



Rapport de gestion

Premier trimestre de 2020

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

Rapport de gestion – Premier trimestre de 2020

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Le présent rapport de gestion portant sur la situation financière et les résultats d'exploitation d'Artis Real Estate Investment Trust doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés intermédiaires résumés non audités pour les trimestres clos les 31 mars 2020 et 2019 et 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 7 mai 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 l'incidence de la pandémie de COVID-19 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 pandémie de COVID-19, à la mise en œuvre de nouvelles initiatives d'Artis, les risques liés 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 lié 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. 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. 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 débentures). 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	4
Principal objectif	4
Incidence de la pandémie de COVID-19	4
Survol du premier trimestre	6
Mise à jour sur les nouvelles initiatives	6
Pratiques en matière d’environnement, de responsabilité sociale et de gouvernance	8
Sommaire du portefeuille	9
FAITS SAILLANTS DU PREMIER TRIMESTRE DE 2020	12
Activités du portefeuille	12
Activités de financement et activités liées aux titres de capitaux propres	13
Distributions	13
PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES	14
ANALYSE DES RÉSULTATS D’EXPLOITATION	16
Produits et bénéfice d’exploitation net lié aux immeubles	17
Analyse du bénéfice d’exploitation net lié aux immeubles comparables	18
Bénéfice d’exploitation net lié aux immeubles par catégorie d’actifs	20
Bénéfice d’exploitation net lié aux immeubles par région	22
Charges générales	23
Charges d’intérêts	23
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement	24
(Perte) profit de change	24
Perte liée à la juste valeur sur instruments dérivés	24
Impôt sur le résultat	24
Autres éléments de bénéfice global (de perte globale)	24
Flux de trésorerie liés aux opérations et flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	25
Taux d’occupation du portefeuille	26
Activités de location du portefeuille et délais d’expiration des contrats de location	27
Principaux segments selon le bénéfice d’exploitation net lié aux immeubles	33
ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE	34
Mesures du bilan	35
Actif	36
Passif	40
Capitaux propres	42
SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT	43
Distributions	43
Sources de financement	43
Paramètres de la dette	44
Obligations contractuelles	45
SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES	46
DONNÉES SUR LES PARTS EN CIRCULATION	47
PERSPECTIVES	47
Événements postérieurs à la date de clôture	48
RISQUES ET INCERTITUDES	48
Risque lié à la COVID-19	48
Risque lié à la propriété des immeubles	49
Risque lié aux taux d’intérêt et au financement par emprunt	49
Risque de change	49
Risque lié au crédit et à la répartition des locataires	50
Risque lié au renouvellement des contrats de location	51
Risque fiscal	51
Risque lié à la cybersécurité	52
Risque lié à l’aménagement	52
ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES	52
MODIFICATIONS DE NORMES COMPTABLES	52
CONTRÔLES ET PROCÉDURES	52
Contrôle interne à l’égard de l’information financière	52
Contrôles et procédures de communication de l’information	53

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 7 mai 2020, il y avait 136 072 513 parts ordinaires, 12 135 044 parts privilégiées, 749 116 parts assujetties à des restrictions et 508 472 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.

INCIDENCE DE LA COVID-19

Santé et sécurité des parties prenantes

La santé et la sécurité de nos locataires, de nos employés et de la collectivité sont la priorité absolue d'Artis. Nous continuons de suivre les directives et les instructions des agences de santé publique et nous avons mis en œuvre de nombreux protocoles afin de réduire le risque de propagation de la COVID-19 et de protéger la santé de nos parties prenantes. Conformément aux recommandations actuelles, nous avons intensifié le nettoyage des aires communes de tous nos immeubles et avons imposé des protocoles de nettoyage stricts à nos employés et entrepreneurs. Lorsqu'il était possible de le faire, nous avons pris des mesures pour permettre à nos employés de travailler de la maison et nous avons imposé des restrictions sur tous les voyages d'affaires.

Programme de soutien aux locataires

En raison de la fermeture des entreprises non essentielles imposée par le gouvernement, un certain nombre de nos locataires du secteur du commerce de détail ont dû temporairement réduire leurs activités ou fermer leur entreprise. Afin de les appuyer durant cette période difficile, nous avons donné l'option aux locataires admissibles ayant besoin d'aide de reporter une partie de leur loyer de base pour les mois d'avril et de mai 2020 et de rembourser ce montant à une date ultérieure convenue, sans intérêts. Au 30 avril 2020, nos locataires avaient profité de reports de loyer totalisant environ 2,2 M\$ (en monnaie fonctionnelle) pour le mois d'avril et, à l'exclusion des loyers reportés, nous avons reçu 93,2 % des loyers pour le mois d'avril.

En tant que FPI diversifiée, nous avons un portefeuille d'immeubles de bureaux, d'immeubles de commerces de détail et d'immeubles industriels qui, au 31 mars 2020, étaient loués à 90,7 % à des locataires de grande qualité au Canada et aux États-Unis, avec une durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location de 5,2 ans. Nous nous attendons à ce que l'incidence de la pandémie de COVID-19 continue de se faire sentir principalement dans le segment des immeubles de commerces de détail, lequel représentait 18,7 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au premier trimestre de 2020. Au 31 mars 2020, notre portefeuille d'immeubles de détail était loué à 90,8 %, avec une durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location de 4,0 ans. Dans l'ensemble, nous sommes convaincus que la qualité de nos immeubles de commerce de détail, la qualité de nos locataires et notre exposition limitée à cette catégorie d'actifs permettront de réduire l'incidence de la crise sur l'ensemble de nos activités.

Ratio de distribution prudent

Notre ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations s'est établi à 58,3 % pour le premier trimestre de 2020, soit l'un des ratios les plus prudents parmi les fiducies de placement immobilier commercial au Canada.

Rachat de parts en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités

En raison de la récente volatilité des marchés, nous estimons que le cours actuel des parts d'Artis ne reflète pas leur valeur sous-jacente. Il s'agit d'une excellente occasion de profiter de l'effet relatif pour racheter des parts en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités. Au cours du premier trimestre, nous avons racheté 783 268 parts ordinaires à un prix moyen pondéré de 7,69 \$ et 35 948 parts privilégiées à un prix moyen pondéré de 15,97 \$. Après la fin du trimestre, nous avons racheté 1 455 142 parts ordinaires à un prix moyen pondéré de 8,46 \$ et 60 782 parts privilégiées à un prix moyen pondéré de 16,56 \$. Les rachats de parts en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités ont été effectués au moyen d'un programme de rachat automatique. Le 7 mai 2020, la FPI a suspendu temporairement les rachats de parts en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités. La FPI continuera de surveiller le cours des parts d'Artis par rapport à notre valeur liquidative ainsi que nos liquidités pour déterminer s'il est opportun de reprendre les rachats de titres en vertu de notre offre publique de rachat dans le cours normal des activités.

Situation financière et liquidités

Depuis novembre 2018, nous avons mis l'accent sur plusieurs nouvelles initiatives, dont le renforcement de notre bilan. Nos liquidités actuelles comprennent des fonds en caisse et des facilités de crédit non utilisées. Aucune des facilités de crédit et débetures n'arrive à échéance avant 2021.

Nos liquidités actuelles sont suffisantes pour répondre à nos besoins en fonds de roulement, à nos obligations et à nos engagements en capital liés aux projets d'aménagement en cours et au paiement des distributions aux porteurs de parts. Nous continuerons de surveiller de près l'évolution rapide de la situation tout en gérant prudemment nos sources de financement.

Risques

Compte tenu de l'incertitude en ce qui concerne la durée et la gravité de la pandémie de COVID-19, il est impossible d'évaluer de façon fiable l'incidence future de la pandémie de COVID-19 sur les résultats financiers et les activités d'exploitation. Pour obtenir de plus amples renseignements au sujet des risques liés à la pandémie de COVID-19, se reporter à la rubrique intitulée « Risques et incertitudes » dans le présent rapport de gestion.

Dans l'ensemble, nous accordons la priorité absolue au maintien d'un environnement sécuritaire pour nos locataires, nos employés et la collectivité. Pendant que nous traversons cette période incertaine et sans précédent, nous sommes déterminés à réduire l'incidence de la crise sur nos activités; en tant que FPI diversifiée, nous sommes convaincus d'être en bonne position pour relever les défis économiques qui nous attendent.

SURVOL DU PREMIER TRIMESTRE

Au 31 mars 2020, le taux d'occupation de notre portefeuille (compte tenu des contrats de location signés) s'établissait à 92,7 %, contre 93,4 % au 31 décembre 2019. Au cours du premier trimestre, nous avons renouvelé des contrats de location visant une superficie de 338 394 pieds carrés. L'augmentation moyenne pondérée des loyers ayant fait l'objet d'un renouvellement, par rapport aux baux venant à expiration durant le trimestre, s'est chiffrée à 4,5 %.

Les flux de trésorerie liés aux opérations par part pour le trimestre clos le 31 mars 2020 se sont établis à 0,33 \$, comparativement à 0,34 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2019. Au cours de la même période, les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part se sont établis à 0,24 \$, comparativement à 0,25 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2019. Nous avons présenté des ratios de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations et des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés prudents de 42,4 % et de 58,3 %, respectivement, pour le trimestre clos le 31 mars 2020. D'une période à l'autre, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables a augmenté de 1,5 %, ou de 2,1 % pour les immeubles aux résultats stables. Au 31 mars 2020, la valeur liquidative par part s'élevait à 15,52 \$, comparativement à 15,56 \$ au 31 décembre 2019.

MISE À JOUR SUR LES NOUVELLES INITIATIVES

Nous avons annoncé en novembre 2018 plusieurs nouvelles initiatives (les « nouvelles initiatives ») 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. Ces initiatives comprenaient la révision de la distribution de la FPI, le rachat continu de parts en vertu de notre 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. La FPI s'attend à ce que la pandémie de COVID-19 ait une incidence sur la mise en œuvre des nouvelles initiatives, puisque les marchés financiers ont été perturbés et que le marché des transactions immobilières a considérablement ralenti. Il est peu probable que des cessions d'immeubles soient réalisées, et les projets d'aménagement en cours et futurs pourraient être retardés pour une période indéterminée en raison de la pandémie de COVID-19.

Au cours du premier trimestre de 2020, nous avons racheté 783 268 parts ordinaires à un prix moyen pondéré de 7,69 \$ et 35 948 parts privilégiées à un prix moyen pondéré de 15,97 \$ 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 mars 2020, nous avons racheté 16 743 028 parts ordinaires à un prix moyen pondéré de 10,69 \$ et 326 248 parts privilégiées à un prix moyen pondéré de 20,48\$. Les prix de marché totaux des parts ordinaires et des parts privilégiées rachetées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités du 1^{er} novembre 2018 au 31 mars 2020 se sont chiffrés à 179 034 \$ et à 6 683 \$, respectivement. Les rachats de parts en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités ont été effectués au moyen d'un programme de rachat automatique. 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 mars 2020, nous avons vendu les immeubles suivants :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date de cession	Catégorie d'actifs	Quote-part de la SLB détenue	Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles annualisé ¹	Taux de capitalisation 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	Immeubles de 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/ de 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	Immeubles de 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	Immeubles de commerces de détail	298 232	4 487	10,75 %	45 870	52 035
Centre 15 Building	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	2	Calgary (Alberta)	30 janvier 2020	Immeubles de bureaux	497 635	6 727	8,75 %	77 814	78 872
800 5th Avenue	1	Calgary (Alberta)	31 janvier 2020	Immeubles de bureaux	258 445	2 418	8,00 %	26 000	25 854
1165 Kenaston Street	1	Ottawa (Ontario)	31 mars 2020	Immeubles de bureaux	180 689	638	s.o.	22 500	22 437
	26				2 997 191	46 624 \$		743 435 \$	730 011 \$

1. Selon le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles annualisé présenté pour le trimestre précédant la cession. 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.
4. La FPI a cédé sa participation de 50 % dans Centrepoint, un immeuble détenu en vertu d'une entente de coentreprise.
5. La cession comprend une parcelle de terrain destinée à l'aménagement.

Au 31 mars 2020, deux immeubles de bureaux et un immeuble de commerces de détail étaient classés comme détenus en vue de la vente, pour une juste valeur totale de 71 354 \$.

Nouveaux aménagements

Depuis l'annonce des nouvelles initiatives, 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 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.

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 mars 2020, 15 de nos immeubles avaient reçu la certification Leadership in Energy and Environmental Design (« LEED »), 20 de nos immeubles étaient conformes aux normes BEST (« Building Environmental Standards ») de la Building Owners and Managers Association (« BOMA »), et 17 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 des fiduciaires d'Artis (le « conseil ») considère les bonnes pratiques de gouvernance comme essentielles en ce qui concerne les intérêts à long terme d'Artis et l'amélioration de la valeur pour l'ensemble des porteurs de parts. Le conseil reconnaît que le caractère approprié de la gouvernance d'entreprise et son efficacité sont une priorité pour les investisseurs et autres parties prenantes. Dans le cadre du mandat du conseil en matière d'examen et d'amélioration continus des politiques de gouvernance, le conseil a mis en œuvre, au cours des dernières années, les nouvelles politiques et pratiques suivantes :

- une politique en matière de diversité exigeant que 20 % des fiduciaires soient des femmes, objectif que la FPI respectait jusqu'à la démission d'Ida Albo en mars 2020;
- une politique aux termes de laquelle les fiduciaires initialement élus ou nommés après 2018 peuvent siéger au conseil pour une période n'excédant pas dix 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;
- une politique de détention d'un nombre minimal de parts pour la haute direction.

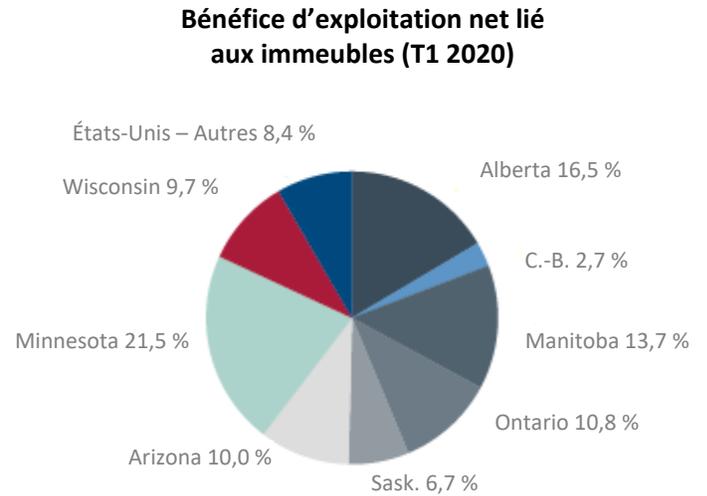
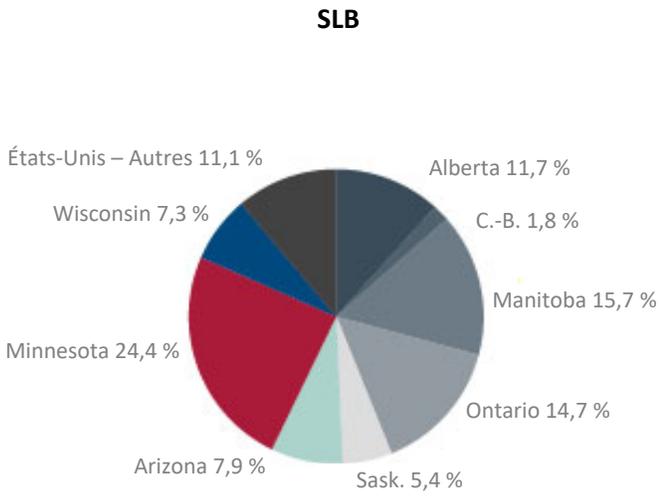
Outre son rôle de supervision de la vision et de l'orientation stratégique d'Artis, le conseil examine continuellement la gouvernance d'entreprise de la FPI afin de s'assurer qu'elle soit alignée sur les meilleures pratiques du secteur.

