



# **Rapport de gestion**

## **Troisième trimestre de 2019**

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

# Rapport de gestion – Troisième 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 périodes de neuf mois clos les 30 septembre 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 4 novembre 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](http://www.sedar.com) ou sur notre site Web au [www.artisreit.com](http://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 d'une façon essentiellement conforme 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 d'une façon essentiellement conforme 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 selon les normes IFRS et sur une base proportionnelle.

### **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 selon les normes IFRS et sur une base proportionnelle.

## TABLE DES MATIÈRES

|                                                                                          |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>APERÇU</b>                                                                            | <b>5</b>  |
| Principal objectif                                                                       | 5         |
| Mise à jour sur les nouvelles initiatives                                                | 5         |
| Survol du troisième trimestre                                                            | 6         |
| Sommaire du portefeuille                                                                 | 8         |
| <b>FAITS SAILLANTS DU TROISIÈME TRIMESTRE DE 2019</b>                                    | <b>13</b> |
| Activités du portefeuille                                                                | 13        |
| Activités de financement                                                                 | 13        |
| Distributions                                                                            | 14        |
| <b>PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES</b>                                              | <b>14</b> |
| <b>ANALYSE DES RÉSULTATS D'EXPLOITATION</b>                                              | <b>17</b> |
| 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                     | 22        |
| Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles par catégorie d'actifs                     | 25        |
| Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles par région                                 | 27        |
| Charges générales                                                                        | 28        |
| Charges d'intérêts                                                                       | 28        |
| Profit (perte) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement                       | 29        |
| (Perte) profit de change                                                                 | 29        |
| Coûts de transaction                                                                     | 29        |
| Profit (perte) lié(e) à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations     | 29        |
| Impôt sur le résultat                                                                    | 29        |
| Autres éléments de bénéfice global (de perte globale)                                    | 29        |
| Flux de trésorerie liés aux opérations et flux de trésorerie liés aux opérations ajustés | 30        |
| Taux d'occupation du portefeuille                                                        | 32        |
| Activités de location du portefeuille et délais d'expiration des contrats de location    | 32        |
| Principaux segments selon le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles               | 38        |
| <b>ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE</b>                                                | <b>41</b> |
| Mesures du bilan                                                                         | 42        |
| Actif                                                                                    | 44        |
| Passif                                                                                   | 48        |
| Capitaux propres                                                                         | 50        |
| <b>SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT</b>                                 | <b>50</b> |
| Distributions                                                                            | 50        |
| Sources de financement                                                                   | 51        |
| Obligations contractuelles                                                               | 51        |
| <b>SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES</b>                                          | <b>52</b> |
| <b>DONNÉES SUR LES PARTS EN CIRCULATION</b>                                              | <b>54</b> |
| <b>PERSPECTIVES</b>                                                                      | <b>55</b> |
| Événements postérieurs à la date de clôture                                              | 56        |
| <b>RISQUES ET INCERTITUDES</b>                                                           | <b>57</b> |
| Propriété des immeubles                                                                  | 57        |
| Taux d'intérêt et financement par emprunt                                                | 57        |
| Risque de change                                                                         | 57        |
| Risque de crédit et répartition des locataires                                           | 58        |
| Risque associé au renouvellement des contrats de location                                | 59        |
| Risque fiscal                                                                            | 59        |
| Risque lié à la cybersécurité                                                            | 60        |
| Risque lié à l'aménagement                                                               | 60        |
| Autres risques                                                                           | 60        |
| <b>ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES</b>                                                  | <b>61</b> |
| <b>CHANGEMENTS DE NORMES COMPTABLES</b>                                                  | <b>61</b> |
| <b>CONTRÔLES ET PROCÉDURES</b>                                                           | <b>62</b> |
| Contrôle interne à l'égard de l'information financière                                   | 62        |
| Contrôles et procédures de communication de l'information                                | 62        |

## APERÇU

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

Certains des titres de la FPI sont inscrits à la cote de la Bourse de Toronto (la « TSX »). Les parts ordinaires de la FPI se négocient sous le symbole AX.UN et les parts privilégiées de la FPI se négocient sous les symboles AX.PR.A, AX.PR.E 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 4 novembre 2019, il y avait 137 933 930 parts ordinaires, 12 228 500 parts privilégiées, 674 474 parts assujetties à des restrictions et 468 861 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 et rachat de parts privilégiées

Au cours du troisième trimestre de 2019, nous avons racheté 3 058 540 parts ordinaires à un prix moyen pondéré de 12,34 \$ et 84 000 parts privilégiées à un prix moyen pondéré de 21,17 \$ en vertu de notre offre publique de rachat dans le cours normal des activités. Au 30 septembre 2019, nous avons acquis le nombre maximal de parts ordinaires permis en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités. Du 1<sup>er</sup> 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 septembre 2019, nous avons racheté 15 959 760 parts ordinaires à un prix moyen pondéré de 10,84 \$ et 273 500 parts privilégiées à un prix moyen pondéré de 21,01 \$. Les prix de marchés totaux des parts ordinaires et des parts privilégiées rachetées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités du 1<sup>er</sup> novembre 2018 au 30 septembre 2019 se sont chiffrés à 173 008 \$ et à 5 748 \$, respectivement.

Au cours du troisième trimestre, nous avons conclu le rachat des parts privilégiées de série G en circulation pour 78 463 \$.

## 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, au 30 septembre 2019, nous avons vendu les immeubles suivants ou conclu des ententes de vente inconditionnelle à leur égard :

| 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 <sup>1</sup> | Taux de capitalisation | Prix de vente | Juste valeur <sup>2</sup> |
|-------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|-------------------|------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------|---------------------------|
| Centrepoint <sup>3</sup>                        | 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 <sup>4</sup>                      | 1                  | Denver (Colorado)                 | 27 juin 2019      | Immeubles de bureaux                     | 394 151                      | 8 867                                                                | s.o.                   | 104 325       | 111 196                   |
| GSA Professional Office Building                | 1                  | Région du Grand Phoenix (Arizona) | 26 juillet 2019   | Immeubles de bureaux                     | 210 202                      | 7 008                                                                | 5,81 %                 | 121 825       | 117 958                   |
| 415 Yonge Street                                | 1                  | Toronto (Ontario)                 | 27 septembre 2019 | Immeubles de bureaux                     | 192 036                      | 4 600                                                                | 3,71 %                 | 124 000       | 94 801                    |
| Portefeuille Estevan (entente inconditionnelle) | 2                  | Estevan (Saskatchewan)            | 30 octobre 2019   | Commerces de détail                      | 167 114                      | 1 153                                                                | 9,52 %                 | 13 000        | 12 867                    |
| 495 Richmond Road (entente inconditionnelle)    | 1                  | Ottawa (Ontario)                  | Novembre 2019     | Immeubles de bureaux                     | 106 195                      | 2 509                                                                | 6,28 %                 | 39 000        | 37 143                    |
|                                                 | 14                 |                                   |                   |                                          | 1 551 876                    | 28 538 \$                                                            |                        | 533 751 \$    | 511 698 \$                |

1. Selon le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles annualisé présenté pour le trimestre précédant la cession, sauf en ce qui concerne les immeubles dont la vente n'a pas encore été conclue. En ce qui a trait à l'immeuble 415 Yonge Street, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles est présenté sur une base prospective et tient compte des engagements locatifs futurs.

2. Selon la juste valeur présentée pour le trimestre précédant la cession, sauf en ce qui concerne les immeubles dont la vente n'a pas encore été conclue.

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 immeubles 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 septembre 2019, 17 immeubles et deux parcelles de terrain destinées à l'aménagement étaient classés comme détenus en vue de la vente, incluant huit immeubles de bureaux et neuf immeubles de commerces de détail qui avaient une juste valeur totale de 326 932 \$.

### Activité de cession survenues après le 30 septembre 2019

Le 30 octobre 2019, nous avons vendu le portefeuille Estevan, composé de deux immeubles de commerces de détails situés à Estevan, en Saskatchewan, pour un prix de vente de 13 000 \$, ce qui représente un taux de capitalisation de 9,52 %.

Le 31 octobre 2019, nous avons conclu une entente de vente inconditionnelle visant l'immeuble Centre 15 Building, un immeuble de bureaux situé à Calgary, en Alberta, pour un prix de 14 000 \$, ce qui représente un taux de capitalisation de 7,50 %. Au 30 septembre 2019, la juste valeur de l'immeuble Centre 15 Building se chiffrait à 13 000 \$. La vente devrait se conclure en janvier 2020.

Le 1<sup>er</sup> novembre 2019, nous avons conclu une entente de vente inconditionnelle visant le portefeuille d'immeubles de commerces de détail au Minnesota, qui se compose de six immeubles de commerces de détail et d'une parcelle de terrain destinée à l'aménagement situés dans la région des villes jumelles, au Minnesota, pour un prix d'environ 46 353 \$, ce qui représente un taux de capitalisation de 10,75 %. Au 30 septembre 2019, la juste valeur du portefeuille d'immeubles de commerces de détail au Minnesota se chiffrait à 52 034 \$. La vente devrait se conclure en décembre 2019.

## SURVOL DU TROISIÈME TRIMESTRE

Au 30 septembre 2019, le taux d'occupation de notre portefeuille (compte tenu des contrats de location signés) a augmenté pour atteindre 94,9 %, contre 94,7 % au 30 juin 2019. Au cours du troisième trimestre, nous avons renouvelé des contrats de location visant une superficie de 362 669 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 troisième trimestre de 2019, de 8,7 %. Notre équipe responsable des contrats de location continue de travailler avec diligence sur les renouvellements et sur notre programme de location.

Les flux de trésorerie liés aux opérations par part pour le trimestre clos le 30 septembre 2019 ont augmenté de 3,0 % pour s'établir à 0,34 \$ (par rapport à 0,33 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2018). Au cours de la même période, les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part ont augmenté de 4,2 % pour s'établir à 0,25 \$ (par rapport à 0,24 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2018). 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 septembre 2019, soit 41,2 % et 56,0 %, respectivement. D'une période à l'autre, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables pour les trimestres clos les 30 septembre a augmenté de 2,0 %, ou 3,8 %, pour les immeubles aux résultats stables. Au 30 septembre 2019, la valeur liquidative par part se chiffrait à 15,72 \$, par rapport à 15,37 \$ au 30 juin 2019 et à 15,55 \$ au 31 décembre 2018.

Depuis le début de 2019, nous avons achevé la construction de trois projets industriels totalisant environ 1 095 000 pieds carrés de superficie locative dans la région du Grand Houston, au Texas. Deux de ces projets étaient entièrement loués avant l'achèvement des travaux.

## **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. Pour obtenir de l'aide relativement à cette priorité, nous avons retenu en 2015 les services de consultation de Goby Inc. pour effectuer un suivi de la consommation de l'ensemble de nos immeubles, dans la mesure du possible. En outre, nous participons pour la deuxième année consécutive au Global Real Estate Sustainability Benchmark (le « GRESB »). Au 30 septembre 2019, 17 de nos immeubles avaient reçu la certification Leadership in Energy and Environmental Design (« LEED »), 23 de nos immeubles étaient conformes aux normes BEST (« Building Environmental Standards ») de la Building Owners and Managers Association (« BOMA »), et 18 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](http://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, lequel a été mis en œuvre lors de l'assemblée générale annuelle 2019 d'Artis, relativement aux pratiques en matière de rémunération pour l'exercice 2018.

Outre son rôle de supervision de la vision et de l'orientation stratégique d'Artis, le conseil examine continuellement la gouvernance d'entreprise de la FPI afin de s'assurer qu'elle soit alignée sur les meilleures pratiques du secteur.

Le 9 mai 2019, le conseil a annoncé la mise sur pied d'un comité spécial (le « comité spécial ») de fiduciaires indépendants qui sera chargé d'examiner et d'évaluer d'éventuelles options stratégiques additionnelles. Le 6 août 2019, le comité spécial a annoncé qu'il avait retenu des services-conseils financiers et juridiques dans le cadre de l'évaluation des options stratégiques annoncée précédemment.

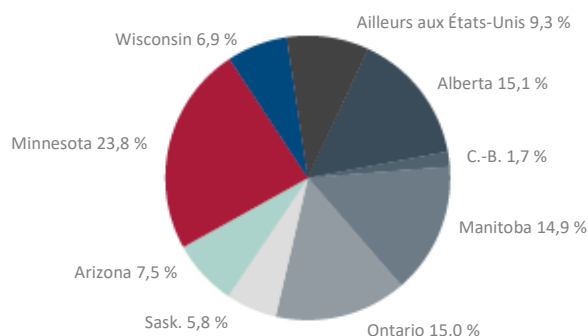


## SOMMAIRE DU PORTEFEUILLE

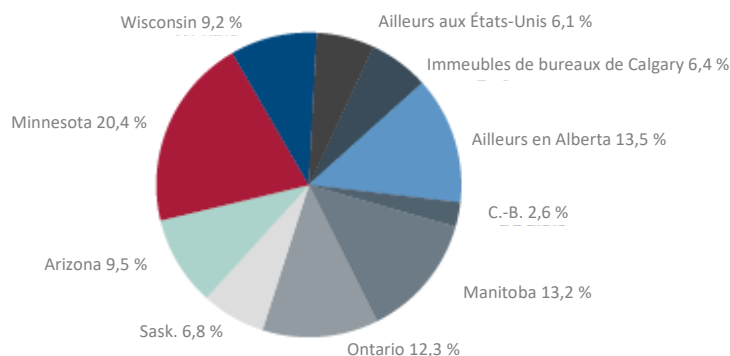
Au 30 septembre 2019, le portefeuille de la FPI était composé de 228 immeubles commerciaux (incluant les immeubles détenus en vertu d'ententes de coentreprise) d'une superficie locative brute (« SLB ») totalisant environ 25,0 millions de pieds carrés (pi<sup>2</sup>).

### Diversification par région (sur une base proportionnelle)

#### SLB

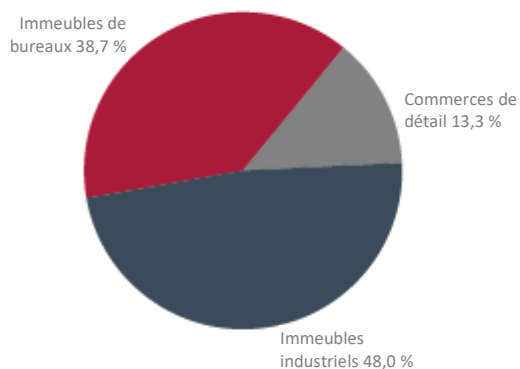


#### Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles (T3 2019)

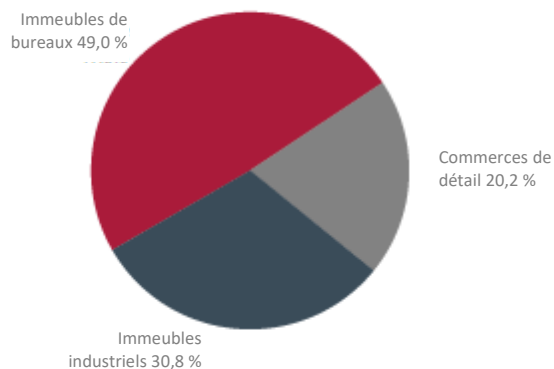


### Diversification par catégorie d'actifs – Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis (sur une base proportionnelle)

#### SLB

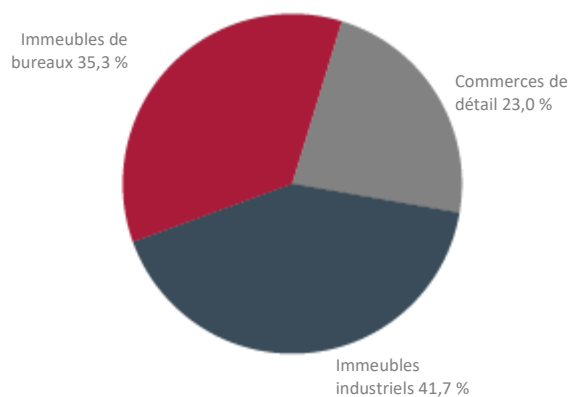


#### Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles (T3 2019)

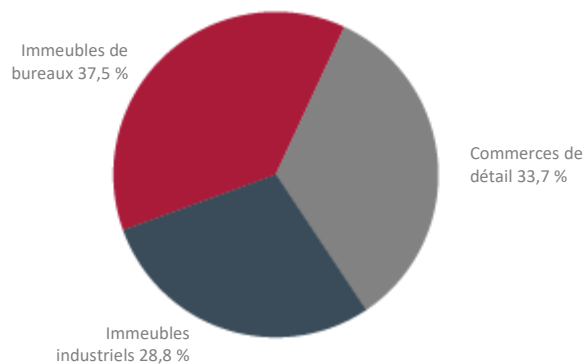


Diversification par catégorie d'actifs – Portefeuille au Canada (sur une base proportionnelle)

SLB

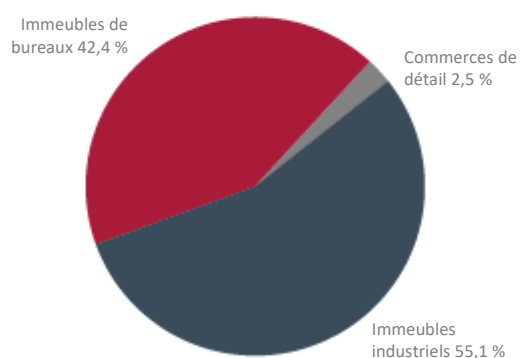


Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles (T3 2019)

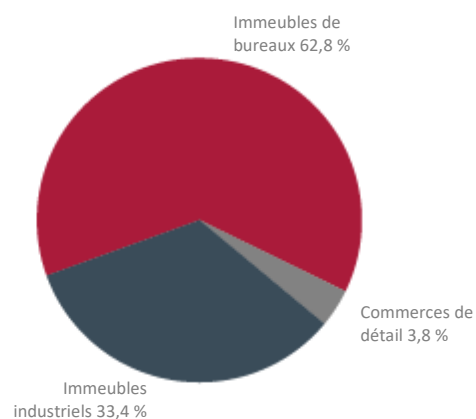


Diversification par catégorie d'actifs – Portefeuille aux États-Unis (sur une base proportionnelle)

SLB



Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles (T3 2019)



Portefeuille par catégorie d'actifs<sup>1</sup>

| Catégorie d'actifs                                | Municipalité               | Province/<br>État | Nombre<br>d'immeubles | Quote-part<br>de la SLB<br>détenue<br>(en milliers<br>de pi <sup>2</sup> ) | Pourcentage<br>de la SLB du<br>portefeuille | Taux<br>d'occupation<br>en % | Pourcentage<br>réservé <sup>2</sup> |
|---------------------------------------------------|----------------------------|-------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| Portefeuille au Canada :                          |                            |                   |                       |                                                                            |                                             |                              |                                     |
| Immeubles de bureaux                              | Calgary                    | Alberta           | 11                    | 1 630                                                                      | 6,5 %                                       | 82,4 %                       | 82,8 %                              |
|                                                   | Région du Grand Edmonton   | Alberta           | 1                     | 48                                                                         | 0,2 %                                       | 97,8 %                       | 97,8 %                              |
|                                                   | Région du Grand Toronto    | Ontario           | 6                     | 900                                                                        | 3,6 %                                       | 83,9 %                       | 87,5 %                              |
|                                                   | Région du Grand Vancouver  | C.-B.             | 2                     | 164                                                                        | 0,7 %                                       | 83,8 %                       | 83,8 %                              |
|                                                   | Ottawa                     | Ontario           | 2                     | 287                                                                        | 1,1 %                                       | 98,6 %                       | 100,0 %                             |
|                                                   | Saskatoon                  | Sask.             | 1                     | 64                                                                         | 0,3 %                                       | 100,0 %                      | 100,0 %                             |
|                                                   | Winnipeg                   | Manitoba          | 9                     | 1 461                                                                      | 5,8 %                                       | 80,3 %                       | 88,9 %                              |
| Immeubles de bureaux – Total                      |                            |                   | 32                    | 4 554                                                                      | 18,2 %                                      | 83,5 %                       | 87,2 %                              |
| Commerces de détail                               | Calgary                    | Alberta           | 5                     | 345                                                                        | 1,4 %                                       | 97,8 %                       | 97,8 %                              |
|                                                   | Estevan                    | Sask.             | 2                     | 167                                                                        | 0,7 %                                       | 91,1 %                       | 91,1 %                              |
|                                                   | Fort McMurray              | Alberta           | 8                     | 195                                                                        | 0,8 %                                       | 89,9 %                       | 91,3 %                              |
|                                                   | Grande Prairie             | Alberta           | 5                     | 365                                                                        | 1,5 %                                       | 72,0 %                       | 72,0 %                              |
|                                                   | Région du Grand Edmonton   | Alberta           | 5                     | 440                                                                        | 1,8 %                                       | 99,1 %                       | 99,6 %                              |
|                                                   | Région du Grand Vancouver  | C.-B.             | 1                     | 165                                                                        | 0,7 %                                       | 99,5 %                       | 99,5 %                              |
|                                                   | Regina                     | Sask.             | 8                     | 541                                                                        | 2,2 %                                       | 91,7 %                       | 92,0 %                              |
|                                                   | Saskatoon                  | Sask.             | 3                     | 219                                                                        | 0,8 %                                       | 98,1 %                       | 98,4 %                              |
| Commerces de détail – Total                       |                            |                   | 43                    | 3 025                                                                      | 12,2 %                                      | 93,0 %                       | 93,3 %                              |
| Immeubles industriels                             | Calgary                    | Alberta           | 6                     | 362                                                                        | 1,4 %                                       | 100,0 %                      | 100,0 %                             |
|                                                   | Région du Grand Edmonton   | Alberta           | 3                     | 156                                                                        | 0,6 %                                       | 100,0 %                      | 100,0 %                             |
|                                                   | Région du Grand Toronto    | Ontario           | 28                    | 2 527                                                                      | 10,1 %                                      | 100,0 %                      | 100,0 %                             |
|                                                   | Région du Grand Vancouver  | C.-B.             | 2                     | 98                                                                         | 0,3 %                                       | 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                                                                        | 1,2 %                                       | 100,0 %                      | 100,0 %                             |
|                                                   | Winnipeg                   | Manitoba          | 28                    | 1 690                                                                      | 6,8 %                                       | 97,6 %                       | 98,3 %                              |
| Immeubles industriels – Total                     |                            |                   | 75                    | 5 429                                                                      | 21,5 %                                      | 98,7 %                       | 98,9 %                              |
| Total du portefeuille au Canada                   |                            |                   | 150                   | 13 008                                                                     | 51,9 %                                      | 92,1 %                       | 93,5 %                              |
| Portefeuille aux États-Unis :                     |                            |                   |                       |                                                                            |                                             |                              |                                     |
| Immeubles de bureaux                              | Région du Grand Denver     | Colorado          | 3                     | 524                                                                        | 2,1 %                                       | 90,4 %                       | 93,0 %                              |
|                                                   | Région du Grand Phoenix    | Arizona           | 5                     | 963                                                                        | 3,8 %                                       | 92,4 %                       | 95,4 %                              |
|                                                   | Madison                    | Wisconsin         | 16                    | 1 737                                                                      | 6,9 %                                       | 90,5 %                       | 90,8 %                              |
|                                                   | New Hartford               | New York          | 1                     | 123                                                                        | 0,5 %                                       | 67,4 %                       | 100,0 %                             |
|                                                   | Région des villes jumelles | Minnesota         | 7                     | 1 690                                                                      | 6,8 %                                       | 90,9 %                       | 93,5 %                              |
| Immeubles de bureaux – Total                      |                            |                   | 32                    | 5 037                                                                      | 20,1 %                                      | 90,4 %                       | 93,0 %                              |
| Commerces de détail                               | Région des villes jumelles | Minnesota         | 7                     | 298                                                                        | 1,2 %                                       | 97,2 %                       | 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 %                                       | 94,9 %                       | 100,0 %                             |
|                                                   | Région des villes jumelles | Minnesota         | 25                    | 3 952                                                                      | 15,8 %                                      | 99,1 %                       | 99,1 %                              |
|                                                   | Région du Grand Houston    | Texas             | 3                     | 992                                                                        | 3,9 %                                       | 98,1 %                       | 100,0 %                             |
| Immeubles industriels – Total                     |                            |                   | 36                    | 6 003                                                                      | 24,0 %                                      | 98,3 %                       | 99,4 %                              |
| Total du portefeuille aux États-Unis              |                            |                   | 75                    | 11 338                                                                     | 45,3 %                                      | 94,8 %                       | 96,5 %                              |
| Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis |                            |                   | 225                   | 24 346                                                                     | 97,2 %                                      | 93,3 %                       | 94,9 %                              |

1. L'information est présentée au 30 septembre 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 septembre 2019 et des contrats de location signés relativement aux locaux vacants.

