



Rapport de gestion

Troisième trimestre de 2020

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

Rapport de gestion – Troisième 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 périodes de neuf mois clos les 30 septembre 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 5 novembre 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 d'initiatives stratégiques 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 d'initiatives stratégiques 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. Artis calcule les flux de trésorerie liés aux opérations par part et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part par catégorie d'actifs en fonction du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle pour chaque catégorie d'actifs, exprimé en pourcentage du total du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle de la FPI multiplié par le total des flux de trésorerie liés aux opérations par part ou des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part pour la période. La direction utilise les ratios de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations et des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés pour évaluer la capacité de la FPI à payer les distributions.

Valeur liquidative par part

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

Ratio de la dette sur la valeur comptable brute

Artis calcule la valeur comptable brute comme le total des actifs consolidés de la FPI, majoré du montant de l'amortissement cumulé des immobilisations corporelles. La FPI a adopté le ratio de la dette sur la valeur comptable brute comme ratio d'endettement afin d'évaluer son niveau d'endettement. Se reporter à la rubrique « Mesures du bilan » du présent rapport de gestion pour obtenir des calculs plus détaillés en ce qui a trait à cette mesure.

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

Artis calcule le BAIIA comme le bénéfice net, ajusté pour tenir compte des charges d'intérêts, des coûts de transaction, de l'impôt sur le résultat et de la totalité des produits et des charges sans effet sur la trésorerie, sur une base proportionnelle. Le ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA est obtenu en divisant le BAIIA par les charges d'intérêts liées aux activités d'exploitation (en excluant l'amortissement des coûts de financement, les ajustements relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché ainsi que la désactualisation des débetures). La direction estime que ce ratio constitue une mesure pertinente pour évaluer la capacité d'Artis à payer les intérêts sur l'encours de sa dette. Se reporter à la rubrique « Paramètres de la dette » du présent rapport de gestion pour obtenir des calculs plus détaillés en ce qui a trait à cette mesure.

Ratio de la dette sur le BAIIA

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

TABLE DES MATIÈRES

APERÇU	5
Principal objectif	5
Incidence de la COVID-19	5
Survol du troisième trimestre	8
Mise à jour sur les initiatives stratégiques	8
Pratiques en matière d’environnement, de responsabilité sociale et de gouvernance	10
FAITS SAILLANTS DU TROISIÈME TRIMESTRE DE 2020	11
Activités du portefeuille	11
Activités de financement et activités liées aux titres de capitaux propres	12
Distributions	12
PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES	13
SOMMAIRE DU PORTEFEUILLE	15
Sommaire du portefeuille par catégorie d’actifs	18
ANALYSE DES RÉSULTATS D’EXPLOITATION	23
Produits et bénéfice d’exploitation net lié aux immeubles	25
Analyse du bénéfice d’exploitation net lié aux immeubles comparables	26
Bénéfice d’exploitation net lié aux immeubles par catégorie d’actifs	29
Bénéfice d’exploitation net lié aux immeubles par région	31
Charges générales	32
Charges d’intérêts	32
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	33
(Perte) profit de change	34
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	34
Impôt sur le résultat	34
Autres éléments (de perte globale) de bénéfice global	34
Flux de trésorerie liés aux opérations et flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	35
Taux d’occupation du portefeuille	38
Activités de location du portefeuille et délais d’expiration des contrats de location	38
Principaux segments selon le bénéfice d’exploitation net lié aux immeubles	45
ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE	46
Mesures du bilan	47
Actif	48
Passif	55
Capitaux propres	58
SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT	58
Distributions	58
Sources de financement	58
Paramètres de la dette	59
Obligations contractuelles	60
SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES	61
DONNÉES SUR LES PARTS EN CIRCULATION	62
PERSPECTIVES	62
Événements postérieurs à la date de clôture	62
RISQUES ET INCERTITUDES	63
Risque lié à la COVID-19	63
Risque lié à la propriété des immeubles	64
Risque lié aux taux d’intérêt et au financement par emprunt	64
Risque de change	64
Risque lié au crédit et à la répartition des locataires	65
Risque lié au renouvellement des contrats de location	66
Risque fiscal	66
Risque lié à la cybersécurité	66
Risque lié à l’aménagement	67
ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES	67
MODIFICATIONS DE NORMES COMPTABLES	67
CONTRÔLES ET PROCÉDURES	67
Contrôle interne à l’égard de l’information financière	67
Contrôles et procédures de communication de l’information	68

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 5 novembre 2020, il y avait 135 501 020 parts ordinaires, 12 124 470 parts privilégiées, 831 792 parts assujetties à des restrictions et 537 006 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 industriels, d'immeubles de bureaux et d'immeubles de commerces de détail 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

Nous continuons de travailler avec diligence au maintien d'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. Pour ce faire, 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 attribué à l'exploitation des immeubles (nous sommes en surnombre 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 suivre les recommandations en matière de santé publique.

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 industriels, d'immeubles de bureaux et d'immeubles de commerces de détail qui, au 30 septembre 2020, étaient loués à 90,0 % (91,6 % 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 5,4 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 19,2 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au troisième trimestre de 2020. Au 30 septembre 2020, notre portefeuille d'immeubles de détail était loué à 87,9 % (89,5 % compte tenu des baux signés relativement aux locaux vacants), avec une durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location de 4,0 ans. Dans l'ensemble, nous sommes convaincus que la qualité de nos immeubles de commerce de détail, la qualité de nos locataires et notre exposition limitée à cette catégorie d'actifs permettront de réduire l'incidence de la crise sur l'ensemble de nos activités.

Perception des loyers

Tout comme nos parties prenantes, nous avons accordé une grande importance à la perception des loyers durant cette période. Au 31 octobre 2020, nous avons perçu 98,4 % des loyers, excluant les loyers reportés, et 97,6 % des loyers, incluant les loyers reportés pour le trimestre clos le 30 septembre 2020. Se reporter à la page suivante pour en savoir plus sur la perception des loyers pour le trimestre clos le 30 septembre 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 octobre 2020, nous avons perçu environ 96,5 % des loyers, excluant les loyers reportés, pour le trimestre clos le 30 septembre 2020. Nous continuons de collaborer étroitement avec nos locataires, puisque le gouvernement révisé constamment les restrictions imposées liées à la pandémie.

Au 31 octobre 2020, nous avons perçu 97,4 % des loyers d'octobre, excluant les loyers reportés, et 97,4 % des loyers d'octobre, incluant les loyers reportés.

Reports de loyers

En raison des restrictions sur le plan de la capacité et des fermetures temporaires de certaines entreprises non essentielles imposées par le gouvernement, quelques-uns de nos locataires ont dû réduire leurs activités. 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 reporté à une date ultérieure convenue.

Au 30 septembre 2020, le solde impayé des reports de loyers accordés à nos locataires s'est établi à 5 520 \$ (5 644 \$ sur une base proportionnelle), comparativement à 4 140 \$ (4 203 \$ sur une base proportionnelle) au 30 juin 2020. Cette variation d'un trimestre à l'autre découle des ententes de report visant un montant de 1 959 \$, facteur partiellement contrebalancé par des remboursements d'un montant de 566 \$ et une perte de change de 13 \$.

Correction de valeur pour créances douteuses

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

Au 30 septembre 2020, nous avons comptabilisé une correction de valeur pour créances douteuses de 2 173 \$ (2 176 \$ sur une base proportionnelle), comparativement à 3 042 \$ (3 053 \$ sur une base proportionnelle) au 30 juin 2020. La correction de valeur pour créances douteuses a diminué de 417 \$ en raison de réductions de loyers et de loyers réputés irrécouvrables, de 331 \$ en raison de loyers perçus, de 104 \$ en raison d'ententes de report de loyers et de modification de contrats de location conclues et de 17 \$ en raison de l'incidence du change. Au cours du troisième trimestre de 2020, les fermetures et les restrictions imposées par le gouvernement se sont allégées dans certaines régions, ce qui a donné lieu à une diminution de la correction de valeur pour créances douteuses au cours du trimestre.

Sommaire par catégorie d'actifs au 30 septembre 2020¹

	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 industriels	98,8 %	98,6 %	514	(72)	959	(54)
Immeubles de bureaux	98,6 %	97,4 %	1 142 \$	(10) \$	1 667 \$	(189) \$
Immeubles de commerces de détail	96,5 %	95,5 %	3 120	(567)	2 440	(691)
	97,9 %	97,1 %	4 776	(649)	5 066	(934)
États-Unis :						
Immeubles industriels	99,4 %	98,2 %	425	—	849	(301)
Immeubles de bureaux	99,1 %	98,5 %	443	—	2 239	(292)
	99,2 %	98,4 %	868	—	3 088	(593)
Total du portefeuille :						
Immeubles industriels	99,1 %	98,5 %	939	(72)	1 808	(355)
Immeubles de bureaux	98,8 %	98,0 %	1 585	(10)	3 906	(481)
Immeubles de commerces de détail	96,5 %	95,5 %	3 120	(567)	2 440	(691)
Total	98,4 %	97,6 %	5 644 \$	(649) \$	8 154 \$	(1 527) \$

1. Données présentées sur une base proportionnelle.

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

Au cours du troisième trimestre de 2020, les loyers reportés à recevoir sur une base proportionnelle pour les immeubles des segments des immeubles industriels, des immeubles de bureaux et des immeubles de commerces de détail ont augmenté de 116 \$, de 492 \$ et de 833 \$, respectivement, en raison des ententes de report conclues, déduction faite des remboursements effectués au cours du trimestre.

En outre, au cours du troisième trimestre de 2020, la correction de valeur pour créances douteuses sur une base proportionnelle pour les immeubles des segments des immeubles de bureaux et des immeubles de commerces de détail a diminué de 361 \$ et de 529 \$, respectivement, tandis qu'elle a augmenté de 13 \$ pour les immeubles du segment des immeubles industriels, principalement en raison des variations des provisions pour créances irrécouvrables découlant de la pandémie de COVID-19.

Sommaire par région au 30 septembre 2020¹

	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	97,1 %	96,9 %	1 803 \$	(371) \$	2 158 \$	(625) \$
Colombie-Britannique	98,2 %	98,2 %	276	(29)	228	(10)
Manitoba	98,1 %	97,9 %	644	(61)	1 134	(115)
Ontario	98,4 %	96,4 %	1 129	(24)	1 117	(77)
Saskatchewan	99,1 %	96,9 %	924	(164)	429	(107)
	97,9 %	97,1 %	4 776	(649)	5 066	(934)
États-Unis :						
Arizona	98,9 %	97,9 %	288	—	630	(31)
Colorado	99,6 %	98,4 %	84	—	1 168	(452)
Minnesota	99,7 %	99,1 %	385	—	560	(76)
New York	100,0 %	100,0 %	—	—	14	—
Texas	97,7 %	95,0 %	95	—	250	—
Wisconsin	98,5 %	98,4 %	16	—	466	(34)
	99,2 %	98,4 %	868	—	3 088	(593)
Total	98,4 %	97,6 %	5 644 \$	(649) \$	8 154 \$	(1 527) \$

1. Données présentées sur une base proportionnelle.

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

Mise à jour sur les contrats de location

Au cours du troisième trimestre de 2020, nous avons achevé la construction de Park 8Ninety IV, un aménagement industriel sur mesure de 100 000 pieds carrés pour un locataire national situé dans la région du Grand Houston, au Texas. Nous détenons une participation de 95 % dans Park 8Ninety IV sous la forme d'une entente de coentreprise. Nous avons également achevé la construction du Linden Ridge Shopping Centre II, un projet de densification de 17 070 pieds carrés à Winnipeg, au Manitoba, qui est préloué à 100 % à deux locataires nationaux.

Au 30 septembre 2020, le taux d'occupation de notre portefeuille s'établissait à 90,0 % (91,6 % compte tenu des contrats de location signés), comparativement à 90,6 % (92,9 % compte tenu des contrats de location signés) au 30 juin 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 troisième trimestre de 2020, soit l'un des ratios les plus prudents parmi les fiducies de placement immobilier au Canada.

Situation financière et liquidités

Artis met l'accent sur plusieurs initiatives stratégiques, 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 n'arrive à échéance avant décembre 2021. Les débentures non garanties de premier rang de série C arrivent à échéance en février 2021 et Artis dispose d'une marge suffisante sur ses facilités de crédit renouvelables pour financer le remboursement.

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 TROISIÈME TRIMESTRE

Au 30 septembre 2020, le taux d'occupation de notre portefeuille (compte tenu des contrats de location signés) s'établissait à 91,6 %, comparativement à 92,9 % au 30 juin 2020. Au cours du troisième trimestre, des renouvellements de contrats de location visant une superficie de 617 239 pieds carrés ont commencé. L'augmentation moyenne pondérée des loyers ayant fait l'objet d'un renouvellement, par rapport aux baux renouvelés durant le trimestre venant à expiration, s'est chiffrée à 6,0 %.

Les flux de trésorerie liés aux opérations par part pour le trimestre clos le 30 septembre 2020 se sont établis à 0,37 \$, en hausse par rapport à 0,34 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2019. Au cours de la même période, les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part se sont établis à 0,27 \$, en hausse par rapport à 0,25 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 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 37,8 % et de 51,9 %, respectivement, pour le trimestre clos le 30 septembre 2020. Le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables d'une période à l'autre a diminué de 1,2 %, ou de 0,7 % compte non tenu (du recouvrement de créances irrécouvrables) de la charge pour créances irrécouvrables et des réductions de loyers. Au 30 septembre 2020, la valeur liquidative par part s'élevait à 15,35 \$, comparativement à 15,56 \$ au 31 décembre 2019.

MISE À JOUR SUR LES INITIATIVES STRATÉGIQUES

Initiatives de novembre 2018

Le 1^{er} novembre 2018, nous avons annoncé plusieurs 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 de parts en vertu de notre offre publique de rachat dans le cours normal des activités et 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. Le conseil et la direction d'Artis ont démontré leur engagement à générer de la valeur pour les porteurs de parts en recherchant activement et en concluant avec succès ces initiatives stratégiques.

