



Rapport de gestion

Deuxième trimestre de 2020

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

Rapport de gestion – Deuxième 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 et les semestres clos les 30 juin 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 6 août 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 certains produits sans effet sur la trésorerie et 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 débetures). La direction estime que ce ratio constitue une mesure pertinente pour évaluer la capacité d'Artis à payer les intérêts sur l'encours de sa dette. Se reporter à la rubrique « Paramètres de la dette » du présent rapport de gestion pour obtenir des calculs plus détaillés en ce qui a trait à cette mesure.

Ratio de la dette sur le BAIIA

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

TABLE DES MATIÈRES

APERÇU	4
Principal objectif	4
Incidence de la pandémie de COVID-19	4
Survol du deuxième trimestre	7
Mise à jour sur les nouvelles initiatives	8
Pratiques en matière d’environnement, de responsabilité sociale et de gouvernance	10
Sommaire du portefeuille	11
FAITS SAILLANTS DU DEUXIÈME TRIMESTRE DE 2020	15
Activités du portefeuille	15
Activités de financement et activités liées aux titres de capitaux propres	15
Distributions	16
PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES	16
ANALYSE DES RÉSULTATS D’EXPLOITATION	18
Produits et bénéfice d’exploitation net lié aux immeubles	20
Analyse du bénéfice d’exploitation net lié aux immeubles comparables	21
Bénéfice d’exploitation net lié aux immeubles par catégorie d’actifs	24
Bénéfice d’exploitation net lié aux immeubles par région	25
Charges générales	26
Charges d’intérêts	27
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	27
Profit (perte) de change	27
Perte liée à la juste valeur sur instruments dérivés	28
Impôt sur le résultat	28
Autres éléments (de perte globale) de bénéfice global	28
Flux de trésorerie liés aux opérations et flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	29
Taux d’occupation du portefeuille	32
Activités de location du portefeuille et délais d’expiration des contrats de location	32
Principaux segments selon le bénéfice d’exploitation net lié aux immeubles	38
ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE	39
Mesures du bilan	40
Actif	41
Passif	47
Capitaux propres	49
SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT	49
Distributions	49
Sources de financement	49
Paramètres de la dette	50
Obligations contractuelles	51
SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES	52
DONNÉES SUR LES PARTS EN CIRCULATION	53
PERSPECTIVES	53
Événements postérieurs à la date de clôture	53
RISQUES ET INCERTITUDES	54
Risque lié à la COVID-19	54
Risque lié à la propriété des immeubles	55
Risque lié aux taux d’intérêt et au financement par emprunt	55
Risque de change	55
Risque lié au crédit et à la répartition des locataires	56
Risque lié au renouvellement des contrats de location	57
Risque fiscal	57
Risque lié à la cybersécurité	57
Risque lié à l’aménagement	58
ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES	58
MODIFICATIONS DE NORMES COMPTABLES	58
CONTRÔLES ET PROCÉDURES	58
Contrôle interne à l’égard de l’information financière	58
Contrôles et procédures de communication de l’information	59

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 15 avril 2020 (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 6 août 2020, il y avait 135 701 321 parts ordinaires, 12 124 470 parts privilégiées, 821 538 parts assujetties à des restrictions et 520 472 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

En réaction à la pandémie de COVID-19, nous travaillons avec diligence à maintenir un environnement sécuritaire pour nos locataires ainsi que pour les employés, les clients et les visiteurs de nos immeubles.

Notre priorité est d'assurer la sécurité de nos immeubles et de les garder ouverts, à moins qu'une autorité gouvernementale n'en force la fermeture. Nous avons établi des plans de contingence adéquats pour maintenir les fournitures et les effectifs nécessaires aux opérations des immeubles.

Conformément aux recommandations actuelles, nous avons intensifié le nettoyage des aires communes de tous nos immeubles. Nous avons donné instruction à nos sous-traitants affectés au nettoyage de maintenir un effectif complet. L'excédent de main-d'œuvre permettra d'intensifier le nettoyage et la désinfection des endroits très passants.

Les surfaces touchées fréquemment, comme les poignées de porte, les rampes d'escalier et les boutons d'ascenseurs, sont nettoyées régulièrement tout au long de la journée. Les personnes affectées au ménage des immeubles surveillent les niveaux des distributeurs de savon pour veiller à ce qu'il n'en manque pas.

Nous n'avons pas réduit les services et nous avons actuellement un effectif complet attiré à l'exploitation des immeubles (nous sommes en sureffectif en ce qui concerne le personnel affecté au ménage). Si la situation vient à changer, nous en aviserons les locataires sur-le-champ. Nous avons demandé à nos employés qui ne sont pas affectés à l'exploitation des immeubles de faire du télétravail pour faciliter la distanciation sociale.

Dans la foulée de nos efforts pour réduire les risques liés à la COVID-19 dans l'ensemble de nos immeubles, nous avons aussi imposé des protocoles à nos employés et à nos sous-traitants comme il est dicté par les lignes directrices et les recommandations des administrations municipales et des gouvernements fédéraux, en plus de recommander aux locataires d'en faire autant. Il s'agit notamment :

- d'encourager le lavage des mains et le suivi des autres mesures d'hygiène recommandées;
- d'exiger que les personnes qui ont voyagé d'une province à l'autre, d'un État à l'autre ou à l'international respectent la réglementation des administrations locales à l'égard des périodes d'isolement;
- d'enjoindre les personnes montrant des symptômes associés à la COVID-19, ou qui ont été en contact avec une personne ayant reçu un diagnostic de la COVID-19, de s'abstenir d'entrer dans nos immeubles et de se placer en isolement.

Nous continuerons de surveiller de près la situation et modifierons notre approche en fonction des recommandations des agences de santé publique.

Programme de soutien aux locataires et perception des loyers

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 30 juin 2020, étaient loués à 90,6 % (92,9 % compte tenu des baux signés relativement aux locaux vacants) à des locataires de grande qualité au Canada et aux États-Unis, avec une durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location de 5,5 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 17,2 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au deuxième trimestre de 2020. Au 30 juin 2020, notre portefeuille d'immeubles de détail était loué à 89,7 % (90,0 % compte tenu des baux signés relativement aux locaux vacants), avec une durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location de 4,2 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.

Perception des loyers

Tout comme nos parties prenantes, nous avons accordé une grande importance à la perception des loyers durant cette période. Au 31 juillet 2020, nous avons perçu 96,8 % des loyers, excluant les loyers reportés, et 93,1 % des loyers, incluant les loyers reportés pour le trimestre clos le 30 juin 2020. Se reporter à la page suivante pour en savoir plus sur la perception des loyers pour le trimestre clos le 30 juin 2020, y compris des données par catégorie d'actifs et par région.

En ce qui concerne le portefeuille d'immeubles de commerces de détail d'Artis, au 31 juillet 2020, nous avons perçu environ 88,8 % des loyers, excluant les loyers reportés, pour le trimestre clos le 30 juin 2020. Nous continuons de collaborer étroitement avec nos locataires à mesure que s'allègent les restrictions liées à la pandémie imposées par le gouvernement.

Au 31 juillet 2020, nous avons perçu 93,3 % des loyers de juillet, excluant les loyers reportés, et 91,8 % des loyers de juillet, incluant les loyers reportés.

Reports de loyers

En raison de la fermeture des entreprises non essentielles imposée par le gouvernement, un certain nombre de nos locataires ont dû réduire leurs activités ou fermer temporairement 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 et de rembourser ce montant à une date ultérieure convenue.

Au 30 juin 2020, nous avons accordé à nos locataires des reports de loyers de 4 140 \$ (4 203 \$ sur une base proportionnelle).

Correction de valeur pour créances douteuses

Nous prévoyons que la majorité des loyers reportés et des loyers à recevoir seront recouvrés, mais certains locataires pourraient ne pas être en mesure de rembourser leurs loyers impayés.

Au 30 juin 2020, nous avons comptabilisé une correction de valeur pour créances douteuses de 3 042 \$ (3 053 \$ sur une base proportionnelle).

Sommaire par catégorie d'actifs¹

	Pourcentage des loyers perçus, excluant les loyers reportés ²	Pourcentage des loyers perçus, incluant les loyers reportés ²	Loyers reportés à recevoir	Correction de valeur pour créances douteuses – loyers reportés à recevoir	Loyers à recevoir	Correction de valeur pour créances douteuses – loyers à recevoir
Canada :						
Immeubles de bureaux	98,9 %	96,0 %	811 \$	(181) \$	2 223 \$	(93) \$
Immeubles de commerces de détail	88,8 %	78,3 %	2 287	(512)	4 168	(1 275)
Immeubles industriels	98,7 %	96,5 %	442	(109)	1 899	(76)
	95,7 %	90,3 %	3 540	(802)	8 290	(1 444)
États-Unis :						
Immeubles de bureaux	98,3 %	97,6 %	282	(9)	2 819	(569)
Immeubles industriels	98,4 %	96,4 %	381	—	1 161	(229)
	98,4 %	97,2 %	663	(9)	3 980	(798)
Total du portefeuille :						
Immeubles de bureaux	98,6 %	96,9 %	1 093	(190)	5 042	(662)
Immeubles de commerces de détail	88,8 %	78,3 %	2 287	(512)	4 168	(1 275)
Immeubles industriels	98,6 %	96,5 %	823	(109)	3 060	(305)
Total	96,8 %	93,1 %	4 203 \$	(811) \$	12 270 \$	(2 242) \$

1. Données présentées sur une base proportionnelle.

2. La perception des loyers au 31 juillet 2020 est basée sur les loyers exprimés en monnaie fonctionnelle pour le trimestre clos le 30 juin 2020.

Sommaire par région¹

	Pourcentage des loyers perçus, excluant les loyers reportés ²	Pourcentage des loyers perçus, incluant les loyers reportés ²	Loyers reportés à recevoir	Correction de valeur pour créances douteuses – loyers reportés à recevoir	Loyers à recevoir	Correction de valeur pour créances douteuses – loyers à recevoir
Canada :						
Alberta	92,1 %	85,7 %	1 462 \$	(310) \$	3 954 \$	(896) \$
Colombie-Britannique	96,1 %	90,8 %	238	(72)	261	(38)
Manitoba	98,1 %	95,1 %	616	(119)	1 909	(301)
Ontario	98,7 %	93,7 %	771	(185)	1 239	(38)
Saskatchewan	93,6 %	85,1 %	453	(116)	927	(171)
	95,7 %	90,3 %	3 540	(802)	8 290	(1 444)
États-Unis :						
Arizona	98,0 %	97,6 %	47	—	885	(25)
Minnesota	99,5 %	97,7 %	506	—	462	(86)
Wisconsin	98,1 %	97,7 %	47	(9)	941	(248)
États-Unis – Autres	96,2 %	94,9 %	63	—	1 692	(439)
	98,4 %	97,2 %	663	(9)	3 980	(798)
Total	96,8 %	93,1 %	4 203 \$	(811) \$	12 270 \$	(2 242) \$

1. Données présentées sur une base proportionnelle.

2. La perception des loyers au 31 juillet 2020 est basée sur les loyers exprimés en monnaie fonctionnelle pour le trimestre clos le 30 juin 2020.

Mise à jour sur les contrats de location

La pandémie de COVID-19 et les exigences en matière de distanciation sociale ont transformé le paysage du marché locatif commercial. Pour s'adapter à ce nouvel environnement, nous offrons aux locataires potentiels des visites virtuelles de nos locaux disponibles.

Malgré les défis que pose la pandémie, nous continuons de conclure des renouvellements et de nouveaux contrats de location, notamment avec le renouvellement récent d'un contrat de location couvrant la totalité d'un immeuble de 130 000 pieds carrés dans la région du Grand Phoenix, en Arizona, pour une durée d'environ huit ans et la conclusion d'un nouveau contrat de location sur 12 ans pour une superficie de 134 000 pieds carrés dans le Tower Business Center, un nouveau projet d'aménagement d'immeubles industriels dans la région du Grand Denver, au Colorado.

Après le 30 juin 2020, nous avons achevé la construction de Park 8Ninety IV, un aménagement sur mesure de 100 000 pieds carrés pour un locataire national. Ce contrat de location a débuté en juillet 2020. Nous détenons une participation de 95 % dans Park 8Ninety IV sous la forme d'une entente de coentreprise.

Au 30 juin 2020, le taux d'occupation de notre portefeuille s'établissait à 90,6 % (92,9 % compte tenu des contrats de location signés), comparativement à 90,7 % (92,7 % compte tenu des contrats de location signés) au 31 mars 2020.

Ratio de distribution prudent

Notre ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés s'est établi à 51,9 % pour le deuxième trimestre de 2020, soit l'un des ratios les plus prudents parmi les fiducies de placement immobilier au Canada.

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

Au cours du deuxième trimestre, nous avons racheté 1 531 142 parts ordinaires à un prix moyen pondéré de 8,39 \$ et 60 782 parts privilégiées à un prix moyen pondéré de 16,56 \$ en vertu de notre offre publique de rachat dans le cours normal des activités, rachats qui 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. Nous continuerons de surveiller le cours des parts d'Artis par rapport à la 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 débentures 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 DEUXIÈME TRIMESTRE

Au 30 juin 2020, le taux d'occupation de notre portefeuille (compte tenu des contrats de location signés) s'établissait à 92,9 %, contre 92,7 % au 31 mars 2020. Au cours du deuxième trimestre, nous avons renouvelé des contrats de location visant une superficie de 592 872 pieds carrés. Nous avons enregistré une baisse moyenne pondérée des loyers ayant fait l'objet d'un renouvellement de 3,3 % par rapport aux baux venant à expiration au cours du trimestre, principalement en raison du renouvellement d'un important contrat de location pour un immeuble industriel dans la région du Grand Toronto, en Ontario, dont le bail qui venait à expiration a été négocié en contrepartie d'améliorations locatives. Le locataire a exercé son option de renouvellement à taux fixe. Compte non tenu de ce renouvellement, 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 5,4 %.

Les flux de trésorerie liés aux opérations par part pour le trimestre clos le 30 juin 2020 se sont établis à 0,36 \$, soit un résultat inchangé par rapport au trimestre clos le 30 juin 2019. Au cours de la même période, les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part se sont établis à 0,27 \$, soit un résultat inchangé par rapport au trimestre clos le 30 juin 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 38,9 % et de 51,9 %, respectivement, pour le trimestre clos le 30 juin 2020. Le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables d'une période à l'autre a diminué de 2,0 %, ou augmenté de 1,2 % compte non tenu de la charge pour créances irrécouvrables. Au 30 juin 2020, la valeur liquidative par part s'élevait à 15,40 \$, 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. Nous nous attendons à ce que la pandémie de COVID-19 continue d'avoir 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. Les projets d'aménagement en cours et futurs pourraient être retardés pour une période indéterminée en raison de la pandémie de COVID-19.

Offre publique de rachat dans le cours normal des activités et rachat de parts privilégiées

Au cours du deuxième trimestre de 2020, nous avons racheté 1 531 142 parts ordinaires à un prix moyen pondéré de 8,39 \$ et 60 782 parts privilégiées à un prix moyen pondéré de 16,56 \$ en vertu de notre offre publique de rachat dans le cours normal des activités. Du 1^{er} novembre 2018, date à laquelle nous avons annoncé notre intention de racheter des parts en vertu de notre offre publique de rachat dans le cours normal des activités, au 30 juin 2020, nous avons racheté 18 274 170 parts ordinaires à un prix moyen pondéré de 10,50 \$ et 387 030 parts privilégiées à un prix moyen pondéré de 19,87 \$. 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 30 juin 2020 se sont chiffrés à 191 876 \$ et à 7 689 \$, 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. 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.

En 2019, nous avons par ailleurs 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 30 juin 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 commerces 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 30 juin 2020, trois immeubles de bureaux, un immeuble de commerces de détail et deux parcelles de terrain destinées à l'aménagement, en incluant les immeubles détenus en vertu d'ententes de coentreprise, représentaient une juste valeur totale sur une base proportionnelle de 136 374 \$.

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 et un projet d'aménagement d'immeuble de commerces de détail à Winnipeg, au Manitoba, ce qui a ajouté à notre portefeuille une superficie pour des locaux industriels de 1 527 000 pieds carrés et une superficie pour des commerces de détail de 27 000 pieds carrés. Au 30 juin 2020, nous avons deux projets d'aménagement en cours à Winnipeg, au Manitoba, et la quatrième phase d'un projet d'aménagement d'immeubles industriels, Park 8Ninety IV, est en cours dans la région du Grand Houston, au Texas.

Après le 30 juin 2020, nous avons achevé la construction de Park 8Ninety IV, un aménagement sur mesure de 100 000 pieds carrés pour un locataire national. Ce contrat de location a débuté en juillet 2020. Nous détenons une participation de 95 % dans Park 8Ninety IV sous la forme d'une entente de coentreprise.

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. Au 30 juin 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 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.