## Immeubles détenus en vue du réaménagement

| Catégorie d'actifs                                  | Municipalité               | Province/<br>État | Nombre<br>d'immeubles | Quote-part<br>de la SLB<br>détenue<br>(en milliers<br>de pi <sup>2</sup> ) | Pourcentage<br>de la SLB du<br>portefeuille | Immeuble               | Pourcentage<br>réserve <sup>1</sup> |
|-----------------------------------------------------|----------------------------|-------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------|
| Immeubles de bureaux                                | Calgary                    | Alberta           | 1                     | 92                                                                         | 0,4 %                                       | Sierra Place           | 0,0 %                               |
| Immeubles industriels                               | Région du<br>Grand Toronto | Ontario           | 1                     | 53                                                                         | 0,2 %                                       | 2145-2155 Dunwin Drive | 68,8 %                              |
| Total des immeubles détenus en vue du réaménagement |                            |                   | 2                     | 145                                                                        | 0,6 %                                       |                        | 25,1 %                              |

1. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 30 septembre 2019 et des contrats de location signés relativement aux locaux vacants.

Des plans de réaménagement étaient 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, aurait comporté approximativement 100 appartements après l'achèvement des travaux. Les travaux de réaménagement ont été suspendus puisque la FPI envisage des occasions de vendre l'immeuble.

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 2020. Au 30 septembre 2019, des unités commerciales en copropriété représentant 59,8 % de la superficie totale du complexe converti faisaient l'objet d'ententes de vente conditionnelle.

Nouvelles activités d'aménagement<sup>1</sup>

| Catégorie d'actifs                                    | Municipalité               | Province/<br>État | Nombre<br>d'immeubles | Quote-part<br>de la SLB<br>détenue<br>(en milliers<br>de pi <sup>2</sup> ) | Pourcentage<br>de la SLB du<br>portefeuille | Immeuble              | Pourcentage<br>des travaux<br>achevés | Pourcentage<br>réserve <sup>2</sup> |
|-------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|
| Immeubles industriels                                 | Région du Grand<br>Houston | Texas             | 1                     | 543                                                                        | 2,2 %                                       | Park 8Ninety II       | 100,0 %                               | 52,0 %                              |
| Total des nouveaux aménagements achevés               |                            |                   | 1                     | 543                                                                        | 2,2 %                                       |                       |                                       |                                     |
| Immeubles industriels                                 | Région du Grand<br>Denver  | Colorado          | 1                     | 336                                                                        |                                             | Tower Business Center | 95,0 %                                | 69,0 %                              |
| Commerces de détail                                   | Winnipeg                   | Manitoba          | 1                     | 27                                                                         |                                             | 330 Main              | 75,0 %                                | 90,0 %                              |
| Immeubles résidentiels                                | Winnipeg                   | Manitoba          | 1                     | 580                                                                        |                                             | 300 Main              | 35,0 %                                | 0,0 %                               |
| Total des nouveaux aménagements en cours <sup>3</sup> |                            |                   | 3                     | 943                                                                        |                                             |                       |                                       |                                     |

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

## Nouvel aménagement achevé :

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 1 789 000 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 III totalise 33 000 pieds carrés, qui ont été loués à 100 % à un locataire national, et a été achevé au deuxième trimestre de 2019, tandis que Park 8Ninety II totalise 572 000 pieds carrés et a été achevé au troisième trimestre de 2019. Artis possède une participation de 95 % dans Park 8Ninety II (sous la forme d'une entente de coentreprise).

*Nouveaux aménagements en cours :*

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 devrait totaliser environ 290 000 pieds carrés et 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 pi <sup>2</sup> ) | Immeuble                      |
|-----------------------|-------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Immeubles industriels | Région du Grand Houston | Texas          | 520                                                                       | Cedar Port II                 |
| Immeubles industriels | Région du Grand Houston | Texas          | 708                                                                       | 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 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 septembre 2019.

## FAITS SAILLANTS DU TROISIÈME TRIMESTRE DE 2019

### ACTIVITÉS DU PORTEFEUILLE

|                                                   | Immeubles de bureaux  |                                                   | Commerces de détail   |                                                   | Immeubles industriels |                                                   | Total                 |                                                   |
|---------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------|
|                                                   | Nombre<br>d'immeubles | (en milliers<br>de pieds<br>carrés <sup>1</sup> ) | Nombre<br>d'immeubles | (en milliers<br>de pieds<br>carrés <sup>1</sup> ) | Nombre<br>d'immeubles | (en milliers<br>de pieds<br>carrés <sup>1</sup> ) | Nombre<br>d'immeubles | (en milliers<br>de pieds<br>carrés <sup>1</sup> ) |
| Immeubles du portefeuille au<br>30 juin 2019      | 67                    | 10 085                                            | 50                    | 3 323                                             | 112                   | 11 485                                            | 229                   | 24 893                                            |
| Nouvel aménagement                                | —                     | —                                                 | —                     | —                                                 | 1                     | 543                                               | 1                     | 543                                               |
| Cessions                                          | (2)                   | (402)                                             | —                     | —                                                 | —                     | —                                                 | (2)                   | (402)                                             |
| Immeubles du portefeuille au<br>30 septembre 2019 | 65                    | 9 683                                             | 50                    | 3 323                                             | 113                   | 12 028                                            | 228                   | 25 034                                            |

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

### Acquisitions

Le 8 août 2019, la FPI a acquis un parc de stationnement en surface connexe à un immeuble de bureaux existant à Winnipeg, au Manitoba, pour 3 800 \$.

Au 30 septembre 2019, la FPI avait conclu une entente d'achat inconditionnelle visant un projet d'aménagement d'immeubles de bureaux situés dans la région des villes jumelles, au Minnesota. La FPI a conclu cette acquisition en octobre 2019, pour un prix d'achat de 41 961 \$ US.

### Cessions

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

| Immeuble                            | Nombre<br>d'immeubles | Emplacement                       | Date de cession   | Catégorie d'actifs   | Quote-part<br>de la SLB<br>détenue | Prix de<br>vente |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|-------------------|----------------------|------------------------------------|------------------|
| GSA Professional Office<br>Building | 1                     | Région du Grand Phoenix (Arizona) | 26 juillet 2019   | Immeubles de bureaux | 210 202                            | 92 250 \$ US     |
| 145 Yonge Street                    | 1                     | Région du Grand Toronto (Ontario) | 27 septembre 2019 | Immeubles de bureaux | 192 036                            | 124 000          |

Au troisième trimestre de 2019, Artis a remboursé un montant de 94 368 \$ 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 troisième trimestre de 2019, Artis a prélevé un montant net de 73 273 \$ sur ses facilités de crédit renouvelables. Le produit des facilités de crédit renouvelables a principalement été affecté au rachat de parts privilégiées de série G, 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.

#### Activités de remboursement d'emprunts hypothécaires

Au cours du troisième trimestre de 2019, la FPI a remboursé un emprunt hypothécaire à taux variable d'un montant de 10 949 \$ arrivant à échéance.

#### Offre publique de rachat dans le cours normal des activités

Au troisième trimestre de 2019, Artis a procédé à une offre publique de rachat dans le cours normal des activités en vue de racheter 3 058 540 parts ordinaires, pour un prix de marché total de 37 747 \$, ainsi que 3 400 parts de série A et 80 600 parts de série E, pour un prix de marché total de 1 778 \$.

#### Rachat de parts privilégiées

Le 31 juillet 2019, la FPI a terminé le rachat de ses parts privilégiées de série G en circulation pour un montant de 78 463 \$.

## 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 septembre 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 troisième trimestre de 2019, Artis a déclaré des distributions aux porteurs de parts d'un montant de 23 534 \$ (cumul annuel – 73 326 \$), lesquelles comprenaient des distributions aux porteurs de parts privilégiées d'un montant de 4 713 \$ (cumul annuel – 15 552 \$).

## PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES

| (en milliers, sauf les montants par part)                                                        | Trimestres clos les<br>30 septembre |            |             |                   | Périodes de<br>neuf mois closes les<br>30 septembre |            |             |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------|-------------|-------------------|-----------------------------------------------------|------------|-------------|-------------------|
|                                                                                                  | 2019                                | 2018       | Variation   | Variation<br>en % | 2019                                                | 2018       | Variation   | Variation<br>en % |
| Produits                                                                                         | 127 005                             | \$ 128 097 | \$ (1 092)  | (0,9) %           | 394 480                                             | \$ 380 006 | \$ 14 474   | 3,8 %             |
| Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles <sup>1</sup>                                       | 75 724                              | 76 211     | (487)       | (0,6) %           | 234 735                                             | 227 064    | 7 671       | 3,4 %             |
| Bénéfice net                                                                                     | 44 632                              | 25 719     | 18 913      | 73,5 %            | 89 860                                              | 151 416    | (61 556)    | (40,7) %          |
| Total du bénéfice global                                                                         | 62 238                              | 2 017      | 60 221      | 2 985,7 %         | 46 972                                              | 190 484    | (143 512)   | (75,3) %          |
| Bénéfice de base par part ordinaire                                                              | 0,28                                | 0,13       | 0,15        | 115,4 %           | 0,52                                                | 0,88       | (0,36)      | (40,9) %          |
| Bénéfice dilué par part ordinaire                                                                | 0,28                                | 0,13       | 0,15        | 115,4 %           | 0,52                                                | 0,87       | (0,35)      | (40,2) %          |
| Distributions aux porteurs de parts ordinaires                                                   | 18 821                              | \$ 41 532  | \$ (22 711) | (54,7) %          | 57 774                                              | \$ 124 010 | \$ (66 236) | (53,4) %          |
| Distributions par part ordinaire                                                                 | 0,14                                | 0,27       | (0,13)      | (48,1) %          | 0,41                                                | 0,81       | (0,40)      | (49,4) %          |
| Flux de trésorerie liés aux opérations <sup>1</sup>                                              | 48 603                              | \$ 50 461  | \$ (1 858)  | (3,7) %           | 150 796                                             | \$ 141 615 | \$ 9 181    | 6,5 %             |
| Flux de trésorerie liés aux opérations par part <sup>1</sup>                                     | 0,34                                | 0,33       | 0,01        | 3,0 %             | 1,04                                                | 0,92       | 0,12        | 13,0 %            |
| Flux de trésorerie liés aux opérations – ratio de distribution <sup>1</sup>                      | 41,2 %                              | 81,8 %     |             | (40,6) %          | 39,4 %                                              | 88,0 %     |             | (48,6) %          |
| Flux de trésorerie liés aux opérations normalisés <sup>1,2</sup>                                 | 48 603                              | \$ 50 461  | \$ (1 858)  | (3,7) %           | 150 796                                             | \$ 150 032 | \$ 764      | 0,5 %             |
| Flux de trésorerie liés aux opérations normalisés – par part <sup>1,2</sup>                      | 0,34                                | 0,33       | 0,01        | 3,0 %             | 1,04                                                | 0,98       | 0,06        | 6,1 %             |
| Flux de trésorerie liés aux opérations normalisés – ratio de distribution <sup>1,2</sup>         | 41,2 %                              | 81,8 %     |             | (40,6) %          | 39,4 %                                              | 82,7 %     |             | (43,3) %          |
| Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés <sup>1</sup>                                      | 35 769                              | \$ 37 583  | \$ (1 814)  | (4,8) %           | 112 746                                             | \$ 103 467 | \$ 9 279    | 9,0 %             |
| Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part <sup>1</sup>                             | 0,25                                | 0,24       | 0,01        | 4,2 %             | 0,78                                                | 0,67       | 0,11        | 16,4 %            |
| Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés – ratio de distribution <sup>1</sup>              | 56,0 %                              | 112,5 %    |             | (56,5) %          | 52,6 %                                              | 120,9 %    |             | (68,3) %          |
| Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés normalisés <sup>1,2</sup>                         | 35 769                              | \$ 37 583  | \$ (1 814)  | (4,8) %           | 112 746                                             | \$ 111 884 | \$ 862      | 0,8 %             |
| Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés normalisés – par part <sup>1,2</sup>              | 0,25                                | 0,24       | 0,01        | 4,2 %             | 0,78                                                | 0,73       | 0,05        | 6,8 %             |
| Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés normalisés – ratio de distribution <sup>1,2</sup> | 56,0 %                              | 112,5 %    |             | (56,5) %          | 52,6 %                                              | 111,0 %    |             | (58,4) %          |

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 cessions effectuées en 2018 et en 2019, facteur qui a été partiellement contrebalancé 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 1,3069 au troisième trimestre de 2018 à 1,3206 au troisième trimestre de 2019.

Les principaux facteurs ayant contribué à la variation du bénéfice net et du total 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<br>30 septembre |      |           |                   | Périodes de<br>neuf mois closes les<br>30 septembre |      |           |                   |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------|-----------|-------------------|-----------------------------------------------------|------|-----------|-------------------|
|                                                                           | 2019                                | 2018 | Variation | Variation<br>en % | 2019                                                | 2018 | Variation | Variation<br>en % |
| Ratio de couverture des intérêts                                          | 2,64                                | 2,96 | (0,32)    | (10,8) %          | 2,71                                                | 2,91 | (0,20)    | (6,9) %           |
| Ratio de couverture des intérêts normalisé <sup>1</sup>                   | 2,64                                | 2,96 | (0,32)    | (10,8) %          | 2,71                                                | 2,95 | (0,24)    | (8,1) %           |
| Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA                        | 2,96                                | 3,32 | (0,36)    | (10,8) %          | 3,05                                                | 3,26 | (0,21)    | (6,4) %           |
| Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA normalisé <sup>1</sup> | 2,96                                | 3,32 | (0,36)    | (10,8) %          | 3,05                                                | 3,31 | (0,26)    | (7,9) %           |

|                                                                                                  | 30 septembre<br>2019 | 30 juin<br>2019 | 31 mars<br>2019 | 31 décembre<br>2018 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|-----------------|---------------------|
| (en milliers, sauf les montants par part)                                                        |                      |                 |                 |                     |
| Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute       | 26,9 %               | 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 | 51,8 %               | 51,2 %          | 50,9 %          | 49,9 %              |
| Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA                  | 9,0                  | 8,5             | 8,9             | 8,7                 |
| Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA normalisé        | 9,0                  | 8,5             | 8,9             | 8,7                 |
| Valeur liquidative par part                                                                      | 15,72 \$             | 15,37 \$        | 15,55 \$        | 15,55 \$            |
| Juste valeur des actifs non grevés de charges                                                    | 1 877 339 \$         | 1 829 594 \$    | 1 867 277 \$    | 1 805 382 \$        |
| Total de l'actif                                                                                 | 5 431 426 \$         | 5 540 373 \$    | 5 676 308 \$    | 5 717 177 \$        |
| Total des passifs financiers non courants                                                        | 2 127 476            | 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<br>30 septembre |      |           |                   | Périodes de<br>neuf mois closes les<br>30 septembre |                 |                 |                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------|-----------|-------------------|-----------------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------------------|
|                                                                                                  | 2019                                | 2018 | Variation | Variation<br>en % | 2019                                                | 2018            | Variation       | Variation<br>en %   |
| Ratio de couverture des intérêts                                                                 | 2,60                                | 2,91 | (0,31)    | (10,7) %          | 2,69                                                | 2,86            | (0,17)          | (5,9) %             |
| Ratio de couverture des intérêts normalisé <sup>1</sup>                                          | 2,60                                | 2,91 | (0,31)    | (10,7) %          | 2,69                                                | 2,90            | (0,21)          | (7,2) %             |
| Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA                                               | 2,85                                | 3,14 | (0,29)    | (9,2) %           | 2,94                                                | 3,09            | (0,15)          | (4,9) %             |
| Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA normalisé <sup>1</sup>                        | 2,85                                | 3,14 | (0,29)    | (9,2) %           | 2,94                                                | 3,14            | (0,20)          | (6,4) %             |
|                                                                                                  |                                     |      |           |                   |                                                     |                 |                 |                     |
|                                                                                                  |                                     |      |           |                   | 30 septembre<br>2019                                | 30 juin<br>2019 | 31 mars<br>2019 | 31 décembre<br>2018 |
| Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute       |                                     |      |           |                   | 28,3 %                                              | 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 |                                     |      |           |                   | 52,6 %                                              | 51,9 %          | 51,7 %          | 50,6 %              |
| Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA                  |                                     |      |           |                   | 9,3                                                 | 8,8             | 9,2             | 9,0                 |
| Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA normalisé        |                                     |      |           |                   | 9,3                                                 | 8,8             | 9,2             | 9,0                 |
| Juste valeur des actifs non grevés de charges                                                    |                                     |      |           |                   | 1 919 866 \$                                        | 1 871 620 \$    | 1 910 221 \$    | 1 847 443 \$        |
| Total de l'actif                                                                                 |                                     |      |           |                   | 5 562 323 \$                                        | 5 662 353 \$    | 5 818 441 \$    | 5 841 846 \$        |
| Total des passifs financiers non courants                                                        |                                     |      |           |                   | 2 212 888                                           | 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 septembre                                                     |                                       |                         |                                    |                                       |                         |                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|
|                                                                                      | 2019                                  |                         |                                    | 2018                                  |                         |                                    |
|                                                                                      | Selon les états financiers consolidés | Ajustement <sup>1</sup> | Total sur une base proportionnelle | Selon les états financiers consolidés | Ajustement <sup>1</sup> | Total sur une base proportionnelle |
| Produits                                                                             | 127 005 \$                            | 3 803 \$                | 130 808 \$                         | 128 097 \$                            | 5 496 \$                | 133 593 \$                         |
| Charges :                                                                            |                                       |                         |                                    |                                       |                         |                                    |
| Exploitation des immeubles                                                           | 31 054                                | 1 058                   | 32 112                             | 31 281                                | 1 283                   | 32 564                             |
| Impôts fonciers                                                                      | 20 227                                | 762                     | 20 989                             | 20 605                                | 1 144                   | 21 749                             |
|                                                                                      | 51 281                                | 1 820                   | 53 101                             | 51 886                                | 2 427                   | 54 313                             |
| Bénéfice d'exploitation net                                                          | 75 724                                | 1 983                   | 77 707                             | 76 211                                | 3 069                   | 79 280                             |
| Autres produits (charges) :                                                          |                                       |                         |                                    |                                       |                         |                                    |
| Charges générales                                                                    | (4 181)                               | —                       | (4 181)                            | (2 585)                               | —                       | (2 585)                            |
| Charges d'intérêts                                                                   | (27 342)                              | (1 096)                 | (28 438)                           | (25 032)                              | (1 457)                 | (26 489)                           |
| Produits d'intérêts                                                                  | 516                                   | 2                       | 518                                | 371                                   | 2                       | 373                                |
| Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises                           | 21 525                                | (21 525)                | —                                  | 5 343                                 | (5 343)                 | —                                  |
| (Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement                   | (19 829)                              | 20 636                  | 807                                | (32 096)                              | 3 729                   | (28 367)                           |
| (Perte) profit de change                                                             | (4 284)                               | —                       | (4 284)                            | 6 692                                 | —                       | 6 692                              |
| Coûts de transaction                                                                 | (80)                                  | —                       | (80)                               | (227)                                 | —                       | (227)                              |
| Profit (perte) lié(e) à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations | 3 056                                 | —                       | 3 056                              | (2 714)                               | —                       | (2 714)                            |
| Bénéfice avant impôt sur le résultat                                                 | 45 105                                | —                       | 45 105                             | 25 963                                | —                       | 25 963                             |
| Charge d'impôt sur le résultat                                                       | (473)                                 | —                       | (473)                              | (244)                                 | —                       | (244)                              |
| Bénéfice net                                                                         | 44 632                                | —                       | 44 632                             | 25 719                                | —                       | 25 719                             |
| Autres éléments de bénéfice global (de perte globale) :                              |                                       |                         |                                    |                                       |                         |                                    |
| Profit (perte) de change latent(e)                                                   | 16 306                                | 1 300                   | 17 606                             | (21 608)                              | (2 094)                 | (23 702)                           |
| Profit (perte) de change latent(e) sur les coentreprises                             | 1 300                                 | (1 300)                 | —                                  | (2 094)                               | 2 094                   | —                                  |
|                                                                                      | 17 606                                | —                       | 17 606                             | (23 702)                              | —                       | (23 702)                           |
| Total du bénéfice global                                                             | 62 238 \$                             | — \$                    | 62 238 \$                          | 2 017 \$                              | — \$                    | 2 017 \$                           |

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

## Périodes de neuf mois closes les 30 septembre

|                                                                                                     | 2019                                  |                         |                                    | 2018                                  |                         |                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|
|                                                                                                     | Selon les états financiers consolidés | Ajustement <sup>1</sup> | Total sur une base proportionnelle | Selon les états financiers consolidés | Ajustement <sup>1</sup> | Total sur une base proportionnelle |
| Produits                                                                                            | 394 480 \$                            | 13 160 \$               | 407 640 \$                         | 380 006 \$                            | 16 763 \$               | 396 769 \$                         |
| Charges :                                                                                           |                                       |                         |                                    |                                       |                         |                                    |
| Exploitation des immeubles                                                                          | 97 189                                | 3 561                   | 100 750                            | 92 382                                | 4 539                   | 96 921                             |
| Impôts fonciers                                                                                     | 62 556                                | 2 800                   | 65 356                             | 60 560                                | 3 400                   | 63 960                             |
|                                                                                                     | 159 745                               | 6 361                   | 166 106                            | 152 942                               | 7 939                   | 160 881                            |
| Bénéfice d'exploitation net                                                                         | 234 735                               | 6 799                   | 241 534                            | 227 064                               | 8 824                   | 235 888                            |
| Autres produits (charges) :                                                                         |                                       |                         |                                    |                                       |                         |                                    |
| Charges générales                                                                                   | (12 411)                              | —                       | (12 411)                           | (12 250)                              | —                       | (12 250)                           |
| Charges d'intérêts                                                                                  | (82 510)                              | (3 266)                 | (85 776)                           | (74 311)                              | (4 317)                 | (78 628)                           |
| Produits d'intérêts                                                                                 | 1 467                                 | 5                       | 1 472                              | 1 285                                 | 6                       | 1 291                              |
| Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises                                          | 23 491                                | (23 491)                | —                                  | 10 839                                | (10 839)                | —                                  |
| (Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement                                  | (62 864)                              | 19 953                  | (42 911)                           | (13 523)                              | 4 629                   | (8 894)                            |
| Profit de change                                                                                    | 5 864                                 | —                       | 5 864                              | 4 006                                 | —                       | 4 006                              |
| Coûts de transaction                                                                                | (217)                                 | —                       | (217)                              | (5 930)                               | —                       | (5 930)                            |
| (Perte) profit lié(e) à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations                | (16 484)                              | —                       | (16 484)                           | 14 699                                | 1 697                   | 16 396                             |
| Bénéfice avant impôt sur le résultat                                                                | 91 071                                | —                       | 91 071                             | 151 879                               | —                       | 151 879                            |
| Charge d'impôt sur le résultat                                                                      | (1 211)                               | —                       | (1 211)                            | (463)                                 | —                       | (463)                              |
| Bénéfice net                                                                                        | 89 860                                | —                       | 89 860                             | 151 416                               | —                       | 151 416                            |
| Autres éléments (de perte globale) de bénéfice global                                               |                                       |                         |                                    |                                       |                         |                                    |
| (Perte) profit de change latent(e)                                                                  | (40 130)                              | (3 429)                 | (43 559)                           | 35 491                                | 3 577                   | 39 068                             |
| (Perte) profit de change latent(e) sur les coentreprises                                            | (3 429)                               | 3 429                   | —                                  | 3 577                                 | (3 577)                 | —                                  |
| Profit latent lié aux réévaluations du montant net de l'obligation au titre des régimes de retraite | 671                                   | —                       | 671                                | —                                     | —                       | —                                  |
|                                                                                                     | (42 888)                              | —                       | (42 888)                           | 39 068                                | —                       | 39 068                             |
| Total du bénéfice global                                                                            | 46 972 \$                             | — \$                    | 46 972 \$                          | 190 484 \$                            | — \$                    | 190 484 \$                         |

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

## MESURES DE L'ÉTAT DU RÉSULTAT NET

## Ratio trimestriel de couverture des intérêts

|                                               | Normes IFRS                      |           | Base proportionnelle             |           |
|-----------------------------------------------|----------------------------------|-----------|----------------------------------|-----------|
|                                               | Trimestres clos les 30 septembre |           | Trimestres clos les 30 septembre |           |
|                                               | 2019                             | 2018      | 2019                             | 2018      |
| Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles | 75 724 \$                        | 76 211 \$ | 77 707 \$                        | 79 280 \$ |
| Produits d'intérêts                           | 516                              | 371       | 518                              | 373       |
| Charges générales                             | (4 181)                          | (2 585)   | (4 181)                          | (2 585)   |
|                                               | 72 059                           | 73 997    | 74 044                           | 77 068    |
| Charges d'intérêts                            | 27 342 \$                        | 25 032 \$ | 28 438 \$                        | 26 489 \$ |
| Ratio de couverture des intérêts              | 2,64                             | 2,96      | 2,60                             | 2,91      |
| Ratio de couverture des intérêts normalisé    | 2,64                             | 2,96      | 2,60                             | 2,91      |

