %
Dilués	0,36	0,32	0,04	12,5 %	0,70	0,65	0,05	7,7 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés normalisés – par part :								
De base	0,28 \$	0,24 \$	0,04 \$	16,7 %	0,53 \$	0,49 \$	0,04 \$	8,2 %
Dilués	0,27	0,24	0,03	12,5 %	0,53	0,49	0,04	8,2 %

1. Au premier trimestre de 2018, la FPI a comptabilisé un ajustement non récurrent du passif au titre des régimes de retraite 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 deuxième trimestre de 2019 ont été touchés par les acquisitions, les cessions et les projets d'aménagement et de réaménagement effectués en 2018 et en 2019, 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 1,2912 au deuxième trimestre de 2018 à 1,3375 au deuxième 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 deuxième trimestre de 2019, environ 79,9 % (cumul annuel – 80,4 %) de cet amortissement est recouvrable auprès des locataires, comparativement à 79,5 % (cumul annuel – 80,4 %) au deuxième 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 30 juin		(en milliers)	Semestres clos les 30 juin	
	2019	2018		2019	2018
Nombre de parts de base	142 981	153 798	Nombre de parts de base	145 757	152 653
Ajouter :			Ajouter :		
Parts assujetties à des restrictions	509	449	Parts assujetties à des restrictions	500	432
Parts différées	103	99	Parts différées	90	94
Nombre de parts dilué	143 593	154 346	Nombre de parts dilué	146 347	153 179

TAUX D'OCCUPATION DU PORTEFEUILLE

Les taux d'occupation ont une incidence sur les produits et sur le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles de la FPI. Les taux d'occupation et les contrats de location signés au 30 juin 2019 et pour les quatre périodes précédentes se présentent comme suit :

Taux d'occupation par catégorie d'actifs¹

	T2 2019 Pourcentage réservé ²	T2 2019	T1 2019	T4 2018	T3 2018	T2 2018
Immeubles de bureaux	90,8 %	88,0 %	87,1 %	87,6 %	87,3 %	86,7 %
Commerces de détail	93,7 %	93,1 %	92,9 %	92,7 %	92,1 %	91,7 %
Immeubles industriels	98,5 %	96,8 %	96,4 %	96,2 %	94,7 %	95,8 %
Total du portefeuille	94,7 %	92,7 %	92,0 %	92,1 %	91,2 %	91,4 %

Taux d'occupation par région¹

	T2 2019 Pourcentage réservé ²	T2 2019	T1 2019	T4 2018	T3 2018	T2 2018
Canada :						
Alberta	88,3 %	87,7 %	85,2 %	87,0 %	86,0 %	84,6 %
Colombie-Britannique	99,6 %	99,2 %	98,5 %	95,0 %	94,2 %	94,7 %
Manitoba	95,4 %	91,0 %	91,0 %	90,2 %	89,2 %	89,4 %
Ontario	97,3 %	93,9 %	93,9 %	93,2 %	91,7 %	94,0 %
Saskatchewan	96,3 %	96,2 %	95,7 %	96,0 %	94,5 %	89,8 %
États-Unis :						
Arizona	94,2 %	93,1 %	94,3 %	94,6 %	94,5 %	94,0 %
Minnesota	96,8 %	95,9 %	95,2 %	95,6 %	96,1 %	95,5 %
Wisconsin	92,2 %	89,4 %	88,2 %	88,7 %	88,3 %	88,7 %
Autres	94,1 %	91,9 %	88,9 %	88,3 %	85,2 %	93,2 %
Total du portefeuille	94,7 %	92,7 %	92,0 %	92,1 %	91,2 %	91,4 %

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

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

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2019	2018	2019	2018
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi ²)	353 870	349 313	686 128	871 596
Augmentation du taux de location moyen pondéré	4,0 %	5,0 %	1,4 %	2,9 %

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

Au deuxième trimestre de 2019, une superficie de 353 870 pieds carrés a fait l'objet de renouvellement assorti d'une hausse du taux de location moyen pondéré de 4,0 %, comparativement à une superficie de 349 313 pieds carrés renouvelée avec une hausse de 5,0 % au deuxième trimestre de 2018.

À l'exclusion de l'incidence des renouvellements de contrats de location dans le segment des immeubles de bureaux de Calgary, l'augmentation du taux de location moyen pondéré d'Artis s'est chiffrée à 4,0 % (cumul annuel – augmentation de 1,6 %) au deuxième trimestre de 2019, comparativement à une augmentation de 5,0 % (cumul annuel – augmentation de 3,2 %) au deuxième trimestre de 2018.

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

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

	Superficie actuellement inoccupée	Contrats de location mensuels ²	2019	2020	2021	2022	2023 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux – Superficie non réservée	922 990	44 223	706 118	968 614	1 299 535	427 880	4 374 079	8 743 439
Immeubles de bureaux – Superficie réservée	278 545	—	340 368	394 927	86 331	6 905	149 469	1 256 545
Total – Immeubles de bureaux	1 201 535	44 223	1 046 486	1 363 541	1 385 866	434 785	4 523 548	9 999 984
Commerces de détail – Superficie non réservée	209 858	20 952	121 228	379 749	411 722	460 799	1 486 928	3 091 236
Commerces de détail – Superficie réservée	20 057	—	82 066	27 488	48 197	—	46 803	224 611
Total – Commerces de détail	229 915	20 952	203 294	407 237	459 919	460 799	1 533 731	3 315 847
Immeubles industriels – Superficie non réservée	176 566	—	599 511	926 432	1 607 796	1 444 228	5 843 112	10 597 645
Immeubles industriels – Superficie réservée	194 296	—	157 710	398 738	9 880	69 999	3 014	833 637
Total – Immeubles industriels	370 862	—	757 221	1 325 170	1 617 676	1 514 227	5 846 126	11 431 282
Total – Superficie non réservée	1 309 414	65 175	1 426 857	2 274 795	3 319 053	2 332 907	11 704 119	22 432 320
Total – Superficie réservée	492 898	—	580 144	821 153	144 408	76 904	199 286	2 314 793
Total du portefeuille	1 802 312	65 175	2 007 001	3 095 948	3 463 461	2 409 811	11 903 405	24 747 113

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

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

Loyers en vigueur

Les loyers en vigueur correspondent au taux de location annuel net moyen pondéré par pied carré au 30 juin 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'actifs¹

Portefeuille au Canada :

	2019	2020	2021	2022	2023 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux						
Loyers en vigueur	13,16 \$	15,57 \$	18,17 \$	13,58 \$	16,57 \$	16,15 \$
Loyers du marché	12,65	16,21	17,32	16,14	17,75	16,62
Variation	(3,9) %	4,1 %	(4,7) %	18,9 %	7,1 %	2,9 %
Incidence sur les produits ²	(339) \$	298 \$	(666) \$	166 \$	2 411 \$	1 870 \$
Commerces de détail :						
Loyers en vigueur	25,11 \$	23,31 \$	24,50 \$	20,72 \$	22,10 \$	22,58 \$
Loyers du marché	24,20	23,61	25,07	20,85	22,28	22,74
Variation	(3,6) %	1,3 %	2,3 %	0,6 %	0,8 %	0,7 %
Incidence sur les produits ²	(183) \$	98 \$	227 \$	58 \$	268 \$	468 \$
Immeubles industriels :						
Loyers en vigueur	7,45 \$	8,00 \$	7,65 \$	7,23 \$	9,79 \$	8,68 \$
Loyers du marché	7,68	8,24	8,17	7,70	9,71	8,83
Variation	3,1 %	3,0 %	6,8 %	6,5 %	(0,8) %	1,7 %
Incidence sur les produits ²	53 \$	215 \$	294 \$	451 \$	(210) \$	803 \$
Total du portefeuille au Canada						
Loyers en vigueur	14,18 \$	12,95 \$	16,20 \$	11,57 \$	14,99 \$	14,38 \$
Loyers du marché	13,75	13,31	16,12	12,03	15,40	14,64
Variation	(3,0) %	2,8 %	(0,5) %	4,0 %	2,7 %	1,8 %
Incidence sur les produits ²	(469) \$	611 \$	(145) \$	675 \$	2 469 \$	3 141 \$

Portefeuille aux États-Unis :

	2019	2020	2021	2022	2023 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux :						
Loyers en vigueur	21,45 \$	17,80 \$	17,30 \$	17,98 \$	19,22 \$	18,79 \$
Loyers du marché	21,88	18,95	17,63	18,38	19,58	19,30
Variation	2,0 %	6,5 %	1,9 %	2,2 %	1,9 %	2,7 %
Incidence sur les produits ²	161 \$	1 026 \$	200 \$	150 \$	874 \$	2 411 \$
Commerces de détail :						
Loyers en vigueur	20,50 \$	12,99 \$	17,95 \$	19,02 \$	13,67 \$	14,85 \$
Loyers du marché	19,05	14,60	17,57	19,97	14,28	15,55
Variation	(7,1) %	12,4 %	(2,1) %	5,0 %	4,5 %	4,7 %
Incidence sur les produits ²	(4) \$	135 \$	(23) \$	17 \$	66 \$	191 \$
Immeubles industriels :						
Loyers en vigueur	4,98 \$	5,59 \$	5,45 \$	5,73 \$	6,34 \$	5,95 \$
Loyers du marché	4,86	5,94	5,49	5,42	6,31	5,92
Variation	(2,4) %	6,3 %	0,7 %	(5,4) %	(0,5) %	(0,5) %
Incidence sur les produits ²	(62) \$	140 \$	45 \$	(173) \$	(111) \$	(161) \$
Total du portefeuille aux États-Unis :						
Loyers en vigueur	11,88 \$	13,97 \$	10,07 \$	10,81 \$	11,93 \$	11,79 \$
Loyers du marché	11,99	14,91	10,20	10,81	12,07	12,02
Variation	0,9 %	6,7 %	1,3 %	0,0 %	1,2 %	2,0 %
Incidence sur les produits ²	95 \$	1 301 \$	222 \$	(6) \$	829 \$	2 441 \$

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 selon la méthode linéaire.

Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis¹ :

	2019	2020	2021	2022	2023 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux :						
Loyers en vigueur	16,18 \$	17,03 \$	17,79 \$	17,32 \$	18,02 \$	17,58 \$
Loyers du marché	16,01	18,01	17,46	18,05	18,75	18,07
Variation	(1,1) %	5,8 %	(1,9) %	4,2 %	4,1 %	2,8 %
Incidence sur les produits ²	(178) \$	1 324 \$	(466) \$	316 \$	3 285 \$	4 281 \$
Commerces de détail :						
Loyers en vigueur	25,05 \$	21,19 \$	23,61 \$	20,66 \$	21,51 \$	21,89 \$
Loyers du marché	24,13	21,76	24,05	20,82	21,73	22,10
Variation	(3,7) %	2,7 %	1,9 %	0,8 %	1,0 %	1,0 %
Incidence sur les produits ²	(187) \$	233 \$	204 \$	75 \$	334 \$	659 \$
Immeubles industriels :						
Loyers en vigueur	5,71 \$	7,28 \$	6,22 \$	6,69 \$	7,86 \$	7,24 \$
Loyers du marché	5,70	7,55	6,43	6,87	7,81	7,30
Variation	(0,2) %	3,7 %	3,4 %	2,7 %	(0,6) %	0,8 %
Incidence sur les produits ²	(9) \$	355 \$	339 \$	278 \$	(321) \$	642 \$
Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis :						
Loyers en vigueur	13,13 \$	13,40 \$	13,16 \$	11,28 \$	13,48 \$	13,16 \$
Loyers du marché	12,94	14,02	13,18	11,55	13,76	13,40
Variation	(1,4) %	4,6 %	0,2 %	2,4 %	2,1 %	1,8 %
Incidence sur les produits ²	(374) \$	1 912 \$	77 \$	669 \$	3 298 \$	5 582 \$
Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis, à l'exclusion du segment des immeubles de bureaux de Calgary :						
Loyers en vigueur	12,92 \$	13,39 \$	12,60 \$	11,27 \$	13,39 \$	13,00 \$
Loyers du marché	12,99	14,03	12,84	11,52	13,53	13,23
Variation	0,5 %	4,8 %	1,9 %	2,2 %	1,0 %	1,8 %
Incidence sur les produits ²	137 \$	1 956 \$	762 \$	594 \$	1 525 \$	4 974 \$

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 selon la méthode linéaire.

D'après les estimations, les loyers du marché au 30 juin 2019 étaient supérieurs de 1,8 % aux loyers en vigueur pour l'ensemble du portefeuille, alors qu'ils étaient supérieurs de 1,0 % au 31 mars 2019. D'après les estimations, les loyers du marché actuels pour les contrats de location expirant en 2019 et en 2020 sont inférieurs de 1,4 % et supérieurs de 4,6 %, 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 0,5 % et de 4,8 %, 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	429 323	17 389	159 280	234 305	571 288	243 617	1 914 894	3 570 096
Alberta – Superficie réservée	21 306	—	71 343	—	—	—	3 901	96 550
Total – Alberta	450 629	17 389	230 623	234 305	571 288	243 617	1 918 795	3 666 646
C.-B. – Superficie non réservée	1 806	—	104 611	13 933	47 830	9 716	218 112	396 008
C.-B. – Superficie réservée	1 585	—	13 946	11 405	—	—	5 271	32 207
Total – C.-B.	3 391	—	118 557	25 338	47 830	9 716	223 383	428 215
Manitoba – Superficie non réservée	171 370	7 048	150 705	492 254	597 419	269 227	1 612 527	3 300 550
Manitoba – Superficie réservée	164 490	—	102 848	134 635	9 880	—	31 216	443 069
Total – Manitoba	335 860	7 048	253 553	626 889	607 299	269 227	1 643 743	3 743 619
Ontario – Superficie non réservée	104 094	2 371	314 300	377 169	396 387	578 757	1 472 544	3 245 622
Ontario – Superficie réservée	135 288	—	139 505	368 618	—	7 649	5 983	657 043
Total – Ontario	239 382	2 371	453 805	745 787	396 387	586 406	1 478 527	3 902 665
Saskatchewan – Superficie non réservée	53 735	15 209	9 355	80 476	121 393	362 101	758 570	1 400 839
Saskatchewan – Superficie réservée	975	—	25 110	7 261	—	—	18 838	52 184
Total – Saskatchewan	54 710	15 209	34 465	87 737	121 393	362 101	777 408	1 453 023
Arizona – Superficie non réservée	120 455	3 562	74 769	298 553	258 753	77 395	1 160 984	1 994 471
Arizona – Superficie réservée	24 214	—	75 122	—	—	—	—	99 336
Total – Arizona	144 669	3 562	149 891	298 553	258 753	77 395	1 160 984	2 093 807
Minnesota – Superficie non réservée	188 285	6 265	482 321	460 002	1 162 021	577 547	2 545 787	5 422 228
Minnesota – Superficie réservée	58 216	—	67 881	195 332	108 980	62 350	31 212	523 971
Total – Minnesota	246 501	6 265	550 202	655 334	1 271 001	639 897	2 576 999	5 946 199
Wisconsin – Superficie non réservée	135 437	6 972	99 920	236 818	83 528	86 742	728 109	1 377 526
Wisconsin – Superficie réservée	48 536	—	71 578	103 902	25 548	6 905	102 865	359 334
Total – Wisconsin	183 973	6 972	171 498	340 720	109 076	93 647	830 974	1 736 860
États-Unis — Autres — Superficie non réservée	104 909	6 359	31 596	81 285	80 434	127 805	1 292 592	1 724 980
États-Unis — Autres — Superficie réservée	38 288	—	12 811	—	—	—	—	51 099
Total — États-Unis — Autres	143 197	6 359	44 407	81 285	80 434	127 805	1 292 592	1 776 079
Total – Superficie non réservée	1 309 414	65 175	1 426 857	2 274 795	3 319 053	2 332 907	11 704 119	22 432 320
Total – Superficie réservée	492 898	—	580 144	821 153	144 408	76 904	199 286	2 314 793
Total du portefeuille	1 802 312	65 175	2 007 001	3 095 948	3 463 461	2 409 811	11 903 405	24 747 113