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 5 mai 2020, le comité spécial a annoncé que le conseil avait terminé l'examen stratégique mené par le comité spécial. À l'issue d'un processus approfondi et rigoureux, et après avoir pris en compte l'avis de ses conseillers externes, le comité spécial a déterminé qu'à la lumière des conditions actuelles du marché et de l'incertitude à l'échelle mondiale, il n'est pas dans l'intérêt de la FPI de chercher à conclure une transaction stratégique à l'heure actuelle. Le conseil d'administration demeure ouvert à l'étude d'options stratégiques pour la FPI dans l'avenir.

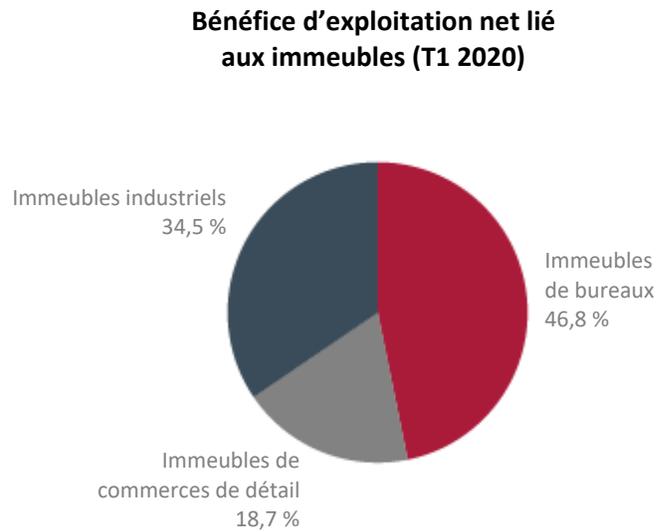
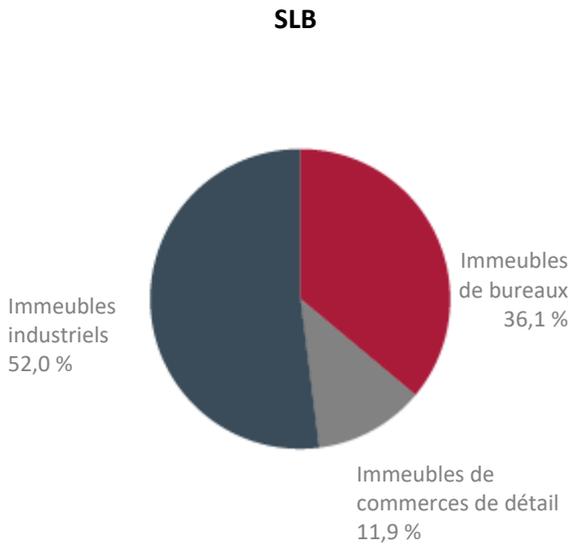
SOMMAIRE DU PORTEFEUILLE

Au 31 mars 2020, le portefeuille de la FPI était composé de 215 immeubles commerciaux (incluant les immeubles détenus en vertu d’ententes de coentreprise) d’une superficie locative brute (« SLB ») totalisant environ 23,8 millions de pieds carrés (pi²).

Diversification par région (sur une base proportionnelle)



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	6	665	2,8 %	73,8 %	74,7 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	1	48	0,2 %	92,7 %	100,0 %
	Région du Grand Toronto	Ontario	6	911	3,8 %	86,8 %	88,8 %
	Région du Grand Vancouver	C.-B.	2	164	0,7 %	83,2 %	83,2 %
	Saskatoon	Sask.	1	64	0,3 %	100,0 %	100,0 %
	Winnipeg	Manitoba	9	1 460	6,1 %	79,5 %	87,5 %
Immeubles de bureaux – Total			25	3 312	13,9 %	81,1 %	85,5 %
Immeubles de commerces de détail	Calgary	Alberta	5	345	1,4 %	86,8 %	87,2 %
	Fort McMurray	Alberta	8	195	0,8 %	88,6 %	88,6 %
	Grande Prairie	Alberta	5	355	1,5 %	68,3 %	68,3 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	5	440	1,8 %	98,9 %	98,9 %
	Région du Grand Vancouver	C.-B.	1	165	0,7 %	97,3 %	97,3 %
	Regina	Sask.	8	541	2,3 %	92,0 %	92,2 %
	Saskatoon	Sask.	3	219	0,9 %	98,1 %	98,1 %
Winnipeg	Manitoba	6	586	2,5 %	95,8 %	95,8 %	
Immeubles de commerces de détail – Total			41	2 846	11,9 %	90,8 %	90,9 %
Immeubles industriels	Calgary	Alberta	6	362	1,5 %	100,0 %	100,0 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	3	156	0,7 %	100,0 %	100,0 %
	Région du Grand Toronto	Ontario	28	2 527	10,6 %	99,8 %	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	1,4 %	100,0 %	100,0 %
	Winnipeg	Manitoba	28	1 690	7,1 %	91,4 %	93,6 %
Immeubles industriels – Total			75	5 429	22,8 %	96,7 %	97,4 %
Total du portefeuille au Canada			141	11 587	48,6 %	90,8 %	92,4 %
Portefeuille aux États-Unis :							
Immeubles de bureaux	Région du Grand Denver	Colorado	3	525	2,2 %	89,7 %	93,8 %
	Région du Grand Phoenix	Arizona	5	963	4,0 %	92,4 %	93,4 %
	Madison	Wisconsin	16	1 737	7,3 %	88,7 %	89,7 %
	New Hartford	New York	1	123	0,5 %	100,0 %	100,0 %
	Région des villes jumelles	Minnesota	8	1 855	7,8 %	88,5 %	91,8 %
Immeubles de bureaux – Total			33	5 203	21,8 %	89,7 %	91,8 %
Immeubles industriels	Région du Grand Denver	Colorado	2	475	2,0 %	77,7 %	77,7 %
	Région du Grand Phoenix	Arizona	7	921	3,9 %	98,3 %	98,3 %
	Région des villes jumelles	Minnesota	26	3 951	16,6 %	95,2 %	96,6 %
	Région du Grand Houston	Texas	4	1 535	6,5 %	81,9 %	89,3 %
Immeubles industriels – Total			39	6 882	29,0 %	91,4 %	93,9 %
Total du portefeuille aux États-Unis			72	12 085	50,8 %	90,7 %	93,0 %
Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis			213	23 672	99,4 %	90,7 %	92,7 %

1. L'information est présentée au 31 mars 2020, 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 mars 2020 et des baux signés relativement aux locaux vacants.

Immeubles détenus en vue du réaménagement

Catégorie d'actifs	Municipalité	Province/ État	Nombre d'immeubles	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi ²)	Pourcentage de la SLB du portefeuille	Immeuble	Pourcentage réservé ¹
Immeubles de bureaux	Calgary	Alberta	1	92	0,4 %	Sierra Place	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 mars 2020 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 bénéficie 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. La FPI suit actuellement le processus d'inscription de ce projet au registre des copropriétés, mais ce processus pourrait être retardé en raison de la pandémie de COVID-19. Au 31 mars 2020, des unités commerciales en copropriété représentant 68,6 % de la superficie totale du complexe converti faisaient l'objet d'ententes de vente conditionnelle.

Nouveaux aménagements en cours¹

Catégorie d'actifs	Municipalité	Province/ État	Nombre d'immeubles	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi ²)	Immeuble	Pourcentage des travaux achevés	Pourcentage réservé ²
Immeubles de commerces de détail	Winnipeg	Manitoba	1	27	330 Main	85,0 %	90,0 %
	Winnipeg	Manitoba	1	580	300 Main	38,0 %	0,0 %
Immeubles résidentiels							
Immeubles industriels	Région du Grand Houston	Texas	1	95	Park 8Ninety IV	46,0 %	100,0 %
Immeubles de commerces de détail	Winnipeg	Manitoba	—	17	Linden Ridge Shopping Centre II	56,0 %	100,0 %
Total des nouveaux aménagements en cours ³			3	719			

1. L'information est présentée au 31 mars 2020 et inclut les immeubles détenus en vertu d'ententes de coentreprise.

2. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 31 mars 2020 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.

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 pi ²)	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.

FAITS SAILLANTS DU PREMIER TRIMESTRE DE 2020

ACTIVITÉS DU PORTEFEUILLE

Au cours du premier trimestre de 2020, Artis a cédé cinq immeubles de bureaux.

	Immeubles de bureaux		Immeubles de 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 2019	64	9 620	41	2 846	115	12 364	220	24 830
Cessions	(5)	(1 013)	—	—	—	—	(5)	(1 013)
Portefeuille d'immeubles au 31 mars 2020	59	8 607	41	2 846	115	12 364	215	23 817

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

Cessions

Au cours du premier trimestre de 2020, 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
Centre 15 Building	1	Calgary (Alberta)	21 janvier 2020	Immeubles de bureaux	76 021	14 000 \$
Portefeuille d'immeubles de bureaux de Calgary ¹	2	Calgary (Alberta)	30 janvier 2020	Immeubles de bureaux	497 635	77 814
800 5th Avenue	1	Calgary (Alberta)	31 janvier 2020	Immeubles de bureaux	258 445	26 000
1165 Kenaston Street	1	Ottawa (Ontario)	31 mars 2020	Immeubles de bureaux	180 689	22 500

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

Au premier trimestre de 2020, Artis a remboursé un montant de 30 475 \$ au titre de la dette hypothécaire dans le cadre de la cession des immeubles mentionnés ci-dessus. Le produit de la vente de l'immeuble situé au 1165 Kenaston Street a été reçu après le 31 mars 2020, et une tranche de ce produit a été affectée au remboursement d'un montant de 8 636 \$ au titre de l'emprunt hypothécaire.

ACTIVITÉS DE FINANCEMENT ET ACTIVITÉS LIÉES AUX TITRES DE CAPITAUX PROPRES

Facilité de crédit à terme non renouvelable et non garantie

Le 6 février 2020, Artis 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. Le produit a servi au remboursement des débetures de premier rang non garanties de série B.

Débetures de premier rang non garanties

Le 7 février 2020, la FPI a procédé au remboursement des débetures de premier rang non garanties de série B en circulation, d'une valeur nominale de 200 000 \$.

Facilités de crédit renouvelables non garanties

Au cours du premier trimestre de 2020, Artis a remboursé un montant net de 31 221 \$ sur ses facilités de crédit renouvelables.

Offre publique de rachat dans le cours normal des activités

Au premier trimestre de 2020, Artis a procédé à une offre publique de rachat dans le cours normal des activités en vue de racheter 783 268 parts ordinaires, pour un prix de marché total de 6 026 \$, ainsi que 10 100 parts privilégiées de série A, 15 808 parts privilégiées de série E et 10 040 parts privilégiées de série I, pour un prix de marché total de 575 \$.

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 débetures, de billets ou d'autres types de titres de créance et qui pourront être émis en séries; iv) des bons de souscription de parts; et v) des reçus de souscription visant l'achat de titres de fiducie. Au 31 mars 2020, la FPI a émis des débetures de premier rang non garanties dans le cadre d'un placement de 250 000 \$ en vertu de ce prospectus préalable de base simplifié.

DISTRIBUTIONS

Au premier trimestre de 2020, Artis a déclaré des distributions aux porteurs de parts d'un montant de 22 975 \$, lesquelles comprenaient des distributions aux porteurs de parts privilégiées d'un montant de 4 379 \$.

PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES

(en milliers, sauf les montants par part)	Trimestres clos les			%
	2020	31 mars 2019	Variation	Variation
Produits	118 541 \$	133 547 \$	(15 006) \$	(11,2) %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles ¹	69 152	78 478	(9 326)	(11,9) %
(Perte nette) bénéfice net	(111 330)	25 356	(136 686)	(539,1) %
Total du bénéfice global (de la perte globale)	14 197	(4 508)	18 705	(414,9) %
(Perte) bénéfice de base par part ordinaire	(0,84)	0,13	(0,97)	(746,2) %
(Perte diluée) bénéfice dilué par part ordinaire	(0,85)	0,13	(0,98)	(753,8) %
Distributions par part :				
Parts ordinaires	0,14 \$	0,14 \$	— \$	— %
Parts privilégiées – série A	0,35	0,35	—	— %
Parts privilégiées – série E	0,34	0,34	—	— %
Parts privilégiées – série G	—	0,31	(0,31)	(100,0) %
Parts privilégiées – série I	0,38	0,38	—	— %
Flux de trésorerie liés aux opérations ¹	46 441 \$	50 284 \$	(3 843) \$	(7,6) %
Flux de trésorerie liés aux opérations par part ¹	0,33	0,34	(0,01)	(2,9) %
Flux de trésorerie liés aux opérations – ratio de distribution ¹	42,4 %	41,2 %		1,2 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ¹	33 661 \$	37 607 \$	(3 946) \$	(10,5) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part ¹	0,24	0,25	(0,01)	(4,0) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés – ratio de distribution ¹	58,3 %	56,0 %		2,3 %
Croissance du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables ¹	1,5 %	5,1 %		(3,6) %
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA ¹	3,08	2,96	0,12	4,1 %

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.

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 diminué d'une période à l'autre en raison principalement de l'incidence de la cession par la FPI de 13 immeubles de bureaux et de 12 immeubles de commerces de détail en 2019 et en 2020.

Cette diminution globale a été partiellement contrebalancée par l'achèvement de nouveaux projets d'aménagement et la conclusion d'acquisitions. En 2019, Artis a achevé l'aménagement de trois immeubles industriels entièrement loués situés aux États-Unis et 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 1,5 % (ou 0,7 % en monnaie fonctionnelle) d'une période 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 au premier trimestre de 2020 a augmenté de 4,5 %.

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 1,3442 au premier trimestre de 2020, comparativement à 1,3292 au premier trimestre de 2019.

La perte nette et le bénéfice global ont également subi l'incidence de la perte liée à la juste valeur des immeubles de placement de 141 435 \$ au premier trimestre de 2020, contre 18 527 \$ au premier trimestre de 2019. Cette perte tient principalement à une hausse des provisions estimatives au titre de l'inoccupation dans l'ensemble du portefeuille d'immeubles de commerces de détail au Canada, ainsi qu'au sein du portefeuille d'immeubles de bureaux de Calgary, en raison de l'incidence économique de la pandémie de COVID-19 et de l'effondrement de la demande de pétrole à l'échelle mondiale. La variation du bénéfice net (de la perte nette) et du total du bénéfice global (de la perte globale) tient également à la perte sur les instruments dérivés de 14 821 \$ au premier trimestre de 2020, contre une perte de 12 345 \$ au premier trimestre de 2019.

La FPI a présenté des ratios de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations et des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés prudents de 42,4 % et de 58,3 %, respectivement, pour le premier trimestre de 2020.

Les flux de trésorerie liés aux opérations par part et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part ont aussi subi l'incidence du rachat et de l'annulation de parts en vertu 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 mars 2020	31 décembre 2019	% Variation
Valeur liquidative par part ¹	15,52 \$	15,56 \$	(0,3) %
<u>Normes IFRS</u>			
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute ¹	26,9 %	26,3 %	0,6 %
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute ¹	51,4 %	51,3 %	0,1 %
Juste valeur des actifs non grevés de charges	1 845 983 \$	1 926 661 \$	(4,2) %
Total de l'actif	5 337 483	5 330 019	0,1 %
Total des passifs financiers non courants	2 003 195	2 142 090	(6,5) %
<u>Base proportionnelle</u>			
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA ¹	9,3	8,8	5,7 %
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute ¹	28,7 %	27,9 %	0,8 %
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute ¹	52,6 %	52,3 %	0,3 %
Juste valeur des actifs non grevés de charges	1 891 542 \$	1 968 369 \$	(3,9) %
Total de l'actif	5 487 649	5 460 034	0,5 %
Total des passifs financiers non courants	2 111 836	2 236 067	(5,6) %

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.