## Ratio trimestriel de couverture des intérêts au titre du BAIIA

|                                                                                          | Normes IFRS                      |           | Base proportionnelle             |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------|----------------------------------|-----------|
|                                                                                          | Trimestres clos les 30 septembre |           | Trimestres clos les 30 septembre |           |
|                                                                                          | 2019                             | 2018      | 2019                             | 2018      |
| Bénéfice net                                                                             | 44 632 \$                        | 25 719 \$ | 44 632 \$                        | 25 719 \$ |
| Ajouter (déduire) les éléments suivants :                                                |                                  |           |                                  |           |
| Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits                   | 5 835                            | 4 871     | 5 991                            | 5 052     |
| Ajustements des loyers selon la méthode linéaire                                         | (1 574)                          | (1 338)   | (1 763)                          | (2 145)   |
| Charges d'intérêts                                                                       | 27 342                           | 25 032    | 28 438                           | 26 489    |
| Ajustement reflétant les participations dans les coentreprises <sup>1</sup>              | (19 573)                         | (2 898)   | —                                | —         |
| Perte (profit) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement                       | 19 829                           | 32 096    | (807)                            | 28 367    |
| Perte (profit) de change                                                                 | 4 284                            | (6 692)   | 4 284                            | (6 692)   |
| Coûts de transaction                                                                     | 80                               | 227       | 80                               | 227       |
| (Profit) perte lié(e) à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations     | (3 056)                          | 2 714     | (3 056)                          | 2 714     |
| Amortissement des immobilisations corporelles                                            | 271                              | 264       | 271                              | 264       |
| Charge d'impôt sur le résultat                                                           | 473                              | 244       | 473                              | 244       |
| BAIIA                                                                                    | 78 543                           | 80 239    | 78 543                           | 80 239    |
| Charges d'intérêts                                                                       | 27 342                           | 25 032    | 28 438                           | 26 489    |
| Ajouter (déduire) les éléments suivants :                                                |                                  |           |                                  |           |
| Amortissement des coûts de financement                                                   | (956)                            | (933)     | (1 027)                          | (1 036)   |
| Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net | 185                              | 28        | 185                              | 28        |
| Désactualisation de la composante passif des débentures                                  | —                                | 54        | —                                | 54        |
| Charges d'intérêts ajustées                                                              | 26 571 \$                        | 24 181 \$ | 27 596 \$                        | 25 535 \$ |
| Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA                                       | 2,96                             | 3,32      | 2,85                             | 3,14      |
| BAIIA normalisé                                                                          | 78 543 \$                        | 80 239 \$ | 78 543 \$                        | 80 239 \$ |
| Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA normalisé                             | 2,96                             | 3,32      | 2,85                             | 3,14      |

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                          |            |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------|------------|
|                                                         | Périodes de neuf mois closes les 30 septembre |            | Périodes de neuf mois closes les 30 septembre |            |
|                                                         | 2019                                          | 2018       | 2019                                          | 2018       |
| Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles           | 234 735 \$                                    | 227 064 \$ | 241 534 \$                                    | 235 888 \$ |
| Produits d'intérêts                                     | 1 467                                         | 1 285      | 1 472                                         | 1 291      |
| Charges générales                                       | (12 411)                                      | (12 250)   | (12 411)                                      | (12 250)   |
|                                                         | 223 791                                       | 216 099    | 230 595                                       | 224 929    |
| Charges d'intérêts                                      | 82 510 \$                                     | 74 311 \$  | 85 776 \$                                     | 78 628 \$  |
| Ratio de couverture des intérêts                        | 2,71                                          | 2,91       | 2,69                                          | 2,86       |
| Ratio de couverture des intérêts normalisé <sup>1</sup> | 2,71                                          | 2,95       | 2,69                                          | 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                         |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------|----------------------------------------------|------------|
|                                                                                          | Périodes de neuf mois closes les 30 septembre |            | Période de neuf mois closes les 30 septembre |            |
|                                                                                          | 2019                                          | 2018       | 2019                                         | 2018       |
| Bénéfice net                                                                             | 89 860 \$                                     | 151 416 \$ | 89 860 \$                                    | 151 416 \$ |
| Ajouter (déduire) les éléments suivants :                                                |                                               |            |                                              |            |
| Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits                   | 17 131                                        | 14 609     | 17 709                                       | 15 264     |
| Ajustements des loyers selon la méthode linéaire                                         | (4 498)                                       | (4 401)    | (5 151)                                      | (5 661)    |
| Charges d'intérêts                                                                       | 82 510                                        | 74 311     | 85 776                                       | 78 628     |
| Ajustement reflétant les participations dans les coentreprises <sup>2</sup>              | (16 762)                                      | (2 614)    | —                                            | —          |
| Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement                                  | 62 864                                        | 13 523     | 42 911                                       | 8 894      |
| Profit de change                                                                         | (5 864)                                       | (4 006)    | (5 864)                                      | (4 006)    |
| Coûts de transaction                                                                     | 217                                           | 5 930      | 217                                          | 5 930      |
| Perte (profit) lié(e) à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations     | 16 484                                        | (14 699)   | 16 484                                       | (16 396)   |
| Amortissement des immobilisations corporelles                                            | 829                                           | 800        | 829                                          | 800        |
| Charge d'impôt sur le résultat                                                           | 1 211                                         | 463        | 1 211                                        | 463        |
| BAIIA                                                                                    | 243 982                                       | 235 332    | 243 982                                      | 235 332    |
| Charges d'intérêts                                                                       | 82 510                                        | 74 311     | 85 776                                       | 78 628     |
| Ajouter (déduire) les éléments suivants :                                                |                                               |            |                                              |            |
| Amortissement des coûts de financement                                                   | (2 897)                                       | (2 625)    | (3 022)                                      | (2 928)    |
| Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net | 249                                           | 242        | 249                                          | 242        |
| Désactualisation de la composante passif des débentures                                  | 51                                            | 160        | 51                                           | 160        |
| Charges d'intérêts ajustées                                                              | 79 913 \$                                     | 72 088 \$  | 83 054 \$                                    | 76 102 \$  |
| Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA                                       | 3,05                                          | 3,26       | 2,94                                         | 3,09       |
| BAIIA normalisé <sup>1</sup>                                                             | 243 982 \$                                    | 238 724 \$ | 243 982 \$                                   | 238 724 \$ |
| Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA normalisé <sup>1</sup>                | 3,05                                          | 3,31       | 2,94                                         | 3,14       |

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 septembre |                         |                                    |             |                         |                                    |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------|------------------------------------|-------------|-------------------------|------------------------------------|
|                                                                        | 2019                             |                         |                                    | 2018        |                         |                                    |
|                                                                        | Normes IFRS                      | Ajustement <sup>1</sup> | Total sur une base proportionnelle | Normes IFRS | Ajustement <sup>1</sup> | Total sur une base proportionnelle |
| Produits :                                                             |                                  |                         |                                    |             |                         |                                    |
| Produits locatifs                                                      | 131 206 \$                       | 3 770 \$                | 134 976 \$                         | 131 264 \$  | 4 860 \$                | 136 124 \$                         |
| Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits | (5 835)                          | (156)                   | (5 991)                            | (4 871)     | (181)                   | (5 052)                            |
| Ajustements des loyers selon la méthode linéaire                       | 1 574                            | 189                     | 1 763                              | 1 338       | 807                     | 2 145                              |
| Revenus liés à la résiliation de contrats de location                  | 60                               | —                       | 60                                 | 366         | 10                      | 376                                |
|                                                                        | 127 005                          | 3 803                   | 130 808                            | 128 097     | 5 496                   | 133 593                            |
| Charges d'exploitation liées aux immeubles et impôts fonciers          | 51 281                           | 1 820                   | 53 101                             | 51 886      | 2 427                   | 54 313                             |
| Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles                          | 75 724 \$                        | 1 983 \$                | 77 707 \$                          | 76 211 \$   | 3 069 \$                | 79 280 \$                          |

|                                                                        | Périodes de neuf mois closes les 30 septembre |                         |                                    |             |                         |                                    |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|-------------|-------------------------|------------------------------------|
|                                                                        | 2019                                          |                         |                                    | 2018        |                         |                                    |
|                                                                        | Normes IFRS                                   | Ajustement <sup>1</sup> | Total sur une base proportionnelle | Normes IFRS | Ajustement <sup>1</sup> | Total sur une base proportionnelle |
| Produits :                                                             |                                               |                         |                                    |             |                         |                                    |
| Produits locatifs                                                      | 406 170 \$                                    | 13 085 \$               | 419 255 \$                         | 386 865 \$  | 16 118 \$               | 402 983 \$                         |
| Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits | (17 131)                                      | (578)                   | (17 709)                           | (14 609)    | (655)                   | (15 264)                           |
| Ajustements des loyers selon la méthode linéaire                       | 4 498                                         | 653                     | 5 151                              | 4 401       | 1 260                   | 5 661                              |
| Revenus liés à la résiliation de contrats de location                  | 943                                           | —                       | 943                                | 3 349       | 40                      | 3 389                              |
|                                                                        | 394 480                                       | 13 160                  | 407 640                            | 380 006     | 16 763                  | 396 769                            |
| Charges d'exploitation liées aux immeubles et impôts fonciers          | 159 745                                       | 6 361                   | 166 106                            | 152 942     | 7 939                   | 160 881                            |
| Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles                          | 234 735 \$                                    | 6 799 \$                | 241 534 \$                         | 227 064 \$  | 8 824 \$                | 235 888 \$                         |

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 COMPARABLES<sup>1</sup>**

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<br>30 septembre |           |           |                   | Périodes de<br>neuf mois closes les<br>30 septembre |            |           |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------|-----------|-------------------|-----------------------------------------------------|------------|-----------|-------------------|
|                                                                                                            | 2019                                | 2018      | Variation | Variation<br>en % | 2019                                                | 2018       | Variation | Variation<br>en % |
| Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles                                                              | 77 707 \$                           | 79 280 \$ |           |                   | 241 534 \$                                          | 235 888 \$ |           |                   |
| Ajouter (déduire) le bénéfice d'exploitation net<br>lié aux immeubles provenant des éléments<br>suivants : |                                     |           |           |                   |                                                     |            |           |                   |
| Acquisitions                                                                                               | (2 862)                             | (812)     |           |                   | (9 073)                                             | (942)      |           |                   |
| Cessions et cessions inconditionnelles                                                                     | (2 482)                             | (7 452)   |           |                   | (7 183)                                             | (14 603)   |           |                   |
| Immeubles destinés à l'aménagement et au<br>réaménagement                                                  | (1 197)                             | 178       |           |                   | (1 473)                                             | 326        |           |                   |
| Autres <sup>2</sup>                                                                                        | (155)                               | (174)     |           |                   | (1 341)                                             | (2 636)    |           |                   |
|                                                                                                            | (6 696)                             | (8 260)   |           |                   | (19 070)                                            | (17 855)   |           |                   |
| Ajustements des loyers selon la méthode<br>linéaire                                                        | (1 289)                             | (1 993)   |           |                   | (3 930)                                             | (5 378)    |           |                   |
| Avantages incitatifs à la location amortis par<br>imputation aux produits                                  | 5 401                               | 4 610     |           |                   | 16 772                                              | 13 754     |           |                   |
| Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles<br>comparables                                               | 75 123 \$                           | 73 637 \$ | 1 486 \$  | 2,0 %             | 235 306 \$                                          | 226 409 \$ | 8 897 \$  | 3,9 %             |

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'actifs<sup>1</sup>

|                                | Trimestres clos les<br>30 septembre |           |           |                   | Périodes de<br>neuf mois closes les<br>30 septembre |            |           |                   |
|--------------------------------|-------------------------------------|-----------|-----------|-------------------|-----------------------------------------------------|------------|-----------|-------------------|
|                                | 2019                                | 2018      | Variation | Variation<br>en % | 2019                                                | 2018       | Variation | Variation<br>en % |
| Canada :                       |                                     |           |           |                   |                                                     |            |           |                   |
| Immeubles de bureaux           | 15 765 \$                           | 16 665 \$ | (900) \$  | (5,4) %           | 53 890 \$                                           | 53 767 \$  | 123 \$    | 0,2 %             |
| Commerces de détail            | 14 404                              | 14 394    | 10        | 0,1 %             | 44 729                                              | 44 376     | 353       | 0,8 %             |
| Immeubles industriels          | 12 242                              | 11 407    | 835       | 7,3 %             | 35 390                                              | 33 933     | 1 457     | 4,3 %             |
| Total – Canada                 | 42 411                              | 42 466    | (55)      | (0,1) %           | 134 009                                             | 132 076    | 1 933     | 1,5 %             |
| États-Unis :                   |                                     |           |           |                   |                                                     |            |           |                   |
| Immeubles de bureaux           | 15 597                              | 15 506    | 91        | 0,6 %             | 49 198                                              | 48 623     | 575       | 1,2 %             |
| Commerces de détail            | 1 146                               | 1 104     | 42        | 3,8 %             | 3 454                                               | 3 413      | 41        | 1,2 %             |
| Immeubles industriels          | 8 027                               | 7 241     | 786       | 10,9 %            | 23 559                                              | 21 231     | 2 328     | 11,0 %            |
| Total – États-Unis             | 24 770                              | 23 851    | 919       | 3,9 %             | 76 211                                              | 73 267     | 2 944     | 4,0 %             |
| Total en monnaie fonctionnelle | 67 181                              | 66 317    | 864       | 1,3 %             | 210 220                                             | 205 343    | 4 877     | 2,4 %             |
| Incidence du taux de change    | 7 942                               | 7 320     | 622       | 8,5 %             | 25 086                                              | 21 066     | 4 020     | 19,1 %            |
| Total en dollars canadiens     | 75 123 \$                           | 73 637 \$ | 1 486 \$  | 2,0 %             | 235 306 \$                                          | 226 409 \$ | 8 897 \$  | 3,9 %             |

|                                                           | Trimestres clos les<br>30 septembre |           |           |                   | Périodes de<br>neuf mois closes les<br>30 septembre |            |           |                   |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------|-----------|-------------------|-----------------------------------------------------|------------|-----------|-------------------|
|                                                           | 2019                                | 2018      | Variation | Variation<br>en % | 2019                                                | 2018       | Variation | Variation<br>en % |
| Immeubles de bureaux                                      | 36 362 \$                           | 36 930 \$ | (568) \$  | (1,5) %           | 119 286 \$                                          | 116 357 \$ | 2 929 \$  | 2,5 %             |
| Commerces de détail                                       | 15 918                              | 15 837    | 81        | 0,5 %             | 49 320                                              | 48 769     | 551       | 1,1 %             |
| Immeubles industriels                                     | 22 843                              | 20 870    | 1 973     | 9,5 %             | 66 700                                              | 61 283     | 5 417     | 8,8 %             |
| Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables | 75 123 \$                           | 73 637 \$ | 1 486 \$  | 2,0 %             | 235 306 \$                                          | 226 409 \$ | 8 897 \$  | 3,9 %             |

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 diminué de 900 \$ 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 261 \$, ou 2,4 %, d'une période à l'autre.

### Taux d'occupation des immeubles comparables<sup>1</sup>

| Région               | Aux 30 septembre |        | Catégorie d'actifs    | Aux 30 septembre |        |
|----------------------|------------------|--------|-----------------------|------------------|--------|
|                      | 2019             | 2018   |                       | 2019             | 2018   |
| Alberta              | 88,9 %           | 89,1 % | Immeubles de bureaux  | 87,8 %           | 87,6 % |
| Colombie-Britannique | 93,6 %           | 99,0 % | Commerces de détail   | 90,0 %           | 88,7 % |
| Manitoba             | 91,2 %           | 89,3 % | Immeubles industriels | 98,6 %           | 94,9 % |
| Ontario              | 95,9 %           | 91,9 % |                       |                  |        |
| Saskatchewan         | 96,2 %           | 95,4 % | Total                 | 93,3 %           | 91,3 % |
| Arizona              | 92,9 %           | 93,5 % |                       |                  |        |
| Minnesota            | 96,6 %           | 94,1 % |                       |                  |        |
| Wisconsin            | 90,5 %           | 88,3 % |                       |                  |        |
| États-Unis – Autres  | 91,1 %           | 83,1 % |                       |                  |        |
| Total                | 93,3 %           | 91,3 % |                       |                  |        |

### Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables par région et bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables stables<sup>1</sup>

|                                                                                             | Trimestres clos les 30 septembre |           |            | Variation en % | Périodes de neuf mois closes les 30 septembre |            |            | Variation en % |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------|------------|----------------|-----------------------------------------------|------------|------------|----------------|
|                                                                                             | 2019                             | 2018      | Variation  |                | 2019                                          | 2018       | Variation  |                |
| Alberta                                                                                     | 15 523 \$                        | 16 741 \$ | (1 218) \$ | (7,3) %        | 49 150 \$                                     | 51 559 \$  | (2 409) \$ | (4,7) %        |
| Colombie-Britannique                                                                        | 2 068                            | 2 010     | 58         | 2,9 %          | 6 709                                         | 6 389      | 320        | 5,0 %          |
| Manitoba                                                                                    | 11 254                           | 11 195    | 59         | 0,5 %          | 34 455                                        | 33 015     | 1 440      | 4,4 %          |
| Ontario                                                                                     | 8 440                            | 7 721     | 719        | 9,3 %          | 28 032                                        | 26 690     | 1 342      | 5,0 %          |
| Saskatchewan                                                                                | 5 126                            | 4 799     | 327        | 6,8 %          | 15 663                                        | 14 423     | 1 240      | 8,6 %          |
| Arizona                                                                                     | 4 386                            | 4 133     | 253        | 6,1 %          | 15 685                                        | 14 390     | 1 295      | 9,0 %          |
| Minnesota                                                                                   | 11 739                           | 11 551    | 188        | 1,6 %          | 35 286                                        | 34 140     | 1 146      | 3,4 %          |
| Wisconsin                                                                                   | 5 489                            | 5 275     | 214        | 4,1 %          | 16 373                                        | 16 192     | 181        | 1,1 %          |
| États-Unis – Autres                                                                         | 3 156                            | 2 892     | 264        | 9,1 %          | 8 867                                         | 8 545      | 322        | 3,8 %          |
| Total du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables en monnaie fonctionnelle | 67 181                           | 66 317    | 864        | 1,3 %          | 210 220                                       | 205 343    | 4 877      | 2,4 %          |
| Moins : immeubles qui seront cédés                                                          | (3 201)                          | (3 028)   | (173)      | 5,7 %          | (12 311)                                      | (11 374)   | (937)      | 8,2 %          |
| Moins : immeubles de Calgary qui seront cédés                                               | (1 017)                          | (2 065)   | 1 048      | (50,8) %       | (2 731)                                       | (5 321)    | 2 590      | (48,7) %       |
| Moins : segment des immeubles de bureaux de Calgary                                         | (3 832)                          | (3 945)   | 113        | (2,9) %        | (14 138)                                      | (14 048)   | (90)       | 0,6 %          |
| Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables stables en monnaie fonctionnelle  | 59 131                           | 57 279    | 1 852      | 3,2 %          | 181 040                                       | 174 600    | 6 440      | 3,7 %          |
| Incidence du taux de change                                                                 | 7 639                            | 7 043     | 596        | 8,5 %          | 23 571                                        | 19 772     | 3 799      | 19,2 %         |
| Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables stables en dollars canadiens      | 66 770 \$                        | 64 322 \$ | 2 448 \$   | 3,8 %          | 204 611 \$                                    | 194 372 \$ | 10 239 \$  | 5,3 %          |

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

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 trois immeubles de bureaux et sept immeubles de commerces de détail. Les immeubles de Calgary qui seront cédés comprennent trois 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 troisième trimestre de 2019, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle a diminué de 1 373 \$ dans le segment des immeubles de bureaux, a diminué de 497 \$ dans le segment des immeubles de commerces de détail et a augmenté de 691 \$ dans le segment des immeubles industriels par rapport au troisième trimestre de 2018. En ce qui concerne le segment des immeubles de bureaux, la diminution est principalement attribuable à la hausse des taux d'inoccupation et à la baisse des taux de location à Calgary, en Alberta, ainsi qu'aux cessions réalisées en 2018 et en 2019, partiellement contrebalancées par les acquisitions réalisées en 2018 et en 2019.

|                                                                                                      | Trimestres clos les 30 septembre |                        |                          |                         |                        |                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------|--------------------------|
|                                                                                                      | 2019                             |                        |                          | 2018                    |                        |                          |
|                                                                                                      | Immeubles<br>de bureaux          | Commerces<br>de détail | Immeubles<br>industriels | Immeubles<br>de bureaux | Commerces<br>de détail | Immeubles<br>industriels |
| Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles                                                        | 15 929 \$                        | 14 334 \$              | 10 854 \$                | 17 010 \$               | 14 831 \$              | 10 178 \$                |
| Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles<br>provenant des participations dans des coentreprises | 17                               | —                      | 1 367                    | 309                     | —                      | 1 352                    |
| Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur<br>une base proportionnelle                        | 15 946 \$                        | 14 334 \$              | 12 221 \$                | 17 319 \$               | 14 831 \$              | 11 530 \$                |
| <i>Pourcentage du bénéfice d'exploitation net lié aux<br/>immeubles sur une base proportionnelle</i> | 37,5 %                           | 33,7 %                 | 28,8 %                   | 39,6 %                  | 34,0 %                 | 26,4 %                   |

*Portefeuille aux États-Unis :*

Au troisième trimestre de 2019, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle a diminué de 2 356 \$ dans le segment des immeubles de bureaux, a augmenté de 56 \$ dans le segment des immeubles de commerces de détail et a augmenté de 1 884 \$ dans le segment des immeubles industriels par rapport au troisième trimestre de 2018. En ce qui concerne le segment des immeubles de bureaux, la diminution est principalement attribuable aux cessions réalisées en 2019, lesquelles ont été partiellement contrebalancées par les 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, 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 septembre |                        |                          |                         |                        |                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------|--------------------------|
|                                                                                                      | 2019                             |                        |                          | 2018                    |                        |                          |
|                                                                                                      | Immeubles<br>de bureaux          | Commerces<br>de détail | Immeubles<br>industriels | Immeubles<br>de bureaux | Commerces<br>de détail | Immeubles<br>industriels |
| Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles                                                        | 21 447 \$                        | 1 349 \$               | 11 663 \$                | 23 995 \$               | 1 293 \$               | 8 778 \$                 |
| Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles<br>provenant des participations dans des coentreprises | 562                              | —                      | 37                       | 370                     | —                      | 1 038                    |
| Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur<br>une base proportionnelle                        | 22 009 \$                        | 1 349 \$               | 11 700 \$                | 24 365 \$               | 1 293 \$               | 9 816 \$                 |
| <i>Pourcentage du bénéfice d'exploitation net lié aux<br/>immeubles sur une base proportionnelle</i> | 62,8 %                           | 3,8 %                  | 33,4 %                   | 68,7 %                  | 3,6 %                  | 27,7 %                   |

*Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis :*

|                                                                                                      | Trimestres clos les 30 septembre |                        |                          |                         |                        |                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------|--------------------------|
|                                                                                                      | 2019                             |                        |                          | 2018                    |                        |                          |
|                                                                                                      | Immeubles<br>de bureaux          | Commerces<br>de détail | Immeubles<br>industriels | Immeubles<br>de bureaux | Commerces<br>de détail | Immeubles<br>industriels |
| Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles                                                        | 37 376 \$                        | 15 683 \$              | 22 517 \$                | 41 005 \$               | 16 124 \$              | 18 956 \$                |
| Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles<br>provenant des participations dans des coentreprises | 579                              | —                      | 1 404                    | 679                     | —                      | 2 390                    |
| Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur<br>une base proportionnelle                        | 37 955 \$                        | 15 683 \$              | 23 921 \$                | 41 684 \$               | 16 124 \$              | 21 346 \$                |
| <i>Pourcentage du bénéfice d'exploitation net lié aux<br/>immeubles sur une base proportionnelle</i> | 49,0 %                           | 20,2 %                 | 30,8 %                   | 52,6 %                  | 20,4 %                 | 27,0 %                   |