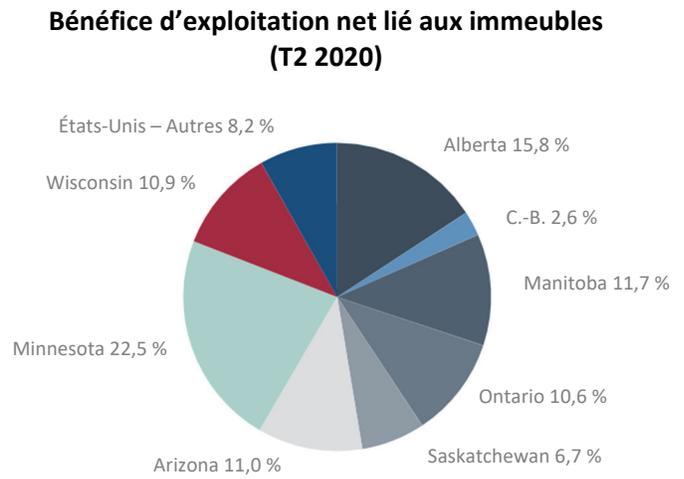
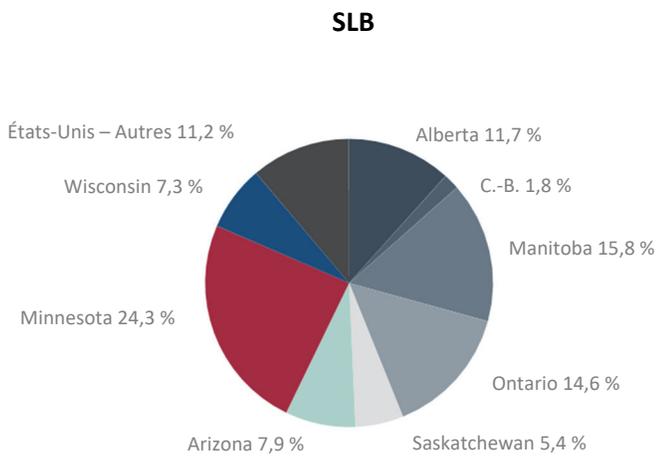
Outre son rôle de supervision de la vision et de l'orientation stratégique d'Artis, le conseil examine continuellement la gouvernance d'entreprise de la FPI afin de s'assurer qu'elle soit alignée sur les meilleures pratiques du secteur.

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.

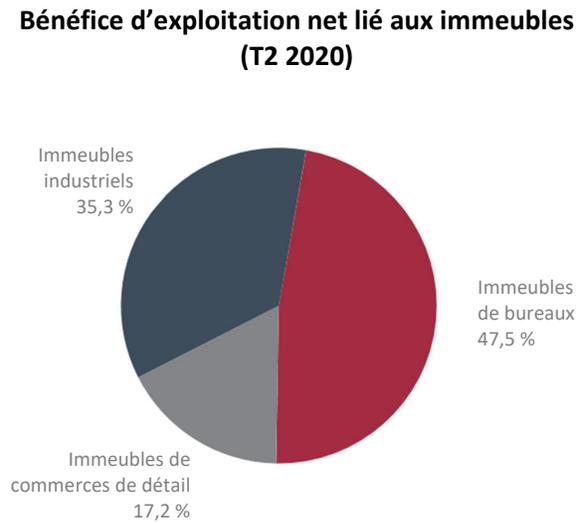
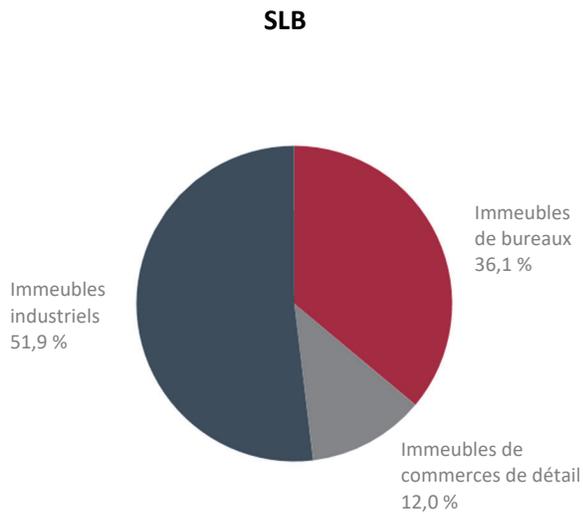
SOMMAIRE DU PORTEFEUILLE

Au 30 juin 2020, le portefeuille de la FPI était composé de 216 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)



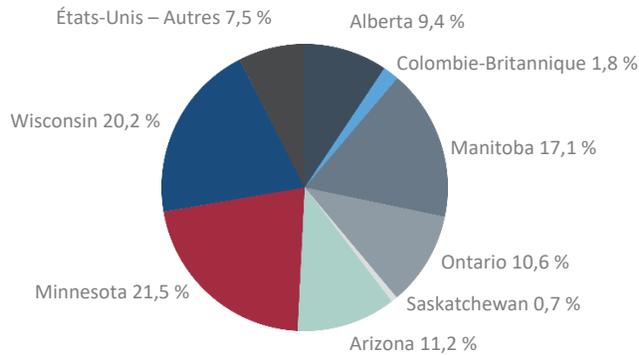
Diversification par catégorie d’actifs (sur une base proportionnelle)



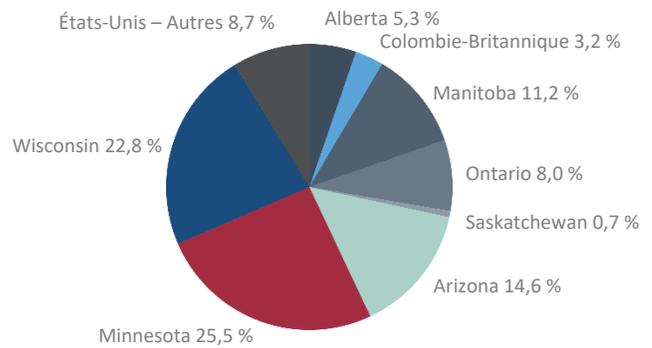
Diversification par catégorie d'actifs et par région (sur une base proportionnelle)

Portefeuille d'immeubles de bureaux

SLB

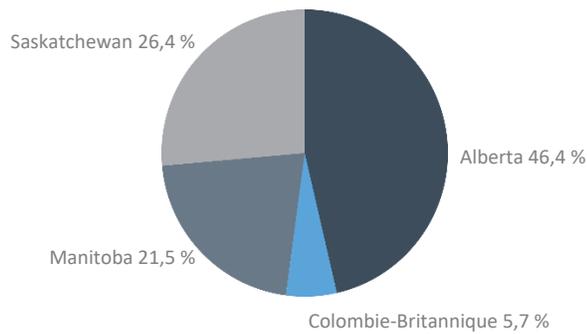


Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles (T2 2020)

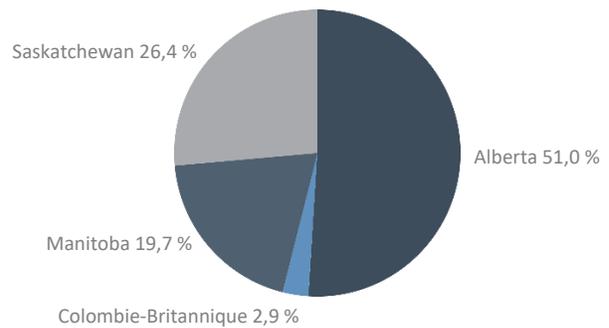


Portefeuille d'immeubles de commerces de détail

SLB

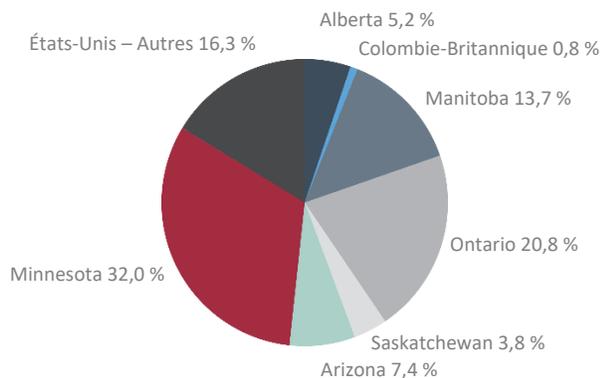


Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles (T2 2020)

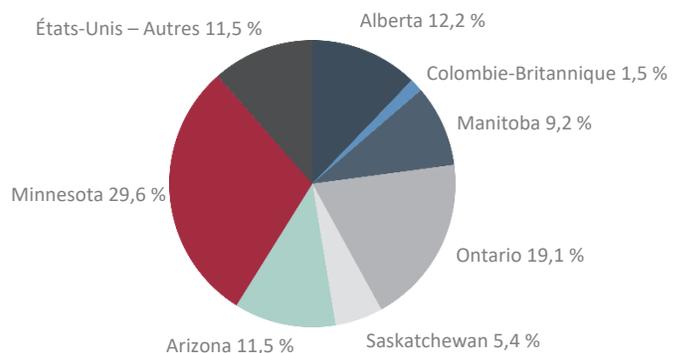


Portefeuille d'immeubles industriels

SLB



Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles (T2 2020)



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 %	73,1 %	73,8 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	1	48	0,2 %	100,0 %	100,0 %
	Région du Grand Toronto	Ontario	6	911	3,8 %	84,7 %	85,8 %
	Région du Grand Vancouver	C.-B.	2	157	0,7 %	89,6 %	89,6 %
	Saskatoon	Sask.	1	64	0,3 %	100,0 %	100,0 %
	Winnipeg	Manitoba	9	1 461	6,1 %	79,4 %	87,2 %
Immeubles de bureaux – Total			25	3 306	13,9 %	80,8 %	84,7 %
Immeubles de commerces de détail	Calgary	Alberta	5	345	1,4 %	86,5 %	86,5 %
	Fort McMurray	Alberta	8	195	0,8 %	88,6 %	88,6 %
	Grande Prairie	Alberta	5	355	1,5 %	67,2 %	67,2 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	5	440	1,8 %	98,5 %	98,9 %
	Région du Grand Vancouver	C.-B.	1	165	0,7 %	90,0 %	90,5 %
	Regina	Sask.	8	541	2,3 %	91,4 %	91,7 %
	Saskatoon	Sask.	3	219	0,9 %	97,9 %	99,6 %
	Winnipeg	Manitoba	7	617	2,6 %	94,0 %	94,0 %
Immeubles de commerces de détail – Total			42	2 877	12,0 %	89,7 %	90,0 %
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 %	99,1 %	99,4 %
	Région du Grand Vancouver	C.-B.	2	98	0,4 %	100,0 %	100,0 %
	Red Deer	Alberta	1	126	0,5 %	63,1 %	63,1 %
	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 %	91,3 %	94,7 %
	Immeubles industriels – Total			75	5 429	22,8 %	96,0 %
Total du portefeuille au Canada			142	11 612	48,7 %	90,1 %	91,9 %
Portefeuille aux États-Unis :							
Immeubles de bureaux	Région du Grand Denver	Colorado	3	525	2,2 %	92,4 %	94,5 %
	Région du Grand Phoenix	Arizona	5	963	4,0 %	91,7 %	92,3 %
	Madison	Wisconsin	16	1 737	7,3 %	89,4 %	89,6 %
	New Hartford	New York	1	123	0,5 %	100,0 %	100,0 %
	Région des villes jumelles	Minnesota	8	1 853	7,8 %	90,2 %	91,2 %
Immeubles de bureaux – Total			33	5 201	21,8 %	90,7 %	91,4 %
Immeubles industriels	Région du Grand Denver	Colorado	2	476	2,0 %	77,5 %	100,0 %
	Région du Grand Phoenix	Arizona	7	921	3,9 %	98,3 %	98,3 %
	Région des villes jumelles	Minnesota	26	3 952	16,6 %	95,3 %	97,0 %
	Région du Grand Houston	Texas	4	1 535	6,4 %	81,9 %	90,3 %
Immeubles industriels – Total			39	6 884	28,9 %	91,5 %	95,9 %
Total du portefeuille aux États-Unis			72	12 085	50,7 %	91,1 %	94,0 %
Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis			214	23 697	99,4 %	90,6 %	92,9 %

1. L'information est présentée au 30 juin 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 30 juin 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	72,2 %
Total des immeubles détenus en vue du réaménagement			2	145	0,6 %		26,4 %

1. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 30 juin 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 30 juin 2020, des unités commerciales en copropriété représentant 85,8 % 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 résidentiels	Winnipeg	Manitoba	1	580	300 Main	45,0 %	0,0 %
Immeubles industriels	Région du Grand Houston	Texas	1	95	Park 8Ninety IV	98,0 %	100,0 %
Immeubles de commerces de détail	Winnipeg	Manitoba	—	17	Linden Ridge Shopping Centre II	98,0 %	100,0 %
Total des nouveaux aménagements en cours ³			2	692			

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

Durant le deuxième trimestre de 2020, Artis a achevé la construction du 330 Main, l'un des deux projets d'aménagement situés à la célèbre intersection Portage et Main au centre-ville de Winnipeg, au Manitoba. Une fois achevés, ces deux nouveaux projets s'étendront sur près d'un pâté de maisons. Les 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 est 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. Après le 30 juin 2020, Artis a achevé la construction de Park 8Ninety IV, et le contrat de location a débuté en juillet 2020.

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 DEUXIÈME TRIMESTRE DE 2020

ACTIVITÉS DU PORTEFEUILLE

Au cours du deuxième trimestre de 2020, Artis a achevé un nouveau projet d'aménagement.

	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 mars 2020	59	8 599	41	2 850	115	12 366	215	23 815
Nouvel aménagement	—	—	1	27	—	—	1	27
Portefeuille d'immeubles au 30 juin 2020	59	8 599	42	2 877	115	12 366	216	23 842

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

ACTIVITÉS DE FINANCEMENT ET ACTIVITÉS LIÉES AUX TITRES DE CAPITAUX PROPRES

Swap au titre de la facilité de crédit à terme non renouvelable et non garantie

Le 28 mai 2020, la FPI a conclu des swaps de taux d'intérêt pour la facilité de crédit non renouvelable venant à échéance le 4 février 2022 d'un montant total de 200 000 \$ pour fixer le taux d'intérêt à 2,22 %.

Facilités de crédit renouvelables non garanties

Au cours du deuxième trimestre de 2020, Artis a remboursé un montant net de 32 500 \$ sur ses facilités de crédit renouvelables.

Financement par emprunt hypothécaire et remboursements

Au cours du deuxième trimestre de 2020, la FPI a remboursé un emprunt hypothécaire venant à échéance d'un montant de 19 711 \$ et un emprunt hypothécaire de 8 636 \$ lié à la cession du 1165 Kenaston et a reçu un financement plus élevé au renouvellement de deux emprunts venant à échéance, déduction faite des coûts de financement, d'un montant de 49 172 \$.

Offre publique de rachat dans le cours normal des activités

Au deuxième trimestre de 2020, Artis a procédé à une offre publique de rachat dans le cours normal des activités en vue de racheter 1 531 142 parts ordinaires, pour un prix de marché total de 12 842 \$, ainsi que 16 000 parts privilégiées de série A, 20 362 parts privilégiées de série E et 24 420 parts privilégiées de série I, pour un prix de marché total de 1 006 \$.

Prospectus préalable de base simplifié

Le 23 août 2018, la FPI a publié un prospectus préalable de base simplifié. La FPI pourrait, à l'occasion, pendant la période de 25 mois de validité de ce prospectus préalable de base simplifié, offrir et émettre les titres suivants jusqu'à concurrence d'une valeur maximale de 1 000 000 \$: i) des parts ordinaires de la FPI; ii) des parts privilégiées, pouvant être émises en séries; iii) des titres de créance, qui pourront prendre la forme de débentures, de billets ou d'autres types de titres de créance et qui pourront être émis en séries; iv) des bons de souscription de parts; et v) des reçus de souscription visant l'achat de titres de fiducie. Au 30 juin 2020, la FPI a émis des débentures 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 deuxième trimestre de 2020, Artis a déclaré des distributions aux porteurs de parts d'un montant de 22 682 \$, lesquelles comprenaient des distributions aux porteurs de parts privilégiées d'un montant de 4 344 \$.

PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES

(en milliers, sauf les montants par part)	Trimestres clos les 30 juin				Semestres clos les 30 juin			
	2020	2019	Variation	Variation en %	2020	2019	Variation	Variation en %
Produits	114 038	\$ 133 928	\$ (19 890)	(14,9) %	232 579	\$ 267 475	\$ (34 896)	(13,0) %
Bénéfice d'exploitation net	67 139	80 533	(13 394)	(16,6) %	136 291	159 011	(22 720)	(14,3) %
Bénéfice net (perte nette)	54 750	19 872	34 878	175,5 %	(56 580)	45 228	(101 808)	(225,1) %
Total (de la perte globale) du bénéfice global	(3 242)	(10 758)	7 516	(69,9) %	10 955	(15 266)	26 221	(171,8) %
Bénéfice (perte) de base par part ordinaire	0,37	0,10	0,27	270,0 %	(0,48)	0,24	(0,72)	(300,0) %
Bénéfice dilué (perte diluée) par part ordinaire	0,36	0,10	0,26	260,0 %	(0,50)	0,24	(0,74)	(308,3) %
Distributions par part :								
Parts ordinaires	0,14	\$ 0,14	\$ —	— %	0,27	\$ 0,27	\$ —	— %
Parts privilégiées – série A	0,35	0,35	—	— %	0,71	0,71	—	— %
Parts privilégiées – série E	0,34	0,34	—	— %	0,68	0,68	—	— %
Parts privilégiées – série G	—	0,31	(0,31)	(100,0) %	—	0,63	(0,63)	(100,0) %
Parts privilégiées – série I	0,38	0,38	—	— %	0,75	0,75	—	— %
Flux de trésorerie liés aux opérations ¹	49 358	\$ 51 909	\$ (2 551)	(4,9) %	95 799	\$ 102 193	\$ (6 394)	(6,3) %
Flux de trésorerie liés aux opérations par part ¹	0,36	0,36	—	— %	0,69	0,70	(0,01)	(1,4) %
Flux de trésorerie liés aux opérations – ratio de distribution ¹	38,9 %	38,9 %	—	— %	39,1 %	38,6 %	—	0,5 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ¹	36 499	\$ 39 370	\$ (2 871)	(7,3) %	70 160	\$ 76 977	\$ (6 817)	(8,9) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part ¹	0,27	0,27	—	— %	0,51	0,53	(0,02)	(3,8) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés – ratio de distribution ¹	51,9 %	51,9 %	—	— %	52,9 %	50,9 %	—	2,0 %
Croissance du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables ¹	(2,0) %	4,6 %	—	(6,6) %	(0,2) %	4,9 %	—	(5,1) %
Croissance du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables compte non tenu de la charge pour créances irrécouvrables ¹	1,2 %	4,4 %	—	(3,2) %	1,3 %	4,8 %	—	(3,5) %
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA ¹	3,48	3,00	0,48	16,0 %	3,27	2,98	0,29	9,7 %

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, 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.