Dans le cadre de ces initiatives, nous avons mis en place un programme de cession d'actifs secondaires visant la vente d'actifs d'une valeur s'établissant entre 800 000 \$ et 1 000 000 \$ sur une période de trois ans. Du 1^{er} novembre 2018 au 30 septembre 2020, nous avons conclu plus tôt que prévu la vente d'actifs d'une valeur de 797 977 \$ à un prix global qui correspond à une prime par rapport aux valeurs calculées d'après les normes IFRS. Le produit des cessions a été affecté au remboursement de l'encours de la dette et au financement des rachats dans le cadre de notre offre publique de rachat dans le cours normal des activités décrite ci-après. La cession stratégique de ces actifs secondaires a également permis d'améliorer de façon importante la qualité globale de notre portefeuille d'immeubles de placement.

Afin de générer davantage de valeur pour les porteurs de parts, nous avons activement procédé au rachat de parts ordinaires et de parts privilégiées par l'entremise de notre offre publique de rachat dans le cours normal des activités au prix du marché, lesquels offraient un escompte important par rapport à la valeur liquidative. Du 1^{er} novembre 2018 au 30 septembre 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 \$, pour un prix de marché total de 191 876 \$ et de 7 689 \$, respectivement. 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 \$. Du 1^{er} novembre 2018 au 30 septembre 2020, nous avons racheté des parts ordinaires et des parts privilégiées (incluant le rachat des parts privilégiées de série G) pour un prix de marché total de 278 028 \$.

Afin d'augmenter la qualité de notre portefeuille, nous avons également mis l'accent sur de nouvelles occasions d'aménagement relatives. Nous avons mené à terme six nouveaux projets d'aménagement d'immeubles industriels situés dans des marchés cibles clés aux États-Unis et deux projets d'aménagement d'immeubles de commerces de détail à Winnipeg, au Manitoba. Nous avons également un projet d'aménagement en cours à Winnipeg, au Manitoba. Nous nous sommes engagés à continuer de rechercher des projets d'aménagement à rendement élevé dans nos principaux marchés.

Initiatives de septembre 2020

Le 8 septembre 2020, nous avons annoncé d'autres initiatives visant à générer de la valeur pour nos porteurs de parts. Les initiatives décrites ci-après s'inscrivent dans le plan global.

Réduction accrue de la dette

Pour renforcer notre bilan et améliorer le calibre et le profil de croissance de notre portefeuille, nous avons mis en place une initiative de réduction accrue de la dette dans laquelle s'inscrit la poursuite de notre programme de cession d'actifs secondaires avec succès afin de céder des actifs secondaires additionnels d'une valeur cible de 550 000 \$. Le produit de la vente de ces actifs sera affecté au remboursement de l'encours de la dette, ce qui permettra d'améliorer le profil de crédit d'Artis. Cette initiative devrait permettre de réduire la dette, de rehausser les liquidités et de renforcer le bilan de façon considérable.

Au 30 septembre 2020, cette initiative était en cours et nous avons conclu des ententes de vente inconditionnelle à l'égard des 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
801 Carlson Land (vente inconditionnelle)	—	Région des villes jumelles, Minnesota	Novembre 2020	Immeubles de bureaux	—	(218) \$	s.o.	7 324 \$	5 185 \$
Portefeuille Concorde (vente inconditionnelle)	2	Toronto, Ontario	Novembre 2020	Immeubles de bureaux	565 605	5 176	5,00 %	114 000	112 085
	2				565 605	4 958 \$		121 324 \$	117 270 \$

1. Selon le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles annualisé présenté pour le trimestre précédant la cession.

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.

En outre, au 30 septembre 2020, un immeuble industriel, trois immeubles de bureaux et quatre immeubles de commerces de détail étaient classés comme détenus en vue de la vente, pour une juste valeur totale de 170 236 \$.

Activité de cession survenue après le 30 septembre 2020

Le 15 octobre 2020, nous avons conclu une entente de vente inconditionnelle visant Delta Shoppers Mall, un immeuble de commerces de détail situé dans la région du Grand Vancouver, en Colombie-Britannique, pour un prix de vente de 34 280 \$, ce qui représente un taux de capitalisation de 5,2 %. La vente devrait se conclure en novembre 2020.

Le 23 octobre 2020, nous avons conclu une entente de vente inconditionnelle visant Shoppers Landmark, un immeuble de commerces de détail situé à Regina, en Saskatchewan, pour un prix de vente de 16 000 \$, ce qui représente un taux de capitalisation de 6,2 %. La vente devrait se conclure en novembre 2020.

Scission-distribution des immeubles de commerces de détail

Les initiatives de septembre 2020 comprennent un plan visant la scission-distribution de nos immeubles de commerces de détail au Canada afin de les regrouper en une fiducie de placement immobilier nouvellement constituée (la « scission-distribution des immeubles de commerces de détail »), ce qui permettrait aux investisseurs de mieux évaluer la qualité du portefeuille d'immeubles de commerces de détail et faciliterait la simplification de nos activités et la mise en œuvre de stratégies axées sur nos immeubles industriels et de bureaux de grande qualité. La scission-distribution des immeubles de commerces de détail devrait porter sur un portefeuille de 40 immeubles de commerces de détail au Canada et elle serait mise en œuvre au moyen d'un plan d'arrangement prévu par la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*.

Le conseil et la direction d'Artis demeurent fermement engagés à l'égard de la mise en œuvre du plan exhaustif précédemment annoncé d'Artis, qui comprend des initiatives de réduction de la dette et la scission-distribution des immeubles de commerces de détail. Bien que le conseil, conjointement avec ses conseillers, ait déterminé à l'unanimité que la scission-distribution des immeubles de commerces de détail est une stratégie potentiellement efficace pour maximiser la valeur pour les porteurs de parts car elle simplifie les activités d'Artis, assure que les marchés publics attribuent une valeur appropriée au portefeuille d'immeubles de commerces de détail et constitue une opération non imposable pour Artis, il n'a pas l'intention de laisser un vote sur cette question devenir une distraction pour la FPI et perturber d'autres initiatives d'affaires importantes. Depuis l'annonce de la scission-distribution des immeubles de commerces de détail, une course aux procurations inutile et onéreuse a été amorcée, ce qui n'a pas aidé à calmer le débat. En raison de ces développements, le conseil a décidé de reporter à une date ultérieure l'assemblée des porteurs de parts liée à la scission-distribution des immeubles de commerces de détail. Entre-temps, le conseil et la direction continueront de mettre en œuvre leur plan exhaustif mettant l'accent sur la réduction de la dette, l'optimisation du portefeuille et le renouvellement de ses membres.

PRATIQUES EN MATIÈRE D'ENVIRONNEMENT, DE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET DE GOUVERNANCE

Pratiques en matière d'environnement

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 septembre 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 en matière de responsabilité sociale

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 en matière 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. Le conseil a l'intention de se conformer de nouveau à cette politique dès que possible, mais en tout état de cause, au plus tard à l'assemblée générale annuelle des porteurs de parts de 2021;
- 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.

Artis a mis en œuvre un plan judicieux visant à rafraîchir le conseil, qui a été mis à jour en novembre 2020. Ce plan comprend les éléments suivants :

- un engagement visant l'ajout d'au moins deux femmes supplémentaires à titre de fiduciaires au plus tard à l'assemblée générale annuelle de 2021, de sorte que le conseil aura au moins 30 % de femmes;
- la poursuite de l'initiative de renouvellement des membres du conseil d'administration, Victor Thielmann ayant quitté ses fonctions pour être remplacé par de nouveaux membres potentiels du conseil d'administration.

Afin d'assurer une efficacité maximale dans le processus de rafraîchissement du conseil, Artis a retenu les services de Rosin Executive Search, qui fournira des conseils sur les candidats appropriés aux postes de fiduciaire.

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.

Contexte de l'examen stratégique et de la scission-distribution des immeubles de commerces de détail proposée

En mai 2019, Artis a amorcé le processus officiel d'examen stratégique (l'« examen stratégique »), qui a été mené par un comité spécial de fiduciaires indépendants (le « comité spécial »), lesquels ont reçu des conseils de conseillers indépendants mondiaux de premier plan, notamment Citigroup Global Markets Inc. et la Banque Scotia à titre de conseillers financiers, et Goodmans LLP à titre de conseillers juridiques. Dans le cadre de l'examen stratégique, le comité spécial et ses conseillers ont évalué un ensemble complet de solutions de rechange afin de maximiser la valeur pour les porteurs de parts. Les options examinées comprenaient :

- Maintenir le statu quo;
- La vente de la FPI ou de portefeuilles distincts;
- Un premier appel public à l'épargne visant certains actifs;
- La scission-distribution de certains actifs;
- La fusion avec d'autres FPI cotées en bourse;
- Un investissement stratégique de la part d'investisseurs importants.

Après avoir examiné attentivement chacune des options avec ses conseillers, le comité spécial a conclu qu'une vente de la FPI maximiserait la valeur pour les porteurs de parts et a tenu des discussions significatives avec des investisseurs potentiels. Le processus de vente, qui a commencé à l'automne 2019, comprenait un vaste programme de sensibilisation dans le cadre duquel environ 110 investisseurs potentiels ont été contactés à l'échelle mondiale. Les investisseurs ont eu l'occasion de présenter une offre en bloc pour la FPI, en plus de soumissionner pour des emplacements géographiques et des catégories d'actifs précis. Cette stratégie a été choisie afin de maximiser la valeur pour les porteurs de parts et de mieux comprendre la demande du marché privé pour chacun des secteurs de l'entreprise.

À mesure que le processus de vente progressait, l'occasion a suscité l'intérêt d'un certain nombre d'investisseurs potentiels qualifiés qui cherchaient à acheter la FPI dans son ensemble, en plus d'un groupe distinct d'investisseurs qui ont exprimé un intérêt marqué pour les portefeuilles d'immeubles de bureaux et d'immeubles industriels de qualité institutionnels. Toutefois, compte tenu de l'incertitude du marché découlant de la COVID-19, les investisseurs potentiels participant au processus de vente ont indiqué que les conditions du marché rendaient difficile la conclusion de leur souscription et de leur diligence. Le 5 mai 2020, le comité spécial a conclu l'examen stratégique.

À la suite de l'examen stratégique de la FPI, Artis a envisagé d'autres solutions viables pour générer de la valeur pour les porteurs de parts. Compte tenu des conditions actuelles du marché, le 8 septembre 2020, Artis a annoncé un plan exhaustif visant à créer de la valeur pour les porteurs de parts, qui comprend la scission-distribution des immeubles de commerces de détail canadiens en une nouvelle fiducie de placement immobilier et une initiative stratégique de réduction de la dette.

Demande d'une réunion des porteurs de parts

Le 30 septembre 2020, le conseil a reçu une demande d'un porteur de parts dans laquelle il souhaite que la FPI convoque une assemblée extraordinaire des porteurs de parts afin de reconstituer le conseil de cinq nouveaux fiduciaires.

La FPI a annoncé que l'assemblée visant à élire les fiduciaires aura lieu le 23 février 2021. Les porteurs de parts recevront des renseignements détaillés sur les questions présentées à l'assemblée et des renseignements sur la façon de voter dans une circulaire d'information de la direction avant l'assemblée. Les porteurs de parts devraient lire attentivement l'information avant de décider comment voter. Entre-temps, il n'est pas nécessaire que les porteurs de parts prennent des mesures liées au vote.

FAITS SAILLANTS DU TROISIÈME TRIMESTRE DE 2020**ACTIVITÉS DU PORTEFEUILLE**

Au cours du troisième trimestre de 2020, Artis a achevé l'aménagement d'un nouvel immeuble, conclu un projet de densification et cédé un immeuble de bureaux.

	Immeubles industriels		Immeubles de bureaux		Immeubles de commerces de détail		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 30 juin 2020	115	12 363	59	8 585	42	2 875	216	23 823
Nouvel aménagement	1	95	—	—	—	17	1	112
Cession	—	—	(1)	(139)	—	—	(1)	(139)
Portefeuille d'immeubles au 30 septembre 2020	116	12 458	58	8 446	42	2 892	216	23 796

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

Cession

Au cours du troisième trimestre de 2020, Artis a cédé l'immeuble suivant :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date de cession	Catégorie d'actifs	Quote-part de la SLB détenue	Prix de vente
Millwright Building ¹	1	Région des villes jumelles, Minnesota	25 août 2020	Immeubles de bureaux	138 781	40 960 \$ US

1. La FPI détenait une participation de 80 % dans le Millwright Building sous la forme d'une entente de coentreprise.

Au troisième trimestre de 2020, Artis a remboursé un montant de 24 007 \$ US au titre de la dette hypothécaire dans le cadre de la cession de l'immeuble mentionné ci-dessus.

Nouveaux aménagements

Au cours du troisième trimestre de 2020, Artis a achevé les nouveaux aménagements suivants :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Catégorie d'actifs	Quote-part de la SLB détenue	Taux d'occupation en %	Pourcentage réservé ³
Park 8Ninety IV ¹	1	Région du Grand Houston (Texas)	Immeubles industriels	95 000	100,0 %	100,0 %
Linden Ridge Shopping Centre II ²	—	Winnipeg (Manitoba)	Immeubles de commerces de détail	17 070	100,0 %	100,0 %

1. La FPI possède une participation de 95 % dans Park 8Ninety IV sous la forme d'une entente de coentreprise.

2. Il s'agit d'un projet de densification qui permet d'ajouter un bâtiment d'une superficie additionnelle de 17 070 pieds carrés à un immeuble de commerces de détail existant.

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

ACTIVITÉS DE FINANCEMENT ET ACTIVITÉS LIÉES AUX TITRES DE CAPITAUX PROPRES

Débetures de premier rang non garanties

Le 18 septembre 2020, Artis a émis des débetures de premier rang non garanties de série D d'une durée de trois ans pour un produit brut de 250 000 \$. Ces débetures portent intérêt à un taux fixe de 3,824 %. Les débetures de série D ont été vendues dans le cadre d'un placement privé dans certaines provinces canadiennes.

Facilités de crédit renouvelables non garanties

Au cours du troisième trimestre de 2020, Artis a remboursé un montant net de 252 500 \$ sur ses facilités de crédit renouvelables.