## Portefeuille au Canada :

|                                                                                                      | Périodes de neuf mois closes les 30 septembre |                        |                          |                         |                        |                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------|--------------------------|
|                                                                                                      | 2019                                          |                        |                          | 2018                    |                        |                          |
|                                                                                                      | Immeubles<br>de bureaux                       | Commerces<br>de détail | Immeubles<br>industriels | Immeubles<br>de bureaux | Commerces<br>de détail | Immeubles<br>industriels |
| Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles                                                        | 49 609 \$                                     | 44 269 \$              | 31 468 \$                | 54 019 \$               | 44 517 \$              | 30 369 \$                |
| Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles<br>provenant des participations dans des coentreprises | (21)                                          | —                      | 4 075                    | 967                     | —                      | 4 057                    |
| Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur<br>une base proportionnelle                        | 49 588 \$                                     | 44 269 \$              | 35 543 \$                | 54 986 \$               | 44 517 \$              | 34 426 \$                |
| Pourcentage du bénéfice d'exploitation net lié aux<br>immeubles sur une base proportionnelle         | 38,3 %                                        | 34,2 %                 | 27,5 %                   | 41,1 %                  | 33,2 %                 | 25,7 %                   |

## Portefeuille aux États-Unis :

|                                                                                                      | Périodes de neuf mois closes les 30 septembre |                        |                          |                         |                        |                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------|--------------------------|
|                                                                                                      | 2019                                          |                        |                          | 2018                    |                        |                          |
|                                                                                                      | Immeubles<br>de bureaux                       | Commerces<br>de détail | Immeubles<br>industriels | Immeubles<br>de bureaux | Commerces<br>de détail | Immeubles<br>industriels |
| Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles                                                        | 72 649 \$                                     | 4 092 \$               | 32 428 \$                | 67 992 \$               | 3 962 \$               | 25 954 \$                |
| Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles<br>provenant des participations dans des coentreprises | 1 636                                         | —                      | 1 109                    | 1 995                   | —                      | 1 805                    |
| Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur<br>une base proportionnelle                        | 74 285 \$                                     | 4 092 \$               | 33 537 \$                | 69 987 \$               | 3 962 \$               | 27 759 \$                |
| Pourcentage du bénéfice d'exploitation net lié aux<br>immeubles sur une base proportionnelle         | 66,3 %                                        | 3,7 %                  | 30,0 %                   | 68,8 %                  | 3,9 %                  | 27,3 %                   |

## Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis :

|                                                                                                      | Périodes de neuf mois closes les 30 septembre |                        |                          |                         |                        |                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------|--------------------------|
|                                                                                                      | 2019                                          |                        |                          | 2018                    |                        |                          |
|                                                                                                      | Immeubles<br>de bureaux                       | Commerces<br>de détail | Immeubles<br>industriels | Immeubles<br>de bureaux | Commerces<br>de détail | Immeubles<br>industriels |
| Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles                                                        | 122 258 \$                                    | 48 361 \$              | 63 896 \$                | 122 011 \$              | 48 479 \$              | 56 323 \$                |
| Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles<br>provenant des participations dans des coentreprises | 1 615                                         | —                      | 5 184                    | 2 962                   | —                      | 5 862                    |
| Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur<br>une base proportionnelle                        | 123 873 \$                                    | 48 361 \$              | 69 080 \$                | 124 973 \$              | 48 479 \$              | 62 185 \$                |
| Pourcentage du bénéfice d'exploitation net lié aux<br>immeubles sur une base proportionnelle         | 51,4 %                                        | 20,0 %                 | 28,6 %                   | 53,0 %                  | 20,6 %                 | 26,4 %                   |

**BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET LIÉ AUX IMMEUBLES PAR RÉGION**

Au troisième trimestre de 2019, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle a diminué de 1 195 \$ en Alberta en raison principalement de la hausse des taux d'occupation et de la baisse des taux de location à Calgary, en Alberta. L'augmentation de 1 467 \$ enregistrée au Minnesota est principalement liée à une acquisition réalisée en 2018. La diminution de 1 205 \$ dans le segment États-Unis – Autres tient aux cessions réalisées en 2019, lesquelles ont été partiellement contrebalancées par la hausse du taux d'occupation de Park 8Ninety I, ainsi que l'achèvement de l'aménagement de Cedar Port I et de Park 8Ninety III. Le portefeuille aux États-Unis a également subi l'incidence du taux de change.

|                                                                                                   | Trimestre clos le 30 septembre 2019 |          |           |          |          |            |           |           |          |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------|-----------|----------|----------|------------|-----------|-----------|----------|--|
|                                                                                                   | Canada                              |          |           |          |          | États-Unis |           |           |          |  |
|                                                                                                   | Alberta                             | C.-B.    | Manitoba  | Ontario  | Sask.    | Arizona    | Minnesota | Wisconsin | Autres   |  |
| Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles                                                     | 14 575 \$                           | 1 900 \$ | 10 205 \$ | 9 525 \$ | 4 912 \$ | 7 382 \$   | 15 537 \$ | 7 120 \$  | 4 420 \$ |  |
| Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles provenant des participations dans des coentreprises | 849                                 | 129      | 17        | —        | 389      | —          | 275       | —         | 324      |  |
| Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle                        | 15 424 \$                           | 2 029 \$ | 10 222 \$ | 9 525 \$ | 5 301 \$ | 7 382 \$   | 15 812 \$ | 7 120 \$  | 4 744 \$ |  |
| <i>Pourcentage du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle</i>  | 19,9 %                              | 2,6 %    | 13,2 %    | 12,3 %   | 6,8 %    | 9,5 %      | 20,4 %    | 9,2 %     | 6,1 %    |  |

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

|                                                                                                   | Période de neuf mois close le 30 septembre 2019 |          |           |           |           |            |           |           |           |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|--|
|                                                                                                   | Canada                                          |          |           |           |           | États-Unis |           |           |           |  |
|                                                                                                   | Alberta                                         | C.-B.    | Manitoba  | Ontario   | Sask.     | Arizona    | Minnesota | Wisconsin | Autres    |  |
| Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles                                                     | 44 169 \$                                       | 6 700 \$ | 31 600 \$ | 28 342 \$ | 14 535 \$ | 25 740 \$  | 47 275 \$ | 21 326 \$ | 14 828 \$ |  |
| Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles provenant des participations dans des coentreprises | 2 544                                           | 386      | (21)      | —         | 1 145     | —          | 913       | —         | 1 832     |  |
| Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle                        | 46 713 \$                                       | 7 086 \$ | 31 579 \$ | 28 342 \$ | 15 680 \$ | 25 740 \$  | 48 188 \$ | 21 326 \$ | 16 660 \$ |  |
| <i>Pourcentage du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle</i>  | 19,4 %                                          | 2,9 %    | 13,1 %    | 11,7 %    | 6,5 %     | 10,7 %     | 20,0 %    | 8,8 %     | 6,9 %     |  |

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

**CHARGES GÉNÉRALES**

|                                                             | Trimestres clos les<br>30 septembre |                 |                 |                   | Périodes de<br>neuf mois closes les<br>30 septembre |                  |               |                   |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------|-----------------|-------------------|-----------------------------------------------------|------------------|---------------|-------------------|
|                                                             | 2019                                | 2018            | Variation       | Variation<br>en % | 2019                                                | 2018             | Variation     | Variation<br>en % |
| Frais comptables, frais juridiques et frais de consultation | 1 010 \$                            | 342 \$          | 668 \$          | 195,3 %           | 3 234 \$                                            | 1 689 \$         | 1 545 \$      | 91,5 %            |
| Frais de société ouverte                                    | 419                                 | 409             | 10              | 2,4 %             | 1 291                                               | 1 358            | (67)          | (4,9) %           |
| Rémunération fondée sur des parts                           | 1 557                               | 380             | 1 177           | 309,7 %           | 3 862                                               | 1 626            | 2 236         | 137,5 %           |
| Salaires et avantages                                       | 623                                 | 826             | (203)           | (24,6) %          | 2 178                                               | 5 637            | (3 459)       | (61,4) %          |
| Amortissement des immobilisations corporelles               | 271                                 | 264             | 7               | 2,7 %             | 829                                                 | 800              | 29            | 3,6 %             |
| Frais généraux et d'administration                          | 301                                 | 364             | (63)            | (17,3) %          | 1 017                                               | 1 140            | (123)         | (10,8) %          |
| <b>Total des charges générales</b>                          | <b>4 181 \$</b>                     | <b>2 585 \$</b> | <b>1 596 \$</b> | <b>61,7 %</b>     | <b>12 411 \$</b>                                    | <b>12 250 \$</b> | <b>161 \$</b> | <b>1,3 %</b>      |

Au troisième trimestre de 2019, les charges générales se sont élevées à 4 181 \$ (cumul annuel – 12 411 \$), ou 3,3 % (cumul annuel – 3,1 %) du total des produits, contre 2 585 \$ (cumul annuel – 12 250 \$), ou 2,0 % (cumul annuel – 3,2 %) du total des produits au troisième 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.

Les frais comptables, frais juridiques et frais de consultation comprennent un montant de 421 \$ (cumul annuel – 421 \$) lié à l'examen stratégique du conseil des fiduciaires pour le troisième trimestre de 2019.

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<br>30 septembre |                  |                 |                   | Périodes de<br>neuf mois closes les<br>30 septembre |                  |                 |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------|-----------------|-------------------|-----------------------------------------------------|------------------|-----------------|-------------------|
|                                                                                                              | 2019                                | 2018             | Variation       | Variation<br>en % | 2019                                                | 2018             | Variation       | Variation<br>en % |
| Emprunts hypothécaires et autres emprunts <sup>1</sup>                                                       | 13 236 \$                           | 14 155 \$        | (919) \$        |                   | 41 776 \$                                           | 42 332 \$        | (556) \$        |                   |
| Débetures <sup>1</sup>                                                                                       | 4 231                               | 3 483            | 748             |                   | 12 992                                              | 9 594            | 3 398           |                   |
| Facilités de crédit <sup>1</sup>                                                                             | 7 461                               | 4 995            | 2 466           |                   | 19 921                                              | 16 007           | 3 914           |                   |
| Actions privilégiées <sup>1</sup>                                                                            | 34                                  | 34               | —               |                   | 101                                                 | 101              | —               |                   |
|                                                                                                              | 24 962                              | 22 667           | 2 295           | 10,1 %            | 74 790                                              | 68 034           | 6 756           | 9,9 %             |
| Incidence du taux de change                                                                                  | 2 380                               | 2 365            | 15              |                   | 7 720                                               | 6 277            | 1 443           |                   |
| <b>Total des charges d'intérêts</b>                                                                          | <b>27 342 \$</b>                    | <b>25 032 \$</b> | <b>2 310 \$</b> | <b>9,2 %</b>      | <b>82 510 \$</b>                                    | <b>74 311 \$</b> | <b>8 199 \$</b> | <b>11,0 %</b>     |
| Emprunts hypothécaires et autres emprunts inclus dans les participations dans des coentreprises <sup>1</sup> | 902                                 | 1 230            | (328)           |                   | 2 680                                               | 3 685            | (1 005)         |                   |
| Écart de change inclus dans les participations dans des coentreprises                                        | 194                                 | 227              | (33)            |                   | 586                                                 | 632              | (46)            |                   |
| <b>Total des charges d'intérêts sur une base proportionnelle</b>                                             | <b>28 438 \$</b>                    | <b>26 489 \$</b> | <b>1 949 \$</b> | <b>7,4 %</b>      | <b>85 776 \$</b>                                    | <b>78 628 \$</b> | <b>7 148 \$</b> | <b>9,1 %</b>      |

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

Les charges d'intérêts ont augmenté en raison principalement de montants supplémentaires prélevés sur les facilités de crédit à terme renouvelables par rapport au troisième trimestre de 2018, ainsi que de l'émission de débetures de premier rang non garanties de série C au premier trimestre de 2019, facteurs partiellement contrebalancés par le remboursement des débetures de premier rang non garanties de série A au premier trimestre de 2019 et le remboursement d'emprunts hypothécaires en 2018 et en 2019. Les coûts de financement liés aux emprunts hypothécaires ainsi qu'aux autres emprunts, aux débetures et aux facilités de crédit sont portés en réduction de la dette connexe et amortis selon la méthode du taux d'intérêt effectif sur la durée prévue de la dette.

Au 30 septembre 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 4,09 %, 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 septembre 2019 se chiffrait à 3,90 %, contre 4,09 % au 31 décembre 2018.

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

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement d'une période à l'autre sont comptabilisées dans l'état consolidé du résultat net à titre de profits ou de pertes liés à la juste valeur. La juste valeur des immeubles de placement est déterminée selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie ou la méthode de la capitalisation globale à l'actif. Les évaluations externes sont effectuées pour certains immeubles représentant diverses régions et catégories d'actifs du portefeuille de la FPI. Les variations de la juste valeur des immeubles de placement individuels découlent des variations du bénéfice projeté et des projections des flux de trésorerie relativement à ces immeubles ainsi que des variations des taux de capitalisation et d'actualisation appliqués. Au troisième trimestre de 2019, le profit lié à la juste valeur des immeubles de placement s'est établi à 807 \$ (cumul annuel – perte de 42 911 \$), sur une base proportionnelle, contre une perte de 28 367 \$ (cumul annuel – perte de 8 894 \$) au troisième trimestre de 2018. Le profit lié à la juste valeur au troisième trimestre de 2019 était principalement attribuable à un profit lié à la juste valeur réalisé à la cession du 415 Yonge Street, contrebalancé en grande partie par une perte latente liée à la juste valeur découlant de la baisse de la valeur de certains immeubles de bureaux aux États-Unis.

## **(PERTE) PROFIT DE CHANGE**

Au troisième 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 une perte de change de 4 284 \$ (cumul annuel – profit de 5 864 \$) au troisième trimestre de 2019, contre un profit de 6 692 \$ (cumul annuel – profit de 4 006 \$) au troisième trimestre de 2018.

## **COÛTS DE TRANSACTION**

Au cours du troisième trimestre de 2019, des coûts de transaction de 80 \$ (cumul annuel – 217 \$) ont été passés en charges, comparativement à des coûts de 227 \$ (cumul annuel – 5 930 \$) au troisième trimestre de 2018. Au cours du premier trimestre de 2018, Artis a internalisé la gestion de plusieurs de ses immeubles de placement et résilié les contrats de gestion des immeubles détenus par des tiers. Le total des frais de résiliation de 5 025 \$ est compris dans les coûts de transaction. Les coûts de transaction résiduels sont attribuables aux acquisitions d'immeubles de placement.

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

Artis a conclu plusieurs swaps de taux d'intérêt pour fixer efficacement les taux d'intérêt d'une tranche de la dette à taux variable. Au troisième trimestre de 2019, la FPI a comptabilisé une perte latente sur l'ajustement de la juste valeur des swaps de taux d'intérêt en cours de 190 \$ (cumul annuel – perte de 15 429 \$), contre un profit latent de 4 085 \$ (cumul annuel – profit de 10 690 \$) au troisième 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 troisième trimestre de 2019, Artis a également comptabilisé un profit latent de 3 246 \$ (cumul annuel – perte de 2 546 \$) sur la juste valeur des contrats de change en cours, comparativement à une perte latente de 6 784 \$ (cumul annuel – perte de 1 637 \$) au troisième 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 BÉNÉFICE GLOBAL (DE PERTE GLOBALE)**

Au troisième trimestre de 2019, les autres éléments de bénéfice global (de perte globale) comprenaient des profits de change latents d'un montant total de 17 606 \$ (cumul annuel – pertes de 43 559 \$), comparativement à une perte de 23 702 \$ (cumul annuel – profit de 39 068 \$) au troisième 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 d'une façon essentiellement conforme 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<br>30 septembre |                  |                   |                   | Périodes de<br>neuf mois closes les<br>30 septembre |                   |                 |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------------------------------|-------------------|-----------------|-------------------|
|                                                                                                      | 2019                                | 2018             | Variation         | Variation<br>en % | 2019                                                | 2018              | Variation       | Variation<br>en % |
| Bénéfice net                                                                                         | 44 632 \$                           | 25 719 \$        |                   |                   | 89 860 \$                                           | 151 416 \$        |                 |                   |
| Ajouter (déduire) les éléments suivants :                                                            |                                     |                  |                   |                   |                                                     |                   |                 |                   |
| (Profit) perte lié(e) à la juste valeur des<br>immeubles de placement <sup>1</sup>                   | (807)                               | 28 367           |                   |                   | 42 911                                              | 8 894             |                 |                   |
| Avantages incitatifs à la location amortis par<br>imputation aux produits <sup>1</sup>               | 5 991                               | 5 052            |                   |                   | 17 709                                              | 15 264            |                 |                   |
| Coûts de transaction liés aux acquisitions                                                           | 80                                  | 227              |                   |                   | 217                                                 | 905               |                 |                   |
| Coûts liés à l'examen stratégique                                                                    | 421                                 | —                |                   |                   | 421                                                 | —                 |                 |                   |
| Perte (profit) de change                                                                             | 4 284                               | (6 692)          |                   |                   | (5 864)                                             | (4 006)           |                 |                   |
| (Profit) perte lié(e) à la juste valeur sur<br>instruments dérivés et autres opérations <sup>1</sup> | (3 056)                             | 2 714            |                   |                   | 16 484                                              | (16 396)          |                 |                   |
| Charge d'impôt différé                                                                               | 336                                 | —                |                   |                   | 336                                                 | —                 |                 |                   |
| Composante réévaluation de la rémunération<br>fondée sur des parts                                   | 669                                 | (342)            |                   |                   | 1 404                                               | (564)             |                 |                   |
| Distributions sur actions privilégiées traitées<br>en tant que charges d'intérêts                    | 45                                  | 45               |                   |                   | 134                                                 | 130               |                 |                   |
| Hausse des frais de location                                                                         | 721                                 | 654              |                   |                   | 2 736                                               | 2 459             |                 |                   |
| Distributions sur parts privilégiées                                                                 | (4 713)                             | (5 283)          |                   |                   | (15 552)                                            | (16 487)          |                 |                   |
| <b>Flux de trésorerie liés aux opérations</b>                                                        | <b>48 603 \$</b>                    | <b>50 461 \$</b> | <b>(1 858) \$</b> | <b>(3,7) %</b>    | <b>150 796 \$</b>                                   | <b>141 615 \$</b> | <b>9 181 \$</b> | <b>6,5 %</b>      |
| Ajouter (déduire) les éléments suivants :                                                            |                                     |                  |                   |                   |                                                     |                   |                 |                   |
| Amortissement des dépenses<br>d'investissement recouvrables <sup>1</sup>                             | (2 421) \$                          | (2 223) \$       |                   |                   | (7 229) \$                                          | (6 667) \$        |                 |                   |
| Réserve au titre des frais d'entretien des<br>immeubles non recouvrables <sup>1</sup>                | (950)                               | (950)            |                   |                   | (2 850)                                             | (2 850)           |                 |                   |
| Réserve au titre des frais de location <sup>1</sup>                                                  | (7 700)                             | (7 560)          |                   |                   | (22 820)                                            | (22 970)          |                 |                   |
| Ajustements des loyers selon la méthode<br>linéaire <sup>1</sup>                                     | (1 763)                             | (2 145)          |                   |                   | (5 151)                                             | (5 661)           |                 |                   |
| <b>Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés</b>                                                | <b>35 769 \$</b>                    | <b>37 583 \$</b> | <b>(1 814) \$</b> | <b>(4,8) %</b>    | <b>112 746 \$</b>                                   | <b>103 467 \$</b> | <b>9 279 \$</b> | <b>9,0 %</b>      |
| <b>Flux de trésorerie liés aux opérations par part :</b>                                             |                                     |                  |                   |                   |                                                     |                   |                 |                   |
| De base                                                                                              | 0,35 \$                             | 0,33 \$          | 0,02 \$           | 6,1 %             | 1,05 \$                                             | 0,93 \$           | 0,12 \$         | 12,9 %            |
| Dilués                                                                                               | 0,34                                | 0,33             | 0,01              | 3,0 %             | 1,04                                                | 0,92              | 0,12            | 13,0 %            |
| <b>Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés<br/>par part :</b>                                 |                                     |                  |                   |                   |                                                     |                   |                 |                   |
| De base                                                                                              | 0,25 \$                             | 0,24 \$          | 0,01 \$           | 4,2 %             | 0,78 \$                                             | 0,68 \$           | 0,10 \$         | 14,7 %            |
| Dilués                                                                                               | 0,25                                | 0,24             | 0,01              | 4,2 %             | 0,78                                                | 0,67              | 0,11            | 16,4 %            |

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

Pour le troisième trimestre de 2019, la FPI a ajusté les flux de trésorerie liés aux opérations et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés pour tenir compte d'un montant de 421 \$ (cumul annuel – 421 \$) lié à l'examen stratégique du comité spécial. Même si l'ajout des coûts liés à l'examen stratégique pour calculer les flux de trésorerie liés aux opérations et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés n'est pas conforme aux directives de la REALpac publiées en février 2019, la direction est d'avis qu'il donne une représentation plus juste des flux de trésorerie liés aux opérations récurrents et des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés récurrents.

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<br>30 septembre |           |            |                   | Périodes de<br>neuf mois closes les<br>30 septembre |            |           |                   |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------|------------|-------------------|-----------------------------------------------------|------------|-----------|-------------------|
|                                                                        | 2019                                | 2018      | Variation  | Variation<br>en % | 2019                                                | 2018       | Variation | Variation<br>en % |
| Flux de trésorerie liés aux opérations selon ce qui précède            | 48 603 \$                           | 50 461 \$ |            |                   | 150 796 \$                                          | 141 615 \$ |           |                   |
| Ajouter (déduire) les éléments suivants :                              |                                     |           |            |                   |                                                     |            |           |                   |
| Ajustement du passif au titre des régimes de retraite <sup>1</sup>     | —                                   | —         |            |                   | —                                                   | 3 392      |           |                   |
| Frais de résiliation de contrats de gestion d'immeubles <sup>2</sup>   | —                                   | —         |            |                   | —                                                   | 5 025      |           |                   |
| Flux de trésorerie liés aux opérations normalisés                      | 48 603 \$                           | 50 461 \$ | (1 858) \$ | (3,7) %           | 150 796 \$                                          | 150 032 \$ | 764 \$    | 0,5 %             |
| Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés normalisés              | 35 769 \$                           | 37 583 \$ | (1 814) \$ | (4,8) %           | 112 746 \$                                          | 111 884 \$ | 862 \$    | 0,8 %             |
| Flux de trésorerie liés aux opérations normalisés – par part :         |                                     |           |            |                   |                                                     |            |           |                   |
| De base                                                                | 0,35 \$                             | 0,33 \$   | 0,02 \$    | 6,1 %             | 1,05 \$                                             | 0,98 \$    | 0,07 \$   | 7,1 %             |
| Dilués                                                                 | 0,34                                | 0,33      | 0,01       | 3,0 %             | 1,04                                                | 0,98       | 0,06      | 6,1 %             |
| Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés normalisés – par part : |                                     |           |            |                   |                                                     |            |           |                   |
| De base                                                                | 0,25 \$                             | 0,24 \$   | 0,01 \$    | 4,2 %             | 0,78 \$                                             | 0,73 \$    | 0,05 \$   | 6,8 %             |
| Dilués                                                                 | 0,25                                | 0,24      | 0,01       | 4,2 %             | 0,78                                                | 0,73       | 0,05      | 6,8 %             |

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 troisième 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 1,3069 au troisième trimestre de 2018 à 1,3206 au troisième 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 troisième trimestre de 2019, environ 82,0 % (cumul annuel – 80,9 %) de cet amortissement est recouvrable auprès des locataires, comparativement à 81,1 % (cumul annuel – 80,6 %) au troisième 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<br>30 septembre |         | (en milliers)                        | Périodes de neuf mois<br>closes les<br>30 septembre |         |
|--------------------------------------|-------------------------------------|---------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------|
|                                      | 2019                                | 2018    |                                      | 2019                                                | 2018    |
| Nombre de parts de base              | 140 396                             | 153 820 | Nombre de parts de base              | 143 950                                             | 153 046 |
| Ajouter :                            |                                     |         | Ajouter :                            |                                                     |         |
| Parts assujetties à des restrictions | 678                                 | 506     | Parts assujetties à des restrictions | 553                                                 | 452     |
| Parts différées                      | 456                                 | 75      | Parts différées                      | 214                                                 | 64      |
| Nombre de parts dilué                | 141 530                             | 154 401 | Nombre de parts dilué                | 144 717                                             | 153 562 |

## TAUX D'OCCUPATION DU PORTEFEUILLE

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

### Taux d'occupation par catégorie d'actifs<sup>1</sup>

|                       | T3 2019<br>Pourcentage<br>réservé <sup>2</sup> | T3 2019 | T2 2019 | T1 2019 | T4 2018 | T3 2018 |
|-----------------------|------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Immeubles de bureaux  | 90,3 %                                         | 87,1 %  | 88,0 %  | 87,1 %  | 87,6 %  | 87,3 %  |
| Commerces de détail   | 93,6 %                                         | 93,4 %  | 93,1 %  | 92,9 %  | 92,7 %  | 92,1 %  |
| Immeubles industriels | 99,2 %                                         | 98,5 %  | 96,8 %  | 96,4 %  | 96,2 %  | 94,7 %  |
| Total du portefeuille | 94,9 %                                         | 93,3 %  | 92,7 %  | 92,0 %  | 92,1 %  | 91,2 %  |

### Taux d'occupation par région<sup>1</sup>

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

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

2. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 30 septembre 2019 et des contrats de location signés relativement aux locaux vacants.

