



Rapport de gestion annuel 2019

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

Rapport de gestion annuel 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 annuels audités pour les exercices clos les 31 décembre 2019 et 2018, 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 27 février 2020, inclusivement. D'autres documents d'information concernant Artis, notamment la notice annuelle la plus récente de la FPI, ont été déposés auprès des Autorités canadiennes en valeurs mobilières applicables et peuvent être consultés à l'adresse www.sedar.com ou sur notre site Web au www.artisreit.com.

MISE EN GARDE À L'ÉGARD DES DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

Le présent rapport de gestion contient des déclarations prospectives. Par conséquent, toutes les déclarations autres que les déclarations de faits historiques figurant dans ce rapport de gestion peuvent constituer des déclarations prospectives. Plus précisément, les déclarations se rapportant aux résultats d'exploitation, à la performance et aux réalisations futurs de la FPI, y compris à la mise en œuvre de nouvelles initiatives d'Artis, constituent des déclarations prospectives. En outre, sans limiter la portée de ce qui précède, les termes tels que « prévoir », « s'attendre à », « avoir l'intention de », « estimer » et « projeter » ou d'autres expressions similaires visent à signaler les déclarations prospectives.

Artis est sujette à des incertitudes et à des risques importants qui pourraient faire en sorte que ses résultats, sa performance ou ses réalisations réels diffèrent de façon significative des résultats, de la performance ou des réalisations futurs explicites ou implicites figurant dans les déclarations prospectives. Ces facteurs de risque comprennent, notamment, les risques liés à la mise en œuvre de nouvelles initiatives d'Artis, les risques associés à la propriété de biens immobiliers, le financement par emprunt, le risque de change, le risque de crédit et la répartition des locataires, le risque associé au renouvellement des contrats de location, les questions d'ordre fiscal, le manque de liquidités, la dépendance envers le personnel clé, les opérations futures liées aux immeubles, les pertes générales non assurées, la cybersécurité, les questions d'ordre environnemental, les contrats de location relatifs aux droits fonciers et aux droits relatifs à la propriété du dessus, les risques liés aux marchés boursiers, la disponibilité des flux de trésorerie, les fluctuations des distributions en trésorerie, la dilution éventuelle, la responsabilité des porteurs de parts, les conflits d'intérêts éventuels, les changements apportés à la législation et le risque lié à l'aménagement. 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 fiduciaires 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.

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 puisqu'ils permettent d'ajuster les flux de trésorerie liés aux opérations en excluant les ajustements de loyer comptabilisés de manière linéaire ainsi que les coûts engagés relativement aux activités de location et les dépenses d'investissement liées aux immeubles. 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.

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.

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 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, sur une base proportionnelle. Le ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA est obtenu en divisant le BAIIA par les charges d'intérêts liées aux activités d'exploitation (en excluant l'amortissement des coûts de financement, les ajustements relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché ainsi que la désactualisation des débetures). 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 « Paramètres de la dette » 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, sur une base proportionnelle. La direction estime que ce ratio constitue une mesure pertinente pour évaluer la capacité d'Artis à respecter ses obligations financières. Se reporter à la rubrique « Paramètres de la dette » du présent rapport de gestion pour obtenir des calculs plus détaillés en ce qui a trait à cette mesure.

TABLE DES MATIÈRES

APERÇU	5
Principal objectif	5
Mise à jour sur les nouvelles initiatives	6
Aperçu de 2019	8
Sommaire du portefeuille	10
FAITS SAILLANTS DE L'EXERCICE 2019	14
Activités du portefeuille	14
Activités de financement et activités liées aux titres de capitaux propres	16
Distributions	16
PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES	17
ANALYSE DES RÉSULTATS D'EXPLOITATION	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
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement	29
Profit (perte) de change	29
Coûts de transaction	29
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	30
Impôt sur le résultat	30
Autres éléments (de perte globale) de bénéfice global	30
Flux de trésorerie liés aux opérations et flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	31
Taux d'occupation du portefeuille	33
Activités de location du portefeuille et délais d'expiration des contrats de location	34
Principaux segments selon le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	40
ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE	41
Mesures du bilan	42
Actif	43
Passif	49
Capitaux propres	51
SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT	52
Distributions	52
Sources de financement	52
Paramètres de la dette	53
Obligations contractuelles	54
SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES	55
DONNÉES SUR LES PARTS EN CIRCULATION	56
PERSPECTIVES	56
Événements postérieurs à la date de clôture	57
RISQUES ET INCERTITUDES	58
Propriété des immeubles	58
Taux d'intérêt et financement par emprunt	58
Risque de change	58
Risque de crédit et répartition des locataires	59
Risque associé au renouvellement des contrats de location	60
Risque fiscal	60
Risque lié à la cybersécurité	61
Risque lié à l'aménagement	61
Autres risques	61
ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES	61
Évaluation des immeubles de placement	61
Évaluation des actifs et des passifs d'impôt différé	62
CHANGEMENTS DE NORMES COMPTABLES	62
CONTRÔLES ET PROCÉDURES	63
Contrôle interne à l'égard de l'information financière	63
Contrôles et procédures de communication de l'information	63

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 27 février 2020, il y avait 137 975 121 parts ordinaires, 12 221 200 parts privilégiées, 744 453 parts assujetties à des restrictions et 482 221 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

En 2019, nous avons racheté 12 417 833 parts ordinaires à un prix moyen pondéré de 11,15 \$ et 278 100 parts privilégiées à un prix moyen pondéré de 21,10 \$ en vertu de notre offre publique de rachat dans le cours normal des activités. Du 1^{er} novembre 2018, date à laquelle nous avons annoncé notre intention de racheter des parts en vertu de notre offre publique de rachat dans le cours normal des activités, au 31 décembre 2019, nous avons racheté 15 959 760 parts ordinaires à un prix moyen pondéré de 10,84 \$ et 290 300 parts privilégiées à un prix moyen pondéré de 21,04 \$. Les prix de marché 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^{er} novembre 2018 au 31 décembre 2019 se sont chiffrés à 173 008 \$ et à 6 108 \$, respectivement. Artis a racheté le nombre maximal de parts ordinaires permis en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités du 16 décembre 2018. Le 17 décembre 2019, Artis a renouvelé son offre publique de rachat dans le cours normal des activités pour encore un an.

En 2019, nous avons conclu le rachat des parts privilégiées de série G en circulation d'une valeur nominale totale de 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 31 décembre 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 ¹	Taux de capitalisation ²	Prix de vente	Juste valeur ³
Centrepoint ⁴	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 ⁵	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	1	Région du Grand 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	Région du Grand Toronto (Ontario)	27 septembre 2019	Immeubles de bureaux	192 036	4 600	3,71 %	124 000	94 801
Portefeuille d'immeubles de commerces de détail d'Estevan	2	Estevan (Saskatchewan)	30 octobre 2019	Commerces de détail	167 114	1 153	9,52 %	13 000	12 867
495 Richmond Road	1	Ottawa (Ontario)	27 novembre 2019	Immeubles de bureaux	106 195	2 509	6,28 %	39 000	37 143
Centre 70 Building	1	Calgary (Alberta)	16 décembre 2019	Immeubles de bureaux	134 293	2 467	s.o.	23 500	25 124
Portefeuille d'immeubles de commerce de détail au Minnesota ⁵	6	Région des villes jumelles (Minnesota)	19 décembre 2019	Commerces de détail	298 232	4 487	10,75 %	45 870	52 035
Centre 15 Building (entente inconditionnelle)	1	Calgary (Alberta)	21 janvier 2020	Immeubles de bureaux	76 021	1 349	7,50 %	14 000	13 991
Portefeuille d'immeubles de bureaux de Calgary ⁵ (entente inconditionnelle)	2	Calgary (Alberta)	30 janvier 2020	Immeubles de bureaux	497 635	6 727	8,75 %	77 826	78 872
800 5th Avenue (entente inconditionnelle)	1	Calgary (Alberta)	31 janvier 2020	Immeubles de bureaux	258 445	2 418	8,00 %	26 000	25 854
1165 Kenaston Street (entente inconditionnelle)	1	Ottawa (Ontario)	Février 2020	Immeubles de bureaux	180 689	638	s.o.	22 500	22 437
	26				2 997 191	46 624 \$		743 447 \$	730 011 \$

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. Les taux de capitalisation reposent sur les prévisions sur 12 mois du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles, à la date de clôture.

3. 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.

4. La FPI a cédé sa participation de 50 % dans Centrepoint, un immeuble détenu en vertu d'une entente de coentreprise.

5. Cette cession comprend une parcelle de terrain destinée à l'aménagement.

Au 31 décembre 2019, sept immeubles de bureaux, un immeuble de commerces de détail et une parcelle de terrain destinée à l'aménagement étaient classés comme détenus en vue de la vente, pour une juste valeur totale de 221 915 \$.

Activité de cession survenue après le 31 décembre 2019

En janvier 2020, nous avons vendu le Centre 15 Building, le portefeuille d'immeubles de bureaux de Calgary et le 800 5th Avenue, des immeubles de bureaux situés à Calgary, en Alberta, pour un prix de vente total de 117 826 \$, ce qui représente un taux de capitalisation moyen pondéré de 8,44 %.

Nouveaux aménagements

En 2019, nous avons mené à terme cinq nouveaux projets d'aménagement d'immeubles industriels situés dans des marchés cibles clés aux États-Unis, ce qui a ajouté à notre portefeuille une superficie de 1 527 000 pieds carrés. En outre, nous avons actuellement trois nouveaux projets d'aménagement en cours à Winnipeg, au Manitoba, et la quatrième phase d'un projet d'aménagement d'immeubles industriels est en cours dans la région du Grand Houston, au Texas.

APERÇU DE 2019

Au 31 décembre 2019, le taux d'occupation de notre portefeuille (compte tenu des contrats de location signés) s'établissait à 93,4 %, contre 93,7 % au 31 décembre 2018. Au cours de l'exercice, nous avons renouvelé des contrats de location visant une superficie de 1 607 341 pieds carrés. Nous avons enregistré en 2019 une augmentation moyenne pondérée des loyers ayant fait l'objet d'un renouvellement, par rapport aux baux venant à expiration, de 5,6 %. 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 l'exercice clos le 31 décembre 2019 ont augmenté de 8,5 % pour s'établir à 1,41 \$ (par rapport à 1,30 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2018). Au cours de la même période, les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part ont augmenté de 8,2 % pour s'établir à 1,05 \$ (par rapport à 0,97 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 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 l'exercice clos le 31 décembre 2019, soit 38,3 % et 51,4 %, respectivement. Le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables a augmenté, d'un exercice à l'autre, de 3,8 %, ou de 5,1 % pour les immeubles aux résultats stables. Au 31 décembre 2019, la valeur liquidative par part s'élevait à 15,56 \$ comparativement à 15,55 \$ au 31 décembre 2018.

En 2019, nous avons achevé la construction de cinq projets d'immeubles industriels totalisant environ 1 640 000 pieds carrés de superficie locative (1 527 000 pieds carrés, selon la quote-part du total de la superficie locative détenue) dans la région du Grand Houston, au Texas, la région du Grand Denver, au Colorado et la région du Grand Phoenix, en Arizona. Trois 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 31 décembre 2019, 17 de nos immeubles avaient reçu la certification Leadership in Energy and Environmental Design (« LEED »), 22 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.

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.

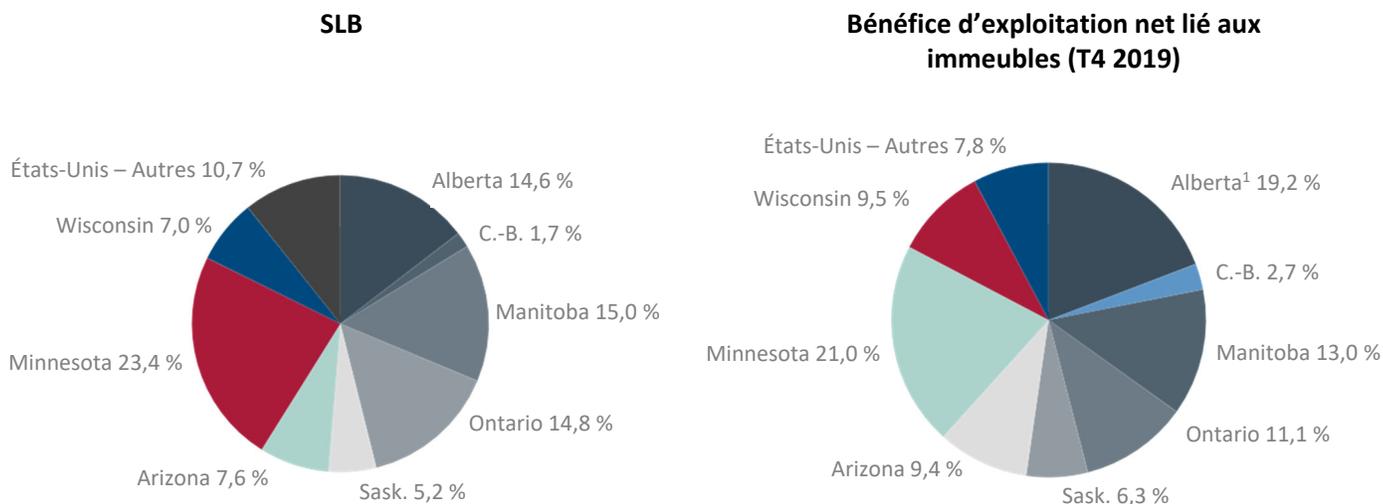
Outre son rôle de supervision de la vision et de l'orientation stratégique d'Artis, le conseil examine continuellement la gouvernance d'entreprise de la FPI afin de s'assurer qu'elle soit alignée sur les meilleures pratiques du secteur.

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

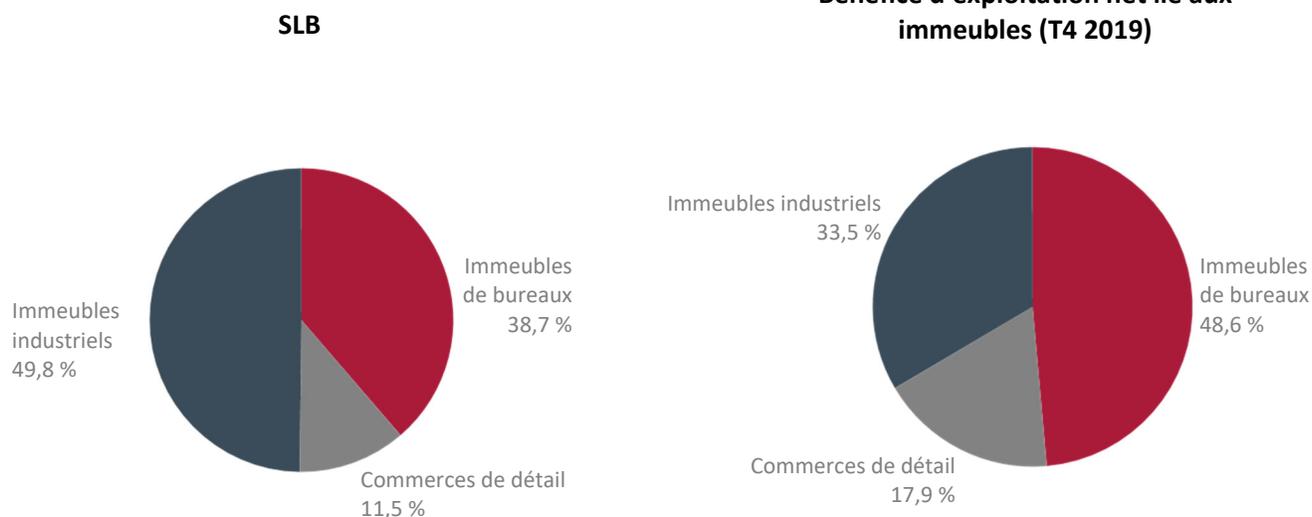
Au 31 décembre 2019, le portefeuille de la FPI était composé de 220 immeubles commerciaux (incluant les immeubles détenus en vertu d'ententes de coentreprise) d'une superficie locative brute (« SLB ») totalisant environ 24,8 millions de pieds carrés (pi²).

Diversification par région (sur une base proportionnelle)



1. Le segment des immeubles de bureaux de Calgary représente 6,0 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles du quatrième trimestre de 2019; ajusté pour tenir compte des activités de cession survenues en janvier et en février 2020, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles du quatrième trimestre de 2019 diminue à 2,1 % sur une base pro forma.

Diversification par catégorie d'actifs (sur une base proportionnelle)



Portefeuille par catégorie d'actifs¹

Catégorie d'actifs	Municipalité	Province/État	Nombre d'immeubles	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi ²)	Pourcentage de la SLB du portefeuille	Taux d'occupation en %	Pourcentage réservé ²
Portefeuille au Canada :							
Immeubles de bureaux	Calgary	Alberta	10	1 496	6,0 %	78,7 %	79,2 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	1	48	0,2 %	92,7 %	92,7 %
	Région du Grand Toronto	Ontario	6	909	3,7 %	86,2 %	88,1 %
	Région du Grand Vancouver	C.-B.	2	164	0,7 %	83,2 %	83,2 %
	Ottawa	Ontario	1	181	0,7 %	29,9 %	29,9 %
	Saskatoon	Sask.	1	64	0,3 %	100,0 %	100,0 %
	Winnipeg	Manitoba	9	1 460	5,9 %	80,6 %	89,0 %
Immeubles de bureaux – Total			30	4 322	17,5 %	79,5 %	82,9 %
Commerces de détail	Calgary	Alberta	5	345	1,3 %	88,1 %	88,1 %
	Fort McMurray	Alberta	8	195	0,8 %	88,6 %	88,6 %
	Grande Prairie	Alberta	5	365	1,5 %	66,6 %	66,6 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	5	440	1,8 %	99,2 %	99,2 %
	Région du Grand Vancouver	C.-B.	1	165	0,6 %	97,6 %	98,2 %
	Regina	Sask.	8	541	2,2 %	91,9 %	92,5 %
	Saskatoon	Sask.	3	219	0,9 %	97,9 %	98,8 %
Winnipeg	Manitoba	6	587	2,4 %	97,9 %	98,2 %	
Commerces de détail – Total			41	2 857	11,5 %	91,1 %	91,4 %
Immeubles industriels	Calgary	Alberta	6	362	1,5 %	100,0 %	100,0 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	3	156	0,6 %	100,0 %	100,0 %
	Région du Grand Toronto	Ontario	28	2 526	10,2 %	99,9 %	99,9 %
	Région du Grand Vancouver	C.-B.	2	98	0,4 %	100,0 %	100,0 %
	Red Deer	Alberta	1	126	0,5 %	74,9 %	74,9 %
	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	6,7 %	97,7 %	98,3 %	
Immeubles industriels – Total			75	5 428	21,7 %	98,7 %	98,8 %
Total du portefeuille au Canada			146	12 607	50,7 %	90,4 %	91,7 %
Portefeuille aux États-Unis :							
Immeubles de bureaux	Région du Grand Denver	Colorado	3	525	2,1 %	91,1 %	94,4 %
	Région du Grand Phoenix	Arizona	5	963	3,9 %	93,6 %	97,1 %
	Madison	Wisconsin	16	1 737	7,0 %	90,7 %	91,6 %
	New Hartford	New York	1	123	0,5 %	100,0 %	100,0 %
	Région des villes jumelles	Minnesota	8	1 855	7,5 %	91,3 %	95,2 %
Immeubles de bureaux – Total			33	5 203	21,0 %	91,7 %	94,4 %
Immeubles industriels	Région du Grand Denver	Colorado	1	138	0,6 %	100,0 %	100,0 %
	Région du Grand Phoenix	Arizona	7	921	3,7 %	98,3 %	98,3 %
	Région des villes jumelles ³	Minnesota	26	3 951	15,9 %	96,8 %	97,9 %
Région du Grand Houston	Texas	4	1 540	6,2 %	81,6 %	89,0 %	
Immeubles industriels – Total			38	6 550	26,4 %	93,5 %	95,9 %
Total du portefeuille aux États-Unis			71	11 753	47,4 %	92,7 %	95,2 %
Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis			217	24 360	98,1 %	91,5 %	93,4 %

1. L'information est présentée au 31 décembre 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 31 décembre 2019 et des baux signés relativement aux locaux vacants.