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

Artis n'a racheté aucune part en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités au cours du troisième trimestre de 2020. La FPI continuera de surveiller le cours des parts d'Artis par rapport à la valeur liquidative ainsi que ses liquidités pour déterminer s'il est opportun de reprendre les rachats de titres en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités.

DISTRIBUTIONS

Au troisième trimestre de 2020, Artis a déclaré des distributions aux porteurs de parts d'un montant de 22 670 \$ (cumul annuel – 68 327 \$), lesquelles comprenaient des distributions aux porteurs de parts privilégiées d'un montant de 4 350 \$ (cumul annuel – 13 073 \$).

PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES

(en milliers, sauf les montants par part)	Trimestres clos les			Variation en %	Périodes de neuf mois closes les			Variation en %
	2020	2019	Variation		2020	2019	Variation	
Produits	113 328	\$ 127 005	\$ (13 677)	(10,8) %	345 907	\$ 394 480	\$ (48 573)	(12,3) %
Bénéfice d'exploitation net	68 017	75 724	(7 707)	(10,2) %	204 308	234 735	(30 427)	(13,0) %
Bénéfice net (perte nette)	45 699	44 632	1 067	2,4 %	(10 881)	89 860	(100 741)	(112,1) %
Total du bénéfice global	15 250	62 238	(46 988)	(75,5) %	26 205	46 972	(20 767)	(44,2) %
Bénéfice (perte) de base par part ordinaire	0,30	0,28	0,02	7,1 %	(0,18)	0,52	(0,70)	(134,6) %
Bénéfice dilué (perte diluée) par part ordinaire	0,30	0,28	0,02	7,1 %	(0,20)	0,52	(0,72)	(138,5) %
Distributions par part :								
Parts ordinaires	0,14	\$ 0,14	\$ —	— %	0,41	\$ 0,41	\$ —	— %
Parts privilégiées – série A	0,35	0,35	—	— %	1,06	1,06	—	— %
Parts privilégiées – série E	0,34	0,34	—	— %	1,03	1,03	—	— %
Parts privilégiées – série G	—	0,10	(0,10)	(100,0) %	—	0,73	(0,73)	(100,0) %
Parts privilégiées – série I	0,38	0,38	—	— %	1,13	1,13	—	— %
Flux de trésorerie liés aux opérations ¹	50 816	\$ 48 603	\$ 2 213	4,6 %	146 615	\$ 150 796	\$ (4 181)	(2,8) %
Flux de trésorerie liés aux opérations par part ¹	0,37	0,34	0,03	8,8 %	1,06	1,04	0,02	1,9 %
<i>Flux de trésorerie liés aux opérations par part – immeubles industriels^{1,2}</i>	<i>0,13</i>	<i>0,10</i>	<i>0,03</i>	<i>30,0 %</i>	<i>0,37</i>	<i>0,29</i>	<i>0,08</i>	<i>27,6 %</i>
<i>Flux de trésorerie liés aux opérations par part – immeubles de bureaux^{1,2}</i>	<i>0,17</i>	<i>0,17</i>	—	— %	<i>0,50</i>	<i>0,54</i>	<i>(0,04)</i>	<i>(7,4) %</i>
<i>Flux de trésorerie liés aux opérations par part – immeubles de commerces de détail^{1,2}</i>	<i>0,07</i>	<i>0,07</i>	—	— %	<i>0,19</i>	<i>0,21</i>	<i>(0,02)</i>	<i>(9,5) %</i>
Flux de trésorerie liés aux opérations – ratio de distribution ¹	37,8 %	41,2 %		(3,4) %	38,7 %	39,4 %		(0,7) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ¹	37 671	\$ 35 769	\$ 1 902	5,3 %	107 831	\$ 112 746	\$ (4 915)	(4,4) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part ¹	0,27	0,25	0,02	8,0 %	0,78	0,78	—	— %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés – ratio de distribution ¹	51,9 %	56,0 %		(4,1) %	52,6 %	52,6 %		— %
(Recul) croissance du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables ¹	(1,2) %	2,0 %		(3,2) %	(0,5) %	3,9 %		(4,4) %
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA ¹	3,55	2,85	0,70	24,6 %	3,35	2,94	0,41	13,9 %

1. Constitue une mesure non conforme aux PCGR. Se reporter à la rubrique « Avis concernant les mesures non conformes aux PCGR » du présent rapport de gestion.

2. Les flux de trésorerie liés aux opérations par part par catégorie d'actifs sont calculés d'après le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle pour chaque catégorie d'actifs exprimé en pourcentage du total du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle d'Artis multiplié par le total des flux de trésorerie liés aux opérations par part pour la période.

Les produits et le bénéfice d'exploitation net 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 et en 2020, 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.

Les résultats financiers ont également été touchés par le recouvrement de créances irrécouvrables de 721 \$ au troisième trimestre de 2020, comparativement à une charge pour créances irrécouvrables de 82 \$ au troisième trimestre de 2019. La variation découle principalement des provisions pour créances irrécouvrables attribuables à la recouvrabilité des loyers à recevoir et des loyers reportés à recevoir de certains locataires touchés par la pandémie de COVID-19.

En outre, au troisième trimestre de 2020, Artis a accordé des réductions de loyer d'un montant de 1 164 \$ à certains locataires touchés par la pandémie de COVID-19, comparativement à néant au troisième trimestre de 2019.

Artis a annoncé une diminution de 1,2 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables d'une période à l'autre. Compte non tenu (du recouvrement de créances irrécouvrables) de la charge pour créances irrécouvrables et des réductions de loyer, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables d'une période à l'autre a diminué de 0,7 %.

Le bénéfice net (la perte nette) et le total du bénéfice global ont également subi l'incidence favorable de la diminution des charges d'intérêts (20 235 \$ au troisième trimestre de 2020, comparativement à 27 342 \$ au troisième trimestre de 2019) et de la variation de la juste valeur des immeubles de placement (profit de 1 261 \$ au troisième trimestre de 2020, comparativement à une perte de 19 829 \$ au troisième trimestre de 2019). Cette augmentation globale a été contrebalancée en partie par la variation du bénéfice lié aux participations dans des coentreprises (529 \$ au troisième trimestre de 2020, comparativement à 21 525 \$ au troisième trimestre de 2019), laquelle découle essentiellement de la variation de la juste valeur liée aux immeubles de placement et du profit sur les instruments dérivés et autres opérations (profit de 1 979 \$ au troisième trimestre de 2020, comparativement à un profit de 3 056 \$ au troisième trimestre de 2019).

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 1,3316 au troisième trimestre de 2020, comparativement à 1,3206 au troisième 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 37,8 % et de 51,9 %, respectivement, pour le troisième 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 initiatives stratégiques d'Artis.

MESURES DU BILAN

(en milliers, sauf les montants par part)	30 septembre 2020	31 décembre 2019	Variation en %
Valeur liquidative par part ¹	15,35 \$	15,56 \$	(1,3) %
Normes IFRS			
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute ¹	26,6 %	26,3 %	0,3 %
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute ¹	51,0 %	51,3 %	(0,3) %
Juste valeur des actifs non grevés de charges	1 929 858 \$	1 926 661 \$	0,2 %
Total de l'actif	5 207 812	5 330 019	(2,3) %
Total des passifs financiers non courants	1 933 886	2 142 090	(9,7) %
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	28,0 %	27,9 %	0,1 %
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute ¹	51,9 %	52,3 %	(0,4) %
Juste valeur des actifs non grevés de charges	1 972 693 \$	1 968 369 \$	0,2 %
Total de l'actif	5 333 297	5 460 034	(2,3) %
Total des passifs financiers non courants	2 007 752	2 236 067	(10,2) %

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.

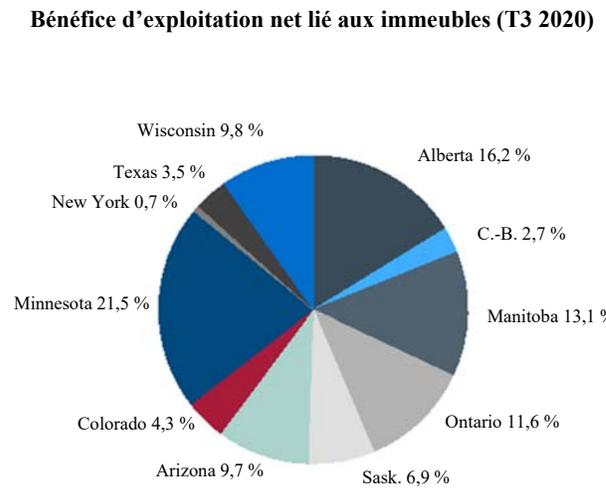
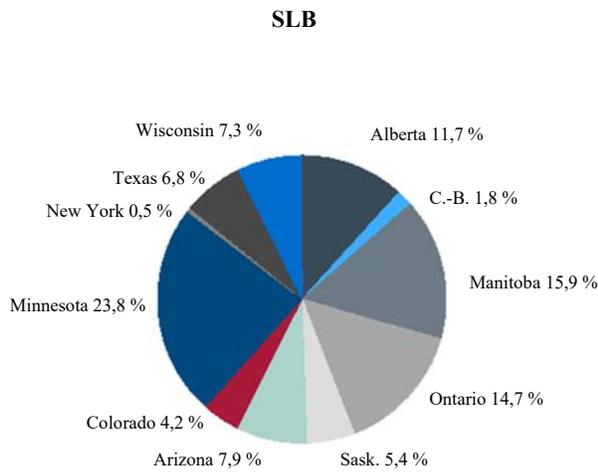
Au 30 septembre 2020, la valeur liquidative par part déclarée d'Artis s'élevait à 15,35 \$, comparativement à 15,56 \$ au 31 décembre 2019. La variation s'explique principalement par la perte liée à la juste valeur des immeubles de placement et des instruments dérivés et autres opérations et distributions aux porteurs de parts depuis le début de l'exercice, partiellement contrebalancée par le bénéfice d'exploitation net et l'incidence des rachats de parts en vertu de l'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.

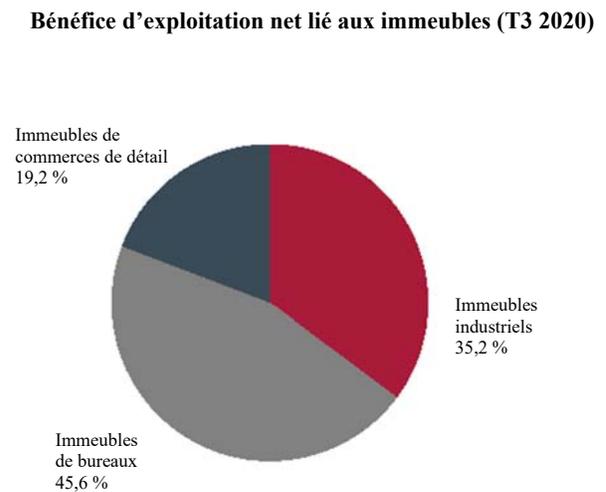
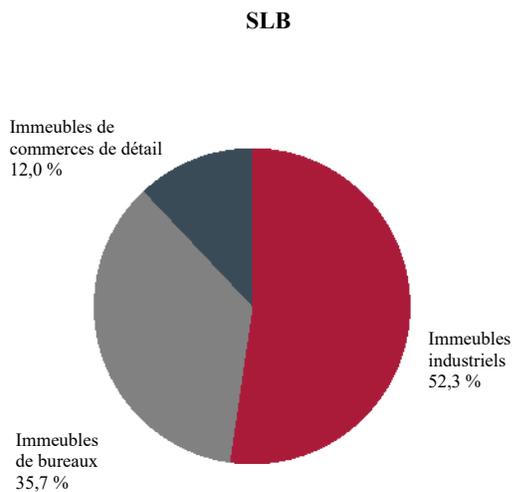
SOMMAIRE DU PORTEFEUILLE

Au 30 septembre 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)



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 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 %	99,5 %	99,6 %
	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 %	93,3 %	94,3 %
Immeubles industriels – Total			75	5 429	22,8 %	96,8 %	97,2 %
Immeubles de bureaux	Calgary	Alberta	7	757	3,3 %	64,1 %	64,6 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	1	48	0,2 %	100,0 %	100,0 %
	Région du Grand Toronto	Ontario	6	908	3,9 %	86,4 %	86,4 %
	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	1 460	6,1 %	80,4 %	87,8 %
Immeubles de bureaux – Total			26	3 394	14,5 %	79,4 %	82,7 %
Immeubles de commerces de détail	Calgary	Alberta	5	345	1,4 %	84,3 %	85,3 %
	Fort McMurray	Alberta	8	195	0,8 %	81,5 %	81,5 %
	Grande Prairie	Alberta	5	355	1,5 %	70,0 %	70,0 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	5	440	1,8 %	98,1 %	98,1 %
	Région du Grand Vancouver	C.-B.	1	165	0,7 %	90,0 %	91,0 %
	Regina	Sask.	8	541	2,3 %	90,4 %	90,4 %
	Saskatoon	Sask.	3	219	0,8 %	97,9 %	98,8 %
	Winnipeg	Manitoba	7	632	2,7 %	88,6 %	95,1 %
Immeubles de commerces de détail – Total			42	2 892	12,0 %	87,9 %	89,5 %
Total du portefeuille au Canada			143	11 715	49,3 %	89,6 %	91,1 %
Portefeuille aux États-Unis :							
Immeubles industriels	Région du Grand Denver	Colorado	2	474	2,0 %	77,9 %	77,9 %
	Région du Grand Phoenix	Arizona	7	921	3,9 %	100,0 %	100,0 %
	Région des villes jumelles	Minnesota	26	3 951	16,6 %	94,6 %	94,6 %
	Région du Grand Houston	Texas	5	1 630	6,8 %	83,4 %	90,9 %
Immeubles industriels – Total			40	6 976	29,3 %	91,5 %	93,3 %
Immeubles de bureaux	Région du Grand Phoenix	Colorado	3	525	2,2 %	90,2 %	91,9 %
	Région du Grand Phoenix	Arizona	5	952	4,0 %	86,9 %	92,8 %
	Madison	Wisconsin	16	1 737	7,3 %	88,2 %	88,7 %
	New Hartford	New York	1	123	0,5 %	100,0 %	100,0 %
	Région des villes jumelles	Minnesota	7	1 715	7,2 %	90,0 %	90,3 %
Immeubles de bureaux – Total			32	5 052	21,2 %	89,1 %	90,6 %
Total du portefeuille aux États-Unis			72	12 028	50,5 %	90,5 %	92,2 %
Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis			215	23 743	99,8 %	90,0 %	91,6 %

1. L'information est présentée au 30 septembre 2020, exclut les immeubles présentés dans le tableau intitulé « Immeubles détenus en vue du réaménagement » et la rubrique « Nouveaux aménagements en cours » présentés plus loin, et inclut les immeubles détenus en vertu d'ententes de coentreprise.