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

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

Loyers du marché par région¹

	2019	2020	2021	2022	2023 et par la suite	Total
Alberta :						
Loyers en vigueur	23,21 \$	21,93 \$	21,16 \$	24,08 \$	18,43 \$	19,95 \$
Loyers du marché	20,25	21,35	20,52	24,36	19,41	20,19
Variation	(12,8) %	(2,6) %	(3,0) %	1,2 %	5,3 %	1,2 %
Incidence sur les produits ²	(682) \$	(136) \$	(361) \$	68 \$	1 888 \$	777 \$
Colombie-Britannique :						
Loyers en vigueur	15,42 \$	23,20 \$	20,45 \$	26,33 \$	17,68 \$	17,89 \$
Loyers du marché	16,41	24,30	19,81	24,83	17,85	18,21
Variation	6,4 %	4,7 %	(3,1) %	(5,7) %	1,0 %	1,8 %
Incidence sur les produits ²	117 \$	28 \$	(30) \$	(15) \$	38 \$	138 \$
Manitoba :						
Loyers en vigueur	10,33 \$	12,80 \$	13,83 \$	8,64 \$	13,01 \$	12,57 \$
Loyers du marché	10,43	12,86	12,83	8,78	13,14	12,49
Variation	1,0 %	0,5 %	(7,2) %	1,6 %	1,0 %	(0,6) %
Incidence sur les produits ²	26 \$	39 \$	(611) \$	37 \$	215 \$	(294) \$
Ontario :						
Loyers en vigueur	10,70 \$	9,29 \$	10,34 \$	6,79 \$	12,07 \$	10,30 \$
Loyers du marché	10,93	9,78	12,64	7,98	12,49	11,04
Variation	2,1 %	5,3 %	22,2 %	17,5 %	3,5 %	7,2 %
Incidence sur les produits ²	104 \$	363 \$	910 \$	699 \$	621 \$	2 697 \$
Saskatchewan :						
Loyers en vigueur	23,52 \$	18,22 \$	22,16 \$	12,68 \$	15,47 \$	15,70 \$
Loyers du marché	22,55	21,84	21,73	12,36	15,10	15,58
Variation	(4,1) %	19,9 %	(1,9) %	(2,5) %	(2,4) %	(0,8) %
Incidence sur les produits ²	(34) \$	317 \$	(53) \$	(114) \$	(293) \$	(177) \$
Arizona :						
Loyers en vigueur	24,73 \$	20,83 \$	15,65 \$	24,65 \$	17,43 \$	18,57 \$
Loyers du marché	26,83	21,94	17,19	24,60	17,29	19,01
Variation	8,5 %	5,3 %	9,8 %	(0,2) %	(0,8) %	2,4 %
Incidence sur les produits ²	314 \$	332 \$	400 \$	(4) \$	(172) \$	870 \$
Minnesota :						
Loyers en vigueur	6,37 \$	10,49 \$	8,13 \$	8,72 \$	9,45 \$	8,90 \$
Loyers du marché	6,16	11,62	7,95	8,62	9,55	9,00
Variation	(3,3) %	10,8 %	(2,2) %	(1,1) %	1,1 %	1,1 %
Incidence sur les produits ²	(117) \$	742 \$	(222) \$	(59) \$	242 \$	586 \$
Wisconsin :						
Loyers en vigueur	16,93 \$	14,45 \$	15,53 \$	16,26 \$	14,67 \$	15,03 \$
Loyers du marché	16,20	15,23	16,10	16,62	15,65	15,71
Variation	(4,3) %	5,4 %	3,7 %	2,2 %	6,7 %	4,5 %
Incidence sur les produits ²	(126) \$	266 \$	62 \$	34 \$	809 \$	1 045 \$
États-Unis – Autres :						
Loyers en vigueur	17,24 \$	14,79 \$	15,49 \$	8,94 \$	10,14 \$	9,83 \$
Loyers du marché	17,78	14,31	15,27	9,12	10,10	9,80
Variation	3,1 %	(3,2) %	(1,4) %	2,0 %	(0,4) %	(0,3) %
Incidence sur les produits ²	24 \$	(39) \$	(18) \$	23 \$	(50) \$	(60) \$
Total du portefeuille :						
Loyers en vigueur	13,13 \$	13,40 \$	13,16 \$	11,28 \$	13,48 \$	13,16 \$
Loyers du marché	12,94	14,02	13,18	11,55	13,76	13,40
Variation	(1,4) %	4,6 %	0,2 %	2,4 %	2,1 %	1,8 %
Incidence sur les produits ²	(374) \$	1 912 \$	77 \$	669 \$	3 298 \$	5 582 \$

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 selon la méthode linéaire.

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

Les biens immobiliers d'Artis sont situés dans cinq provinces canadiennes et six États américains et se composent d'immeubles de bureaux, de commerces de détail et d'immeubles industriels. Pour le trimestre clos le 30 juin 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 deuxième trimestre de 2019 et 6,8 % du total du portefeuille en termes de SLB. Le taux d'inoccupation direct dans le marché des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles, tel qu'il a été publié par CBRE, était de 18,6 % au 30 juin 2019, comparativement à 18,3 % au 31 mars 2019. Au 30 juin 2019, le portefeuille du segment des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles était occupé à 91,8 %, en hausse par rapport à 91,4 % au 31 mars 2019. Pour le reste de 2019, une superficie de 64 629 pieds carrés devra être relouée, soit 0,3 % de la SLB du portefeuille global; 37,0 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 30 juin 2019. Des contrats de location couvrant 45,7 % 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 8,8 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au deuxième trimestre de 2019 et 7,0 % du total du portefeuille en termes de SLB. Au 30 juin 2019, le portefeuille du segment des immeubles de bureaux de la région de Madison était occupé à 89,4 %, en hausse comparativement à 88,2 % au 31 mars 2019. Pour le reste de 2019, une superficie de 171 498 pieds carrés devra être relouée, soit 0,7 % de la SLB du portefeuille global; 41,7 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 30 juin 2019. Des contrats de location couvrant 47,8 % 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 8,2 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au deuxième trimestre de 2019 et 15,9 % du total du portefeuille en termes de SLB. Le taux d'inoccupation direct dans le marché des immeubles industriels de la région des villes jumelles, tel qu'il a été publié par CBRE, était de 4,4 % au 30 juin 2019, comparativement à 4,3 % au 31 mars 2019. Le loyer moyen demandé sur le marché était de 6,59 \$ le pied carré au 30 juin 2019, en hausse par rapport à 6,16 \$ le pied carré au 31 mars 2019. Au 30 juin 2019, le taux d'occupation de ce segment du portefeuille était de 97,9 %, en hausse comparativement à 97,1 % au 31 mars 2019. Pour le reste de 2019, une superficie de 482 883 pieds carrés devra être relouée, soit 1,9 % de la SLB du portefeuille global; 8,8 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 30 juin 2019. Des contrats de location couvrant 42,9 % 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 7,7 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au deuxième trimestre de 2019 et 4,7 % 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 15,1 % au 30 juin 2019, comparativement à 15,3 % au 31 mars 2019. Au 30 juin 2019, le taux d'occupation du segment des immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix du portefeuille d'Artis était de 92,8 %, en hausse comparativement à 92,7 % au 31 mars 2019. Pour le reste de 2019, une superficie de 117 984 pieds carrés devra être relouée, soit 0,5 % de la SLB du portefeuille global. Des contrats de location couvrant 39,6 % 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 deuxième trimestre de 2019 et 5,9 % 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 11,7 % au 30 juin 2019, comparativement à 11,4 % au 31 mars 2019. Au 30 juin 2019, le taux d'occupation du segment des immeubles de bureaux de Winnipeg du portefeuille d'Artis était de 82,6 %, comparativement à 83,4 % au 31 mars 2019. Pour le reste de 2019, une superficie de 79 403 pieds carrés devra être relouée, soit 0,3 % de la SLB du portefeuille global. Des contrats de location couvrant 39,6 % 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. 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 deuxième 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	187 846	8 074	33 909	2 082	32 355	—	150 833	415 099
Centre-ville — Superficie réservée	—	—	—	—	—	—	—	—
Total — Centre-ville	187 846	8 074	33 909	2 082	32 355	—	150 833	415 099
Périphérie — Superficie non réservée	17 042	—	9 991	11 758	—	—	506 695	545 486
Périphérie — Superficie réservée	9 062	—	19 083	—	—	—	—	28 145
Total — Périphérie	26 104	—	29 074	11 758	—	—	506 695	573 631
Banlieue — Superficie non réservée	64 002	3 723	21 520	32 420	296 357	33 003	179 090	630 115
Banlieue — Superficie réservée	10 640	—	—	—	—	—	800	11 440
Total — Banlieue	74 642	3 723	21 520	32 420	296 357	33 003	179 890	641 555
Total — Superficie non réservée	268 890	11 797	65 420	46 260	328 712	33 003	836 618	1 590 700
Total — Superficie réservée	19 702	—	19 083	—	—	—	800	39 585
Total — Immeubles de bureaux de Calgary	288 592	11 797	84 503	46 260	328 712	33 003	837 418	1 630 285

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	654 100	32 426	640 698	922 354	970 823	394 877	3 537 461	7 152 739
Autres — Superficie réservée	258 843	—	321 285	394 927	86 331	6 905	148 669	1 216 960
Total — Autres immeubles de bureaux	912 943	32 426	961 983	1 317 281	1 057 154	401 782	3 686 130	8 369 699

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

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

Loyers du marché des immeubles de bureaux de Calgary¹ :

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

	2019	2020	2021	2022	2023 et par la suite	Total
Centre-ville :						
Loyers en vigueur	23,01 \$	7,25 \$	20,15 \$	— \$	21,85 \$	21,64 \$
Loyers du marché	8,12	9,00	13,29	—	21,71	18,24
Variation	(64,7) %	24,1 %	(34,0) %	— %	(0,6) %	(15,7) %
Incidence sur les produits ²	(505) \$	4 \$	(222) \$	— \$	(21) \$	(744) \$
Périphérie :						
Loyers en vigueur	11,27 \$	18,50 \$	— \$	— \$	13,62 \$	13,60 \$
Loyers du marché	14,00	10,00	—	—	17,03	16,71
Variation	24,2 %	(45,9) %	— %	— %	25,0 %	22,9 %
Incidence sur les produits ²	79 \$	(100) \$	— \$	— \$	1 727 \$	1 706 \$
Banlieue :						
Loyers en vigueur	18,74 \$	12,85 \$	18,28 \$	11,98 \$	11,33 \$	15,39 \$
Loyers du marché	14,76	14,44	16,71	14,26	11,70	14,76
Variation	(21,2) %	12,4 %	(8,6) %	19,0 %	3,3 %	(4,1) %
Incidence sur les produits ²	(85) \$	52 \$	(463) \$	75 \$	67 \$	(354) \$
Total — Immeubles de bureaux de Calgary						
Loyers en vigueur	17,88 \$	14,03 \$	18,46 \$	11,98 \$	14,61 \$	15,68 \$
Loyers du marché	11,84	13,07	16,38	14,26	16,73	16,14
Variation	(33,8) %	(6,8) %	(11,3) %	19,0 %	14,5 %	2,9 %
Incidence sur les produits ²	(511) \$	(44) \$	(685) \$	75 \$	1 773 \$	608 \$