3. En 2019, Artis a reclassé un bail foncier conclu avec Home Depot, de la catégorie des immeubles de commerces de détail à la catégorie des immeubles industriels.

Immeubles détenus en vue du réaménagement

Catégorie d'actifs	Municipalité	Province/ État	Nombre d'immeubles	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi ²)	Pourcentage de la SLB du portefeuille	Immeuble	Pourcentage réservé ¹
Immeubles de bureaux	Calgary	Alberta	1	92	0,4 %	Sierra Place	0,0 %
Immeubles industriels	Région du Grand Toronto	Ontario	1	53	0,2 %	2145-2155 Dunwin Drive	74,1 %
Total des immeubles détenus en vue du réaménagement			2	145	0,6 %		27,1 %

1. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 31 décembre 2019 et des baux 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 31 décembre 2019, des unités commerciales en copropriété représentant 68,6 % de la superficie totale du complexe converti faisaient l'objet d'ententes de vente conditionnelle.

Nouvelles activités d'aménagement¹

Catégorie d'actifs	Municipalité	Province/ État	Nombre d'immeubles	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi ²)	Pourcentage de la SLB du portefeuille	Immeuble	Pourcentage des travaux achevés	Pourcentage réservé ²
Immeubles industriels	Région du Grand Denver	Colorado	1	336	1,3 %	Tower Business Center	100,0 %	69,0 %
Total des nouveaux aménagements achevés			1	336	1,3 %			
Commerces de détail	Winnipeg	Manitoba	1	27		330 Main	80,0 %	90,0 %
Immeubles résidentiels	Winnipeg	Manitoba	1	580		300 Main	35,0 %	0,0 %
Immeubles industriels	Région du Grand Houston	Texas	1	95		Park 8Ninety IV	5,0 %	100,0 %
Commerces de détail	Winnipeg	Manitoba	—	17		Linden Ridge Shopping Centre II	15,0 %	100,0 %
Total des nouveaux aménagements en cours ³			3	719				

1. L'information est présentée au 31 décembre 2019 et inclut les immeubles détenus en vertu d'ententes de coentreprise.

2. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 31 décembre 2019 et des baux signés relativement aux locaux vacants.

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

Nouveaux projets d'aménagement achevés

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

Au premier trimestre de 2018, Artis a acquis l'immeuble Cedar Port et deux parcelles de terrain totalisant 52,5 acres à Houston (Baytown), au Texas, pour l'aménagement en plusieurs phases d'un immeuble industriel d'environ 1 040 000 de pieds carrés. La première phase de ce projet, l'immeuble Cedar Port I, totalise environ 519 000 pieds carrés et est louée à 100 % pour une durée de 12,5 ans, avec des hausses de loyer annuelles de 2,5 %. Artis a achevé l'immeuble Cedar Port I au deuxième trimestre de 2019.

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.

En 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. Ce projet comprend deux immeubles, qui totalisent environ 420 000 pieds carrés de superficie locative. Le premier immeuble totalise 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 a commencé au quatrième trimestre de 2019. La construction du Tower Business Center s'est achevée au quatrième trimestre de 2019.

Nouveaux projets d'aménagement en cours

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 conclu avec un locataire national prévoyant des hausses de loyer tous les cinq ans.

Au quatrième trimestre de 2019, Artis a entamé la construction du Park 8Ninety IV, un aménagement sur mesure de 100 000 pieds carrés pour un locataire national. Artis possède une participation de 95 % dans Park 8Ninety IV sous la forme d'une entente de coentreprise.

Artis détient Linden Ridge Shopping Centre II, une parcelle de terrain de 12 acres située à Winnipeg, au Manitoba. Cette parcelle est adjacente au Linden Ridge Shopping Centre, un immeuble de commerces de détail également détenu par Artis. En 2017, Artis a achevé la construction sur mesure d'un immeuble à Linden Ridge Shopping Centre II, en vertu d'un bail foncier conclu avec Lowe's visant une superficie de neuf acres sur le site. Au quatrième trimestre de 2019, Artis a entamé la construction d'un immeuble d'une superficie additionnelle de 17 000 pieds carrés qui est pré-loué à 100 % à deux locataires nationaux.

Programme de projets d'aménagement futurs

Catégorie d'actifs	Municipalité	Province/État	Quote-part estimative de la SLB détenue (en milliers de pi²)	Immeuble
Immeubles industriels	Région du Grand Houston	Texas	1 270	Cedar Port – Phases futures
Immeubles industriels	Région du Grand Houston	Texas	613	Park 8Ninety – Phases futures
Immeubles de bureaux	Madison	Wisconsin	43	1630 Aspen
Immeubles de bureaux	Madison	Wisconsin	50	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 500 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. Cette parcelle de terrain destinée à l'aménagement a été vendue après le 31 décembre 2019.

FAITS SAILLANTS DE L'EXERCICE 2019

ACTIVITÉS DU PORTEFEUILLE

En 2019, Artis a acquis un immeuble de bureaux et a cédé huit immeubles de bureaux et 12 immeubles de commerces de détail. Au cours de l'exercice, Artis a également acquis les participations restantes dans un immeuble de bureaux et un immeuble industriel et conclu l'aménagement de quatre immeubles industriels.

	Immeubles de bureaux		Commerces de détail		Immeubles industriels		Total	
	Nombre d'immeubles	(en milliers de pieds carrés ¹)	Nombre d'immeubles	(en milliers de pieds carrés ¹)	Nombre d'immeubles	(en milliers de pieds carrés ¹)	Nombre d'immeubles	(en milliers de pieds carrés ¹)
Portefeuille d'immeubles au 31 décembre 2018	71	10 721	53	3 462	111	10 916	235	25 099
Acquisitions	1	183	—	—	—	20	1	203
Nouveaux aménagements	—	40	—	—	4	1 431	4	1 471
Cessions	(8)	(1 327)	(12)	(605)	—	—	(20)	(1 932)
Portefeuille d'immeubles au 31 décembre 2019	64	9 617	41	2 857	115	12 367	220	24 841

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

Acquisitions

Au cours de 2019, Artis a acquis l'immeuble suivant :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date d'acquisition	Catégorie d'actifs	Quote-part de la SLB détenue	Prix d'achat
Boulder Lakes Business Park II	1	Région des villes jumelles (Minnesota)	25 octobre 2019	Immeubles de bureaux	163 109	41 961 \$ US

L'achat de cet immeuble a été réglé en partie au moyen d'un nouvel emprunt hypothécaire d'un montant de 25 175 \$ US.

Le 15 mai 2019, la FPI a acquis la participation restante de 15 % dans l'immeuble Centre 70 Building, un immeuble de bureaux situé à Calgary, en Alberta, pour une contrepartie totale de 3 023 \$, et a par la suite vendu l'immeuble en décembre 2019.

Le 16 mai 2019, la FPI a acquis la participation restante de 5 % dans Park 8Ninety I, un immeuble industriel situé dans la région du Grand Houston, au Texas, pour une contrepartie totale de 4 681 \$ US. La FPI détient maintenant la totalité de cet immeuble.

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 \$.

Le 1^{er} novembre 2019, Artis a acquis une parcelle de terrain industriel 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.

Nouveaux aménagements

Au cours de 2019, Artis a achevé les nouveaux aménagements suivants :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Achèvement des travaux	Catégorie d'actifs	Quote-part de la SLB détenue	Taux d'occupation en %	Pourcentage réservé
Park Lucero IV	1	Région du Grand Phoenix (Arizona)	T2 2019	Immeubles industriels	96 000	100,0 %	100,0 %
Cedar Port I	1	Région du Grand Houston (Texas)	T2 2019	Immeubles industriels	519 000	100,0 %	100,0 %
Park 8Ninety III	1	Région du Grand Houston (Texas)	T2 2019	Immeubles industriels	33 000	100,0 %	100,0 %
Park 8Ninety II ¹	1	Région du Grand Houston (Texas)	T3 2019	Immeubles industriels	543 000	48,4 %	69,2 %
Tower Business Center ¹	1	Région du Grand Denver (Colorado)	T4 2019	Immeubles industriels	336 000	69,0 %	69,0 %

1. La FPI détient une participation de 95 % dans l'immeuble Park 8Ninety II et une participation de 80 % dans l'immeuble Tower Business Center, sous la forme d'ententes de coentreprise.

Cessions

En 2019, Artis a cédé les immeubles suivants :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date de cession	Catégorie d'actifs	Quote-part de la SLB détenue	Prix de vente
169 Inverness Drive West I et II ¹	1	Région du Grand Denver (Colorado)	9 avril 2019	Immeubles de bureaux	118 518	27 000 \$ US
Reenders Square	1	Winnipeg (Manitoba)	21 mai 2019	Commerces de détail	65 713	20 550
Britannia Building	1	Calgary (Alberta)	22 mai 2019	Immeubles de bureaux	133 897	10 650
Portefeuille Nanaimo	4	Nanaimo (Colombie-Britannique)	17 juin 2019	Immeubles de bureaux et commerces de détail	112 327	37 038
1700 Broadway	1	Région du Grand Denver (Colorado)	27 juin 2019	Immeubles de bureaux	394 151	78 000 \$ US
GSA Professional Office Building	1	Région du Grand Phoenix (Arizona)	26 juillet 2019	Immeubles de bureaux	210 202	92 250 \$ US
415 Yonge Street	1	Région du Grand Toronto (Ontario)	27 septembre 2019	Immeubles de bureaux	192 036	124 000
Portefeuille de commerces de détail d'Estevan	2	Estevan (Saskatchewan)	30 octobre 2019	Commerces de détail	167 114	13 000
495 Richmond Road	1	Ottawa (Ontario)	27 novembre 2019	Immeubles de bureaux	106 195	39 000
Centre 70 Building	1	Calgary (Alberta)	16 décembre 2019	Immeubles de bureaux	134 293	23 500
Portefeuille de commerces de détail au Minnesota ¹	6	Région des villes jumelles (Minnesota)	19 décembre 2019	Commerces de détail	298 232	34 750 \$ US

1. Cette cession comprend une parcelle de terrain destinée à l'aménagement.

En 2019, Artis a remboursé un montant total de 224 661 \$ au titre de la dette hypothécaire dans le cadre de la cession des immeubles mentionnés ci-dessus.

Au 31 décembre 2019, la FPI avait conclu des ententes de vente inconditionnelle visant le Centre 15 Building, le portefeuille d'immeubles de bureaux de Calgary et le 800 5th Avenue, des immeubles de bureaux situés à Calgary, en Alberta, pour un prix de vente total de 117 826 \$. Ces cessions ont été conclues en janvier 2020. La FPI a également conclu une entente de vente inconditionnelle visant le 1165 Kenaston Street, un immeuble de bureaux situé à Ottawa, en Ontario, pour un prix de vente de 22 500 \$, qui devrait se conclure en février 2020.

ACTIVITÉS DE FINANCEMENT ET ACTIVITÉS LIÉES AUX TITRES DE CAPITAUX PROPRES

Facilités de crédit renouvelables non garanties

Au cours de 2019, Artis a prélevé un montant net de 122 576 \$ 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, au remboursement d'emprunts hypothécaires arrivant à échéance, aux dépenses courantes liées aux projets d'aménagement et aux rachats de parts en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités.

Financement par emprunt hypothécaire et remboursements

Au cours de 2019, la FPI a remboursé cinq emprunts hypothécaires venant à échéance pour un montant de 53 964 \$, a prélevé des montants sur ses emprunts au titre des projets d'aménagement et a obtenu une majoration au renouvellement de deux emprunts venant à échéance, déduction faite des coûts de financement, de 14 650 \$.

Offre publique de rachat dans le cours normal des activités

En 2019, Artis a procédé à une offre publique de rachat dans le cours normal des activités en vue de racheter 12 417 833 parts ordinaires, pour un prix de marché total de 138 403 \$ et 58 100 parts privilégiées de série A, 162 300 parts privilégiées de série E et 57 700 parts privilégiées de série G, pour un prix de marché total de 5 866 \$.

Rachat de parts privilégiées

Le 31 juillet 2019, la FPI a terminé le rachat de ses parts privilégiées de série G en circulation pour une valeur nominale globale 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 31 décembre 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.

Débentures de premier rang non garanties

Le 7 février 2019, la FPI a conclu un swap de taux d'intérêt pour les débentures de premier rang non garanties de série B à un taux d'intérêt fixe de 3,354 %.

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

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

DISTRIBUTIONS

En 2019, Artis a déclaré des distributions aux porteurs de parts d'un montant de 96 332 \$, lesquelles comprenaient des distributions aux porteurs de parts privilégiées d'un montant de 19 936 \$.

PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES

(en milliers, sauf les montants par part)	Exercices clos les			Variation en %	Exercice clos le
	2019	31 décembre 2018	Variation		31 décembre 2017
Produits	521 660 \$	512 870 \$	8 790 \$	1,7 %	516 328 \$
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles ¹	309 856	304 323	5 533	1,8 %	311 224
Bénéfice net	122 737	158 636	(35 899)	(22,6) %	234 435
Total du bénéfice global	51 069	274 388	(223 319)	(81,4) %	161 941
Bénéfice de base par part ordinaire	0,72	0,89	(0,17)	(19,1) %	1,43
Bénéfice dilué par part ordinaire	0,72	0,88	(0,16)	(18,2) %	1,43
Distributions par part :					
Parts ordinaires	0,54 \$	0,99 \$	(0,45) \$	(45,5) %	1,08 \$
Parts privilégiées – série A	1,42	1,42	—	— %	1,34
Parts privilégiées – série C	—	0,42	(0,42)	(100,0)	1,68
Parts privilégiées – série E	1,37	1,23	0,14	11,4	1,19
Parts privilégiées – série G	0,73	1,25	(0,52)	(41,6)	1,25
Parts privilégiées – série I	1,50	1,38	0,12	8,7	—
Flux de trésorerie liés aux opérations ^{1,2}	202 398 \$	200 139 \$	2 259 \$	1,1 %	215 360 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part ^{1,2}	1,41	1,30	0,11	8,5 %	1,43
Flux de trésorerie liés aux opérations – ratio de distribution ^{1,2}	38,3 %	76,2 %		(37,9) %	75,5 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ^{1,2}	150 518 \$	149 428 \$	1 090 \$	0,7 %	157 467 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part ^{1,2}	1,05	0,97	0,08	8,2 %	1,04
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés – ratio de distribution ^{1,2}	51,4 %	102,1 %		(50,7) %	103,8 %
Croissance du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables ¹	3,8 %	1,1 %		2,7 %	(0,3) %
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA ^{1,2}	2,97	3,11	(0,14)	(4,5) %	3,24

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, les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés et le BAIIA excluent certains ajustements non récurrents au premier trimestre de 2018. Se reporter aux rubriques « Flux de trésorerie liés aux opérations et flux de trésorerie liés aux opérations ajustés » et « Paramètres de la dette » 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 augmenté d'un exercice à l'autre en raison principalement de l'incidence de l'achèvement de nouveaux projets d'aménagement et de la conclusion d'acquisitions. Artis a achevé l'aménagement de trois immeubles industriels entièrement loués situés aux États-Unis. Artis a acquis Boulder Lakes Business Park II, un immeuble de bureaux entièrement loué situé dans la région des villes jumelles, au Minnesota, ainsi qu'un parc de stationnement en surface connexe à un immeuble de bureaux à Winnipeg, au Manitoba. La FPI a affiché une croissance du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables de 3,8 % (ou 2,6 % en monnaie fonctionnelle) d'un exercice à l'autre, principalement en raison de la croissance au sein du portefeuille d'immeubles industriels et du portefeuille d'immeubles de bureaux aux États-Unis. Le taux de location moyen pondéré des renouvellements qui ont commencé en 2019 a augmenté de 5,6 %.

Le change continue également d'avoir une incidence positive sur les résultats financiers d'Artis en raison de l'augmentation du taux de change moyen du dollar américain par rapport au dollar canadien de 1,3268 en 2019, comparativement à 1,2961 en 2018.

La cession de huit immeubles de bureaux et de 12 immeubles de commerces de détail en 2019 a partiellement contrebalancé ces augmentations.

Le bénéfice net et le bénéfice global ont également subi l'incidence de la perte liée à la juste valeur des immeubles de placement de 94 727 \$ en 2019, contre 37 099 \$ en 2018. Cette perte tient principalement à un recul de la valeur des immeubles de bureaux en Alberta ainsi que de certains immeubles aux États-Unis, en partie contrebalancée par la compression du taux de capitalisation et par la hausse prévue des loyers du marché en ce qui concerne le portefeuille d'immeubles industriels. La diminution du bénéfice net et du total du bénéfice global tient également à la perte sur les instruments dérivés et autres opérations de 16 379 \$ en 2019, contre un profit de 11 342 \$ en 2018.

Le 1^{er} novembre 2018, dans le cadre des nouvelles initiatives mises de l'avant par Artis, la FPI a refixé le taux de distribution annuel à 0,54 \$ par part. La baisse des distributions s'est traduite par des ratios de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations et des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés prudents de 38,53 % et 51,4 %, respectivement, pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Les flux de trésorerie liés aux opérations par part et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part ont augmenté d'un exercice à l'autre, en raison principalement des parts rachetées et annulées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, conformément aux nouvelles initiatives d'Artis.

MESURES DU BILAN

(en milliers, sauf les montants par part)	31 décembre 2019	31 décembre 2018	% Variation	31 décembre 2017
Valeur liquidative par part ¹	15,56 \$	15,55 \$	0,1 %	14,86 \$
<u>Normes IFRS</u>				
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute ¹	26,3 %	29,4 %	(3,1) %	29,9 %
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute ¹	51,3 %	49,9 %	1,4 %	47,9 %
Juste valeur des actifs non grevés de charges ¹	1 926 661 \$	1 805 382 \$	6,7 %	1 649 077 \$
Total de l'actif	5 330 019	5 717 177	(6,8) %	5 215 896
Total des passifs financiers non courants	2 142 090	2 252 874	(4,9) %	1 695 705
<u>Base proportionnelle</u>				
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA ^{1,2}	8,8	9,0	(2,2) %	8,4
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute ¹	27,9 %	30,6 %	(2,7) %	31,9 %
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute ¹	52,3 %	50,6 %	1,7 %	49,3 %
Juste valeur des actifs non grevés de charges ¹	1 968 369 \$	1 847 443 \$	6,5 %	1 687 754 \$
Total de l'actif	5 460 034	5 841 846	(6,5) %	5 382 008
Total des passifs financiers non courants	2 236 067	2 296 891	(2,6) %	1 807 853

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. Le BAIIA exclut certains ajustements non récurrents au premier trimestre de 2018. Se reporter à la rubrique « Paramètres de la dette » du présent rapport de gestion pour une analyse détaillée de ces ajustements.

Au 31 décembre 2019, la valeur liquidative par part déclarée d'Artis s'élevait à 15,56 \$ et est demeurée stable par rapport à 15,55 \$ au 31 décembre 2018.

La juste valeur des propriétés non grevées de charges a augmenté d'un exercice à l'autre, surtout en raison du remboursement d'emprunts hypothécaires venant à échéance, partiellement contrebalancé par la cession d'immeubles de placement.