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

Immeubles détenus en vue du réaménagement

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

1. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 30 septembre 2020 et des baux signés relativement aux locaux vacants.

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 est retardé en raison de la pandémie de COVID-19. Au 30 septembre 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 cours

Au 30 septembre 2020, Artis avait un projet d'aménagement en cours, soit un immeuble résidentiel d'une superficie de 580 000 pieds carrés situé au 300 Main, à Winnipeg, au Manitoba.

Le 300 Main, achevé au deuxième trimestre de 2020, et le 300 Main sont situés à la célèbre intersection Portage et Main, au centre-ville de Winnipeg, au Manitoba, et s'étendent sur près d'un pâté de maisons lorsque les deux projets seront achevés. 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 300 Main est un immeuble de commerces de détail ultramoderne à locataires multiples.

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. Au 30 septembre 2020, cet immeuble était assujéti à une entente de vente inconditionnelle.

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 ce projet fera l'objet d'une planification lorsque les droits relatifs au changement de zonage et à la densification auront été obtenus.

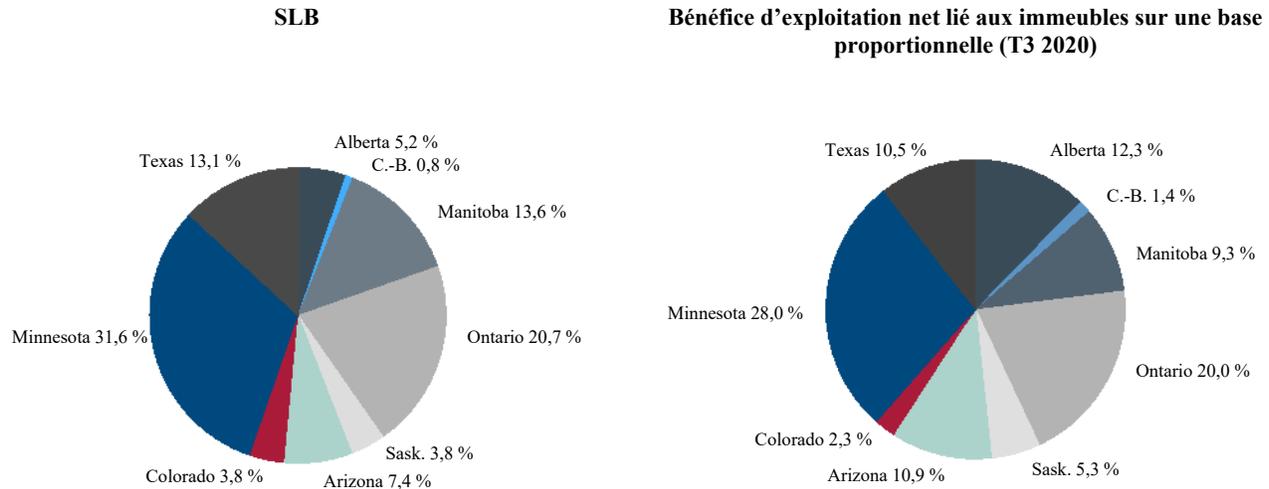
D'autres informations seront publiées sur ces projets à mesure qu'ils progressent.

SOMMAIRE DU PORTEFEUILLE PAR CATÉGORIE D'ACTIFS

Portefeuille d'immeubles industriels

Le portefeuille d'immeubles industriels d'Artis est composé d'immeubles à locataires multiples et à locataire unique situés à des emplacements stratégiques dans les marchés principaux du Canada et des États-Unis. Au 30 septembre 2020, le portefeuille d'immeubles industriels de la FPI était composé de 116 immeubles (incluant les immeubles détenus en vertu d'ententes de coentreprise) d'une superficie locative brute totalisant environ 12,5 millions de pieds carrés.

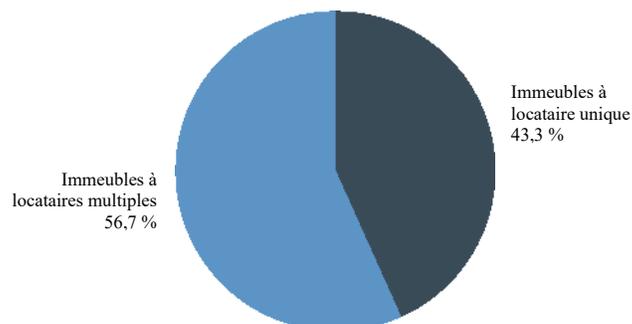
Au 30 septembre 2020, la juste valeur des immeubles du portefeuille d'immeubles industriels d'Artis (incluant les immeubles détenus en vertu d'ententes de coentreprise) s'élevait à 1 853 801 \$, et représentait 52,3 % de la superficie locative brute de la FPI au 30 septembre 2020, et 35,2 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle du troisième trimestre de 2020. Les graphiques suivants présentent le portefeuille d'immeubles industriels de la FPI par région.



Le tableau suivant présente un sommaire historique des indicateurs clés de la performance en ce qui a trait au portefeuille d'immeubles industriels de la FPI.

	T3 2020	T2 2020	T1 2020	T4 2019	T3 2019	T2 2019	T1 2019	T4 2018
Nombre d'immeubles	116	115	115	115	113	112	110	110
Taux d'occupation (compte tenu des contrats de location signés)	95,0 %	96,5 %	95,4 %	97,2 %	99,2 %	98,5 %	98,6 %	97,3 %
Croissance du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	1,9 %	4,8 %	5,5 %	7,9 %	9,5 %	8,2 %	8,8 %	7,2 %
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi ²)	151 354	480 613	161 946	299 631	299 631	198 257	201 963	211 977
Augmentation (diminution) du taux de location moyen pondéré	24,8 %	(7,3) %	11,3 %	12,9 %	12,9 %	2,3 %	(0,8) %	3,8 %

Les immeubles industriels d'Artis sont composés d'immeubles à locataires multiples et à locataire unique. Les graphiques suivants présentent les immeubles industriels de la FPI par type d'après le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle du troisième trimestre de 2020.



Le portefeuille d'immeubles industriels d'Artis comprend 474 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration est de 5,2 ans. La FPI tire approximativement 42,6 % de ses produits bruts liés aux immeubles industriels des organismes nationaux ou gouvernementaux. Tel qu'il est indiqué ci-après, le 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 industriel, commercial et des infrastructures.

Le tableau suivant présente les 10 principaux locataires d'immeubles industriels d'Artis selon les produits bruts.

Liste des 10 principaux locataires d'immeubles industriels – classement selon les produits bruts¹

Locataire	Pourcentage du total des produits bruts liés aux immeubles industriels ²	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi ²)	Pourcentage du total de la SLB des immeubles industriels	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
Graham Group Ltd.	6,5 %	243	2,0 %	13,8
Bell Canada	4,8 %	111	0,9 %	9,2
PBP, Inc.	3,2 %	519	4,2 %	11,2
3M Canada Company	2,4 %	319	2,6 %	4,5
Silent Aire USA Inc.	2,2 %	289	2,3 %	6,4
Civeo	2,0 %	72	0,6 %	7,7
Clarke Transport Inc.	1,8 %	148	1,2 %	4,6
Les Aliments Maple Leaf Inc.	1,8 %	163	1,3 %	8,7
Distribution Alternatives, Inc.	1,7 %	403	3,2 %	12,3
ABB Inc.	1,6 %	151	1,2 %	4,0
Total	28,0 %	2 418	19,5 %	9,0

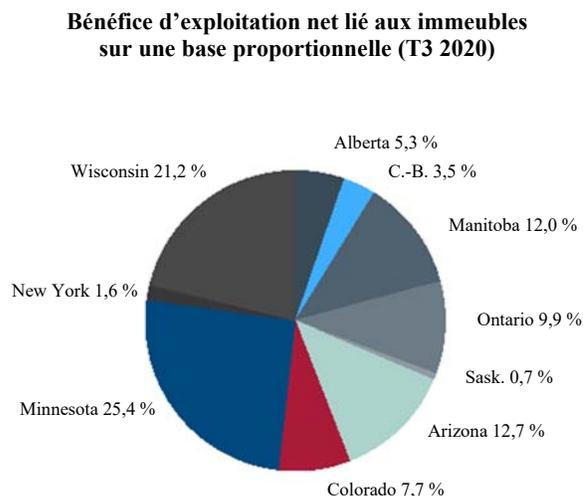
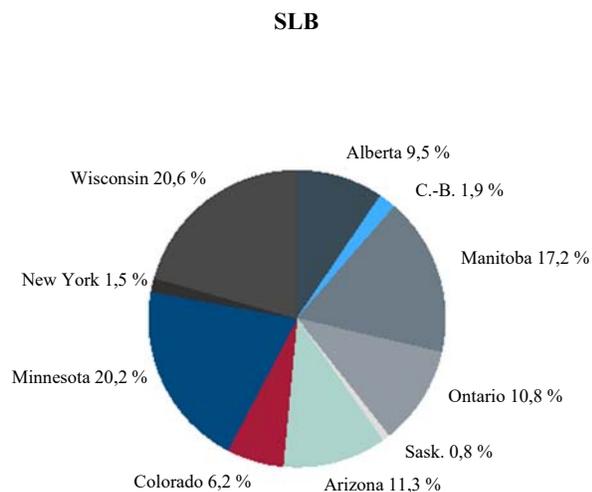
1. Selon la quote-part détenue de la SLB des immeubles compris dans le tableau Portefeuille par catégorie d'actifs de la rubrique « Sommaire du portefeuille ».

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

Portefeuille d'immeubles de bureaux

Les immeubles qui composent le portefeuille d'immeubles de bureaux d'Artis sont situés dans des emplacements stratégiques des marchés primaires et secondaires au Canada et aux États-Unis. Au 30 septembre 2020, le portefeuille d'immeubles de bureaux de la FPI était composé de 58 immeubles (incluant les immeubles détenus en vertu d'ententes de coentreprise) d'une superficie locative brute totalisant environ 8,4 millions de pieds carrés.

Au 30 septembre 2020, la juste valeur des immeubles composant le portefeuille d'immeubles de bureaux d'Artis s'élevait à 2 345 993 \$ (incluant les immeubles détenus en vertu d'ententes de coentreprise), ce qui représentait 35,7 % de la superficie locative brute de la FPI au 30 septembre 2020 et 45,6 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle du troisième trimestre de 2020. Les graphiques suivants présentent le portefeuille d'immeubles de bureaux de la FPI par région.

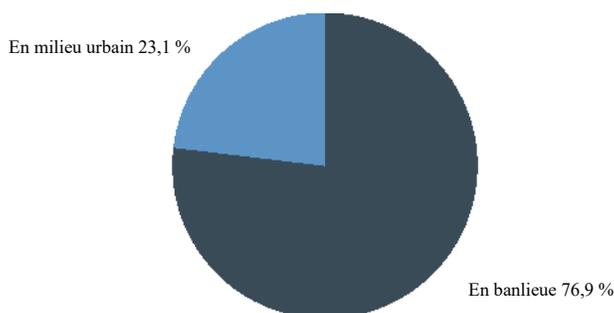


Dans le cadre des initiatives stratégiques d'Artis, depuis novembre 2018, la FPI a vendu six immeubles de bureaux de Calgary pour une superficie locative totalisant 1 100 291 pieds carrés. Par conséquent, au troisième trimestre de 2020, le segment des immeubles de bureaux de Calgary représentait moins de 2,0 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle.

Le tableau suivant présente un sommaire historique des indicateurs clés de la performance en ce qui a trait au portefeuille d'immeubles de bureaux de la FPI.

	T3 2020	T2 2020	T1 2020	T4 2019	T3 2019	T2 2019	T1 2019	T4 2018
Nombre d'immeubles	58	59	59	64	65	67	71	71
Taux d'occupation (compte tenu des contrats de location signés)	87,4 %	88,8 %	89,4 %	89,2 %	90,3 %	90,8 %	89,7 %	90,0 %
(Recul) croissance du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	(3,5) %	(1,6) %	1,1 %	2,2 %	(1,5) %	3,9 %	4,9 %	1,8 %
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi ²)	360 697	56 193	150 908	178 949	178 949	101 710	82 238	166 414
Augmentation (diminution) du taux de location moyen pondéré	10,3 %	4,0 %	1,8 %	6,0 %	6,0 %	3,0 %	0,2 %	(3,2) %

Les immeubles de bureaux d'Artis sont situés en milieu urbain et en banlieue. Les graphiques suivants présentent les immeubles de bureaux de la FPI par type d'après le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle du troisième trimestre de 2020.



Le portefeuille d'immeubles de bureaux d'Artis comprend 616 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration est de 6,0 ans. La FPI tire environ 55,5 % de ses produits bruts liés aux immeubles de bureaux des organismes nationaux ou gouvernementaux. Comme il est indiqué ci-dessous, le plus important locataire, selon les produits bruts, est Bell MTS, qui est l'une des entreprises de communications nationales de premier plan au Canada offrant des services de communication vocale, des services Internet et de données ainsi que des services de télévision.

Le tableau suivant présente les 10 principaux locataires d'immeubles de bureaux d'Artis selon les produits bruts.