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

	2019	2020	2021	2022	2023 et par la suite	Total
Autres immeubles de bureaux :						
Loyers en vigueur	16,03 \$	17,14 \$	17,59 \$	17,76 \$	18,80 \$	17,92 \$
Loyers du marché	16,38	18,18	17,79	18,36	19,21	18,41
Variation	2,2 %	6,1 %	1,1 %	3,4 %	2,2 %	2,7 %
Incidence sur les produits ²	333 \$	1 368 \$	219 \$	241 \$	1 512 \$	3 673 \$

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

2. 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 selon la méthode linéaire.

ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Les tableaux suivants fournissent un rapprochement entre le bilan consolidé préparé conformément aux normes IFRS dans les états financiers consolidés de la FPI et les données sur une base proportionnelle.

30 juin 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	4 741 997 \$	188 121 \$	4 930 118 \$	4 941 825 \$	255 661 \$	5 197 486 \$	
Immeubles de placement en cours d'aménagement	70 882	74 854	145 736	119 604	40 635	160 239	
Participations dans des coentreprises	151 346	(151 346)	—	176 501	(176 501)	—	
Immobilisations corporelles	7 625	—	7 625	6 533	—	6 533	
Billets à recevoir	20 411	—	20 411	16 216	—	16 216	
	4 992 261	111 629	5 103 890	5 260 679	119 795	5 380 474	
Actifs courants :							
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	398 002	—	398 002	320 465	—	320 465	
Immeubles en stock	12 834	—	12 834	11 227	—	11 227	
Dépôts sur immeubles de placement	2 115	—	2 115	2 237	—	2 237	
Charges payées d'avance et autres actifs	8 115	133	8 248	20 582	244	20 826	
Billets à recevoir	3 674	—	3 674	4 543	—	4 543	
Débiteurs et autres sommes à recevoir	21 141	457	21 598	21 101	822	21 923	
Trésorerie détenue en fiducie	7 634	—	7 634	10 200	—	10 200	
Trésorerie	94 597	9 761	104 358	66 143	3 808	69 951	
	548 112	10 351	558 463	456 498	4 874	461 372	
	5 540 373 \$	121 980 \$	5 662 353 \$	5 717 177 \$	124 669 \$	5 841 846 \$	
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES							
Passifs non courants :							
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 102 951 \$	75 997 \$	1 178 948 \$	1 272 452 \$	44 017 \$	1 316 469 \$	
Déventures de premier rang non garanties	249 114	—	249 114	199 565	—	199 565	
Facilités de crédit	824 538	—	824 538	772 538	—	772 538	
Autres passifs à long terme	788	—	788	8 319	—	8 319	
	2 177 391	75 997	2 253 388	2 252 874	44 017	2 296 891	
Passifs courants :							
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	463 926	27 121	491 047	412 558	59 068	471 626	
Déventures de premier rang non garanties	199 761	—	199 761	199 971	—	199 971	
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	37 023	1 619	38 642	35 842	3 264	39 106	
Créditeurs et autres passifs	91 022	17 243	108 265	77 887	18 320	96 207	
	791 732	45 983	837 715	726 258	80 652	806 910	
	2 969 123	121 980	3 091 103	2 979 132	124 669	3 103 801	
Capitaux propres	2 571 250	—	2 571 250	2 738 045	—	2 738 045	
	5 540 373 \$	121 980 \$	5 662 353 \$	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 des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute et ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	30 juin 2019	31 décembre 2018	30 juin 2019	31 décembre 2018
Valeur comptable brute	5 546 315 \$	5 722 580 \$	5 668 295 \$	5 847 249 \$
Emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis	1 566 877	1 685 010	1 669 995	1 788 095
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	28,3 %	29,4 %	29,5 %	30,6 %
Passif lié aux actions privilégiées	627 \$	653 \$	627 \$	653 \$
Valeur comptable des débentures	448 875	399 536	448 875	399 536
Facilités de crédit	824 538	772 538	824 538	772 538
Total de la dette à long terme et des facilités de crédit	2 840 917 \$	2 857 737 \$	2 944 035 \$	2 960 822 \$
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute	51,2 %	49,9 %	51,9 %	50,6 %

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

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	30 juin 2019	31 décembre 2018	30 juin 2019	31 décembre 2018
Total de la dette à long terme et des facilités de crédit	2 840 917 \$	2 857 737 \$	2 944 035 \$	2 960 822 \$
BAIIA ¹	335 144	329 800	335 144	329 800
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA	8,5	8,7	8,8	9,0
BAIIA normalisé	335 144 \$	329 800 \$	335 144 \$	329 800 \$
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA normalisé	8,5	8,7	8,8	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	
	30 juin 2019	31 décembre 2018	30 juin 2019	31 décembre 2018
Actifs non grevés	1 829 594 \$	1 805 382 \$	1 871 620 \$	1 847 443 \$
Débentures de premier rang non garanties	448 875	399 536	448 875	399 536
Facilités de crédit non garanties	824 538	772 538	824 538	772 538
Total de la dette non garantie	1 273 413 \$	1 172 074 \$	1 273 413 \$	1 172 074 \$
Ratio des actifs non grevés sur la dette non garantie	1,4	1,5	1,5	1,6

Valeur liquidative par part

(en milliers, sauf les nombres de parts et les montants par part)	30 juin 2019	31 décembre 2018	Variation
Capitaux propres	2 571 250 \$	2 738 045 \$	(166 795) \$
Moins la valeur des capitaux propres privilégiés ¹	(386 514)	(390 945)	4 431
Valeur liquidative attribuable aux porteurs de parts ordinaires	2 184 736 \$	2 347 100 \$	(162 364) \$
Total du nombre de parts ayant un effet dilutif en circulation :			
Parts ordinaires	140 990 000	150 282 829	(9 292 829)
Parts assujetties à des restrictions	688 954	546 573	142 381
Parts différées	435 849	92 673	343 176
	142 114 803	150 922 075	(8 807 272)
Valeur liquidative par part	15,37 \$	15,55 \$	(0,18) \$

1. La valeur des capitaux propres privilégiés est calculée en fonction de la valeur nominale 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 selon la méthode 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
Entrées :			
Acquisitions	7 643	—	7 643
Transferts provenant de participations dans les coentreprises ²	66 765	(66 765)	—
Dépenses d'investissement			
Immeubles de placement	14 528	77	14 605
Immeubles de placement en cours d'aménagement	21 103	17 537	38 640
Intérêts inscrits à l'actif	1 000	747	1 747
Commissions de location	4 748	122	4 870
Ajustements des loyers selon la méthode linéaire	1 411	213	1 624
Entrées d'avantages incitatifs à la location, déduction faite de l'amortissement	8 614	1 472	10 086
Cessions	(200 440)	—	(200 440)
Perte de change	(46 984)	(3 794)	(50 778)
Perte liée à la juste valeur	(24 508)	(1 877)	(26 385)
Solde au 30 juin 2019	5 210 881 \$	262 975 \$	5 473 856 \$

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

2. Le 16 mai 2019, la FPI a accru à 100 % sa participation dans l'immeuble Park 8Ninety I.

Acquisitions¹

Les résultats d'exploitation relatifs aux immeubles acquis ont été inclus dans les comptes de la FPI à compter de la date d'acquisition des immeubles. Artis a financé ces acquisitions principalement au moyen de l'émission de parts, du produit de nouveaux emprunts hypothécaires ou d'emprunts hypothécaires repris et des fonds en caisse.

	Trimestres clos les			Variation en %	Semestres clos les			Variation en %
	2019	30 juin 2018	Variation		2019	30 juin 2018	Variation	
Émission de parts	— \$	— \$	— \$		— \$	43 651 \$	(43 651) \$	
Dette à long terme, y compris les emprunts hypothécaires acquis supérieurs et inférieurs au marché, déduction faite des coûts de financement	1 326	—	1 326		1 326	38 388	(37 062)	
Contrepartie en trésorerie	5 140	5 523	(383)		5 140	16 788	(11 648)	
Profits résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses	1 106	—	1 106		1 106	5 384	(4 278)	
Profit de change	—	—	—		—	968	(968)	
Autres éléments du passif net	71	—	71		71	—	71	
Total des acquisitions	7 643 \$	5 523 \$	2 120 \$	38,4 %	7 643 \$	105 179 \$	(97 536) \$	(92,7) %

Dépenses d'investissement¹ :

Les améliorations apportées aux bâtiments constituent des dépenses d'investissement qui augmentent la valeur à long terme ou le potentiel de génération de produits des immeubles. Ces dépenses incluent les coûts liés à la modernisation et à l'amélioration des immeubles existants. Les coûts d'entretien des immeubles sont des dépenses d'investissement visant à réparer ou à remplacer des composantes des immeubles existants, comme les toitures, les systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation et les parcs de stationnement.