Les paramètres de la dette de la FPI ont subi l'incidence des nouvelles initiatives d'Artis en raison du calendrier des rachats effectués en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités et de la cession d'immeubles de placement. À l'avenir, Artis cherchera principalement à affecter le produit de la cession d'immeubles de placement à la réduction de la dette.

Se reporter aux rubriques du présent rapport de gestion pour plus d'information et pour une analyse des principales mesures financières de la FPI.

ANALYSE DES RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Les tableaux suivants fournissent un rapprochement entre les états consolidés du résultat net préparés conformément aux normes IFRS dans les états financiers consolidés de la FPI et les données sur une base proportionnelle.

	Trimestres clos les 31 décembre					
	2019			2018		
	Selon les états financiers consolidés	Ajustement ¹	Total sur une base proportionnelle	Selon les états financiers consolidés	Ajustement ¹	Total sur une base proportionnelle
Produits	127 180 \$	4 798 \$	131 978 \$	132 864 \$	4 432 \$	137 296 \$
Charges :						
Exploitation des immeubles	32 910	1 377	34 287	35 315	1 021	36 336
Impôts fonciers	19 149	713	19 862	20 290	1 022	21 312
Total des charges d'exploitation	52 059	2 090	54 149	55 605	2 043	57 648
Bénéfice d'exploitation net	75 121	2 708	77 829	77 259	2 389	79 648
Autres produits (charges) :						
Charges générales	(3 399)	—	(3 399)	(2 186)	—	(2 186)
Charges d'intérêts	(26 299)	(1 106)	(27 405)	(26 853)	(1 275)	(28 128)
Produits d'intérêts	1 745	2	1 747	689	2	691
Bénéfice net (perte nette) lié(e) aux participations dans des coentreprises	13 352	(13 352)	—	(2 085)	2 085	—
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(31 863)	11 748	(20 115)	(23 576)	(3 201)	(26 777)
Profit (perte) de change	4 804	—	4 804	(12 119)	—	(12 119)
Coûts de transaction	(84)	—	(84)	(488)	—	(488)
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	105	—	105	(3 357)	—	(3 357)
Bénéfice avant impôt sur le résultat	33 482	—	33 482	7 284	—	7 284
Charge d'impôt sur le résultat	(605)	—	(605)	(64)	—	(64)
Bénéfice net	32 877	—	32 877	7 220	—	7 220
Autres éléments (de perte globale) de bénéfice global :						
(Perte) profit de change latent(e)	(26 084)	(2 696)	(28 780)	70 444	6 677	77 121
(Perte) profit de change latent(e) sur les coentreprises	(2 696)	2 696	—	6 677	(6 677)	—
Perte latente liée aux réévaluations du montant net de l'obligation au titre des régimes de retraite	—	—	—	(437)	—	(437)
	(28 780)	—	(28 780)	76 684	—	76 684
Total du bénéfice global	4 097 \$	— \$	4 097 \$	83 904 \$	— \$	83 904 \$

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

Exercices clos les 31 décembre

	2019			2018		
	Selon les états financiers consolidés	Ajustement ¹	Total sur une base proportionnelle	Selon les états financiers consolidés	Ajustement ¹	Total sur une base proportionnelle
Produits	521 660 \$	17 958 \$	539 618 \$	512 870 \$	21 195 \$	534 065 \$
Charges :						
Exploitation des immeubles	130 099	4 938	135 037	127 697	5 560	133 257
Impôts fonciers	81 705	3 513	85 218	80 850	4 422	85 272
Total des charges d'exploitation	211 804	8 451	220 255	208 547	9 982	218 529
Bénéfice d'exploitation net	309 856	9 507	319 363	304 323	11 213	315 536
Autres produits (charges) :						
Charges générales	(15 810)	—	(15 810)	(14 436)	—	(14 436)
Charges d'intérêts	(108 809)	(4 372)	(113 181)	(101 164)	(5 592)	(106 756)
Produits d'intérêts	3 212	7	3 219	1 974	8	1 982
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	36 843	(36 843)	—	8 754	(8 754)	—
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(94 727)	31 701	(63 026)	(37 099)	1 428	(35 671)
Profit (perte) de change	10 668	—	10 668	(8 113)	—	(8 113)
Coûts de transaction	(301)	—	(301)	(6 418)	—	(6 418)
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	(16 379)	—	(16 379)	11 342	1 697	13 039
Bénéfice avant impôt sur le résultat	124 553	—	124 553	159 163	—	159 163
Charge d'impôt sur le résultat	(1 816)	—	(1 816)	(527)	—	(527)
Bénéfice net	122 737	—	122 737	158 636	—	158 636
Autres éléments (de perte globale) de bénéfice global :						
(Perte) profit de change latent(e)	(66 214)	(6 125)	(72 339)	105 935	10 254	116 189
(Perte) profit de change latent(e) sur les coentreprises	(6 125)	6 125	—	10 254	(10 254)	—
Profit (perte) latent(e) lié(e) aux réévaluations du montant net de l'obligation au titre des régimes de retraite	671	—	671	(437)	—	(437)
	(71 668)	—	(71 668)	115 752	—	115 752
Total du bénéfice global	51 069 \$	— \$	51 069 \$	274 388 \$	— \$	274 388 \$

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

PRODUITS ET BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET LIÉ AUX IMMEUBLES

	Trimestres clos les 31 décembre					
	2019			2018		
	Normes IFRS	Ajustement ¹	Total sur une base proportionnelle	Normes IFRS	Ajustement ¹	Total sur une base proportionnelle
Produits :						
Produits locatifs	131 699 \$	4 692 \$	136 391 \$	136 493 \$	4 418 \$	140 911 \$
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	(6 254)	(173)	(6 427)	(5 152)	(233)	(5 385)
Ajustements des loyers de manière linéaire	1 579	279	1 858	1 090	247	1 337
Revenus liés à la résiliation de contrats de location	156	—	156	433	—	433
	127 180	4 798	131 978	132 864	4 432	137 296
Charges d'exploitation des immeubles et impôts fonciers	52 059	2 090	54 149	55 605	2 043	57 648
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	75 121 \$	2 708 \$	77 829 \$	77 259 \$	2 389 \$	79 648 \$

	Exercices clos les 31 décembre					
	2019			2018		
	Normes IFRS	Ajustement ¹	Total sur une base proportionnelle	Normes IFRS	Ajustement ¹	Total sur une base proportionnelle
Produits :						
Produits locatifs	537 869 \$	17 777 \$	555 646 \$	523 358 \$	20 536 \$	543 894 \$
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	(23 385)	(751)	(24 136)	(19 761)	(888)	(20 649)
Ajustements des loyers de manière linéaire	6 077	932	7 009	5 491	1 507	6 998
Revenus liés à la résiliation de contrats de location	1 099	—	1 099	3 782	40	3 822
	521 660	17 958	539 618	512 870	21 195	534 065
Charges d'exploitation des immeubles et impôts fonciers	211 804	8 451	220 255	208 547	9 982	218 529
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	309 856 \$	9 507 \$	319 363 \$	304 323 \$	11 213 \$	315 536 \$

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 de manière linéaire, au même titre que les paiements liés à la résiliation du contrat, sur toute la durée du contrat de location non résiliable, y compris la période d'installation du locataire.

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

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

ANALYSE DU BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET LIÉ AUX IMMEUBLES COMPARABLES¹

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

	Trimestres clos les				Exercices clos les			
	31 décembre		Variation	% Variation	31 décembre		Variation	% Variation
	2019	2018			2019	2018		
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	77 829 \$	79 648 \$			319 363 \$	315 536 \$		
Ajouter (déduire) le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles provenant des éléments suivants :								
Acquisitions	(2 172)	(686)			(11 245)	(1 628)		
Cessions et cessions inconditionnelles	(4 654)	(11 644)			(11 837)	(26 247)		
Immeubles destinés à l'aménagement et au réaménagement	(1 928)	123			(3 401)	449		
Autres ²	(867)	(175)			(2 207)	(2 811)		
	(9 621)	(12 382)			(28 690)	(30 237)		
Ajustements des loyers de manière linéaire	(1 112)	(1 210)			(5 043)	(6 588)		
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	5 848	4 538			22 620	18 292		
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	72 944 \$	70 594 \$	2 350 \$	3,3 %	308 250 \$	297 003 \$	11 247 \$	3,8 %

1. Données présentées sur une base proportionnelle. Se reporter à la rubrique « Avis concernant les mesures non conformes aux PCGR » du présent rapport de gestion.
2. Principalement constitués des ajustements au titre des revenus liés à la résiliation de contrats de location.

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

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

	Trimestres clos les				Exercices clos les			
	31 décembre		Variation	%	31 décembre		Variation	%
2019	2018	2019			2018			
Canada :								
Immeubles de bureaux	12 662 \$	12 854 \$	(192) \$	(1,5) %	66 552 \$	66 621 \$	(69) \$	(0,1) %
Commerces de détail	14 279	14 398	(119)	(0,8) %	59 008	58 774	234	0,4 %
Immeubles industriels	12 543	11 464	1 079	9,4 %	47 933	45 397	2 536	5,6 %
Total – Canada	39 484	38 716	768	2,0 %	173 493	170 792	2 701	1,6 %
États-Unis :								
Immeubles de bureaux	17 071	16 344	727	4,4 %	66 269	64 967	1 302	2,0 %
Commerces de détail	—	—	—	— %	3 454	3 413	41	1,2 %
Immeubles industriels	8 276	7 782	494	6,3 %	31 835	29 013	2 822	9,7 %
Total – États-Unis	25 347	24 126	1 221	5,1 %	101 558	97 393	4 165	4,3 %
Total en monnaie fonctionnelle	64 831	62 842	1 989	3,2 %	275 051	268 185	6 866	2,6 %
Incidence du taux de change	8 113	7 752	361	4,7 %	33 199	28 818	4 381	15,2 %
Total en dollars canadiens	72 944 \$	70 594 \$	2 350 \$	3,3 %	308 250 \$	297 003 \$	11 247 \$	3,8 %

	Trimestres clos les				Exercices clos les			
	31 décembre		Variation	%	31 décembre		Variation	%
2019	2018	2019			2018			
Immeubles de bureaux	35 198 \$	34 449 \$	749 \$	2,2 %	154 484 \$	150 806 \$	3 678 \$	2,4 %
Commerces de détail	14 279	14 398	(119)	(0,8) %	63 599	63 167	432	0,7 %
Immeubles industriels	23 467	21 747	1 720	7,9 %	90 167	83 030	7 137	8,6 %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	72 944 \$	70 594 \$	2 350 \$	3,3 %	308 250 \$	297 003 \$	11 247 \$	3,8 %

Le segment des immeubles de bureaux d'Artis au Canada a diminué de 69 \$, ou 0,1 %, d'un exercice 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 2 900 \$, ou 6,5 %, d'un exercice à l'autre.

Taux d'occupation des immeubles comparables¹

Région	Aux 31 décembre		Catégorie d'actifs	Aux 31 décembre	
	2019	2018		2019	2018
Alberta	85,2 %	89,1 %	Immeubles de bureaux	88,3 %	88,0 %
Colombie-Britannique	92,6 %	98,7 %	Commerces de détail	87,9 %	90,0 %
Manitoba	91,1 %	90,0 %	Immeubles industriels	98,0 %	96,2 %
Ontario	96,3 %	92,9 %			
Saskatchewan	96,3 %	97,0 %	Total	93,0 %	92,4 %
Arizona	95,7 %	94,0 %			
Minnesota	94,7 %	95,7 %			
Wisconsin	90,7 %	88,7 %			
États-Unis – Autres	96,2 %	86,8 %			
Total	93,0 %	92,4 %			

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.

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

	Trimestres clos les				Exercices clos les			
	31 décembre		Variation	% Variation	31 décembre		Variation	% Variation
2019	2018	2019			2018			
Alberta	12 910 \$	13 308 \$	(398) \$	(3,0) %	62 060 \$	64 867 \$	(2 807) \$	(4,3) %
Colombie-Britannique	2 112	2 106	6	0,3 %	8 821	8 495	326	3,8 %
Manitoba	11 363	10 866	497	4,6 %	45 818	43 881	1 937	4,4 %
Ontario	8 090	7 424	666	9,0 %	36 122	34 114	2 008	5,9 %
Saskatchewan	5 009	5 012	(3)	(0,1) %	20 672	19 435	1 237	6,4 %
Arizona	5 463	5 143	320	6,2 %	21 148	19 533	1 615	8,3 %
Minnesota	10 986	10 578	408	3,9 %	46 272	44 718	1 554	3,5 %
Wisconsin	5 688	5 365	323	6,0 %	22 061	21 557	504	2,3 %
États-Unis – Autres	3 210	3 040	170	5,6 %	12 077	11 585	492	4,2 %
Total du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables en monnaie fonctionnelle	64 831	62 842	1 989	3,2 %	275 051	268 185	6 866	2,6 %
<i>Moins : immeubles qui seront cédés</i>	<i>(1 110)</i>	<i>(1 245)</i>	<i>135</i>	<i>(10,8) %</i>	<i>(13 421)</i>	<i>(12 619)</i>	<i>(802)</i>	<i>6,4 %</i>
<i>Moins : immeubles de bureaux de Calgary qui seront cédés</i>	<i>(29)</i>	<i>(419)</i>	<i>390</i>	<i>(93,1) %</i>	<i>(2 760)</i>	<i>(5 740)</i>	<i>2 980</i>	<i>(51,9) %</i>
<i>Moins : segment des immeubles de bureaux de Calgary</i>	<i>(2 120)</i>	<i>(2 199)</i>	<i>79</i>	<i>(3,6) %</i>	<i>(16 258)</i>	<i>(16 247)</i>	<i>(11)</i>	<i>0,1 %</i>
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables stables en monnaie fonctionnelle	61 572	58 979	2 593	4,4 %	242 612	233 579	9 033	3,9 %
<i>Incidence du taux de change</i>	<i>8 113</i>	<i>7 752</i>	<i>361</i>	<i>4,7 %</i>	<i>31 684</i>	<i>27 524</i>	<i>4 160</i>	<i>15,1 %</i>
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables stables en dollars canadiens	69 685 \$	66 731 \$	2 954 \$	4,4 %	274 296 \$	261 103 \$	13 193 \$	5,1 %

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

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 devant être cédés comprennent un immeuble de commerces de détail et deux immeubles de bureaux, dont l'un est situé à Calgary, en Alberta.

Le segment des immeubles de bureaux de Calgary est considéré comme un segment instable, car les prix du pétrole ont eu une incidence sur l'économie de l'Alberta et entraîné des résultats instables. En 2019, la FPI a vendu deux immeubles de bureaux de Calgary. Au 31 décembre 2019, quatre des immeubles de bureaux de la FPI à Calgary étaient visés par des ententes de vente inconditionnelles et un immeuble de bureaux devait être vendu.

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

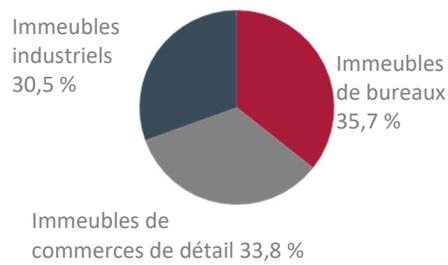
	Normes IFRS			Normes IFRS			Base proportionnelle			Base proportionnelle		
	T4 19	T4 18	Variation	Cumul annuel 2019	Cumul annuel 2018	Variation	T4 19	T4 18	Variation	Cumul annuel 2019	Cumul annuel 2018	Variation
Canada :												
Immeubles de bureaux	14 589	\$ 17 243	\$ (2 654)	\$ 64 198	\$ 71 262	\$ (7 064)	\$ 14 510	\$ 17 400	\$ (2 890)	\$ 64 098	\$ 72 386	\$ (8 288)
Commerces de détail	13 711	14 600	(889)	57 980	59 117	(1 137)	13 711	14 600	(889)	57 980	59 117	(1 137)
Immeubles industriels	11 033	10 190	843	42 501	40 559	1 942	12 400	11 544	856	47 943	45 970	1 973
	39 333	42 033	(2 700)	164 679	170 938	(6 259)	40 621	43 544	(2 923)	170 021	177 473	(7 452)
États-Unis :												
Immeubles de bureaux	22 665	24 441	(1 776)	95 314	92 433	2 881	23 276	24 810	(1 534)	97 561	94 797	2 764
Commerces de détail	169	1 435	(1 266)	4 261	5 397	(1 136)	169	1 435	(1 266)	4 261	5 397	(1 136)
Immeubles industriels	12 863	9 320	3 543	45 291	35 274	10 017	13 672	9 829	3 843	47 209	37 588	9 621
	35 697	35 196	501	144 866	133 104	11 762	37 117	36 074	1 043	149 031	137 782	11 249
Total du portefeuille :												
Immeubles de bureaux	37 254	41 684	(4 430)	159 512	163 695	(4 183)	37 786	42 210	(4 424)	161 659	167 183	(5 524)
Commerces de détail	13 880	16 035	(2 155)	62 241	64 514	(2 273)	13 880	16 035	(2 155)	62 241	64 514	(2 273)
Immeubles industriels	23 896	19 510	4 386	87 792	75 833	11 959	26 072	21 373	4 699	95 152	83 558	11 594
	75 030	77 229	(2 199)	309 545	304 042	5 503	77 738	79 618	(1 880)	319 052	315 255	3 797
FPI	91	30	61	311	281	30	91	30	61	311	281	30
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	75 121	\$ 77 259	\$ (2 138)	\$ 309 856	\$ 304 323	\$ 5 533	\$ 77 829	\$ 79 648	\$ (1 819)	\$ 319 363	\$ 315 536	\$ 3 827

Au quatrième trimestre de 2019, la diminution du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles du segment des immeubles de bureaux au Canada est principalement attribuable aux cessions réalisées en 2018 et en 2019 et à la hausse des taux d'inoccupation et à la baisse des taux de location à Calgary, en Alberta.

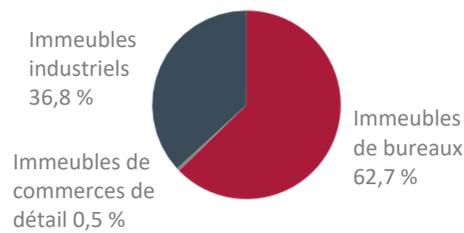
Au quatrième trimestre de 2019, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles des segments des immeubles de bureaux et des commerces de détail aux États-Unis a affiché une baisse, laquelle tient en grande partie aux cessions réalisées en 2019. Cette baisse au sein du portefeuille d'immeubles de bureaux aux États-Unis a été partiellement contrebalancée par les acquisitions réalisées en 2018 et en 2019. Le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles du segment des immeubles industriels aux États-Unis 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, de Park 8Ninety III, de Tower Business Center et de Park 8Ninety II. Le portefeuille aux États-Unis a également subi l'incidence du taux de change.