Liste des 10 principaux locataires d'immeubles de bureaux – classement selon les produits bruts¹

Locataire	Pourcentage du total des produits bruts liés aux immeubles de bureaux ²	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi ²)	Pourcentage du total de la SLB des immeubles de bureaux	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
Bell MTS	9,8 %	313	3,7 %	4,6
AT&T	7,0 %	257	3,0 %	4,8
Worleyparsons Canada	6,7 %	164	1,9 %	1,0
Prime Therapeutics LLC	6,1 %	386	4,6 %	14,0
TDS Telecommunications Corp.	4,8 %	174	2,1 %	4,3
Home Depot	4,8 %	158	1,9 %	8,6
CB Richard Ellis, Inc.	4,3 %	108	1,3 %	6,3
Catalent Pharma Solutions, LLC	4,1 %	198	2,3 %	15,9
Fairview Health Services	3,9 %	179	2,1 %	2,9
TD Canada Trust	3,8 %	109	1,3 %	5,8
Total	55,3 %	2 046	24,2 %	7,5

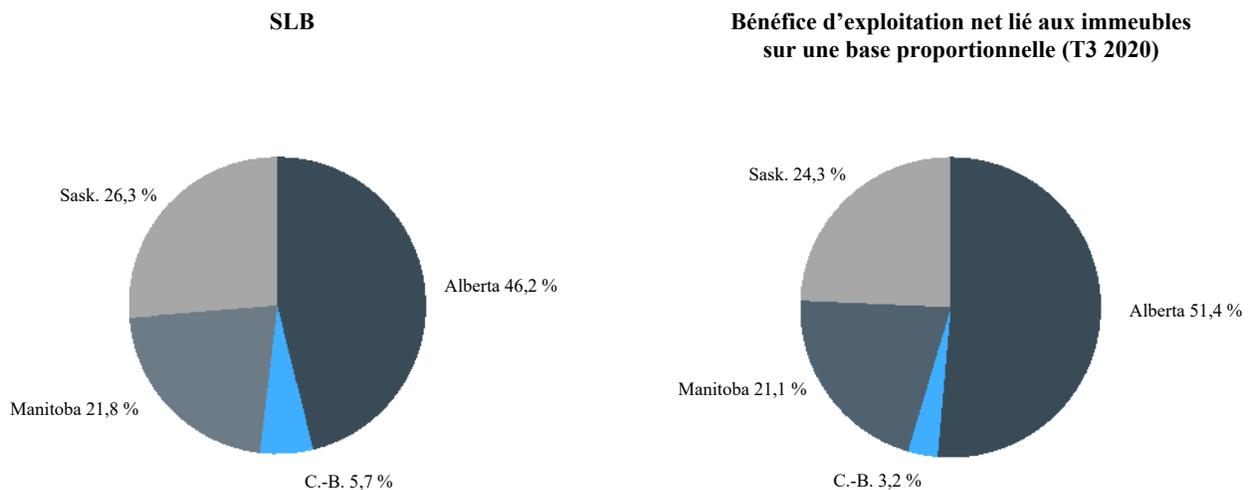
1. Selon la quote-part détenue de la SLB des immeubles compris dans le tableau Portefeuille par catégorie d'actifs de la rubrique « Sommaire du portefeuille ».

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

Portefeuille d'immeubles de commerces de détail

Le portefeuille d'immeubles de commerces de détail d'Artis est principalement composé d'immeubles à ciel ouvert axés sur les services qui sont situés dans l'Ouest du Canada. Au 30 septembre 2020, le portefeuille d'immeubles de commerces de détail de la FPI était composé de 42 immeubles d'une superficie locative brute totalisant environ 2,9 millions de pieds carrés.

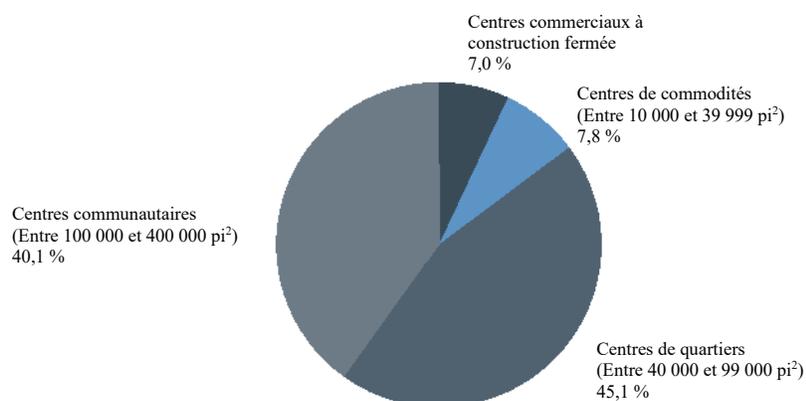
Au 30 septembre 2020, la juste valeur des immeubles composant le portefeuille d'immeubles de commerces de détail d'Artis s'élevait à 819 995 \$, ce qui représentait 12,0 % de la superficie locative brute de la FPI au 30 septembre 2020 et 19,2 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle du troisième trimestre de 2020. Les graphiques suivants présentent le portefeuille d'immeubles de commerces de détail de la FPI par région.



Le tableau suivant présente un sommaire historique des indicateurs clés de la performance en ce qui a trait au portefeuille d'immeubles de commerces de détail de la FPI.

	T3 2020	T2 2020	T1 2020	T4 2019	T3 2019	T2 2019	T1 2019	T4 2018
Nombre d'immeubles	42	42	41	41	50	50	54	54
Taux d'occupation (compte tenu des contrats de location signés)	89,5 %	90,0 %	90,9 %	91,4 %	93,6 %	93,7 %	93,4 %	93,8 %
(Recul) croissance du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	(0,9) %	(13,4) %	(3,2) %	(0,8) %	0,5 %	1,8 %	1,1 %	(0,1) %
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi ²)	105 188	56 066	25 540	74 180	79 965	53 903	48 057	158 774
(Diminution) augmentation du taux de location moyen pondéré	(13,3) %	5,3 %	8,3 %	2,8 %	7,0 %	7,3 %	(4,7) %	1,5 %

Les immeubles de commerces de détail d'Artis sont principalement composés de centres commerciaux de quartier à ciel ouvert et de centres commerciaux linéaires qui offrent un vaste éventail de produits de première nécessité, tels que des denrées alimentaires et des services. Les graphiques suivants présentent les immeubles de commerces de détail de la FPI par type d'après le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle du troisième trimestre de 2020.



Le portefeuille d'immeubles de commerces de détail d'Artis comprend 590 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration est de 4,0 ans. La FPI tire environ 60,4 % de ses produits bruts liés aux immeubles de commerces de détail des organismes nationaux ou gouvernementaux. Comme il est indiqué ci-dessous, le plus important locataire, selon les produits bruts, est Corporation Shoppers Drug Mart, qui est une des plus importantes chaînes de pharmacies au Canada fournissant des produits de soins de santé et de soins personnels.

Le tableau suivant présente les 10 principaux locataires d'immeubles de commerces de détail d'Artis selon les produits bruts.

Liste des 10 principaux locataires d'immeubles de commerces de détail – classement selon les produits bruts¹

Locataire	Pourcentage du total des produits bruts liés aux immeubles de commerces de détail ²	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi ²)	Pourcentage du total de la SLB des immeubles de commerces de détail	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
Corporation Shoppers Drug Mart	5,4 %	130	4,5 %	5,5
Sportchek International Ltd.	3,0 %	105	3,6 %	2,4
Cineplex Entertainment LP	2,8 %	108	3,7 %	5,2
Jysk Linen and Furniture	2,3 %	94	3,3 %	4,7
Sobeys	2,1 %	83	2,9 %	2,3
The Brick	1,9 %	62	2,1 %	4,6
Winners	1,9 %	84	2,9 %	3,0
Mark's Work Warehouse	1,7 %	50	1,7 %	3,3
Lucky Supermarket	1,4 %	51	1,8 %	17,2
PetSmart, Inc.	1,3 %	40	1,4 %	3,1
Total	23,8 %	807	27,9 %	4,8

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 ».

ANALYSE DES RÉSULTATS D'EXPLOITATION

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

	Trimestres clos les 30 septembre					
	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	113 328 \$	5 416 \$	118 744 \$	127 005 \$	3 803 \$	130 808 \$
Charges :						
Exploitation des immeubles	26 269	1 035	27 304	31 054	1 058	32 112
Impôts fonciers	19 042	1 376	20 418	20 227	762	20 989
Total des charges d'exploitation	45 311	2 411	47 722	51 281	1 820	53 101
Bénéfice d'exploitation net	68 017	3 005	71 022	75 724	1 983	77 707
Autres produits (charges) :						
Charges générales	(5 294)	—	(5 294)	(4 181)	—	(4 181)
Charges d'intérêts	(20 235)	(1 076)	(21 311)	(27 342)	(1 096)	(28 438)
Produits d'intérêts	1 302	1	1 303	516	2	518
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	529	(529)	—	21 525	(21 525)	—
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	1 261	(1 401)	(140)	(19 829)	20 636	807
Perte de change	(1 663)	—	(1 663)	(4 284)	—	(4 284)
Coûts de transaction	—	—	—	(80)	—	(80)
Profit lié à la juste valeur sur instruments dérivés	1 979	—	1 979	3 056	—	3 056
Bénéfice avant impôt sur le résultat	45 896	—	45 896	45 105	—	45 105
Charge d'impôt sur le résultat	(197)	—	(197)	(473)	—	(473)
Bénéfice net	45 699	—	45 699	44 632	—	44 632
Autres éléments (de perte globale) de bénéfice global :						
(Perte) profit de change latent(e)	(27 239)	(3 210)	(30 449)	16 306	1 300	17 606
(Perte) profit de change latent(e) sur les participations dans des coentreprises	(3 210)	3 210	—	1 300	(1 300)	—
	(30 449)	—	(30 449)	17 606	—	17 606
Total du bénéfice global	15 250 \$	— \$	15 250 \$	62 238 \$	— \$	62 238 \$

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

Périodes de neuf mois closes les 30 septembre

	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	345 907 \$	16 295 \$	362 202 \$	394 480 \$	13 160 \$	407 640 \$
Charges :						
Exploitation des immeubles	83 705	3 773	87 478	97 189	3 561	100 750
Impôts fonciers	57 894	3 730	61 624	62 556	2 800	65 356
Total des charges d'exploitation	141 599	7 503	149 102	159 745	6 361	166 106
Bénéfice d'exploitation net	204 308	8 792	213 100	234 735	6 799	241 534
Autres produits (charges) :						
Charges générales	(8 770)	—	(8 770)	(12 411)	—	(12 411)
Charges d'intérêts	(65 859)	(3 626)	(69 485)	(82 510)	(3 266)	(85 776)
Produits d'intérêts	4 169	5	4 174	1 467	5	1 472
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	7 127	(7 127)	—	23 491	(23 491)	—
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	(131 891)	1 956	(129 935)	(62 864)	19 953	(42 911)
(Perte) profit de change	(2 575)	—	(2 575)	5 864	—	5 864
Coûts de transaction	—	—	—	(217)	—	(217)
Perte liée à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	(16 803)	—	(16 803)	(16 484)	—	(16 484)
(Perte) bénéfice avant impôt sur le résultat	(10 294)	—	(10 294)	91 071	—	91 071
Charge d'impôt sur le résultat	(587)	—	(587)	(1 211)	—	(1 211)
(Perte nette) bénéfice net	(10 881)	—	(10 881)	89 860	—	89 860
Autres éléments de bénéfice global (de perte globale) :						
Profit (perte) de change latent(e)	33 286	3 800	37 086	(40 130)	(3 429)	(43 559)
Profit (perte) de change latent(e) sur les participations dans des coentreprises	3 800	(3 800)	—	(3 429)	3 429	—
Profit latent lié aux réévaluations du montant net de l'obligation au titre des régimes de retraite	—	—	—	671	—	671
	37 086	—	37 086	(42 888)	—	(42 888)
Total du bénéfice global	26 205 \$	— \$	26 205 \$	46 972 \$	— \$	46 972 \$

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 septembre					
	2020			2019		
	Normes IFRS	Ajustement ¹	Total sur une base proportionnelle	Normes IFRS	Ajustement ¹	Total sur une base proportionnelle
Produits :						
Produits locatifs	118 235 \$	5 407 \$	123 642 \$	131 206 \$	3 770 \$	134 976 \$
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	(6 390)	(263)	(6 653)	(5 835)	(156)	(5 991)
Ajustements des loyers de manière linéaire	1 095	272	1 367	1 574	189	1 763
Revenus liés à la résiliation de contrats de location	388	—	388	60	—	60
	113 328	5 416	118 744	127 005	3 803	130 808
Charges d'exploitation des immeubles et impôts fonciers	45 311	2 411	47 722	51 281	1 820	53 101
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	68 017 \$	3 005 \$	71 022 \$	75 724 \$	1 983 \$	77 707 \$

	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre					
	2020			2019		
	Normes IFRS	Ajustement ¹	Total sur une base proportionnelle	Normes IFRS	Ajustement ¹	Total sur une base proportionnelle
Produits :						
Produits locatifs	360 351 \$	16 118 \$	376 469 \$	406 170 \$	13 085 \$	419 255 \$
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	(18 430)	(818)	(19 248)	(17 131)	(578)	(17 709)
Ajustements des loyers de manière linéaire	3 388	955	4 343	4 498	653	5 151
Revenus liés à la résiliation de contrats de location	598	40	638	943	—	943
	345 907	16 295	362 202	394 480	13 160	407 640
Charges d'exploitation des immeubles et impôts fonciers	141 599	7 503	149 102	159 745	6 361	166 106
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	204 308 \$	8 792 \$	213 100 \$	234 735 \$	6 799 \$	241 534 \$

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. Au troisième trimestre de 2020, les produits locatifs ont subi l'incidence des réductions de loyer de 1 164 \$ accordées à certains locataires touchés par la pandémie de COVID-19, comparativement à des réductions de loyer de néant au troisième trimestre de 2019.

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 le recouvrement de créances irrécouvrables de 721 \$ (cumul annuel – charge de 2 231 \$) comptabilisé au troisième trimestre de 2020, comparativement à la charge de 82 \$ (cumul annuel – charge de 430 \$) comptabilisée au troisième trimestre de 2019. Les provisions pour créances irrécouvrables ont principalement trait à la recouvrabilité des loyers à recevoir et des loyers reportés 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 ainsi que les immeubles assujettis à des ententes de vente inconditionnelles.