Au cours du deuxième trimestre de 2020, la FPI a comptabilisé une provision pour créances irrécouvrables de 2 806 \$, comparativement à 190 \$ au deuxième trimestre de 2019. L'augmentation découle principalement des provisions pour créances irrécouvrables attribuables à la recouvrabilité des loyers à recevoir de certains locataires touchés par la pandémie de COVID-19.

La FPI a annoncé une diminution de 2,0 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables d'une période à l'autre, principalement en raison des provisions pour créances irrécouvrables comptabilisées au deuxième trimestre de 2020. Compte non tenu des provisions pour créances irrécouvrables, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables a augmenté de 1,2 % d'une période à l'autre.

Le bénéfice net (la perte nette) et le total (de la perte globale) du bénéfice global ont également subi l'incidence favorable de la diminution des charges d'intérêts (21 065 \$ au deuxième trimestre de 2020, comparativement à 27 916 \$ au deuxième trimestre de 2019), du profit lié à la juste valeur des immeubles de placement (profit de 8 283 \$ au deuxième trimestre de 2020, comparativement à une perte de 24 508 \$ au deuxième trimestre de 2019), et de la perte sur les instruments dérivés et autres opérations (perte de 3 961 \$ au deuxième trimestre de 2020, comparativement à une perte de 7 195 \$ au deuxième trimestre de 2019). Le bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises (bénéfice de 5 615 \$ au deuxième trimestre de 2020, comparativement à une perte de 691 \$ au deuxième trimestre de 2019) a également eu une incidence favorable sur cette variation, principalement en raison de l'achèvement de projets d'aménagement et du profit lié à la juste valeur des immeubles de placement.

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 1,3859 au deuxième trimestre de 2020, comparativement à 1,3375 au deuxième 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 38,9 % et de 51,9 %, respectivement, pour le deuxième 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)	30 juin 2020	31 décembre 2019	Variation en %
Valeur liquidative par part ¹	15,40 \$	15,56 \$	(1,0) %
Normes IFRS			
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute ¹	27,0 %	26,3 %	0,7 %
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute ¹	51,3 %	51,3 %	— %
Juste valeur des actifs non grevés de charges	1 919 171 \$	1 926 661 \$	(0,4) %
Total de l'actif	5 236 565	5 330 019	(1,8) %
Total des passifs financiers non courants	1 912 566	2 142 090	(10,7) %
Base proportionnelle			
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA ¹	9,5	8,8	8,0 %
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute ¹	28,8 %	27,9 %	0,9 %
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute ¹	52,5 %	52,3 %	0,2 %
Juste valeur des actifs non grevés de charges	1 962 935 \$	1 968 369 \$	(0,3) %
Total de l'actif	5 390 468	5 460 034	(1,3) %
Total des passifs financiers non courants	2 022 145	2 236 067	(9,6) %

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 30 juin 2020, la valeur liquidative par part déclarée d'Artis s'élevait à 15,40 \$, 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 depuis le début de l'exercice, 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.

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 continuent de subir 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. 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 30 juin					
	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	114 038 \$	5 593 \$	119 631 \$	133 928 \$	4 315 \$	138 243 \$
Charges :						
Exploitation des immeubles	27 877	1 357	29 234	31 655	1 192	32 847
Impôts fonciers	19 022	1 190	20 212	21 740	961	22 701
Total des charges d'exploitation	46 899	2 547	49 446	53 395	2 153	55 548
Bénéfice d'exploitation net	67 139	3 046	70 185	80 533	2 162	82 695
Autres produits (charges) :						
Charges générales	(2 663)	—	(2 663)	(4 113)	—	(4 113)
Charges d'intérêts	(21 065)	(1 202)	(22 267)	(27 916)	(977)	(28 893)
Produits d'intérêts	1 371	1	1 372	510	1	511
Bénéfice net (perte nette) lié(e) aux participations dans des coentreprises	5 615	(5 615)	—	(691)	691	—
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	8 283	3 770	12 053	(24 508)	(1 877)	(26 385)
Profit de change	190	—	190	3 435	—	3 435
Coûts de transaction	—	—	—	(137)	—	(137)
Perte liée à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	(3 961)	—	(3 961)	(7 195)	—	(7 195)
Bénéfice avant impôt sur le résultat	54 909	—	54 909	19 918	—	19 918
Charge d'impôt sur le résultat	(159)	—	(159)	(46)	—	(46)
Bénéfice net	54 750	—	54 750	19 872	—	19 872
Autres éléments de perte globale :						
Perte de change latente	(51 929)	(6 063)	(57 992)	(28 648)	(2 251)	(30 899)
Perte de change latente sur les participations dans des coentreprises	(6 063)	6 063	—	(2 251)	2 251	—
Profit latent lié aux réévaluations du montant net de l'obligation au titre des régimes de retraite	—	—	—	269	—	269
	(57 992)	—	(57 992)	(30 630)	—	(30 630)
Total de la perte globale	(3 242) \$	— \$	(3 242) \$	(10 758) \$	— \$	(10 758) \$

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

Semestres clos les 30 juin

	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	232 579 \$	10 879 \$	243 458 \$	267 475 \$	9 357 \$	276 832 \$
Charges :						
Exploitation des immeubles	57 436	2 738	60 174	66 135	2 503	68 638
Impôts fonciers	38 852	2 354	41 206	42 329	2 038	44 367
Total des charges d'exploitation	96 288	5 092	101 380	108 464	4 541	113 005
Bénéfice d'exploitation net	136 291	5 787	142 078	159 011	4 816	163 827
Autres produits (charges) :						
Charges générales	(3 476)	—	(3 476)	(8 230)	—	(8 230)
Charges d'intérêts	(45 624)	(2 550)	(48 174)	(55 168)	(2 170)	(57 338)
Produits d'intérêts	2 867	4	2 871	951	3	954
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	6 598	(6 598)	—	1 966	(1 966)	—
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(133 152)	3 357	(129 795)	(43 035)	(683)	(43 718)
(Perte) profit de change	(912)	—	(912)	10 148	—	10 148
Coûts de transaction	—	—	—	(137)	—	(137)
Perte liée à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	(18 782)	—	(18 782)	(19 540)	—	(19 540)
(Perte) bénéfice avant impôt sur le résultat	(56 190)	—	(56 190)	45 966	—	45 966
Charge d'impôt sur le résultat	(390)	—	(390)	(738)	—	(738)
(Perte nette) bénéfice net	(56 580)	—	(56 580)	45 228	—	45 228
Autres éléments de bénéfice global (de perte globale) :						
Profit (perte) de change latent(e)	60 525	7 010	67 535	(56 436)	(4 729)	(61 165)
Profit (perte) de change latent(e) sur les participations dans des coentreprises	7 010	(7 010)	—	(4 729)	4 729	—
Profit latent lié aux réévaluations du montant net de l'obligation au titre des régimes de retraite	—	—	—	671	—	671
	67 535	—	67 535	(60 494)	—	(60 494)
Total du bénéfice global (de la perte globale)	10 955 \$	— \$	10 955 \$	(15 266) \$	— \$	(15 266) \$

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 30 juin					
	2020			2019		
	Normes IFRS	Ajustement ¹	Total sur une base proportionnelle	Normes IFRS	Ajustement ¹	Total sur une base proportionnelle
Produits :						
Produits locatifs	119 129 \$	5 534 \$	124 663 \$	137 513 \$	4 300 \$	141 813 \$
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	(6 282)	(333)	(6 615)	(5 831)	(198)	(6 029)
Ajustements des loyers de manière linéaire	1 052	352	1 404	1 411	213	1 624
Revenus liés à la résiliation de contrats de location	139	40	179	835	—	835
	114 038	5 593	119 631	133 928	4 315	138 243
Charges d'exploitation des immeubles et impôts fonciers	46 899	2 547	49 446	53 395	2 153	55 548
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	67 139 \$	3 046 \$	70 185 \$	80 533 \$	2 162 \$	82 695 \$

	Semestres clos les 30 juin					
	2020			2019		
	Normes IFRS	Ajustement ¹	Total sur une base proportionnelle	Normes IFRS	Ajustement ¹	Total sur une base proportionnelle
Produits :						
Produits locatifs	242 116 \$	10 711 \$	252 827 \$	274 964 \$	9 315 \$	284 279 \$
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	(12 040)	(555)	(12 595)	(11 296)	(422)	(11 718)
Ajustements des loyers de manière linéaire	2 293	683	2 976	2 924	464	3 388
Revenus liés à la résiliation de contrats de location	210	40	250	883	—	883
	232 579	10 879	243 458	267 475	9 357	276 832
Charges d'exploitation des immeubles et impôts fonciers	96 288	5 092	101 380	108 464	4 541	113 005
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	136 291 \$	5 787 \$	142 078 \$	159 011 \$	4 816 \$	163 827 \$

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.

Les charges d'exploitation des immeubles comprennent également la charge pour créances irrécouvrables de 2 806 \$ (cumul annuel – 2 952 \$) comptabilisée au deuxième trimestre de 2020, comparativement à 190 \$ (cumul annuel – 348 \$). Les provisions pour créances irrécouvrables ont principalement trait à la recouvrabilité des loyers à recevoir de certains locataires touchés par la pandémie de COVID-19.

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 30 juin			Variation en %	Semestres clos les 30 juin			Variation en %
	2020	2019	Variation		2020	2019	Variation	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	70 185 \$	82 695 \$			142 078 \$	163 827 \$		
Ajouter (déduire) le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles provenant des éléments suivants :								
Acquisitions	(1 098)	(20)			(2 178)	(20)		
Cessions	(45)	(11 031)			(78)	(22 473)		
Immeubles destinés à l'aménagement et au réaménagement	(1 884)	(521)			(3 809)	(384)		
Autres ²	(272)	(936)			399	(923)		
	(3 299)	(12 508)			(5 666)	(23 800)		
Ajustements des loyers de manière linéaire	(954)	(1 370)			(2 018)	(2 966)		
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	6 407	4 997			12 132	9 809		
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	72 339 \$	73 814 \$	(1 475) \$	(2,0) %	146 526 \$	146 870 \$	(344) \$	(0,2) %

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

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 30 juin			Variation en %	Semestres clos les 30 juin			Variation en %
	2020	2019	Variation		2020	2019	Variation	
Canada :								
Immeubles de bureaux	11 528 \$	13 349 \$	(1 821) \$	(13,6) %	24 252 \$	26 810 \$	(2 558) \$	(9,5) %
Immeubles de commerces de détail	12 630	14 584	(1 954)	(13,4) %	26 612	29 032	(2 420)	(8,3) %
Immeubles industriels	12 146	11 602	544	4,7 %	24 419	23 148	1 271	5,5 %
Total – Canada	36 304	39 535	(3 231)	(8,2) %	75 283	78 990	(3 707)	(4,7) %
États-Unis :								
Immeubles de bureaux	17 808	17 548	260	1,5 %	35 835	34 930	905	2,6 %
Immeubles industriels	8 188	8 084	104	1,3 %	16 358	15 982	376	2,4 %
Total – États-Unis	25 996	25 632	364	1,4 %	52 193	50 912	1 281	2,5 %
Total en monnaie fonctionnelle	62 300	65 167	(2 867)	(4,4) %	127 476	129 902	(2 426)	(1,9) %
Incidence du taux de change	10 039	8 647	1 392	16,1 %	19 050	16 968	2 082	12,3 %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	72 339 \$	73 814 \$	(1 475) \$	(2,0) %	146 526 \$	146 870 \$	(344) \$	(0,2) %

	Trimestres clos les 30 juin				Semestres clos les 30 juin			
	2020	2019	Variation	Variation en %	2020	2019	Variation	Variation en %
Immeubles de bureaux	36 212 \$	36 818 \$	(606) \$	(1,6) %	73 161 \$	73 382 \$	(221) \$	(0,3) %
Immeubles de commerces de détail	12 630	14 584	(1 954)	(13,4) %	26 612	29 032	(2 420)	(8,3) %
Immeubles industriels	23 497	22 412	1 085	4,8 %	46 753	44 456	2 297	5,2 %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	72 339 \$	73 814 \$	(1 475) \$	(2,0) %	146 526 \$	146 870 \$	(344) \$	(0,2) %

Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables par région

	Trimestres clos les 30 juin				Semestres clos les 30 juin			
	2020	2019	Variation	Variation en %	2020	2019	Variation	Variation en %
Alberta	11 743 \$	12 944 \$	(1 201) \$	(9,32) %	24 233 \$	26 368 \$	(2 135) \$	(8,1) %
Colombie-Britannique	1 917	2 049	(132)	(6,41) %	3 883	4 083	(200)	(4,9) %
Manitoba	9 749	11 683	(1 934)	(16,6) %	20 990	23 094	(2 104)	(9,1) %
Ontario	7 925	7 866	59	0,8 %	16 183	15 520	663	4,3 %
Saskatchewan	4 970	4 993	(23)	(0,5) %	9 994	9 925	69	0,7 %
Arizona	5 553	5 301	252	4,8 %	11 009	10 741	268	2,5 %
Minnesota	11 492	11 762	(270)	(2,3) %	23 128	23 406	(278)	(1,2) %
Wisconsin	5 754	5 575	179	3,2 %	11 579	10 884	695	6,4 %
États-Unis – Autres	3 197	2 994	203	6,8 %	6 477	5 881	596	10,1 %
Total en monnaie fonctionnelle	62 300	65 167	(2 867)	(4,4) %	127 476	129 902	(2 426)	(1,9) %
Incidence du taux de change	10 039	8 647	1 392	16,1 %	19 050	16 968	2 082	12,3 %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	72 339 \$	73 814 \$	(1 475) \$	(2,0) %	146 526 \$	146 870 \$	(344) \$	(0,2) %

Taux d'occupation des immeubles comparables

Région	Aux 30 juin		Catégorie d'actifs	Aux 30 juin	
	2020	2019		2020	2019
Alberta	83,0 %	84,8 %	Immeubles de bureaux	86,6 %	87,4 %
Colombie-Britannique	92,2 %	99,2 %	Immeubles de commerces de détail	89,7 %	93,5 %
Manitoba	91,0 %	95,0 %	Immeubles industriels	96,6 %	96,6 %
Ontario	95,3 %	93,9 %			
Saskatchewan	95,7 %	96,7 %	Total	91,9 %	92,7 %
Arizona	94,7 %	91,9 %			
Minnesota	93,5 %	96,1 %			
Wisconsin	89,4 %	89,4 %			
États-Unis – Autres	96,7 %	88,3 %			
Total	91,9 %	92,7 %			

Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables – compte non tenu de la charge pour créances irrécouvrables

Artis ne présente plus le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables stables pour le segment des immeubles de bureaux de Calgary et les immeubles qui seront cédés. En raison de ses nouvelles initiatives, Artis a réduit son exposition au segment des immeubles de bureaux de Calgary, et le marché des transactions immobilières a considérablement ralenti en raison de la pandémie de COVID-19, venant réduire le nombre d'immeubles qui seront cédés. Étant donné que la pandémie de COVID-19 a entraîné la comptabilisation de provisions pour créances irrécouvrables liée à la recouvrabilité des loyers à recevoir de certains locataires, Artis a calculé le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables compte non tenu de la charge pour créances irrécouvrables.

Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables par catégorie d'actifs – compte non tenu de la charge pour créances irrécouvrables

	Trimestres clos les 30 juin				Semestres clos les 30 juin			
	2020	2019	Variation	Variation en %	2020	2019	Variation	Variation en %
Canada :								
Immeubles de bureaux	11 792 \$	13 344 \$	(1 552) \$	(11,6) %	24 516 \$	26 805 \$	(2 289) \$	(8,5) %
Immeubles de commerces de détail	14 146	14 775	(629)	(4,3) %	28 239	29 306	(1 067)	(3,6) %
Immeubles industriels	12 309	11 605	704	6,1 %	24 582	23 151	1 431	6,2 %
Total – Canada	38 247	39 724	(1 477)	(3,7) %	77 337	79 262	(1 925)	(2,4) %
États-Unis :								
Immeubles de bureaux	18 074	17 551	523	3,0 %	36 121	34 981	1 140	3,3 %
Immeubles industriels	8 353	8 085	268	3,3 %	16 523	15 983	540	3,4 %
Total – États-Unis	26 427	25 636	791	3,1 %	52 644	50 964	1 680	3,3 %
Total en monnaie fonctionnelle	64 674	65 360	(686)	(1,0) %	129 981	130 226	(245)	(0,2) %
Incidence du taux de change	10 195	8 648	1 547	17,9 %	19 216	16 987	2 229	13,1 %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables – compte non tenu de la charge pour créances irrécouvrables	74 869 \$	74 008 \$	861 \$	1,2 %	149 197 \$	147 213 \$	1 984 \$	1,3 %

Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables par région – compte non tenu de la charge pour créances irrécouvrables

	Trimestres clos les 30 juin				Semestres clos les 30 juin			
	2020	2019	Variation	Variation en %	2020	2019	Variation	Variation en %
Alberta	12 724 \$	13 114 \$	(390) \$	(3,0) %	25 330 \$	26 576 \$	(1 246) \$	(4,7) %
Colombie-Britannique	2 027	2 044	(17)	(0,8) %	3 993	4 078	(85)	(2,1) %
Manitoba	10 184	11 687	(1 503)	(12,9) %	21 425	23 098	(1 673)	(7,2) %
Ontario	8 125	7 867	258	3,3 %	16 383	15 521	862	5,6 %
Saskatchewan	5 187	5 012	175	3,5 %	10 206	9 989	217	2,2 %
Arizona	5 576	5 301	275	5,2 %	11 032	10 741	291	2,7 %
Minnesota	11 506	11 744	(238)	(2,0) %	23 160	23 416	(256)	(1,1) %
Wisconsin	5 941	5 581	360	6,5 %	11 768	10 904	864	7,9 %
États-Unis – Autres	3 404	3 010	394	13,1 %	6 684	5 903	781	13,2 %
Total en monnaie fonctionnelle	64 674	65 360	(686)	(1,0) %	129 981	130 226	(245)	(0,2) %
Incidence du taux de change	10 195	8 648	1 547	17,9 %	19 216	16 987	2 229	13,1 %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables – compte non tenu de la charge pour créances irrécouvrables	74 869 \$	74 008 \$	861 \$	1,2 %	149 197 \$	147 213 \$	1 984 \$	1,3 %

Le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables a diminué de 684 \$ au Manitoba en raison d'un recul des produits de stationnement découlant des fermetures et des mesures de distanciation sociale imposées par le gouvernement et recommandées par les agences de santé publique à l'égard de la pandémie de COVID-19.

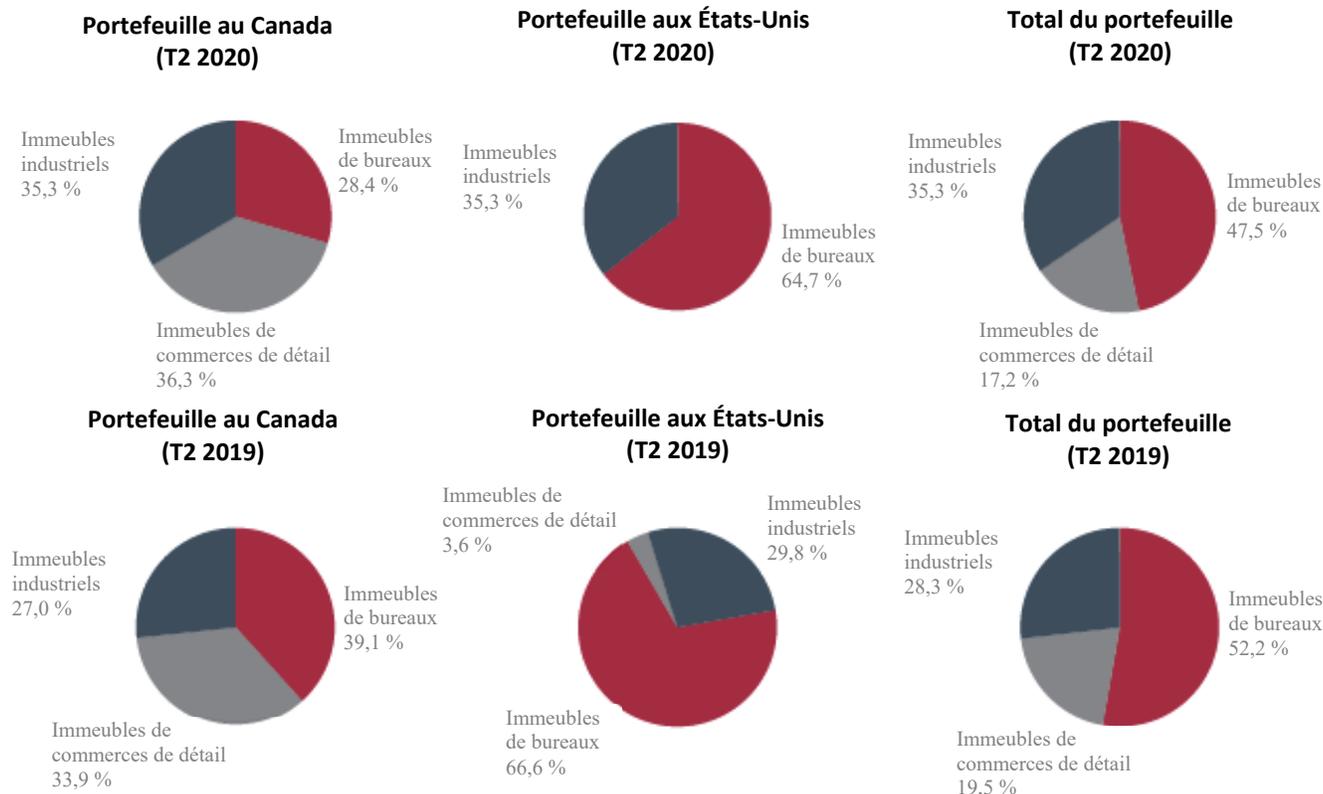
BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET LIÉ AUX IMMEUBLES PAR CATÉGORIE D'ACTIFS

	Normes IFRS			Normes IFRS			Base proportionnelle			Base proportionnelle		
	T2 2020	T2 2019	Variation	Cumul annuel 2020	Cumul annuel 2019	Variation	T2 2020	T2 2019	Variation	Cumul annuel 2020	Cumul annuel 2019	Variation
Canada :												
Immeubles de bureaux	9 452	\$ 16 979	\$ (7 527)	\$ 20 133	\$ 33 680	\$ (13 547)	\$ 9 452	\$ 16 945	\$ (7 493)	\$ 20 133	\$ 33 642	\$ (13 509)
Immeubles de commerces de détail	12 056	14 696	(2 640)	25 479	29 935	(4 456)	12 056	14 696	(2 640)	25 479	29 935	(4 456)
Immeubles industriels	10 359	10 342	17	21 105	20 615	490	11 713	11 697	16	23 814	23 322	492
	31 867	42 017	(10 150)	66 717	84 230	(17 513)	33 221	43 338	(10 117)	69 426	86 899	(17 473)
États-Unis :												
Immeubles de bureaux	22 820	25 696	(2 876)	45 230	51 201	(5 971)	23 857	26 210	(2 353)	46 849	52 276	(5 427)
Immeubles de commerces de détail	—	1 408	(1 408)	—	2 743	(2 743)	—	1 408	(1 408)	—	2 743	(2 743)
Immeubles industriels	12 387	11 379	1 008	24 252	20 765	3 487	13 042	11 706	1 336	25 711	21 837	3 874
	35 207	38 483	(3 276)	69 482	74 709	(5 227)	36 899	39 324	(2 425)	72 560	76 856	(4 296)
Total du portefeuille :												
Immeubles de bureaux	32 272	42 675	(10 403)	65 363	84 881	(19 518)	33 309	43 155	(9 846)	66 982	85 918	(18 936)
Immeubles de commerces de détail	12 056	16 104	(4 048)	25 479	32 678	(7 199)	12 056	16 104	(4 048)	25 479	32 678	(7 199)
Immeubles industriels	22 746	21 721	1 025	45 357	41 380	3 977	24 755	23 403	1 352	49 525	45 159	4 366
	67 074	80 500	(13 426)	136 199	158 939	(22 740)	70 120	82 662	(12 542)	141 986	163 755	(21 769)
FPI	65	33	32	92	72	20	65	33	32	92	72	20
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	67 139	\$ 80 533	\$ (13 394)	\$ 136 291	\$ 159 011	\$ (22 720)	\$ 70 185	\$ 82 695	\$ (12 510)	\$ 142 078	\$ 163 827	\$ (21 749)

Au deuxième trimestre de 2020, la diminution du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles du segment des immeubles de bureaux au Canada est attribuable aux cessions réalisées en 2019 et en 2020 et au recul des produits de stationnement au Manitoba. Le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles du segment des immeubles de commerces de détail au Canada a affiché une baisse en raison des cessions réalisées en 2019. Au deuxième trimestre de 2020, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles des segments des immeubles de bureaux, des immeubles de commerces de détail et des immeubles industriels au Canada a enregistré une diminution de 387 \$, de 1 516 \$ et de 170 \$, respectivement, principalement en raison des provisions pour créances irrécouvrables découlant de la pandémie de COVID-19.

Au deuxième 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 aux cessions réalisées en 2019. Cette baisse au sein du segment des 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 de l'achèvement de l'aménagement de Cedar Port I, de Park 8Ninety II, de Park 8Ninety III et de Tower Business Center en 2019. Au deuxième trimestre de 2020, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles des segments des immeubles de bureaux et des immeubles industriels aux États-Unis a enregistré une diminution de 508 \$ et de 235 \$, respectivement, principalement en raison des provisions pour créances irrécouvrables découlant de la pandémie de COVID-19. 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 :



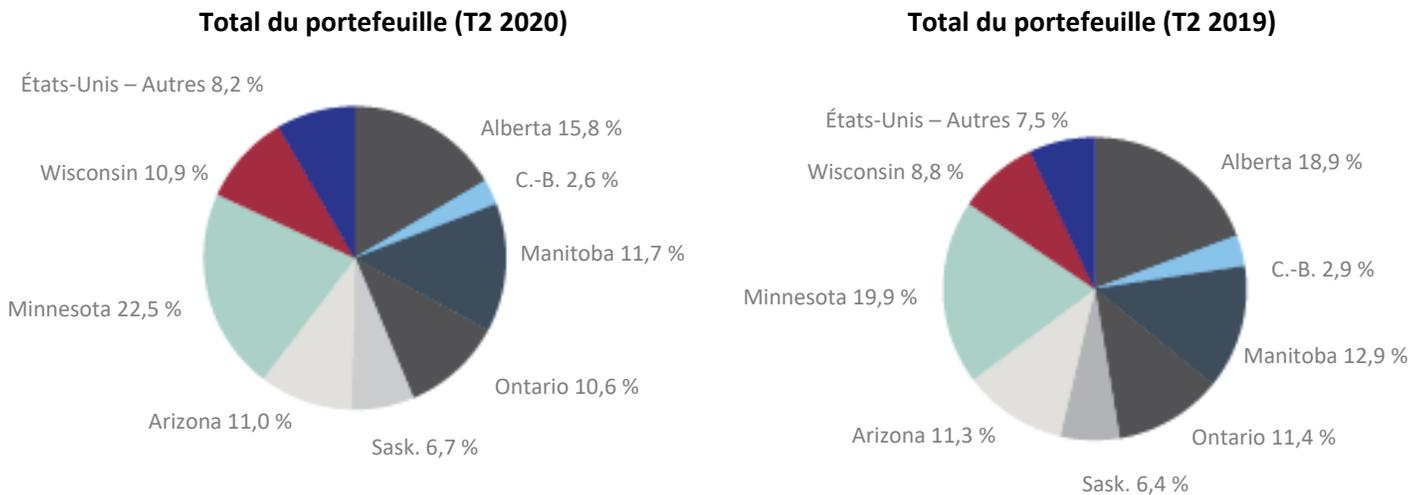
BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET LIÉ AUX IMMEUBLES PAR RÉGION

	Normes IFRS			Normes IFRS			Base proportionnelle			Base proportionnelle		
	T2 2020	T2 2019	Variation	Cumul annuel 2020	Cumul annuel 2019	Variation	T2 2020	T2 2019	Variation	Cumul annuel 2020	Cumul annuel 2019	Variation
Canada :												
Alberta	10 230	\$ 14 764	\$ (4 534)	\$ 21 209	\$ 29 595	\$ (8 386)	\$ 11 078	\$ 15 611	\$ (4 533)	\$ 22 905	\$ 31 289	\$ (8 384)
Colombie-Britannique	1 718	2 265	(547)	3 504	4 800	(1 296)	1 846	2 393	(547)	3 761	5 057	(1 296)
Manitoba	8 197	10 704	(2 507)	18 027	21 395	(3 368)	8 197	10 670	(2 473)	18 027	21 357	(3 330)
Ontario	7 398	9 413	(2 015)	15 181	18 817	(3 636)	7 398	9 413	(2 015)	15 181	18 817	(3 636)
Saskatchewan	4 324	4 871	(547)	8 796	9 623	(827)	4 702	5 251	(549)	9 552	10 379	(827)
	31 867	42 017	(10 150)	66 717	84 230	(17 513)	33 221	43 338	(10 117)	69 426	86 899	(17 473)
États-Unis :												
Arizona	7 720	9 358	(1 638)	14 918	18 358	(3 440)	7 720	9 358	(1 638)	14 918	18 358	(3 440)
Minnesota	15 148	16 078	(930)	30 308	31 737	(1 429)	15 809	16 411	(602)	31 280	32 376	(1 096)
Wisconsin	7 620	7 285	335	14 572	14 206	366	7 620	7 285	335	14 572	14 206	366
États-Unis – Autres	4 719	5 762	(1 043)	9 684	10 408	(724)	5 750	6 270	(520)	11 790	11 916	(126)
	35 207	38 483	(3 276)	69 482	74 709	(5 227)	36 899	39 324	(2 425)	72 560	76 856	(4 296)
Total du portefeuille	67 074	80 500	(13 426)	136 199	158 939	(22 740)	70 120	82 662	(12 542)	141 986	163 755	(21 769)
FPI	65	33	32	92	72	20	65	33	32	92	72	20
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	67 139	\$ 80 533	\$ (13 394)	\$ 136 291	\$ 159 011	\$ (22 720)	\$ 70 185	\$ 82 695	\$ (12 510)	\$ 142 078	\$ 163 827	\$ (21 749)

Au deuxième 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 conformément à nos nouvelles initiatives. Le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles en Alberta a subi l'incidence de la hausse des taux d'inoccupation, tandis que la baisse des produits de stationnement a contribué à la diminution enregistrée au Manitoba. Cette diminution a été partiellement contrebalancée au Minnesota en raison d'une acquisition réalisée en 2019, et contrebalancée dans le segment États-Unis – Autres en raison de l'achèvement de l'aménagement de Cedar Port I, de Park 8Ninety II, de Park 8Ninety III et de Tower Business Center. Au deuxième trimestre de 2020, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle a diminué de 1 102 \$ en Alberta, de 110 \$ en Colombie-Britannique, de 435 \$ au Manitoba, de 209 \$ en Ontario, de 217 \$ en Saskatchewan, de 33 \$ en Arizona, de 19 \$ au Minnesota, de 255 \$ au Wisconsin et de 436 \$ pour le segment États-Unis – Autres en raison des provisions pour créances irrécouvrables découlant de la pandémie de COVID-19. Le portefeuille aux États-Unis a également subi l'incidence du taux de change.

Dans le cadre de ses nouvelles initiatives, la FPI a vendu six immeubles de bureaux de Calgary pour une superficie locative totalisant 1 100 291 pieds carrés. Par conséquent, au deuxième trimestre de 2020, le segment des immeubles de bureaux de Calgary représentait moins de 2,0 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle, tandis que l'Alberta représentait 15,8 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle. Le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle par catégorie d'actifs de l'Alberta pour le deuxième trimestre de 2020 se composait de 16,1 % d'immeubles de bureaux, de 56,1 % d'immeubles de commerces de détail et de 27,8 % d'immeubles industriels.

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



CHARGES GÉNÉRALES

	Trimestres clos les 30 juin			Variation en %	Semestres clos les 30 juin			Variation en %
	2020	2019	Variation		2020	2019	Variation	
Frais comptables, frais juridiques et frais de consultation	1 057 \$	1 306 \$	(249) \$	(19,1) %	2 478 \$	2 224 \$	254 \$	11,4 %
Frais de société ouverte	216	396	(180)	(45,5) %	565	872	(307)	(35,2) %
Rémunération fondée sur des parts	340	1 031	(691)	(67,0) %	(1 824)	2 305	(4 129)	(179,1) %
Salaires et avantages	499	784	(285)	(36,4) %	934	1 555	(621)	(39,9) %
Amortissement des immobilisations corporelles	343	288	55	19,1 %	681	558	123	22,0 %
Frais généraux et d'administration	208	308	(100)	(32,5) %	642	716	(74)	(10,3) %
Total des charges générales	2 663 \$	4 113 \$	(1 450) \$	(35,3) %	3 476 \$	8 230 \$	(4 754) \$	(57,8) %

Au deuxième trimestre de 2020, les charges générales se sont élevées à 2 663 \$ (cumul annuel – 3 476 \$), ou 2,3 % (cumul annuel – 1,5 %) du total des produits, contre 4 113 \$ (cumul annuel – 8 230 \$), ou 3,1 % (cumul annuel – 3,1 %) du total des produits au deuxième trimestre de 2019.

Les frais comptables, frais juridiques et frais de consultation comprennent un montant de 384 \$ au deuxième trimestre de 2020 (cumul annuel – 1 115 \$) comparativement à néant au deuxième trimestre de 2019 (cumul annuel – néant) lié à l'examen stratégique du comité spécial.