L'information qui suit se fonde sur le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle :

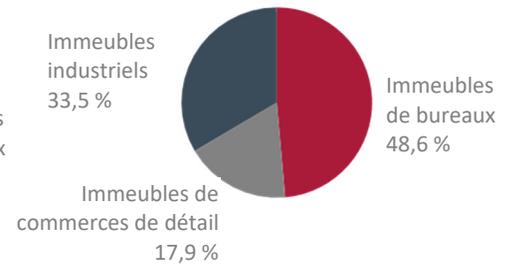
**Portefeuille au Canada
(T4 2019)**



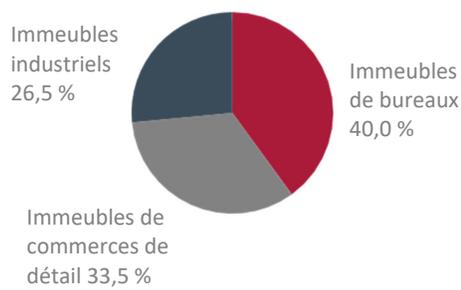
**Portefeuille aux États-Unis
(T4 2019)**



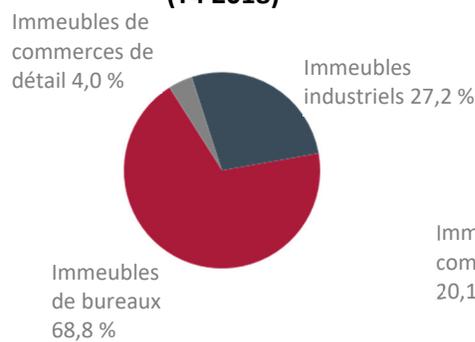
**Total du portefeuille
(T4 2019)**



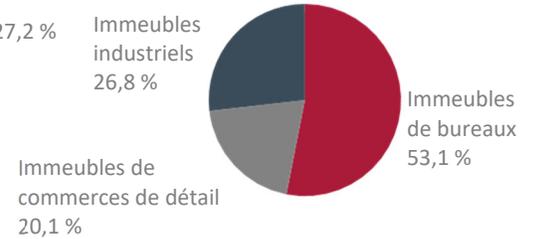
**Portefeuille au Canada
(T4 2018)**



**Portefeuille aux États-Unis
(T4 2018)**



**Total du portefeuille
(T4 2018)**



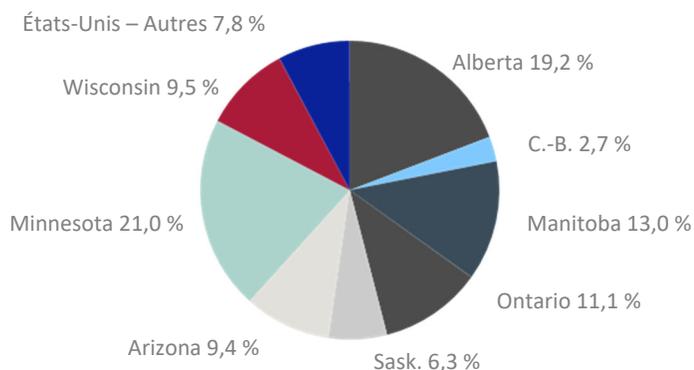
BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET LIÉ AUX IMMEUBLES PAR RÉGION

	Normes IFRS			Normes IFRS			Base proportionnelle			Base proportionnelle		
	T4 2019	T4 2018	Variation	Cumul annuel 2019	Cumul annuel 2018	Variation	T4 2019	T4 2018	Variation	Cumul annuel 2019	Cumul annuel 2018	Variation
Canada :												
Alberta	14 050	\$ 15 842	\$ (1 792)	\$ 58 219	\$ 64 854	\$ (6 635)	\$ 14 898	\$ 16 690	\$ (1 792)	\$ 61 611	\$ 68 246	\$ (6 635)
Colombie-Britannique	1 938	2 150	(212)	8 638	10 536	(1 898)	2 067	2 279	(212)	9 153	11 051	(1 898)
Manitoba	10 165	10 100	65	41 765	40 864	901	10 086	10 258	(172)	41 665	41 989	(324)
Ontario	8 642	9 084	(442)	36 984	36 079	905	8 642	9 084	(442)	36 984	36 079	905
Saskatchewan	4 538	4 857	(319)	19 073	18 605	468	4 928	5 233	(305)	20 608	20 108	500
	39 333	42 033	(2 700)	164 679	170 938	(6 259)	40 621	43 544	(2 923)	170 021	177 473	(7 452)
États-Unis :												
Arizona	7 301	8 549	(1 248)	33 041	29 169	3 872	7 301	8 594	(1 293)	33 041	30 135	2 906
Minnesota	16 090	14 944	1 146	63 365	57 571	5 794	16 371	15 054	1 317	64 559	58 043	6 516
Wisconsin	7 420	6 937	483	28 746	27 963	783	7 420	6 937	483	28 746	27 963	783
États-Unis – Autres	4 886	4 766	120	19 714	18 401	1 313	6 025	5 489	536	22 685	21 641	1 044
	35 697	35 196	501	144 866	133 104	11 762	37 117	36 074	1 043	149 031	137 782	11 249
Total du portefeuille	75 030	77 229	(2 199)	309 545	304 042	5 503	77 738	79 618	(1 880)	319 052	315 255	3 797
FPI	91	30	61	311	281	30	91	30	61	311	281	30
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	75 121	\$ 77 259	\$ (2 138)	\$ 309 856	\$ 304 323	\$ 5 533	\$ 77 829	\$ 79 648	\$ (1 819)	\$ 319 363	\$ 315 536	\$ 3 827

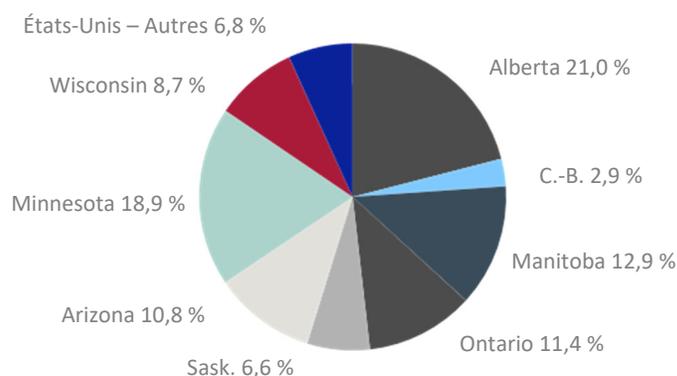
Au quatrième trimestre de 2019, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles a diminué en Alberta en raison principalement de la hausse des taux d'inoccupation et de la baisse des taux de location à Calgary, en Alberta. En Arizona, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles a diminué en raison d'une cession conclue en 2019, facteur partiellement contrebalancé par l'achèvement de l'aménagement de Park Lucero IV. Quant au Minnesota, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles a augmenté en raison de la conclusion d'une acquisition en 2018 et en 2019, en partie contrebalancée par les cessions réalisées en 2019. L'augmentation dans le segment États-Unis – Autres tient principalement à la hausse du taux d'occupation de Park 8Ninety I, ainsi qu'à l'achèvement de l'aménagement de Cedar Port I, de Park 8Ninety II, de Park 8Ninety III et de Tower Business Center, facteurs contrebalancés en partie par les cessions réalisées en 2019. Le portefeuille aux États-Unis a également subi l'incidence du taux de change.

L'information qui suit se fonde sur le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle :

Total du portefeuille (T4 2019)



Total du portefeuille (T4 2018)



CHARGES GÉNÉRALES

	Trimestres clos les				Exercices clos les			
	31 décembre		Variation	%	31 décembre		Variation	%
2019	2018	2019			2018			
Frais comptables, frais juridiques et frais de consultation	1 520 \$	525 \$	995 \$	189,5 %	4 754 \$	2 214 \$	2 540 \$	114,7 %
Frais de société ouverte	254	241	13	5,4 %	1 545	1 599	(54)	(3,4) %
Rémunération fondée sur des parts	402	(150)	552	(368,0) %	4 264	1 476	2 788	188,9 %
Salaires et avantages	510	610	(100)	(16,4) %	2 688	6 247	(3 559)	(57,0) %
Amortissement des immobilisations corporelles	301	249	52	20,9 %	1 130	1 049	81	7,7 %
Frais généraux et d'administration	412	711	(299)	(42,1) %	1 429	1 851	(422)	(22,8) %
Total des charges générales	3 399 \$	2 186 \$	1 213 \$	55,5 %	15 810 \$	14 436 \$	1 374 \$	9,5 %

En 2019, les charges générales se sont élevées à 15 810 \$ (quatrième trimestre de 2019 – 3 399 \$), ou 3,0 % du total des produits (quatrième trimestre de 2019 – 2,7 %), contre 14 436 \$ en 2018 (quatrième trimestre de 2018 – 2 186 \$), ou 2,8 % du total des produits (quatrième trimestre de 2018 – 1,6 %).

Les frais comptables, frais juridiques et frais de consultation comprennent un montant de 1 358 \$ en 2019 (quatrième trimestre de 2019 – 937 \$) lié à l'examen stratégique du conseil des fiduciaires. Au premier trimestre de 2018, Artis a comptabilisé un ajustement non récurrent du passif au titre des régimes de retraite de 3 392 \$ qui est inclus dans les salaires et avantages.

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

CHARGES D'INTÉRÊTS

	Trimestres clos les				Exercices clos les			
	31 décembre		Variation	%	31 décembre		Variation	%
2019	2018	2019			2018			
Emprunts hypothécaires et autres emprunts ¹	12 207 \$	14 441 \$	(2 234) \$		53 983 \$	56 773 \$	(2 790) \$	
Débetures	4 210	3 635	575		17 202	13 229	3 973	
Facilités de crédit ¹	7 683	6 050	1 633		27 604	22 057	5 547	
Actions privilégiées ¹	34	34	—		135	135	—	
	24 134	24 160	(26)	(0,1) %	98 924	92 194	6 730	7,3 %
Incidence du taux de change	2 165	2 693	(528)		9 885	8 970	915	
Total des charges d'intérêts	26 299 \$	26 853 \$	(554) \$	(2,1) %	108 809 \$	101 164 \$	7 645 \$	7,6 %
Emprunts hypothécaires et autres emprunts inclus dans les participations dans des coentreprises ¹	909	1 062	(153)		3 589	4 747	(1 158)	
Écart de change inclus dans les participations dans des coentreprises	197	213	(16)		783	845	(62)	
Total des charges d'intérêts sur une base proportionnelle	27 405 \$	28 128 \$	(723) \$	(2,6) %	113 181 \$	106 756 \$	6 425 \$	6,0 %

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

Depuis le début de l'exercice, les charges d'intérêts ont augmenté en raison principalement de montants supplémentaires prélevés sur les facilités de crédit à terme renouvelables, ainsi que de l'émission de débentures de premier rang non garanties de série C au premier trimestre de 2019, facteurs partiellement contrebalancés par le remboursement des débentures 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 débentures et aux facilités de crédit sont portés en réduction de la dette connexe et amortis selon la méthode du taux d'intérêt effectif sur la durée prévue de la dette.

Le taux d'intérêt effectif moyen pondéré de la FPI sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis par les immeubles, y compris les immeubles détenus en vertu d'ententes de coentreprise, au 31 décembre 2019 était de 3,98 %, comparativement à 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 31 décembre 2019, se chiffrait à 3,79 %, comparativement à 4,09 % au 31 décembre 2018.

PERTE LIÉE À LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement d'une période à l'autre sont comptabilisées dans l'état consolidé du résultat net à titre de profits ou de pertes liés à la juste valeur. La juste valeur des immeubles de placement est déterminée selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie ou la méthode de la capitalisation globale à l'actif. Les évaluations externes sont effectuées pour certains immeubles représentant diverses régions et catégories d'actifs du portefeuille de la FPI. Les variations de la juste valeur des immeubles de placement individuels découlent des variations du bénéfice projeté et des projections des flux de trésorerie relativement à ces immeubles ainsi que des variations des taux de capitalisation et d'actualisation appliqués. En 2019, la perte liée à la juste valeur des immeubles de placement sur une base proportionnelle s'est établie à 63 026 \$ (quatrième trimestre de 2019 – perte de 20 115 \$), contre une perte de 35 671 \$ en 2018 (quatrième trimestre de 2018 – perte de 26 777 \$). En 2019, la perte liée à la juste valeur tient principalement à un recul de la valeur de l'immeuble de bureaux en Alberta de certains immeubles aux États-Unis, en partie contrebalancé par la compression du taux de capitalisation et par la hausse prévue des loyers du marché en ce qui concerne le portefeuille d'immeubles industriels.

PROFIT (PERTE) DE CHANGE

En 2019, Artis détenait de la trésorerie, des dépôts et une tranche de ses facilités de crédit à terme renouvelables libellés en dollars américains. Ces actifs et ces passifs sont convertis en dollars canadiens au taux de change en vigueur à la date du bilan. Cette conversion a donné lieu à un profit de change de 10 668 \$ (quatrième trimestre de 2019 – profit de 4 804 \$) en 2019, contre une perte de 8 113 \$ (quatrième trimestre de 2018 – perte de 12 119 \$) en 2018.

COÛTS DE TRANSACTION

En 2019, des coûts de transaction de 301 \$ (quatrième trimestre de 2019 – 84 \$) ont été passés en charges, contre 6 418 \$ en 2018 (quatrième trimestre de 2018 – 488 \$). 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.

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

Artis a conclu plusieurs swaps de taux d'intérêt pour fixer efficacement les taux d'intérêt d'une tranche de la dette à taux variable. En 2019, la FPI a comptabilisé une perte latente sur l'ajustement de la juste valeur des swaps de taux d'intérêt en cours de 11 892 \$ (quatrième trimestre de 2019 – profit de 3 537 \$), contre un profit latent de 221 \$ (quatrième trimestre de 2018 – perte de 10 469 \$) en 2018. La FPI prévoit maintenir les emprunts hypothécaires, facilités de crédit à terme non renouvelables, débetures de premier rang non garanties et swaps de taux d'intérêt connexes jusqu'à leur échéance.

En 2019, Artis a aussi comptabilisé une perte latente de 5 978 \$ (quatrième trimestre de 2019 – perte de 3 432 \$) sur la juste valeur des contrats de change en cours, comparativement à un profit latent de 5 562 \$ en 2018 (quatrième trimestre de 2018 – profit de 7 199 \$).

IMPÔT SUR LE RÉSULTAT

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

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

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

AUTRES ÉLÉMENTS (DE PERTE GLOBALE) DE BÉNÉFICE GLOBAL

En 2019, les autres éléments (de perte globale) de bénéfice global comprenaient des pertes de change latentes d'un montant total de 72 339 \$ (quatrième trimestre de 2019 – pertes de 28 780 \$), comparativement à un profit de 116 189 \$ (quatrième trimestre de 2018 – profit de 77 121 \$) en 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				Exercices clos les			
	31 décembre		Variation	%	31 décembre		Variation	%
2019	2018	2019			2018			
Bénéfice net	32 877 \$	7 220 \$			122 737 \$	158 636 \$		
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement ¹	20 115	26 777			63 026	35 671		
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits ¹	6 427	5 385			24 136	20 649		
Coûts de transaction liés aux acquisitions	84	488			301	1 393		
Coûts liés à l'examen stratégique	937	—			1 358	—		
(Profit) perte de change	(4 804)	12 119			(10 668)	8 113		
(Profit) perte lié(e) à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations ¹	(105)	3 357			16 379	(13 039)		
(Économie) charge d'impôt différé	(19)	—			317	—		
Composante réévaluation de la rémunération fondée sur des parts	(531)	(946)			873	(1 510)		
Distributions sur actions privilégiées traitées en tant que charges d'intérêts	44	44			178	174		
Hausse des frais de location	961	1 124			3 697	3 583		
Distributions sur parts privilégiées	(4 384)	(5 461)			(19 936)	(21 948)		
Flux de trésorerie liés aux opérations	51 602 \$	50 107 \$	1 495 \$	3,0 %	202 398 \$	191 722 \$	10 676 \$	5,6 %
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Amortissement des dépenses d'investissement recouvrables ¹	(3 172) \$	(2 716) \$			(10 401) \$	(9 383) \$		
Réserve au titre des frais d'entretien des immeubles non recouvrables ¹	(1 100)	(950)			(3 950)	(3 800)		
Réserve au titre des frais de location ¹	(7 700)	(7 560)			(30 520)	(30 530)		
Ajustements des loyers de manière linéaire ¹	(1 858)	(1 337)			(7 009)	(6 998)		
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	37 772 \$	37 544 \$	228 \$	0,6 %	150 518 \$	141 011 \$	9 507 \$	6,7 %
Flux de trésorerie liés aux opérations par part :								
De base	0,37 \$	0,33 \$	0,04 \$	12,1 %	1,42 \$	1,25 \$	0,17 \$	13,6 %
Dilués	0,37	0,33	0,04	12,1 %	1,41	1,25	0,16	12,8 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part :								
De base	0,27 \$	0,25 \$	0,02 \$	8,0 %	1,06 \$	0,92 \$	0,14 \$	15,2 %
Dilués	0,27	0,24	0,03	12,5 %	1,05	0,92	0,13	14,1 %

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

En 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 1 358 \$ (quatrième trimestre de 2019 – 937 \$) 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				Exercices clos les			
	31 décembre		Variation	%	31 décembre		Variation	%
2019	2018	2019			2018			
Flux de trésorerie liés aux opérations selon ce qui précède	51 602 \$	50 107 \$			202 398 \$	191 722 \$		
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Ajustement du passif au titre des régimes de retraite ¹	—	—			—	3 392		
Frais de résiliation de contrats de gestion d'immeubles ²	—	—			—	5 025		
Flux de trésorerie liés aux opérations normalisés	51 602 \$	50 107 \$	1 495 \$	3,0 %	202 398 \$	200 139 \$	2 259 \$	1,1 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés normalisés	37 772 \$	37 544 \$	228 \$	0,6 %	150 518 \$	149 428 \$	1 090 \$	0,7 %
Flux de trésorerie liés aux opérations normalisés – par part :								
De base	0,37 \$	0,33 \$	0,04 \$	12,1 %	1,42 \$	1,31 \$	0,11 \$	8,4 %
Dilués	0,37	0,33	0,04	12,1 %	1,41	1,30	0,11	8,5 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés normalisés – par part :								
De base	0,27 \$	0,25 \$	0,02 \$	8,0 %	1,06 \$	0,98 \$	0,08 \$	8,2 %
Dilués	0,27	0,24	0,03	12,5 %	1,05	0,97	0,08	8,2 %

1. Au premier trimestre de 2018, la FPI a comptabilisé un ajustement non récurrent du passif au titre des régimes de retraite pour refléter les montants qui seront dus lorsque les contrats de principaux dirigeants prendront fin.
2. Au premier trimestre de 2018, la FPI a internalisé la gestion de plusieurs de ses immeubles de placement et résilié les contrats de gestion des immeubles détenus par des tiers.

En 2019, les flux de trésorerie liés aux opérations et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ont été touchés par les acquisitions, les cessions et les nouveaux projets d'aménagement effectués en 2018 et en 2019, par la croissance du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables d'un exercice à l'autre et par la hausse du taux de change moyen entre le dollar américain et le dollar canadien en 2019 par rapport à 2018. La diminution du nombre moyen pondéré de parts en circulation a également contribué à l'augmentation du résultat par parts, en raison principalement des parts rachetées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités.

Les dépenses d'investissement réelles peuvent fluctuer et sont imprévisibles. Les dépenses d'investissement recouvrables sont des dépenses liées aux améliorations apportées aux bâtiments ou à l'entretien des immeubles recouvrées auprès des locataires au fil du temps. La direction a déduit des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés l'amortissement réel des dépenses d'investissement recouvrables comprises dans les charges d'exploitation liées aux immeubles facturées aux locataires pour la période. En 2019, environ 81,2 % de cet amortissement (quatrième trimestre de 2019 – 81,9 %) était recouvrable auprès des locataires, comparativement à 81,1 % en 2018 (quatrième trimestre de 2018 – 81,5 %). 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 2020. Se reporter à l'information présentée sur les dépenses d'investissement à la rubrique « Actif » du présent rapport de gestion pour obtenir plus de détails sur les dépenses réelles pour la période.