Au deuxième trimestre de 2019, les dépenses liées aux nouveaux projets d'aménagement et aux projets de réaménagement comprenaient des montants de 13 781 \$ pour les immeubles 300 Main et 330 Main, de 9 649 \$ pour le Park 8Ninety II, de 4 273 \$ pour le Park 8Ninety I, de 3 647 \$ pour le Tower Business Center et de 3 617 \$ pour l'immeuble Cedar Port I.

	Trimestres clos les			Variation en %	Semestres clos les			Variation en %
	2019	30 juin 2018	Variation		2019	30 juin 2018	Variation	
Dépenses liées aux nouveaux projets d'aménagement et aux projets de réaménagement	38 640 \$	10 091 \$	28 549 \$		88 251 \$	15 852 \$	72 399 \$	
Frais liés aux améliorations apportées aux bâtiments :								
Recouvrables auprès des locataires	1 823	1 612	211		2 991	2 601	390	
Non recouvrables	8 114	4 944	3 170		9 447	10 363	(916)	
Dépenses d'entretien des immeubles :								
Recouvrables auprès des locataires	3 076	1 101	1 975		4 476	1 785	2 691	
Non recouvrables	1 592	2 562	(970)		2 138	2 640	(502)	
Total des dépenses d'investissement	53 245 \$	20 310 \$	32 935 \$	162,2 %	107 303 \$	33 241 \$	74 062 \$	222,8 %

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.

Frais de location¹ :

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			Variation en %	Semestres clos les			Variation en %
	2019	30 juin 2018	Variation		2019	30 juin 2018	Variation	
Frais de location liés aux immeubles de placement :								
Avantages incitatifs à la location	9 881 \$	12 004 \$	(2 123) \$		19 072 \$	22 434 \$	(3 362) \$	
Commissions de location	4 610	2 758	1 852		7 256	4 847	2 409	
Frais de location liés à l'aménagement et au réaménagement d'immeubles de placement :								
Avantages incitatifs à la location	6 234	680	5 554		6 381	2 688	3 693	
Commissions de location	260	753	(493)		651	1 303	(652)	
Total des frais de location	20 985 \$	16 195 \$	4 790 \$	29,6 %	33 360 \$	31 272 \$	2 088 \$	6,7 %

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.

Au deuxième trimestre de 2019, les avantages incitatifs à la location liés à des nouveaux projets d'aménagement comprenaient un montant de 2 697 \$ pour des locataires à long terme des immeubles Cedar Port I et Park 8Ninety III.

Cessions :

Au cours du deuxième trimestre de 2019, Artis a vendu quatre immeubles de commerces de détail et deux immeubles de bureaux situés au Canada, ainsi que deux immeubles de bureaux situés aux États-Unis, pour un prix de vente total de 208 676 \$. Le total du produit de la vente, déduction faite des coûts de 5 553 \$ et de la dette connexe de 75 635 \$, s'est établi à 127 488 \$.

Immeubles détenus en vue de l'aménagement et du réaménagement achevés :

Au deuxième trimestre de 2019, Artis a achevé l'aménagement des immeubles Park Lucero IV, Cedar Port I et Park 8Ninety III, comme il est indiqué à la rubrique « Sommaire du portefeuille » du présent rapport de gestion.

Immeubles de placement détenus en vue de la vente :

Au 30 juin 2019, la FPI avait cinq immeubles de bureaux, trois immeubles de commerces de détail et une parcelle de terrain destinée à l'aménagement situés au Canada ainsi qu'un immeuble de bureaux, sept immeubles de commerces de détail et une parcelle de terrain destinée à l'aménagement situés aux États-Unis, d'une juste valeur, sur une base proportionnelle, totalisant 398 002 \$, 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 deuxième trimestre de 2019, la quote-part de la perte de change sur les immeubles de placement s'est établie à 50 778 \$ (cumul annuel – perte de 103 701 \$) 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 1,3363 au 31 mars 2019 à 1,3087 au 30 juin 2019.

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

Au deuxième trimestre de 2019, la FPI a comptabilisé une perte liée à la juste valeur des immeubles de placement de 26 385 \$ (cumul annuel – perte de 43 718 \$), sur une base proportionnelle, comparativement à un profit de 23 880 \$ (cumul annuel – profit de 19 473 \$) au deuxième trimestre de 2018. La perte liée à la juste valeur au deuxième trimestre de 2019 était principalement attribuable à une perte liée à la juste valeur réalisée à la cession du 1700 Broadway et du 169 Inverness Drive West I et II.

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 9,25 %. Le tableau ci-après présente les taux de capitalisation moyens et les fourchettes de taux utilisés pour les immeubles du portefeuille, en partant du principe que tous les immeubles ont été évalués selon la méthode de la capitalisation globale ; ces taux sont ventilés par catégorie d'actifs et par pays.

	30 juin 2019			31 décembre 2018		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Immeubles de bureaux :						
Canada	8,50 %	4,50 %	6,43 %	8,50 %	4,75 %	6,43 %
États-Unis	7,75 %	5,75 %	6,88 %	8,00 %	5,75 %	6,83 %
Total — Immeubles de bureaux	8,50 %	4,50 %	6,65 %	8,50 %	4,75 %	6,62 %
Commerces de détail :						
Canada	9,25 %	5,25 %	6,48 %	8,75 %	5,25 %	6,41 %
États-Unis	8,75 %	6,75 %	7,77 %	8,50 %	5,75 %	6,98 %
Total — Commerces de détail	9,25 %	5,25 %	6,56 %	8,75 %	5,25 %	6,44 %
Immeubles industriels :						
Canada	7,75 %	3,75 %	5,70 %	7,75 %	3,75 %	5,96 %
États-Unis	8,00 %	5,00 %	6,37 %	8,00 %	5,25 %	6,47 %
Total — Immeubles industriels	8,00 %	3,75 %	5,96 %	8,00 %	3,75 %	6,17 %
Total :						
Portefeuille au Canada	9,25 %	3,75 %	6,24 %	8,75 %	3,75 %	6,30 %
Portefeuille aux États-Unis	8,75 %	5,00 %	6,76 %	8,50 %	5,25 %	6,72 %
Total du portefeuille	9,25 %	3,75 %	6,43 %	8,75 %	3,75 %	6,46 %

Immeubles en stock

Au 30 juin 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 9 700 \$ au 30 juin 2019 (31 décembre 2018 – 10 814 \$). 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 24 085 \$ au 30 juin 2019, comparativement à 20 759 \$ au 31 décembre 2018.

Trésorerie

Au 30 juin 2019, les fonds en caisse de la FPI se chiffraient à 94 597 \$, 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 aux achats 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 2,9 ans au 30 juin 2019, comparativement à 3,3 ans au 31 décembre 2018.

Le tableau suivant présente les emprunts hypothécaires et les autres emprunts d'Artis au 30 juin 2019.

Portefeuille au Canada :

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	30 juin 2019	31 décembre 2018	30 juin 2019	31 décembre 2018
Emprunts hypothécaires à taux fixe	443 238 \$	466 539 \$	476 478 \$	500 301 \$
Emprunts hypothécaires à taux variable :				
Couverts	135 685	138 171	135 685	138 171
Non couverts	48 693	49 312	48 693	49 312
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	(51)	(59)	(51)	(59)
Coûts de financement	(1 368)	(1 671)	(1 447)	(1 757)
	626 197 \$	652 292 \$	659 358 \$	685 968 \$

Portefeuille aux États-Unis :

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	30 juin 2019	31 décembre 2018	30 juin 2019	31 décembre 2018
Emprunts hypothécaires à taux fixe	141 584 \$	209 048 \$	153 229 \$	221 335 \$
Emprunts hypothécaires à taux variable :				
Couverts	376 125	396 070	376 125	396 070
Non couverts	423 675	431 531	482 761	489 315
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	3 612	1 234	3 612	1 234
Coûts de financement	(4 316)	(5 165)	(5 090)	(5 827)
	940 680 \$	1 032 718 \$	1 010 637 \$	1 102 127 \$

Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis :

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	30 juin 2019	31 décembre 2018	30 juin 2019	31 décembre 2018
Emprunts hypothécaires à taux fixe	584 822 \$	675 587 \$	629 707 \$	721 636 \$
Emprunts hypothécaires à taux variable :				
Couverts	511 810	534 241	511 810	534 241
Non couverts	472 368	480 843	531 454	538 627
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	3 561	1 175	3 561	1 175
Coûts de financement	(5 684)	(6 836)	(6 537)	(7 584)
	1 566 877 \$	1 685 010 \$	1 669 995 \$	1 788 095 \$
Pourcentage de dette hypothécaire à taux variable non couverte du total de la dette, y compris les facilités de crédit	16,6 %	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
Ajouter (déduire) les éléments suivants :			
Emprunts hypothécaires à taux variable repris dans le cadre d'acquisitions	33 278	(31 614)	1 664
Prélèvements sur des emprunts à la construction à taux variable	—	16 922	16 922
Remboursement d'emprunts hypothécaires à taux variable lié à la vente d'immeubles de placement	(18 821)	—	(18 821)
Remboursement d'emprunts hypothécaires à taux fixe du lié à la vente d'immeubles de placement	(56 814)	—	(56 814)
Remboursements de capital	(11 779)	(335)	(12 114)
Profit de change	(19 811)	(1 478)	(21 289)
Solde au 30 juin 2019	1 569 000 \$	103 971 \$	1 672 971 \$

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

Au cours du deuxième trimestre de 2019, la FPI a renouvelé un emprunt hypothécaire à taux fixe arrivant à échéance d'un montant de 40 874 \$.