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 30 juin			Variation en %	Semestres clos les 30 juin			Variation en %
	2020	2019	Variation		2020	2019	Variation	
Emprunts hypothécaires et autres emprunts ¹	9 771 \$	14 323 \$	(4 552) \$		20 942 \$	28 540 \$	(7 598) \$	
Débetures	2 433	4 160	(1 727)		5 589	8 761	(3 172)	
Facilités de crédit ¹	6 758	6 655	103		14 860	12 460	2 400	
Actions privilégiées ¹	33	34	(1)		67	67	—	
	18 995	25 172	(6 177)	(24,5) %	41 458	49 828	(8 370)	(16,8) %
Incidence du taux de change	2 070	2 744	(674)		4 166	5 340	(1 174)	
Total des charges d'intérêts	21 065 \$	27 916 \$	(6 851) \$	(24,5) %	45 624 \$	55 168 \$	(9 544) \$	(17,3) %
Emprunts hypothécaires et autres emprunts inclus dans les participations dans des coentreprises ¹	948	806	142		2 026	1 778	248	
Écart de change inclus dans les participations dans des coentreprises	254	171	83		524	392	132	
Total des charges d'intérêts sur une base proportionnelle	22 267 \$	28 893 \$	(6 626) \$	(22,9) %	48 174 \$	57 338 \$	(9 164) \$	(16,0) %

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

Au cours du deuxième trimestre de 2020, les charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires et les autres emprunts ont diminué de 711 \$ et de 1 256 \$ US principalement en raison du remboursement d'emprunts hypothécaires à la cession d'immeubles de placement, de 634 \$ et de 115 \$ US en raison du remboursement d'emprunts hypothécaires à leur échéance et de 1 482 \$ 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 101 \$ 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 B au premier trimestre de 2020. 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 30 juin 2020 était de 3,29 %, 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 30 juin 2020, se chiffrait à 3,07 %, comparativement à 3,79 % au 31 décembre 2019.

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

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement d'une période à l'autre sont comptabilisées dans l'état consolidé du résultat net à titre de profits ou de pertes liés à la juste valeur. La juste valeur des immeubles de placement est déterminée selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie ou la méthode de la capitalisation globale à l'actif. Les évaluations externes sont effectuées pour certains immeubles représentant diverses régions et catégories d'actifs du portefeuille de la FPI. Les variations de la juste valeur des immeubles de placement individuels découlent des variations du bénéfice projeté et des projections des flux de trésorerie relativement à ces immeubles ainsi que des variations des taux de capitalisation et d'actualisation appliqués. Au deuxième trimestre de 2020, le profit lié à la juste valeur des immeubles de placement s'est établi à 12 053 \$ (cumul annuel – perte de 129 795 \$) sur une base proportionnelle, contre une perte de 26 385 \$ (cumul annuel – perte de 43 718 \$) au deuxième trimestre de 2019. Le profit lié à la juste valeur au deuxième trimestre de 2020 tient principalement à la compression du taux de capitalisation et à la hausse prévue des loyers du marché en ce qui concerne le portefeuille d'immeubles industriels, facteurs en partie contrebalancés par la baisse prévue des loyers du marché en ce qui concerne certains immeubles de commerces de détail en Alberta et en Saskatchewan.

PROFIT (PERTE) DE CHANGE

Au deuxième 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 un profit de change de 190 \$ (cumul annuel – perte de 912 \$) au deuxième trimestre de 2020, contre un profit de 3 435 \$ (cumul annuel – profit de 10 148 \$) au deuxième 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 deuxième 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 3 186 \$ (cumul annuel – perte de 21 355 \$), contre une perte latente de 6 754 \$ (cumul annuel – perte de 15 239 \$) au deuxième 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 deuxième trimestre de 2020, Artis a aussi comptabilisé une perte latente de 338 \$ (cumul annuel – profit de 3 010 \$) sur la juste valeur des contrats de change en cours, comparativement à une perte latente de 1 547 \$ (cumul annuel – perte de 5 792 \$) au deuxième 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 PERTE GLOBALE) DE BÉNÉFICE GLOBAL

Au deuxième trimestre de 2020, les autres éléments (de perte globale) de bénéfice global comprenaient une perte de change latente de 57 992 \$ (cumul annuel – profit de 67 535 \$), comparativement à une perte de 30 899 \$ (cumul annuel – perte de 61 165 \$) au deuxième 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 30 juin			Variation en %	Semestres clos les 30 juin			Variation en %
	2020	2019	Variation		2020	2019	Variation	
Bénéfice net (perte nette)	54 750 \$	19 872 \$			(56 580) \$	45 228 \$		
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
(Profit) perte lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement ¹	(12 053)	26 385			129 795	43 718		
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits ¹	6 615	6 029			12 595	11 718		
Coûts de transaction liés aux acquisitions	—	137			—	137		
Coûts liés à l'examen stratégique	384	—			1 115	—		
(Profit) perte de change	(190)	(3 435)			912	(10 148)		
Perte liée à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	3 961	7 195			18 782	19 540		
Charge d'impôt différé	54	—			25	—		
Composante réévaluation de la rémunération fondée sur des parts	(634)	204			(3 831)	735		
Distributions sur actions privilégiées traitées en tant que charges d'intérêts	46	45			91	89		
Hausse des frais de location	769	882			1 618	2 015		
Distributions sur parts privilégiées	(4 344)	(5 405)			(8 723)	(10 839)		
Flux de trésorerie liés aux opérations	49 358 \$	51 909 \$	(2 551) \$	(4,9) %	95 799 \$	102 193 \$	(6 394) \$	(6,3) %
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Amortissement des dépenses d'investissement recouvrables ¹	(2 505) \$	(2 405) \$			(4 913) \$	(4 808) \$		
Réserve au titre des frais d'entretien des immeubles non recouvrables ¹	(1 100)	(950)			(2 200)	(1 900)		
Réserve au titre des frais de location ¹	(7 850)	(7 560)			(15 550)	(15 120)		
Ajustements des loyers de manière linéaire ¹	(1 404)	(1 624)			(2 976)	(3 388)		
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	36 499 \$	39 370 \$	(2 871) \$	(7,3) %	70 160 \$	76 977 \$	(6 817) \$	(8,9) %
Flux de trésorerie liés aux opérations par part :								
De base	0,36 \$	0,36 \$	— \$	0,0 %	0,70 \$	0,70 \$	— \$	0,0 %
Dilués	0,36	0,36	—	0,0 %	0,69	0,70	(0,01)	(1,4) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part :								
De base	0,27 \$	0,28 \$	(0,01) \$	(3,6) %	0,51 \$	0,53 \$	(0,02) \$	(3,8) %
Dilués	0,27	0,27	—	0,0 %	0,51	0,53	(0,02)	(3,8) %

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

Au deuxième 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 384 \$ (cumul annuel – 1 115 \$) 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 deuxième 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 et par les provisions pour créances irrécouvrables liées à la pandémie de COVID-19, facteurs qui ont été partiellement contrebalancés par les acquisitions et les nouveaux projets d'aménagement achevés en 2019 et en 2020, par la diminution des charges d'intérêts d'une période à l'autre et par la hausse du taux de change moyen entre le dollar américain et le dollar canadien au deuxième trimestre de 2020 par rapport au deuxième trimestre de 2019. La diminution du nombre moyen pondéré de parts en circulation a également contribué au résultat par part, 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 deuxième trimestre de 2020, environ 78,9 % (cumul annuel – 79,3 %) de cet amortissement est recouvrable auprès des locataires, comparativement à 79,9 % (cumul annuel – 80,4 %) au deuxième 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, qui sont de nature variable. Les frais de location fluctuent selon la superficie en pieds carrés faisant l'objet de renouvellement de contrats de location, les taux établis à l'expiration, la capacité à retenir les locataires et les conditions du marché local pour une année donnée. La direction calcule la réserve au titre des frais de location de manière à refléter l'amortissement des frais de location sur la durée du contrat de location connexe.

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

(en milliers)	Trimestres clos les 30 juin		(en milliers)	Semestres clos les 30 juin	
	2020	2019		2020	2019
Nombre de parts de base	136 343	142 981	Nombre de parts de base	136 870	145 757
Ajouter :			Ajouter :		
Parts assujetties à des restrictions	725	509	Parts assujetties à des restrictions	713	500
Parts différées	502	103	Parts différées	491	90
Nombre de parts dilué	137 570	143 593	Nombre de parts dilué	138 074	146 347

Flux de trésorerie liés aux opérations par parts par catégorie d'actifs

Le tableau suivant résume les flux de trésorerie liés aux opérations par parts par catégorie d'actifs, répartis en fonction du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle.

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2020	2019	2020	2019
Portefeuille au Canada :				
Bureaux	0,05 \$	0,08 \$	0,10 \$	0,14 \$
Commerces de détail	0,06	0,06	0,12	0,13
Immeubles industriels	0,06	0,05	0,12	0,10
	0,17	0,19	0,34	0,37
Portefeuille aux États-Unis :				
Bureaux	0,12	0,11	0,23	0,23
Commerces de détail	—	0,01	—	0,01
Immeubles industriels	0,07	0,05	0,12	0,09
	0,19	0,17	0,35	0,33
Total du portefeuille :				
Bureaux	0,17	0,19	0,33	0,37
Commerces de détail	0,06	0,07	0,12	0,14
Immeubles industriels	0,13	0,10	0,24	0,19
	0,36 \$	0,36 \$	0,69 \$	0,70 \$

Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par parts par catégorie d'actifs

Le tableau suivant résume les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par parts par catégorie d'actifs, répartis en fonction du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle.

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2020	2019	2020	2019
Portefeuille au Canada :				
Bureaux	0,04 \$	0,05 \$	0,07 \$	0,11 \$
Commerces de détail	0,05	0,05	0,09	0,10
Immeubles industriels	0,04	0,04	0,09	0,07
	0,13	0,14	0,25	0,28
Portefeuille aux États-Unis :				
Bureaux	0,09	0,09	0,17	0,17
Commerces de détail	—	—	—	0,01
Immeubles industriels	0,05	0,04	0,09	0,07
	0,14	0,13	0,26	0,25
Total du portefeuille :				
Bureaux	0,13	0,14	0,24	0,28
Commerces de détail	0,05	0,05	0,09	0,11
Immeubles industriels	0,09	0,08	0,18	0,14
	0,27 \$	0,27 \$	0,51 \$	0,53 \$

TAUX D'OCCUPATION DU PORTEFEUILLE

Les taux d'occupation ont une incidence sur les produits et sur le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles de la FPI. Les taux d'occupation et les contrats de location signés au 30 juin 2020 et pour les quatre périodes précédentes se présentent comme suit :

Taux d'occupation par catégorie d'actifs¹

	T2 2020 Pourcentage réservé ²	T2 2020	T1 2020	T4 2019	T3 2019	T2 2019
Bureaux	88,8 %	86,8 %	86,4 %	86,2 %	87,1 %	88,0 %
Commerces de détail	90,0 %	89,7 %	90,8 %	91,1 %	93,4 %	93,1 %
Immeubles industriels	96,5 %	93,5 %	93,7 %	95,8 %	98,5 %	96,8 %
Total du portefeuille	92,9 %	90,6 %	90,7 %	91,5 %	93,3 %	92,7 %

Taux d'occupation par région¹

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

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

2. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 30 juin 2020 et des contrats de location signés relativement aux locaux vacants.

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

	T2 2020	T1 2020	T4 2019	T3 2019	T2 2019	T1 2019	T4 2018	T3 18
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi ²)	592 872	338 394	558 544	362 669	353 870	332 258	537 165	249 051
(Diminution) augmentation du taux de location moyen pondéré	(3,3) %	4,5 %	8,1 %	8,7 %	4,0 %	(1,9) %	0,0 %	5,9 %

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

Au deuxième trimestre de 2020, une superficie de 592 872 pieds carrés a fait l'objet de renouvellement assorti d'une baisse du taux de location moyen pondéré de 3,3 %, comparativement à une superficie de 353 870 pieds carrés renouvelée avec une hausse du taux de location moyen pondéré de 4,0 % au deuxième trimestre de 2019. La diminution pour le deuxième trimestre de 2020 est principalement attribuable au renouvellement d'un important contrat de location d'un locataire d'un immeuble industriel dans la région du Grand Toronto, en Ontario, dont le bail qui venait à expiration a été négocié en contrepartie d'améliorations locatives. Ce locataire a exercé une option à taux fixe afin de renouveler son contrat de location. Compte non tenu de ce renouvellement, 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 5,4 %.

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	954 264	24 742	372 535	919 469	436 674	646 921	3 753 475	7 108 080
Immeubles de bureaux – Superficie réservée	166 233	—	814 277	358 121	6 905	9 243	44 342	1 399 121
Total – Immeubles de bureaux	1 120 497	24 742	1 186 812	1 277 590	443 579	656 164	3 797 817	8 507 201
Immeubles de commerces de détail – Superficie non réservée	288 406	7 201	86 680	381 266	396 906	486 798	1 063 080	2 710 337
Immeubles de commerces de détail – Superficie réservée	7 352	—	121 896	14 345	—	—	22 715	166 308
Total – Immeubles de commerces de détail	295 758	7 201	208 576	395 611	396 906	486 798	1 085 795	2 876 645
Immeubles industriels – Superficie non réservée	434 471	—	376 382	1 464 555	1 690 046	948 136	6 571 208	11 484 798
Immeubles industriels – Superficie réservée	367 540	—	267 802	97 149	80 344	15 045	—	827 880
Total – Immeubles industriels	802 011	—	644 184	1 561 704	1 770 390	963 181	6 571 208	12 312 678
Total – Superficie non réservée	1 677 141	31 943	835 597	2 765 290	2 523 626	2 081 855	11 387 763	21 303 215
Total – Superficie réservée	541 125	—	1 203 975	469 615	87 249	24 288	67 057	2 393 309
Total du portefeuille	2 218 266	31 943	2 039 572	3 234 905	2 610 875	2 106 143	11 454 820	23 696 524

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

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

Loyers en vigueur

Les loyers en vigueur correspondent au taux de location annuel net moyen pondéré par pied carré au 30 juin 2020 pour la superficie locative assujettie à des contrats de location venant à expiration au cours de l'année indiquée. Les loyers en vigueur ne reflètent ni le taux de location moyen sur la durée du contrat de location ni le taux de location en vigueur pour l'année au cours de laquelle le contrat de location vient à expiration.

Loyers du marché

Les loyers du marché correspondent à des estimations et sont présentés en fonction d'un taux annuel net par pied carré. Artis revoit régulièrement les loyers du marché de son portefeuille. Ces estimations sont fondées sur les meilleures estimations de la direction concernant chaque superficie locative et peuvent tenir compte des produits prévus par le gestionnaire immobilier, des activités de location récentes, des perspectives actuelles, des engagements futurs ou de l'information sur le marché accessible au public. Les taux appliqués aux expirations futures 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. 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	15,75 \$	17,55 \$	15,52 \$	15,55 \$	16,40 \$	16,49 \$
Loyers du marché	16,17	14,35	16,63	15,68	16,74	15,94
Variation	2,7 %	(18,2) %	7,2 %	0,8 %	2,1 %	(3,3) %
Incidence sur les produits ²	150 \$	(2 161) \$	67 \$	38 \$	444 \$	(1 462) \$
Commerces de détail :						
Loyers en vigueur	24,12 \$	25,16 \$	21,58 \$	25,15 \$	22,54 \$	23,42 \$
Loyers du marché	24,47	26,40	21,72	25,27	22,45	23,64
Variation	1,5 %	4,9 %	0,6 %	0,5 %	(0,4) %	0,9 %
Incidence sur les produits ²	73 \$	492 \$	52 \$	59 \$	(98) \$	578 \$
Immeubles industriels :						
Loyers en vigueur	7,43 \$	7,83 \$	7,48 \$	7,90 \$	9,99 \$	8,90 \$
Loyers du marché	8,75	8,70	7,96	8,55	9,79	9,13
Variation	17,8 %	11,1 %	6,4 %	8,2 %	(2,0) %	2,6 %
Incidence sur les produits ²	470 \$	499 \$	509 \$	275 \$	(557) \$	1 196 \$
Total du portefeuille au Canada						
Loyers en vigueur	14,44 \$	15,98 \$	11,50 \$	16,75 \$	14,21 \$	14,41 \$
Loyers du marché	15,19	15,27	11,91	17,06	14,17	14,44
Variation	5,2 %	(4,4) %	3,6 %	1,9 %	(0,3) %	0,2 %
Incidence sur les produits ²	693 \$	(1 170) \$	628 \$	372 \$	(211) \$	312 \$

Portefeuille aux États-Unis :

	2020	2021	2022	2023	2024 et par la suite	Total
Immeubles de bureaux :						
Loyers en vigueur	18,80 \$	17,35 \$	15,75 \$	20,42 \$	17,38 \$	17,73 \$
Loyers du marché	19,23	17,48	18,84	19,88	17,87	18,30
Variation	2,3 %	0,7 %	19,6 %	(2,6) %	2,8 %	3,2 %
Incidence sur les produits ²	354 \$	79 \$	1 183 \$	(196) \$	1 258 \$	2 678 \$
Immeubles industriels :						
Loyers en vigueur	5,52 \$	5,64 \$	6,03 \$	5,92 \$	6,21 \$	6,05 \$
Loyers du marché	5,43	5,63	5,66	5,71	6,13	5,93
Variation	(1,6) %	(0,2) %	(6,1) %	(3,5) %	(1,3) %	(2,0) %
Incidence sur les produits ²	(26) \$	(10) \$	(269) \$	(113) \$	(312) \$	(730) \$
Total du portefeuille aux États-Unis :						
Loyers en vigueur	15,37 \$	10,09 \$	9,43 \$	11,74 \$	10,69 \$	11,04 \$
Loyers du marché	15,66	10,13	10,26	11,40	10,84	11,22
Variation	1,9 %	0,4 %	8,8 %	(2,9) %	1,4 %	1,6 %
Incidence sur les produits ²	328 \$	69 \$	914 \$	(309) \$	946 \$	1 948 \$