Les frais de location réels comprennent les améliorations locatives qui ne sont pas des investissements, les déductions relatives aux locataires et les commissions de location, peuvent également fluctuer du fait de leur nature. Les frais de location fluctuent selon la superficie en pieds carrés faisant l'objet de renouvellement de contrats de location, les taux établis à l'expiration, la capacité à retenir les locataires et les conditions du marché local pour une année donnée. La direction calcule la réserve au titre des frais de location de manière à refléter l'amortissement des frais de location sur la durée du contrat de location connexe.

Le tableau ci-après illustre le rapprochement du nombre moyen pondéré de parts ordinaires de base et du nombre moyen pondéré de parts ordinaires dilué.

(en milliers)	Trimestres clos les 31 décembre		(en milliers)	Exercices clos les 31 décembre	
	2019	2018		2019	2018
Nombre de parts de base	137 938	153 138	Nombre de parts de base	142 435	153 069
Ajouter :			Ajouter :		
Parts assujetties à des restrictions	639	480	Parts assujetties à des restrictions	535	427
Parts différées	472	93	Parts différées	281	73
Nombre de parts dilué	139 049	153 711	Nombre de parts dilué	143 251	153 569

TAUX D'OCCUPATION DU PORTEFEUILLE

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

Taux d'occupation par catégorie d'actifs¹

	T4 2019 Pourcentage réservé ²	T4 2019	T3 2019	T2 2019	T1 2019	T4 2018
Immeubles de bureaux	89,2 %	86,2 %	87,1 %	88,0 %	87,1 %	87,6 %
Commerces de détail	91,4 %	91,1 %	93,4 %	93,1 %	92,9 %	92,7 %
Immeubles industriels	97,2 %	95,8 %	98,5 %	96,8 %	96,4 %	96,2 %
Total du portefeuille	93,4 %	91,5 %	93,3 %	92,7 %	92,0 %	92,1 %

Taux d'occupation par région¹

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

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

2. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 31 décembre 2019 et des baux signés relativement aux locaux vacants.

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

Sommaire des renouvellements¹

	T4 2019	T3 2019	T2 2019	T1 2019	T4 2018	T3 2018	T2 2018	T1 2018
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi ²)	558 544	362 669	353 870	332 258	537 165	249 051	349 313	522 283
Augmentation du taux de location moyen pondéré	8,1 %	8,7 %	4,0 %	(1,9) %	0,0 %	5,9 %	5,0 %	1,1 %

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

En 2019, une superficie de 1 607 341 pieds carrés a fait l'objet de renouvellement assorti d'une hausse du taux de location moyen pondéré de 5,6 %, comparativement à une superficie de 1 657 813 pieds carrés renouvelée avec une hausse de 2,3 % en 2018.

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

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

	Superficie actuellement inoccupée	Contrats de location mensuels ²	2020	2021	2022	2023	2024 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux – Superficie non réservée	1 028 445	57 354	700 916	1 134 174	426 998	936 158	3 721 653	8 005 698
Immeubles de bureaux – Superficie réservée	285 425	—	615 157	136 817	17 197	97 220	367 295	1 519 111
Total – Immeubles de bureaux	1 313 870	57 354	1 316 073	1 270 991	444 195	1 033 378	4 088 948	9 524 809
Commerces de détail – Superficie non réservée	245 294	12 717	282 257	401 509	398 566	482 813	956 384	2 779 540
Commerces de détail – Superficie réservée	7 534	—	39 509	1 294	—	—	28 130	76 467
Total – Commerces de détail	252 828	12 717	321 766	402 803	398 566	482 813	984 514	2 856 007
Immeubles industriels – Superficie non réservée	330 235	—	914 664	1 620 019	1 610 032	904 800	5 708 107	11 087 857
Immeubles industriels – Superficie réservée	168 070	—	229 248	61 872	103 146	3 014	325 771	891 121
Total – Immeubles industriels	498 305	—	1 143 912	1 681 891	1 713 178	907 814	6 033 878	11 978 978
Total – Superficie non réservée	1 603 974	70 071	1 897 837	3 155 702	2 435 596	2 323 771	10 386 144	21 873 095
Total – Superficie réservée	461 029	—	883 914	199 983	120 343	100 234	721 196	2 486 699
Total du portefeuille	2 065 003	70 071	2 781 751	3 355 685	2 555 939	2 424 005	11 107 340	24 359 794

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

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

Loyers en vigueur

Les loyers en vigueur correspondent au taux de location annuel net moyen pondéré par pied carré au 31 décembre 2019 pour la superficie locative assujettie à des baux venant à expiration au cours de l'année indiquée. Les loyers en vigueur ne reflètent ni le taux de location moyen sur la durée du contrat de location ni le taux de location en vigueur pour l'année au cours de laquelle le contrat de location vient à expiration.

Loyers du marché

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

Loyers du marché par catégorie d'actifs¹

Portefeuille au Canada :

	2020	2021	2022	2023	2024 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux :						
Loyers en vigueur	15,45 \$	17,55 \$	14,93 \$	15,00 \$	15,88 \$	15,97 \$
Loyers du marché	15,93	14,26	15,68	17,15	16,73	16,20
Variation	3,1 %	(18,7) %	5,0 %	14,3 %	5,4 %	1,4 %
Incidence sur les produits ²	223 \$	(2 215) \$	41 \$	1 393 \$	1 341 \$	783 \$
Commerces de détail :						
Loyers en vigueur	23,47 \$	24,61 \$	21,53 \$	25,14 \$	22,48 \$	23,28 \$
Loyers du marché	23,68	25,66	21,57	25,34	22,25	23,43
Variation	0,9 %	4,3 %	0,2 %	0,8 %	(1,0) %	0,6 %
Incidence sur les produits ²	69 \$	425 \$	15 \$	97 \$	(228) \$	378 \$
Immeubles industriels :						
Loyers en vigueur	8,01 \$	7,75 \$	7,40 \$	7,80 \$	10,21 \$	8,83 \$
Loyers du marché	8,36	8,71	8,05	8,49	10,06	9,10
Variation	4,4 %	12,4 %	8,8 %	8,8 %	(1,5) %	3,1 %
Incidence sur les produits ²	350 \$	540 \$	647 \$	285 \$	(351) \$	1 471 \$
Total du portefeuille au Canada						
Loyers en vigueur	12,71 \$	15,90 \$	11,56 \$	16,23 \$	14,48 \$	14,27 \$
Loyers du marché	13,07	15,14	12,04	17,37	14,63	14,50
Variation	2,8 %	(4,8) %	4,2 %	7,0 %	1,0 %	1,6 %
Incidence sur les produits ²	642 \$	(1 250) \$	703 \$	1 775 \$	762 \$	2 632 \$

Portefeuille aux États-Unis :

	2020	2021	2022	2023	2024 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux :						
Loyers en vigueur	19,81 \$	16,92 \$	16,83 \$	18,80 \$	16,39 \$	17,32 \$
Loyers du marché	20,82	17,35	18,76	18,51	16,54	17,79
Variation	5,1 %	2,5 %	11,5 %	(1,5) %	0,9 %	2,7 %
Incidence sur les produits ²	940 \$	256 \$	753 \$	(88) \$	374 \$	2 235 \$
Immeubles industriels :						
Loyers en vigueur	5,05 \$	5,50 \$	5,96 \$	5,97 \$	6,28 \$	5,99 \$
Loyers du marché	5,24	5,43	5,62	5,82	6,22	5,90
Variation	3,8 %	(1,3) %	(5,7) %	(2,5) %	(1,0) %	(1,5) %
Incidence sur les produits ²	90 \$	(81) \$	(249) \$	(71) \$	(230) \$	(541) \$
Total du portefeuille aux États-Unis :						
Loyers en vigueur	14,96 \$	9,49 \$	9,80 \$	10,90 \$	10,62 \$	10,93 \$
Loyers du marché	15,70	9,59	10,26	10,70	10,64	11,09
Variation	4,9 %	1,1 %	4,7 %	(1,8) %	0,2 %	1,5 %
Incidence sur les produits ²	1 030 \$	175 \$	504 \$	(159) \$	144 \$	1 694 \$

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

2. Cette incidence se fonde sur l'écart entre les loyers en vigueur et les loyers du marché au cours de la période en dollars canadiens et américains. Le total exclut l'incidence sur les produits de l'ajustement des loyers de manière linéaire.

Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis¹ :

	2020	2021	2022	2023	2024 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux :						
Loyers en vigueur	18,36 \$	17,25 \$	16,60 \$	16,22 \$	16,19 \$	16,75 \$
Loyers du marché	19,19	15,71	18,38	17,58	16,61	17,12
Variation	4,5 %	(8,9) %	10,7 %	8,4 %	2,6 %	2,2 %
Incidence sur les produits ²	1 163 \$	(1 959) \$	794 \$	1 305 \$	1 715 \$	3 018 \$
Commerces de détail :						
Loyers en vigueur	23,47 \$	24,61 \$	21,53 \$	25,14 \$	22,48 \$	23,28 \$
Loyers du marché	23,68	25,66	21,57	25,34	22,25	23,43
Variation	0,9 %	4,3 %	0,2 %	0,8 %	(1,0) %	0,6 %
Incidence sur les produits ²	69 \$	425 \$	15 \$	97 \$	(228) \$	378 \$
Immeubles industriels :						
Loyers en vigueur	7,09 \$	6,26 \$	6,80 \$	6,81 \$	7,91 \$	7,31 \$
Loyers du marché	7,39	6,53	7,04	7,04	7,81	7,39
Variation	4,2 %	4,3 %	3,5 %	3,4 %	(1,3) %	1,1 %
Incidence sur les produits ²	440 \$	459 \$	398 \$	214 \$	(581) \$	930 \$
Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis :						
Loyers en vigueur	13,69 \$	12,63 \$	10,80 \$	14,41 \$	12,38 \$	12,64 \$
Loyers du marché	14,22	12,31	11,27	15,10	12,46	12,83
Variation	3,9 %	(2,5) %	4,4 %	4,8 %	0,6 %	1,5 %
Incidence sur les produits ²	1 672 \$	(1 075) \$	1 207 \$	1 616 \$	906 \$	4 326 \$

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

2. Cette incidence se fonde sur l'écart entre les loyers en vigueur et les loyers du marché au cours de la période en dollars canadiens et américains. Le total exclut l'incidence sur les produits de l'ajustement des loyers de manière linéaire.

D'après les estimations, les loyers du marché au 31 décembre 2019 étaient supérieurs de 1,5 % aux loyers en vigueur pour l'ensemble du portefeuille, alors qu'ils étaient supérieurs de 1,8 % au 30 septembre 2019 et de 1,3 % au 31 décembre 2018. D'après les estimations, les loyers du marché actuels pour les contrats de location expirant en 2020 et en 2021 sont inférieurs de 3,9 % et supérieurs de 2,5 %, respectivement, aux loyers en vigueur. Le segment des immeubles de bureaux devrait apporter la contribution la plus élevée aux produits locatifs à long terme.

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

	Superficie actuellement inoccupée	Contrats de location mensuels ²	2020	2021	2022	2023	2024 et par la suite	Total
Alberta – Superficie non réservée	534 113	24 238	206 982	548 955	231 424	674 443	1 174 436	3 394 591
Alberta – Superficie réservée	7 404	—	4 539	1 294	—	800	123 513	137 550
Total – Alberta	541 517	24 238	211 521	550 249	231 424	675 243	1 297 949	3 532 141
C.-B. – Superficie non réservée	30 639	—	14 665	47 830	9 716	66 727	229 915	399 492
C.-B. – Superficie réservée	962	—	12 187	5 271	10 292	—	—	28 712
Total – C.-B.	31 601	—	26 852	53 101	20 008	66 727	229 915	428 204
Manitoba – Superficie non réservée	200 038	7 530	400 828	559 661	291 573	339 489	1 396 598	3 195 717
Manitoba – Superficie réservée	133 852	—	302 893	55 095	2 625	11 601	35 245	541 311
Total – Manitoba	333 890	7 530	703 721	614 756	294 198	351 090	1 431 843	3 737 028
Ontario – Superficie non réservée	237 731	1 011	281 424	316 830	584 701	345 262	1 296 068	3 063 027
Ontario – Superficie réservée	16 827	—	86 664	—	7 649	81 485	360 788	553 413
Total – Ontario	254 558	1 011	368 088	316 830	592 350	426 747	1 656 856	3 616 440
Saskatchewan – Superficie non réservée	43 134	2 065	67 162	106 285	314 828	105 735	608 204	1 247 413
Saskatchewan – Superficie réservée	5 131	—	17 885	—	—	—	22 980	45 996
Total – Saskatchewan	48 265	2 065	85 047	106 285	314 828	105 735	631 184	1 293 409
Arizona – Superficie non réservée	43 775	3 562	167 029	258 700	129 234	116 835	904 187	1 623 322
Arizona – Superficie réservée	33 213	—	208 483	—	—	—	18 587	260 283
Total – Arizona	76 988	3 562	375 512	258 700	129 234	116 835	922 774	1 883 605
Minnesota – Superficie non réservée	171 148	—	473 228	1 160 011	594 419	469 386	2 411 641	5 279 833
Minnesota – Superficie réservée	116 763	—	197 859	112 775	92 872	6 348	—	526 617
Total – Minnesota	287 911	—	671 087	1 272 786	687 291	475 734	2 411 641	5 806 450
Wisconsin – Superficie non réservée	145 414	25 764	208 471	83 528	89 664	48 207	892 279	1 493 327
Wisconsin – Superficie réservée	15 367	—	35 727	25 548	6 905	—	160 083	243 630
Total – Wisconsin	160 781	25 764	244 198	109 076	96 569	48 207	1 052 362	1 736 957
États-Unis – Autres – Superficie non réservée	197 982	5 901	78 048	73 902	190 037	157 687	1 472 816	2 176 373
États-Unis – Autres – Superficie réservée	131 510	—	17 677	—	—	—	—	149 187
Total – États-Unis – Autres	329 492	5 901	95 725	73 902	190 037	157 687	1 472 816	2 325 560
Total – Superficie non réservée	1 603 974	70 071	1 897 837	3 155 702	2 435 596	2 323 771	10 386 144	21 873 095
Total – Superficie réservée	461 029	—	883 914	199 983	120 343	100 234	721 196	2 486 699
Total du portefeuille	2 065 003	70 071	2 781 751	3 355 685	2 555 939	2 424 005	11 107 340	24 359 794

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

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

Loyers du marché par région¹

	2020	2021	2022	2023	2024 et par la suite	Total
Alberta :						
Loyers en vigueur	22,80 \$	21,65 \$	24,76 \$	18,45 \$	18,37 \$	19,81 \$
Loyers du marché	22,18	18,22	25,26	20,57	19,17	20,00
Variation	(2,7) %	(15,8) %	2,0 %	11,5 %	4,4 %	1,0 %
Incidence sur les produits ²	(130) \$	(1 886) \$	116 \$	1 428 \$	1 045 \$	573 \$
Colombie-Britannique :						
Loyers en vigueur	24,43 \$	20,34 \$	24,62 \$	25,31 \$	16,53 \$	19,46 \$
Loyers du marché	27,90	25,31	26,47	27,64	15,56	20,28
Variation	14,2 %	24,4 %	7,5 %	9,2 %	(5,9) %	4,2 %
Incidence sur les produits ²	94 \$	264 \$	37 \$	155 \$	(223) \$	327 \$
Manitoba :						
Loyers en vigueur	12,18 \$	13,10 \$	8,98 \$	11,71 \$	13,29 \$	12,49 \$
Loyers du marché	12,02	12,67	8,57	11,63	13,25	12,32
Variation	(1,3) %	(3,3) %	(4,6) %	(0,7) %	(0,3) %	(1,4) %
Incidence sur les produits ²	(108) \$	(264) \$	(120) \$	(29) \$	(65) \$	(586) \$
Ontario :						
Loyers en vigueur	9,34 \$	8,09 \$	6,74 \$	13,03 \$	10,94 \$	9,78 \$
Loyers du marché	10,02	10,23	8,23	13,57	11,32	10,61
Variation	7,3 %	26,5 %	22,1 %	4,1 %	3,5 %	8,5 %
Incidence sur les produits ²	520 \$	676 \$	877 \$	187 \$	517 \$	2 777 \$
Saskatchewan :						
Loyers en vigueur	18,65 \$	23,45 \$	12,50 \$	21,79 \$	15,91 \$	16,38 \$
Loyers du marché	21,78	23,07	11,84	22,11	15,10	16,01
Variation	16,8 %	(1,6) %	(5,3) %	1,5 %	(5,1) %	(2,3) %
Incidence sur les produits ²	266 \$	(40) \$	(207) \$	34 \$	(512) \$	(459) \$
Arizona :						
Loyers en vigueur	23,50 \$	15,56 \$	18,16 \$	19,47 \$	12,81 \$	16,24 \$
Loyers du marché	25,00	16,75	18,05	19,02	12,68	16,63
Variation	6,4 %	7,6 %	(0,6) %	(2,3) %	(1,0) %	2,4 %
Incidence sur les produits ²	564 \$	309 \$	(15) \$	(53) \$	(116) \$	689 \$
Minnesota :						
Loyers en vigueur	9,76 \$	7,44 \$	7,31 \$	7,06 \$	9,77 \$	8,69 \$
Loyers du marché	10,46	7,30	8,17	7,06	9,63	8,79
Variation	7,2 %	(1,9) %	11,8 %	0,0 %	(1,4) %	1,2 %
Incidence sur les produits ²	466 \$	(174) \$	595 \$	1 \$	(317) \$	571 \$
Wisconsin :						
Loyers en vigueur	15,46 \$	15,60 \$	16,65 \$	15,31 \$	12,97 \$	13,85 \$
Loyers du marché	15,71	16,10	16,37	15,15	13,35	14,16
Variation	1,6 %	3,2 %	(1,7) %	(1,0) %	2,9 %	2,2 %
Incidence sur les produits ²	61 \$	54 \$	(27) \$	(8) \$	394 \$	474 \$
États-Unis – Autres :						
Loyers en vigueur	16,59 \$	14,45 \$	9,65 \$	14,77 \$	8,95 \$	10,05 \$
Loyers du marché	15,95	14,27	9,39	14,15	9,08	10,03
Variation	(3,9) %	(1,2) %	(2,7) %	(4,2) %	1,5 %	(0,2) %
Incidence sur les produits ²	(61) \$	(14) \$	(49) \$	(99) \$	183 \$	(40) \$
Total du portefeuille :						
Loyers en vigueur	13,69 \$	12,63 \$	10,80 \$	14,41 \$	12,38 \$	12,64 \$
Loyers du marché	14,22	12,31	11,27	15,10	12,46	12,83
Variation	3,9 %	(2,5) %	4,4 %	4,8 %	0,6 %	1,5 %
Incidence sur les produits ²	1 672 \$	(1 075) \$	1 207 \$	1 616 \$	906 \$	4 326 \$

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

2. Cette incidence se fonde sur l'écart entre les loyers en vigueur et les loyers du marché au cours de la période en dollars canadiens et américains. Le total exclut l'incidence sur les produits de l'ajustement des loyers de manière linéaire.

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

Les biens immobiliers d'Artis sont situés dans cinq provinces canadiennes et six États américains et se composent d'immeubles de bureaux, de commerces de détail et d'immeubles industriels. Pour le trimestre clos le 31 décembre 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 industriels de la région du Grand Toronto 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 10,7 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au quatrième trimestre de 2019 et 7,5 % 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 18,5 % au 31 décembre 2019, comparativement à 18,0 % au 30 septembre 2019. Au 31 décembre 2019, le segment des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles du portefeuille d'Artis était occupé à 91,3 %, ce qui représente une augmentation par rapport à 90,9 % au 30 septembre 2019. En 2020, une superficie de 317 060 pieds carrés devra être relouée, soit 1,3 % de la SLB du portefeuille global; 31,1 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 décembre 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 2024 ou par la suite.