	Trimestres clos les 30 septembre			Variation en %	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			Variation en %
	2020	2019	Variation		2020	2019	Variation	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	71 022 \$	77 707 \$			213 100 \$	241 534 \$		
Ajouter (déduire) le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles provenant des éléments suivants :								
Acquisitions	(1 002)	(27)			(3 180)	(47)		
Cessions et cessions inconditionnelles	(1 624)	(7 992)			(1 702)	(30 465)		
Immeubles destinés à l'aménagement et au réaménagement	(781)	75			(4 590)	(309)		
Autres ²	(762)	(344)			(363)	(1 267)		
	(4 169)	(8 288)			(9 835)	(32 088)		
Ajustements des loyers de manière linéaire	(970)	(1 486)			(2 988)	(4 452)		
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	6 073	4 886			18 205	14 695		
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	71 956 \$	72 819 \$	(863) \$	(1,2) %	218 482 \$	219 689 \$	(1 207) \$	(0,5) %

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

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

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

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

	Trimestres clos les 30 septembre			Variation en %	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			Variation en %
	2020	2019	Variation		2020	2019	Variation	
Canada :								
Immeubles industriels	12 524 \$	12 242 \$	282 \$	2,3 %	36 943 \$	35 390 \$	1 553 \$	4,4 %
Immeubles de bureaux	10 265	11 375	(1 110)	(9,8) %	34 517	38 185	(3 668)	(9,6) %
Immeubles de commerces de détail	14 270	14 404	(134)	(0,9) %	40 882	43 436	(2 554)	(5,9) %
Total – Canada	37 059	38 021	(962)	(2,5) %	112 342	117 011	(4 669)	(4,0) %
États-Unis :								
Immeubles industriels	9 287	9 223	64	0,7 %	25 645	25 205	440	1,7 %
Immeubles de bureaux	16 917	17 127	(210)	(1,2) %	52 752	52 057	695	1,3 %
Total – États-Unis	26 204	26 350	(146)	(0,6) %	78 397	77 262	1 135	1,5 %
Total en monnaie fonctionnelle	63 263	64 371	(1 108)	(1,7) %	190 739	194 273	(3 534)	(1,8) %
Incidence du taux de change	8 693	8 448	245	2,9 %	27 743	25 416	2 327	9,2 %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	71 956 \$	72 819 \$	(863) \$	(1,2) %	218 482 \$	219 689 \$	(1 207) \$	(0,5) %

	Trimestres clos les 30 septembre			Variation en %	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			Variation en %
	2020	2019	Variation		2020	2019	Variation	
Immeubles industriels	24 892 \$	24 423 \$	469 \$	1,9 %	71 645 \$	68 879 \$	2 766 \$	4,0 %
Immeubles de bureaux	32 794	33 992	(1 198)	(3,5) %	105 955	107 374	(1 419)	(1,3) %
Immeubles de commerces de détail	14 270	14 404	(134)	(0,9) %	40 882	43 436	(2 554)	(5,9) %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	71 956 \$	72 819 \$	(863) \$	(1,2) %	218 482 \$	219 689 \$	(1 207) \$	(0,5) %

Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables par région

	Trimestres clos les 30 septembre			Variation en %	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			Variation en %
	2020	2019	Variation		2020	2019	Variation	
Alberta	12 730 \$	12 757 \$	(27) \$	(0,2) %	36 963 \$	39 125 \$	(2 162) \$	(5,5) %
Colombie-Britannique	1 976	2 069	(93)	(4,5) %	5 859	6 152	(293)	(4,8) %
Manitoba	10 375	11 312	(937)	(8,3) %	31 365	34 406	(3 041)	(8,8) %
Ontario	6 936	6 758	178	2,6 %	23 119	22 278	841	3,8 %
Saskatchewan	5 042	5 125	(83)	(1,6) %	15 036	15 050	(14)	(0,1) %
Arizona	5 421	5 500	(79)	(1,4) %	16 430	16 241	189	1,2 %
Colorado	2 185	2 207	(22)	(1,0) %	6 517	6 453	64	1,0 %
Minnesota	11 105	11 414	(309)	(2,7) %	34 233	34 820	(587)	(1,7) %
New York	372	283	89	31,4 %	1 042	762	280	36,7 %
Texas	1 509	1 457	52	3,6 %	2 984	2 613	371	14,2 %
Wisconsin	5 612	5 489	123	2,2 %	17 191	16 373	818	5,0 %
Total en monnaie fonctionnelle	63 263	64 371	(1 108)	(1,7) %	190 739	194 273	(3 534)	(1,8) %
Incidence du taux de change	8 693	8 448	245	2,9 %	27 743	25 416	2 327	9,2 %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	71 956 \$	72 819 \$	(863) \$	(1,2) %	218 482 \$	219 689 \$	(1 207) \$	(0,5) %

Le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables au Manitoba a diminué de 587 \$ (cumul annuel – 1 309 \$) au troisième trimestre de 2020, en raison du recul des produits de stationnement découlant essentiellement des mesures de distanciation sociale recommandées par les agences de santé publique à l'égard de la pandémie de COVID-19.

Taux d'occupation des immeubles comparables

Région	Aux 30 septembre		Catégorie d'actifs	Aux 30 septembre	
	2020	2019		2020	2019
Alberta	82,9 %	85,1 %	Immeubles industriels	97,0 %	98,5 %
Colombie-Britannique	92,2 %	93,6 %	Immeubles de bureaux	86,1 %	88,3 %
Manitoba	88,4 %	91,0 %	Immeubles de commerces de détail	86,0 %	89,5 %
Ontario	98,5 %	100,0 %			
Saskatchewan	95,5 %	96,2 %	Total	91,7 %	93,8 %
Arizona	93,3 %	93,6 %			
Colorado	92,2 %	92,4 %			
Minnesota	93,0 %	97,5 %			
New York	100,0 %	67,4 %			
Texas	100,0 %	98,1 %			
Wisconsin	88,2 %	90,5 %			
Total	91,7 %	93,8 %			

Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables – compte non tenu (du recouvrement de créances irrécouvrables) de la charge pour créances irrécouvrables et des réductions de loyer

Étant donné que la pandémie de COVID-19 a entraîné la comptabilisation de provisions pour créances irrécouvrables liées à la recouvrabilité des loyers à recevoir et des loyers reportés à recevoir de certains locataires, ainsi qu'aux réductions de loyer accordées à certains locataires, Artis a calculé le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables compte non tenu (du recouvrement de créances irrécouvrables) de la charge pour créances irrécouvrables et des réductions de loyer.

Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables par catégorie d'actifs – compte non tenu (du recouvrement de créances irrécouvrables) de la charge pour créances irrécouvrables et des réductions de loyer

	Trimestres clos les			Variation en %	Périodes de neuf mois closes les			Variation en %
	2020	2019	Variation		2020	2019	Variation	
Canada :								
Immeubles industriels	12 488 \$	12 264 \$	224 \$	1,8 %	37 070 \$	35 415 \$	1 655 \$	4,7 %
Immeubles de bureaux	10 391	11 376	(985)	(8,7) %	35 041	38 181	(3 140)	(8,2) %
Immeubles de commerces de détail	14 151	14 457	(306)	(2,1) %	42 473	43 809	(1 336)	(3,0) %
Total – Canada	37 030	38 097	(1 067)	(2,8) %	114 584	117 405	(2 821)	(2,4) %
États-Unis :								
Immeubles industriels	9 353	9 228	125	1,4 %	25 876	25 211	665	2,6 %
Immeubles de bureaux	17 171	17 116	55	0,3 %	53 506	52 097	1 409	2,7 %
Total – États-Unis	26 524	26 344	180	0,7 %	79 382	77 308	2 074	2,7 %
Total en monnaie fonctionnelle	63 554	64 441	(887)	(1,4) %	193 966	194 713	(747)	(0,4) %
Incidence du taux de change	8 797	8 446	351	4,2 %	28 095	25 432	2 663	10,5 %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables – compte non tenu (du recouvrement de créances irrécouvrables) de la charge pour créances irrécouvrables et des réductions de loyer	72 351 \$	72 887 \$	(536) \$	(0,7) %	222 061 \$	220 145 \$	1 916 \$	0,9 %

Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables par région – compte non tenu (du recouvrement de créances irrécouvrables) de la charge pour créances irrécouvrables et des réductions de loyer

	Trimestres clos les			Variation en %	Périodes de			Variation en %
	30 septembre		Variation		neuf mois closes les		Variation	
	2020	2019			2020	2019		
Alberta	12 635	\$ 12 751	\$ (116)	(0,9) %	38 019	\$ 39 373	\$ (1 354)	(3,4) %
Colombie-Britannique	1 940	2 069	(129)	(6,2) %	5 933	6 147	(214)	(3,5) %
Manitoba	10 457	11 344	(887)	(7,8) %	31 995	34 442	(2 447)	(7,1) %
Ontario	6 803	6 774	29	0,4 %	23 186	22 295	891	4,0 %
Saskatchewan	5 195	5 159	36	0,7 %	15 451	15 148	303	2,0 %
Arizona	5 426	5 505	(79)	(1,4) %	16 458	16 246	212	1,3 %
Colorado	2 210	2 208	2	0,1 %	6 749	6 475	274	4,2 %
Minnesota	11 325	11 400	(75)	(0,7) %	34 695	34 816	(121)	(0,3) %
New York	372	282	90	31,9 %	1 042	762	280	36,7 %
Texas	1 509	1 457	52	3,6 %	2 984	2 613	371	14,2 %
Wisconsin	5 682	5 492	190	3,5 %	17 454	16 396	1 058	6,5 %
Total en monnaie fonctionnelle	63 554	64 441	(887)	(1,4) %	193 966	194 713	(747)	(0,4) %
Incidence du taux de change	8 797	8 446	351	4,2 %	28 095	25 432	2 663	10,5 %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables – compte non tenu (du recouvrement de créances irrécouvrables) de la charge pour créances irrécouvrables et des réductions de loyer	72 351	\$ 72 887	\$ (536)	(0,7) %	222 061	\$ 220 145	\$ 1 916	0,9 %

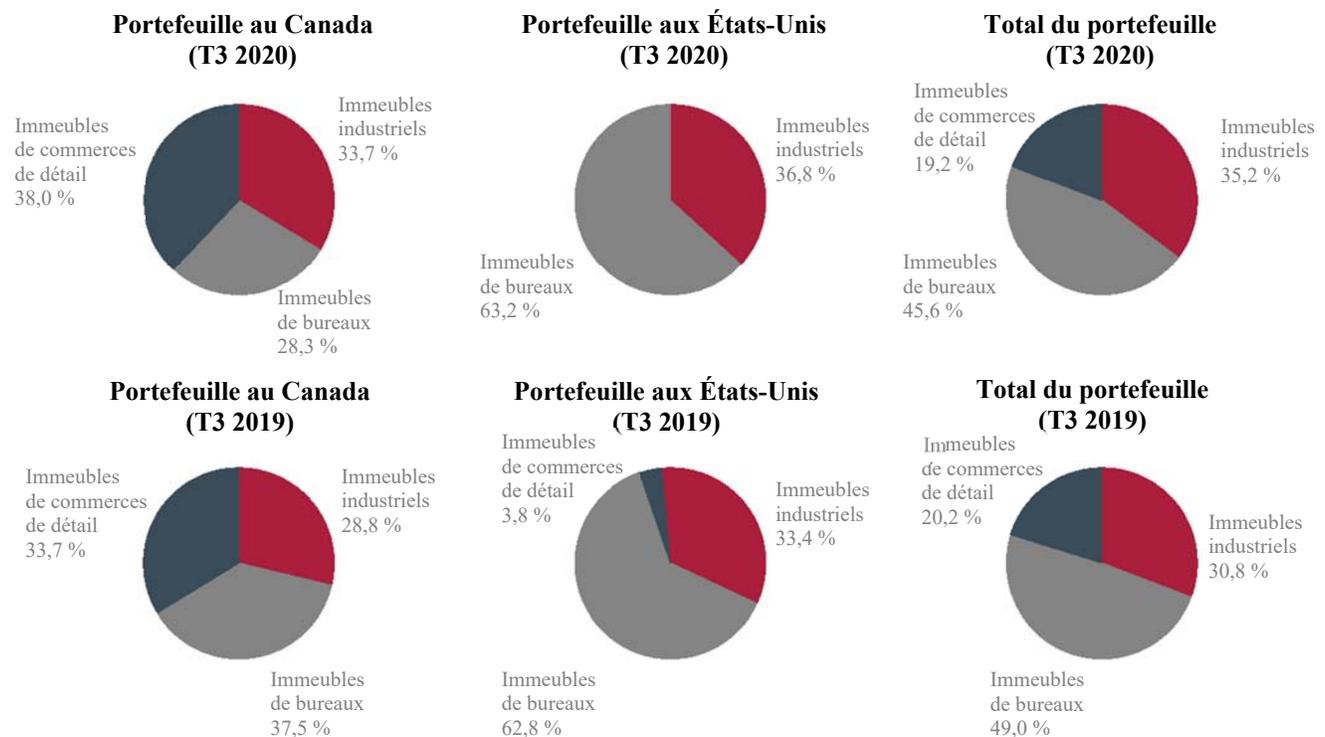
BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET LIÉ AUX IMMEUBLES PAR CATÉGORIE D'ACTIFS

	Normes IFRS			Normes IFRS			Base proportionnelle			Base proportionnelle		
	T3 2020	T3 2019	Variation	Cumul annuel 2020	Cumul annuel 2019	Variation	T3 2020	T3 2019	Variation	Cumul annuel 2020	Cumul annuel 2019	Variation
Canada :												
Immeubles industriels	10 691	\$ 10 854	\$ (163)	\$ 31 796	\$ 31 469	\$ 327	\$ 12 047	\$ 12 221	\$ (174)	\$ 35 861	\$ 35 543	\$ 318
Immeubles de bureaux	10 129	15 929	(5 800)	30 262	49 609	(19 347)	10 129	15 946	(5 817)	30 262	49 588	(19 326)
Immeubles de commerces de détail	13 572	14 334	(762)	39 051	44 269	(5 218)	13 572	14 334	(762)	39 051	44 269	(5 218)
	34 392	41 117	(6 725)	101 109	125 347	(24 238)	35 748	42 501	(6 753)	105 174	129 400	(24 226)
États-Unis :												
Immeubles industriels	11 903	11 663	240	36 155	32 428	3 727	12 914	11 700	1 214	38 625	33 537	5 088
Immeubles de bureaux	21 553	21 447	106	66 783	72 648	(5 865)	22 191	22 009	182	69 040	74 285	(5 245)
Immeubles de commerces de détail	—	1 349	(1 349)	—	4 092	(4 092)	—	1 349	(1 349)	—	4 092	(4 092)
	33 456	34 459	(1 003)	102 938	109 168	(6 230)	35 105	35 058	47	107 665	111 914	(4 249)
Total du portefeuille :												
Immeubles industriels	22 594	22 517	77	67 951	63 897	4 054	24 961	23 921	1 040	74 486	69 080	5 406
Immeubles de bureaux	31 682	37 376	(5 694)	97 045	122 257	(25 212)	32 320	37 955	(5 635)	99 302	123 873	(24 571)
Immeubles de commerces de détail	13 572	15 683	(2 111)	39 051	48 361	(9 310)	13 572	15 683	(2 111)	39 051	48 361	(9 310)
	67 848	75 576	(7 728)	204 047	234 515	(30 468)	70 853	77 559	(6 706)	212 839	241 314	(28 475)
FPI	169	148	21	261	220	41	169	148	21	261	220	41
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	68 017	\$ 75 724	\$ (7 707)	\$ 204 308	\$ 234 735	\$ (30 427)	\$ 71 022	\$ 77 707	\$ (6 685)	\$ 213 100	\$ 241 534	\$ (28 434)

Au troisième 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 troisième trimestre de 2020, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles du segment des immeubles de bureaux au Canada a reculé de 192 \$, et le bénéfice d'exploitation net lié aux segments des immeubles de commerces de détail et des immeubles industriels a enregistré une hausse de 172 \$ et de 64 \$, respectivement, principalement en raison des variations des provisions pour créances irrécouvrables et des réductions de loyer découlant de la pandémie de COVID-19, laquelle est en constante évolution.