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	17,89 \$	17,46 \$	15,72 \$	18,24 \$	17,05 \$	17,28 \$
Loyers du marché	18,31	15,83	18,54	18,00	17,49	17,44
Variation	2,3 %	(9,3) %	17,9 %	(1,3) %	2,6 %	0,9 %
Incidence sur les produits ²	504 \$	(2 082) \$	1 250 \$	(158) \$	1 702 \$	1 216 \$
Commerces de détail :						
Loyers en vigueur	24,12 \$	25,16 \$	21,58 \$	25,15 \$	22,54 \$	23,42 \$
Loyers du marché	24,47	26,40	21,72	25,27	22,45	23,64
Variation	1,5 %	4,9 %	0,6 %	0,5 %	(0,4) %	0,9 %
Incidence sur les produits ²	73 \$	492 \$	52 \$	59 \$	(98) \$	578 \$
Immeubles industriels :						
Loyers en vigueur	6,57 \$	6,45 \$	6,90 \$	6,79 \$	7,82 \$	7,34 \$
Loyers du marché	7,26	6,76	7,03	6,96	7,69	7,38
Variation	10,5 %	4,8 %	1,9 %	2,5 %	(1,7) %	0,5 %
Incidence sur les produits ²	444 \$	489 \$	240 \$	162 \$	(869) \$	466 \$
Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis :						
Loyers en vigueur	14,95 \$	13,08 \$	10,63 \$	14,60 \$	12,28 \$	12,68 \$
Loyers du marché	15,45	12,74	11,22	14,63	12,34	12,79
Variation	3,3 %	(2,6) %	5,6 %	0,2 %	0,5 %	0,9 %
Incidence sur les produits ²	1 021 \$	(1 101) \$	1 542 \$	63 \$	735 \$	2 260 \$

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 30 juin 2020 étaient supérieurs de 0,9 % aux loyers en vigueur pour l'ensemble du portefeuille, alors qu'ils étaient supérieurs de 0,6 % au 31 mars 2020. D'après les estimations, les loyers du marché actuels pour les contrats de location expirant en 2020 et en 2021 sont de 3,3 % supérieurs et de 2,6 % 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	410 744	6 240	56 901	528 403	230 098	315 072	1 039 214	2 586 672
Alberta – Superficie réservée	5 765	—	80 737	10 667	—	800	6 480	104 449
Total – Alberta	416 509	6 240	137 638	539 070	230 098	315 872	1 045 694	2 691 121
C.-B. – Superficie non réservée	31 972	—	5 945	36 641	23 376	67 231	238 170	403 335
C.-B. – Superficie réservée	907	—	11 497	5 271	—	—	—	17 675
Total – C.-B.	32 879	—	17 442	41 912	23 376	67 231	238 170	421 010
Manitoba – Superficie non réservée	314 305	7 530	126 839	385 788	342 152	356 041	1 565 819	3 098 474
Manitoba – Superficie réservée	170 555	—	210 830	246 528	10 345	2 095	29 121	669 474
Total – Manitoba	484 860	7 530	337 669	632 316	352 497	358 136	1 594 940	3 767 948
Ontario – Superficie non réservée	143 281	1 011	167 336	324 325	584 701	349 416	1 637 813	3 207 883
Ontario – Superficie réservée	18 021	—	201 129	—	7 649	3 014	—	229 813
Total – Ontario	161 302	1 011	368 465	324 325	592 350	352 430	1 637 813	3 437 696
Saskatchewan – Superficie non réservée	45 954	3 296	36 765	102 319	315 803	109 216	629 460	1 242 813
Saskatchewan – Superficie réservée	5 115	—	21 286	5 787	—	—	18 838	51 026
Total – Saskatchewan	51 069	3 296	58 051	108 106	315 803	109 216	648 298	1 293 839
Arizona – Superficie non réservée	89 944	3 562	64 320	241 557	129 234	145 760	978 566	1 652 943
Arizona – Superficie réservée	5 674	—	206 347	18 641	—	—	—	230 662
Total – Arizona	95 618	3 562	270 667	260 198	129 234	145 760	978 566	1 883 605
Minnesota – Superficie non réservée	281 734	—	207 860	968 475	624 941	519 448	2 678 626	5 281 084
Minnesota – Superficie réservée	84 520	—	201 533	144 593	62 350	18 379	12 618	523 993
Total – Minnesota	366 254	—	409 393	1 113 068	687 291	537 827	2 691 244	5 805 077
Wisconsin – Superficie non réservée	181 338	4 403	133 266	85 945	83 284	54 794	889 175	1 432 205
Wisconsin – Superficie réservée	3 104	—	269 189	25 548	6 905	—	—	304 746
Total – Wisconsin	184 442	4 403	402 455	111 493	90 189	54 794	889 175	1 736 951
États-Unis – Autres – Superficie non réservée	177 869	5 901	36 365	91 837	190 037	164 877	1 730 920	2 397 806
États-Unis – Autres – Superficie réservée	247 464	—	1 427	12 580	—	—	—	261 471
Total – États-Unis – Autres	425 333	5 901	37 792	104 417	190 037	164 877	1 730 920	2 659 277
Total – Superficie non réservée	1 677 141	31 943	835 597	2 765 290	2 523 626	2 081 855	11 387 763	21 303 215
Total – Superficie réservée	541 125	—	1 203 975	469 615	87 249	24 288	67 057	2 393 309
Total du portefeuille	2 218 266	31 943	2 039 572	3 234 905	2 610 875	2 106 143	11 454 820	23 696 524

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	23,01 \$	22,00 \$	24,83 \$	22,86 \$	20,18 \$	21,63 \$
Loyers du marché	22,67	18,57	25,27	22,75	19,83	20,66
Variation	(1,5) %	(15,6) %	1,8 %	(0,5) %	(1,7) %	(4,5) %
Incidence sur les produits ²	(47) \$	(1 850) \$	102 \$	(33) \$	(365) \$	(2 193) \$
Colombie-Britannique :						
Loyers en vigueur	23,65 \$	19,89 \$	24,59 \$	25,46 \$	16,91 \$	19,48 \$
Loyers du marché	28,57	26,24	28,02	28,27	15,92	20,47
Variation	20,8 %	31,9 %	13,9 %	11,0 %	(5,9) %	5,1 %
Incidence sur les produits ²	86 \$	266 \$	80 \$	189 \$	(235) \$	386 \$
Manitoba :						
Loyers en vigueur	15,21 \$	13,30 \$	8,67 \$	11,80 \$	13,02 \$	12,70 \$
Loyers du marché	15,02	12,83	8,21	11,74	12,99	12,52
Variation	(1,2) %	(3,5) %	(5,3) %	(0,5) %	(0,2) %	(1,4) %
Incidence sur les produits ²	(63) \$	(298) \$	(163) \$	(20) \$	(45) \$	(589) \$
Ontario :						
Loyers en vigueur	9,20 \$	8,35 \$	6,89 \$	13,11 \$	10,41 \$	9,72 \$
Loyers du marché	10,55	10,29	8,23	13,56	10,80	10,55
Variation	14,7 %	23,2 %	19,4 %	3,4 %	3,7 %	8,5 %
Incidence sur les produits ²	497 \$	629 \$	792 \$	159 \$	647 \$	2 724 \$
Saskatchewan :						
Loyers en vigueur	20,12 \$	23,00 \$	12,60 \$	21,71 \$	16,14 \$	16,51 \$
Loyers du marché	23,91	23,77	12,02	22,41	15,81	16,50
Variation	18,8 %	3,3 %	(4,6) %	3,2 %	(2,0) %	(0,1) %
Incidence sur les produits ²	220 \$	83 \$	(183) \$	77 \$	(213) \$	(16) \$
Arizona :						
Loyers en vigueur	24,65 \$	16,35 \$	18,23 \$	22,32 \$	13,29 \$	16,56 \$
Loyers du marché	25,61	17,08	18,05	21,65	12,99	16,57
Variation	3,9 %	4,5 %	(1,0) %	(3,0) %	(2,3) %	0,1 %
Incidence sur les produits ²	259 \$	190 \$	(24) \$	(98) \$	(299) \$	28 \$
Minnesota :						
Loyers en vigueur	8,96 \$	7,86 \$	6,72 \$	7,34 \$	9,95 \$	8,78 \$
Loyers du marché	9,76	7,72	8,22	7,20	9,86	8,94
Variation	8,9 %	(1,8) %	22,3 %	(1,9) %	(0,9) %	1,8 %
Incidence sur les produits ²	329 \$	(151) \$	1 029 \$	(76) \$	(247) \$	884 \$
Wisconsin :						
Loyers en vigueur	15,56 \$	15,43 \$	16,97 \$	15,35 \$	13,94 \$	14,70 \$
Loyers du marché	14,99	15,99	16,54	15,41	15,42	15,41
Variation	(3,7) %	3,6 %	(2,5) %	0,4 %	10,6 %	4,8 %
Incidence sur les produits ²	(233) \$	62 \$	(39) \$	4 \$	1 313 \$	1 107 \$
Ailleurs aux États-Unis						
Loyers en vigueur	16,33 \$	12,56 \$	9,66 \$	15,53 \$	8,69 \$	9,59 \$
Loyers du marché	15,61	12,25	9,39	14,68	8,80	9,56
Variation	(4,4) %	(2,5) %	(2,8) %	(5,5) %	1,3 %	(0,3) %
Incidence sur les produits ²	(27) \$	(32) \$	(52) \$	(139) \$	179 \$	(71) \$
Total du portefeuille :						
Loyers en vigueur	14,95 \$	13,08 \$	10,63 \$	14,60 \$	12,28 \$	12,68 \$
Loyers du marché	15,45	12,74	11,22	14,63	12,34	12,79
Variation	3,3 %	(2,6) %	5,6 %	0,2 %	0,5 %	0,9 %
Incidence sur les produits ²	1 021 \$	(1 101) \$	1 542 \$	63 \$	735 \$	2 260 \$

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 30 juin 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 de bureaux de la région du Grand Phoenix et les immeubles industriels de la région du Grand Toronto.

Segment des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles

Le segment des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles représente 12,1 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au deuxième 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, a diminué pour se chiffrer à 18,5 % au 30 juin 2020, comparativement à 18,7 % au 31 mars 2020. Au 30 juin 2020, le segment des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles du portefeuille d'Artis était occupé à 90,2 %, en hausse par rapport à 88,5 % au 31 mars 2020. Pour le reste de 2020, une superficie de 171 358 pieds carrés devra être relouée, soit 0,7 % de la SLB du portefeuille global ; 35,6 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 30 juin 2020. Des contrats de location couvrant 53,3 % de la SLB totale des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles viendront à expiration en 2024 ou par la suite.

Segment des immeubles de bureaux de Madison

Le segment des immeubles de bureaux de Madison représente 10,9 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au deuxième trimestre de 2020 et 7,3 % du total du portefeuille en termes de SLB. Au 30 juin 2020, le portefeuille du segment des immeubles de bureaux de la région de Madison était occupé à 89,4 %, en hausse comparativement à 88,7 % au 31 mars 2020. Pour le reste de 2020, une superficie de 402 455 pieds carrés devra être relouée, soit 1,7 % de la SLB du portefeuille global ; 66,9 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 30 juin 2020. Des contrats de location couvrant 51,2 % 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 10,4 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au deuxième 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 4,6 % au 30 juin 2020, comparativement à 4,4 % au 31 mars 2020. Le loyer moyen demandé sur le marché était de 6,62 \$ le pied carré au 30 juin 2020, en hausse par rapport à 6,55 \$ le pied carré au 31 mars 2020. Au 30 juin 2020, le taux d'occupation de ce segment du portefeuille était de 95,3 %, en hausse par rapport à 95,2 % au 31 mars 2020. Pour le reste de 2020, une superficie de 238 035 pieds carrés devra être relouée, soit 1,0 % de la SLB du portefeuille global ; 59,0 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 30 juin 2020. Des contrats de location couvrant 43,1 % 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 de bureaux de la région du Grand Phoenix

Le segment des immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix représente 6,9 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au deuxième trimestre de 2020 et 4,0 % du total du portefeuille en termes de SLB. Le taux d'inoccupation direct global dans le marché des immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix, tel qu'il a été publié par Colliers, se chiffrait à 13,1 % au 30 juin 2020, comparativement à 12,8 % au 31 mars 2020. Au 30 juin 2020, le taux d'occupation du segment des immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix du portefeuille d'Artis était de 91,7 %, comparativement à 92,4 % au 31 mars 2020. Pour le reste de 2020, une superficie de 234 091 pieds carrés devra être relouée, soit 1,0 % de la SLB du portefeuille global ; 85,9 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 30 juin 2020. Des contrats de location couvrant 28,3 % de la SLB des immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix d'Artis 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 6,7 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au deuxième 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 1,0 % au 30 juin 2020, comparativement à 0,6 % au 31 mars 2020. Au 30 juin 2020, le taux d'occupation du segment des immeubles industriels de la région du Grand Toronto était de 99,1 %, comparativement à 99,8 % au 31 mars 2020. Pour le reste de 2020, une superficie de 239 563 pieds carrés devra être relouée, soit 1,0 % de la SLB du portefeuille global ; 33,0 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 30 juin 2020. Des contrats de location couvrant 48,8 % de la SLB des immeubles industriels de la région du Grand Toronto 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.

	30 juin 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	4 646 665 \$	272 133 \$	4 918 798 \$	4 618 719 \$	306 051 \$	4 924 770 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	120 493	13 650	134 143	102 590	—	102 590
Participations dans des coentreprises	200 246	(200 246)	—	186 610	(186 610)	—
Immobilisations corporelles	8 256	—	8 256	7 786	—	7 786
Billets à recevoir	97 258	—	97 258	93 832	—	93 832
Loyers à recevoir différés	1 337	—	1 337	—	—	—
	5 074 255	85 537	5 159 792	5 009 537	119 441	5 128 978
Actifs courants :						
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	80 551	55 823	136 374	221 915	—	221 915
Immeubles en stock	14 769	—	14 769	14 632	—	14 632
Dépôts sur immeubles de placement	1 322	—	1 322	—	—	—
Charges payées d'avance et autres actifs	7 228	148	7 376	10 533	86	10 619
Billets à recevoir	1 622	—	1 622	3 996	—	3 996
Débiteurs et autres sommes à recevoir	18 854	445	19 299	21 013	1 281	22 294
Trésorerie détenue en fiducie	9 207	—	9 207	5 938	—	5 938
Trésorerie	28 757	11 950	40 707	42 455	9 207	51 662
	162 310	68 366	230 676	320 482	10 574	331 056
Total de l'actif	5 236 565 \$	153 903 \$	5 390 468 \$	5 330 019 \$	130 015 \$	5 460 034 \$
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES						
Passifs non courants :						
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	884 151 \$	109 579 \$	993 730 \$	1 005 196 \$	93 977 \$	1 099 173 \$
Débtentures de premier rang non garanties	—	—	—	249 372	—	249 372
Facilités de crédit	1 026 473	—	1 026 473	886 522	—	886 522
Autres passifs à long terme	1 942	—	1 942	1 000	—	1 000
	1 912 566	109 579	2 022 145	2 142 090	93 977	2 236 067
Passifs courants :						
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	529 865	33 147	563 012	396 152	27 598	423 750
Débtentures de premier rang non garanties	249 643	—	249 643	199 959	—	199 959
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	34 740	4 373	39 113	32 834	3 483	36 317
Créditeurs et autres passifs	95 897	6 804	102 701	88 231	4 957	93 188
	910 145	44 324	954 469	717 176	36 038	753 214
Total du passif	2 822 711	153 903	2 976 614	2 859 266	130 015	2 989 281
Capitaux propres	2 413 854	—	2 413 854	2 470 753	—	2 470 753
Total du passif et des capitaux propres	5 236 565 \$	153 903 \$	5 390 468 \$	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)	30 juin 2020	31 décembre 2019	Variation
Capitaux propres	2 413 854 \$	2 470 753 \$	(56 899) \$
Moins la valeur des capitaux propres privilégiés ¹	(303 112)	(305 530)	2 418
Valeur liquidative attribuable aux porteurs de parts ordinaires	2 110 742 \$	2 165 223 \$	(54 481) \$
Total du nombre de parts ayant un effet dilutif en circulation :			
Parts ordinaires	135 699 976	137 956 523	(2 256 547)
Parts assujetties à des restrictions	828 012	694 034	133 978
Parts différées	502 061	472 451	29 610
	137 030 049	139 123 008	(2 092 959)
Valeur liquidative par part	15,40 \$	15,56 \$	(0,16) \$

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 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 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	
	30 juin 2020	31 décembre 2019	30 juin 2020	31 décembre 2019
Valeur comptable brute	5 243 780 \$	5 336 529 \$	5 397 683 \$	5 466 544 \$
Emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis	1 414 016	1 401 348	1 556 742	1 522 923
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	27,0 %	26,3 %	28,8 %	27,9 %
Passif lié aux actions privilégiées	653 \$	622 \$	653 \$	622 \$
Valeur comptable des débentures	249 643	449 331	249 643	449 331
Facilités de crédit	1 026 473	886 522	1 026 473	886 522
Total de la dette à long terme et des facilités de crédit	2 690 785 \$	2 737 823 \$	2 833 511 \$	2 859 398 \$
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute	51,3 %	51,3 %	52,5 %	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	
	30 juin 2020	31 décembre 2019	30 juin 2020	31 décembre 2019
Actifs non grevés	1 919 171 \$	1 926 661 \$	1 962 935 \$	1 968 369 \$
Débitures de premier rang non garanties	249 643	449 331	249 643	449 331
Facilités de crédit non garanties	1 026 473	886 522	1 026 473	886 522
Total de la dette non garantie	1 276 116 \$	1 335 853 \$	1 276 116 \$	1 335 853 \$
Ratio des actifs non grevés sur la dette non garantie	1,50	1,44	1,54	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
Entrées :			
Dépenses d'investissement			
Immeubles de placement	8 054	—	8 054
Immeubles de placement en cours d'aménagement	14 688	5 875	20 563
Intérêts inscrits à l'actif ²	658	62	720
Commissions de location	1 482	976	2 458
Ajustements des loyers de manière linéaire	1 052	352	1 404
Entrées d'avantages incitatifs à la location, déduction faite de l'amortissement	3 840	2 487	6 327
Cessions	(88)	—	(88)
Perte de change	(89 971)	(10 299)	(100 270)
Profit lié à la juste valeur	8 283	3 770	12 053
Solde au 30 juin 2020	4 847 709 \$	341 606 \$	5 189 315 \$

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

2. Au premier et au deuxième trimestres 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 % et de 2,37 %, respectivement.