Déventures de premier rang non garanties

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

				30 juin 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 %	199 761	200 000	199 565	200 000
Série C	22 février 2019	22 février 2021	3,674 %	249 114	250 000	—	—
				448 875 \$	450 000 \$	399 536 \$	400 000 \$

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

Au 30 juin 2019, la valeur comptable des déventures de premier rang non garanties a augmenté de 49 339 \$ par rapport au 31 décembre 2018. Cette augmentation s'explique principalement par l'émission de déventures de premier rang non garanties de série C le 22 février 2019, en partie contrebalancée par le remboursement de déventures de premier rang non garanties de série A le 27 mars 2019.

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 30 juin 2019, un montant de 526 435 \$ avait été prélevé sur les facilités (31 décembre 2018 – 474 707 \$).

La FPI détient deux facilités de crédit non renouvelables non garanties totalisant 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 ces facilités de crédit non renouvelables portent intérêt respectivement aux taux de 3,57 % et de 3,50 %. Au 30 juin 2019, un montant de 300 000 \$ avait été prélevé sur les facilités (31 décembre 2018 – 300 000 \$).

Autres passifs courants

Les autres passifs courants comprennent les créditeurs et autres passifs ainsi que les dépôts de garantie et les loyers payés d'avance. Les créditeurs et autres passifs comprennent les distributions à payer aux porteurs de parts, d'un montant de 8 253 \$, qui ont été payées après la fin de la période.

CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres ont diminué globalement de 166 795 \$ entre le 31 décembre 2018 et le 30 juin 2019. La diminution tient surtout aux parts ordinaires de 122 096 \$ et aux parts privilégiées de 4 257 \$ 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 21 969 \$. Les autres éléments de perte globale de 60 494 \$ et les distributions de 47 927 \$ versées aux porteurs de parts, contrebalancés en partie par le bénéfice net de 45 228 \$ et par l'émission de parts ordinaires d'une valeur de 782 \$, ont également contribué à la diminution.

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.

	Trimestre clos le 30 juin 2019	Semestre clos le 30 juin 2019	Exercice clos le 31 décembre 2018	Exercice clos le 31 décembre 2017
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	45 668 \$	107 106 \$	213 727 \$	214 005 \$
Bénéfice net	19 872	45 228	158 636	234 435
Distributions déclarées	24 540	49 792	173 408	181 052
Excédent des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation par rapport aux distributions déclarées	21 128	57 314	40 319	32 953
(Insuffisance) excédent du bénéfice net par rapport aux distributions déclarées	(4 668)	(4 564)	(14 772)	53 383

L'objectif principal d'Artis est de fournir des distributions en trésorerie mensuelles stables, fiables et efficaces d'un point de vue fiscal. L'insuffisance du bénéfice net par rapport aux distributions déclarées en 2018 et en 2019 est principalement imputable à l'incidence hors trésorerie des pertes liées à la juste valeur des immeubles de placement.

SOURCES DE FINANCEMENT

Au 30 juin 2019, Artis disposait de fonds en caisse d'un montant de 94 597 \$. 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 30 juin 2019, la FPI disposait d'un montant de 173 565 \$ sur ces facilités de crédit à terme renouvelables.

Au 30 juin 2019, la FPI disposait de 88 propriétés qui n'étaient pas grevées de charges et de six 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 1 871 620 \$, sur une base proportionnelle.

Artis n'est ni en défaut ni en retard en ce qui a trait aux paiements exigibles en vertu de ses obligations, y compris les distributions liées aux porteurs de parts, aux paiements d'intérêts ou de capital sur les emprunts ou aux clauses restrictives visant les emprunts au 30 juin 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 CONTRACTUELLES¹

	Total	Moins de 1 an	De 1 an à 3 ans	De 4 à 5 ans	Après 5 ans
Créditeurs et autres passifs	108 265 \$	108 265 \$	— \$	— \$	— \$
Facilités de crédit	826 435	—	315 805	510 630	—
Débentures de premier rang non garanties ²	450 000	200 000	250 000	—	—
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 672 971	376 369	629 833	577 744	89 025
Total des obligations contractuelles	3 057 671 \$	684 634 \$	1 195 638 \$	1 088 374 \$	89 025 \$

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

Exercices clos 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	269 665 \$	18,1 %	22 661 \$	292 326 \$	4,15 %
2020	180 397	12,1 %	38 240	218 637	3,96 %
2021	418 052	28,1 %	27 923	445 975	4,03 %
2022	194 463	13,1 %	21 240	215 703	3,91 %
2023	393 848	26,5 %	13 723	407 571	4,10 %
2024 et par la suite	31 925	2,1 %	60 834	92 759	3,64 %
Total	1 488 350 \$	100,0 %	184 621 \$	1 672 971 \$	4,04 %

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)

	T2 2019	T1 2019	T4 2018	T3 2018	T2 2018	T1 2018	T4 2017	T3 2017
Produits	133 928 \$	133 547 \$	132 864 \$	128 097 \$	126 140 \$	125 769 \$	126 256 \$	127 008 \$
Charges :								
Exploitation des immeubles	31 655	34 480	35 315	31 281	30 301	30 800	32 222	30 065
Impôts fonciers	21 740	20 589	20 290	20 605	19 951	20 004	19 092	19 639
	53 395	55 069	55 605	51 886	50 252	50 804	51 314	49 704
Bénéfice d'exploitation net	80 533	78 478	77 259	76 211	75 888	74 965	74 942	77 304
Autres produits (charges) :								
Charges générales	(4 113)	(4 117)	(2 186)	(2 585)	(3 364)	(6 301)	(3 332)	(3 334)
Charges d'intérêts	(27 916)	(27 252)	(26 853)	(25 032)	(25 665)	(23 614)	(23 462)	(23 882)
Produits d'intérêts	510	441	689	371	329	585	307	300
(Perte nette) (bénéfice net) lié(e) aux participations dans des coentreprises	(691)	2 657	(2 085)	5 343	475	5 021	5 742	7 896
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(24 508)	(18 527)	(23 576)	(32 096)	24 505	(5 932)	4 906	2 486
Profit (perte) de change	3 435	6 713	(12 119)	6 692	(519)	(2 167)	(3 144)	(3 542)
Coûts de transaction	(137)	—	(488)	(227)	(27)	(5 676)	(543)	(567)
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	(7 195)	(12 345)	(3 357)	(2 714)	3 459	13 954	(1 420)	8 231
Bénéfice avant impôt sur le résultat	19 918	26 048	7 284	25 963	75 081	50 835	53 996	64 892
(Charge) économie d'impôt sur le résultat	(46)	(692)	(64)	(244)	(106)	(113)	67	(89)
Bénéfice net	19 872	25 356	7 220	25 719	74 975	50 722	54 063	64 803
Autres éléments (de perte globale) de bénéfice global :								
(Perte) profit de change latent(e)	(30 899)	(30 266)	77 121	(23 702)	28 260	34 510	12 534	(44 755)
Profit (perte) latent(e) lié(e) aux réévaluations du montant net de l'obligation au titre des régimes de retraite	269	402	(437)	—	—	—	(33)	(70)
	(30 630)	(29 864)	76 684	(23 702)	28 260	34 510	12 501	(44 825)
Total (de la perte globale) du bénéfice global	(10 758) \$	(4 508) \$	83 904 \$	2 017 \$	103 235 \$	85 232 \$	66 564 \$	19 978 \$
Bénéfice net par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires :								
De base	0,10 \$	0,13 \$	0,01 \$	0,13 \$	0,45 \$	0,30 \$	0,33 \$	0,40 \$
Dilué	0,10	0,13	0,01	0,13	0,45	0,29	0,33	0,40
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	28,3 %	28,8 %	29,4 %	29,4 %	30,2 %	30,2 %	29,9 %	31,4 %