Segment des immeubles de bureaux de Madison

Le segment des immeubles de bureaux de Madison représente 9,5 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au quatrième trimestre de 2019 et 7,0 % du total du portefeuille en termes de SLB. Au 31 décembre 2019, le portefeuille du segment des immeubles de bureaux de la région de Madison était occupé à 90,7 %, en hausse comparativement à 90,5 % au 30 septembre 2019. En 2020, une superficie de 244 198 pieds carrés devra être relouée, soit 1,0 % de la SLB du portefeuille global; 14,6 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 décembre 2019. Des contrats de location couvrant 60,6 % de la SLB totale des immeubles de bureaux de Madison viendront à expiration en 2024 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 9,2 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au quatrième trimestre de 2019 et 15,9 % du total du portefeuille en termes de SLB. Le taux d'inoccupation direct dans le marché des immeubles industriels de la région des villes jumelles, tel qu'il a été publié par CBRE, était de 4,4 % au 31 décembre 2019, soit un taux stable par rapport au 30 septembre 2019. Le loyer moyen demandé sur le marché était de 6,46 \$ par pied carré au 31 décembre 2019, contre 6,55 \$ par pied carré au 30 septembre 2019. Le taux d'occupation de ce segment du portefeuille était de 96,8 % au 31 décembre 2019, comparativement à 99,1 % au 30 septembre 2019. En 2020, une superficie de 354 027 pieds carrés devra être relouée, soit 1,4 % de la SLB du portefeuille global; 28,0 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 décembre 2019. Des contrats de location couvrant 38,8 % de la SLB totale des immeubles industriels de la région des villes jumelles viendront à expiration en 2024 ou par la suite.

Segment des immeubles industriels de la région du Grand Toronto

Le segment des immeubles industriels de la région du Grand Toronto représente 6,5 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au quatrième trimestre de 2019 et 10,2 % du total du portefeuille en termes de SLB. Le taux d'inoccupation direct global dans le marché des immeubles industriels de la région du Grand Toronto, tel qu'il a été publié par CBRE, se chiffrait à 0,8 % au 31 décembre 2019. Au 31 décembre 2019, le taux d'occupation du segment des immeubles industriels de la région du Grand Toronto était de 99,9 %, comparativement à 100,0 % au 30 septembre 2019. En 2020, une superficie de 604 387 pieds carrés devra être relouée, soit 2,4 % de la SLB du portefeuille global; 55,9 % de la superficie visée faisait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 décembre 2019. Des contrats de location couvrant 35,3 % de la SLB totale des immeubles industriels de la région du Grand Toronto viendront à expiration en 2024 ou par la suite.

Segment des immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix

Le segment des immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix représente 6,1 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au quatrième trimestre de 2019 et 3,9 % du total du portefeuille en termes de SLB. Le taux d'inoccupation direct global dans le marché des immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix, tel qu'il a été publié par CBRE, se chiffrait à 14,1 % au 31 décembre 2019, comparativement à 14,4 % au 30 septembre 2019. Au 31 décembre 2019, le taux d'occupation du segment des immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix du portefeuille d'Artis était de 93,6 %, en hausse par rapport à 92,4 % au 30 septembre 2019. En 2020, une superficie de 318 354 pieds carrés devra être relouée, soit 1,3 % de la SLB du portefeuille global; 65,5 % de la superficie visée faisait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 décembre 2019. Des contrats de location couvrant 24,7 % de la SLB des immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix d'Artis viendront à expiration en 2024 ou par la suite.

ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE

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

	31 décembre 2019			31 décembre 2018		
	Selon les états financiers consolidés	Ajustement ¹	Total sur une base proportionnelle	Selon les états financiers consolidés	Ajustement ¹	Total sur une base proportionnelle
ACTIF						
Actifs non courants :						
Immeubles de placement	4 618 719 \$	306 051 \$	4 924 770 \$	4 941 825 \$	255 661 \$	5 197 486 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	102 590	—	102 590	119 604	40 635	160 239
Participations dans des coentreprises	186 610	(186 610)	—	176 501	(176 501)	—
Immobilisations corporelles	7 786	—	7 786	6 533	—	6 533
Billets à recevoir	93 832	—	93 832	16 216	—	16 216
	5 009 537	119 441	5 128 978	5 260 679	119 795	5 380 474
Actifs courants :						
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	221 915	—	221 915	320 465	—	320 465
Immeubles en stock	14 632	—	14 632	11 227	—	11 227
Dépôts sur immeubles de placement	—	—	—	2 237	—	2 237
Charges payées d'avance et autres actifs	10 533	86	10 619	20 582	244	20 826
Billets à recevoir	3 996	—	3 996	4 543	—	4 543
Débiteurs et autres sommes à recevoir	21 013	1 281	22 294	21 101	822	21 923
Trésorerie détenue en fiducie	5 938	—	5 938	10 200	—	10 200
Trésorerie	42 455	9 207	51 662	66 143	3 808	69 951
	320 482	10 574	331 056	456 498	4 874	461 372
Total de l'actif	5 330 019 \$	130 015 \$	5 460 034 \$	5 717 177 \$	124 669 \$	5 841 846 \$
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES						
Passifs non courants :						
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 005 196 \$	93 977 \$	1 099 173 \$	1 272 452 \$	44 017 \$	1 316 469 \$
Débtentures de premier rang non garanties	249 372	—	249 372	199 565	—	199 565
Facilités de crédit	886 522	—	886 522	772 538	—	772 538
Autres passifs à long terme	1 000	—	1 000	8 319	—	8 319
	2 142 090	93 977	2 236 067	2 252 874	44 017	2 296 891
Passifs courants :						
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	396 152	27 598	423 750	412 558	59 068	471 626
Débtentures de premier rang non garanties	199 959	—	199 959	199 971	—	199 971
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	32 834	3 483	36 317	35 842	3 264	39 106
Créditeurs et autres passifs	88 231	4 957	93 188	77 887	18 320	96 207
	717 176	36 038	753 214	726 258	80 652	806 910
Total du passif	2 859 266	130 015	2 989 281	2 979 132	124 669	3 103 801
Capitaux propres	2 470 753	—	2 470 753	2 738 045	—	2 738 045
Total du passif et des capitaux propres	5 330 019 \$	130 015 \$	5 460 034 \$	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

Valeur liquidative par part

(en milliers, sauf les nombres de parts et les montants par part)	31 décembre 2019	31 décembre 2018	Variation
Capitaux propres	2 470 753 \$	2 738 045 \$	(267 292) \$
Moins la valeur des capitaux propres privilégiés ¹	(305 530)	(390 945)	85 415
Valeur liquidative attribuable aux porteurs de parts ordinaires	2 165 223 \$	2 347 100 \$	(181 877) \$
Total du nombre de parts ayant un effet dilutif en circulation :			
Parts ordinaires	137 956 523	150 282 829	(12 326 306)
Parts assujetties à des restrictions	694 034	546 573	147 461
Parts différées	472 451	92 673	379 778
	139 123 008	150 922 075	(11 799 067)
Valeur liquidative par part	15,56 \$	15,55 \$	0,01 \$

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'un exercice à l'autre en raison des parts rachetées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, des distributions versées aux porteurs de parts, du rachat des parts privilégiées de série G et des autres éléments de perte globale, facteurs qui ont été partiellement contrebalancés par le bénéfice net. La diminution des capitaux propres privilégiés d'un exercice 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'un exercice à l'autre en raison principalement des parts rachetées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités.

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	
	31 décembre 2019	31 décembre 2018	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Valeur comptable brute	5 336 529 \$	5 722 580 \$	5 466 544 \$	5 847 249 \$
Emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis	1 401 348	1 685 010	1 522 923	1 788 095
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	26,3 %	29,4 %	27,9 %	30,6 %
Passif lié aux actions privilégiées	622 \$	653 \$	622 \$	653 \$
Valeur comptable des débiteures	449 331	399 536	449 331	399 536
Facilités de crédit	886 522	772 538	886 522	772 538
Total de la dette à long terme et des facilités de crédit	2 737 823 \$	2 857 737 \$	2 859 398 \$	2 960 822 \$
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute	51,3 %	49,9 %	52,3 %	50,6 %

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.

Ratios des actifs non grevés sur la dette non garantie

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	31 décembre 2019	31 décembre 2018	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Actifs non grevés	1 926 661 \$	1 805 382 \$	1 968 369 \$	1 847 443 \$
Débitures de premier rang non garanties	449 331	399 536	449 331	399 536
Facilités de crédit non garanties	886 522	772 538	886 522	772 538
Total de la dette non garantie	1 335 853 \$	1 172 074 \$	1 335 853 \$	1 172 074 \$
Ratio des actifs non grevés sur la dette non garantie	1,4	1,5	1,5	1,6

ACTIF

Immeubles de placement, immeubles de placement en cours d'aménagement et immeubles de placement détenus en vue de la vente

La variation du total des immeubles de placement est attribuable aux éléments suivants :

	Selon les états financiers consolidés	Ajustement ¹	Total sur une base proportionnelle
Solde au 31 décembre 2018	5 381 894 \$	296 296 \$	5 678 190 \$
Entrées :			
Acquisitions	71 635	—	71 635
Reclassement de participations dans les coentreprises ²	66 765	(66 765)	—
Dépenses d'investissement			
Immeubles de placement	45 766	193	45 959
Immeubles de placement en cours d'aménagement	82 994	43 796	126 790
Intérêts inscrits à l'actif ³	3 740	1 972	5 712
Commissions de location	16 741	3 638	20 379
Ajustements des loyers de manière linéaire	6 077	932	7 009
Entrées d'avantages incitatifs à la location, déduction faite de l'amortissement	20 427	4 596	25 023
Cessions	(547 764)	—	(547 764)
Perte de change	(110 324)	(10 308)	(120 632)
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur	(94 727)	31 701	(63 026)
Solde au 31 décembre 2019	4 943 224 \$	306 051 \$	5 249 275 \$

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.

3. En 2019, les intérêts ont été inscrits à l'actif au titre des immeubles de placement en cours d'aménagement selon un taux d'intérêt moyen pondéré effectif de 3,81 %.

Acquisitions¹ :

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

	Trimestres clos les				Exercices clos les			
	31 décembre		Variation	%	31 décembre		Variation	%
2019	2018	2019			2018			
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	32 783	45 415	(12 632)		34 109	83 803	(49 694)	
Contrepartie en trésorerie	27 409	42 333	(14 924)		36 349	122 506	(86 157)	
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	—	92	(92)		71	92	(21)	
Total des acquisitions	60 192 \$	87 840 \$	(27 648) \$	(31,5) %	71 635 \$	256 404 \$	(184 769) \$	(72,1) %

Dépenses d'investissement¹ :

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

	Trimestres clos les				Exercices clos les			
	31 décembre		Variation	%	31 décembre		Variation	%
2019	2018	2019			2018			
Dépenses liées aux nouveaux projets d'aménagement et aux projets de réaménagement	15 441 \$	50 577 \$	(35 136) \$		126 790 \$	82 606 \$	44 184 \$	
Frais liés aux améliorations apportées aux bâtiments :								
Recouvrables auprès des locataires	3 434	3 362	72		8 504	7 406	1 098	
Non recouvrables	5 396	2 607	2 789		19 329	18 257	1 072	
Dépenses d'entretien des immeubles :								
Recouvrables auprès des locataires	6 023	3 548	2 475		13 550	8 597	4 953	
Non recouvrables	803	960	(157)		4 576	4 578	(2)	
Total des dépenses d'investissement	31 097 \$	61 054 \$	(29 957) \$	(49,1) %	172 749 \$	121 444 \$	51 305 \$	42,2 %

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

En 2019, les dépenses liées aux nouveaux projets d'aménagement et aux projets d'aménagement et de réaménagement comprenaient des montants de 53 820 \$ pour les immeubles 300 Main et 330 Main, de 25 329 \$ pour Park 8Ninety II, de 13 752 \$ pour le Tower Business Center et de 13 570 \$ pour l'immeuble Cedar Port I.

En 2018, les dépenses liées aux nouveaux projets d'aménagement et aux projets d'aménagement et de réaménagement comprenaient des montants de 20 135 \$ pour les immeubles 300 Main et 330 Main, de 19 546 \$ pour l'immeuble Cedar Port I, de 12 005 \$ pour le Tower Business Center et de 11 691 \$ pour le Park 8Ninety II.

Frais de location¹ :

Les avantages incitatifs à la location comprennent les coûts engagés pour apporter des améliorations locatives dont bénéficie principalement le locataire, ainsi que des montants alloués aux locataires. Les commissions de location représentent essentiellement des commissions versées à des courtiers.

	Trimestres clos les				Exercices clos les			
	31 décembre		Variation	%	31 décembre		Variation	%
2019	2018	2019			2018			
Frais de location liés aux immeubles de placement :								
Avantages incitatifs à la location	9 606 \$	8 283 \$	1 323 \$		38 412 \$	44 054 \$	(5 642) \$	
Commissions de location	3 949	4 124	(175)		15 415	11 021	4 394	
Frais de location liés à l'aménagement et au réaménagement d'immeubles de placement :								
Avantages incitatifs à la location	2 676	6 206	(3 530)		10 747	9 746	1 001	
Commissions de location	2 979	1 986	993		4 964	4 960	4	
Total des frais de location	19 210 \$	20 599 \$	(1 389) \$	(6,7) %	69 538 \$	69 781 \$	(243) \$	(0,3) %

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

En 2019, les avantages incitatifs à la location liés à des nouveaux projets d'aménagement et de réaménagement comprenaient un montant de 2 839 \$ pour l'immeuble Tower Business Center, un montant de 1 732 \$ pour Park 8Ninety II, un montant de 1 555 \$ pour Cedar Port I et un montant de 1 142 \$ pour Park 8Ninety III.

Cessions :

En 2019, Artis a vendu cinq immeubles de bureaux et six immeubles de commerces de détail situés au Canada, ainsi que trois immeubles de bureaux et six immeubles de commerces de détail et deux parcelles de terrain destinées à l'aménagement aux États-Unis, pour un prix de vente total de 575 871 \$. Le total du produit de la vente, déduction faite d'un billet à recevoir de 79 000 \$, des coûts de 24 391 \$ et de la dette connexe de 224 661 \$, s'est établi à 247 819 \$. Le billet à recevoir est garanti par l'immeuble de bureaux cédé.

Perte de change sur les immeubles de placement :

En 2019, la quote-part de la perte de change sur les immeubles de placement s'est établie à 120 632 \$ (quatrième trimestre de 2019 – perte de 45 467 \$) en raison de la fluctuation du taux de change du dollar américain par rapport au dollar canadien en vigueur à la fin de la période, lequel est passé de 1,3642 au 31 décembre 2018 à 1,2988 au 31 décembre 2019.

Immeubles de placement détenus en vue de la vente :

Au 31 décembre 2019, la FPI avait sept immeubles de bureaux, un immeuble de commerces de détail et une parcelle de terrain destinée à l'aménagement situés au Canada d'une juste valeur, sur une base proportionnelle, totalisant 221 915 \$, qui étaient classés comme détenus en vue de la vente. Au 31 décembre 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 achevés :

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

Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement :

En 2019, la FPI a comptabilisé une perte liée à la juste valeur des immeubles de placement sur une base proportionnelle de 63 026 \$ (quatrième trimestre de 2019 – perte de 20 115 \$), comparativement à une perte de 35 671 \$ (quatrième trimestre de 2018 – perte de 26 777 \$) en 2018. En 2019, la perte liée à la juste valeur tient principalement à un recul de la valeur des immeubles de bureaux en Alberta ainsi que de certains immeubles aux États-Unis, en partie contrebalancé par la compression du taux de capitalisation et par la hausse prévue des loyers du marché en ce qui concerne le portefeuille d'immeubles industriels.

Artis détermine la juste valeur des immeubles de placement selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie ou de la méthode de la capitalisation globale. L'estimation des taux de capitalisation se fait à partir d'études de marché, d'évaluations disponibles et de données comparatives du marché. En vertu de la méthode de la capitalisation globale, le résultat pour la première année est stabilisé et capitalisé à un taux jugé approprié pour chaque immeuble de placement. Les immeubles de placement sont évalués à l'aide de taux de capitalisation se situant dans une fourchette de 3,75 % à 9,00 %. 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.

	31 décembre 2019			31 décembre 2018		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Immeubles de bureaux :						
Alberta	9,00 %	6,50 %	8,38 %	8,50 %	6,50 %	7,82 %
Colombie-Britannique	5,50 %	4,75 %	4,94 %	5,75 %	4,75 %	5,06 %
Manitoba	7,75 %	5,00 %	6,12 %	7,50 %	5,50 %	6,10 %
Ontario	7,00 %	5,50 %	6,47 %	7,00 %	4,75 %	6,01 %
Saskatchewan	7,00 %	7,00 %	7,00 %	7,00 %	7,00 %	7,00 %
Total du portefeuille d'immeubles de bureaux au Canada	9,00 %	4,75 %	6,58 %	8,50 %	4,75 %	6,43 %
Arizona	8,00 %	6,00 %	6,67 %	8,00 %	5,75 %	6,41 %
Minnesota	7,75 %	6,00 %	6,92 %	7,50 %	6,00 %	7,03 %
Wisconsin	8,00 %	7,00 %	7,57 %	7,75 %	7,00 %	7,56 %
États-Unis – Autres	7,75 %	6,00 %	6,27 %	7,25 %	5,75 %	6,23 %
Total du portefeuille d'immeubles de bureaux aux États-Unis	8,00 %	6,00 %	6,96 %	8,00 %	5,75 %	6,83 %
Total du portefeuille d'immeubles de bureaux	9,00 %	4,75 %	6,77 %	8,50 %	4,75 %	6,62 %
Commerces de détail :						
Alberta	8,75 %	5,50 %	6,64 %	8,75 %	5,75 %	6,60 %
Colombie-Britannique	5,25 %	5,25 %	5,25 %	6,50 %	5,25 %	5,69 %
Manitoba	6,25 %	5,50 %	6,13 %	6,25 %	5,75 %	6,06 %
Saskatchewan	8,25 %	6,00 %	6,85 %	8,25 %	6,00 %	6,49 %
Total du portefeuille d'immeubles de commerces de détail au Canada	8,75 %	5,25 %	6,53 %	8,75 %	5,25 %	6,41 %
Minnesota	—	—	—	8,50 %	5,75 %	6,98 %
Total du portefeuille d'immeubles de commerces de détail aux États-Unis	—	—	—	8,50 %	5,75 %	6,98 %
Total du portefeuille d'immeubles de commerces de détail	8,75 %	5,25 %	6,53 %	8,75 %	5,25 %	6,44 %
Immeubles industriels :						
Alberta	7,50 %	5,50 %	6,46 %	7,50 %	5,75 %	6,42 %
Colombie-Britannique	4,00 %	3,75 %	3,84 %	4,00 %	3,75 %	3,84 %
Manitoba	7,50 %	6,00 %	6,58 %	7,75 %	6,25 %	6,82 %
Ontario	5,25 %	3,75 %	4,61 %	6,00 %	4,25 %	5,35 %
Saskatchewan	7,50 %	6,25 %	6,82 %	7,50 %	6,25 %	6,82 %
Total du portefeuille d'immeubles industriels au Canada	7,50 %	3,75 %	5,52 %	7,75 %	3,75 %	5,96 %
Arizona	6,25 %	5,75 %	6,01 %	6,50 %	6,00 %	6,21 %
Minnesota	7,75 %	5,50 %	6,53 %	8,00 %	6,00 %	6,81 %
États-Unis – Autres	7,00 %	4,75 %	5,46 %	7,00 %	5,25 %	5,64 %
Total du portefeuille d'immeubles industriels aux États-Unis	7,75 %	4,75 %	6,09 %	8,00 %	5,25 %	6,47 %
Total du portefeuille d'immeubles industriels	7,75 %	3,75 %	5,76 %	8,00 %	3,75 %	6,17 %
Total :						
Portefeuille au Canada	9,00 %	3,75 %	6,23 %	8,75 %	3,75 %	6,30 %
Portefeuille aux États-Unis	8,00 %	4,75 %	6,63 %	8,50 %	5,25 %	6,72 %
Total du portefeuille	9,00 %	3,75 %	6,38 %	8,75 %	3,75 %	6,46 %

Immeubles en stock

Au 31 décembre 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 8 554 \$ au 31 décembre 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. Après la fin de l'exercice, Artis a vendu TransAlta Place, y compris le billet à recevoir impayé.