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 30 juin			Variation en %	Semestres clos les 30 juin			Variation en %
	2020	2019	Variation		2020	2019	Variation	
Dépenses liées aux nouveaux projets d'aménagement et aux projets d'aménagement et de réaménagement	20 563 \$	38 640 \$	(18 077) \$		44 676 \$	88 251 \$	(43 575) \$	
Frais liés aux améliorations apportées aux bâtiments :								
Recouvrables auprès des locataires	903	1 823	(920)		1 577	2 991	(1 414)	
Non recouvrables	3 452	8 114	(4 662)		5 962	9 447	(3 485)	
Dépenses d'entretien des immeubles :								
Recouvrables auprès des locataires	801	3 076	(2 275)		2 459	4 476	(2 017)	
Non recouvrables	2 898	1 592	1 306		3 653	2 138	1 515	
Total des dépenses d'investissement	28 617 \$	53 245 \$	(24 628) \$	(46,3) %	58 327 \$	107 303 \$	(48 976) \$	(45,6) %

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

Au deuxième trimestre de 2020, les dépenses liées aux nouveaux projets d'aménagement et aux projets d'aménagement et de réaménagement comprenaient des montants de 12 304 \$ pour les immeubles 300 Main et 330 Main, de 3 571 \$ pour le Park 8Ninety IV et de 1 354 \$ pour le Linden Ridge Shopping Centre II.

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

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 30 juin			Variation en %	Semestres clos les 30 juin			Variation en %
	2020	2019	Variation		2020	2019	Variation	
Frais de location liés aux immeubles de placement :								
Avantages incitatifs à la location	9 804 \$	9 881 \$	(77) \$		23 135 \$	19 072 \$	4 063 \$	
Commissions de location	1 483	4 610	(3 127)		5 339	7 256	(1 917)	
Frais de location liés à l'aménagement et au réaménagement d'immeubles de placement :								
Avantages incitatifs à la location	3 138	6 234	(3 096)		5 731	6 381	(650)	
Commissions de location	975	260	715		1 538	651	887	
Total des frais de location	15 400 \$	20 985 \$	(5 585) \$	(26,6) %	35 743 \$	33 360 \$	2 383 \$	7,1 %

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

Au deuxième trimestre de 2020, les avantages incitatifs à la location liés à des nouveaux projets d'aménagement et aux projets d'aménagement et de réaménagement comprenaient un montant de 2 686 \$ lié à deux locataires d'immeubles de bureaux situés dans la région des villes jumelles, au Minnesota.

Perte de change sur les immeubles de placement :

Au deuxième trimestre de 2020, la quote-part de la perte de change sur les immeubles de placement s'est établie à 100 270 \$ 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 1,4187 au 31 mars 2020 à 1,3628 au 30 juin 2020.

Immeubles de placement détenus en vue de la vente :

Au 30 juin 2020, la FPI avait un immeuble de bureaux, un immeuble de commerces de détail et une parcelle de terrain destinée à l'aménagement situés au Canada ainsi que deux immeubles de bureaux et une parcelle de terrain destinée à l'aménagement situés aux États-Unis, d'une juste valeur, sur une base proportionnelle, totalisant 136 374 \$, qui étaient classés comme détenus en vue de la vente. Au 30 juin 2020, ces immeubles avaient été mis en vente auprès de courtiers externes ou étaient visés par des conventions de vente conditionnelle.

Immeuble détenu en vue de l'aménagement achevé :

Au deuxième trimestre de 2020, Artis a achevé l'aménagement de l'immeuble 330 Main, un immeuble de commerces de détail situé à Winnipeg, au Manitoba, comme il est indiqué à la rubrique « Sommaire du portefeuille » du présent rapport de gestion.

Profit lié à la juste valeur des immeubles de placement

Au deuxième trimestre de 2020, la FPI a comptabilisé un profit lié à la juste valeur des immeubles de placement de 12 053 \$ (cumul annuel – perte de 129 795 \$), sur une base proportionnelle, comparativement à une perte de 26 385 \$ (cumul annuel – perte de 43 718 \$) au deuxième trimestre de 2019. Au deuxième trimestre de 2020, le profit lié à la juste valeur tient principalement à la compression du taux de capitalisation et par la hausse prévue des loyers du marché en ce qui concerne le portefeuille d'immeubles industriels, partiellement contrebalancés par la baisse prévue des loyers du marché en ce qui concerne certains immeubles de commerces de détail en Alberta et en Saskatchewan.

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.

	30 juin 2020			31 décembre 2019		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Immeubles de bureaux :						
Alberta	9,00 %	6,50 %	8,32 %	9,00 %	6,50 %	8,38 %
Colombie-Britannique	5,50 %	4,75 %	4,92 %	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	7,50 %	7,50 %	7,50 %	7,00 %	7,00 %	7,00 %
Total du portefeuille d'immeubles de bureaux au Canada	9,00 %	4,75 %	6,30 %	9,00 %	4,75 %	6,58 %
Arizona	8,00 %	6,00 %	6,67 %	8,00 %	6,00 %	6,67 %
Minnesota	7,50 %	6,00 %	6,88 %	7,75 %	6,00 %	6,92 %
Wisconsin	8,00 %	7,00 %	7,57 %	8,00 %	7,00 %	7,57 %
Ailleurs aux États-Unis	7,75 %	6,00 %	6,25 %	7,75 %	6,00 %	6,27 %
Total du portefeuille d'immeubles de bureaux aux États-Unis	8,00 %	6,00 %	6,94 %	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 %
Commerces de détail :						
Alberta	8,75 %	5,75 %	6,69 %	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	9,00 %	6,25 %	7,10 %	8,25 %	6,00 %	6,85 %
Total du portefeuille d'immeubles de commerces de détail au Canada	9,00 %	5,25 %	6,60 %	8,75 %	5,25 %	6,53 %
Total du portefeuille d'immeubles de commerces de détail	9,00 %	5,25 %	6,60 %	8,75 %	5,25 %	6,53 %
Immeubles industriels :						
Alberta	7,50 %	5,50 %	6,42 %	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 %	6,63 %	7,50 %	6,00 %	6,58 %
Ontario	5,25 %	3,75 %	4,56 %	5,25 %	3,75 %	4,61 %
Saskatchewan	7,50 %	6,25 %	6,81 %	7,50 %	6,25 %	6,82 %
Total du portefeuille d'immeubles industriels au Canada	7,50 %	3,75 %	5,48 %	7,50 %	3,75 %	5,52 %
Arizona	6,25 %	5,25 %	5,64 %	6,25 %	5,75 %	6,01 %
Minnesota	7,75 %	5,50 %	6,55 %	7,75 %	5,50 %	6,53 %
Ailleurs aux États-Unis	7,00 %	4,75 %	5,47 %	7,00 %	4,75 %	5,46 %
Total du portefeuille d'immeubles industriels aux États-Unis	7,75 %	4,75 %	6,01 %	7,75 %	4,75 %	6,09 %
Total du portefeuille d'immeubles industriels	7,75 %	3,75 %	5,71 %	7,75 %	3,75 %	5,76 %
Total :						
Portefeuille au Canada	9,00 %	3,75 %	6,11 %	9,00 %	3,75 %	6,23 %
Portefeuille aux États-Unis	8,00 %	4,75 %	6,59 %	8,00 %	4,75 %	6,63 %
Total du portefeuille	9,00 %	3,75 %	6,30 %	9,00 %	3,75 %	6,38 %

Immeubles en stock

Au 30 juin 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 98 880 \$ au 30 juin 2020, comparativement à 97 828 \$ au 31 décembre 2019.

Débiteurs et autres sommes à recevoir

En raison de la fermeture des entreprises non essentielles imposée par le gouvernement en raison de la pandémie de COVID-19, un certain nombre de nos locataires, principalement au sein du secteur du commerce de détail, ont dû temporairement réduire leurs activités ou fermer leur entreprise. La FPI a accordé un report des loyers à certains locataires admissibles pour les mois d'avril à juin 2020, et elle a conclu un accord de remboursement à une date ultérieure.

Les tableaux suivants présentent de l'information additionnelle concernant les loyers à recevoir, les loyers à recevoir différés et la correction de valeur pour créances douteuses à l'égard du portefeuille d'immeubles.

Loyers à recevoir par catégorie d'actifs

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	30 juin 2020	31 décembre 2019	30 juin 2020	31 décembre 2019
Portefeuille au Canada :				
Bureaux	2 223 \$	3 533 \$	2 223 \$	3 533 \$
Commerces de détail	4 168	743	4 168	743
Immeubles industriels	1 899	972	1 899	972
	8 290	5 248	8 290	5 248
Portefeuille aux États-Unis :				
Bureaux	2 727	1 948	2 819	1 959
Immeubles industriels	953	912	1 161	1 486
	3 680	2 860	3 980	3 445
Total du portefeuille :				
Bureaux	4 950	5 481	5 042	5 492
Commerces de détail	4 168	743	4 168	743
Immeubles industriels	2 852	1 884	3 060	2 458
Total du portefeuille	11 970 \$	8 108 \$	12 270 \$	8 693 \$

Loyers à recevoir différés par catégorie d'actifs

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	30 juin 2020	31 décembre 2019	30 juin 2020	31 décembre 2019
Portefeuille au Canada :				
Bureaux	811 \$	— \$	811 \$	— \$
Commerces de détail	2 287	—	2 287	—
Immeubles industriels	442	—	442	—
	3 540	—	3 540	—
Portefeuille aux États-Unis :				
Bureaux	219	—	282	—
Immeubles industriels	381	—	381	—
	600	—	663	—
Total du portefeuille :				
Bureaux	1 030	—	1 093	—
Commerces de détail	2 287	—	2 287	—
Immeubles industriels	823	—	823	—
Total du portefeuille	4 140 \$	— \$	4 203 \$	— \$

Correction de valeur pour créances douteuses par catégorie d'actifs

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	30 juin 2020	31 décembre 2019	30 juin 2020	31 décembre 2019
Portefeuille au Canada :				
Bureaux	(274) \$	— \$	(274) \$	— \$
Commerces de détail	(1 787)	(295)	(1 787)	(295)
Immeubles industriels	(185)	(15)	(185)	(15)
	(2 246)	(310)	(2 246)	(310)
Portefeuille aux États-Unis :				
Bureaux	(578)	(96)	(578)	(96)
Immeubles industriels	(218)	—	(229)	—
	(796)	(96)	(807)	(96)
Total du portefeuille :				
Bureaux	(852)	(96)	(852)	(96)
Commerces de détail	(1 787)	(295)	(1 787)	(295)
Immeubles industriels	(403)	(15)	(414)	(15)
Total du portefeuille	(3 042) \$	(406) \$	(3 053) \$	(406) \$

Trésorerie

Au 30 juin 2020, les fonds en caisse de la FPI se chiffraient à 28 757 \$, 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**

Artis finance ses acquisitions et ses projets d'aménagement en partie par la souscription ou la reprise d'emprunts hypothécaires. Par conséquent, certains des immeubles de placement de la FPI ont été donnés en garantie aux termes de conventions d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts. La durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance de tous les emprunts hypothécaires et autres emprunts était, sur une base proportionnelle, de 2,4 ans au 30 juin 2020, soit un niveau stable comparativement à 2,4 ans au 31 décembre 2019.

Le tableau suivant présente les emprunts hypothécaires et les autres emprunts d'Artis au 30 juin 2020.

Portefeuille au Canada :

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	30 juin 2020	31 décembre 2019	30 juin 2020	31 décembre 2019
Emprunts hypothécaires à taux fixe	381 068 \$	376 010 \$	413 235 \$	408 718 \$
Emprunts hypothécaires à taux variable :				
Couverts	106 844	108 927	106 844	108 927
Non couverts	16 904	72 300	16 904	72 300
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	(36)	(43)	(36)	(43)
Coûts de financement	(1 367)	(1 491)	(1 434)	(1 563)
	503 413 \$	555 703 \$	535 513 \$	588 339 \$

Portefeuille aux États-Unis :

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	30 juin 2020	31 décembre 2019	30 juin 2020	31 décembre 2019
Emprunts hypothécaires à taux fixe	76 747 \$	73 855 \$	88 571 \$	85 269 \$
Emprunts hypothécaires à taux variable :				
Couverts	377 810	271 802	377 810	271 802
Non couverts	456 856	500 507	556 221	578 660
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	2 982	3 213	2 982	3 213
Coûts de financement	(3 792)	(3 732)	(4 355)	(4 360)
	910 603 \$	845 645 \$	1 021 229 \$	934 584 \$

Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis :

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	30 juin 2020	31 décembre 2019	30 juin 2020	31 décembre 2019
Emprunts hypothécaires à taux fixe	457 815 \$	449 865 \$	501 806 \$	493 987 \$
Emprunts hypothécaires à taux variable :				
Couverts	484 654	380 729	484 654	380 729
Non couverts	473 760	572 807	573 125	650 960
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	2 946	3 170	2 946	3 170
Coûts de financement	(5 159)	(5 223)	(5 789)	(5 923)
	1 414 016 \$	1 401 348 \$	1 556 742 \$	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 débentures	17,6 %	20,9 %	20,2 %	22,7 %

La direction est d'avis qu'il est prudent de maintenir une certaine proportion de la 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
Ajouter (déduire) les éléments suivants :			
Majoration au renouvellement d'emprunts hypothécaires venant à échéance	49 939	—	49 939
Prélèvements sur des emprunts à la construction à taux variable	—	6 683	6 683
Remboursement d'un emprunt hypothécaire à taux fixe lié à la vente d'immeubles de placement	(8 636)	—	(8 636)
Remboursement d'un emprunt hypothécaire à taux fixe arrivant à échéance	(19 711)	—	(19 711)
Remboursements de capital	(9 514)	(350)	(9 864)
Profit de change	(36 705)	(4 405)	(41 110)
Solde au 30 juin 2020	1 416 229 \$	143 356 \$	1 559 585 \$

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

Débtures de premier rang non garanties

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

Émission	Échéance	Taux d'intérêt	30 juin 2020		31 décembre 2019		
			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 %	249 643	250 000	249 372	250 000
				249 643 \$	250 000 \$	449 331 \$	450 000 \$

Au 30 juin 2020, la valeur comptable des débtures de premier rang non garanties a diminué de 199 688 \$ par rapport au 31 décembre 2019. Cette variation s'explique principalement par le remboursement des débtures 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 30 juin 2020, un montant de 528 032 \$ 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 arrivera à échéance le 4 février 2022. Les montants prélevés sur cette facilité de crédit non renouvelable portent intérêt au taux de 2,22 %. 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 30 juin 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 7 351 \$, qui ont été payées après la fin de la période.

CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres ont diminué globalement de 56 899 \$ entre le 31 décembre 2019 et le 30 juin 2020. La diminution tient surtout à la perte nette de 56 580 \$, aux distributions de 47 924 \$ versées aux porteurs de parts ainsi qu'aux parts ordinaires de 30 176 \$ et aux parts privilégiées de 2 331 \$ 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 12 058 \$. La diminution a été partiellement contrebalancée par les autres éléments de bénéfice global de 67 535 \$ et l'émission de parts ordinaires d'un montant de 519 \$.

SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT

Les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation constituent la principale source de financement des distributions aux porteurs de parts ainsi que des remboursements sur le capital d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts.

DISTRIBUTIONS

Les fiduciaires déterminent le niveau des distributions en trésorerie en fonction du niveau des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation avant les variations du fonds de roulement, moins les dépenses d'investissement réelles et prévues. Au cours de la période, les distributions sont fondées sur les estimations des flux de trésorerie et des dépenses d'investissement pour un exercice complet; par conséquent, les distributions pourraient nécessiter un ajustement advenant une révision des estimations. Nous prévoyons que les fluctuations saisonnières normales du fonds de roulement seront financées à même les liquidités.