Au 31 mars 2020, la valeur liquidative par part déclarée d'Artis s'élevait à 15,52 \$, comparativement à 15,56 \$ au 31 décembre 2019. La variation s'explique principalement par la perte liée à la juste valeur des immeubles de placements et des instruments dérivés et distributions aux porteurs de parts, partiellement contrebalancée par le bénéfice d'exploitation net, le profit de change et l'incidence des rachats de parts en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités.

La juste valeur des propriétés non grevées de charges a diminué d'une période à l'autre, principalement en raison de la cession d'immeubles de placement non grevés de charges.

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. La FPI s'attend à ce que les nouvelles initiatives subissent l'incidence de la pandémie de COVID-19, puisque les marchés financiers ont été perturbés et que le marché des transactions immobilières a considérablement ralenti. Il est peu probable que des cessions d'immeubles soient réalisées en cette période d'incertitude. Le 7 mai 2020, la FPI a suspendu temporairement les rachats de parts en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités. La FPI continuera de surveiller le cours des parts d'Artis par rapport à notre valeur liquidative ainsi que nos liquidités pour déterminer s'il est opportun de reprendre les rachats de titres en vertu de notre offre publique de rachat dans le cours normal des activités.

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 mars					
	2020			2019		
	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	118 541 \$	5 286 \$	123 827 \$	133 547 \$	5 042 \$	138 589 \$
Charges :						
Exploitation des immeubles	29 559	1 381	30 940	34 480	1 311	35 791
Impôts fonciers	19 830	1 164	20 994	20 589	1 077	21 666
Total des charges d'exploitation	49 389	2 545	51 934	55 069	2 388	57 457
Bénéfice d'exploitation net	69 152	2 741	71 893	78 478	2 654	81 132
Autres produits (charges) :						
Charges générales	(813)	—	(813)	(4 117)	—	(4 117)
Charges d'intérêts	(24 559)	(1 348)	(25 907)	(27 252)	(1 193)	(28 445)
Produits d'intérêts	1 496	3	1 499	441	2	443
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	983	(983)	—	2 657	(2 657)	—
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(141 435)	(413)	(141 848)	(18 527)	1 194	(17 333)
(Perte) profit de change	(1 102)	—	(1 102)	6 713	—	6 713
Perte liée à la juste valeur sur instruments dérivés	(14 821)	—	(14 821)	(12 345)	—	(12 345)
(Perte) bénéfice avant impôt sur le résultat	(111 099)	—	(111 099)	26 048	—	26 048
Charge d'impôt sur le résultat	(231)	—	(231)	(692)	—	(692)
(Perte nette) bénéfice net	(111 330)	—	(111 330)	25 356	—	25 356
Autres éléments de bénéfice global (de perte globale) :						
Profit (perte) de change latent(e)	112 454	13 073	125 527	(27 788)	(2 478)	(30 266)
Profit (perte) de change latent(e) sur les coentreprises	13 073	(13 073)	—	(2 478)	2 478	—
Profit latent lié aux réévaluations du montant net de l'obligation au titre des régimes de retraite	—	—	—	402	—	402
	125 527	—	125 527	(29 864)	—	(29 864)
Total du bénéfice global (de la perte globale)	14 197 \$	— \$	14 197 \$	(4 508) \$	— \$	(4 508) \$

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 mars					
	2020			2019		
	Normes IFRS	Ajustement ¹	Total sur une base proportionnelle	Normes IFRS	Ajustement ¹	Total sur une base proportionnelle
Produits :						
Produits locatifs	122 987 \$	5 177 \$	128 164 \$	137 451 \$	5 015 \$	142 466 \$
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	(5 758)	(222)	(5 980)	(5 465)	(224)	(5 689)
Ajustements des loyers de manière linéaire	1 241	331	1 572	1 513	251	1 764
Revenus liés à la résiliation de contrats de location	71	—	71	48	—	48
	118 541	5 286	123 827	133 547	5 042	138 589
Charges d'exploitation des immeubles et impôts fonciers	49 389	2 545	51 934	55 069	2 388	57 457
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	69 152 \$	2 741 \$	71 893 \$	78 478 \$	2 654 \$	81 132 \$

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.

	Trimestres clos les		Variation	% Variation
	2020	31 mars 2019		
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	71 893 \$	81 132 \$		
Ajouter (déduire) le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles provenant des éléments suivants :				
Acquisitions	(1 080)	—		
Cessions	(33)	(11 442)		
Immeubles destinés à l'aménagement et au réaménagement	(1 925)	137		
Autres ²	671	13		
	(2 367)	(11 292)		
Ajustements des loyers de manière linéaire	(1 064)	(1 596)		
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	5 725	4 812		
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	74 187 \$	73 056 \$	1 131 \$	1,5 %

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

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

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

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

	Trimestres clos les		Variation	% Variation
	2020	31 mars 2019		
Canada :				
Immeubles de bureaux	12 724 \$	13 461 \$	(737) \$	(5,5) %
Immeubles de commerces de détail	13 982	14 448	(466)	(3,2) %
Immeubles industriels	12 273	11 546	727	6,3 %
Total – Canada	38 979	39 455	(476)	(1,2) %
États-Unis :				
Immeubles de bureaux	18 027	17 382	645	3,7 %
Immeubles industriels	8 170	7 898	272	3,4 %
Total – États-Unis	26 197	25 280	917	3,6 %
Total en monnaie fonctionnelle	65 176	64 735	441	0,7 %
Incidence du taux de change	9 011	8 321	690	8,3 %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	74 187 \$	73 056 \$	1 131 \$	1,5 %

	Trimestres clos les			% Variation
	2020	31 mars 2019	Variation	
Immeubles de bureaux	36 949 \$	36 564 \$	385 \$	1,1 %
Immeubles de commerces de détail	13 982	14 448	(466)	(3,2) %
Immeubles industriels	23 256	22 044	1 212	5,5 %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	74 187 \$	73 056 \$	1 131 \$	1,5 %

Taux d'occupation des immeubles comparables

Région	Aux 31 mars		Catégorie d'actifs	Aux 31 mars	
	2020	2019		2020	2019
Alberta	85,4 %	89,3 %	Immeubles de bureaux	87,7 %	88,6 %
Colombie-Britannique	92,5 %	99,1 %	Immeubles de commerces de détail	87,0 %	89,8 %
Manitoba	87,5 %	90,9 %	Immeubles industriels	96,4 %	96,4 %
Ontario	96,4 %	93,7 %			
Saskatchewan	96,3 %	96,9 %	Total	91,8 %	92,7 %
Arizona	95,0 %	93,7 %			
Minnesota	93,0 %	95,4 %			
Wisconsin	88,7 %	88,2 %			
États-Unis – Autres	95,6 %	87,8 %			
Total	91,8 %	92,7 %			

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

	Trimestres clos les			% Variation
	2020	31 mars 2019	Variation	
Alberta	12 490 \$	13 424 \$	(934) \$	(7,0) %
Colombie-Britannique	1 966	2 034	(68)	(3,3) %
Manitoba	11 241	11 411	(170)	(1,5) %
Ontario	8 258	7 654	604	7,9 %
Saskatchewan	5 024	4 932	92	1,9 %
Arizona	5 456	5 440	16	0,3 %
Minnesota	11 636	11 644	(8)	(0,1) %
Wisconsin	5 825	5 309	516	9,7 %
États-Unis – Autres	3 280	2 887	393	13,6 %
Total du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables en monnaie fonctionnelle	65 176	64 735	441	0,7 %
<i>Moins : immeubles qui seront cédés</i>	<i>(1 226)</i>	<i>(1 595)</i>	<i>369</i>	<i>(23,1) %</i>
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables stables en monnaie fonctionnelle	63 950	63 140	810	1,3 %
<i>Incidence du taux de change</i>	<i>9 011</i>	<i>8 321</i>	<i>690</i>	<i>8,3 %</i>
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables stables en dollars canadiens	72 961 \$	71 461 \$	1 500 \$	2,1 %

La FPI présente un calcul du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables stables, excluant les immeubles qui seront cédés, ce qui comprend deux immeubles de bureaux et un immeuble de commerces de détail au Canada.

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

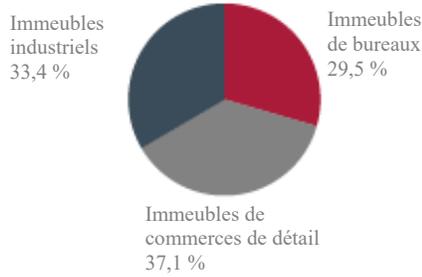
	Normes IFRS			Base proportionnelle		
	T1 2020	T1 2019	Variation	T1 2020	T1 2019	Variation
Canada :						
Immeubles de bureaux	10 681 \$	16 701 \$	(6 020) \$	10 681 \$	16 697 \$	(6 016) \$
Immeubles de commerces de détail	13 423	15 239	(1 816)	13 423	15 239	(1 816)
Immeubles industriels	10 746	10 273	473	12 101	11 625	476
	34 850	42 213	(7 363)	36 205	43 561	(7 356)
États-Unis :						
Immeubles de bureaux	22 410	25 505	(3 095)	22 992	26 066	(3 074)
Immeubles de commerces de détail	—	1 335	(1 335)	—	1 335	(1 335)
Immeubles industriels	11 865	9 386	2 479	12 669	10 131	2 538
	34 275	36 226	(1 951)	35 661	37 532	(1 871)
Total du portefeuille :						
Immeubles de bureaux	33 091	42 206	(9 115)	33 673	42 763	(9 090)
Immeubles de commerces de détail	13 423	16 574	(3 151)	13 423	16 574	(3 151)
Immeubles industriels	22 611	19 659	2 952	24 770	21 756	3 014
	69 125	78 439	(9 314)	71 866	81 093	(9 227)
FPI	27	39	(12)	27	39	(12)
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	69 152 \$	78 478 \$	(9 326) \$	71 893 \$	81 132 \$	(9 239) \$

Au premier trimestre de 2020, 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 2019 et en 2020 et à la hausse des taux d'inoccupation et à la baisse des taux de location à Calgary, en Alberta. Le segment des immeubles de commerces de détail a affiché une baisse en raison des cessions réalisées en 2019.

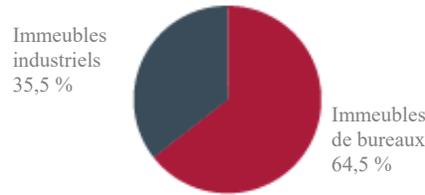
Au premier trimestre de 2020, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles des segments des immeubles de bureaux et des immeubles de commerces de détail aux États-Unis a affiché une baisse, laquelle tient en grande partie aux cessions réalisées en 2019. Cette baisse au sein du portefeuille d'immeubles de bureaux aux États-Unis a été partiellement contrebalancée par une acquisition réalisée 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 II, de Park 8Ninety III et de Tower Business Center 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 :

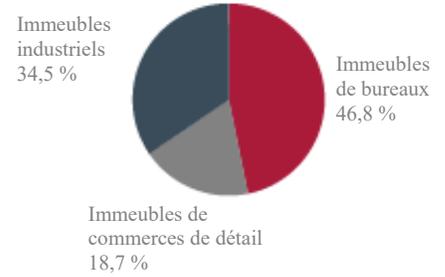
**Portefeuille au Canada
(T1 2020)**



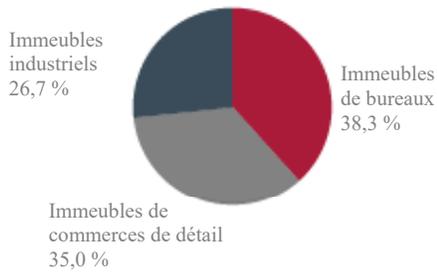
**Portefeuille aux États-Unis
(T1 2020)**



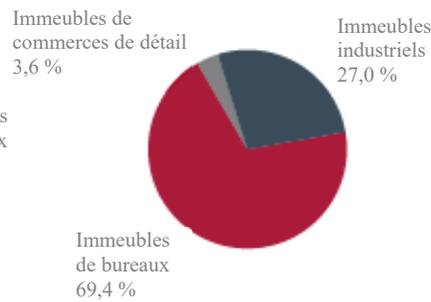
**Total du portefeuille
(T1 2020)**



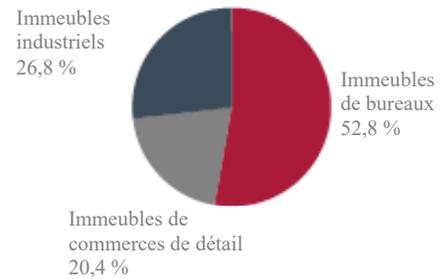
**Portefeuille au Canada
(T1 2019)**



**Portefeuille aux États-Unis
(T1 2019)**



**Total du portefeuille
(T1 2019)**



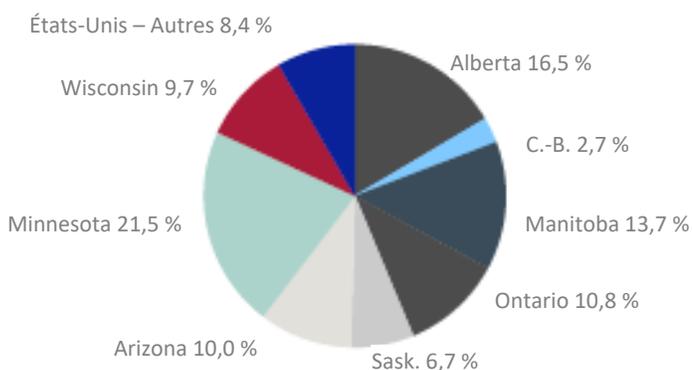
BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET LIÉ AUX IMMEUBLES PAR RÉGION

	Normes IFRS			Base proportionnelle		
	T1 2020	T1 2019	Variation	T1 2020	T1 2019	Variation
Canada :						
Alberta	10 979 \$	14 831 \$	(3 852) \$	11 827 \$	15 678 \$	(3 851) \$
Colombie-Britannique	1 786	2 535	(749)	1 915	2 664	(749)
Manitoba	9 830	10 691	(861)	9 830	10 687	(857)
Ontario	7 783	9 404	(1 621)	7 783	9 404	(1 621)
Saskatchewan	4 472	4 752	(280)	4 850	5 128	(278)
	34 850	42 213	(7 363)	36 205	43 561	(7 356)
États-Unis :						
Arizona	7 198	9 000	(1 802)	7 198	9 000	(1 802)
Minnesota	15 160	15 659	(499)	15 471	15 965	(494)
Wisconsin	6 952	6 921	31	6 952	6 921	31
États-Unis – Autres	4 965	4 646	319	6 040	5 646	394
	34 275	36 226	(1 951)	35 661	37 532	(1 871)
Total du portefeuille	69 125	78 439	(9 314)	71 866	81 093	(9 227)
FPI	27	39	(12)	27	39	(12)
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	69 152 \$	78 478 \$	(9 326) \$	71 893 \$	81 132 \$	(9 239) \$

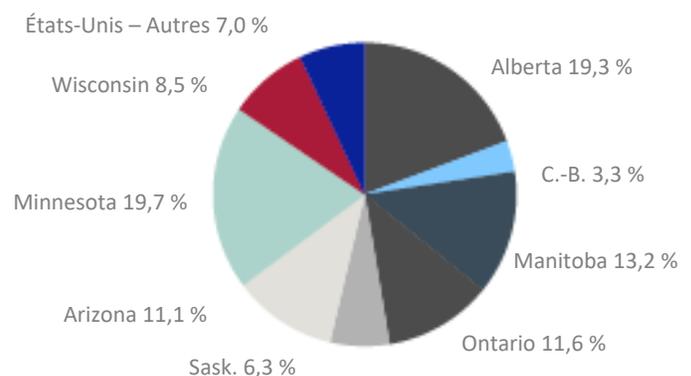
Au premier trimestre de 2020, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle a diminué dans toutes les régions, sauf au Wisconsin, en raison des cessions réalisées en 2019 et en 2020 conformément à nos nouvelles initiatives. Le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles a aussi diminué en Alberta en raison de la hausse des taux d'inoccupation et de la baisse des taux de location à Calgary, en Alberta. Cette diminution a été partiellement contrebalancée au Minnesota en raison d'une acquisition réalisée en 2019, en Arizona en raison de l'achèvement de l'aménagement de Park Lucero IV et dans le segment États-Unis – Autres en raison de la hausse du taux d'occupation de Park 8Ninety I ainsi que de l'achèvement de l'aménagement de Cedar Port I, de Park 8Ninety II, de Park 8Ninety III et de Tower Business Center. 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 (T1 2020)



Total du portefeuille (T1 2019)



CHARGES GÉNÉRALES

	Trimestres clos les			% Variation
	2020	31 mars 2019	Variation	
Frais comptables, frais juridiques et frais de consultation	1 421 \$	918 \$	503 \$	54,8 %
Frais de société ouverte	349	476	(127)	(26,7) %
Rémunération fondée sur des parts	(2 164)	1 274	(3 438)	(269,9) %
Salaires et avantages	435	771	(336)	(43,6) %
Amortissement des immobilisations corporelles	338	270	68	25,2 %
Frais généraux et d'administration	434	408	26	6,4 %
Total des charges générales	813 \$	4 117 \$	(3 304) \$	(80,3) %

Au premier trimestre de 2020, les charges générales se sont élevées à 813 \$, ou 0,7 % du total des produits, contre 4 117 \$, ou 3,1 % du total des produits au premier trimestre de 2019.