Le solde impayé de tous les billets à recevoir s'élevait à 97 828 \$ au 31 décembre 2019, comparativement à 20 759 \$ au 31 décembre 2018.

Trésorerie

Au 31 décembre 2019, les fonds en caisse de la FPI se chiffraient à 42 455 \$, 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 rachats 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 à payer**

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 2,4 ans au 31 décembre 2019, comparativement à 3,3 ans au 31 décembre 2018.

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

Portefeuille au Canada :

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	31 décembre 2019	31 décembre 2018	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Emprunts hypothécaires à taux fixe	376 010 \$	466 539 \$	408 718 \$	500 301 \$
Emprunts hypothécaires à taux variable :				
Couverts	108 927	138 171	108 927	138 171
Non couverts	72 300	49 312	72 300	49 312
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	(43)	(59)	(43)	(59)
Coûts de financement	(1 491)	(1 671)	(1 563)	(1 757)
	555 703 \$	652 292 \$	588 339 \$	685 968 \$

Portefeuille aux États-Unis :

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	31 décembre 2019	31 décembre 2018	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Emprunts hypothécaires à taux fixe	73 855 \$	209 048 \$	85 269 \$	221 335 \$
Emprunts hypothécaires à taux variable :				
Couverts	271 802	396 070	271 802	396 070
Non couverts	500 507	431 531	578 660	489 315
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	3 213	1 234	3 213	1 234
Coûts de financement	(3 732)	(5 165)	(4 360)	(5 827)
	845 645 \$	1 032 718 \$	934 584 \$	1 102 127 \$

Total des portefeuilles au Canada et aux États-Unis :

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	31 décembre 2019	31 décembre 2018	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Emprunts hypothécaires à taux fixe	449 865 \$	675 587 \$	493 987 \$	721 636 \$
Emprunts hypothécaires à taux variable :				
Couverts	380 729	534 241	380 729	534 241
Non couverts	572 807	480 843	650 960	538 627
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	3 170	1 175	3 170	1 175
Coûts de financement	(5 223)	(6 836)	(5 923)	(7 584)
	1 401 348 \$	1 685 010 \$	1 522 923 \$	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 débetures	20,9 %	16,8 %	22,7 %	18,1 %

La direction est d'avis qu'il est prudent de maintenir une certaine proportion de dette à taux variable dans le cadre de la gestion d'un portefeuille de titres de créance, ce qui permet de tirer parti des faibles taux d'intérêt tout en maintenant le risque global à un niveau modéré. L'intégralité de la dette hypothécaire à taux variable de la FPI consiste en une dette à terme et n'est pas remboursable à vue. La FPI peut conclure un refinancement ou des swaps de taux d'intérêt à tout moment et sans pénalité.

La variation du total des emprunts hypothécaires et des autres emprunts est attribuable aux éléments suivants :

	Selon les états financiers consolidés	Ajustement ¹	Total sur une base proportionnelle
Solde au 31 décembre 2018	1 690 671 \$	103 833 \$	1 794 504 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :			
Nouvel emprunt hypothécaire à taux variable lors de l'acquisition d'un immeuble de placement	33 231	—	33 231
Emprunt hypothécaire à taux variable repris lors de l'acquisition d'un immeuble de placement	33 278	(31 614)	1 664
Majoration au renouvellement d'emprunts hypothécaires venant à échéance	15 754	—	15 754
Prélèvements sur des emprunts à la construction à taux variable	71	55 069	55 140
Remboursement d'un emprunt hypothécaire à taux variable lié à la vente d'immeubles de placement	(18 821)	—	(18 821)
Remboursement d'emprunts hypothécaires couverts lié à la vente d'immeubles de placement	(51 361)	—	(51 361)
Remboursement d'emprunts hypothécaires à taux fixe lié à la vente d'immeubles de placement	(154 479)	—	(154 479)
Remboursement d'emprunts hypothécaires à taux fixe venant à échéance	(43 014)	—	(43 014)
Remboursement d'un emprunt hypothécaire à taux variable arrivant à échéance	(10 949)	—	(10 949)
Remboursements de capital	(44 288)	(1 344)	(45 632)
Profit de change	(46 692)	(3 669)	(50 361)
Solde au 31 décembre 2019	1 403 401 \$	122 275 \$	1 525 676 \$

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

De plus, en 2019, la FPI a renouvelé un emprunt hypothécaire à taux fixe venant à échéance pour un montant de 40 874 \$, a renouvelé un emprunt hypothécaire auparavant couvert à taux variable pour un montant de 48 010 \$ et a renouvelé un emprunt hypothécaire à taux variable pour un montant de 26 688 \$ relativement à 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.

	Émission	Échéance	Taux d'intérêt ¹	31 décembre 2019		31 décembre 2018	
				Valeur comptable	Valeur nominale	Valeur comptable	Valeur nominale
Série A	27 mars 2014, 10 septembre 2014	27 mars 2019	3,753 %	— \$	— \$	199 971 \$	200 000 \$
Série B	7 février 2018	7 février 2020	3,354 %	199 959	200 000	199 565	200 000
Série C	22 février 2019	22 février 2021	3,674 %	249 372	250 000	—	—
				449 331 \$	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 31 décembre 2019, la valeur comptable des débtures de premier rang non garanties a augmenté de 49 795 \$ 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 31 décembre 2019, un montant de 588 111 \$ 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 31 décembre 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 7 458 \$, qui ont été payées après la fin de l'exercice.

CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres ont diminué globalement de 267 292 \$ entre le 31 décembre 2018 et le 31 décembre 2019. La diminution tient surtout aux parts ordinaires de 161 976 \$ et aux parts privilégiées de 6 687 \$ rachetées 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 24 394 \$. Le rachat de parts privilégiées de 75 710 \$ et le surplus d'apport connexe de 2 753 \$, les distributions de 96 705 \$ versées aux porteurs de parts et les autres éléments de perte globale de 71 668 \$, contrebalancés en partie par le bénéfice net de 122 737 \$ et l'émission de parts ordinaires d'une valeur de 1 076 \$, 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 31 décembre 2019	Exercice clos le 31 décembre 2019	Exercice clos le 31 décembre 2018	Exercice clos le 31 décembre 2017
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	46 471 \$	203 850 \$	213 727 \$	214 005 \$
Bénéfice net	32 877	122 737	158 636	234 435
Distributions déclarées	23 006	96 332	173 408	181 052
Excédent des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation par rapport aux distributions déclarées	23 465	107 518	40 319	32 953
Excédent (insuffisance) du bénéfice net par rapport aux distributions déclarées	9 871	26 405	(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 31 décembre 2019, Artis disposait de fonds en caisse d'un montant de 42 455 \$. La direction prévoit que les fonds en caisse pourraient être investis dans le portefeuille d'immeubles de placement de la FPI au cours des périodes à venir, utilisés aux fins du fonds de roulement appliqués au remboursement de la dette ou affectés au rachat de parts en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités.

La FPI détient deux facilités de crédit à terme renouvelables non garanties totalisant 700 000 \$, qui peuvent servir aux fins de l'exploitation générale de l'entreprise et du fonds de roulement, ainsi qu'aux fins du financement à court terme d'acquisitions d'immeubles de placement et de l'émission de lettres de crédit. Au 31 décembre 2019, la FPI disposait d'un montant de 111 889 \$ sur ces facilités de crédit à terme renouvelables.

Au 31 décembre 2019, la FPI disposait de 102 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 1 968 369 \$, sur une base proportionnelle.

Artis n'est ni en défaut ni en retard en ce qui a trait aux paiements exigibles en vertu de ses obligations, y compris les distributions liées aux porteurs de parts, aux paiements d'intérêts ou de capital sur les emprunts ou aux clauses restrictives visant les emprunts au 31 décembre 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 de placement et les nouveaux projets d'aménagement en cours grâce aux flux de trésorerie liés aux opérations, au produit 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.

PARAMÈTRES DE LA DETTE

Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA¹

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2019	2018	2019	2018
Bénéfice net	32 877 \$	7 220 \$	122 737 \$	158 636 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	6 254	5 152	23 385	19 761
Ajustements des loyers de manière linéaire	(1 579)	(1 090)	(6 077)	(5 491)
Charges d'intérêts	26 299	26 853	108 809	101 164
Ajustement reflétant les participations dans les coentreprises ²	(10 748)	4 462	(27 510)	1 848
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement	31 863	23 576	94 727	37 099
(Profit) perte de change	(4 804)	12 119	(10 668)	8 113
Coûts de transaction	84	488	301	6 418
(Profit) perte lié(e) à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	(105)	3 357	16 379	(11 342)
Amortissement des immobilisations corporelles	301	249	1 130	1 049
Charge d'impôt sur le résultat	605	64	1 816	527
BAIIA	81 047	82 450	325 029	317 782
Charges d'intérêts	26 299	26 853	108 809	101 164
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Amortissement des coûts de financement	(960)	(977)	(3 857)	(3 602)
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	185	29	434	271
Désactualisation de la composante passif des débetures	—	56	51	216
Ajustement reflétant les participations dans les coentreprises ²	1 017	1 204	4 158	5 218
Charges d'intérêts ajustées	26 541 \$	27 165 \$	109 595 \$	103 267 \$
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA	3,05	3,04	2,97	3,08
BAIIA normalisé³	81 047 \$	82 450 \$	325 029 \$	321 174 \$
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA normalisé³	3,05	3,04	2,97	3,11

Ratio de la dette sur le BAIIA¹

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis	1 522 923 \$	1 788 095 \$
Passif lié aux actions privilégiées	622	653
Valeur comptable des débetures	449 331	399 536
Facilités de crédit	886 522	772 538
Total de la dette à long terme et des facilités de crédit	2 859 398	2 960 822
BAIIA⁴	324 188	329 800
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA	8,8	9,0

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

2. Ces ajustements reflètent 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.

3. Ce ratio comprend 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.

4. Le BAIIA, tel qu'il est présenté pour le trimestre à la rubrique « Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA » a été annualisé aux fins du calcul du ratio de la dette sur le BAIIA.

OBLIGATIONS CONTRACTUELLES¹

	Total	Moins de 1 an	De 1 an à 3 ans	De 4 à 5 ans	Après 5 ans
Créditeurs et autres passifs	93 188 \$	93 188 \$	— \$	— \$	— \$
Facilités de crédit	888 111	—	641 117	246 994	—
Débitures de premier rang non garanties ²	450 000	200 000	250 000	—	—
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 525 676	399 223	595 262	488 314	42 877
Total des obligations contractuelles	2 956 975 \$	692 411 \$	1 486 379 \$	735 308 \$	42 877 \$

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
2020	363 942 \$	25,6 %	35 281 \$	399 223 \$	3,85 %
2021	385 056	27,0 %	24 064	409 120	3,70 %
2022	168 334	11,8 %	17 808	186 142	3,76 %
2023	388 938	27,3 %	9 703	398 641	3,91 %
2024	86 338	6,1 %	3 335	89 673	3,31 %
2025 et par la suite	31 925	2,2 %	10 952	42 877	3,64 %
Total	1 424 533 \$	100,0 %	101 143 \$	1 525 676 \$	3,78 %

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 débitures en circulation ne sont pas remboursées avant l'échéance.

SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES

(en milliers de dollars, sauf les montants par part)	T4 2019	T3 2019	T2 2019	T1 2019	T4 2018	T3 2018	T2 2018	T1 2018
Produits	127 180 \$	127 005 \$	133 928 \$	133 547 \$	132 864 \$	128 097 \$	126 140 \$	125 769 \$
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles ¹	75 121	75 724	80 533	78 478	77 259	76 211	75 888	74 965
Bénéfice net	32 877	44 632	19 872	25 356	7 220	25 719	74 975	50 722
Total du bénéfice global (de la perte globale)	4 097	62 238	(10 758)	(4 508)	83 904	2 017	103 235	85 232
Bénéfice de base par part ordinaire	0,21 \$	0,28 \$	0,10 \$	0,13 \$	0,01 \$	0,13 \$	0,45 \$	0,30 \$
Bénéfice dilué par part ordinaire	0,20	0,28	0,10	0,13	0,01	0,13	0,45	0,29
Flux de trésorerie liés aux opérations ^{1,2}	51 602 \$	48 603 \$	51 909 \$	50 284 \$	50 107 \$	50 461 \$	48 807 \$	50 764 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part ^{1,2}	0,37	0,34	0,36	0,34	0,33	0,33	0,32	0,33
Flux de trésorerie liés aux opérations – ratio de distribution ^{1,2}	37,8 %	41,2 %	38,9 %	41,2 %	54,5 %	81,8 %	84,4 %	81,8 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ^{1,2}	37 772 \$	35 769 \$	39 370 \$	37 607 \$	37 544 \$	37 583 \$	36 304 \$	37 997 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part ^{1,2}	0,27	0,25	0,27	0,25	0,24	0,24	0,24	0,25
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés – ratio de distribution ^{1,2}	51,9 %	56,0 %	51,9 %	56,0 %	75,0 %	112,5 %	112,5 %	108,0 %
Variations du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables ^{1,3}	3,3 %	2,0 %	4,6 %	5,1 %	2,7 %	3,9 %	(0,4) %	(1,6) %
Variations du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables stables ^{1,3}	4,4 %	3,8 %	6,3 %	5,7 %	4,4 %	5,1 %	1,3 %	1,0 %
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA ^{1,2,3}	3,05	2,85	3,00	2,96	3,04	3,14	3,02	3,26
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pieds carrés) ⁴	558 544	362 669	353 870	332 258	537 165	249 051	349 313	522 283
Augmentation du taux de location moyen pondéré ⁴	8,1 %	8,7 %	4,0 %	(1,9) %	0,0 %	5,9 %	5,0 %	1,1 %
	2019				2018			
	31 déc.	30 sept.	30 juin	31 mars	31 déc.	30 sept.	30 juin	31 mars
Nombre d'immeubles ³	220	228	229	235	235	234	233	236
SLB (en milliers de pieds carrés) ³	24 841	25 034	24 892	25 100	25 082	24 803	24 528	25 032
Taux d'occupation ⁴	91,5 %	93,3 %	92,7 %	92,0 %	92,1 %	91,2 %	91,4 %	90,6 %
Valeur liquidative par part ¹	15,56 \$	15,72 \$	15,37 \$	15,55 \$	15,55 \$	15,11 \$	15,39 \$	15,03 \$
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA ^{1,2,3}	8,8	9,3	8,8	9,2	9,0	8,4	8,8	8,5
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute ¹	26,3 %	26,9 %	28,3 %	28,8 %	29,4 %	29,4 %	30,2 %	30,2 %
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute ¹	51,3 %	51,8 %	51,2 %	50,9 %	49,9 %	47,5 %	47,9 %	47,8 %
Juste valeur des actifs non grevés de charges	1 926 661 \$	1 877 339 \$	1 829 594 \$	1 867 277 \$	1 805 382 \$	1 714 863 \$	1 591 976 \$	1 689 925 \$
Total de l'actif	5 330 019 \$	5 431 426 \$	5 540 373 \$	5 676 308 \$	5 717 177 \$	5 435 895 \$	5 528 722 \$	5 427 394 \$
Total des passifs financiers non courants	2 142 090	2 127 476	2 177 391	2 244 999	2 252 874	2 145 517	2 158 444	1 791 677

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, les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés et le BAIIA ont été normalisés afin d'exclure certains ajustements non récurrents au premier trimestre de 2018. Se reporter aux rubriques « Flux de trésorerie liés aux opérations et flux de trésorerie liés aux opérations ajustés » et « Paramètres de la dette » du présent rapport de gestion.

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

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

Les résultats financiers trimestriels ont subi l'incidence des activités liés aux acquisitions, aux cessions, à l'aménagement et au réaménagement, du change, des revenus liés à la résiliation de contrats de location, des coûts de transaction et des profits et pertes liés à la juste valeur des immeubles de placement et des instruments dérivés et autres transactions. Les résultats par part ont également subi l'incidence des parts rachetées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités.

DONNÉES SUR LES PARTS EN CIRCULATION

Au 27 février 2020, le solde des parts ordinaires en circulation se présentait comme suit :

	Total
Parts en circulation au 31 décembre 2019	137 956 523
Parts émises au rachat de parts assujetties à des restrictions	9 587
Parts émises au rachat de parts différées	9 011
Parts en circulation au 27 février 2020	137 975 121

Au 27 février 2020, le solde des parts privilégiées de série A en circulation était de 3 387 300, le solde des parts privilégiées de série E en circulation était de 3 833 900 et le solde des parts privilégiées de série I en circulation était de 5 000 000.

Au 27 février 2020, le solde des parts assujetties à des restrictions en circulation était de 744 453. Les droits n'ont été acquis sur aucune de ces parts.

Au 27 février 2020, le solde des parts différées en circulation était de 482 221. Les droits ont été acquis sur la totalité de ces parts différées, et 12 025 parts sont rachetables.

PERSPECTIVES

Selon le bulletin Perspectives mondiales de la Banque Scotia daté du 13 janvier 2020, la croissance du PIB réel sera de 1,5 % en 2020 au Canada. Le rapport prévoit également que pour 2020, la croissance du PIB de la Colombie-Britannique, de la Saskatchewan, du Manitoba et de l'Ontario sera de 2,1 %, de 1,2 %, de 1,1 % et de 1,5 %, respectivement, soit des taux de croissance sains. La Banque Scotia prévoit que la croissance du PIB de l'Alberta sera de 1,6 % en 2020, et que les taux de chômage demeureront stables 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 1,7 % en 2020. Selon les données du Bureau of Labor Statistics des États-Unis, le taux de chômage a reculé aux États-Unis en janvier, passant de 4,0 % à 3,6 % 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 de façon continue 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 continuons de croire qu'il sera possible de réaliser davantage d'occasions de croissance en 2020 et par la suite. Nous prévoyons que la plupart de nos investissements à court et à moyen terme viseront des projets d'aménagement à rendement élevé sur nos marchés cibles aux États-Unis.

Le 1^{er} novembre 2018, nous avons annoncé plusieurs nouvelles initiatives de répartition du capital visant à améliorer notre profil de croissance et notre valeur liquidative par part, et à renforcer notre bilan. Entre la date de cette annonce et le 31 décembre 2019, nous avons racheté 15 959 760 parts ordinaires à un prix moyen pondéré de 10,84 \$ et 290 300 parts privilégiées à un prix moyen pondéré de 21,04 \$. De plus, en vertu de ces nouvelles initiatives, au 31 décembre 2019, nous avons procédé à la vente ou conclu des ententes de vente inconditionnelle de 26 immeubles d'une superficie locative totalisant 2 997 191 pieds carrés pour un montant de 743 447 \$. Au 31 décembre 2019, sept immeubles de bureaux, un immeuble de commerces de détail et une parcelle de terrain destinée à l'aménagement étaient classés comme détenus en vue de la vente, pour une juste valeur totale de 221 915 \$.