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

### Sommaire des renouvellements<sup>1</sup>

|                                                                               | Trimestres clos les<br>30 septembre |         | Périodes de neuf mois<br>closes les<br>30 septembre |           |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------|-----------------------------------------------------|-----------|
|                                                                               | 2019                                | 2018    | 2019                                                | 2018      |
| Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi <sup>2</sup> ) | 362 669                             | 249 051 | 1 048 797                                           | 1 120 648 |
| Augmentation du taux de location moyen pondéré                                | 8,7 %                               | 5,9 %   | 4,5 %                                               | 3,6 %     |

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

Au troisième trimestre de 2019, une superficie de 362 669 pieds carrés a fait l'objet de renouvellement assorti d'une hausse du taux de location moyen pondéré de 8,7 %, comparativement à une superficie de 249 051 pieds carrés renouvelée avec une hausse de 5,9 % au troisième 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 9,2 % (cumul annuel – augmentation de 4,9 %) au troisième trimestre de 2019, comparativement à une augmentation de 6,1 % (cumul annuel – augmentation de 4,3 %) au troisième 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)<sup>1</sup>

|                                                 | Superficie<br>actuellement<br>inoccupée | Contrats de<br>location<br>mensuels <sup>2</sup> | 2019             | 2020             | 2021             | 2022             | 2023 et par<br>la suite | Total             |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------------|-------------------|
| Immeubles de bureaux – Superficie non réservée  | 933 030                                 | 90 143                                           | 493 431          | 637 215          | 1 167 776        | 429 933          | 4 006 080               | 7 757 608         |
| Immeubles de bureaux – Superficie réservée      | 301 895                                 | —                                                | 155 375          | 593 353          | 136 817          | 17 197           | 629 041                 | 1 833 678         |
| <b>Total – Immeubles de bureaux</b>             | <b>1 234 925</b>                        | <b>90 143</b>                                    | <b>648 806</b>   | <b>1 230 568</b> | <b>1 304 593</b> | <b>447 130</b>   | <b>4 635 121</b>        | <b>9 591 286</b>  |
| Commerces de détail – Superficie non réservée   | 212 523                                 | 6 323                                            | 85 369           | 372 792          | 432 144          | 463 133          | 1 534 204               | 3 106 488         |
| Commerces de détail – Superficie réservée       | 8 376                                   | —                                                | 78 883           | 34 230           | 48 197           | —                | 46 803                  | 216 489           |
| <b>Total – Commerces de détail</b>              | <b>220 899</b>                          | <b>6 323</b>                                     | <b>164 252</b>   | <b>407 022</b>   | <b>480 341</b>   | <b>463 133</b>   | <b>1 581 007</b>        | <b>3 322 977</b>  |
| Immeubles industriels – Superficie non réservée | 91 795                                  | 3 645                                            | 319 104          | 906 380          | 1 607 796        | 1 529 134        | 6 062 128               | 10 519 982        |
| Immeubles industriels – Superficie réservée     | 77 966                                  | —                                                | 333 645          | 98 110           | 9 880            | 69 999           | 321 819                 | 911 419           |
| <b>Total – Immeubles industriels</b>            | <b>169 761</b>                          | <b>3 645</b>                                     | <b>652 749</b>   | <b>1 004 490</b> | <b>1 617 676</b> | <b>1 599 133</b> | <b>6 383 947</b>        | <b>11 431 401</b> |
| <b>Total – Superficie non réservée</b>          | <b>1 237 348</b>                        | <b>100 111</b>                                   | <b>897 904</b>   | <b>1 916 387</b> | <b>3 207 716</b> | <b>2 422 200</b> | <b>11 602 412</b>       | <b>21 384 078</b> |
| <b>Total – Superficie réservée</b>              | <b>388 237</b>                          | <b>—</b>                                         | <b>567 903</b>   | <b>725 693</b>   | <b>194 894</b>   | <b>87 196</b>    | <b>997 663</b>          | <b>2 961 586</b>  |
| <b>Total du portefeuille</b>                    | <b>1 625 585</b>                        | <b>100 111</b>                                   | <b>1 465 807</b> | <b>2 642 080</b> | <b>3 402 610</b> | <b>2 509 396</b> | <b>12 600 075</b>       | <b>24 345 664</b> |

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

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

#### Loyers en vigueur

Les loyers en vigueur correspondent au taux de location annuel net moyen pondéré par pied carré au 30 septembre 2019 pour la superficie locative assujettie à des contrats de location venant à expiration au cours de l'année indiquée. Les loyers en vigueur ne reflètent ni le taux de location moyen sur la durée du contrat de location ni le taux de location en vigueur pour l'année au cours de laquelle le contrat de location vient à expiration.

#### Loyers du marché

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

Loyers du marché par catégorie d'actifs<sup>1</sup>

## Portefeuille au Canada :

|                                         | 2019     | 2020     | 2021       | 2022     | 2023 et par<br>la suite | Total    |
|-----------------------------------------|----------|----------|------------|----------|-------------------------|----------|
| Immeubles de bureaux                    |          |          |            |          |                         |          |
| Loyers en vigueur                       | 14,30 \$ | 15,39 \$ | 17,52 \$   | 14,67 \$ | 15,61 \$                | 15,80 \$ |
| Loyers du marché                        | 11,86    | 16,03    | 15,45      | 14,81    | 17,00                   | 16,09    |
| Variation                               | (17,1) % | 4,2 %    | (11,8) %   | 1,0 %    | 8,9 %                   | 1,8 %    |
| Incidence sur les produits <sup>2</sup> | (838) \$ | 288 \$   | (1 442) \$ | 9 \$     | 3 074 \$                | 1 091 \$ |
| Commerces de détail :                   |          |          |            |          |                         |          |
| Loyers en vigueur                       | 15,41 \$ | 23,43 \$ | 24,15 \$   | 20,70 \$ | 22,43 \$                | 22,16 \$ |
| Loyers du marché                        | 19,38    | 23,65    | 24,67      | 20,80    | 22,49                   | 22,52    |
| Variation                               | 25,8 %   | 0,9 %    | 2,2 %      | 0,5 %    | 0,3 %                   | 1,6 %    |
| Incidence sur les produits <sup>2</sup> | 591 \$   | 70 \$    | 216 \$     | 43 \$    | 95 \$                   | 1 015 \$ |
| Immeubles industriels :                 |          |          |            |          |                         |          |
| Loyers en vigueur                       | 7,93 \$  | 7,51 \$  | 7,71 \$    | 7,34 \$  | 9,72 \$                 | 8,76 \$  |
| Loyers du marché                        | 7,74     | 8,10     | 8,17       | 7,71     | 9,50                    | 8,81     |
| Variation                               | (2,4) %  | 7,9 %    | 6,0 %      | 5,0 %    | (2,3) %                 | 0,6 %    |
| Incidence sur les produits <sup>2</sup> | (37) \$  | 353 \$   | 264 \$     | 359 \$   | (641) \$                | 298 \$   |
| Total du portefeuille au Canada         |          |          |            |          |                         |          |
| Loyers en vigueur                       | 12,79 \$ | 13,81 \$ | 15,86 \$   | 11,64 \$ | 14,46 \$                | 14,13 \$ |
| Loyers du marché                        | 12,37    | 14,33    | 15,29      | 11,92    | 14,83                   | 14,33    |
| Variation                               | (3,3) %  | 3,8 %    | (3,6) %    | 2,4 %    | 2,6 %                   | 1,4 %    |
| Incidence sur les produits <sup>2</sup> | (284) \$ | 711 \$   | (962) \$   | 411 \$   | 2 528 \$                | 2 404 \$ |

## Portefeuille aux États-Unis :

|                                         | 2019     | 2020     | 2021     | 2022     | 2023 et par<br>la suite | Total    |
|-----------------------------------------|----------|----------|----------|----------|-------------------------|----------|
| Immeubles de bureaux :                  |          |          |          |          |                         |          |
| Loyers en vigueur                       | 21,37 \$ | 18,37 \$ | 17,10 \$ | 16,58 \$ | 17,50 \$                | 17,78 \$ |
| Loyers du marché                        | 23,77    | 19,42    | 17,47    | 18,57    | 17,68                   | 18,44    |
| Variation                               | 11,2 %   | 5,7 %    | 2,2 %    | 12,0 %   | 1,0 %                   | 3,7 %    |
| Incidence sur les produits <sup>2</sup> | 731 \$   | 824 \$   | 222 \$   | 760 \$   | 434 \$                  | 2 971 \$ |
| Commerces de détail :                   |          |          |          |          |                         |          |
| Loyers en vigueur                       | 6,70 \$  | 12,99 \$ | 17,97 \$ | 19,02 \$ | 13,79 \$                | 14,40 \$ |
| Loyers du marché                        | 11,99    | 14,60    | 17,57    | 19,97    | 14,31                   | 15,32    |
| Variation                               | 79,0 %   | 12,4 %   | (2,2) %  | 5,0 %    | 3,8 %                   | 6,4 %    |
| Incidence sur les produits <sup>2</sup> | 83 \$    | 135 \$   | (25) \$  | 17 \$    | 57 \$                   | 267 \$   |
| Immeubles industriels :                 |          |          |          |          |                         |          |
| Loyers en vigueur                       | 4,04 \$  | 5,63 \$  | 5,51 \$  | 5,81 \$  | 6,37 \$                 | 5,93 \$  |
| Loyers du marché                        | 4,08     | 5,94     | 5,49     | 5,42     | 6,31                    | 5,87     |
| Variation                               | 1,0 %    | 5,5 %    | (0,4) %  | (6,7) %  | (0,9) %                 | (1,0) %  |
| Incidence sur les produits <sup>2</sup> | 18 \$    | 124 \$   | (20) \$  | (243) \$ | (207) \$                | (328) \$ |
| Total du portefeuille aux États-Unis :  |          |          |          |          |                         |          |
| Loyers en vigueur                       | 10,81 \$ | 14,00 \$ | 10,05 \$ | 10,10 \$ | 11,07 \$                | 11,15 \$ |
| Loyers du marché                        | 11,87    | 14,86    | 10,15    | 10,63    | 11,12                   | 11,42    |
| Variation                               | 9,8 %    | 6,1 %    | 1,0 %    | 5,2 %    | 0,5 %                   | 2,4 %    |
| Incidence sur les produits <sup>2</sup> | 832 \$   | 1 083 \$ | 177 \$   | 534 \$   | 284 \$                  | 2 910 \$ |

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-Unis<sup>1</sup> :

|                                                                                                                          | 2019     | 2020     | 2021       | 2022     | 2023 et par<br>la suite | Total    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|------------|----------|-------------------------|----------|
| <b>Immeubles de bureaux :</b>                                                                                            |          |          |            |          |                         |          |
| Loyers en vigueur                                                                                                        | 17,61 \$ | 17,29 \$ | 17,32 \$   | 16,30 \$ | 16,59 \$                | 16,88 \$ |
| Loyers du marché                                                                                                         | 17,45    | 18,19    | 16,39      | 18,02    | 17,35                   | 17,37    |
| Variation                                                                                                                | (0,9) %  | 5,2 %    | (5,4) %    | 10,6 %   | 4,6 %                   | 2,9 %    |
| Incidence sur les produits <sup>2</sup>                                                                                  | (107) \$ | 1 112 \$ | (1 220) \$ | 769 \$   | 3 508 \$                | 4 062 \$ |
| <b>Commerces de détail :</b>                                                                                             |          |          |            |          |                         |          |
| Loyers en vigueur                                                                                                        | 14,58 \$ | 21,29 \$ | 23,35 \$   | 20,64 \$ | 21,83 \$                | 21,43 \$ |
| Loyers du marché                                                                                                         | 18,68    | 21,79    | 23,75      | 20,77    | 21,92                   | 21,84    |
| Variation                                                                                                                | 28,1 %   | 2,3 %    | 1,7 %      | 0,6 %    | 0,4 %                   | 1,9 %    |
| Incidence sur les produits <sup>2</sup>                                                                                  | 674 \$   | 205 \$   | 191 \$     | 60 \$    | 152 \$                  | 1 282 \$ |
| <b>Immeubles industriels :</b>                                                                                           |          |          |            |          |                         |          |
| Loyers en vigueur                                                                                                        | 5,16 \$  | 6,77 \$  | 6,28 \$    | 6,76 \$  | 7,95 \$                 | 7,27 \$  |
| Loyers du marché                                                                                                         | 5,13     | 7,24     | 6,43       | 6,83     | 7,82                    | 7,27     |
| Variation                                                                                                                | (0,6) %  | 6,9 %    | 2,4 %      | 1,0 %    | (1,6) %                 | 0,0 %    |
| Incidence sur les produits <sup>2</sup>                                                                                  | (19) \$  | 477 \$   | 244 \$     | 116 \$   | (848) \$                | (30) \$  |
| <b>Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis :</b>                                                               |          |          |            |          |                         |          |
| Loyers en vigueur                                                                                                        | 11,73 \$ | 13,91 \$ | 12,92 \$   | 11,02 \$ | 12,87 \$                | 12,72 \$ |
| Loyers du marché                                                                                                         | 12,10    | 14,58    | 12,69      | 11,40    | 13,09                   | 12,96    |
| Variation                                                                                                                | 3,2 %    | 4,8 %    | (1,8) %    | 3,4 %    | 1,7 %                   | 1,9 %    |
| Incidence sur les produits <sup>2</sup>                                                                                  | 548 \$   | 1 794 \$ | (785) \$   | 945 \$   | 2 812 \$                | 5 314 \$ |
| <b>Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis, à l'exclusion du segment des immeubles de bureaux de Calgary :</b> |          |          |            |          |                         |          |
| Loyers en vigueur                                                                                                        | 11,29 \$ | 13,92 \$ | 12,33 \$   | 11,00 \$ | 12,84 \$                | 12,58 \$ |
| Loyers du marché                                                                                                         | 12,17    | 14,60    | 12,51      | 11,36    | 12,85                   | 12,80    |
| Variation                                                                                                                | 7,8 %    | 4,9 %    | 1,5 %      | 3,3 %    | 0,1 %                   | 1,7 %    |
| Incidence sur les produits <sup>2</sup>                                                                                  | 1 231 \$ | 1 765 \$ | 564 \$     | 877 \$   | 149 \$                  | 4 586 \$ |

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 septembre 2019 étaient supérieurs de 1,9 % aux loyers en vigueur pour l'ensemble du portefeuille, alors qu'ils étaient supérieurs de 1,8 % au 30 juin 2019. D'après les estimations, les loyers du marché actuels pour les contrats de location expirant en 2019 et en 2020 sont supérieurs de 3,2 % et supérieurs de 4,8 %, 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 7,8 % et de 4,9 %, respectivement, aux loyers en vigueur.

Délais d'expiration des contrats de location par région (en pi²)<sup>1</sup>

|                                               | Superficie<br>actuellement<br>inoccupée | Contrats de<br>location<br>mensuels <sup>2</sup> | 2019      | 2020      | 2021      | 2022      | 2023 et par<br>la suite | Total      |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------------------|------------|
| Alberta – Superficie non réservée             | 437,818                                 | 26,328                                           | 120,161   | 212,856   | 581,777   | 243,346   | 1,885,087               | 3,507,373  |
| Alberta – Superficie réservée                 | 11,403                                  | —                                                | 39,342    | 10,735    | —         | —         | 97,551                  | 159,031    |
| Total – Alberta                               | 449,221                                 | 26,328                                           | 159,503   | 223,591   | 581,777   | 243,346   | 1,982,638               | 3,666,404  |
| C.-B. – Superficie non réservée               | 27 416                                  | —                                                | 15 119    | 14 943    | 47 830    | 9 716     | 282 696                 | 397 720    |
| C.-B. – Superficie réservée                   | —                                       | —                                                | 3 012     | 11 909    | 5 271     | 10 292    | —                       | 30 484     |
| Total – C.-B.                                 | 27 416                                  | —                                                | 18 131    | 26 852    | 53 101    | 20 008    | 282 696                 | 428 204    |
| Manitoba – Superficie non réservée            | 203 977                                 | 7 048                                            | 96 827    | 433 411   | 559 661   | 287 395   | 1 669 290               | 3 257 609  |
| Manitoba – Superficie réservée                | 139 846                                 | —                                                | 65 925    | 189 353   | 55 095    | —         | 31 216                  | 481 435    |
| Total – Manitoba                              | 343 823                                 | 7 048                                            | 162 752   | 622 764   | 614 756   | 287 395   | 1 700 506               | 3 739 044  |
| Ontario – Superficie non réservée             | 113 193                                 | 4 656                                            | 272 269   | 289 313   | 310 474   | 572 913   | 1 515 337               | 3 078 155  |
| Ontario – Superficie réservée                 | 36 625                                  | —                                                | 40 992    | 124 019   | —         | 7 649     | 426 250                 | 635 535    |
| Total – Ontario                               | 149 818                                 | 4 656                                            | 313 261   | 413 332   | 310 474   | 580 562   | 1 941 587               | 3 713 690  |
| Saskatchewan – Superficie non réservée        | 61 736                                  | 6 171                                            | 9 355     | 80 476    | 121 393   | 364 706   | 770 666                 | 1 414 503  |
| Saskatchewan – Superficie réservée            | 2 049                                   | —                                                | 17 872    | 7 261     | —         | —         | 18 838                  | 46 020     |
| Total – Saskatchewan                          | 63 785                                  | 6 171                                            | 27 227    | 87 737    | 121 393   | 364 706   | 789 504                 | 1 460 523  |
| Arizona – Superficie non réservée             | 44 661                                  | 3 562                                            | 48 215    | 143 497   | 260 598   | 77 395    | 988 268                 | 1 566 196  |
| Arizona – Superficie réservée                 | 75 794                                  | —                                                | 86 559    | 155 056   | —         | —         | —                       | 317 409    |
| Total – Arizona                               | 120 455                                 | 3 562                                            | 134 774   | 298 553   | 260 598   | 77 395    | 988 268                 | 1 883 605  |
| Minnesota – Superficie non réservée           | 152 821                                 | 1 262                                            | 223 073   | 435 190   | 1 162 021 | 610 631   | 2 629 347               | 5 214 345  |
| Minnesota – Superficie réservée               | 43 577                                  | —                                                | 260 389   | 218 548   | 108 980   | 62 350    | 31 212                  | 725 056    |
| Total – Minnesota                             | 196 398                                 | 1 262                                            | 483 462   | 653 738   | 1 271 001 | 672 981   | 2 660 559               | 5 939 401  |
| Wisconsin – Superficie non réservée           | 159 026                                 | 45 183                                           | 111 693   | 233 505   | 83 528    | 86 742    | 560 091                 | 1 279 768  |
| Wisconsin – Superficie réservée               | 6 046                                   | —                                                | 17 134    | 8 812     | 25 548    | 6 905     | 392 596                 | 457 041    |
| Total – Wisconsin                             | 165 072                                 | 45 183                                           | 128 827   | 242 317   | 109 076   | 93 647    | 952 687                 | 1 736 809  |
| États-Unis – Autres – Superficie non réservée | 36 700                                  | 5 901                                            | 1 192     | 73 196    | 80 434    | 169 356   | 1 301 630               | 1 668 409  |
| États-Unis – Autres – Superficie réservée     | 72 897                                  | —                                                | 36 678    | —         | —         | —         | —                       | 109 575    |
| Total – États-Unis – Autres                   | 109 597                                 | 5 901                                            | 37 870    | 73 196    | 80 434    | 169 356   | 1 301 630               | 1 777 984  |
| Total – Superficie non réservée               | 1 237 348                               | 100 111                                          | 897 904   | 1 916 387 | 3 207 716 | 2 422 200 | 11 602 412              | 21 384 078 |
| Total – Superficie réservée                   | 388 237                                 | —                                                | 567 903   | 725 693   | 194 894   | 87 196    | 997 663                 | 2 961 586  |
| Total du portefeuille                         | 1 625 585                               | 100 111                                          | 1 465 807 | 2 642 080 | 3 402 610 | 2 509 396 | 12 600 075              | 24 345 664 |

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

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

Loyers du marché par région<sup>1</sup>

|                                         | 2019     | 2020     | 2021       | 2022     | 2023 et par<br>la suite | Total    |
|-----------------------------------------|----------|----------|------------|----------|-------------------------|----------|
| <b>Alberta :</b>                        |          |          |            |          |                         |          |
| Loyers en vigueur                       | 15,93 \$ | 22,11 \$ | 21,33 \$   | 24,16 \$ | 18,08 \$                | 19,31 \$ |
| Loyers du marché                        | 15,47    | 21,80    | 19,57      | 24,48    | 19,42                   | 19,80    |
| Variation                               | (2,9) %  | (1,4) %  | (8,3) %    | 1,3 %    | 7,4 %                   | 2,5 %    |
| Incidence sur les produits <sup>2</sup> | (73) \$  | (68) \$  | (1 027) \$ | 78 \$    | 2 658 \$                | 1 568 \$ |
| <b>Colombie-Britannique :</b>           |          |          |            |          |                         |          |
| Loyers en vigueur                       | 28,24 \$ | 24,43 \$ | 20,25 \$   | 24,62 \$ | 17,80 \$                | 19,38 \$ |
| Loyers du marché                        | 26,78    | 24,79    | 19,53      | 21,66    | 17,01                   | 18,54    |
| Variation                               | (5,2) %  | 1,5 %    | (3,6) %    | (12,0) % | (4,4) %                 | (4,3) %  |
| Incidence sur les produits <sup>2</sup> | (26) \$  | 10 \$    | (38) \$    | (59) \$  | (222) \$                | (335) \$ |
| <b>Manitoba :</b>                       |          |          |            |          |                         |          |
| Loyers en vigueur                       | 8,27 \$  | 12,78 \$ | 13,04 \$   | 8,80 \$  | 13,05 \$                | 12,41 \$ |
| Loyers du marché                        | 8,43     | 12,84    | 12,67      | 8,66     | 13,05                   | 12,35    |
| Variation                               | 1,9 %    | 0,5 %    | (2,8) %    | (1,6) %  | 0,0 %                   | (0,5) %  |
| Incidence sur les produits <sup>2</sup> | 27 \$    | 35 \$    | (228) \$   | (42) \$  | 2 \$                    | (206) \$ |
| <b>Ontario :</b>                        |          |          |            |          |                         |          |
| Loyers en vigueur                       | 11,65 \$ | 9,25 \$  | 7,98 \$    | 6,66 \$  | 11,01 \$                | 9,89 \$  |
| Loyers du marché                        | 11,07    | 10,26    | 9,22       | 7,64     | 11,22                   | 10,34    |
| Variation                               | (5,0) %  | 10,9 %   | 15,5 %     | 14,7 %   | 1,9 %                   | 4,6 %    |
| Incidence sur les produits <sup>2</sup> | (181) \$ | 419 \$   | 384 \$     | 570 \$   | 409 \$                  | 1 601 \$ |
| <b>Saskatchewan :</b>                   |          |          |            |          |                         |          |
| Loyers en vigueur                       | 24,16 \$ | 18,25 \$ | 22,16 \$   | 12,74 \$ | 15,66 \$                | 15,79 \$ |
| Loyers du marché                        | 23,02    | 21,84    | 21,73      | 12,37    | 15,25                   | 15,63    |
| Variation                               | (4,7) %  | 19,7 %   | (1,9) %    | (2,9) %  | (2,6) %                 | (1,0) %  |
| Incidence sur les produits <sup>2</sup> | (31) \$  | 315 \$   | (53) \$    | (136) \$ | (319) \$                | (224) \$ |
| <b>Arizona :</b>                        |          |          |            |          |                         |          |
| Loyers en vigueur                       | 29,08 \$ | 20,88 \$ | 15,78 \$   | 24,74 \$ | 12,73 \$                | 16,35 \$ |
| Loyers du marché                        | 31,10    | 21,94    | 16,81      | 24,60    | 12,68                   | 16,80    |
| Variation                               | 6,9 %    | 5,1 %    | 6,5 %      | (0,6) %  | (0,4) %                 | 2,8 %    |
| Incidence sur les produits <sup>2</sup> | 273 \$   | 316 \$   | 269 \$     | (11) \$  | (50) \$                 | 797 \$   |
| <b>Minnesota :</b>                      |          |          |            |          |                         |          |
| Loyers en vigueur                       | 4,74 \$  | 10,46 \$ | 8,06 \$    | 7,67 \$  | 9,51 \$                 | 8,68 \$  |
| Loyers du marché                        | 4,84     | 11,57    | 7,95       | 8,53     | 9,47                    | 8,87     |
| Variation                               | 2,1 %    | 10,6 %   | (1,4) %    | 11,2 %   | (0,4) %                 | 2,2 %    |
| Incidence sur les produits <sup>2</sup> | 47 \$    | 726 \$   | (133) \$   | 575 \$   | (110) \$                | 1 105 \$ |
| <b>Wisconsin :</b>                      |          |          |            |          |                         |          |
| Loyers en vigueur                       | 12,25 \$ | 15,38 \$ | 15,52 \$   | 16,45 \$ | 14,89 \$                | 14,89 \$ |
| Loyers du marché                        | 16,34    | 15,71    | 16,10      | 16,62    | 15,45                   | 15,68    |
| Variation                               | 33,4 %   | 2,1 %    | 3,7 %      | 1,0 %    | 3,8 %                   | 5,3 %    |
| Incidence sur les produits <sup>2</sup> | 527 \$   | 79 \$    | 63 \$      | 16 \$    | 527 \$                  | 1 212 \$ |
| <b>États-Unis – Autres :</b>            |          |          |            |          |                         |          |
| Loyers en vigueur                       | 18,39 \$ | 13,04 \$ | 15,54 \$   | 9,56 \$  | 10,22 \$                | 10,72 \$ |
| Loyers du marché                        | 17,98    | 12,51    | 15,27      | 9,29     | 10,16                   | 10,60    |
| Variation                               | (2,2) %  | (4,1) %  | (1,7) %    | (2,8) %  | (0,6) %                 | (1,1) %  |
| Incidence sur les produits <sup>2</sup> | (15) \$  | (38) \$  | (22) \$    | (46) \$  | (83) \$                 | (204) \$ |
| <b>Total du portefeuille :</b>          |          |          |            |          |                         |          |
| Loyers en vigueur                       | 11,73 \$ | 13,91 \$ | 12,92 \$   | 11,02 \$ | 12,87 \$                | 12,72 \$ |
| Loyers du marché                        | 12,10    | 14,58    | 12,69      | 11,40    | 13,09                   | 12,96    |
| Variation                               | 3,2 %    | 4,8 %    | (1,8) %    | 3,4 %    | 1,7 %                   | 1,9 %    |
| Incidence sur les produits <sup>2</sup> | 548 \$   | 1 794 \$ | (785) \$   | 945 \$   | 2 812 \$                | 5 314 \$ |

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 septembre 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 Calgary et les immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix.