	Trimestre clos le 30 juin 2020	Semestre clos le 30 juin 2020	Exercice clos le 31 décembre 2019	Exercice clos le 31 décembre 2018
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	50 448 \$	96 458 \$	203 850 \$	213 727 \$
Bénéfice net (perte nette)	54 750	(56 580)	122 737	158 636
Distributions déclarées	22 682	45 657	96 332	173 408
Excédent des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation par rapport aux distributions déclarées	27 766	50 801	107 518	40 319
Excédent (insuffisance) du bénéfice net par rapport aux distributions déclarées	32 068	(102 237)	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 du bénéfice net par rapport aux distributions déclarées pour le semestre clos le 30 juin 2020 est principalement imputable à l'incidence hors trésorerie des pertes liées à la juste valeur des immeubles de placement au cours de la période.

SOURCES DE FINANCEMENT

Au 30 juin 2020, Artis disposait de fonds en caisse d'un montant de 28 757 \$. La direction prévoit que les fonds en caisse pourraient être investis dans le portefeuille d'immeubles de placement de la FPI au cours des périodes à venir, utilisés aux fins du fonds de roulement appliqués au remboursement de la dette ou affectés au rachat de parts en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités.

La FPI détient deux facilités de crédit à terme renouvelables non garanties totalisant 700 000 \$, qui peuvent servir aux fins de l'exploitation générale de l'entreprise et du fonds de roulement, ainsi qu'aux fins du financement à court terme d'acquisitions d'immeubles de placement et de l'émission de lettres de crédit. Au 30 juin 2020, la FPI disposait d'un montant de 171 968 \$ sur ces facilités de crédit à terme renouvelables.

Au 30 juin 2020, la FPI disposait de 101 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 1 962 935 \$, 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 et les paiements d'intérêts ou de capital sur les emprunts au 30 juin 2020.

Les créanciers hypothécaires de la FPI imposent également diverses clauses restrictives financières. La FPI surveille ces clauses restrictives, qui sont principalement des ratios de couverture du service de la dette. Les emprunts hypothécaires et autres emprunts venant à échéance dans les douze mois à venir ou remboursables à vue en raison d'un manquement à une clause restrictive financière sont classés à titre de passifs courants.

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		Semestres clos les	
	2020	30 juin 2019	2020	30 juin 2019
Bénéfice net (perte nette)	54 750 \$	19 872 \$	(56 580) \$	45 228 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	6 615	6 029	12 595	11 718
Ajustements des loyers de manière linéaire	(1 404)	(1 624)	(2 976)	(3 388)
Charges d'intérêts	22 267	28 893	48 174	57 338
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(12 053)	26 385	129 795	43 718
(Profit) perte de change	(190)	(3 435)	912	(10 148)
Coûts de transaction	—	137	—	137
Perte lié(e) à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	3 961	7 195	18 782	19 540
Amortissement des immobilisations corporelles	343	288	681	558
Charge d'impôt sur le résultat	159	46	390	738
BAIIA	74 448	83 786	151 773	165 439
Charges d'intérêts	22 267	28 893	48 174	57 338
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Amortissement des coûts de financement	(1 073)	(1 010)	(2 093)	(1 995)
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	194	35	382	64
Désactualisation de la composante passif des débentures	—	—	—	51
Charges d'intérêts ajustées	21 388 \$	27 918 \$	46 463 \$	55 458 \$
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA	3,48	3,00	3,27	2,98

Ratio de la dette sur le BAIIA¹

	30 juin 2020	31 décembre 2019
Emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis	1 556 742 \$	1 522 923 \$
Passif lié aux actions privilégiées	653	622
Valeur comptable des débetures	249 643	449 331
Facilités de crédit	1 026 473	886 522
Total de la dette à long terme et des facilités de crédit	2 833 511	2 859 398
BAIIA²	297 792	324 188
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA	9,5	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	102 701 \$	102 701 \$	— \$	— \$	— \$
Facilités de crédit	1 028 032	—	1 028 032	—	—
Débetures de premier rang non garanties	250 000	250 000	—	—	—
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 559 585	564 591	426 704	493 360	74 930
Total des obligations contractuelles	2 940 318 \$	917 292 \$	1 454 736 \$	493 360 \$	74 930 \$

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	239 336 \$	16,4 %	18 273 \$	257 609 \$	2,78 %
2021	404 777	27,7 %	26 403	431 180	2,74 %
2022	178 709	12,2 %	20 948	199 657	3,54 %
2023	402 410	27,6 %	13 817	416 227	3,40 %
2024	88 695	6,1 %	7 085	95 780	2,31 %
2025 et par la suite	145 279	10,0 %	13 853	159 132	3,24 %
Total	1 459 206 \$	100,0 %	100 379 \$	1 559 585 \$	3,05 %

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)	T2 2020	T1 2020	T4 2019	T3 2019	T2 2019	T1 2019	T4 2018	T3 2018
Produits	114 038 \$	118 541 \$	127 180 \$	127 005 \$	133 928 \$	133 547 \$	132 864 \$	128 097 \$
Bénéfice d'exploitation net	67 139	69 152	75 121	75 724	80 533	78 478	77 259	76 211
Bénéfice net (perte nette)	54 750	(111 330)	32 877	44 632	19 872	25 356	7 220	25 719
Total (de la perte globale) du bénéfice global	(3 242)	14 197	4 097	62 238	(10 758)	(4 508)	83 904	2 017
Bénéfice (perte) de base par part ordinaire	0,37 \$	(0,84) \$	0,21 \$	0,28 \$	0,10 \$	0,13 \$	0,01 \$	0,13 \$
Bénéfice dilué (perte diluée) par part ordinaire	0,36	(0,85)	0,20	0,28	0,10	0,13	0,01	0,13
Flux de trésorerie liés aux opérations ¹	49 358 \$	46 441 \$	51 602 \$	48 603 \$	51 909 \$	50 284 \$	50 107 \$	50 461 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part ¹	0,36	0,33	0,37	0,34	0,36	0,34	0,33	0,33
Flux de trésorerie liés aux opérations – ratio de distribution ¹	38,9 %	42,4 %	37,8 %	41,2 %	38,9 %	41,2 %	54,5 %	81,8 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ¹	36 499 \$	33 661 \$	37 772 \$	35 769 \$	39 370 \$	37 607 \$	37 544 \$	37 583 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part ¹	0,27	0,24	0,27	0,25	0,27	0,25	0,24	0,24
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés – ratio de distribution ¹	51,9 %	58,3 %	51,9 %	56,0 %	51,9 %	56,0 %	75,0 %	112,5 %
Variations du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables ^{1,2}	(2,0) %	1,5 %	3,3 %	2,0 %	4,6 %	5,1 %	2,7 %	3,9 %
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA ^{1,2}	3,48	3,08	3,05	2,85	3,00	2,96	3,04	3,14
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pieds carrés) ³	592 872	338 394	558 544	362 669	353 870	332 258	537 165	249 051
(Diminution) augmentation du taux de location moyen pondéré ³	(3,3) %	4,5 %	8,1 %	8,7 %	4,0 %	(1,9) %	0,0 %	5,9 %
	30 juin 2020	31 mars 2020	31 déc. 2019	30 sept. 2019	30 juin 2019	31 mars 2019	31 déc. 2018	30 sept. 2018
Nombre d'immeubles ²	216	215	220	228	229	235	235	234
SLB (en milliers de pieds carrés) ²	23 842	23 817	24 841	25 034	24 892	25 100	25 082	24 803
Taux d'occupation ³	90,6 %	90,7 %	91,5 %	93,3 %	92,7 %	92,0 %	92,1 %	91,2 %
Valeur liquidative par part ¹	15,40 \$	15,52 \$	15,56 \$	15,72 \$	15,37 \$	15,55 \$	15,55 \$	15,11 \$
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA ^{1,2}	9,5	9,3	8,8	9,3	8,8	9,2	9,0	8,4
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute ¹	27,0 %	26,9 %	26,3 %	26,9 %	28,3 %	28,8 %	29,4 %	29,4 %
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute ¹	51,3 %	51,4 %	51,3 %	51,8 %	51,2 %	50,9 %	49,9 %	47,5 %
Juste valeur des actifs non grevés de charges	1 919 171 \$	1 845 983 \$	1 926 661 \$	1 877 339 \$	1 829 594 \$	1 867 277 \$	1 805 382 \$	1 714 863 \$
Total de l'actif	5 236 565 \$	5 337 483 \$	5 330 019 \$	5 431 426 \$	5 540 373 \$	5 676 308 \$	5 717 177 \$	5 435 895 \$
Total des passifs financiers non courants	1 912 566	2 003 195	2 142 090	2 127 476	2 177 391	2 244 999	2 252 874	2 145 517

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, de la charge pour créances irrécouvrables, 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 6 août 2020, le solde des parts ordinaires en circulation se présentait comme suit :

	Total
Parts en circulation au 30 juin 2020	135 699 976
Parts émises dans le cadre du rachat de parts assujetties à des restrictions	1 345
Parts en circulation au 6 août 2020	135 701 321

Au 6 août 2020, 3 361 200, 3 797 730 et 4 965 540 parts privilégiées de série A, de série E et de série I, respectivement, étaient en circulation.

Au 6 août 2020, 821 538 parts assujetties à des restrictions étaient en circulation. Les droits n'ont été acquis sur aucune de ces parts.

Au 6 août 2020, 520 472 parts différées étaient en circulation. Les droits ont été acquis sur la totalité de ces parts différées, et 20 215 parts sont rachetables.

PERSPECTIVES

En raison de la pandémie de COVID-19, les prévisions économiques ont été révisées au cours des derniers mois. L'analyse économique mondiale publiée le 5 juin 2020 par la Banque Scotia souligne que les efforts déployés par plusieurs pays afin de ralentir la propagation du virus ont porté fruit. L'économie des pays où la courbe a été aplanie assiste à une réouverture graduelle des entreprises non essentielles et à une réduction des règles de distanciation sociale. Malgré les progrès réalisés, nous faisons toujours face à un repli historique de l'activité économique en 2020 en raison des perturbations majeures survenues au cours de la première moitié de l'année. Pour cette raison, les prévisions en matière de croissance du PIB réel pour 2020, qui faisaient état d'une croissance du PIB réel de 1,5 % au Canada et de 1,7 % aux États-Unis dans l'analyse économique mondiale datée du 13 janvier 2020 de la Banque Scotia, ont été révisés pour une baisse de 7,3 % au Canada et de 4,5 % aux États-Unis dans le rapport daté du 5 juin 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 certaines 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 30 juin 2020, Artis disposait de fonds en caisse de 28 757 \$ et d'un montant de 171 968 \$ disponible sur ses facilités de crédit à terme renouvelables. Les transactions réalisées après le 30 juin 2020 sont les suivantes :

- La FPI a renouvelé trois emprunts hypothécaires arrivant à échéance d'un montant total de 58 480 \$ d'une durée moyenne pondérée de 2,8 ans à un taux variable moyen pondéré de 2,05 %.
- La FPI a prélevé un montant de 12 500 \$ et remboursé un montant de 300 \$ US sur ses facilités de crédit à terme renouvelables.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie mensuelle de 0,045 \$ par part ordinaire pour le mois de juillet 2020.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie trimestrielle de 0,3750 \$ par part privilégiée de série I pour la période de trois mois close le 31 juillet 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 de l'exercice 2020, la pandémie de COVID-19 est devenue un nouveau facteur de risque pour la FPI, 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 pandémie de COVID-19 :

- la direction travaille avec diligence auprès des locataires pour veiller à la continuité de leurs activités et a offert à certains locataires admissibles 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 30 juin 2020, une proportion de 32,3 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI porte intérêt à des taux fixes, et 34,2% des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI portent intérêt à des taux variables et font l'objet de swaps de taux d'intérêt. Au 30 juin 2020, la FPI était partie à une dette à taux variable, y compris des facilités de crédit, de 1 986 446 \$ (31 décembre 2019 – 2 041 647 \$). Au 30 juin 2020, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 984 654 \$ 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 30 juin 2020, la FPI a un ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute de 27,0 %, comparativement à 26,3 % au 31 décembre 2019. Au 30 juin 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 51,3 %, comparativement à 51,3 % au 31 décembre 2019. Une tranche d'environ 15,7 % des emprunts hypothécaires d'Artis vient à échéance pendant le reste de 2020, et une tranche de 26,1 %, 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 1 685 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration est de 5,5 ans. La FPI tire approximativement 52,7 % de ses produits bruts de location auprès d'entreprises d'envergure nationale ainsi que de gouvernements et d'administrations locales. 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 – classement 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 %	4,8
Graham Group Ltd.	2,0 %	243	1,0 %	14,1
AT&T	1,7 %	257	1,1 %	5,0
WorleyParsons Canada Services Ltd.	1,7 %	164	0,7 %	1,3
Bell Canada	1,6 %	115	0,5 %	9,3
Home Depot	1,4 %	158	0,7 %	8,9
La Banque Toronto-Dominion	1,2 %	133	0,6 %	6,0
TDS Telecommunications Corporation	1,2 %	174	0,7 %	4,5
Shoppers Drug Mart Inc.	1,1 %	136	0,6 %	5,7
CB Richard Ellis, Inc.	1,1 %	108	0,5 %	6,5
Fairview Health Services	1,0 %	179	0,8 %	3,2
Catalent Pharma Solutions, LLC	0,9 %	198	0,8 %	16,1
Prime Therapeutics LLC	0,9 %	386	1,6 %	14,3
PBP Inc.	0,8 %	519	2,2 %	11,4
Choice Hotels International Services Corp.	0,8 %	114	0,5 %	10,4
3M Canada Company	0,8 %	319	1,3 %	4,8
UCare Minnesota	0,8 %	124	0,5 %	1,9
Silent Aire USA, Inc.	0,7 %	289	1,2 %	6,7
Telephone and Data Systems Inc.	0,7 %	107	0,5 %	4,4
Services financiers Co-operators limitée	0,7 %	79	0,3 %	2,9
Total	23,6 %	4 124	17,5 %	8,0

Gouvernements et administrations locales – classement 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	1,3 %	189	0,8 %	5,8
Gouvernement provincial	0,6 %	73	0,3 %	7,1
Administrations municipales	0,5 %	95	0,4 %	12,0
Total	2,4 %	357	1,5 %	7,7

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

5,5

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

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

RISQUE LIÉ AU RENOUELEMENT 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	0,6 %	0,1 %	1,4 %	0,2 %	1,5 %	1,2 %	1,7 %	1,7 %	0,2 %	8,6 %
2021	2,3 %	0,2 %	2,6 %	0,5 %	1,4 %	1,1 %	4,6 %	0,5 %	0,4 %	13,6 %
2022	1,0 %	0,1 %	1,5 %	1,3 %	2,5 %	0,5 %	2,9 %	0,4 %	0,8 %	11,0 %
2023	1,3 %	0,3 %	1,5 %	0,5 %	1,4 %	0,6 %	2,3 %	0,2 %	0,7 %	8,8 %
2024	0,8 %	0,1 %	1,6 %	0,3 %	1,4 %	0,5 %	2,8 %	1,6 %	0,4 %	9,5 %
2025	0,6 %	0,1 %	1,0 %	0,6 %	2,3 %	1,0 %	1,1 %	0,3 %	1,4 %	8,4 %
2026 et par la suite	3,0 %	0,8 %	4,1 %	1,8 %	3,2 %	2,6 %	7,4 %	1,8 %	5,4 %	30,1 %
Contrats de location au mois	— %	— %	0,1 %	— %	— %	— %	— %	— %	— %	0,1 %
Locaux libres	1,7 %	0,1 %	2,0 %	0,2 %	0,7 %	0,4 %	1,5 %	0,8 %	1,9 %	9,3 %
Travaux d'aménagement/de réaménagement	0,4 %	— %	— %	— %	0,2 %	— %	— %	— %	— %	0,6 %
Total	11,7 %	1,8 %	15,8 %	5,4 %	14,6 %	7,9 %	24,3 %	7,3 %	11,2 %	100,0 %

Les biens immobiliers d'Artis sont situés dans cinq provinces canadiennes et six États américains et se composent d'immeubles de bureaux, 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 deuxième 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 de bureaux de la région du Grand Phoenix et les immeubles industriels de la région du Grand Toronto.

RISQUE FISCAL

La *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) comporte des dispositions législatives ayant une incidence sur le traitement fiscal d'une fiducie ou d'une société de personnes sous forme d'entité intermédiaire de placement déterminée (une « EIPD ») (« les règles relatives aux EIPD »), qui s'appliquent aux fiducies de revenu cotées en Bourse, à moins que la fiducie satisfasse à l'exception relative aux FPI. L'exception relative aux FPI liée aux règles relatives aux EIPD comprend un certain nombre de tests techniques. La décision quant à l'admissibilité d'une FPI à l'exception relative aux FPI pour toute année d'imposition ne peut être prise avec certitude qu'à la fin de l'année d'imposition. La direction est d'avis que la FPI a satisfait aux critères de l'exception relative aux FPI pour toutes les années d'imposition depuis 2009, de même que pour le semestre clos le 30 juin 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 30 juin 2020, les immeubles de placement en cours d'aménagement représentent 2,5 % 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 à partir du 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 30 juin 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 30 juin 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 30 juin 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 semestre clos le 30 juin 2020.