Les frais comptables, frais juridiques et frais de consultation comprennent un montant de 731 \$ au premier trimestre de 2020 (premier trimestre de 2019 – néant) lié à l'examen stratégique du conseil des fiduciaires.

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			% Variation
	2020	31 mars 2019	Variation	
Emprunts hypothécaires et autres emprunts ¹	11 171 \$	14 217 \$	(3 046) \$	
Débetures	3 156	4 601	(1 445)	
Facilités de crédit ¹	8 102	5 805	2 297	
Actions privilégiées ¹	34	33	1	
	22 463	24 656	(2 193)	(8,9) %
Incidence du taux de change	2 096	2 596	(500)	
Total des charges d'intérêts	24 559 \$	27 252 \$	(2 693) \$	(9,9) %
Emprunts hypothécaires et autres emprunts inclus dans les participations dans des coentreprises ¹	1 078	972	106	
Écart de change inclus dans les participations dans des coentreprises	270	221	49	
Total des charges d'intérêts sur une base proportionnelle	25 907 \$	28 445 \$	(2 538) \$	(8,9) %

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

Les charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires et les autres emprunts ont diminué de 552 \$ et de 1 440 \$ US principalement en raison du remboursement d'emprunts hypothécaires à la cession d'immeubles de placement, de 392 \$ et de 114 \$ US en raison du remboursement d'emprunts hypothécaires à leur échéance et de 733 \$ US en raison de la baisse des paiements mensuels sur les emprunts hypothécaires à taux d'intérêt variable, facteurs partiellement contrebalancés par un montant de 382 \$ US pour des emprunts hypothécaires contractés à l'acquisition d'immeubles de placement. Les charges d'intérêts liées aux débetures ont diminué principalement en raison du remboursement des débetures de série A et de série B au premier trimestre de 2019 et au premier trimestre de 2020, respectivement, partiellement contrebalancé par l'émission de débetures de série C au premier trimestre de 2019. Les charges d'intérêts sur les facilités de crédit ont augmenté en raison de la hausse des montants prélevés sur les facilités de crédit par rapport à la période précédente. Les coûts de financement liés aux emprunts hypothécaires ainsi qu'aux autres emprunts, aux débetures et aux facilités de crédit sont portés en réduction de la dette connexe et amortis selon la méthode du taux d'intérêt effectif sur la durée prévue de la dette.

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 mars 2020 était de 3,68 %, comparativement à 3,98 % au 31 décembre 2019. Le taux d'intérêt nominal moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis par les immeubles, y compris les immeubles détenus en vertu d'ententes de coentreprise, au 31 mars 2020, se chiffrait à 3,47 %, comparativement à 3,79 % au 31 décembre 2019.

PERTE LIÉE À LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement d'une période à l'autre sont comptabilisées dans l'état consolidé du résultat net à titre de profits ou de pertes liés à la juste valeur. La juste valeur des immeubles de placement est déterminée selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie ou la méthode de la capitalisation globale à l'actif. Les évaluations externes sont effectuées pour certains immeubles représentant diverses régions et catégories d'actifs du portefeuille de la FPI. Les variations de la juste valeur des immeubles de placement individuels découlent des variations du bénéfice projeté et des projections des flux de trésorerie relativement à ces immeubles ainsi que des variations des taux de capitalisation et d'actualisation appliqués. Au premier trimestre de 2020, la perte liée à la juste valeur des immeubles de placement s'est établie à 141 848 \$, sur une base proportionnelle, contre une perte de 17 333 \$ au premier trimestre de 2019. La perte liée à la juste valeur comptabilisée au premier trimestre de 2020 tient principalement à une hausse des provisions estimatives au titre de l'inoccupation dans l'ensemble du portefeuille d'immeubles de commerces de détail au Canada, ainsi qu'au sein du portefeuille d'immeubles de bureaux à Calgary, en raison de l'incidence économique de la pandémie de COVID-19 et de l'effondrement de la demande de pétrole à l'échelle mondiale.

(PERTE) PROFIT DE CHANGE

Au premier trimestre de 2020, Artis détenait de la trésorerie, des dépôts et une tranche de ses facilités de crédit à terme renouvelables libellés en dollars américains. Ces actifs et ces passifs sont convertis en dollars canadiens au taux de change en vigueur à la date du bilan. Cette conversion a donné lieu à une perte de change de 1 102 \$ au premier trimestre de 2020, contre un profit de 6 713 \$ au premier trimestre de 2019.

PERTE LIÉE À LA JUSTE VALEUR SUR INSTRUMENTS DÉRIVÉS

Artis a conclu plusieurs swaps de taux d'intérêt pour fixer efficacement les taux d'intérêt d'une tranche de la dette à taux variable. Au premier trimestre de 2020, la FPI a comptabilisé une perte latente sur l'ajustement de la juste valeur des swaps de taux d'intérêt en cours de 18 169 \$, contre une perte latente de 8 485 \$ au premier trimestre de 2019. La FPI prévoit maintenir les emprunts hypothécaires, facilités de crédit à terme non renouvelables et swaps de taux d'intérêt connexes jusqu'à leur échéance.

Au premier trimestre de 2020, Artis a aussi comptabilisé un profit latent de 3 348 \$ sur la juste valeur des contrats de change en cours, comparativement à une perte latente de 4 245 \$ au premier trimestre de 2019.

IMPÔT SUR LE RÉSULTAT

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

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

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

AUTRES ÉLÉMENTS DE BÉNÉFICE GLOBAL (DE PERTE GLOBALE)

Au premier trimestre de 2020, les autres éléments de bénéfice global (de perte globale) comprenaient un profit de change latent de 125 527 \$, comparativement à une perte de 30 266 \$ au premier trimestre de 2019. 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			% Variation
	2020	31 mars 2019	Variation	
(Perte nette) bénéfice net	(111 330) \$	25 356 \$		
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement ¹	141 848	17 333		
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits ¹	5 980	5 689		
Coûts liés à l'examen stratégique	731	—		
Perte (profit) de change	1 102	(6 713)		
Perte liée à la juste valeur sur instruments dérivés	14 821	12 345		
Économie d'impôt différé	(29)	—		
Composante réévaluation de la rémunération fondée sur des parts	(3 197)	531		
Distributions sur actions privilégiées traitées en tant que charges d'intérêts	45	44		
Hausse des frais de location	849	1 133		
Distributions sur parts privilégiées	(4 379)	(5 434)		
Flux de trésorerie liés aux opérations	46 441 \$	50 284 \$	(3 843) \$	(7,6) %
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Amortissement des dépenses d'investissement recouvrables ¹	(2 408) \$	(2 403) \$		
Réserve au titre des frais d'entretien des immeubles non recouvrables ¹	(1 100)	(950)		
Réserve au titre des frais de location ¹	(7 700)	(7 560)		
Ajustements des loyers de manière linéaire ¹	(1 572)	(1 764)		
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	33 661 \$	37 607 \$	(3 946) \$	(10,5) %
Flux de trésorerie liés aux opérations par part :				
De base	0,34 \$	0,34 \$	— \$	0,0 %
Dilués	0,33	0,34	(0,01)	(2,9) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part :				
De base	0,24 \$	0,25 \$	(0,01) \$	(4,0) %
Dilués	0,24	0,25	(0,01)	(4,0) %

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.

Au premier trimestre de 2020, 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 731 \$ 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 2020, les flux de trésorerie liés aux opérations et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ont été principalement touchés par les cessions conclues en 2019 et en 2020, facteur qui a été partiellement contrebalancé par les acquisitions et les nouveaux projets d'aménagement achevés en 2019, par la croissance du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables d'une période à l'autre et par la hausse du taux de change moyen entre le dollar américain et le dollar canadien au premier trimestre de 2020 par rapport au premier trimestre de 2019. La diminution du nombre moyen pondéré de parts en circulation a également contribué à la variation 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. Pour le premier trimestre de 2020, environ 79,7 % de cet amortissement est recouvrable auprès des locataires, comparativement à 80,9 % au premier trimestre de 2019. 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	
	2020	31 mars 2019
Nombre de parts de base	137 965	148 564
Ajouter :		
Parts assujetties à des restrictions	745	541
Parts différées	484	112
Nombre de parts dilué	139 194	149 217

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 mars 2020 et pour les quatre périodes précédentes se présentent comme suit :

Taux d'occupation par catégorie d'actifs¹

	T1 2020 Pourcentage réservé ²	T1 2020	T4 2019	T3 2019	T2 2019	T1 2019
Immeubles de bureaux	89,4 %	86,4 %	86,2 %	87,1 %	88,0 %	87,1 %
Immeubles de commerces de détail	90,9 %	90,8 %	91,1 %	93,4 %	93,1 %	92,9 %
Immeubles industriels	95,4 %	93,7 %	95,8 %	98,5 %	96,8 %	96,4 %
Total du portefeuille	92,7 %	90,7 %	91,5 %	93,3 %	92,7 %	92,0 %

Taux d'occupation par région¹

	T1 2020 Pourcentage réservé ²	T1 2020	T4 2019	T3 2019	T2 2019	T1 2019
Canada :						
Alberta	85,7 %	85,4 %	84,7 %	87,7 %	87,7 %	85,2 %
Colombie-Britannique	92,5 %	92,5 %	92,6 %	93,6 %	99,2 %	98,5 %
Manitoba	91,6 %	87,5 %	91,1 %	90,8 %	91,0 %	91,0 %
Ontario	97,0 %	96,4 %	93,0 %	96,0 %	93,9 %	93,9 %
Saskatchewan	96,4 %	96,3 %	96,3 %	95,6 %	96,2 %	95,7 %
États-Unis :						
Arizona	95,8 %	95,3 %	95,9 %	93,6 %	93,1 %	94,3 %
Minnesota	95,1 %	93,0 %	95,0 %	96,7 %	95,9 %	95,2 %
Wisconsin	89,7 %	88,7 %	90,7 %	90,5 %	89,4 %	88,2 %
Autres	88,6 %	83,5 %	85,8 %	93,8 %	91,9 %	88,9 %
Total du portefeuille	92,7 %	90,7 %	91,5 %	93,3 %	92,7 %	92,0 %

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

2. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 31 mars 2020 et des baux signés relativement aux locaux vacants.

ACTIVITÉS DE LOCATION DU PORTEFEUILLE ET DÉLAIS D'EXPIRATION DES CONTRATS DE LOCATION**Sommaire des renouvellements¹**

	T1 2020	T4 2019	T3 2019	T2 2019	T1 2019	T4 2018	T3 2018	T2 2018
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi ²)	338 394	558 544	362 669	353 870	332 258	537 165	249 051	349 313
Augmentation (diminution) du taux de location moyen pondéré	4,5 %	8,1 %	8,7 %	4,0 %	(1,9) %	0,0 %	5,9 %	5,0 %

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

Au premier trimestre de 2020, une superficie de 338 394 pieds carrés a fait l'objet de renouvellement assorti d'une hausse du taux de location moyen pondéré de 4,5 %, comparativement à une superficie de 332 258 pieds carrés renouvelée avec une baisse du taux de location moyen pondéré de 1,9 % au premier trimestre de 2019.

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	906 645	52 521	522 011	973 771	421 705	623 314	3 558 972	7 058 939
Immeubles de bureaux – Superficie réservée	255 502	—	712 510	149 397	18 506	93 949	226 601	1 456 465
Total – Immeubles de bureaux	1 162 147	52 521	1 234 521	1 123 168	440 211	717 263	3 785 573	8 515 404
Immeubles de commerces de détail – Superficie non réservée	259 032	1 212	149 147	401 499	396 906	482 813	984 285	2 674 894
Immeubles de commerces de détail – Superficie réservée	2 298	—	141 774	1 294	—	—	25 291	170 657
Total – Immeubles de commerces de détail	261 330	1 212	290 921	402 793	396 906	482 813	1 009 576	2 845 551
Immeubles industriels – Superficie non réservée	457 289	29 323	475 731	1 470 377	1 632 971	905 357	6 209 989	11 181 037
Immeubles industriels – Superficie réservée	208 025	—	371 738	61 872	86 085	54 884	347 802	1 130 406
Total – Immeubles industriels	665 314	29 323	847 469	1 532 249	1 719 056	960 241	6 557 791	12 311 443
Total – Superficie non réservée	1 622 966	83 056	1 146 889	2 845 647	2 451 582	2 011 484	10 753 246	20 914 870
Total – Superficie réservée	465 825	—	1 226 022	212 563	104 591	148 833	599 694	2 757 528
Total du portefeuille	2 088 791	83 056	2 372 911	3 058 210	2 556 173	2 160 317	11 352 940	23 672 398

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

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

Loyers en vigueur

Les loyers en vigueur correspondent au taux de location annuel net moyen pondéré par pied carré au 31 mars 2020 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. Les loyers du marché n'ont pas été ajustés pour tenir compte de l'incidence de la pandémie de COVID-19, qui demeure inconnue à l'heure actuelle. Se reporter à la rubrique « Risques » du présent rapport de gestion pour plus de renseignements.