Au troisième trimestre de 2020, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles du segment des immeubles de commerces de détail aux États-Unis a affiché une baisse, laquelle tient aux cessions réalisées en 2019. Le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles du segment des immeubles de bureaux aux États-Unis a augmenté en raison d'une acquisition réalisée en 2019, laquelle a été contrebalancée en partie par les cessions réalisées 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 Park 8Ninety II et de Tower Business Center en 2019, ainsi que de l'achèvement de l'aménagement de Park 8Ninety IV en 2020. Au troisième 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 356 \$ et de 71 \$, respectivement, principalement en raison des variations des provisions pour créances irrécouvrables et des réductions de loyer 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 :

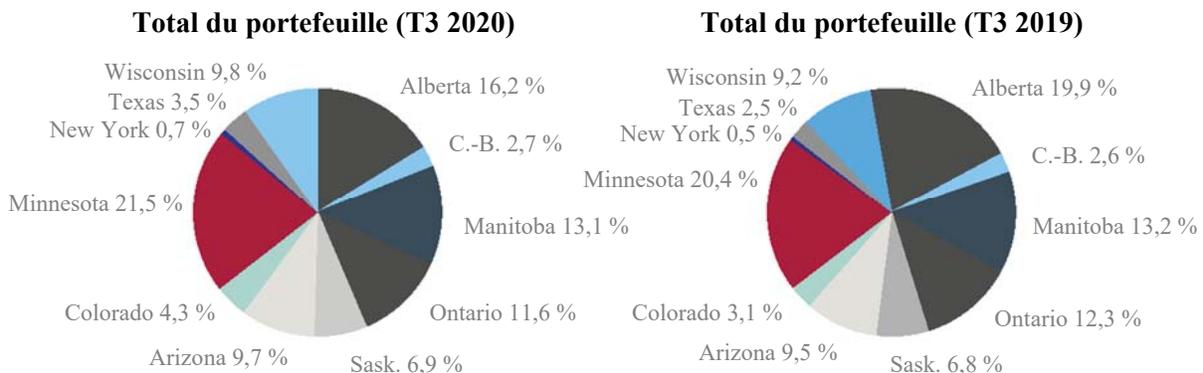


BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET LIÉ AUX IMMEUBLES PAR RÉGION

	Normes IFRS			Normes IFRS			Base proportionnelle			Base proportionnelle		
	T3 2020	T3 2019	Variation	Cumul annuel 2020	Cumul annuel 2019	Variation	T3 2020	T3 2019	Variation	Cumul annuel 2020	Cumul annuel 2019	Variation
Canada :												
Alberta	10 637	\$ 14 575	\$ (3 938)	\$ 31 846	\$ 44 170	\$ (12 324)	\$ 11 486	\$ 15 424	\$ (3 938)	\$ 34 391	\$ 46 713	\$ (12 322)
Colombie-Britannique	1 766	1 900	(134)	5 270	6 700	(1 430)	1 895	2 029	(134)	5 656	7 086	(1 430)
Manitoba	9 261	10 205	(944)	27 288	31 600	(4 312)	9 261	10 222	(961)	27 288	31 579	(4 291)
Ontario	8 223	9 525	(1 302)	23 404	28 342	(4 938)	8 223	9 525	(1 302)	23 404	28 342	(4 938)
Saskatchewan	4 505	4 912	(407)	13 301	14 535	(1 234)	4 883	5 301	(418)	14 435	15 680	(1 245)
	34 392	41 117	(6 725)	101 109	125 347	(24 238)	35 748	42 501	(6 753)	105 174	129 400	(24 226)
États-Unis :												
Arizona	6 851	7 382	(531)	21 769	25 740	(3 971)	6 851	7 382	(531)	21 769	25 740	(3 971)
Colorado	2 282	2 004	278	6 769	10 824	(4 055)	3 067	2 381	686	9 282	11 837	(2 555)
Minnesota	14 840	15 537	(697)	45 148	47 274	(2 126)	15 220	15 812	(592)	46 500	48 188	(1 688)
New York	528	387	141	1 519	1 034	485	528	387	141	1 519	1 034	485
Texas	2 029	2 029	—	6 235	2 970	3 265	2 513	1 976	537	7 097	3 789	3 308
Wisconsin	6 926	7 120	(194)	21 498	21 326	172	6 926	7 120	(194)	21 498	21 326	172
	33 456	34 459	(1 003)	102 938	109 168	(6 230)	35 105	35 058	47	107 665	111 914	(4 249)
Total du portefeuille	67 848	75 576	(7 728)	204 047	234 515	(30 468)	70 853	77 559	(6 706)	212 839	241 314	(28 475)
FPI	169	148	21	261	220	41	169	148	21	261	220	41
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	68 017	\$ 75 724	\$ (7 707)	\$ 204 308	\$ 234 735	\$ (30 427)	\$ 71 022	\$ 77 707	\$ (6 685)	\$ 213 100	\$ 241 534	\$ (28 434)

Au troisième trimestre de 2020, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle a diminué en Alberta, en Ontario, en Saskatchewan, en Arizona et au Minnesota, en raison des cessions réalisées conformément aux initiatives stratégiques d'Artis. Les résultats au Manitoba ont subi l'incidence de la baisse des produits de stationnement découlant de la pandémie de COVID-19. La diminution enregistrée au Minnesota a été partiellement contrebalancée en raison d'une acquisition réalisée en 2019. Au troisième trimestre de 2020, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle a diminué de 119 \$ en Saskatchewan, de 50 \$ au Manitoba, de 302 \$ au Minnesota, de 37 \$ au Colorado et de 89 \$ au Wisconsin, et il a augmenté de 36 \$ en Colombie-Britannique, de 51 \$ en Alberta, de 128 \$ en Ontario et de 10 \$ au Texas, en raison des variations des provisions pour créances irrécouvrables et des réductions de loyer découlant de la pandémie de COVID-19, laquelle est en constante évolution. 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 :



CHARGES GÉNÉRALES

	Trimestres clos les			Variation	Variation en %	Périodes de			Variation en %
	30 septembre		2020			neuf mois closés les		2020	
	2020	2019							
Frais comptables, frais juridiques et frais de consultation	717 \$	589 \$	128 \$	21,7 %	2 080 \$	2 813 \$	(733) \$	(26,1) %	
Coûts liés aux initiatives stratégiques	2 104	421	1 683	399,8 %	3 219	421	2 798	664,6 %	
Frais de société ouverte	293	419	(126)	(30,1) %	858	1 291	(433)	(33,5) %	
Rémunération fondée sur des parts	1 056	1 557	(501)	(32,2) %	(768)	3 862	(4 630)	(119,9) %	
Salaires et avantages	590	623	(33)	(5,3) %	1 524	2 178	(654)	(30,0) %	
Amortissement des immobilisations corporelles	344	271	73	26,9 %	1 025	829	196	23,6 %	
Frais généraux et d'administration	190	301	(111)	(36,9) %	832	1 017	(185)	(18,2) %	
Total des charges générales	5 294 \$	4 181 \$	1 113 \$	26,6 %	5 551 \$	12 411 \$	(3 641) \$	(29,3) %	

Au troisième trimestre de 2020, les charges générales se sont élevées à 5 294 \$ (cumul annuel – 5 551 \$), ou 4,7 % (cumul annuel –1,6 %) du total des produits, contre 4 181 \$ (cumul annuel – 12 411 \$), ou 3,3 % (cumul annuel – 3,1 %) du total des produits au troisième trimestre de 2019.

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

CHARGES D'INTÉRÊTS

	Trimestres clos les			Variation	Variation en %	Périodes de			Variation en %
	30 septembre		2020			neuf mois closés les		2020	
	2020	2019							
Emprunts hypothécaires et autres emprunts ¹	9 356 \$	13 236 \$	(3 880) \$		30 298 \$	41 776 \$	(11 478) \$		
Débitures de premier rang non garanties	2 797	4 231	(1 434)		8 386	12 992	(4 606)		
Facilités de crédit ¹	6 369	7 461	(1 092)		21 229	19 921	1 308		
Actions privilégiées ¹	34	34	—		101	101	—		
	18 556	24 962	(6 406)	(25,7) %	60 014	74 790	(14 776)	(19,8) %	
Incidence du taux de change	1 679	2 380	(701)		5 845	7 720	(1 875)		
Total des charges d'intérêts	20 235 \$	27 342 \$	(7 107) \$	(26,0) %	65 859 \$	82 510 \$	(16 651) \$	(20,2) %	
Emprunts hypothécaires et autres emprunts inclus dans les participations dans des coentreprises ¹	879	902	(23)		2 905	2 680	225		
Écart de change inclus dans les participations dans des coentreprises	197	194	3		721	586	135		
Total des charges d'intérêts sur une base proportionnelle	21 311 \$	28 438 \$	(7 127) \$	(25,1) %	69 485 \$	85 776 \$	(16 291) \$	(19,0) %	

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

Au cours du troisième trimestre de 2020, les charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires et les autres emprunts ont diminué d'environ 697 \$ et 511 \$ US, en raison du remboursement d'emprunts hypothécaires à la cession d'immeubles de placement, de 629 \$ et de 46 \$ US en raison du remboursement d'emprunts hypothécaires à leur échéance ainsi que de 53 \$ et de 1 310 \$ US en raison de la baisse des paiements mensuels sur les emprunts hypothécaires à taux d'intérêt variable, et de 140 \$ et de 382 \$ US en raison de la réduction des taux d'intérêt lors du renouvellement d'emprunts hypothécaires à leur échéance, facteurs partiellement contrebalancés par un montant de 89 \$ US pour des emprunts hypothécaires contractés à l'acquisition d'immeubles de placement. Les charges d'intérêts liées aux débentures de premier rang non garanties ont diminué principalement en raison du remboursement des débentures de premier rang non garanties de série B au premier trimestre de 2020, facteur contrebalancé en partie par l'émission de débentures de premier rang non garanties de série D au troisième trimestre de 2020. Les coûts de financement liés aux emprunts hypothécaires ainsi qu'aux autres emprunts, aux débentures de premier rang non garanties 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, était de 3,20 % au 30 septembre 2020, 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, se chiffrait à 2,98 % au 30 septembre 2020, 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 troisième trimestre de 2020, la perte liée à la juste valeur des immeubles de placement s'est établie à 140 \$ (cumul annuel – perte de 129 935 \$) sur une base proportionnelle, contre un profit de 807 \$ (cumul annuel – perte de 42 911 \$) au troisième trimestre de 2019. La perte liée à la juste valeur comptabilisée au troisième trimestre de 2020 tient principalement à la réduction de valeur d'un centre de commerces de détail à construction fermée situé à Regina, en Saskatchewan, ainsi qu'aux dépenses liées aux projets d'aménagement engagées relativement à un immeuble industriel situé dans la région du Grand Denver, au Colorado, facteurs contrebalancés en partie par la compression du taux de capitalisation des immeubles de bureaux situés à Toronto, en Ontario.

Profit (perte) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement par catégorie d'actifs

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	T3 2020	Cumul annuel 2020	T3 2020	Cumul annuel 2020
Canada :				
Immeubles industriels	(554) \$	12 714 \$	(785) \$	16 371 \$
Immeubles de bureaux	4 552	(36 759)	4 552	(36 758)
Immeubles de commerces de détail	(1 513)	(101 617)	(1 513)	(101 617)
	2 485	(125 662)	2 254	(122 004)
États-Unis :				
Immeubles industriels	187	17 007	(1 846)	15 621
Immeubles de bureaux	(1 411)	(23 236)	(548)	(23 552)
	(1 224)	(6 229)	(2 394)	(7 931)
Total du portefeuille :				
Immeubles industriels	(367)	29 721	(2 631)	31 992
Immeubles de bureaux	3 141	(59 995)	4 004	(60 310)
Immeubles de commerces de détail	(1 513)	(101 617)	(1 513)	(101 617)
Total du portefeuille	1 261 \$	(131 891) \$	(140) \$	(129 935) \$

(PERTE) PROFIT DE CHANGE

Artis détenait certains actifs et passifs monétaires libellés en dollars américains, y compris de la trésorerie, des dépôts et une tranche de ses facilités de crédit à terme renouvelables. La (perte) le profit de change tient essentiellement à la réévaluation de ces actifs et de ces passifs en dollars canadiens au taux de change en vigueur à la date du bilan. La FPI a comptabilisé une perte de change de 1 663 \$ (cumul annuel – perte de 2 575 \$) au troisième trimestre de 2020, contre une perte de 4 284 \$ (cumul annuel – profit de 5 864 \$) au troisième trimestre de 2019.