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)	T2 2019	T1 2019	T4 2018	T3 2018	T2 2018	T1 2018	T4 2017	T3 2017
Bénéfice net	19 872 \$	25 356 \$	7 220 \$	25 719 \$	74 975 \$	50 722 \$	54 063 \$	64 803 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Ajustement reflétant les participations dans les coentreprises ¹	2 075	(970)	3 434	(3 548)	796	(2 919)	(3 245)	(5 426)
Perte (profit) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	24 508	18 527	23 576	32 096	(24 505)	5 932	(4 906)	(2 486)
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	5 831	5 465	5 152	4 871	4 940	4 798	4 415	4 292
Coûts de transaction liés aux acquisitions	137	—	488	227	27	651	543	567
(Profit) perte de change	(3 435)	(6 713)	12 119	(6 692)	519	2 167	3 144	3 542
Perte (profit) lié(e) à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	7 195	12 345	3 357	2 714	(3 459)	(13 954)	1 420	(8 231)
Composante réévaluation de la rémunération fondée sur des parts	204	531	(946)	(342)	(135)	(87)	289	76
Distributions sur actions privilégiées traitées en tant que charges d'intérêts	45	44	44	45	43	42	43	43
Hausse des frais de location	882	1 133	1 124	654	889	916	1 252	1 058
Distributions sur parts privilégiées	(5 405)	(5 434)	(5 461)	(5 283)	(5 283)	(5 921)	(4 643)	(4 548)
Flux de trésorerie liés aux opérations	51 909 \$	50 284 \$	50 107 \$	50 461 \$	48 807 \$	42 347 \$	52 375 \$	53 690 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Amortissement des dépenses d'investissement recouvrables ²	(2 405) \$	(2 403) \$	(2 716) \$	(2 223) \$	(2 274) \$	(2 170) \$	(3 407) \$	(2 196) \$
Réserve au titre des frais d'entretien des immeubles non recouvrables ²	(950)	(950)	(950)	(950)	(950)	(950)	(950)	(950)
Réserve au titre des frais de location ²	(7 560)	(7 560)	(7 560)	(7 560)	(7 560)	(7 850)	(8 100)	(10 000)
Ajustements des loyers selon la méthode linéaire ²	(1 624)	(1 764)	(1 337)	(2 145)	(1 719)	(1 797)	(1 925)	(1 954)
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	39 370 \$	37 607 \$	37 544 \$	37 583 \$	36 304 \$	29 580 \$	37 993 \$	38 590 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part :								
De base	0,36 \$	0,34 \$	0,33 \$	0,33 \$	0,32 \$	0,28 \$	0,35 \$	0,36 \$
Dilués	0,36	0,34	0,33	0,33	0,32	0,28	0,35	0,36
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part :								
De base	0,28 \$	0,25 \$	0,25 \$	0,24 \$	0,24 \$	0,20 \$	0,25 \$	0,26 \$
Dilués	0,27	0,25	0,24	0,24	0,24	0,19	0,25	0,26
Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation pris en compte dans le calcul des flux de trésorerie liés aux opérations :								
De base	142 981	148 564	153 138	153 820	153 798	151 494	150 594	150 593
Dilué ³	143 593	149 217	153 711	154 401	154 346	152 041	151 022	151 035

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)	T2 2019	T1 2019	T4 2018	T3 2018	T2 2018	T1 2018	T4 2017	T3 2017
Flux de trésorerie liés aux opérations selon ce qui précède	51 909 \$	50 284 \$	50 107 \$	50 461 \$	48 807 \$	42 347 \$	52 375 \$	53 690 \$
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	51 909 \$	50 284 \$	50 107 \$	50 461 \$	48 807 \$	50 764 \$	52 375 \$	53 690 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés normalisés	39 370 \$	37 607 \$	37 544 \$	37 583 \$	36 304 \$	37 997 \$	37 993 \$	38 590 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations normalisés — par part :								
De base	0,36 \$	0,34 \$	0,33 \$	0,33 \$	0,32 \$	0,34 \$	0,35 \$	0,36 \$
Dilués	0,36	0,34	0,33	0,33	0,32	0,33	0,35	0,36
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés normalisés — par part :								
De base	0,28 \$	0,25 \$	0,25 \$	0,24 \$	0,24 \$	0,25 \$	0,25 \$	0,26 \$
Dilués	0,27	0,25	0,24	0,24	0,24	0,25	0,25	0,26

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 1^{er} août 2019, le solde des parts ordinaires en circulation se présentait comme suit :

	Total
Parts en circulation au 30 juin 2019	140 990 000
Parts émises au rachat de parts assujetties à des restrictions	2 470
Parts en circulation au 1 ^{er} août 2019	140 992 470

Au 1^{er} août 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 30 juin 2019	3 390 700	3 931 300	3 138 500	5 000 000	15 460 500
Parts privilégiées achetées et annulées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	—	(35 600)	—	—	(35 600)
Parts privilégiées achetées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, mais non annulées au 1 ^{er} août 2019	—	(2 800)	—	—	(2 800)
Parts privilégiées en circulation au 1 ^{er} août 2019	3 390 700	3 892 900	3 138 500	5 000 000	15 422 100

Au 1^{er} août 2019, 679 755 parts assujetties à des restrictions étaient en circulation. Les droits n'ont été acquis sur aucune de ces parts.

Au 1^{er} août 2019, 452 669 parts différées étaient en circulation. Les droits ont été acquis sur la totalité de ces parts différées, et 20 563 parts sont rachetables.

PERSPECTIVES

Selon le bulletin Perspectives mondiales de la Banque Scotia daté du 12 juillet 2019, la croissance du PIB réel sera de 1,4 % en 2019 au Canada. Pour 2019, la croissance du PIB de la Colombie-Britannique, de la Saskatchewan, du Manitoba et de l'Ontario est estimée à 2,2 %, à 1,4 %, à 1,5 % et à 1,4 %, 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 du PIB de 0,5 % en 2019 pour l'Alberta, ainsi que des taux de chômage stabilisés pour la province en 2019. Nous continuons de surveiller attentivement le marché 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 2,5 % en 2019. Selon les données du Bureau of Labor Statistics des États-Unis, le taux de chômage a reculé aux États-Unis en juin, passant de 4,0 % à 3,7 % d'un exercice à l'autre à l'échelle nationale. Les taux de chômage les plus récents disponibles sur nos marchés cibles aux États-Unis sont généralement presque équivalents ou inférieurs à la moyenne nationale. Nous continuons à surveiller régulièrement cet indicateur et les autres principaux indicateurs économiques dans nos marchés cibles aux États-Unis. Compte tenu de la vigueur de l'économie américaine, du raffermissement du dollar américain, des prévisions favorables de croissance du PIB et de la baisse du taux de chômage, nous estimons qu'il sera possible de réaliser davantage d'occasions de croissance durant le reste de 2019 et par la suite. Nous continuerons de surveiller des occasions d'acquisition d'immeubles au Canada et aux États-Unis, mais nous prévoyons que la plupart de nos investissements à court et à moyen terme viseront des projets d'aménagement à rendement élevé sur nos marchés cibles aux États-Unis.

Le 1^{er} novembre 2018, nous avons annoncé plusieurs nouvelles initiatives de répartition du capital visant à améliorer notre profil de croissance et notre valeur liquidative par part, et à renforcer notre bilan. Entre la date de cette annonce et le 30 juin 2019, nous avons racheté 12 901 220 parts ordinaires à un prix moyen pondéré de 10,48 \$ et 189 500 parts privilégiées à un prix moyen pondéré de 20,95 \$.

En vertu de ces nouvelles initiatives, nous avons vendu neuf immeubles d'une superficie locative totalisant 876 329 pieds carrés pour un montant de 235 926 \$. Nous détenons également 16 immeubles additionnels (et deux parcelles de terrain destinées à l'aménagement) classés comme détenus en vue de la vente au 30 juin 2019, soit six immeubles de bureaux et 10 immeubles de commerces de détail d'une juste valeur totale de 398 002 \$. Après la fin du trimestre, nous avons vendu l'immeuble GSA Professional Office Building, dans la région du Grand Phoenix, en Arizona, pour un montant d'environ 120 728 \$. Nous avons hâte de fournir d'autres mises à jour sur l'avancement de nos nouvelles initiatives dans les trimestres à venir.

En raison de nos nouvelles initiatives, nous prévoyons que la pondération de notre bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles de commerces de détail diminuera, passant de 19,5 % à environ 15 %. Même si l'immobilier continue de faire partie de la stratégie de diversification de notre portefeuille, nous continuerons de saisir des occasions de céder des actifs de commerces de détail secondaires. Nos principaux immeubles de commerces de détail sont ceux axés sur les besoins quotidiens des consommateurs, y compris en matière de nourriture et de boisson et de fournisseurs de services personnels.