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	15,99 \$	17,97 \$	14,94 \$	15,13 \$	16,42 \$	16,45 \$
Loyers du marché	16,70	14,22	15,42	15,11	16,57	15,91
Variation	4,4 %	(20,9) %	3,2 %	(0,1) %	0,9 %	(3,3) %
Incidence sur les produits ²	252 \$	(1 958) \$	27 \$	(9) \$	218 \$	(1 470) \$
Immeubles de commerces de détail :						
Loyers en vigueur	23,15 \$	25,22 \$	21,37 \$	25,17 \$	22,59 \$	23,36 \$
Loyers du marché	23,58	26,30	21,70	25,25	22,41	23,57
Variation	1,9 %	4,3 %	1,5 %	0,3 %	(0,8) %	0,9 %
Incidence sur les produits ²	126 \$	436 \$	131 \$	40 \$	(181) \$	552 \$
Immeubles industriels :						
Loyers en vigueur	7,67 \$	7,80 \$	7,42 \$	7,85 \$	10,06 \$	8,91 \$
Loyers du marché	8,74	8,68	8,04	8,52	9,83	9,16
Variation	14,0 %	11,3 %	8,4 %	8,5 %	(2,3) %	2,8 %
Incidence sur les produits ²	503 \$	506 \$	626 \$	280 \$	(620) \$	1 295 \$
Total du portefeuille au Canada						
Loyers en vigueur	14,34 \$	16,01 \$	11,51 \$	16,54 \$	14,23 \$	14,40 \$
Loyers du marché	15,13	15,34	12,04	16,79	14,12	14,43
Variation	5,5 %	(4,2) %	4,6 %	1,5 %	(0,8) %	0,2 %
Incidence sur les produits ²	881 \$	(1 016) \$	784 \$	311 \$	(583) \$	377 \$

Portefeuille aux États-Unis :

	2020	2021	2022	2023	2024 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux :						
Loyers en vigueur	19,21 \$	17,23 \$	16,93 \$	20,15 \$	17,34 \$	17,86 \$
Loyers du marché	19,52	17,46	18,84	19,75	17,76	18,30
Variation	1,6 %	1,3 %	11,3 %	(2,0) %	2,4 %	2,5 %
Incidence sur les produits ²	280 \$	137 \$	729 \$	(141) \$	1 004 \$	2 009 \$
Immeubles industriels :						
Loyers en vigueur	5,73 \$	5,73 \$	6,02 \$	5,91 \$	6,22 \$	6,07 \$
Loyers du marché	5,62	5,60	5,66	5,71	6,17	5,96
Variation	(1,9) %	(2,3) %	(6,0) %	(3,4) %	(0,8) %	(1,8) %
Incidence sur les produits ²	(43) \$	(127) \$	(257) \$	(104) \$	(203) \$	(734) \$
Total du portefeuille aux États-Unis :						
Loyers en vigueur	15,18 \$	10,18 \$	9,83 \$	11,49 \$	10,53 \$	11,02 \$
Loyers du marché	15,37	10,18	10,26	11,22	10,66	11,13
Variation	1,3 %	0,0 %	4,4 %	(2,3) %	1,2 %	1,0 %
Incidence sur les produits ²	237 \$	10 \$	472 \$	(245) \$	801 \$	1 275 \$

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	18,28 \$	17,58 \$	16,68 \$	17,57 \$	17,01 \$	17,34 \$
Loyers du marché	18,71	15,95	18,39	17,37	17,33	17,42
Variation	2,4 %	(9,3) %	10,3 %	(1,1) %	1,9 %	0,5 %
Incidence sur les produits ²	532 \$	(1 821) \$	756 \$	(150) \$	1 222 \$	539 \$
Immeubles de commerces de détail :						
Loyers en vigueur	23,15 \$	25,22 \$	21,37 \$	25,17 \$	22,59 \$	23,36 \$
Loyers du marché	23,58	26,30	21,70	25,25	22,41	23,57
Variation	1,9 %	4,3 %	1,5 %	0,3 %	(0,8) %	0,9 %
Incidence sur les produits ²	126 \$	436 \$	131 \$	40 \$	(181) \$	552 \$
Immeubles industriels :						
Loyers en vigueur	6,82 \$	6,51 \$	6,84 \$	6,76 \$	7,83 \$	7,34 \$
Loyers du marché	7,36	6,76	7,05	6,94	7,70	7,39
Variation	7,9 %	3,8 %	3,1 %	2,7 %	(1,7) %	0,7 %
Incidence sur les produits ²	460 \$	379 \$	369 \$	176 \$	(823) \$	561 \$
Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis :						
Loyers en vigueur	14,78 \$	13,04 \$	10,79 \$	14,46 \$	12,20 \$	12,66 \$
Loyers du marché	15,25	12,71	11,28	14,49	12,22	12,74
Variation	3,2 %	(2,5) %	4,5 %	0,2 %	0,2 %	0,6 %
Incidence sur les produits ²	1 118 \$	(1 006) \$	1 256 \$	66 \$	218 \$	1 652 \$

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 mars 2020 étaient de 0,6 % supérieurs aux loyers en vigueur pour l'ensemble du portefeuille, alors qu'ils étaient de 1,5 % supérieurs aux loyers en vigueur au 31 décembre 2019. D'après les estimations, les loyers du marché actuels pour les contrats de location expirant en 2020 et en 2021 sont de 3,2 % supérieurs et de 2,5 % inférieurs, respectivement, aux loyers en vigueur.

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

	Superficie actuellement inoccupée	Contrats de location mensuels ²	2020	2021	2022	2023	2024 et par la suite	Total
Alberta – Superficie non réservée	383 759	2 486	107 468	535 369	228 789	315 072	996 033	2 568 976
Alberta – Superficie réservée	10 253	—	105 484	1 294	1 309	800	3 101	122 241
Total – Alberta	394 012	2 486	212 952	536 663	230 098	315 872	999 134	2 691 217
C.-B. – Superficie non réservée	32 153	—	6 852	47 830	9 716	66 727	232 955	396 233
C.-B. – Superficie réservée	—	—	16 408	5 271	10 292	—	—	31 971
Total – C.-B.	32 153	—	23 260	53 101	20 008	66 727	232 955	428 204
Manitoba – Superficie non réservée	315 085	36 334	191 470	431 792	295 285	348 995	1 452 332	3 071 293
Manitoba – Superficie réservée	153 752	—	263 524	55 095	5 878	2 095	184 650	664 994
Total – Manitoba	468 837	36 334	454 994	486 887	301 163	351 090	1 636 982	3 736 287
Ontario – Superficie non réservée	104 402	1 011	210 497	316 830	584 701	349 416	1 298 137	2 864 994
Ontario – Superficie réservée	20 267	—	144 372	—	7 649	81 485	318 805	572 578
Total – Ontario	124 669	1 011	354 869	316 830	592 350	430 901	1 616 942	3 437 572
Saskatchewan – Superficie non réservée	46 427	1 061	59 202	106 506	315 803	105 735	622 547	1 257 281
Saskatchewan – Superficie réservée	950	—	14 791	—	—	—	20 387	36 128
Total – Saskatchewan	47 377	1 061	73 993	106 506	315 803	105 735	642 934	1 293 409
Arizona – Superficie non réservée	79 392	2 847	136 492	258 700	129 234	141 899	945 813	1 694 377
Arizona – Superficie réservée	9 729	—	179 499	—	—	—	—	189 228
Total – Arizona	89 121	2 847	315 991	258 700	129 234	141 899	945 813	1 883 605
Minnesota – Superficie non réservée	286 844	9 152	250 986	1 000 293	614 733	479 609	2 529 390	5 171 007
Minnesota – Superficie réservée	117 058	—	206 441	112 775	72 558	58 218	68 911	635 961
Total – Minnesota	403 902	9 152	457 427	1 113 068	687 291	537 827	2 598 301	5 806 968
Wisconsin – Superficie non réservée	178 218	24 264	146 710	85 945	83 284	45 686	857 200	1 421 307
Wisconsin – Superficie réservée	18 274	—	254 848	25 548	6 905	6 235	3 840	315 650
Total – Wisconsin	196 492	24 264	401 558	111 493	90 189	51 921	861 040	1 736 957
États-Unis – Autres – Superficie non réservée	196 686	5 901	37 212	62 382	190 037	158 345	1 818 839	2 469 402
États-Unis – Autres – Superficie réservée	135 542	—	40 655	12 580	—	—	—	188 777
Total – États-Unis – Autres	332 228	5 901	77 867	74 962	190 037	158 345	1 818 839	2 658 179
Total – Superficie non réservée	1 622 966	83 056	1 146 889	2 845 647	2 451 582	2 011 484	10 753 246	20 914 870
Total – Superficie réservée	465 825	—	1 226 022	212 563	104 591	148 833	599 694	2 757 528
Total du portefeuille	2 088 791	83 056	2 372 911	3 058 210	2 556 173	2 160 317	11 352 940	23 672 398

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	22,09 \$	21,74 \$	24,77 \$	22,83 \$	20,00 \$	21,47 \$
Loyers du marché	21,48	18,52	25,25	22,75	19,58	20,51
Variation	(2,8) %	(14,8) %	1,9 %	(0,4) %	(2,1) %	(4,5) %
Incidence sur les produits ²	(129) \$	(1 732) \$	110 \$	(23) \$	(420) \$	(2 194) \$
Colombie-Britannique :						
Loyers en vigueur	22,87 \$	20,34 \$	24,86 \$	25,34 \$	16,73 \$	19,44 \$
Loyers du marché	28,09	25,31	26,51	28,20	15,73	20,38
Variation	22,8 %	24,4 %	6,6 %	11,3 %	(6,0) %	4,8 %
Incidence sur les produits ²	121 \$	264 \$	33 \$	191 \$	(234) \$	375 \$
Manitoba :						
Loyers en vigueur	13,64 \$	12,78 \$	8,95 \$	11,73 \$	13,34 \$	12,71 \$
Loyers du marché	13,77	12,22	8,52	11,68	13,19	12,53
Variation	1,0 %	(4,4) %	(4,8) %	(0,4) %	(1,1) %	(1,4) %
Incidence sur les produits ²	60 \$	(271) \$	(131) \$	(16) \$	(236) \$	(594) \$
Ontario :						
Loyers en vigueur	9,08 \$	8,12 \$	6,77 \$	13,21 \$	10,44 \$	9,77 \$
Loyers du marché	10,62	10,23	8,23	13,46	10,78	10,60
Variation	17,0 %	26,0 %	21,6 %	1,9 %	3,3 %	8,5 %
Incidence sur les produits ²	546 \$	667 \$	865 \$	105 \$	553 \$	2 736 \$
Saskatchewan :						
Loyers en vigueur	18,91 \$	23,24 \$	12,32 \$	21,79 \$	16,17 \$	16,44 \$
Loyers du marché	22,73	23,76	12,02	22,30	15,79	16,48
Variation	20,2 %	2,2 %	(2,4) %	2,3 %	(2,4) %	0,2 %
Incidence sur les produits ²	283 \$	56 \$	(93) \$	54 \$	(246) \$	54 \$
Arizona :						
Loyers en vigueur	23,97 \$	16,27 \$	18,19 \$	22,11 \$	13,22 \$	16,62 \$
Loyers du marché	24,58	17,03	18,05	21,57	12,99	16,66
Variation	2,5 %	4,7 %	(0,8) %	(2,4) %	(1,7) %	0,2 %
Incidence sur les produits ²	193 \$	198 \$	(19) \$	(77) \$	(223) \$	72 \$
Minnesota :						
Loyers en vigueur	8,97 \$	7,92 \$	7,39 \$	7,31 \$	9,81 \$	8,79 \$
Loyers du marché	9,63	7,72	8,22	7,20	9,74	8,87
Variation	7,4 %	(2,5) %	11,2 %	(1,5) %	(0,7) %	0,9 %
Incidence sur les produits ²	302 \$	(227) \$	570 \$	(60) \$	(177) \$	408 \$
Wisconsin :						
Loyers en vigueur	15,55 \$	15,41 \$	16,85 \$	15,24 \$	14,10 \$	14,79 \$
Loyers du marché	15,04	15,96	16,54	15,45	15,37	15,40
Variation	(3,3) %	3,6 %	(1,8) %	1,4 %	9,0 %	4,1 %
Incidence sur les produits ²	(207) \$	61 \$	(28) \$	11 \$	1 090 \$	927 \$
États-Unis – Autres :						
Loyers en vigueur	14,03 \$	14,76 \$	9,66 \$	14,95 \$	8,46 \$	9,39 \$
Loyers du marché	13,38	14,47	9,39	14,20	8,52	9,33
Variation	(4,6) %	(2,0) %	(2,8) %	(5,0) %	0,7 %	(0,6) %
Incidence sur les produits ²	(51) \$	(22) \$	(51) \$	(119) \$	111 \$	(132) \$
Total du portefeuille :						
Loyers en vigueur	14,78 \$	13,04 \$	10,79 \$	14,46 \$	12,20 \$	12,66 \$
Loyers du marché	15,25	12,71	11,28	14,49	12,22	12,74
Variation	3,2 %	(2,5) %	4,5 %	0,2 %	0,2 %	0,6 %
Incidence sur les produits ²	1 118 \$	(1 006) \$	1 256 \$	66 \$	218 \$	1 652 \$

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, d'immeubles de commerces de détail et d'immeubles industriels. Pour le trimestre clos le 31 mars 2020, 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 Winnipeg.

Segment des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles

Le segment des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles représente 12,2 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au premier trimestre de 2020 et 7,8 % du total du portefeuille en termes de SLB. Le taux d'inoccupation direct dans le marché des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles, tel qu'il a été publié par CBRE, était de 18,7 % au 31 mars 2020, comparativement à 18,5 % au 31 décembre 2019. Au 31 mars 2020, le segment des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles du portefeuille d'Artis était occupé à 88,5 %, par rapport à 91,3 % au 31 décembre 2019. Pour le reste de 2020, une superficie de 184 210 pieds carrés devra être relouée, soit 0,8 % de la SLB du portefeuille global; 29,8 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 mars 2020. Des contrats de location couvrant 50,4 % 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 9,7 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au premier trimestre de 2020 et 7,3 % du total du portefeuille en termes de SLB. Au 31 mars 2020, le portefeuille du segment des immeubles de bureaux de la région de Madison était occupé à 88,7 %, comparativement à 90,7 % au 31 décembre 2019. Pour le reste de 2020, une superficie de 401 558 pieds carrés devra être relouée, soit 1,7 % de la SLB du portefeuille global; 63,5 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 mars 2020. Des contrats de location couvrant 49,6 % 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 9,3 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au premier trimestre de 2020 et 16,6 % 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 mars 2020, soit un taux stable par rapport au 31 décembre 2019. Le loyer moyen demandé sur le marché était de 6,55 \$ par pied carré au 31 mars 2020, en hausse comparativement à 6,46 \$ par pied carré au 31 décembre 2019. Le taux d'occupation de ce segment du portefeuille était de 95,2 % au 31 mars 2020, comparativement à 96,8 % au 31 décembre 2019. Pour le reste de 2020, une superficie de 273 217 pieds carrés devra être relouée, soit 1,1 % de la SLB du portefeuille global; 55,4 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 mars 2020. Des contrats de location couvrant 42,1 % 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 6,9 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au premier trimestre de 2020 et 10,6 % 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 0,6 % au 31 mars 2020, en baisse comparativement à 0,8 % au 31 décembre 2019. Au 31 mars 2020, le taux d'occupation du segment des immeubles industriels de la région du Grand Toronto était de 99,8 %, comparativement à 99,9 % au 31 décembre 2019. Pour le reste de 2020, une superficie de 272 363 pieds carrés devra être relouée, soit 1,1 % de la SLB du portefeuille global; 37,0 % de la superficie visée faisait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 mars 2020. Des contrats de location couvrant 48,2 % 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 Winnipeg