### Segment des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles

Le segment des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles représente 10,0 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au troisième 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 18,0 % au 30 septembre 2019, en baisse comparativement à 18,6 % au 30 juin 2019. Au 30 septembre 2019, le portefeuille du segment des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles était occupé à 90,9 %, comparativement à 91,8 % au 30 juin 2019. Pour le reste de 2019, une superficie de 25 032 pieds carrés devra être relouée, soit 0,1 % de la SLB du portefeuille global; 34,0 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 30 septembre 2019. Des contrats de location couvrant 47,3 % 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 9,2 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au troisième trimestre de 2019 et 6,9 % du total du portefeuille en termes de SLB. Au 30 septembre 2019, le portefeuille du segment des immeubles de bureaux de la région de Madison était occupé à 90,5 %, en hausse comparativement à 89,4 % au 30 juin 2019. Pour le reste de 2019, une superficie de 128 827 pieds carrés devra être relouée, soit 0,5 % de la SLB du portefeuille global; 15,3 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 30 septembre 2019. Des contrats de location couvrant 54,9 % 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 8,7 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au troisième trimestre de 2019 et 15,8 % du total du portefeuille en termes de SLB. Le taux d'inoccupation direct dans le marché des immeubles industriels de la région des villes jumelles, tel qu'il a été publié par CBRE, était de 4,4 % au 30 septembre 2019, soit un taux stable par rapport au 30 juin 2019. Le loyer moyen demandé sur le marché était de 6,55 \$ le pied carré au 30 septembre 2019, comparativement à 6,59 \$ le pied carré au 30 juin 2019. Au 30 septembre 2019, le taux d'occupation de ce segment du portefeuille était de 99,1 %, en hausse comparativement à 97,9 % au 30 juin 2019. Pour le reste de 2019, une superficie de 442 776 pieds carrés devra être relouée, soit 1,8 % de la SLB du portefeuille global; 53,3 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 30 septembre 2019. Des contrats de location couvrant 44,3 % de la SLB totale des immeubles industriels de la région des villes jumelles viendront à expiration en 2023 ou par la suite.

### Segment des immeubles de bureaux de Calgary

Le segment des immeubles de bureaux de Calgary représente 6,4 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au troisième trimestre de 2019 et 6,5 % du total du portefeuille en termes de SLB. Au total, 25,5 % de la SLB des immeubles de bureaux de Calgary sont situés dans le centre-ville, 35,2 % en périphérie de la ville et 39,3 % en banlieue. Le taux d'inoccupation direct global du marché des immeubles de bureaux de Calgary, tel qu'il a été publié par CBRE, s'élevait à 18,4 % au 30 septembre 2019. Au 30 septembre 2019, le taux d'occupation du segment des immeubles de bureaux de Calgary du portefeuille d'Artis était de 82,4 % (compte non tenu des immeubles détenus en vue du réaménagement), comparativement à 82,3 % au 30 juin 2019. Pour le reste de l'exercice, une superficie de 57 338 pieds carrés devra être relouée, soit 0,2 % de la SLB du portefeuille global. Des contrats de location couvrant 53,1 % de la SLB des immeubles de bureaux de Calgary d'Artis viendront à expiration en 2023 ou par la suite (compte non tenu des immeubles détenus en vue du réaménagement). Les dix principaux locataires des immeubles de bureaux d'Artis à Calgary selon la SLB louent tout juste un peu moins que la moitié de la superficie des immeubles de bureaux d'Artis à Calgary, et la durée moyenne pondérée de leurs contrats de location est de 5,1 ans. La superficie moyenne par locataire des immeubles de bureaux d'Artis à Calgary est d'environ 10 000 pieds carrés.

### Segment des immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix

Le segment des immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix représente 6,2 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au troisième trimestre de 2019 et 3,8 % 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, se chiffrait à 14,3 % au 30 septembre 2019, comparativement à 15,1 % au 30 juin 2019. Au 30 septembre 2019, le taux d'occupation du segment des immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix du portefeuille d'Artis était de 92,4 %, comparativement à 92,8 % au 30 juin 2019. Pour le reste de 2019, une superficie de 129 867 pieds carrés devra être relouée, soit 0,5 % de la SLB du portefeuille global. Des contrats de location couvrant 26,1 % de la SLB des immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix d'Artis viendront à expiration en 2023 ou par la suite.

### Informations supplémentaires concernant le segment des immeubles de bureaux de 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 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)<sup>1</sup> :*

|                                                | Superficie<br>actuellement<br>inoccupée | Contrats de<br>location<br>mensuels <sup>2</sup> | 2019          | 2020          | 2021           | 2022          | 2023 et par<br>la suite | Total            |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------|---------------|----------------|---------------|-------------------------|------------------|
| Centre-ville — Superficie non réservée         | 185 578                                 | 8 074                                            | 33 909        | 2 082         | 32 355         | —             | 47 183                  | 309 181          |
| Centre-ville — Superficie réservée             | 2 386                                   | —                                                | 10 000        | —             | —              | —             | 93 650                  | 106 036          |
| <b>Total — Centre-ville</b>                    | <b>187 964</b>                          | <b>8 074</b>                                     | <b>43 909</b> | <b>2 082</b>  | <b>32 355</b>  | <b>—</b>      | <b>140 833</b>          | <b>415 217</b>   |
| Périphérie — Superficie non réservée           | 33 687                                  | 2 438                                            | 9 991         | —             | —              | —             | 527 515                 | 573 631          |
| Périphérie — Superficie réservée               | —                                       | —                                                | —             | —             | —              | —             | —                       | —                |
| <b>Total — Périphérie</b>                      | <b>33 687</b>                           | <b>2 438</b>                                     | <b>9 991</b>  | <b>—</b>      | <b>—</b>       | <b>—</b>      | <b>527 515</b>          | <b>573 631</b>   |
| Banlieue — Superficie non réservée             | 61 079                                  | 15 815                                           | 962           | 24 842        | 293 881        | 33 003        | 195 944                 | 625 526          |
| Banlieue — Superficie réservée                 | 4 131                                   | —                                                | 2 476         | 8 622         | —              | —             | 800                     | 16 029           |
| <b>Total — Banlieue</b>                        | <b>65 210</b>                           | <b>15 815</b>                                    | <b>3 438</b>  | <b>33 464</b> | <b>293 881</b> | <b>33 003</b> | <b>196 744</b>          | <b>641 555</b>   |
| <b>Total — Superficie non réservée</b>         | <b>280 344</b>                          | <b>26 327</b>                                    | <b>44 862</b> | <b>26 924</b> | <b>326 236</b> | <b>33 003</b> | <b>770 642</b>          | <b>1 508 338</b> |
| <b>Total — Superficie réservée</b>             | <b>6 517</b>                            | <b>—</b>                                         | <b>12 476</b> | <b>8 622</b>  | <b>—</b>       | <b>—</b>      | <b>94 450</b>           | <b>122 065</b>   |
| <b>Total — Immeubles de bureaux de Calgary</b> | <b>286 861</b>                          | <b>26 327</b>                                    | <b>57 338</b> | <b>35 546</b> | <b>326 236</b> | <b>33 003</b> | <b>865 092</b>          | <b>1 630 403</b> |

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

|                                            | Superficie<br>actuellement<br>inoccupée | Contrats de<br>location<br>mensuels <sup>2</sup> | 2019           | 2020             | 2021           | 2022           | 2023 et par<br>la suite | Total            |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------|------------------|----------------|----------------|-------------------------|------------------|
| Autres — Superficie non réservée           | 652 686                                 | 63 816                                           | 448 569        | 610 291          | 841 540        | 396 930        | 3 235 438               | 6 249 270        |
| Autres — Superficie réservée               | 295 378                                 | —                                                | 142 899        | 584 731          | 136 817        | 17 197         | 534 591                 | 1 711 613        |
| <b>Total — Autres immeubles de bureaux</b> | <b>948 064</b>                          | <b>63 816</b>                                    | <b>591 468</b> | <b>1 195 022</b> | <b>978 357</b> | <b>414 127</b> | <b>3 770 029</b>        | <b>7 960 883</b> |

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

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



*Loyers du marché des immeubles de bureaux de Calgary<sup>1</sup> :*

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<br>la suite | Total      |
|------------------------------------------------|----------|----------|------------|----------|-------------------------|------------|
| <b>Centre-ville :</b>                          |          |          |            |          |                         |            |
| Loyers en vigueur                              | 21,64 \$ | 7,25 \$  | 20,40 \$   | — \$     | 13,17 \$                | 15,88 \$   |
| Loyers du marché                               | 9,46     | 9,00     | 13,29      | —        | 22,26                   | 18,24      |
| Variation                                      | (56,3) % | 24,1 %   | (34,9) %   | — %      | 69,0 %                  | 14,9 %     |
| Incidence sur les produits <sup>2</sup>        | (534) \$ | 4 \$     | (230) \$   | — \$     | 1 280 \$                | 520 \$     |
| <b>Périphérie :</b>                            |          |          |            |          |                         |            |
| Loyers en vigueur                              | 28,60 \$ | — \$     | — \$       | — \$     | 13,77 \$                | 14,04 \$   |
| Loyers du marché                               | 14,00    | —        | —          | —        | 16,50                   | 16,45      |
| Variation                                      | (51,0) % | — %      | — %        | — %      | 19,8 %                  | 17,2 %     |
| Incidence sur les produits <sup>2</sup>        | (145) \$ | — \$     | — \$       | — \$     | 1 442 \$                | 1 297 \$   |
| <b>Banlieue :</b>                              |          |          |            |          |                         |            |
| Loyers en vigueur                              | 13,36 \$ | 12,91 \$ | 18,33 \$   | 12,18 \$ | 12,31 \$                | 15,50 \$   |
| Loyers du marché                               | 12,28    | 13,68    | 14,52      | 14,26    | 12,01                   | 13,56      |
| Variation                                      | (8,1) %  | 6,0 %    | (20,8) %   | 17,1 %   | (2,4) %                 | (12,5) %   |
| Incidence sur les produits <sup>2</sup>        | (4) \$   | 25 \$    | (1 119) \$ | 68 \$    | (59) \$                 | (1 089) \$ |
| <b>Total — Immeubles de bureaux de Calgary</b> |          |          |            |          |                         |            |
| Loyers en vigueur                              | 22,36 \$ | 12,58 \$ | 18,54 \$   | 12,18 \$ | 13,34 \$                | 14,97 \$   |
| Loyers du marché                               | 10,42    | 13,41    | 14,40      | 14,26    | 16,42                   | 15,52      |
| Variation                                      | (53,4) % | 6,6 %    | (22,3) %   | 17,1 %   | 23,1 %                  | 3,7 %      |
| Incidence sur les produits <sup>2</sup>        | (683) \$ | 29 \$    | (1 349) \$ | 68 \$    | 2 663 \$                | 728 \$     |

*Loyers du marché des immeubles de bureaux à l'exclusion de Calgary<sup>1</sup> :*

|                                         | 2019     | 2020     | 2021     | 2022     | 2023 et par<br>la suite | Total    |
|-----------------------------------------|----------|----------|----------|----------|-------------------------|----------|
| <b>Autres immeubles de bureaux :</b>    |          |          |          |          |                         |          |
| Loyers en vigueur                       | 17,15 \$ | 17,43 \$ | 16,92 \$ | 16,63 \$ | 17,34 \$                | 17,24 \$ |
| Loyers du marché                        | 18,13    | 18,34    | 17,05    | 18,32    | 17,57                   | 17,72    |
| Variation                               | 5,7 %    | 5,2 %    | 0,8 %    | 10,2 %   | 1,3 %                   | 2,8 %    |
| Incidence sur les produits <sup>2</sup> | 576 \$   | 1 083 \$ | 129 \$   | 701 \$   | 845 \$                  | 3 334 \$ |

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 septembre 2019                                 |                                       |                         |                                    | 31 décembre 2018                      |                         |                                    |  |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|--|
|                                                   | Selon les états financiers consolidés | Ajustement <sup>1</sup> | Total sur une base proportionnelle | Selon les états financiers consolidés | Ajustement <sup>1</sup> | Total sur une base proportionnelle |  |
| <b>ACTIF</b>                                      |                                       |                         |                                    |                                       |                         |                                    |  |
| Actifs non courants :                             |                                       |                         |                                    |                                       |                         |                                    |  |
| Immeubles de placement                            | 4 617 436 \$                          | 250 242 \$              | 4 867 678 \$                       | 4 941 825 \$                          | 255 661 \$              | 5 197 486 \$                       |  |
| Immeubles de placement en cours d'aménagement     | 87 728                                | 42 906                  | 130 634                            | 119 604                               | 40 635                  | 160 239                            |  |
| Participations dans des coentreprises             | 176 333                               | (176 333)               | —                                  | 176 501                               | (176 501)               | —                                  |  |
| Immobilisations corporelles                       | 8 021                                 | —                       | 8 021                              | 6 533                                 | —                       | 6 533                              |  |
| Billets à recevoir                                | 94 836                                | —                       | 94 836                             | 16 216                                | —                       | 16 216                             |  |
|                                                   | 4 984 354                             | 116 815                 | 5 101 169                          | 5 260 679                             | 119 795                 | 5 380 474                          |  |
| Actifs courants :                                 |                                       |                         |                                    |                                       |                         |                                    |  |
| Immeubles de placement détenus en vue de la vente | 326 932                               | —                       | 326 932                            | 320 465                               | —                       | 320 465                            |  |
| Immeubles en stock                                | 13 743                                | —                       | 13 743                             | 11 227                                | —                       | 11 227                             |  |
| Dépôts sur immeubles de placement                 | 3 232                                 | —                       | 3 232                              | 2 237                                 | —                       | 2 237                              |  |
| Charges payées d'avance et autres actifs          | 10 361                                | 113                     | 10 474                             | 20 582                                | 244                     | 20 826                             |  |
| Billets à recevoir                                | 3 871                                 | —                       | 3 871                              | 4 543                                 | —                       | 4 543                              |  |
| Débiteurs et autres sommes à recevoir             | 17 638                                | 3 285                   | 20 923                             | 21 101                                | 822                     | 21 923                             |  |
| Trésorerie détenue en fiducie                     | 11 764                                | —                       | 11 764                             | 10 200                                | —                       | 10 200                             |  |
| Trésorerie                                        | 59 531                                | 10 684                  | 70 215                             | 66 143                                | 3 808                   | 69 951                             |  |
|                                                   | 447 072                               | 14 082                  | 461 154                            | 456 498                               | 4 874                   | 461 372                            |  |
|                                                   | 5 431 426 \$                          | 130 897 \$              | 5 562 323 \$                       | 5 717 177 \$                          | 124 669 \$              | 5 841 846 \$                       |  |
| <b>PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>                 |                                       |                         |                                    |                                       |                         |                                    |  |
| Passifs non courants :                            |                                       |                         |                                    |                                       |                         |                                    |  |
| Emprunts hypothécaires et autres emprunts         | 975 555 \$                            | 85 412 \$               | 1 060 967 \$                       | 1 272 452 \$                          | 44 017 \$               | 1 316 469 \$                       |  |
| Déventures de premier rang non garanties          | 249 237                               | —                       | 249 237                            | 199 565                               | —                       | 199 565                            |  |
| Facilités de crédit                               | 901 635                               | —                       | 901 635                            | 772 538                               | —                       | 772 538                            |  |
| Autres passifs à long terme                       | 1 049                                 | —                       | 1 049                              | 8 319                                 | —                       | 8 319                              |  |
|                                                   | 2 127 476                             | 85 412                  | 2 212 888                          | 2 252 874                             | 44 017                  | 2 296 891                          |  |
| Passifs courants :                                |                                       |                         |                                    |                                       |                         |                                    |  |
| Emprunts hypothécaires et autres emprunts         | 487 327                               | 27 375                  | 514 702                            | 412 558                               | 59 068                  | 471 626                            |  |
| Déventures de premier rang non garanties          | 199 860                               | —                       | 199 860                            | 199 971                               | —                       | 199 971                            |  |
| Dépôts de garantie et loyers payés d'avance       | 35 621                                | 2 817                   | 38 438                             | 35 842                                | 3 264                   | 39 106                             |  |
| Créditeurs et autres passifs                      | 89 144                                | 15 293                  | 104 437                            | 77 887                                | 18 320                  | 96 207                             |  |
|                                                   | 811 952                               | 45 485                  | 857 437                            | 726 258                               | 80 652                  | 806 910                            |  |
|                                                   | 2 939 428                             | 130 897                 | 3 070 325                          | 2 979 132                             | 124 669                 | 3 103 801                          |  |
| Capitaux propres                                  | 2 491 998                             | —                       | 2 491 998                          | 2 738 045                             | —                       | 2 738 045                          |  |
|                                                   | 5 431 426 \$                          | 130 897 \$              | 5 562 323 \$                       | 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 septembre 2019 | 31 décembre 2018 | 30 septembre 2019    | 31 décembre 2018 |
| Valeur comptable brute                                                                           | 5 437 645 \$      | 5 722 580 \$     | 5 568 542 \$         | 5 847 249 \$     |
| Emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis                                               | 1 462 882         | 1 685 010        | 1 575 669            | 1 788 095        |
| Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute       | 26,9 %            | 29,4 %           | 28,3 %               | 30,6 %           |
| Passif lié aux actions privilégiées                                                              | 634 \$            | 653 \$           | 634 \$               | 653 \$           |
| Valeur comptable des débentures                                                                  | 449 097           | 399 536          | 449 097              | 399 536          |
| Facilités de crédit                                                                              | 901 635           | 772 538          | 901 635              | 772 538          |
| Total de la dette à long terme et des facilités de crédit                                        | 2 814 248 \$      | 2 857 737 \$     | 2 927 035 \$         | 2 960 822 \$     |
| Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute | 51,8 %            | 49,9 %           | 52,6 %               | 50,6 %           |

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

|                                                                                           | Normes IFRS       |                  | Base proportionnelle |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|----------------------|------------------|
|                                                                                           | 30 septembre 2019 | 31 décembre 2018 | 30 septembre 2019    | 31 décembre 2018 |
| Total de la dette à long terme et des facilités de crédit                                 | 2 814 248 \$      | 2 857 737 \$     | 2 927 035 \$         | 2 960 822 \$     |
| BAIIA <sup>1</sup>                                                                        | 314 172           | 329 800          | 314 172              | 329 800          |
| Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA           | 9,0               | 8,7              | 9,3                  | 9,0              |
| BAIIA normalisé                                                                           | 314 172 \$        | 329 800 \$       | 314 172 \$           | 329 800 \$       |
| Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA normalisé | 9,0               | 8,7              | 9,3                  | 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 septembre 2019 | 31 décembre 2018 | 30 septembre 2019    | 31 décembre 2018 |
| Actifs non grevés                                     | 1 877 339 \$      | 1 805 382 \$     | 1 919 866 \$         | 1 847 443 \$     |
| Débentures de premier rang non garanties              | 449 097           | 399 536          | 449 097              | 399 536          |
| Facilités de crédit non garanties                     | 901 635           | 772 538          | 901 635              | 772 538          |
| Total de la dette non garantie                        | 1 350 732 \$      | 1 172 074 \$     | 1 350 732 \$         | 1 172 074 \$     |
| Ratio des actifs non grevés sur la dette non garantie | 1,4               | 1,5              | 1,4                  | 1,6              |

**Valeur liquidative par part**

| (en milliers, sauf les nombres de parts et les montants par part) | 30 septembre<br>2019 | 31 décembre<br>2018 | Variation    |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|--------------|
| Capitaux propres                                                  | 2 491 998 \$         | 2 738 045 \$        | (246 047) \$ |
| Moins la valeur des capitaux propres privilégiés <sup>1</sup>     | (305 951)            | (390 945)           | 84 994       |
| Valeur liquidative attribuable aux porteurs de parts ordinaires   | 2 186 047 \$         | 2 347 100 \$        | (161 053) \$ |
| Total du nombre de parts ayant un effet dilutif en circulation :  |                      |                     |              |
| Parts ordinaires                                                  | 137 933 930          | 150 282 829         | (12 348 899) |
| Parts assujetties à des restrictions                              | 678 205              | 546 573             | 131 632      |
| Parts différées                                                   | 455 981              | 92 673              | 363 308      |
|                                                                   | 139 068 116          | 150 922 075         | (11 853 959) |
| Valeur liquidative par part                                       | 15,72 \$             | 15,55 \$            | 0,17 \$      |

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, du rachat des parts privilégiées de série G, des distributions versées aux porteurs de parts et des autres éléments de perte globale, facteurs qui ont été partiellement contrebalancés par le bénéfice net. La diminution des capitaux privilégiés d'une période à l'autre tient principalement au rachat des parts privilégiées de série G. 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<br>financiers<br>consolidés | Ajustement <sup>1</sup> | Total sur<br>une base<br>proportionnelle |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------------|
| Solde au 31 décembre 2018                                                        | 5 381 894 \$                                | 296 296 \$              | 5 678 190 \$                             |
| Entrées :                                                                        |                                             |                         |                                          |
| Acquisitions                                                                     | 7 643                                       | —                       | 7 643                                    |
| Transferts provenant de participations dans les coentreprises <sup>2</sup>       | 66 765                                      | (66 765)                | —                                        |
| Dépenses d'investissement :                                                      |                                             |                         |                                          |
| Immeubles de placement                                                           | 18 975                                      | 77                      | 19 052                                   |
| Immeubles de placement en cours d'aménagement                                    | 49 018                                      | 39 233                  | 88 251                                   |
| Intérêts inscrits à l'actif                                                      | 2 289                                       | 1 260                   | 3 549                                    |
| Commissions de location                                                          | 7 669                                       | 238                     | 7 907                                    |
| Ajustements des loyers selon la méthode linéaire                                 | 2 924                                       | 464                     | 3 388                                    |
| Entrées d'avantages incitatifs à la location, déduction faite de l'amortissement | 12 704                                      | 1 031                   | 13 735                                   |
| Cessions                                                                         | (200 440)                                   | —                       | (200 440)                                |
| Perte de change                                                                  | (95 525)                                    | (8 176)                 | (103 701)                                |
| Perte liée à la juste valeur                                                     | (43 035)                                    | (683)                   | (43 718)                                 |
| Solde au 30 juin 2019                                                            | 5 210 881                                   | 262 975                 | 5 473 856                                |
| Entrées :                                                                        |                                             |                         |                                          |
| Acquisition                                                                      | 3 800                                       | —                       | 3 800                                    |
| Dépenses d'investissement                                                        |                                             |                         |                                          |
| Immeubles de placement                                                           | 11 251                                      | —                       | 11 251                                   |
| Immeubles de placement en cours d'aménagement                                    | 19 122                                      | 3 976                   | 23 098                                   |
| Intérêts inscrits à l'actif                                                      | 692                                         | 544                     | 1 236                                    |
| Commissions de location                                                          | 4 492                                       | 1 052                   | 5 544                                    |
| Ajustements des loyers selon la méthode linéaire                                 | 1 574                                       | 189                     | 1 763                                    |
| Entrées d'avantages incitatifs à la location, déduction faite de l'amortissement | 3 905                                       | 1 528                   | 5 433                                    |
| Cessions                                                                         | (230 080)                                   | —                       | (230 080)                                |
| Profit de change                                                                 | 26 288                                      | 2 248                   | 28 536                                   |
| (Perte) profit lié(e) à la juste valeur                                          | (19 829)                                    | 20 636                  | 807                                      |
| Solde au 30 septembre 2019                                                       | 5 032 096 \$                                | 293 148 \$              | 5 325 244 \$                             |

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.