Après le 31 décembre 2019, nous avons conclu la cession de quatre immeubles visés par des ententes de vente inconditionnelles à la fin de l'exercice. En janvier 2020, nous avons vendu l'immeuble Centre 15 Building, le portefeuille d'immeubles de bureaux de Calgary et le 800 5th Avenue, des immeubles de bureaux situés à Calgary, en Alberta, pour un prix de vente total de 117 826 \$, ce qui représente un taux de capitalisation moyen pondéré de 8,44 %.

Dans le cadre des nouvelles initiatives, l'un de nos objectifs consiste à vendre les immeubles de bureaux de Calgary en vue de réduire la pondération de notre bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles de bureaux de Calgary. Depuis novembre 2018, nous avons vendu six immeubles de bureaux de Calgary pour une superficie locative totalisant 1 100 291 pieds carrés, ou conclu des ententes de vente inconditionnelles à l'égard de ces immeubles. Au quatrième trimestre de 2019, le segment des immeubles de bureaux de Calgary représentait 6,0 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle. En tenant compte de l'incidence des ventes inconditionnelles, nous prévoyons que la pondération du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle de notre secteur des immeubles de bureaux de Calgary diminuera pour s'établir à environ 2,0 %.

Nous prévoyons également que la pondération de notre bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles de commerces de détail diminuera, passant de 17,9 % (selon les données présentées pour le trimestre clos le 31 décembre 2019) à environ 15 %. Même si les immeubles de commerces de détail continuent 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.

Nous avons hâte de fournir d'autres mises à jour sur l'avancement de nos nouvelles initiatives dans les trimestres à venir.

Entre-temps, DBRS Limited a maintenu notre notation de qualité supérieure, soit BBB (faible). En outre, DBRS Limited a attribué une notation de Pfd-3 (faible) aux parts privilégiées d'Artis. Nous prévoyons qu'avec cette cote de qualité supérieure, les marchés des titres d'emprunt et des capitaux propres demeureront ouverts à de nouveaux financements en 2020. Nous prévoyons également que la hausse des taux d'intérêt se poursuivra de façon méthodique, et que les augmentations seront bien communiquées par les banques centrales. Même si les coûts d'emprunt demeurent faibles par rapport aux niveaux historiques, nous pourrions tenter, à court terme, de réduire notre dette à taux variable.

En général, nous prévoyons que les bases économiques du marché immobilier au Canada et aux États-Unis demeureront stables en 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 31 décembre 2019, Artis disposait de fonds en caisse de 42 455 \$ et d'un montant de 111 889 \$ disponible sur ses facilités de crédit à terme renouvelables. Les transactions réalisées après le 31 décembre 2019 sont les suivantes :

- La FPI a cédé quatre immeubles de bureaux et une parcelle de terrain destinée à l'aménagement situés à Calgary, en Alberta, pour un prix de vente total de 117 826 \$. La FPI a reçu un billet à recevoir d'un montant de 10 000 \$ à titre de contrepartie partielle à l'égard de l'un des immeubles de placement cédés. En outre, la Fiducie a vendu un billet à recevoir d'un locataire d'un montant de 8 359 \$ à l'égard de l'un des immeubles de placements cédés. Une tranche du produit a servi à rembourser l'emprunt hypothécaire impayé dont le montant s'élevait à 30 475 \$.
- La FPI a conclu une entente de vente inconditionnelle visant une parcelle de terrain destinée à l'aménagement adjacente à des immeubles industriels existants dans la région du Grand Phoenix, en Arizona, pour un prix d'achat de 9 700 \$ US. L'acquisition devrait se conclure en janvier 2021.
- La FPI a fait un versement d'intérêts de 1 533 \$ et a remboursé la valeur nominale des débentures de premier rang non garanties de série B d'un montant de 200 000 \$.
- La FPI a fait un versement d'intérêts pour les débentures de premier rang non garanties de série C d'un montant de 4 593 \$ pour la période de six mois close le 22 février 2020.
- La FPI a conclu une facilité de crédit à terme non renouvelable et non garantie d'un montant de 200 000 \$ et d'une durée de deux ans, qui porte intérêt au taux préférentiel majoré de 0,60 % ou au taux des acceptations bancaires majoré de 1,60 %. La FPI a prélevé un montant de 200 000 \$ sur cette facilité de crédit.
- La FPI a remboursé des soldes nets de 55 500 \$ et de 5 900 \$ US sur ses facilités de crédit à terme renouvelables.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie mensuelle de 0,045 \$ par part ordinaire pour les mois de janvier et de février 2020.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie trimestrielle de 0,3750 \$ par part privilégiée de série I pour la période de trois mois close le 31 janvier 2020.

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 débetures de la FPI devant être réglés pour satisfaire aux exigences de refinancement prévues respectives au cours de l'année à laquelle ils arrivent à échéance. La FPI réduit au minimum le risque en limitant la dette à 70 % de la valeur comptable brute et en surveillant étroitement le montant de ses emprunts à taux variable. Au 31 décembre 2019, une proportion de 32,1 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI porte intérêt à des taux fixes, et 27,1 % 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 31 décembre 2019, la FPI était partie à une dette à taux variable, y compris des facilités de crédit et des débetures, de 2 041 647 \$ (31 décembre 2018 – 1 989 356 \$). Au 31 décembre 2019, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 880 729 \$ de la dette à taux variable, y compris des facilités de crédit et des débetures (31 décembre 2018 – 834 241 \$). La FPI peut conclure des swaps de taux d'intérêt relativement à la dette à taux variable en tout temps afin de fixer le taux d'intérêt de façon efficace.

Au 31 décembre 2019, la FPI a un ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute de 26,3 %, comparativement à 29,4 % au 31 décembre 2018. Au 31 décembre 2019, 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 51,3 %, comparativement à 49,9 % au 31 décembre 2018. Une tranche d'environ 25,7 % des emprunts hypothécaires d'Artis vient à échéance pendant le reste de 2020, et une tranche de 25,5 %, en 2021. La direction négocie actuellement avec divers prêteurs aux fins du renouvellement ou du refinancement des emprunts hypothécaires arrivant à échéance en 2020.

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 1 756 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration est de 5,5 ans. La FPI tire approximativement 52,2 % de ses produits bruts des organismes nationaux ou gouvernementaux. Comme il est indiqué ci-dessous, le plus important locataire, selon les produits bruts, est Bell MTS Inc., qui est un des plus importants fournisseurs de services téléphoniques, de services Internet, de services de transmission de données et de télévision au Canada. Le deuxième plus important locataire, selon les produits bruts, est Graham Group Ltd., qui offre des services de construction générale, de conception et de construction, de gestion de construction et de partenariats public-privé (« PPP ») au sein des secteurs commercial, industriel et des infrastructures.

Liste des 20 principaux locataires selon les produits bruts¹

Locataire	Pourcentage du total des produits bruts ²	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi ²)	Pourcentage du total de la SLB	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
Bell MTS Inc.	2,3 %	322	1,3 %	3,2
Graham Group Ltd.	1,9 %	243	1,0 %	14,6
AT&T	1,7 %	257	1,1 %	5,5
WorleyParsons Canada Services Ltd.	1,6 %	170	0,7 %	1,7
Home Depot	1,4 %	158	0,6 %	9,3
Bell Canada	1,3 %	115	0,5 %	9,8
TransAlta Corporation	1,2 %	336	1,4 %	3,4
La Banque Toronto-Dominion	1,1 %	133	0,5 %	6,5
TDS Telecommunications Corporation	1,1 %	195	0,8 %	5,0
Corporation Shoppers Drug Mart	1,1 %	136	0,6 %	6,2
CB Richard Ellis, Inc.	1,0 %	108	0,4 %	7,0
Fairview Health Services	0,9 %	179	0,7 %	3,7
Les Entreprises Cara Limitée	0,9 %	100	0,4 %	9,0
Prime Therapeutics LLC	0,8 %	388	1,6 %	14,8
3M Canada Company	0,8 %	319	1,3 %	5,3
Catalent Pharma Solutions, LLC	0,8 %	198	0,8 %	16,6
Bellatrix Exploration Ltd.	0,8 %	94	0,4 %	10,2
UCare Minnesota	0,7 %	124	0,5 %	2,4
Silent Aire USA, Inc.	0,6 %	289	1,2 %	7,2
Civeo Corporation	0,6 %	72	0,3 %	8,5
Total	22,6 %	3 936	16,1 %	7,5

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

Organismes gouvernementaux locataires selon les produits bruts¹

Locataire	Pourcentage du total des produits bruts ²	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi ²)	Pourcentage du total de la SLB	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
Gouvernement fédéral	1,2 %	189	0,8 %	1,7
Gouvernement provincial	0,7 %	92	0,4 %	6,8
Organismes municipaux	0,4 %	95	0,4 %	12,4
Total	2,3 %	376	1,6 %	5,7
Durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'expiration (pour l'ensemble du portefeuille)				5,5

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				Total
	Alberta	C.-B.	Manitoba	Sask.	Ontario	Arizona	Minnesota	Wisconsin	Autres	
2020	0,9 %	0,1 %	2,8 %	0,3 %	1,5 %	1,5 %	2,7 %	1,0 %	0,4 %	11,2 %
2021	2,2 %	0,2 %	2,5 %	0,5 %	1,3 %	1,0 %	5,1 %	0,4 %	0,3 %	13,5 %
2022	0,9 %	0,1 %	1,2 %	1,3 %	2,4 %	0,5 %	2,8 %	0,4 %	0,8 %	10,4 %
2023	2,7 %	0,3 %	1,4 %	0,4 %	1,7 %	0,5 %	1,9 %	0,2 %	0,6 %	9,7 %
2024	0,8 %	0,1 %	1,5 %	0,3 %	1,3 %	0,5 %	2,6 %	1,8 %	0,4 %	9,3 %
2025	0,4 %	0,1 %	0,6 %	0,5 %	0,8 %	0,8 %	0,5 %	0,3 %	1,3 %	5,3 %
2026 et par la suite	4,0 %	0,7 %	3,7 %	1,7 %	4,6 %	2,4 %	6,6 %	2,2 %	4,2 %	30,1 %
Contrats de location au mois	0,1 %	— %	— %	— %	— %	— %	— %	0,1 %	— %	0,2 %
Locaux libres	2,2 %	0,1 %	1,3 %	0,2 %	1,0 %	0,4 %	1,2 %	0,6 %	1,3 %	8,3 %
Travaux d'aménagement/de réaménagement	0,4 %	— %	— %	— %	0,2 %	— %	— %	— %	1,4 %	2,0 %
Total	14,6 %	1,7 %	15,0 %	5,2 %	14,8 %	7,6 %	23,4 %	7,0 %	10,7 %	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 quatrième 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 industriels de la région du Grand Toronto et les immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix.

RISQUE FISCAL

La Loi de l'impôt sur le revenu (Canada) comporte des dispositions législatives ayant une incidence sur le traitement fiscal d'une fiducie ou d'une société de personnes sous forme d'entité intermédiaire de placement déterminée (une « EIPD ») (« les règles relatives aux EIPD »), qui s'appliquent aux fiducies de revenu cotées en Bourse, à moins que la fiducie satisfasse à l'exception relative aux FPI. L'exception relative aux FPI liée aux règles relatives aux EIPD comprend un certain nombre de tests techniques. La décision quant à l'admissibilité d'une FPI à l'exception relative aux FPI pour toute année d'imposition ne peut être prise avec certitude qu'à la fin de l'année d'imposition. La direction est d'avis que la FPI a satisfait aux critères de l'exception relative aux FPI pour toutes les années d'imposition depuis 2009, de même que pour l'exercice clos le 31 décembre 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 inscrits à l'actif par la FPI sous forme de titres de capitaux propres, de titres de créance sous forme de billets payables à la FPI et d'actions privilégiées. Si l'Internal Revenue Service ou un tribunal détermine que les billets et les intérêts connexes devraient être traités différemment aux fins de l'impôt, la capacité de la FPI de générer des bénéfices aux États-Unis pour le Canada pourrait être touchée de manière défavorable.

RISQUE LIÉ À LA CYBERSÉCURITÉ

La cybersécurité est devenue un enjeu problématique de plus en plus important pour les émetteurs et les entreprises au Canada et dans le monde entier, notamment pour Artis et le secteur immobilier. Les cyberattaques contre les grandes entreprises sont de plus en plus sophistiquées et souvent axées sur la fraude financière, exposant les données sensibles à une utilisation inappropriée ou perturbant les activités. On entend, par cyberincident, tout événement nuisible pouvant compromettre la confidentialité, l'intégrité ou la disponibilité des ressources informationnelles de l'entreprise. Plus précisément, un cyberincident est une attaque intentionnelle ou un événement non intentionnel ayant notamment pour objet d'obtenir un accès non autorisé aux systèmes d'information afin de perturber les activités, de corrompre les données ou de voler des renseignements confidentiels.

Artis fait de plus en plus appel à la technologie, ce qui accroît les risques associés à son système. On compte, parmi les risques principaux pouvant directement découler de la survenance d'un cyberincident, les risques d'interruption des activités, de préjudice à la réputation d'Artis, de préjudice à ses relations commerciales avec ses locataires ainsi que de divulgation de renseignements confidentiels concernant les locataires, les employés ainsi que les tiers avec lesquels Artis interagit ; ces risques pourraient avoir des conséquences négatives et notamment entraîner des coûts au titre des mesures de correction, la perte de produits, un contrôle réglementaire accru et des litiges. De telles situations pourraient exposer Artis à des risques accrus et entraîner une augmentation des coûts et, selon leur ampleur, elles pourraient avoir un effet défavorable significatif sur la situation financière et les résultats d'exploitation d'Artis.

La surveillance des risques associés à la cybersécurité auxquels Artis est exposée incombe au conseil et à la direction. Afin d'assurer sa résilience à l'égard de ces risques, Artis a mis en œuvre des processus, des procédures et des contrôles qui l'aident à atténuer ces risques ; elle a notamment installé des pare-feu et des programmes antivirus sur ses réseaux, ses serveurs et ses ordinateurs, et offert une formation aux membres du personnel. Cependant, ces mesures, de même qu'une sensibilisation accrue envers le risque de cyberincident, ne garantissent pas que les efforts déployés seront efficaces ou que les tentatives d'intrusion ou de perturbation ne réussiront pas ou ne causeront pas de dommages.

RISQUE LIÉ À L'AMÉNAGEMENT

Artis est exposée à des risques liés à la possibilité que des aménagements terminés ne soient pas loués ou ne soient pas loués aux taux anticipés et que les coûts de l'aménagement dépassent les estimations initiales. Au 31 décembre 2019, les immeubles de placement en cours d'aménagement représentent 2,1 % du total des immeubles de placement d'Artis (31 décembre 2018 – 2,2 %).

AUTRES RISQUES

Outre les risques décrits précédemment, la FPI est assujettie à plusieurs autres risques, dont les risques concernant la mise en œuvre des nouvelles initiatives d'Artis, le manque de liquidités des placements immobiliers, la dépendance envers le personnel clé, les opérations futures liées aux immeubles, les pertes générales non assurées, les questions d'ordre environnemental, les contrats de location relatifs aux droits fonciers et aux droits relatifs à la propriété du dessus, les risques liés aux marchés boursiers, la disponibilité des flux de trésorerie, les fluctuations des distributions en trésorerie, la dilution éventuelle, la responsabilité des porteurs de parts, les conflits d'intérêts éventuels et les changements apportés à la législation

Un sommaire des risques additionnels applicables à la FPI est présenté dans la plus récente notice annuelle d'Artis.

ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES

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

ÉVALUATION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immeubles de placement comprennent les immeubles qui génèrent des produits locatifs et les immeubles en cours de construction ou d'aménagement en vue de leur utilisation future à titre d'immeubles de placement. Les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur et les variations de celle-ci sont comptabilisées en résultat net pour l'exercice considéré. Artis détermine la juste valeur des immeubles de placement, y compris ceux détenus en vertu d'ententes de coentreprise, selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie ou de la méthode de la capitalisation globale. Selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie, les flux de trésorerie futurs prévus pour chaque immeuble de placement ont été actualisés, généralement sur une période d'environ dix ans, selon des taux moyens pondérés d'environ 7,55 % au 31 décembre 2019 et 7,62 % au 31 décembre 2018. Les flux de trésorerie futurs prévus pour chaque immeuble de placement reflètent, sans toutefois s'y limiter, les produits tirés des contrats de location en cours, les charges prévues et réelles ainsi que les hypothèses concernant les produits tirés de contrats de location futurs. Selon la méthode de la capitalisation globale, les produits pour la première année ont été stabilisés, et le taux correspondait à des taux de capitalisation moyens pondérés d'environ 6,41 % au 31 décembre 2019 et 6,47 % au 31 décembre 2018.

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

ÉVALUATION DES ACTIFS ET DES PASSIFS D'IMPÔT DIFFÉRÉ

La FPI a passé en revue les règles relatives aux EIPD (se reporter à la rubrique « Risque fiscal » du présent rapport de gestion) et a évalué leur interprétation et leur application à l'égard de ses actifs et de ses produits. Bien qu'il existe des incertitudes quant à l'interprétation et à l'application des règles relatives aux EIPD, la FPI estime avoir satisfait à l'exception relative aux FPI tout au long des exercices clos les 31 décembre 2018 et 2019.

CHANGEMENTS DE NORMES COMPTABLES

Normes comptables nouvelles ou révisées adoptées au cours de l'exercice

La FPI a adopté IFRS 16, *Contrats de location* (« IFRS 16 »), lors de son entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019. IFRS 16 remplace IAS 17, *Contrats de location* (« IAS 17 »), et IFRIC 4, *Déterminer si un accord contient un contrat de location* (« IFRIC 4 »). Le principal changement apporté par IFRS 16 consiste en un modèle unique de comptabilisation par le preneur, ce qui entraînera la comptabilisation, par le preneur, des contrats de location au bilan. La 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 de droits 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 de droits d'utilisation comptabilisés sont amortis selon le mode 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 manière 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 de droits d'utilisation et des obligations locatives relativement à ces contrats de location qui étaient antérieurement classés en tant que contrats de location simple, à l'exception des contrats de location à court terme et des contrats de location dont le bien sous-jacent est de faible valeur, ce qui a donné lieu à une hausse des immobilisations corporelles de 133 \$ et à une hausse des autres passifs à long terme de 133 \$ au 1^{er} janvier 2019.

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

En octobre 2017, l'IASB a modifié IFRS 9, *Instruments financiers* (« IFRS 9 »). Les modifications précisent que pour déterminer si une clause de remboursement anticipé remplit la condition lui permettant d'être évaluée au coût amorti, la partie qui exerce l'option peut payer ou recevoir une somme raisonnable en compensation au titre du remboursement anticipé, quelle que soit la raison du remboursement anticipé. La modification entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019. Cette modification n'a pas eu d'incidence significative sur les états financiers consolidés.

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

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

CONTRÔLES ET PROCÉDURES

CONTRÔLE INTERNE À L'ÉGARD DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

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

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

Le chef de la direction et le chef des finances ont évalué ou ont fait évaluer la conception du contrôle interne à l'égard de l'information financière de la FPI (comme elle est définie dans le Règlement 52-109). À la lumière des résultats de cette évaluation, le chef de la direction et le chef des finances ont conclu qu'en date du 31 décembre 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 l'exercice clos le 31 décembre 2019, le contrôle interne à l'égard de l'information financière de la FPI n'a fait l'objet d'aucun changement ayant eu, ou pouvant raisonnablement avoir, une incidence significative sur celui-ci.

CONTRÔLES ET PROCÉDURES DE COMMUNICATION DE L'INFORMATION

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

Au 31 décembre 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 l'exercice clos le 31 décembre 2019.