Le segment des immeubles de bureaux de Winnipeg représente 6,3 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au premier trimestre de 2020 et 6,1 % du total du portefeuille en termes de SLB. Le taux d'inoccupation direct global dans le marché des immeubles de bureaux de Winnipeg, tel qu'il a été publié par Colliers, se chiffrait à 11,9 % au 31 mars 2020. Au 31 mars 2020, le taux d'occupation du segment des immeubles de bureaux de Winnipeg du portefeuille d'Artis était de 79,5 %, comparativement à 80,6 % au 31 décembre 2019. Pour le reste de 2020, une superficie de 222 836 pieds carrés devra être relouée, soit 0,9 % de la SLB du portefeuille global; 80,6 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 mars 2020. Des contrats de location couvrant 48,3 % de la SLB des immeubles de bureaux de Winnipeg 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 mars 2020			31 décembre 2019		
	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	4 713 631 \$	327 722 \$	5 041 353 \$	4 618 719 \$	306 051 \$	4 924 770 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	114 726	10 661	125 387	102 590	—	102 590
Participations dans des coentreprises	202 408	(202 408)	—	186 610	(186 610)	—
Immobilisations corporelles	8 640	—	8 640	7 786	—	7 786
Billets à recevoir	97 899	—	97 899	93 832	—	93 832
	5 137 304	135 975	5 273 279	5 009 537	119 441	5 128 978
Actifs courants :						
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	71 354	—	71 354	221 915	—	221 915
Immeubles en stock	14 710	—	14 710	14 632	—	14 632
Dépôts sur immeubles de placement	1 376	—	1 376	—	—	—
Charges payées d'avance et autres actifs	8 573	186	8 759	10 533	86	10 619
Billets à recevoir	1 655	—	1 655	3 996	—	3 996
Débiteurs et autres sommes à recevoir	41 472	1 384	42 856	21 013	1 281	22 294
Trésorerie détenue en fiducie	8 000	—	8 000	5 938	—	5 938
Trésorerie	53 039	12 621	65 660	42 455	9 207	51 662
	200 179	14 191	214 370	320 482	10 574	331 056
Total de l'actif	5 337 483 \$	150 166 \$	5 487 649 \$	5 330 019 \$	130 015 \$	5 460 034 \$
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES						
Passifs non courants :						
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	941 264 \$	108 641 \$	1 049 905 \$	1 005 196 \$	93 977 \$	1 099 173 \$
Débitures de premier rang non garanties	—	—	—	249 372	—	249 372
Facilités de crédit	1 059 911	—	1 059 911	886 522	—	886 522
Autres passifs à long terme	2 020	—	2 020	1 000	—	1 000
	2 003 195	108 641	2 111 836	2 142 090	93 977	2 236 067
Passifs courants :						
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	497 776	31 978	529 754	396 152	27 598	423 750
Débitures de premier rang non garanties	249 506	—	249 506	199 959	—	199 959
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	33 390	2 826	36 216	32 834	3 483	36 317
Créditeurs et autres passifs	100 294	6 721	107 015	88 231	4 957	93 188
	880 966	41 525	922 491	717 176	36 038	753 214
Total du passif	2 884 161	150 166	3 034 327	2 859 266	130 015	2 989 281
Capitaux propres	2 453 322	—	2 453 322	2 470 753	—	2 470 753
Total du passif et des capitaux propres	5 337 483 \$	150 166 \$	5 487 649 \$	5 330 019 \$	130 015 \$	5 460 034 \$

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 mars 2020	31 décembre 2019	Variation
Capitaux propres	2 453 322 \$	2 470 753 \$	(17 431) \$
Moins la valeur des capitaux propres privilégiés ¹	(304 631)	(305 530)	899
Valeur liquidative attribuable aux porteurs de parts ordinaires	2 148 691 \$	2 165 223 \$	(16 532) \$
Total du nombre de parts ayant un effet dilutif en circulation :			
Parts ordinaires	137 191 853	137 956 523	(764 670)
Parts assujetties à des restrictions	746 216	694 034	52 182
Parts différées	484 096	472 451	11 645
	138 422 165	139 123 008	(700 843)
Valeur liquidative par part	15,52 \$	15,56 \$	(0,04) \$

1. La valeur des capitaux propres privilégiés est calculée en fonction de la valeur nominale des parts privilégiées à la fin de la période.

Les capitaux propres ont diminué d'une période à l'autre en raison principalement de la perte nette, des distributions versées aux porteurs de parts et des parts achetées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, facteurs partiellement contrebalancés par le profit de change comptabilisé dans les autres éléments de bénéfice global. La perte nette tient principalement à la perte liée à la juste valeur des immeubles de placement, laquelle reflète une hausse des provisions estimatives au titre de l'inoccupation dans l'ensemble du portefeuille d'immeubles de commerces de détail au Canada, ainsi qu'au sein du portefeuille d'immeubles de bureaux à Calgary, en raison de l'incidence économique de la pandémie de COVID-19 et de l'effondrement de la demande de pétrole à l'échelle mondiale.

Le nombre total des parts ayant un effet dilutif en circulation a diminué d'une période à l'autre en raison principalement des parts rachetées en vertu 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 mars 2020	31 décembre 2019	31 mars 2020	31 décembre 2019
Valeur comptable brute	5 344 379 \$	5 336 529 \$	5 494 545 \$	5 466 544 \$
Emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis	1 439 040	1 401 348	1 579 659	1 522 923
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	26,9 %	26,3 %	28,7 %	27,9 %
Passif lié aux actions privilégiées	679 \$	622 \$	679 \$	622 \$
Valeur comptable des débentures	249 506	449 331	249 506	449 331
Facilités de crédit	1 059 911	886 522	1 059 911	886 522
Total de la dette à long terme et des facilités de crédit	2 749 136 \$	2 737 823 \$	2 889 755 \$	2 859 398 \$
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute	51,4 %	51,3 %	52,6 %	52,3 %

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 mars 2020	31 décembre 2019	31 mars 2020	31 décembre 2019
Actifs non grevés	1 845 983 \$	1 926 661 \$	1 891 542 \$	1 968 369 \$
Déventures de premier rang non garanties	249 506	449 331	249 506	449 331
Facilités de crédit non garanties	1 059 911	886 522	1 059 911	886 522
Total de la dette non garantie	1 309 417 \$	1 335 853 \$	1 309 417 \$	1 335 853 \$
Ratio des actifs non grevés sur la dette non garantie	1,41	1,44	1,44	1,47

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 2019	4 943 224 \$	306 051 \$	5 249 275 \$
Entrées :			
Dépenses d'investissement			
Immeubles de placement	5 581	16	5 597
Immeubles de placement en cours d'aménagement	18 004	6 109	24 113
Intérêts inscrits à l'actif ²	854	37	891
Commissions de location	3 773	646	4 419
Ajustements des loyers de manière linéaire	1 241	331	1 572
Entrées d'avantages incitatifs à la location, déduction faite de l'amortissement	8 385	1 559	9 944
Apport aux participations dans des coentreprises ³	(2 529)	2 529	—
Cessions	(130 880)	—	(130 880)
Profit de change	193 493	21 518	215 011
Perte liée à la juste valeur	(141 435)	(413)	(141 848)
Solde au 31 mars 2020	4 899 711 \$	338 383 \$	5 238 094 \$

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

2. Au premier trimestre de 2020, 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 3,70 %.

3. Le 24 janvier 2020, la FPI a fourni un terrain destiné à l'aménagement à Park 8Ninety IV en vertu d'une entente de coentreprise.

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			% Variation
	2020	31 mars 2019	Variation	
Dépenses liées aux nouveaux projets d'aménagement et aux projets de réaménagement	24 113 \$	49 611 \$	(25 498) \$	
Frais liés aux améliorations apportées aux bâtiments :				
Recouvrables auprès des locataires	674	1 168	(494)	
Non recouvrables	2 510	1 333	1 177	
Dépenses d'entretien des immeubles :				
Recouvrables auprès des locataires	1 658	1 400	258	
Non recouvrables	755	546	209	
Total des dépenses d'investissement	29 710 \$	54 058 \$	(24 348) \$	(45,0) %

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.

Au premier trimestre de 2020, les dépenses liées aux nouveaux projets d'aménagement et aux projets d'aménagement et de réaménagement comprenaient des montants de 15 539 \$ pour les immeubles 300 Main et 330 Main, de 4 635 \$ pour le Park 8Ninety IV et de 1 600 \$ pour le Linden Ridge Shopping Centre II.

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

Frais de location¹ :

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

	Trimestres clos les			% Variation
	2020	31 mars 2019	Variation	
Frais de location liés aux immeubles de placement :				
Avantages incitatifs à la location	13 331 \$	9 191 \$	4 140 \$	
Commissions de location	3 856	2 646	1 210	
Frais de location liés à l'aménagement et au réaménagement d'immeubles de placement :				
Avantages incitatifs à la location	2 593	147	2 446	
Commissions de location	563	391	172	
Total des frais de location	20 343 \$	12 375 \$	7 968 \$	64,4 %

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.

Au premier trimestre de 2020, les avantages incitatifs à la location liés à des nouveaux projets d'aménagement et de réaménagement comprenaient un montant de 1 582 \$ lié à un locataire d'immeubles de bureaux situés dans la région des villes jumelles, au Minnesota.

Cessions :

Au cours du premier trimestre de 2020, Artis a vendu cinq immeubles de bureaux et une parcelle de terrain destinée à l'aménagement au Canada et a transféré une parcelle de terrain destinée à l'aménagement à une nouvelle coentreprise. Le total du produit de la vente de 140 448 \$, déduction faite d'un produit à recevoir de 19 938 \$, d'un billet à recevoir de 10 000 \$, des coûts de 9 557 \$ et de la dette connexe de 30 475 \$, s'est établi à 70 478 \$. Après le 31 mars 2020, la FPI a reçu le produit et remboursé un montant de 8 636 \$ au titre de la dette hypothécaire grevant l'immeuble.

Profit de change sur les immeubles de placement :

Au premier trimestre de 2020, la quote-part du profit de change sur les immeubles de placement s'est établie à 215 011 \$ 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 1,2988 au 31 décembre 2019 à 1,4187 au 31 mars 2020.

Immeubles de placement détenus en vue de la vente :

Au 31 mars 2020, la FPI avait deux immeubles de bureaux et un immeuble de commerces de détail situés au Canada d'une juste valeur, sur une base proportionnelle, totalisant 71 354 \$, qui étaient classés comme détenus en vue de la vente. Au 31 mars 2020, ces immeubles avaient été mis en vente auprès de courtiers externes.

Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement :

Au premier trimestre de 2020, la FPI a comptabilisé une perte liée à la juste valeur des immeubles de placement sur une base proportionnelle de 141 848 \$, comparativement à une perte de 17 333 \$ au premier trimestre de 2019. La perte liée à la juste valeur comptabilisée au premier trimestre de 2020 tient principalement à une hausse des provisions estimatives au titre de l'inoccupation dans l'ensemble du portefeuille d'immeubles de commerces de détail au Canada, ainsi qu'au sein du portefeuille d'immeubles de bureaux à Calgary, en raison de l'incidence économique de la pandémie de COVID-19 et de l'effondrement de la demande de pétrole à l'échelle mondiale.

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.

	31 mars 2020			31 décembre 2019		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Immeubles de bureaux :						
Alberta	9,00 %	6,50 %	8,35 %	9,00 %	6,50 %	8,38 %
Colombie-Britannique	5,50 %	4,75 %	4,94 %	5,50 %	4,75 %	4,94 %
Manitoba	7,75 %	5,00 %	6,11 %	7,75 %	5,00 %	6,12 %
Ontario	7,00 %	5,50 %	6,45 %	7,00 %	5,50 %	6,47 %
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 %	6,31 %	9,00 %	4,75 %	6,58 %
Arizona	8,00 %	6,00 %	6,68 %	8,00 %	6,00 %	6,67 %
Minnesota	7,50 %	6,00 %	6,89 %	7,75 %	6,00 %	6,92 %
Wisconsin	8,00 %	7,00 %	7,57 %	8,00 %	7,00 %	7,57 %
États-Unis – Autres	7,75 %	6,00 %	6,28 %	7,75 %	6,00 %	6,27 %
Total du portefeuille d'immeubles de bureaux aux États-Unis	8,00 %	6,00 %	6,95 %	8,00 %	6,00 %	6,96 %
Total du portefeuille d'immeubles de bureaux	9,00 %	4,75 %	6,66 %	9,00 %	4,75 %	6,77 %
Immeubles de commerces de détail :						
Alberta	8,75 %	5,75 %	6,68 %	8,75 %	5,50 %	6,64 %
Colombie-Britannique	5,25 %	5,25 %	5,25 %	5,25 %	5,25 %	5,25 %
Manitoba	6,25 %	5,50 %	6,12 %	6,25 %	5,50 %	6,13 %
Saskatchewan	8,75 %	6,00 %	6,99 %	8,25 %	6,00 %	6,85 %
Total du portefeuille d'immeubles de commerces de détail au Canada	8,75 %	5,25 %	6,58 %	8,75 %	5,25 %	6,53 %
Total du portefeuille d'immeubles de commerces de détail	8,75 %	5,25 %	6,58 %	8,75 %	5,25 %	6,53 %
Immeubles industriels :						
Alberta	7,50 %	5,50 %	6,46 %	7,50 %	5,50 %	6,46 %
Colombie-Britannique	4,00 %	3,75 %	3,84 %	4,00 %	3,75 %	3,84 %
Manitoba	7,50 %	6,00 %	6,58 %	7,50 %	6,00 %	6,58 %
Ontario	5,25 %	3,75 %	4,61 %	5,25 %	3,75 %	4,61 %
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 %	5,51 %	7,50 %	3,75 %	5,52 %
Arizona	6,25 %	5,75 %	6,01 %	6,25 %	5,75 %	6,01 %
Minnesota	7,75 %	5,50 %	6,54 %	7,75 %	5,50 %	6,53 %
États-Unis – Autres	7,00 %	4,75 %	5,46 %	7,00 %	4,75 %	5,46 %
Total du portefeuille d'immeubles industriels aux États-Unis	7,75 %	4,75 %	6,08 %	7,75 %	4,75 %	6,09 %
Total du portefeuille d'immeubles industriels	7,75 %	3,75 %	5,75 %	7,75 %	3,75 %	5,76 %
Total :						
Portefeuille au Canada	9,00 %	3,75 %	6,12 %	9,00 %	3,75 %	6,23 %
Portefeuille aux États-Unis	8,00 %	4,75 %	6,62 %	8,00 %	4,75 %	6,63 %
Total du portefeuille	9,00 %	3,75 %	6,32 %	9,00 %	3,75 %	6,38 %

Immeubles en stock

Au 31 mars 2020, 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.

Le 31 janvier 2020, la FPI a procédé à la cession de l'immeuble du 800 5th Avenue et reçu à titre de contrepartie partielle un billet à recevoir d'un montant de 10 000 \$. La FPI recevra des paiements mensuels (intérêts uniquement) à un taux de 5,00 % par année. Le billet à recevoir est garanti par l'immeuble de bureaux et arrivera à échéance en janvier 2024.

Le 30 janvier 2020, la FPI a procédé à la cession de TransAlta Place et a vendu le billet à recevoir impayé d'un montant de 8 372 \$ dans le cadre de la cession.

Le solde impayé de tous les billets à recevoir s'élevait à 99 554 \$ au 31 mars 2020, comparativement à 97 828 \$ au 31 décembre 2019.

Débiteurs et autres sommes à recevoir

Au 31 mars 2020, les débiteurs et autres sommes à recevoir incluaient le produit à recevoir pour la vente de l'immeuble situé au 1165 Kenaston Street, d'un montant de 19 938 \$, lequel a été reçu après la fin du trimestre.

Trésorerie

Au 31 mars 2020, les fonds en caisse de la FPI se chiffraient à 53 039 \$, contre 42 455 \$ au 31 décembre 2019. 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 en 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 2,2 ans au 31 mars 2020, comparativement à 2,4 ans au 31 décembre 2019.

Le tableau suivant présente les emprunts hypothécaires et les autres emprunts d'Artis au 31 mars 2020.