*Acquisitions<sup>1</sup>*

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<br>30 septembre |                  |                    |                   | Périodes de<br>neuf mois closes les<br>30 septembre |                   |                     |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------|--------------------|-------------------|-----------------------------------------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
|                                                                                                                                              | 2019                                | 2018             | Variation          | Variation<br>en % | 2019                                                | 2018              | Variation           | Variation<br>en % |
| 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                                               | 38 388            | (37 062)            |                   |
| Contrepartie en trésorerie                                                                                                                   | 3 800                               | 63 385           | (59 585)           |                   | 8 940                                               | 80 173            | (71 233)            |                   |
| Profits résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses                                                                            | —                                   | —                | —                  |                   | 1 106                                               | 5 384             | (4 278)             |                   |
| Profit de change                                                                                                                             | —                                   | —                | —                  |                   | —                                                   | 968               | (968)               |                   |
| Autres éléments du passif net                                                                                                                | —                                   | —                | —                  |                   | 71                                                  | —                 | 71                  |                   |
| <b>Total des acquisitions</b>                                                                                                                | <b>3 800 \$</b>                     | <b>63 385 \$</b> | <b>(59 585) \$</b> | <b>(94,0) %</b>   | <b>11 443 \$</b>                                    | <b>168 564 \$</b> | <b>(157 121) \$</b> | <b>(93,2) %</b>   |

*Dépenses d'investissement<sup>1</sup> :*

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 troisième trimestre de 2019, les dépenses liées aux nouveaux projets d'aménagement et aux projets de réaménagement comprenaient des montants de 16 550 \$ pour les immeubles 300 Main et 330 Main, de 2 711 \$ pour le Tower Business Center et de 1 265 \$ pour l'immeuble Park 8Ninety II.

|                                                                                   | Trimestres clos les<br>30 septembre |                  |                 |                   | Périodes de<br>neuf mois closes les<br>30 septembre |                  |                  |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------|-----------------|-------------------|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|-------------------|
|                                                                                   | 2019                                | 2018             | Variation       | Variation<br>en % | 2019                                                | 2018             | Variation        | Variation<br>en % |
| Dépenses liées aux nouveaux projets d'aménagement et aux projets de réaménagement | 23 098 \$                           | 16 177 \$        | 6 921 \$        |                   | 111 349 \$                                          | 32 029 \$        | 79 320 \$        |                   |
| Frais liés aux améliorations apportées aux bâtiments :                            |                                     |                  |                 |                   |                                                     |                  |                  |                   |
| Recouvrables auprès des locataires                                                | 2 079                               | 1 443            | 636             |                   | 5 070                                               | 4 044            | 1 026            |                   |
| Non recouvrables                                                                  | 4 486                               | 5 287            | (801)           |                   | 13 933                                              | 15 650           | (1 717)          |                   |
| Dépenses d'entretien des immeubles :                                              |                                     |                  |                 |                   |                                                     |                  |                  |                   |
| Recouvrables auprès des locataires                                                | 3 051                               | 3 264            | (213)           |                   | 7 527                                               | 5 049            | 2 478            |                   |
| Non recouvrables                                                                  | 1 635                               | 978              | 657             |                   | 3 773                                               | 3 618            | 155              |                   |
| <b>Total des dépenses d'investissement</b>                                        | <b>34 349 \$</b>                    | <b>27 149 \$</b> | <b>7 200 \$</b> | <b>26,5 %</b>     | <b>141 652 \$</b>                                   | <b>60 390 \$</b> | <b>81 262 \$</b> | <b>134,6 %</b>    |

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

*Frais de location<sup>1</sup> :*

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<br>30 septembre |           |            |                   | Périodes de<br>neuf mois closes les<br>30 septembre |           |            |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------|------------|-------------------|-----------------------------------------------------|-----------|------------|-------------------|
|                                                                                       | 2019                                | 2018      | Variation  | Variation<br>en % | 2019                                                | 2018      | Variation  | Variation<br>en % |
| Frais de location liés aux immeubles de placement :                                   |                                     |           |            |                   |                                                     |           |            |                   |
| Avantages incitatifs à la location                                                    | 9 734 \$                            | 13 337 \$ | (3 603) \$ |                   | 28 806 \$                                           | 35 771 \$ | (6 965) \$ |                   |
| Commissions de location                                                               | 4 210                               | 2 050     | 2 160      |                   | 11 466                                              | 6 897     | 4 569      |                   |
| Frais de location liés à l'aménagement et au réaménagement d'immeubles de placement : |                                     |           |            |                   |                                                     |           |            |                   |
| Avantages incitatifs à la location                                                    | 1 690                               | 852       | 838        |                   | 8 071                                               | 3 540     | 4 531      |                   |
| Commissions de location                                                               | 1 334                               | 1 671     | (337)      |                   | 1 985                                               | 2 974     | (989)      |                   |
| Total des frais de location                                                           | 16 968 \$                           | 17 910 \$ | (942) \$   | (5,3) %           | 50 328 \$                                           | 49 182 \$ | 1 146 \$   | 2,3 %             |

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 troisième trimestre de 2019, les avantages incitatifs à la location liés à des nouveaux projets d'aménagement comprenaient un montant de 1 110 \$ pour un locataire à long terme de l'immeuble Tower Business Center.

*Cessions :*

Au cours du troisième trimestre de 2019, Artis a vendu un immeuble de bureaux situé au Canada et un immeuble de bureaux situé aux États-Unis, pour un prix de vente total de 245 825 \$. Le total du produit de la vente, déduction faite d'un billet à recevoir de 79 000 \$, des coûts de 14 791 \$ et de la dette connexe de 94 368 \$, s'est établi à 57 666 \$. Le billet à recevoir est garanti par l'immeuble de bureaux cédé.

*Profit (perte) de change sur les immeubles de placement :*

Au troisième trimestre de 2019, le profit de change sur les immeubles de placement sur une base proportionnelle s'est établi à 28 536 \$ (cumul annuel – perte de 75 165 \$) 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 1,3087 au 30 juin 2019 à 1,3243 au 30 septembre 2019.

*Immeubles de placement détenus en vue de la vente :*

Au 30 septembre 2019, la FPI avait huit immeubles de bureaux, trois immeubles de commerces de détail et une parcelle de terrain destinée à l'aménagement situés au Canada ainsi que six 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 326 932 \$, qui étaient classés comme détenus en vue de la vente. Au 30 septembre 2019, ces immeubles avaient été mis en vente auprès de courtiers externes ou étaient visés par des conventions de vente inconditionnelle.

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

Au troisième trimestre de 2019, Artis a achevé l'aménagement de l'immeuble Park 8Ninety II, comme il est indiqué à la rubrique « Sommaire du portefeuille » du présent rapport de gestion.

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

Au troisième trimestre de 2019, la FPI a comptabilisé un profit lié à la juste valeur des immeubles de placement de 807 \$ (cumul annuel – perte de 42 911 \$), sur une base proportionnelle, comparativement à une perte de 28 367 \$ (cumul annuel – perte de 8 894 \$) au troisième trimestre de 2018. Le profit lié à la juste valeur au troisième trimestre de 2019 était principalement attribuable à un profit lié à la juste valeur réalisé à la cession du 415 Yonge Street, en grande partie contrebalancé par une perte latente liée à la juste valeur découlant de la baisse de la valeur de certains immeubles de bureaux aux États-Unis.

Artis détermine la juste valeur des immeubles de placement selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie ou de la méthode de la capitalisation globale. L'estimation des taux de capitalisation se fait à partir d'études de marché, d'évaluations disponibles et de données comparatives du marché. En vertu de la méthode de la capitalisation globale, le résultat pour la première année est stabilisé et capitalisé à un taux jugé approprié pour chaque immeuble de placement. Les immeubles de placement sont évalués à l'aide de taux de capitalisation se situant dans une fourchette de 3,75 % à 10,00 %. Le tableau ci-après présente les taux de capitalisation moyens et les fourchettes de taux utilisés pour les immeubles du portefeuille, en partant du principe que tous les immeubles ont été évalués selon la méthode de la capitalisation globale; ces taux sont ventilés par catégorie d'actifs et par pays.

|                               | 30 septembre 2019 |         |                  | 31 décembre 2018 |         |                  |
|-------------------------------|-------------------|---------|------------------|------------------|---------|------------------|
|                               | Maximum           | Minimum | Moyenne pondérée | Maximum          | Minimum | Moyenne pondérée |
| Immeubles de bureaux :        |                   |         |                  |                  |         |                  |
| Canada                        | 8,50 %            | 4,75 %  | 6,60 %           | 8,50 %           | 4,75 %  | 6,43 %           |
| États-Unis                    | 8,00 %            | 6,00 %  | 6,99 %           | 8,00 %           | 5,75 %  | 6,83 %           |
| Total — Immeubles de bureaux  | 8,50 %            | 4,75 %  | 6,79 %           | 8,50 %           | 4,75 %  | 6,62 %           |
| Commerces de détail :         |                   |         |                  |                  |         |                  |
| Canada                        | 9,25 %            | 5,25 %  | 6,48 %           | 8,75 %           | 5,25 %  | 6,41 %           |
| États-Unis                    | 10,00 %           | 6,75 %  | 8,59 %           | 8,50 %           | 5,75 %  | 6,98 %           |
| Total — Commerces de détail   | 10,00 %           | 5,25 %  | 6,59 %           | 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 %  | 6,20 %           | 8,00 %           | 5,25 %  | 6,47 %           |
| Total — Immeubles industriels | 8,00 %            | 3,75 %  | 5,92 %           | 8,00 %           | 3,75 %  | 6,17 %           |
| Total :                       |                   |         |                  |                  |         |                  |
| Portefeuille au Canada        | 9,25 %            | 3,75 %  | 6,30 %           | 8,75 %           | 3,75 %  | 6,30 %           |
| Portefeuille aux États-Unis   | 10,00 %           | 5,00 %  | 6,76 %           | 8,50 %           | 5,25 %  | 6,72 %           |
| Total du portefeuille         | 10,00 %           | 3,75 %  | 6,47 %           | 8,75 %           | 3,75 %  | 6,46 %           |

### Immeubles en stock

Au 30 septembre 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

Le 27 septembre 2019, la FPI a procédé à la cession de l'immeuble du 415 Yonge Street et reçu à titre de contrepartie partielle un billet à recevoir d'un montant de 79 000 \$. La FPI recevra des paiements mensuels (intérêts uniquement) à un taux de 5,05 % par année. Le billet à recevoir est garanti par l'immeuble de bureaux et arrivera à échéance en juillet 2022.

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 9 131 \$ au 30 septembre 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 98 707 \$ au 30 septembre 2019, comparativement à 20 759 \$ au 31 décembre 2018.

### Trésorerie

Au 30 septembre 2019, les fonds en caisse de la FPI se chiffraient à 59 531 \$, 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 2,3 ans au 30 septembre 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 septembre 2019.

*Portefeuille au Canada :*

|                                                                                         | Normes IFRS       |                  | Base proportionnelle |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|----------------------|------------------|
|                                                                                         | 30 septembre 2019 | 31 décembre 2018 | 30 septembre 2019    | 31 décembre 2018 |
| Emprunts hypothécaires à taux fixe                                                      | 411 291 \$        | 466 539 \$       | 444 266 \$           | 500 301 \$       |
| Emprunts hypothécaires à taux variable :                                                |                   |                  |                      |                  |
| Couverts                                                                                | 134 429           | 138 171          | 134 429              | 138 171          |
| Non couverts                                                                            | 48 381            | 49 312           | 48 381               | 49 312           |
| Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché | (48)              | (59)             | (48)                 | (59)             |
| Coûts de financement                                                                    | (1 200)           | (1 671)          | (1 275)              | (1 757)          |
|                                                                                         | 592 853 \$        | 652 292 \$       | 625 753 \$           | 685 968 \$       |

*Portefeuille aux États-Unis :*

|                                                                                         | Normes IFRS       |                  | Base proportionnelle |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|----------------------|------------------|
|                                                                                         | 30 septembre 2019 | 31 décembre 2018 | 30 septembre 2019    | 31 décembre 2018 |
| Emprunts hypothécaires à taux fixe                                                      | 75 665 \$         | 209 048 \$       | 87 376 \$            | 221 335 \$       |
| Emprunts hypothécaires à taux variable :                                                |                   |                  |                      |                  |
| Couverts                                                                                | 378 670           | 396 070          | 378 670              | 396 070          |
| Non couverts                                                                            | 415 318           | 431 531          | 484 242              | 489 315          |
| Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché | 3 466             | 1 234            | 3 466                | 1 234            |
| Coûts de financement                                                                    | (3 090)           | (5 165)          | (3 838)              | (5 827)          |
|                                                                                         | 870 029 \$        | 1 032 718 \$     | 949 916 \$           | 1 102 127 \$     |

*Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis :*

|                                                                                                                                          | Normes IFRS       |                  | Base proportionnelle |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|----------------------|------------------|
|                                                                                                                                          | 30 septembre 2019 | 31 décembre 2018 | 30 septembre 2019    | 31 décembre 2018 |
| Emprunts hypothécaires à taux fixe                                                                                                       | 486 956 \$        | 675 587 \$       | 531 642 \$           | 721 636 \$       |
| Emprunts hypothécaires à taux variable :                                                                                                 |                   |                  |                      |                  |
| Couverts                                                                                                                                 | 513 099           | 534 241          | 513 099              | 534 241          |
| Non couverts                                                                                                                             | 463 699           | 480 843          | 532 623              | 538 627          |
| Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché                                                  | 3 418             | 1 175            | 3 418                | 1 175            |
| Coûts de financement                                                                                                                     | (4 290)           | (6 836)          | (5 113)              | (7 584)          |
|                                                                                                                                          | 1 462 882 \$      | 1 685 010 \$     | 1 575 669 \$         | 1 788 095 \$     |
| Pourcentage de dette hypothécaire à taux variable non couverte du total de la dette, y compris les facilités de crédit et les débentures | 16,5 %            | 16,8 %           | 18,2 %               | 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 <sup>1</sup> | Total sur une base proportionnelle |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| Solde au 31 décembre 2018                                                                       | 1 690 671 \$                          | 103 833 \$              | 1 794 504 \$                       |
| 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                                 | 71                                    | 35 233                  | 35 304                             |
| Remboursement d'un emprunt hypothécaire à taux variable lié à la vente d'immeubles de placement | (18 821)                              | —                       | (18 821)                           |
| Remboursement d'un emprunt hypothécaire à taux fixe lié à la vente d'immeubles de placement     | (56 814)                              | —                       | (56 814)                           |
| Remboursement d'un emprunt hypothécaire à taux fixe arrivant à échéance                         | (14 974)                              | —                       | (14 974)                           |
| Remboursements de capital                                                                       | (23 368)                              | (667)                   | (24 035)                           |
| Profit de change                                                                                | (41 043)                              | (2 814)                 | (43 857)                           |
| Solde au 30 juin 2019                                                                           | 1 569 000                             | 103 971                 | 1 672 971                          |
| Ajouter (déduire) les éléments suivants :                                                       |                                       |                         |                                    |
| Prélèvements sur des emprunts à la construction à taux variable                                 | —                                     | 9 108                   | 9 108                              |
| Remboursement d'emprunts hypothécaires à taux fixe lié à la vente d'immeubles de placement      | (94 368)                              | —                       | (94 368)                           |
| Remboursement d'un emprunt hypothécaire à taux variable arrivant à échéance                     | (10 949)                              | —                       | (10 949)                           |
| Remboursements de capital                                                                       | (10 917)                              | (337)                   | (11 254)                           |
| Perte de change                                                                                 | 10 988                                | 868                     | 11 856                             |
| Solde au 30 septembre 2019                                                                      | 1 463 754 \$                          | 113 610 \$              | 1 577 364 \$                       |

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

Au cours du troisième trimestre de 2019, la FPI a renouvelé un emprunt hypothécaire à taux variable arrivant à échéance d'un montant de 19 954 \$ US grevant un immeuble détenu en vertu d'une entente de coentreprise.

### Débtures de premier rang non garanties

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

| 30 septembre 2019 |                                    |                             |                  | 31 décembre 2018 |                  |                 |            |
|-------------------|------------------------------------|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|------------|
| Émission          | Échéance                           | Taux d'intérêt <sup>1</sup> | Valeur comptable | Valeur nominale  | Valeur comptable | Valeur nominale |            |
| Série A           | 27 mars 2014,<br>10 septembre 2014 | 27 mars 2019                | 3,753 %          | — \$             | — \$             | 199 971 \$      | 200 000 \$ |
| Série B           | 7 février 2018                     | 7 février 2020              | 3,354 %          | 199 860          | 200 000          | 199 565         | 200 000    |
| Série C           | 22 février 2019                    | 22 février 2021             | 3,674 %          | 249 237          | 250 000          | —               | —          |
|                   |                                    |                             |                  | 449 097 \$       | 450 000 \$       | 399 536 \$      | 400 000 \$ |

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

Au 30 septembre 2019, la valeur comptable des débtures de premier rang non garanties a augmenté de 49 561 \$ par rapport au 31 décembre 2018. Cette augmentation s'explique principalement par l'émission de débtures de premier rang non garanties de série C le 22 février 2019, en partie contrebalancée par le remboursement de débtures 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 septembre 2019, un montant de 603 378 \$ 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 septembre 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 7 457 \$, qui ont été payées après la fin de la période.

## CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres ont diminué globalement de 246 047 \$ entre le 31 décembre 2018 et le 30 septembre 2019. La diminution tient surtout aux parts ordinaires de 161 976 \$ et aux parts privilégiées de 6 283 \$ 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 24 350 \$. Le rachat de parts privilégiées de 75 710 \$ et le surplus d'apport connexe de 2 753 \$, les distributions de 71 459 \$ versées aux porteurs de parts et les autres éléments de perte globale de 42 888 \$, contrebalancés en partie par le bénéfice net de 89 860 \$ et l'émission de parts ordinaires d'une valeur de 812 \$, 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<br>30 septembre<br>2019 | Période de<br>neuf mois close<br>le 30 septembre<br>2019 | Exercice clos<br>le 31 décembre<br>2018 | Exercice clos<br>le 31 décembre<br>2017 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation                                                         | 50 273 \$                                 | 157 379 \$                                               | 213 727 \$                              | 214 005 \$                              |
| Bénéfice net                                                                                                 | 44 632                                    | 89 860                                                   | 158 636                                 | 234 435                                 |
| Distributions déclarées                                                                                      | 23 534                                    | 73 326                                                   | 173 408                                 | 181 052                                 |
| Excédent des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation<br>par rapport aux distributions déclarées | 26 739                                    | 84 053                                                   | 40 319                                  | 32 953                                  |
| Excédent (insuffisance) du bénéfice net par rapport aux<br>distributions déclarées                           | 21 098                                    | 16 534                                                   | (14 772)                                | 53 383                                  |

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

## SOURCES DE FINANCEMENT

Au 30 septembre 2019, Artis disposait de fonds en caisse d'un montant de 59 531 \$. 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 septembre 2019, la FPI disposait d'un montant de 96 622 \$ sur ces facilités de crédit à terme renouvelables.

Au 30 septembre 2019, la FPI disposait de 89 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 1 919 866 \$, sur une base proportionnelle.

Artis n'est ni en défaut ni en retard en ce qui a trait aux paiements exigibles en vertu de ses obligations, y compris les distributions liées aux porteurs de parts, aux paiements d'intérêts ou de capital sur les emprunts ou aux clauses restrictives visant les emprunts au 30 septembre 2019.

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

## OBLIGATIONS CONTRACTUELLES<sup>1</sup>

|                                                       | Total        | Moins de 1 an | De 1 an à 3 ans | De 4 à 5 ans | Après 5 ans |
|-------------------------------------------------------|--------------|---------------|-----------------|--------------|-------------|
| Créditeurs et autres passifs                          | 104 437 \$   | 104 437 \$    | — \$            | — \$         | — \$        |
| Facilités de crédit                                   | 903 378      | —             | 657 378         | 246 000      | —           |
| Débentures de premier rang non garanties <sup>2</sup> | 450 000      | 200 000       | 250 000         | —            | —           |
| Emprunts hypothécaires et autres emprunts             | 1 577 364    | 461 758       | 531 632         | 540 414      | 43 560      |
| Total des obligations contractuelles                  | 3 035 179 \$ | 766 195 \$    | 1 439 010 \$    | 786 414 \$   | 43 560 \$   |

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                           | 234 177 \$            | 15,9 %                       | 9 784 \$                                                 | 243 961 \$                                      | 3,87 %                                                         |
| 2020                           | 207 734               | 14,1 %                       | 33 250                                                   | 240 984                                         | 4,01 %                                                         |
| 2021                           | 405 088               | 27,5 %                       | 23 110                                                   | 428 198                                         | 3,79 %                                                         |
| 2022                           | 195 529               | 13,3 %                       | 16 870                                                   | 212 399                                         | 3,91 %                                                         |
| 2023                           | 397 132               | 27,0 %                       | 9 121                                                    | 406 253                                         | 3,98 %                                                         |
| 2024 et par la suite           | 31 925                | 2,2 %                        | 13 644                                                   | 45 569                                          | 3,64 %                                                         |
| Total                          | 1 471 585 \$          | 100,0 %                      | 105 779 \$                                               | 1 577 364 \$                                    | 3,90 %                                                         |

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.

## SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES

(en milliers de dollars, sauf les montants par part)

|                                                                                                                   | T3 2019    | T2 2019     | T1 2019    | T4 2018    | T3 2018    | T2 2018    | T1 2018    | T4 2017    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Produits                                                                                                          | 127 005 \$ | 133 928 \$  | 133 547 \$ | 132 864 \$ | 128 097 \$ | 126 140 \$ | 125 769 \$ | 126 256 \$ |
| Charges :                                                                                                         |            |             |            |            |            |            |            |            |
| Exploitation des immeubles                                                                                        | 31 054     | 31 655      | 34 480     | 35 315     | 31 281     | 30 301     | 30 800     | 32 222     |
| Impôts fonciers                                                                                                   | 20 227     | 21 740      | 20 589     | 20 290     | 20 605     | 19 951     | 20 004     | 19 092     |
|                                                                                                                   | 51 281     | 53 395      | 55 069     | 55 605     | 51 886     | 50 252     | 50 804     | 51 314     |
| Bénéfice d'exploitation net                                                                                       | 75 724     | 80 533      | 78 478     | 77 259     | 76 211     | 75 888     | 74 965     | 74 942     |
| Autres produits (charges) :                                                                                       |            |             |            |            |            |            |            |            |
| Charges générales                                                                                                 | (4 181)    | (4 113)     | (4 117)    | (2 186)    | (2 585)    | (3 364)    | (6 301)    | (3 332)    |
| Charges d'intérêts                                                                                                | (27 342)   | (27 916)    | (27 252)   | (26 853)   | (25 032)   | (25 665)   | (23 614)   | (23 462)   |
| Produits d'intérêts                                                                                               | 516        | 510         | 441        | 689        | 371        | 329        | 585        | 307        |
| Bénéfice net (perte nette) lié(e) aux participations dans des coentreprises                                       | 21 525     | (691)       | 2 657      | (2 085)    | 5 343      | 475        | 5 021      | 5 742      |
| (Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement                                                | (19 829)   | (24 508)    | (18 527)   | (23 576)   | (32 096)   | 24 505     | (5 932)    | 4 906      |
| (Perte) profit de change                                                                                          | (4 284)    | 3 435       | 6 713      | (12 119)   | 6 692      | (519)      | (2 167)    | (3 144)    |
| Coûts de transaction                                                                                              | (80)       | (137)       | —          | (488)      | (227)      | (27)       | (5 676)    | (543)      |
| Profit (perte) lié(e) à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations                              | 3 056      | (7 195)     | (12 345)   | (3 357)    | (2 714)    | 3 459      | 13 954     | (1 420)    |
| Bénéfice avant impôt sur le résultat                                                                              | 45 105     | 19 918      | 26 048     | 7 284      | 25 963     | 75 081     | 50 835     | 53 996     |
| (Charge) économie d'impôt sur le résultat                                                                         | (473)      | (46)        | (692)      | (64)       | (244)      | (106)      | (113)      | 67         |
| Bénéfice net                                                                                                      | 44 632     | 19 872      | 25 356     | 7 220      | 25 719     | 74 975     | 50 722     | 54 063     |
| Autres éléments de bénéfice global (de perte globale) :                                                           |            |             |            |            |            |            |            |            |
| Profit (perte) de change latent(e)                                                                                | 17 606     | (30 899)    | (30 266)   | 77 121     | (23 702)   | 28 260     | 34 510     | 12 534     |
| Profit (perte) latent(e) lié(e) aux réévaluations du montant net de l'obligation au titre des régimes de retraite | —          | 269         | 402        | (437)      | —          | —          | —          | (33)       |
|                                                                                                                   | 17 606     | (30 630)    | (29 864)   | 76 684     | (23 702)   | 28 260     | 34 510     | 12 501     |
| Total du bénéfice global (de la perte globale)                                                                    | 62 238 \$  | (10 758) \$ | (4 508) \$ | 83 904 \$  | 2 017 \$   | 103 235 \$ | 85 232 \$  | 66 564 \$  |
| Bénéfice net par part attribuable aux porteurs de parts ordinaires :                                              |            |             |            |            |            |            |            |            |
| De base                                                                                                           | 0,28 \$    | 0,10 \$     | 0,13 \$    | 0,01 \$    | 0,13 \$    | 0,45 \$    | 0,30 \$    | 0,33 \$    |
| Dilué                                                                                                             | 0,28       | 0,10        | 0,13       | 0,01       | 0,13       | 0,45       | 0,29       | 0,33       |
| Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute                        | 26,9 %     | 28,3 %      | 28,8 %     | 29,4 %     | 29,4 %     | 30,2 %     | 30,2 %     | 29,9 %     |

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

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

| (en milliers, sauf les montants par part)                                                                                          | T3 2019          | T2 2019          | T1 2019          | T4 2018          | T3 2018          | T2 2018          | T1 2018          | T4 2017          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Bénéfice net                                                                                                                       | 44 632 \$        | 19 872 \$        | 25 356 \$        | 7 220 \$         | 25 719 \$        | 74 975 \$        | 50 722 \$        | 54 063 \$        |
| Ajouter (déduire) les éléments suivants :                                                                                          |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Ajustement reflétant les participations dans les coentreprises <sup>1</sup>                                                        | (20 480)         | 2 075            | (970)            | 3 434            | (3 548)          | 796              | (2 919)          | (3 245)          |
| Perte (profit) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement                                                                 | 19 829           | 24 508           | 18 527           | 23 576           | 32 096           | (24 505)         | 5 932            | (4 906)          |
| Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits                                                             | 5 835            | 5 831            | 5 465            | 5 152            | 4 871            | 4 940            | 4 798            | 4 415            |
| Coûts de transaction liés aux acquisitions                                                                                         | 80               | 137              | —                | 488              | 227              | 27               | 651              | 543              |
| Coûts liés à l'examen stratégique                                                                                                  | 421              | —                | —                | —                | —                | —                | —                | —                |
| Perte (profit) de change                                                                                                           | 4 284            | (3 435)          | (6 713)          | 12 119           | (6 692)          | 519              | 2 167            | 3 144            |
| (Profit) perte lié(e) à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations                                               | (3 056)          | 7 195            | 12 345           | 3 357            | 2 714            | (3 459)          | (13 954)         | 1 420            |
| Charge d'impôt différé                                                                                                             | 336              | —                | —                | —                | —                | —                | —                | —                |
| Composante réévaluation de la rémunération fondée sur des parts                                                                    | 669              | 204              | 531              | (946)            | (342)            | (135)            | (87)             | 289              |
| Distributions sur actions privilégiées traitées en tant que charges d'intérêts                                                     | 45               | 45               | 44               | 44               | 45               | 43               | 42               | 43               |
| Hausse des frais de location                                                                                                       | 721              | 882              | 1 133            | 1 124            | 654              | 889              | 916              | 1 252            |
| Distributions sur parts privilégiées                                                                                               | (4 713)          | (5 405)          | (5 434)          | (5 461)          | (5 283)          | (5 283)          | (5 921)          | (4 643)          |
| <b>Flux de trésorerie liés aux opérations</b>                                                                                      | <b>48 603 \$</b> | <b>51 909 \$</b> | <b>50 284 \$</b> | <b>50 107 \$</b> | <b>50 461 \$</b> | <b>48 807 \$</b> | <b>42 347 \$</b> | <b>52 375 \$</b> |
| Ajouter (déduire) les éléments suivants :                                                                                          |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Amortissement des dépenses d'investissement recouvrables <sup>2</sup>                                                              | (2 421) \$       | (2 405) \$       | (2 403) \$       | (2 716) \$       | (2 223) \$       | (2 274) \$       | (2 170) \$       | (3 407) \$       |
| Réserve au titre des frais d'entretien des immeubles non recouvrables <sup>2</sup>                                                 | (950)            | (950)            | (950)            | (950)            | (950)            | (950)            | (950)            | (950)            |
| Réserve au titre des frais de location <sup>2</sup>                                                                                | (7 700)          | (7 560)          | (7 560)          | (7 560)          | (7 560)          | (7 560)          | (7 850)          | (8 100)          |
| Ajustements des loyers selon la méthode linéaire <sup>2</sup>                                                                      | (1 763)          | (1 624)          | (1 764)          | (1 337)          | (2 145)          | (1 719)          | (1 797)          | (1 925)          |
| <b>Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés</b>                                                                              | <b>35 769 \$</b> | <b>39 370 \$</b> | <b>37 607 \$</b> | <b>37 544 \$</b> | <b>37 583 \$</b> | <b>36 304 \$</b> | <b>29 580 \$</b> | <b>37 993 \$</b> |
| Flux de trésorerie liés aux opérations par part :                                                                                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| De base                                                                                                                            | 0,35 \$          | 0,36 \$          | 0,34 \$          | 0,33 \$          | 0,33 \$          | 0,32 \$          | 0,28 \$          | 0,35 \$          |
| Dilués                                                                                                                             | 0,34             | 0,36             | 0,34             | 0,33             | 0,33             | 0,32             | 0,28             | 0,35             |
| Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part :                                                                          |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| De base                                                                                                                            | 0,25 \$          | 0,28 \$          | 0,25 \$          | 0,25 \$          | 0,24 \$          | 0,24 \$          | 0,20 \$          | 0,25 \$          |
| Dilués                                                                                                                             | 0,25             | 0,27             | 0,25             | 0,24             | 0,24             | 0,24             | 0,19             | 0,25             |
| Nombre moyen pondéré de parts ordinaires en circulation pris en compte dans le calcul des flux de trésorerie liés aux opérations : |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| De base                                                                                                                            | 140 396          | 142 981          | 148 564          | 153 138          | 153 820          | 153 798          | 151 494          | 150 594          |
| Dilué <sup>3</sup>                                                                                                                 | 141 530          | 143 593          | 149 217          | 153 711          | 154 401          | 154 346          | 152 041          | 151 022          |

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)                              | T3 2019   | T2 2019   | T1 2019   | T4 2018   | T3 2018   | T2 2018   | T1 2018   | T4 2017   |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Flux de trésorerie liés aux opérations selon ce qui précède            | 48 603 \$ | 51 909 \$ | 50 284 \$ | 50 107 \$ | 50 461 \$ | 48 807 \$ | 42 347 \$ | 52 375 \$ |
| Ajouter (déduire) les éléments suivants :                              |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Ajustement du passif au titre des régimes de retraite <sup>1</sup>     | —         | —         | —         | —         | —         | —         | 3 392     | —         |
| Frais de résiliation de contrats de gestion d'immeubles <sup>1</sup>   | —         | —         | —         | —         | —         | —         | 5 025     | —         |
| Flux de trésorerie liés aux opérations normalisés                      | 48 603 \$ | 51 909 \$ | 50 284 \$ | 50 107 \$ | 50 461 \$ | 48 807 \$ | 50 764 \$ | 52 375 \$ |
| Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés normalisés              | 35 769 \$ | 39 370 \$ | 37 607 \$ | 37 544 \$ | 37 583 \$ | 36 304 \$ | 37 997 \$ | 37 993 \$ |
| Flux de trésorerie liés aux opérations normalisés — par part :         |           |           |           |           |           |           |           |           |
| De base                                                                | 0,35 \$   | 0,36 \$   | 0,34 \$   | 0,33 \$   | 0,33 \$   | 0,32 \$   | 0,34 \$   | 0,35 \$   |
| Dilués                                                                 | 0,34      | 0,36      | 0,34      | 0,33      | 0,33      | 0,32      | 0,33      | 0,35      |
| Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés normalisés — par part : |           |           |           |           |           |           |           |           |
| De base                                                                | 0,25 \$   | 0,28 \$   | 0,25 \$   | 0,25 \$   | 0,24 \$   | 0,24 \$   | 0,25 \$   | 0,25 \$   |
| Dilués                                                                 | 0,25      | 0,27      | 0,25      | 0,24      | 0,24      | 0,24      | 0,25      | 0,25      |

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 4 novembre 2019, le solde des parts ordinaires en circulation se chiffrait à 137 933 930.

Au 4 novembre 2019, le solde des parts privilégiées en circulation se présentait comme suit :

|                                                                                                                                                  | Série A   | Série E   | Série I   | Total      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|------------|
| Parts privilégiées en circulation au 30 septembre 2019                                                                                           | 3 387 300 | 3 850 700 | 5 000 000 | 12 238 000 |
| Parts privilégiées acquises et annulées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités                           | —         | (6 300)   | —         | (6 300)    |
| Parts privilégiées acquises dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, mais non annulées au 4 novembre 2019 | —         | (3 200)   | —         | (3 200)    |
| Parts privilégiées en circulation au 4 novembre 2019                                                                                             | 3 387 300 | 3 841 200 | 5 000 000 | 12 228 500 |

Au 4 novembre 2019, 674 474 parts assujetties à des restrictions étaient en circulation. Les droits n'ont été acquis sur aucune de ces parts.

Au 4 novembre 2019, 468 861 parts différées étaient en circulation. Les droits ont été acquis sur la totalité de ces parts différées, et 20 786 parts sont rachetables.

## PERSPECTIVES

Selon le bulletin Perspectives mondiales de la Banque Scotia daté du 10 octobre 2019, la croissance du PIB réel sera de 1,6 % en 2019 et de 1,8 % en 2020 au Canada. Pour 2020, la croissance du PIB de la Colombie-Britannique, de la Saskatchewan, du Manitoba et de l'Ontario est estimée à 2,8 %, à 1,5 %, à 1,5 % et à 1,7 %, respectivement, soit des taux de croissance sains. La Banque Scotia prévoit une croissance du PIB de 2,4 % en 2020 pour l'Alberta, ainsi que des taux de chômage stabilisés pour la province. 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 2,2 % en 2019 et de 1,4 % en 2020. Selon les données du Bureau of Labor Statistics des États-Unis, le taux de chômage a reculé aux États-Unis en septembre, passant de 3,7 % à 3,5 % 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<sup>er</sup> 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 septembre 2019, nous avons racheté 15 959 760 parts ordinaires à un prix moyen pondéré de 10,84 \$ et 273 500 parts privilégiées à un prix moyen pondéré de 21,01 \$.

En vertu de ces nouvelles initiatives, au 30 septembre 2019, nous avons procédé à la vente ou conclu des ententes de vente inconditionnelle de 14 immeubles d'une superficie locative totalisant 1 551 876 pieds carrés pour un montant de 533 751 \$. Au 30 septembre 2019, nous détenions 17 immeubles et deux parcelles de terrain destinées à l'aménagement classés comme détenus en vue de la vente, soit huit immeubles de bureaux et neuf immeubles de commerces de détail d'une juste valeur totale de 326 932 \$.

Après la fin du trimestre, nous avons vendu le portefeuille Estevan, qui comprend deux immeubles de commerces de détail situés à Estevan, en Saskatchewan, pour un prix de vente de 13 000 \$, ce qui représente un taux de capitalisation de 9,52 %.

Également après la fin du trimestre, nous avons conclu une entente de vente inconditionnelle visant l'immeuble Centre 15 Building, un immeuble de bureaux situé à Calgary, en Alberta, pour un prix de 14 000 \$, ce qui représente un taux de capitalisation de 7,50 %. Au 30 septembre 2019, la juste valeur de l'immeuble Centre 15 Building se chiffrait à 13 000 \$, et la vente devrait se conclure en janvier 2020. De plus, nous avons conclu une entente de vente inconditionnelle visant le portefeuille d'immeubles de commerces de détail au Minnesota, qui se compose de six immeubles de commerces de détail et d'une parcelle de terrain destinée à l'aménagement situés dans la région des villes jumelles, au Minnesota, pour un prix d'environ 46 353 \$, ce qui représente un taux de capitalisation de 10,75 %. Au 30 septembre 2019, la juste valeur du portefeuille d'immeubles de commerces de détail au Minnesota se chiffrait à 52 034 \$, et la vente devrait se conclure en décembre 2019.

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 20,2 % (selon les données présentées pour le trimestre clos le 30 septembre 2019) 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 en 2020, et que la progression du rendement de nos immeubles sera comparable aux prévisions de croissance modérée des marchés que nous ciblons. Nous continuerons de nous concentrer sur les possibilités de croissance à l'interne et de création de la valeur en tirant le maximum de valeur de notre portefeuille, grâce au réaménagement et au repositionnement d'immeubles choisis dans nos principaux marchés, à des projets d'amélioration des immeubles et à l'agrandissement d'immeubles du portefeuille actuel, au réinvestissement sélectif du capital et en misant sur des occasions relatives à de nouveaux projets d'aménagement.



## ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Au 30 septembre 2019, Artis disposait de fonds en caisse de 59 531 \$ et d'un montant de 96 622 \$ disponible sur ses facilités de crédit à terme renouvelables. Les transactions réalisées après le 30 septembre 2019 sont les suivantes :

- La FPI a obtenu un financement plus élevé lors du renouvellement d'un emprunt hypothécaire à taux variable d'un montant de 8 552 \$ US.
- La FPI a remboursé trois emprunts hypothécaires arrivant à échéance dont les montants totalisent 8 609 \$ et 19 891 \$ US.
- La FPI a acquis la deuxième phase d'un projet d'aménagement d'immeubles de bureaux situé dans la région des villes jumelles, au Minnesota, pour un prix d'achat de 41 961 \$ US; le prix d'achat a été réglé en partie au moyen d'un nouvel emprunt hypothécaire d'un montant de 25 175 \$ US.
- La FPI a cédé un portefeuille composé de deux immeubles de commerces de détail situés à Estevan, en Saskatchewan. Le prix de vente des immeubles s'est établi à 13 000 \$, et l'acheteur a repris l'emprunt hypothécaire impayé dont le montant s'élevait à 3 298 \$.
- La FPI a acquis une parcelle de terrains industriels destinée à l'aménagement adjacente à un immeuble industriel existant situé dans la région du Grand Houston, au Texas, pour un prix d'achat de 3 614 \$ US.
- La FPI a conclu une entente de vente inconditionnelle visant un immeuble de bureaux situé à Calgary, en Alberta, pour un prix de 14 000 \$. La transaction devrait se conclure en janvier 2020.
- La FPI a conclu une entente de vente inconditionnelle visant un portefeuille de six immeubles de commerces de détail et une parcelle de terrains destinée à l'aménagement situés dans la région des villes jumelles, au Minnesota, pour un prix de 35 100 \$ US. La transaction devrait se conclure en décembre 2019.
- La FPI a prélevé des montants nets de 5 000 \$ et de 14 600 \$ US sur ses facilités de crédit à terme renouvelables.
- La FPI a acquis, dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, 9 500 parts privilégiées de série E à un prix moyen pondéré de 21,33 \$.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie mensuelle de 0,045 \$ par part ordinaire pour le mois d'octobre 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 octobre 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 septembre 2019, une proportion de 33,3 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI porte intérêt à des taux fixes, et 35,1 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI portent intérêt à des taux variables et font l'objet de swaps de taux d'intérêt. Au 30 septembre 2019, la FPI était partie à une dette à taux variable, y compris des facilités de crédit et des débentures, de 2 080 176 \$ (31 décembre 2018 – 1 989 356 \$). Au 30 septembre 2019, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 1 013 099 \$ 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 septembre 2019, la FPI a un ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute de 26,9 %, 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 51,8 % au 30 septembre 2019, comparativement à 49,9 % au 31 décembre 2018. Une tranche d'environ 17,2 % des emprunts hypothécaires d'Artis vient à échéance pendant le reste de 2019, et une tranche de 13,3 %, en 2020. La direction négocie actuellement avec divers prêteurs aux fins du renouvellement ou du refinancement des emprunts hypothécaires restants 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 1 847 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration est de 5,0 ans. La FPI tire approximativement 53,3 % de ses produits bruts des organismes nationaux ou gouvernementaux. Comme il est indiqué ci-dessous, le plus important locataire, selon les produits bruts, est Bell MTS, qui est un des plus importants fournisseurs de services téléphoniques, de services Internet, de services de transmission de données et de télévision au Canada. Le deuxième plus important locataire, selon les produits bruts, est Graham Group Ltd., qui offre des services de construction générale, de conception et de construction, de gestion de construction et de partenariats public-privé (« PPP ») au sein des secteurs commercial, industriel et des infrastructures.

### Liste des 20 principaux locataires selon les produits bruts<sup>1</sup>

| Locataire                                    | Pourcentage du total des produits bruts <sup>2</sup> | Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi <sup>2</sup> ) | Pourcentage du total de la SLB | Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Bell MTS Inc.                                | 2,3 %                                                | 322                                                            | 1,3 %                          | 3,4                                                      |
| Graham Group Ltd.                            | 1,8 %                                                | 243                                                            | 1,0 %                          | 14,8                                                     |
| AT&T                                         | 1,6 %                                                | 257                                                            | 1,1 %                          | 5,8                                                      |
| WorleyParsons Canada Services Ltd.           | 1,5 %                                                | 170                                                            | 0,7 %                          | 2,0                                                      |
| Bell Canada                                  | 1,3 %                                                | 115                                                            | 0,5 %                          | 10,0                                                     |
| Home Depot                                   | 1,3 %                                                | 153                                                            | 0,6 %                          | 9,5                                                      |
| TDS Telecommunications Corporation           | 1,2 %                                                | 195                                                            | 0,8 %                          | 5,3                                                      |
| TransAlta Corporation                        | 1,1 %                                                | 336                                                            | 1,4 %                          | 3,7                                                      |
| La Banque Toronto-Dominion                   | 1,1 %                                                | 133                                                            | 0,5 %                          | 4,9                                                      |
| Corporation Shoppers Drug Mart               | 1,0 %                                                | 136                                                            | 0,6 %                          | 5,8                                                      |
| CB Richard Ellis, Inc.                       | 0,9 %                                                | 108                                                            | 0,4 %                          | 7,3                                                      |
| Institut canadien d'information sur la santé | 0,9 %                                                | 92                                                             | 0,4 %                          | 5,9                                                      |
| Fairview Health Services                     | 0,9 %                                                | 179                                                            | 0,7 %                          | 3,9                                                      |
| Les Entreprises Cara Limitée                 | 0,8 %                                                | 100                                                            | 0,4 %                          | 9,3                                                      |
| 3M Canada Company                            | 0,8 %                                                | 319                                                            | 1,3 %                          | 5,0                                                      |
| Prime Therapeutics LLC                       | 0,8 %                                                | 223                                                            | 0,9 %                          | 15,0                                                     |
| Catalent Pharma Solutions, LLC               | 0,7 %                                                | 198                                                            | 0,8 %                          | 17,3                                                     |
| Bellatrix Exploration Ltd.                   | 0,7 %                                                | 94                                                             | 0,4 %                          | 10,4                                                     |
| Telephone and Data Systems, Inc.             | 0,7 %                                                | 131                                                            | 0,5 %                          | 5,3                                                      |
| UCare Minnesota                              | 0,7 %                                                | 124                                                            | 0,5 %                          | 2,7                                                      |
| Total                                        | 22,1 %                                               | 3 628                                                          | 14,8 %                         | 7,2                                                      |

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

### Organismes gouvernementaux locataires selon les produits bruts<sup>1</sup>

| Locataire                                                                                | Pourcentage du total des produits bruts <sup>2</sup> | Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi <sup>2</sup> ) | Pourcentage du total de la SLB | Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Gouvernement fédéral                                                                     | 1,1 %                                                | 189                                                            | 0,8 %                          | 2,0                                                      |
| Gouvernement provincial                                                                  | 0,8 %                                                | 117                                                            | 0,5 %                          | 6,2                                                      |
| Organismes municipaux                                                                    | 0,4 %                                                | 98                                                             | 0,4 %                          | 12,3                                                     |
| Total                                                                                    | 2,3 %                                                | 404                                                            | 1,7 %                          | 5,7                                                      |
| Durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'expiration (pour l'ensemble du portefeuille) |                                                      |                                                                |                                | 5,0                                                      |

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<br>de bureaux<br>de Calgary | Arizona    | Minnesota | Wisconsin | Autres | Total   |
| 2019                                         | 0,7 %   | 0,1 % | 0,6 %    | 0,1 % | 1,2 %  | 0,2 %                                 | 0,5 %      | 2,0 %     | 0,5 %     | 0,2 %  | 5,9 %   |
| 2020                                         | 0,9 %   | 0,1 % | 2,5 %    | 0,3 % | 1,6 %  | 0,1 %                                 | 1,2 %      | 2,7 %     | 1,0 %     | 0,3 %  | 10,6 %  |
| 2021                                         | 2,3 %   | 0,2 % | 2,5 %    | 0,5 % | 1,2 %  | 1,3 %                                 | 1,0 %      | 5,1 %     | 0,4 %     | 0,3 %  | 13,5 %  |
| 2022                                         | 1,0 %   | 0,1 % | 1,1 %    | 1,4 % | 2,3 %  | 0,1 %                                 | 0,3 %      | 2,7 %     | 0,4 %     | 0,7 %  | 10,0 %  |
| 2023                                         | 2,7 %   | 0,3 % | 1,4 %    | 0,6 % | 1,4 %  | 1,5 %                                 | 0,4 %      | 1,9 %     | 0,2 %     | 0,6 %  | 9,5 %   |
| 2024                                         | 1,2 %   | 0,1 % | 1,3 %    | 0,3 % | 1,2 %  | 0,6 %                                 | 0,4 %      | 2,7 %     | 1,3 %     | 0,3 %  | 8,8 %   |
| 2025 et par la suite                         | 4,0 %   | 0,7 % | 4,1 %    | 2,3 % | 5,3 %  | 1,4 %                                 | 3,2 %      | 5,9 %     | 2,3 %     | 4,3 %  | 32,1 %  |
| Contrats de location<br>au mois              | 0,1 %   | — %   | — %      | — %   | — %    | 0,1 %                                 | — %        | — %       | 0,2 %     | — %    | 0,3 %   |
| Locaux libres                                | 1,8 %   | 0,1 % | 1,4 %    | 0,3 % | 0,6 %  | 1,2 %                                 | 0,5 %      | 0,8 %     | 0,6 %     | 0,4 %  | 6,5 %   |
| Travaux<br>d'aménagement/de<br>réaménagement | 0,4 %   | — %   | — %      | — %   | 0,2 %  | 0,4 %                                 | — %        | — %       | — %       | 2,2 %  | 2,8 %   |
| Total                                        | 15,1 %  | 1,7 % | 14,9 %   | 5,8 % | 15,0 % | 6,9 %                                 | 7,5 %      | 23,8 %    | 6,9 %     | 9,3 %  | 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 troisième 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 Calgary et les immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix.

## RISQUE FISCAL

La *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) comporte des dispositions législatives ayant une incidence sur le traitement fiscal d'une fiducie ou d'une société de personnes sous forme d'entité intermédiaire de placement déterminée (une « EIPD ») (« les règles relatives aux EIPD »), qui s'appliquent aux fiducies de revenu cotées en Bourse, à moins que la fiducie satisfasse à l'exception relative aux FPI. L'exception relative aux FPI liée aux règles relatives aux EIPD comprend un certain nombre de tests techniques. La décision quant à l'admissibilité d'une FPI à l'exception relative aux FPI pour toute année d'imposition ne peut être prise avec certitude qu'à la fin de l'année d'imposition. La direction est d'avis que la FPI a satisfait aux critères de l'exception relative aux FPI pour toutes les années d'imposition depuis 2009, de même que pour la période de neuf mois close le 30 septembre 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 septembre 2019, les immeubles de placement en cours d'aménagement représentaient 1,7 % 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2019 ou une date postérieure. La FPI applique les modifications aux acquisitions réalisées le 1<sup>er</sup> 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 septembre 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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 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 septembre 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 la période de neuf mois close le 30 septembre 2019.