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

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Au 30 juin 2019, Artis disposait de fonds en caisse de 94 597 \$ et d'un montant de 173 565 \$ disponible sur ses facilités de crédit à terme renouvelables. Les transactions réalisées après le 30 juin 2019 sont les suivantes :

- Le 31 juillet 2019, la FPI a racheté la totalité de ses 3 138 500 parts privilégiées de série G en circulation d'une valeur nominale totale de 78 463 \$. La FPI a déclaré une distribution en trésorerie trimestrielle de 0,3125 \$ par part privilégiée de série G pour la période de trois mois close le 31 juillet 2019.
- La FPI a cédé un immeuble de bureaux situé dans la région du Grand Phoenix, en Arizona, pour un prix de vente de 92 250 \$ US. Une tranche du produit a servi à rembourser l'emprunt hypothécaire impayé dont le montant s'élevait à 50 542 \$ US et la prime au titre du remboursement par anticipation connexe de 7 185 \$ US.
- La FPI a conclu une entente inconditionnelle visant l'achat d'un parc de stationnement en surface connexe à un immeuble de bureaux existant à Winnipeg, au Manitoba, pour un montant de 3 800 \$. L'acquisition devrait se conclure en août 2019.
- La FPI a acquis, dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, 38 400 parts privilégiées de série E à un prix moyen pondéré de 21,48 \$.
- La FPI a prélevé un montant de 88 000 \$ et a remboursé un montant de 48 000 \$ US sur ses facilités de crédit à terme renouvelables.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie mensuelle de 0,045 \$ par part ordinaire pour le mois de juillet 2019.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie trimestrielle de 0,3750 \$ par part privilégiée de série I pour la période de trois mois close le 31 juillet 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 les principaux secteurs géographiques, 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 30 juin 2019, une proportion de 37,3 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI porte intérêt à des taux fixes, et 32,6 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI portent intérêt à des taux variables et font l'objet de swaps de taux d'intérêt. Au 30 juin 2019, la FPI était partie à une dette à taux variable, y compris des facilités de crédit et des débentures, de 2 010 613 \$ (31 décembre 2018 – 1 989 356 \$). Au 30 juin 2019, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 1 011 810 \$ 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 30 juin 2019, la FPI a un ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute de 28,3 %, 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 51,2 % au 30 juin 2019, comparativement à 49,9 % au 31 décembre 2018. Une tranche d'environ 17,4 % des emprunts hypothécaires d'Artis vient à échéance pendant le reste de 2019, et une tranche de 13,0 %, 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 1 867 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration est de 5,1 ans. La FPI tire approximativement 54,5 % de ses produits bruts des organismes nationaux ou gouvernementaux. Comme il est indiqué ci-dessous, le plus important locataire, selon les produits bruts, est Bell MTS, qui est un des plus importants fournisseurs de services téléphoniques, de services Internet, de services de transmission de données et de télévision au Canada. Le deuxième plus important locataire, selon les produits bruts, est Graham Group Ltd., qui offre des services de construction générale, de conception et de construction, de gestion de construction et de partenariats public-privé (« PPP ») au sein des secteurs commercial, industriel et des infrastructures.

Liste des 20 principaux locataires selon les produits bruts¹

Locataire	Pourcentage du total des produits bruts ²	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi ²)	Pourcentage du total de la SLB	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
Bell MTS Inc.	2,2 %	322	1,3 %	3,7
Graham Group Ltd.	1,8 %	243	1,0 %	15,1
AT&T	1,5 %	257	1,0 %	6,0
WorleyParsons Canada Services Ltd.	1,4 %	170	0,7 %	2,2
Home Depot	1,3 %	153	0,6 %	10,3
Bell Canada	1,2 %	115	0,5 %	10,3
TDS Telecommunications Corporation	1,1 %	195	0,8 %	5,5
TransAlta Corporation	1,1 %	336	1,4 %	3,9
Bellatrix Exploration Ltd.	1,0 %	94	0,4 %	4,6
Shoppers Drug Mart Inc.	1,0 %	136	0,5 %	6,7
CB Richard Ellis, Inc.	0,9 %	108	0,4 %	7,5
Institut canadien d'information sur la santé	0,8 %	92	0,4 %	6,2
Fairview Health Services	0,8 %	179	0,7 %	4,2
Cara Operations Ltd.	0,8 %	100	0,4 %	9,5
3M Canada Company	0,8 %	319	1,3 %	5,8
Prime Therapeutics LLC	0,8 %	223	0,9 %	15,3
La Banque Toronto-Dominion	0,8 %	96	0,4 %	1,8
Telephone and Data Systems Inc.	0,7 %	131	0,5 %	5,4
Catalent Pharma Solutions, LLC	0,7 %	198	0,8 %	17,3
UCare Minnesota	0,7 %	124	0,5 %	2,9
Total	21,4 %	3 591	14,5 %	7,3

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 bruts¹

Locataire	Pourcentage du total des produits bruts ²	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi ²)	Pourcentage du total de la SLB	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
Gouvernement fédéral	3,2 %	449	1,8 %	7,1
Gouvernement provincial	1,6 %	220	0,9 %	4,2
Organismes municipaux	0,4 %	98	0,4 %	12,6
Total	5,2 %	767	3,1 %	7,0

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

5,1

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

RISQUE ASSOCIÉ AU RENOUVELLEMENT DES CONTRATS DE LOCATION

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

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

Expiration	Canada						États-Unis				
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Sask.	Ont.	Immeubles de bureaux de Calgary	Arizona	Minnesota	Wisconsin	Autres	Total
2019	0,9 %	0,5 %	1,1 %	0,1 %	1,8 %	0,3 %	0,6 %	2,2 %	0,7 %	0,2 %	8,1 %
2020	0,9 %	0,1 %	2,5 %	0,4 %	3,0 %	0,2 %	1,2 %	2,6 %	1,4 %	0,3 %	12,4 %
2021	2,3 %	0,2 %	2,4 %	0,5 %	1,6 %	1,3 %	1,1 %	5,1 %	0,4 %	0,3 %	13,9 %
2022	1,0 %	— %	1,1 %	1,4 %	2,4 %	0,1 %	0,3 %	2,6 %	0,4 %	0,5 %	9,7 %
2023	2,7 %	0,3 %	1,4 %	0,6 %	1,5 %	1,5 %	0,4 %	1,9 %	0,2 %	0,7 %	9,7 %
2024	1,0 %	0,1 %	1,2 %	0,2 %	1,0 %	0,5 %	0,4 %	2,7 %	1,5 %	0,2 %	8,3 %
2025 et par la suite	4,0 %	0,5 %	4,0 %	2,3 %	3,4 %	1,3 %	3,8 %	5,8 %	1,7 %	4,4 %	29,9 %
Contrats de location au mois	0,1 %	— %	— %	0,1 %	— %	— %	— %	— %	— %	— %	0,2 %
Locaux libres	1,8 %	— %	1,3 %	0,2 %	1,0 %	1,2 %	0,6 %	1,0 %	0,7 %	0,6 %	7,2 %
Travaux d'aménagement/de réaménagement	0,4 %	— %	— %	— %	0,2 %	0,4 %	— %	— %	— %	— %	0,6 %
Total	15,1 %	1,7 %	15,0 %	5,8 %	15,9 %	6,8 %	8,4 %	23,9 %	7,0 %	7,2 %	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 deuxième 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 semestre clos le 30 juin 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 30 juin 2019, les immeubles de placement en cours d'aménagement représentaient 1,4 % 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 1^{er} janvier 2019. IFRS 16 remplace IAS 17, *Contrats de location* (« IAS 17 »), et IFRIC 4, *Déterminer si un accord contient un contrat de location* (« IFRIC 4 »). 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 1^{er} 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 1^{er} 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 entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} 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 1^{er} janvier 2019. Cette modification n'a pas eu d'incidence significative sur les états financiers consolidés.

En décembre 2017, l'IASB a modifié IFRS 3, *Regroupements d'entreprises* (« IFRS 3 »). Les modifications précisent que lorsqu'une entité obtient le contrôle d'une entreprise qui est une entreprise commune, elle applique les dispositions relatives aux regroupements d'entreprises réalisés par étapes, ce qui comprend la réévaluation à la juste valeur des intérêts qu'elle détenait précédemment dans l'entreprise commune. Les modifications s'appliquent aux regroupements d'entreprises pour lesquels la date d'acquisition est le 1^{er} janvier 2019 ou une date postérieure. La FPI applique les modifications aux acquisitions réalisées le 1^{er} janvier 2019 ou à une date postérieure.

CONTRÔLES ET PROCÉDURES

CONTRÔLE INTERNE À L'ÉGARD DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

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

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

Le chef de la direction et le chef des finances ont évalué ou ont fait évaluer la conception du contrôle interne à l'égard de l'information financière de la FPI (comme elle est définie dans le Règlement 52-109). À la lumière des résultats de cette évaluation, le chef de la direction et le chef des finances ont conclu qu'en date du 30 juin 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 semestre clos le 30 juin 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 30 juin 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 semestre clos le 30 juin 2019.