Portefeuille au Canada :

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	31 mars 2020	31 décembre 2019	31 mars 2020	31 décembre 2019
Emprunts hypothécaires à taux fixe	372 271 \$	376 010 \$	404 710 \$	408 718 \$
Emprunts hypothécaires à taux variable :				
Couverts	107 889	108 927	107 889	108 927
Non couverts	41 270	72 300	41 270	72 300
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	(41)	(43)	(41)	(43)
Coûts de financement	(1 393)	(1 491)	(1 463)	(1 563)
	519 996 \$	555 703 \$	552 365 \$	588 339 \$

Portefeuille aux États-Unis :

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	31 mars 2020	31 décembre 2019	31 mars 2020	31 décembre 2019
Emprunts hypothécaires à taux fixe	80 282 \$	73 855 \$	92 671 \$	85 269 \$
Emprunts hypothécaires à taux variable :				
Couverts	357 781	271 802	357 781	271 802
Non couverts	481 363	500 507	577 963	578 660
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	3 308	3 213	3 308	3 213
Coûts de financement	(3 690)	(3 732)	(4 429)	(4 360)
	919 044 \$	845 645 \$	1 027 294 \$	934 584 \$

Total des portefeuilles au Canada et aux États-Unis :

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	31 mars 2020	31 décembre 2019	31 mars 2020	31 décembre 2019
Emprunts hypothécaires à taux fixe	452 553 \$	449 865 \$	497 381 \$	493 987 \$
Emprunts hypothécaires à taux variable :				
Couverts	465 670	380 729	465 670	380 729
Non couverts	522 633	572 807	619 233	650 960
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	3 267	3 170	3 267	3 170
Coûts de financement	(5 083)	(5 223)	(5 892)	(5 923)
	1 439 040 \$	1 401 348 \$	1 579 659 \$	1 522 923 \$
Pourcentage de dette hypothécaire à taux variable non couverte du total de la dette, y compris les facilités de crédit et les débetures	19,0 %	20,9 %	21,4 %	22,7 %

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 2019	1 403 401 \$	122 275 \$	1 525 676 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :			
Prélèvements sur des emprunts à la construction à taux variable	—	10 643	10 643
Remboursement d'un emprunt hypothécaire à taux variable lié à la vente d'immeubles de placement	(30 475)	—	(30 475)
Remboursements de capital	(9 930)	(344)	(10 274)
Perte de change	77 860	8 854	86 714
Solde au 31 mars 2020	1 440 856 \$	141 428 \$	1 582 284 \$

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

Au premier trimestre de 2020, la FPI a renouvelé un emprunt hypothécaire à taux variable venant à échéance au montant de 5 427 \$ et a renouvelé un emprunt hypothécaire à taux fixe venant à échéance au montant de 40 112 \$. En outre, la FPI a conclu un swap de taux d'intérêt d'un montant de 59 145 \$ pour fixer le taux d'intérêt effectif de l'emprunt hypothécaire à taux variable sous-jacent.

Débetures de premier rang non garanties

Le tableau qui suit présente les séries de débetures de premier rang non garanties d'Artis, dont une série est toujours en circulation.

		31 mars 2020			31 décembre 2019		
	Émission	Échéance	Taux d'intérêt	Valeur comptable	Valeur nominale	Valeur comptable	Valeur nominale
Série B	7 février 2018	7 février 2020	3 354 %	—	—	199 959	200 000
Série C	22 février 2019	22 février 2021	3 674 %	249 506	250 000	249 372	250 000
				249 506 \$	250 000 \$	449 331 \$	450 000 \$

Au 31 mars 2020, la valeur comptable des débetures de premier rang non garanties a diminué de 199 825 \$ par rapport au 31 décembre 2019. Cette variation s'explique principalement par le remboursement des débetures de premier rang non garanties de série B le 7 février 2020.

Facilités de crédit*Facilités de crédit renouvelables*

La FPI détient des facilités de crédit renouvelables non garanties totalisant 700 000 \$. La première tranche de 400 000 \$ des facilités de crédit renouvelables viendra à échéance le 14 décembre 2021. La deuxième tranche de 300 000 \$ des facilités de crédit renouvelables viendra à échéance le 29 avril 2023. La FPI peut prélever des montants sur les facilités de crédit renouvelables en dollars canadiens ou américains. Les montants prélevés sur ces facilités de crédit renouvelables en dollars canadiens portent intérêt au taux des acceptations bancaires majoré de 1,70 % ou au taux préférentiel majoré de 0,70 %. Les montants prélevés sur ces facilités de crédit renouvelables en dollars américains portent intérêt au taux LIBOR majoré de 1,70 % ou au taux de base américain majoré de 0,70 %. Au 31 mars 2020, un montant de 561 670 \$ avait été prélevé sur les facilités (31 décembre 2019 – 588 111 \$).

Facilités de crédit non renouvelables

Le 6 février 2020, la FPI a conclu une nouvelle facilité de crédit à terme non renouvelable et non garantie d'un montant de 200 000 \$, qui porte intérêt au taux préférentiel majoré de 0,60 % ou au taux des acceptations bancaires majoré de 1,60 %. Cette facilité de crédit non renouvelable vient à échéance le 4 février 2022. La FPI a prélevé la totalité du solde de la facilité de crédit et a utilisé le produit pour rembourser les débetures de série B.

En outre, 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 mars 2020, un montant de 500 000 \$ avait été prélevé sur les facilités de crédit non renouvelables (31 décembre 2019 – 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 7 429 \$, qui ont été payées après la fin de la période.

CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres ont diminué globalement de 17 431 \$ entre le 31 décembre 2019 et le 31 mars 2020. La diminution tient surtout à la perte nette de 111 330 \$, aux distributions de 25 244 \$ versées aux porteurs de parts ainsi qu'aux parts ordinaires de 10 213 \$ et aux parts privilégiées de 866 \$ rachetées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, en partie contrebalancées par le surplus d'apport connexe de 4 478 \$. La diminution a été partiellement contrebalancée par les autres éléments de bénéfice global de 125 527 \$ et l'émission de parts ordinaires d'un montant de 217 \$.

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 mars 2020	Exercice clos le 31 décembre 2019	Exercice clos le 31 décembre 2018
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	46 010 \$	203 850 \$	213 727 \$
(Perte nette) bénéfice net	(111 330)	122 737	158 636
Distributions déclarées	22 975	96 332	173 408
Excédent des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation par rapport aux distributions déclarées	23 035	107 518	40 319
(Insuffisance) excédent du bénéfice net par rapport aux distributions déclarées	(134 305)	26 405	(14 772)

L'objectif principal d'Artis est de fournir des distributions en trésorerie mensuelles efficaces d'un point de vue fiscal. L'insuffisance (de la perte nette) du bénéfice net par rapport aux distributions déclarées en 2020 est principalement imputable à l'incidence hors trésorerie des pertes liées à la juste valeur des immeubles de placement.

SOURCES DE FINANCEMENT

Au 31 mars 2020, Artis disposait de fonds en caisse d'un montant de 53 039 \$. La direction prévoit que les fonds en caisse pourraient être investis dans le portefeuille d'immeubles de placement de la FPI au cours des périodes à venir, utilisés aux fins du fonds de roulement appliqués au remboursement de la dette ou affectés au rachat de parts en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités.

La FPI détient deux facilités de crédit à terme renouvelables non garanties totalisant 700 000 \$, qui peuvent servir aux fins de l'exploitation générale de l'entreprise et du fonds de roulement, ainsi qu'aux fins du financement à court terme d'acquisitions d'immeubles de placement et de l'émission de lettres de crédit. Au 31 mars 2020, la FPI disposait d'un montant de 138 330 \$ sur ces facilités de crédit à terme renouvelables.

Au 31 mars 2020, la FPI disposait de 99 propriétés qui n'étaient pas grevées de charges et de cinq 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 1 891 542 \$, sur une base proportionnelle.

Artis n'est ni en défaut ni en retard en ce qui a trait aux paiements exigibles en vertu de ses obligations, y compris les distributions liées aux porteurs de parts, aux paiements d'intérêts ou de capital sur les emprunts ou aux clauses restrictives visant les emprunts au 31 mars 2020.

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.

L'incidence financière et la durée de la pandémie de COVID-19 demeurent inconnues à l'heure actuelle. La FPI s'est engagée à gérer ses sources de financement avec prudence durant cette période d'incertitude sans précédent. Pour obtenir de plus amples renseignements au sujet des risques liés à la pandémie de COVID-19 et de leur incidence potentielle sur les sources de financement, se reporter à la rubrique intitulée « Risques » dans le présent rapport de gestion.

PARAMÈTRES DE LA DETTE

Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA¹

	Trimestres clos les	
	2020	31 mars 2019
(Perte nette) bénéfice net	(111 330) \$	25 356 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :		
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	5 980	5 689
Ajustements des loyers de manière linéaire	(1 572)	(1 764)
Charges d'intérêts	25 907	28 445
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement	141 848	17 333
Perte (profit) de change	1 102	(6 713)
Perte liée à la juste valeur sur instruments dérivés	14 821	12 345
Amortissement des immobilisations corporelles	338	270
Charge d'impôt sur le résultat	231	692
BAIIA	77 325	81 653
Charges d'intérêts	25 907	28 445
Ajouter (déduire) les éléments suivants :		
Amortissement des coûts de financement	(1 020)	(985)
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	188	29
Désactualisation de la composante passif des débetures	—	51
Charges d'intérêts ajustées	25 075 \$	27 540 \$
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA	3,08	2,96

Ratio de la dette sur le BAIIA¹

	31 mars 2020	31 décembre 2019
Emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis	1 579 659 \$	1 522 923 \$
Passif lié aux actions privilégiées	679	622
Valeur comptable des débetures	249 506	449 331
Facilités de crédit	1 059 911	886 522
Total de la dette à long terme et des facilités de crédit	2 889 755	2 859 398
BAIIA²	309 300	324 188
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA	9,3	8,8

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. 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	107 015 \$	107 015 \$	— \$	— \$	— \$
Facilités de crédit	1 061 670	—	845 670	216 000	—
Débitures de premier rang non garanties	250 000	250 000	—	—	—
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 582 284	521 558	520 713	498 095	41 918
Total des obligations contractuelles	3 000 969 \$	878 573 \$	1 366 383 \$	714 095 \$	41 918 \$

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	347 705 \$	23,4 %	27 097 \$	374 802 \$	3,57 %
2021	415 215	28,0 %	25 435	440 650	3,25 %
2022	179 222	12,1 %	19 160	198 382	3,67 %
2023	414 177	27,9 %	11 603	425 780	3,66 %
2024	92 333	6,2 %	4 702	97 035	2,60 %
2025 et par la suite	34 897	2,4 %	10 738	45 635	3,54 %
Total	1 483 549 \$	100,0 %	98 735 \$	1 582 284 \$	3,45 %

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.

SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES

(en milliers de dollars, sauf les montants par part)	T1 2020	T4 2019	T3 2019	T2 2019	T1 2019	T4 2018	T3 2018	T2 2018
Produits	118 541 \$	127 180 \$	127 005 \$	133 928 \$	133 547 \$	132 864 \$	128 097 \$	126 140 \$
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles ¹	69 152	75 121	75 724	80 533	78 478	77 259	76 211	75 888
(Perte nette) bénéfice net	(111 330)	32 877	44 632	19 872	25 356	7 220	25 719	74 975
Total du bénéfice global (de la perte globale)	14 197	4 097	62 238	(10 758)	(4 508)	83 904	2 017	103 235
(Perte) bénéfice de base par part ordinaire	(0,84) \$	0,21 \$	0,28 \$	0,10 \$	0,13 \$	0,01 \$	0,13 \$	0,45 \$
(Perte diluée) bénéfice dilué par part ordinaire	(0,85)	0,20	0,28	0,10	0,13	0,01	0,13	0,45
Flux de trésorerie liés aux opérations ¹	46 441 \$	51 602 \$	48 603 \$	51 909 \$	50 284 \$	50 107 \$	50 461 \$	48 807 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part ¹	0,33	0,37	0,34	0,36	0,34	0,33	0,33	0,32
Flux de trésorerie liés aux opérations – ratio de distribution ¹	42,4 %	37,8 %	41,2 %	38,9 %	41,2 %	54,5 %	81,8 %	84,4 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ¹	33 661 \$	37 772 \$	35 769 \$	39 370 \$	37 607 \$	37 544 \$	37 583 \$	36 304 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part ¹	0,24	0,27	0,25	0,27	0,25	0,24	0,24	0,24
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés – ratio de distribution ¹	58,3 %	51,9 %	56,0 %	51,9 %	56,0 %	75,0 %	112,5 %	112,5 %
Variations du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables ^{1,2}	1,5 %	3,3 %	2,0 %	4,6 %	5,1 %	2,7 %	3,9 %	(0,4) %
Variations du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables stables ^{1,2}	2,1 %	4,4 %	3,8 %	6,3 %	5,7 %	4,4 %	5,1 %	1,3 %
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA ^{1,2}	3,08	3,05	2,85	3,00	2,96	3,04	3,14	3,02
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pieds carrés) ³	338 394	558 544	362 669	353 870	332 258	537 165	249 051	349 313
Augmentation du taux de location moyen pondéré ³	4,5 %	8,1 %	8,7 %	4,0 %	(1,9) %	0,0 %	5,9 %	5,0 %
	31 mars	31 déc.	30 sept.	30 juin	31 mars	31 déc.	30 sept.	30 juin
	2020	2019	2019	2019	2019	2018	2018	2018
Nombre d'immeubles ²	215	220	228	229	235	235	234	233
SLB (en milliers de pieds carrés) ²	23 817	24 841	25 034	24 892	25 100	25 082	24 803	24 528
Taux d'occupation ³	90,7 %	91,5 %	93,3 %	92,7 %	92,0 %	92,1 %	91,2 %	91,4 %
Valeur liquidative par part ¹	15,52	15,56 \$	15,72 \$	15,37 \$	15,55 \$	15,55 \$	15,11 \$	15,39 \$
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA ^{1,2}	9,3	8,8	9,3	8,8	9,2	9,0	8,4	8,8
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute ¹	26,9 %	26,3 %	26,9 %	28,3 %	28,8 %	29,4 %	29,4 %	30,2 %
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute ¹	51,4 %	51,3 %	51,8 %	51,2 %	50,9 %	49,9 %	47,5 %	47,9 %
Juste valeur des actifs non grevés de charges	1 845 983 \$	1 926 661 \$	1 877 339 \$	1 829 594 \$	1 867 277 \$	1 805 382 \$	1 714 863 \$	1 591 976 \$
Total de l'actif	5 337 483 \$	5 330 019 \$	5 431 426 \$	5 540 373 \$	5 676 308 \$	5 717 177 \$	5 435 895 \$	5 528 722 \$
Total des passifs financiers non courants	2 003 195	2 142 090	2 127 476	2 177 391	2 244 999	2 252 874	2 145 517	2 158 444

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

3. 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 7 mai 2020, le solde des parts ordinaires en circulation se présentait comme suit :

	Total
Parts en circulation au 31 mars 2020	137 191 853
Parts acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(1 063 373)
Parts achetées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, mais non annulées au 7 mai 2020	(55 967)
Parts en circulation au 7 mai 2020	136 072 513

Au 7 mai 2020, les parts privilégiées en circulation se présentaient comme suit :

	Série A	Série E	Série I	Total
Parts privilégiées en circulation au 31 mars 2020	3 377 200	3 818 092	4 989 960	12 185 252
Parts privilégiées acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(7 100)	(13 754)	(13 840)	(34 694)
Parts privilégiées achetées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, mais non annulées au 7 mai 2020	(4 500)	(4 554)	(6 460)	(15 514)
Parts privilégiées en circulation au 7 mai 2020	3 365 600	3 799 784	4 969 660	12 135 044

Au 7 mai 2020, 749 116 parts assujetties à des restrictions étaient en circulation. Les droits n'ont été acquis sur aucune de ces parts.

Au 7 mai 2020, 508 472 parts différées étaient en circulation. Les droits ont été acquis sur la totalité de ces parts différées, et 31 999 parts sont rachetables.

PERSPECTIVES

Dans son analyse économique mondiale du 17 avril 2020, la Banque Scotia annonçait une révision importante de ses prévisions économiques en raison de la pandémie de COVID-19. Dans son rapport du 13 janvier 2020, la Banque Scotia prévoyait une croissance du PIB réel de 1,5 % au Canada et de 1,7 % aux États-Unis; dans son rapport du 17 avril 2020, elle prévoit maintenant une baisse de 9,1 % au Canada et de 6,3 % aux États-Unis. La Banque Scotia prévoit en outre que les économies mondiales seront relancées graduellement dans la seconde moitié du deuxième trimestre et s'attend en conséquence à un solide rebond de l'économie canadienne au second semestre de 2020.

Compte tenu de l'incertitude entourant la durée et la gravité de la pandémie de COVID-19, il est impossible de prévoir de façon fiable la durée et l'intensité du ralentissement économique actuel. Partout dans le monde, les gouvernements et les banques centrales ont mis en œuvre des mesures de stimulation économique pour atténuer les perturbations causées par la pandémie de COVID-19, mais leur effet global sur les résultats financiers et les activités d'exploitation demeure inconnu à l'heure actuelle. Nous nous attendons à ce que la plupart des cessions d'immeubles et des nouveaux projets d'aménagement soient suspendus jusqu'à ce que la situation se stabilise et qu'il y ait des signes de reprise de l'économie.

Malgré ce qui précède, nous demeurons convaincus que notre stratégie est la bonne, et notre engagement à mettre en œuvre nos nouvelles initiatives est inébranlable. Nous avons toujours pour objectifs de raffermir notre bilan afin de nous assurer que la FPI est sur la bonne voie pour réaliser une croissance durable à long terme, d'optimiser notre portefeuille grâce à une approche plus ciblée sur des actifs clés dans un nombre réduit de marchés et de rechercher des projets d'aménagement relatifs à rendement élevé dans nos marchés cibles. Nous continuerons de réaliser des progrès pour atteindre ces objectifs chaque fois qu'il est possible de le faire avec prudence et nous sommes convaincus qu'une fois ces objectifs atteints, Artis s'en sortira avec un portefeuille immobilier plus solide, un profil de croissance amélioré et un bilan plus défensif, en plus d'avoir la capacité financière de réaliser ses projets d'aménagement prometteurs.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Au 31 mars 2020, Artis disposait de fonds en caisse de 53 039 \$ et d'un montant de 138 330 \$ disponible sur ses facilités de crédit à terme renouvelables. Les transactions réalisées après le 31 mars 2020 sont les suivantes :

- La FPI a remboursé un emprunt hypothécaire à taux fixe venant à échéance d'un montant de 19 711 \$.
- La FPI a reçu un produit de 19 938 \$ à la vente de l'immeuble situé au 1165 Kenaston Street et a remboursé l'emprunt hypothécaire à taux fixe d'un montant de 8 636 \$.
- La FPI a reçu un financement plus élevé lors du renouvellement d'un emprunt hypothécaire venant à échéance d'un montant de 23 793 \$ US.
- La FPI a acquis, en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, 1 455 142 parts ordinaires à un prix moyen pondéré de 8,46 \$, 16 000 parts privilégiées de série A à un prix moyen pondéré de 15,43 \$, 20 362 parts privilégiées de série E à un prix moyen pondéré de 14,37 \$ et 24 420 parts privilégiées de série E à un prix moyen pondéré de 19,13 \$.
- La FPI a remboursé des soldes nets de 20 000 \$ et de 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 le mois d'avril 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 30 avril 2020.

RISQUES ET INCERTITUDES

Un sommaire de l'ensemble des risques applicables à la FPI est présenté dans la notice annuelle 2019 d'Artis. La FPI présente des facteurs de risque particuliers ci-dessous.

Au cours du premier trimestre de 2020, la FPI a relevé un nouveau facteur de risque lié à la pandémie de COVID-19, décrit plus en détail ci-dessous.

RISQUE LIÉ À LA COVID-19

La pandémie de COVID-19 a conduit les gouvernements à adopter des mesures d'urgence, notamment des restrictions de voyage, la distanciation physique et la fermeture temporaire d'entreprises non essentielles. Ces mesures ont entraîné une perturbation de l'activité économique dans les marchés où sont situés les immeubles de la FPI, tant au Canada qu'aux États-Unis, ainsi qu'un ralentissement général de l'économie mondiale.

Les gouvernements réagissent à la situation au moyen d'interventions importantes destinées à stabiliser les conditions économiques, mais l'efficacité de ces interventions demeure inconnue à l'heure actuelle.

Puisque la situation est en constante évolution, la durée et les répercussions de la pandémie de COVID-19 sont inconnues. Toute estimation de la durée et de la gravité potentielle des risques liés à la pandémie de COVID-19 fait l'objet d'une incertitude importante. La mesure dans laquelle la pandémie de COVID-19 pourrait avoir une incidence défavorable sur les activités, les résultats financiers et les ressources en capital de la FPI pour les périodes ultérieures est tout aussi incertaine. La FPI doit affronter les nombreux risques liés à la pandémie de COVID-19, qui comprennent notamment les incertitudes suivantes :

- l'estimation du montant et du calendrier des flux de trésorerie futurs générés par les immeubles de placement pour la détermination de la juste valeur;
- la capacité de la FPI à respecter les clauses restrictives visant les emprunts en cours en raison de l'évolution de la situation de trésorerie et de la situation financière de la FPI;
- le recouvrement des loyers à recevoir en raison des difficultés financières des locataires ayant dû fermer temporairement leur entreprise non essentielle, en particulier dans le segment des immeubles de commerces de détail;
- l'incidence des règlements additionnels adoptés par les gouvernements en réponse à la pandémie de COVID-19;
- les retards, les coûts et la disponibilité des ressources nécessaires à la réalisation des projets d'investissement et d'aménagement en cours, ainsi que les restrictions éventuelles qui pourraient retarder le commencement de nouveaux projets d'aménagement;
- la volatilité des marchés et les défis connexes en ce qui concerne l'accès au capital;
- la capacité de la FPI à refinancer les emprunts hypothécaires venant à échéance;
- la juste valeur des immeubles de placement cédés, lorsque cette valeur excède les emprunts hypothécaires à payer pour lesquels la FPI a fourni des garanties.

Tous ces risques et incertitudes pourraient avoir une incidence défavorable significative sur nos activités, nos résultats financiers et nos sources de financement. La direction a recours à diverses méthodes pour réduire les risques liés à la COVID-19 :

- la direction travaille avec diligence auprès des locataires pour veiller à la continuité de leurs activités et a offert à certains locataires de reporter le paiement du loyer;
- pour préserver ses sources de financement, la direction a mis en œuvre un plan de réduction des dépenses, incluant le report de certaines dépenses d'investissement, et étudie la possibilité de reporter le commencement de nouveaux projets d'aménagement;
- pour aider à réduire la propagation du virus, la FPI a intensifié le nettoyage et la désinfection de tous les immeubles et a mis en œuvre une politique de télétravail pour les employés, lorsque la situation le permet;
- la direction vérifie activement la disponibilité de programmes d'aide gouvernementaux au Canada et aux États-Unis qui pourraient s'appliquer à la FPI ou à ses locataires;
- la direction continue d'évaluer les recommandations des autorités en matière de santé publique et de suivre de près les activités afin de prendre d'autres mesures, au besoin, dans l'intérêt supérieur des employés, des locataires et des investisseurs.

RISQUE LIÉ À LA 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.

RISQUE LIÉ AUX TAUX D'INTÉRÊT ET AU 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 mars 2020, une proportion de 31,4 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI porte intérêt à des taux fixes, et 32,3 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI portent intérêt à des taux variables et font l'objet de swaps de taux d'intérêt. Au 31 mars 2020, la FPI était partie à une dette à taux variable, y compris des facilités de crédit, de 2 049 973 \$ (31 décembre 2019 – 2 041 647 \$). Au 31 mars 2020, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 765 670 \$ de la dette à taux variable, y compris des facilités de crédit et les débetures (31 décembre 2019 – 880 729 \$). La FPI peut conclure des swaps de taux d'intérêt relativement à la dette à taux variable en tout temps afin de fixer le taux d'intérêt de façon efficace.

Au 31 mars 2020, la FPI a un ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute de 26,9 %, comparativement à 26,3 % au 31 décembre 2019. Au 31 mars 2020, 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 51,4 %, comparativement à 51,3 % au 31 décembre 2019. Une tranche d'environ 23,5 % des emprunts hypothécaires d'Artis vient à échéance pendant le reste de 2020, et une tranche de 26,3 %, 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 LIÉ AU CRÉDIT ET À LA 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 1 709 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration est de 5,2 ans. La FPI tire approximativement 52,8 % 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.	2,5 %	322	1,4 %	4,9
Graham Group Ltd.	1,9 %	243	1,0 %	14,3
AT&T	1,7 %	257	1,1 %	5,3
WorleyParsons Canada Services Ltd.	1,6 %	170	0,7 %	1,5
Bell Canada	1,5 %	115	0,5 %	9,5
Home Depot	1,4 %	158	0,7 %	9,1
La Banque Toronto-Dominion	1,2 %	133	0,6 %	6,3
TDS Telecommunications Corporation	1,1 %	174	0,7 %	4,8
Corporation Shoppers Drug Mart	1,1 %	136	0,6 %	6,1
CB Richard Ellis, Inc.	1,0 %	108	0,5 %	6,8
Fairview Health Services	0,9 %	179	0,8 %	3,4
Les Entreprises Cara Limitée	0,9 %	100	0,4 %	8,8
Prime Therapeutics LLC	0,9 %	388	1,6 %	14,5
3M Canada Company	0,9 %	319	1,3 %	5,0
Catalent Pharma Solutions, LLC	0,8 %	198	0,8 %	16,3
PBP Inc.	0,8 %	519	2,2 %	11,7
UCare Minnesota	0,7 %	124	0,5 %	2,2
Silent Aire USA, Inc.	0,7 %	289	1,2 %	6,9
Telephone and Data Systems Inc.	0,7 %	107	0,5 %	4,7
Services financiers Co-operators limitée	0,6 %	79	0,3 %	3,1
Total	22,9	4 118	17,4 %	8,1

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 %	1,5
Gouvernement provincial	0,6 %	73	0,3 %	7,3
Organismes municipaux	0,5 %	95	0,4 %	12,2
Total	2,3 %	357	1,5 %	5,5
Durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'expiration (pour l'ensemble du portefeuille)				5,2

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

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

RISQUE LIÉ 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, les immeubles de commerces de détail et les immeubles 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 %	1,9 %	0,3 %	1,6 %	1,3 %	1,9 %	1,7 %	0,3 %	10,0 %
2021	2,3 %	0,2 %	2,0 %	0,4 %	1,3 %	1,1 %	4,7 %	0,5 %	0,3 %	12,8 %
2022	1,0 %	0,1 %	1,2 %	1,3 %	2,5 %	0,5 %	2,9 %	0,4 %	0,8 %	10,7 %
2023	1,3 %	0,3 %	1,5 %	0,4 %	1,8 %	0,6 %	2,3 %	0,2 %	0,7 %	9,1 %
2024	0,8 %	0,1 %	1,6 %	0,3 %	1,4 %	0,5 %	2,7 %	1,6 %	0,4 %	9,4 %
2025	0,4 %	0,1 %	0,8 %	0,6 %	2,2 %	0,9 %	1,0 %	0,3 %	1,4 %	7,7 %
2026 et par la suite	2,9 %	0,8 %	4,5 %	1,9 %	3,2 %	2,6 %	7,2 %	1,7 %	5,8 %	30,6 %
Contrats de location au mois	— %	— %	0,2 %	— %	— %	— %	— %	0,1 %	— %	0,3 %
Locaux libres	1,7 %	0,1 %	2,0 %	0,2 %	0,5 %	0,4 %	1,7 %	0,8 %	1,4 %	8,8 %
Travaux d'aménagement/ de réaménagement	0,4 %	— %	— %	— %	0,2 %	— %	— %	— %	— %	0,6 %
Total	11,7 %	1,8 %	15,7 %	5,4 %	14,7 %	7,9 %	24,4 %	7,3 %	11,1 %	100,0 %

Les biens immobiliers d'Artis sont situés dans cinq provinces canadiennes et six États américains et se composent d'immeubles de bureaux, d'immeubles de commerces de détail et d'immeubles industriels. En termes de bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au premier trimestre de 2020, 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 Winnipeg.

RISQUE FISCAL

La *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) comporte des dispositions législatives ayant une incidence sur le traitement fiscal d'une fiducie ou d'une société de personnes sous forme d'entité intermédiaire de placement déterminée (une « EIPD ») (« les règles relatives aux EIPD »), qui s'appliquent aux fiducies de revenu cotées en Bourse, à moins que la fiducie satisfasse à l'exception relative aux FPI. L'exception relative aux FPI liée aux règles relatives aux EIPD comprend un certain nombre de tests techniques. La décision quant à l'admissibilité d'une FPI à l'exception relative aux FPI pour toute année d'imposition ne peut être prise avec certitude qu'à la fin de l'année d'imposition. La direction est d'avis que la FPI a satisfait aux critères de l'exception relative aux FPI pour toutes les années d'imposition depuis 2009, de même que pour le trimestre clos le 31 mars 2020 et l'exercice clos le 31 décembre 2019. 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 liés à la cybersécurité auxquels Artis est exposée incombe au conseil et à la direction. Afin d'assurer sa résilience à l'égard de ces risques, Artis a mis en œuvre des processus, des procédures et des contrôles qui l'aident à atténuer ces risques ; elle a notamment installé des pare-feu et des programmes antivirus sur ses réseaux, ses serveurs et ses ordinateurs, et offert une formation aux membres du personnel. Cependant, ces mesures, de même qu'une sensibilisation accrue envers le risque de cyberincident, ne garantissent pas que les efforts déployés seront efficaces ou que les tentatives d'intrusion ou de perturbation ne réussiront pas ou ne causeront pas de dommages.

RISQUE LIÉ À L'AMÉNAGEMENT

Artis est exposée à des risques liés à la possibilité que des aménagements terminés ne soient pas loués ou ne soient pas loués aux taux anticipés et que les coûts de l'aménagement dépassent les estimations initiales. Au 31 mars 2020, les immeubles de placement en cours d'aménagement représentent 2,3 % du total des immeubles de placement d'Artis (31 décembre 2019 – 2,1 %).

ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES

Les méthodes comptables qui, selon la direction de la FPI, font le plus appel à des estimations et à son jugement sont indiquées dans le Rapport de gestion de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

MODIFICATIONS DE NORMES COMPTABLES

Normes comptables révisées adoptées au cours de la période

En octobre 2018, l'IASB a publié des modifications portant sur la définition d'une entreprise dans IFRS 3, *Regroupements d'entreprises*, pour aider les entités à déterminer si un ensemble d'activités ou d'actifs acquis est un groupe d'actifs plutôt qu'une entreprise. Ces modifications clarifient les exigences minimales pour répondre à la définition d'une entreprise, suppriment l'évaluation de la capacité des intervenants du marché de remplacer les éléments manquants, ajoutent des indications pour aider les entités à apprécier si le processus acquis est substantiel, précisent les définitions d'une entreprise et d'une sortie et introduisent un test facultatif de concentration de la juste valeur. Les modifications s'appliquent aux regroupements d'entreprises dont la date d'acquisition est le 1^{er} janvier 2020 ou après. La FPI appliquera les modifications aux acquisitions conclues après le 1^{er} janvier 2020.

CONTRÔLES ET PROCÉDURES

CONTRÔLE INTERNE À L'ÉGARD DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

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

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

Le chef de la direction et le chef des finances ont évalué ou ont fait évaluer la conception du contrôle interne à l'égard de l'information financière de la FPI (comme elle est définie dans le Règlement 52-109). À la lumière des résultats de cette évaluation, le chef de la direction et le chef des finances ont conclu qu'en date du 31 mars 2020, la conception de notre contrôle interne à l'égard de l'information financière était efficace et permettait de fournir une assurance raisonnable quant à la fiabilité de l'information financière et de la préparation des états financiers conformément aux IFRS. Au cours du trimestre clos le 31 mars 2020, le contrôle interne à l'égard de l'information financière de la FPI n'a fait l'objet d'aucun changement ayant eu, ou pouvant raisonnablement avoir, une incidence significative sur celui-ci.

CONTRÔLES ET PROCÉDURES DE COMMUNICATION DE L'INFORMATION

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

Au 31 mars 2020, une évaluation de l'efficacité des contrôles et procédures de communication de l'information de la FPI a été effectuée sous la supervision et avec la participation de la direction, notamment le chef de la direction et le chef des finances (comme l'exige le Règlement 52-109). À la lumière des résultats de cette évaluation, le chef de la direction et le chef des finances ont conclu que la conception des contrôles et procédures de communication de l'information de la FPI étaient efficaces pour le trimestre clos le 31 mars 2020.