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

Artis a conclu plusieurs swaps de taux d'intérêt pour fixer efficacement les taux d'intérêt d'une tranche de la dette à taux variable. Au troisième trimestre de 2020, la FPI a comptabilisé un profit latent sur l'ajustement de la juste valeur des swaps de taux d'intérêt en cours de 404 \$ (cumul annuel – perte de 20 951 \$), contre une perte latente de 190 \$ (cumul annuel – perte de 15 429 \$) au troisième 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 troisième trimestre de 2020, Artis a aussi comptabilisé un profit latent de 1 575 \$ (cumul annuel – profit de 4 585 \$) sur la juste valeur des contrats de change en cours, comparativement à un profit latent de 3 246 \$ (cumul annuel – perte de 2 546 \$) au troisième 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 troisième trimestre de 2020, les autres éléments (de perte globale) de bénéfice global comprenaient une perte de change latente de 30 449 \$ (cumul annuel – profit de 37 086 \$), comparativement à un profit de 17 606 \$ (cumul annuel – perte de 43 559 \$) au troisième trimestre de 2019. Les profits et pertes de change sont liés à l'investissement net de la FPI dans ses filiales américaines.

FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS ET FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS AJUSTÉS

Artis calcule les flux de trésorerie liés aux opérations et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés d'une façon essentiellement conforme aux directives de la REALpac, publiées en février 2019.

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

(en milliers, sauf les montants par part)	Trimestres clos les		Variation	Variation en %	Périodes de		Variation	Variation en %
	30 septembre 2020	30 septembre 2019			neuf mois closes les 30 septembre 2020	30 septembre 2019		
Bénéfice net (perte nette)	45 699 \$	44 632 \$			(10 881) \$	89 860 \$		
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Perte (profit) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement ¹	140	(807)			129 935	42 911		
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits ¹	6 653	5 991			19 248	17 709		
Coûts de transaction liés aux acquisitions	—	80			—	217		
Coûts liés aux initiatives stratégiques	2 104	421			3 219	421		
Perte (profit) de change	1 663	4 284			2 575	(5 864)		
(Profit) perte lié(e) à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	(1 979)	(3 056)			16 803	16 484		
(Économie) charge d'impôt différé	(50)	336			(25)	336		
Composante réévaluation de la rémunération fondée sur des parts	122	669			(3 709)	1 404		
Distributions sur actions privilégiées traitées en tant que charges d'intérêts	45	45			136	134		
Hausse des frais de location	769	721			2 387	2 736		
Distributions sur parts privilégiées	(4 350)	(4 713)			(13 073)	(15 552)		
Flux de trésorerie liés aux opérations	50 816 \$	48 603 \$	2 213 \$	4,6 %	146 615 \$	150 796 \$	(4 181) \$	(2,8) %
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Amortissement des dépenses d'investissement recouvrables ¹	(2 828) \$	(2 421) \$			(7 741) \$	(7 229) \$		
Réserve au titre des frais d'entretien des immeubles non recouvrables ¹	(1 100)	(950)			(3 300)	(2 850)		
Réserve au titre des frais de location ¹	(7 850)	(7 700)			(23 400)	(22 820)		
Ajustements des loyers de manière linéaire ¹	(1 367)	(1 763)			(4 343)	(5 151)		
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	37 671 \$	35 769 \$	1 902 \$	5,3 %	107 831 \$	112 746 \$	(4 915) \$	(4,4) %
Flux de trésorerie liés aux opérations par part :								
De base	0,37 \$	0,35 \$	0,02 \$	5,7 %	1,07 \$	1,05 \$	0,02 \$	1,9 %
Dilués	0,37	0,34	0,03	8,8 %	1,06	1,04	0,02	1,9 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part :								
De base	0,28 \$	0,25 \$	0,03 \$	12,0 %	0,79 \$	0,78 \$	0,01 \$	1,3 %
Dilués	0,27	0,25	0,02	8,0 %	0,78	0,78	—	— %

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

Au troisième 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 2 104 \$ (cumul annuel – 3 219 \$) lié aux initiatives stratégiques d'Artis, comparativement à un montant de 421 \$ (cumul annuel – 421 \$) au troisième trimestre de 2019. Même si l'ajout des coûts liés aux initiatives stratégiques 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 troisième 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 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 troisième trimestre de 2020 par rapport au troisième trimestre de 2019, facteurs qui ont été contrebalancés en partie par les cessions conclues en 2019 et en 2020. 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 troisième trimestre de 2020, environ 76,6 % (cumul annuel – 78,3 %) de cet amortissement est recouvrable auprès des locataires, comparativement à 82,0 % (cumul annuel – 80,9 %) au troisième 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 septembre		(en milliers)	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2020	2019		2020	2019
Nombre de parts de base	135 701	140 396	Nombre de parts de base	136 478	143 950
Ajouter :			Ajouter :		
Parts assujetties à des restrictions	828	678	Parts assujetties à des restrictions	751	553
Parts différées	526	456	Parts différées	508	214
Nombre de parts diluées	137 055	141 530	Nombre de parts diluées	137 737	144 717

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

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2020	2019	2020	2019
Portefeuille au Canada :				
Immeubles industriels	0,06 \$	0,05 \$	0,18 \$	0,15 \$
Immeubles de bureaux	0,05	0,07	0,15	0,22
Commerces de détail	0,07	0,06	0,19	0,19
	0,18	0,18	0,52	0,56
Portefeuille aux États-Unis :				
Immeubles industriels	0,07	0,05	0,19	0,14
Immeubles de bureaux	0,12	0,10	0,35	0,32
Commerces de détail	—	0,01	—	0,02
	0,19	0,16	0,54	0,48
Total du portefeuille :				
Immeubles industriels	0,13	0,10	0,37	0,29
Immeubles de bureaux	0,17	0,17	0,50	0,54
Commerces de détail	0,07	0,07	0,19	0,21
Total du portefeuille	0,37 \$	0,34 \$	1,06 \$	1,04 \$

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

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2020	2019	2020	2019
Portefeuille au Canada :				
Immeubles industriels	0,05 \$	0,04 \$	0,13 \$	0,11 \$
Immeubles de bureaux	0,04	0,05	0,11	0,16
Commerces de détail	0,05	0,05	0,14	0,15
	0,14	0,14	0,38	0,42
Portefeuille aux États-Unis :				
Immeubles industriels	0,05	0,04	0,14	0,11
Immeubles de bureaux	0,08	0,07	0,26	0,24
Commerces de détail	—	—	—	0,01
	0,13	0,11	0,40	0,36
Total du portefeuille :				
Immeubles industriels	0,10	0,08	0,27	0,22
Immeubles de bureaux	0,12	0,12	0,37	0,40
Commerces de détail	0,05	0,05	0,14	0,16
Total du portefeuille	0,27 \$	0,25 \$	0,78 \$	0,78 \$

TAUX D'OCCUPATION DU PORTEFEUILLE

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

Taux d'occupation par catégorie d'actifs¹

	T3 2020 Pourcentage réservé ²	T3 2020	T2 2020	T1 2020	T4 2019	T3 2019
Immeubles industriels	95,0 %	93,8 %	93,5 %	93,7 %	95,8 %	98,5 %
Commerces de détail	87,4 %	85,2 %	86,8 %	86,4 %	86,2 %	87,1 %
Immeubles de bureaux	89,5 %	87,9 %	89,7 %	90,8 %	91,1 %	93,4 %
Total du portefeuille	91,6 %	90,0 %	90,6 %	90,7 %	91,5 %	93,3 %

Taux d'occupation par région¹

	T3 2020 Pourcentage réservé ²	T3 2020	T2 2020	T1 2020	T4 2019	T3 2019
Canada :						
Alberta	81,4 %	81,2 %	84,5 %	85,4 %	84,7 %	87,7 %
Colombie-Britannique	92,6 %	92,2 %	92,2 %	92,5 %	92,6 %	93,6 %
Manitoba	91,9 %	87,5 %	87,1 %	87,5 %	91,1 %	90,8 %
Ontario	96,1 %	96,0 %	95,3 %	96,4 %	93,0 %	96,0 %
Saskatchewan	95,8 %	95,6 %	96,1 %	96,3 %	96,3 %	95,6 %
États-Unis :						
Arizona	96,3 %	93,3 %	94,9 %	95,3 %	95,9 %	93,6 %
Colorado	85,2 %	84,3 %	85,3 %	84,0 %	92,9 %	92,4 %
Minnesota	93,3 %	93,2 %	93,7 %	93,0 %	95,0 %	96,7 %
New York	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	67,4 %
Texas	90,9 %	83,4 %	81,9 %	81,9 %	81,6 %	98,1 %
Wisconsin	88,7 %	88,2 %	89,4 %	88,7 %	90,7 %	90,5 %
Total du portefeuille	91,6 %	90,0 %	90,6 %	90,7 %	91,5 %	93,3 %

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

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

	T3 2020	T2 2020	T1 2020	T4 2019	T3 2019	T2 2019	T1 2019	T4 2018
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi ²)	617 239	592 872	338 394	558 544	362 669	353 870	332 258	537 165
Augmentation (diminution) du taux de location moyen pondéré	6,0 %	(3,3) %	4,5 %	8,1 %	8,7 %	4,0 %	(1,9) %	0,0 %

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

Au troisième trimestre de 2020, une superficie de 617 239 pieds carrés a fait l'objet d'un renouvellement assorti d'une hausse du taux de location moyen pondéré de 6,0 %, comparativement à une superficie de 362 669 pieds carrés renouvelée avec une hausse du taux de location moyen pondéré de 8,7 % au troisième trimestre de 2019.

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

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

	Superficie actuellement inoccupée	Contrats de location mensuels ²	2020	2021	2022	2023	2024 et par la suite	Total
Immeubles industriels – Superficie non réservée	621 386	39 790	310 479	1 406 079	1 689 816	993 207	6 836 638	11 897 395
Immeubles industriels – Superficie réservée	141 884	—	105 755	140 523	86 188	33 564	—	507 914
Total – Immeubles industriels	763 270	39 790	416 234	1 546 602	1 776 004	1 026 771	6 836 638	12 405 309
Immeubles de bureaux – Superficie non réservée	1 061 466	23 250	153 847	810 522	384 457	652 263	3 932 950	7 018 755
Immeubles de bureaux – Superficie réservée	189 576	—	537 218	580 234	68 407	9 959	41 739	1 427 133
Total – Immeubles de bureaux	1 251 042	23 250	691 065	1 390 756	452 864	662 222	3 974 689	8 445 888
Immeubles de commerces de détail – Superficie non réservée	302 470	9 087	44 872	314 854	381 674	479 697	1 122 744	2 655 398
Immeubles de commerces de détail – Superficie réservée	48 034	—	56 941	67 306	18 327	9 113	37 006	236 727
Total – Immeubles de commerces de détail	350 504	9 087	101 813	382 160	400 001	488 810	1 159 750	2 892 125
Total – Superficie non réservée	1 985 322	72 127	509 198	2 531 455	2 455 947	2 125 167	11 892 332	21 571 548
Total – Superficie réservée	379 494	—	699 914	788 063	172 922	52 636	78 745	2 171 774
Total du portefeuille	2 364 816	72 127	1 209 112	3 319 518	2 628 869	2 177 803	11 971 077	23 743 322

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

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

Loyers en vigueur

Les loyers en vigueur correspondent au taux de location annuel net moyen pondéré par pied carré au 30 septembre 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 industriels :						
Loyers en vigueur	6,64 \$	7,87 \$	7,53 \$	7,98 \$	10,11 \$	9,01 \$
Loyers du marché	7,85	8,67	8,07	8,53	10,04	9,26
Variation	18,2 %	10,2 %	7,2 %	6,9 %	(0,7) %	2,8 %
Incidence sur les produits ²	286 \$	464 \$	576 \$	237 \$	(215) \$	1 348 \$
Immeubles de bureaux :						
Loyers en vigueur	16,08 \$	17,73 \$	15,35 \$	15,93 \$	16,29 \$	16,57 \$
Loyers du marché	16,66	14,48	16,62	15,60	16,64	15,98
Variation	3,6 %	(18,3) %	8,3 %	(2,1) %	2,1 %	(3,6) %
Incidence sur les produits ²	160 \$	(2 210) \$	76 \$	(99) \$	484 \$	(1 589) \$
Commerces de détail :						
Loyers en vigueur	22,56 \$	25,26 \$	21,51 \$	25,10 \$	22,34 \$	23,19 \$
Loyers du marché	23,58	26,09	21,45	25,24	22,50	23,45
Variation	4,5 %	3,3 %	(0,3) %	0,6 %	0,7 %	1,1 %
Incidence sur les produits ²	104 \$	316 \$	(24) \$	70 \$	182 \$	648 \$
Total du portefeuille au Canada						
Loyers en vigueur	13,52 \$	15,99 \$	11,51 \$	16,79 \$	14,26 \$	14,38 \$
Loyers du marché	14,42	15,12	11,92	16,96	14,34	14,42
Variation	6,7 %	(5,4) %	3,6 %	1,0 %	0,6 %	0,3 %
Incidence sur les produits ²	550 \$	(1 430) \$	628 \$	208 \$	451 \$	407 \$

Portefeuille aux États-Unis :

	2020	2021	2022	2023	2024 et par la suite	Total
Immeubles industriels :						
Loyers en vigueur	6,43 \$	5,66 \$	6,07 \$	5,81 \$	6,37 \$	6,18 \$
Loyers du marché	6,31	5,64	5,68	5,56	6,30	6,06
Variation	(1,9) %	(0,4) %	(6,4) %	(4,3) %	(1,1) %	(1,9) %
Incidence sur les produits ²	(21) \$	(23) \$	(279) \$	(147) \$	(273) \$	(743) \$
Immeubles de bureaux :						
Loyers en vigueur	17,09 \$	18,64 \$	15,88 \$	20,50 \$	17,12 \$	17,52 \$
Loyers du marché	17,43	18,73	18,71	19,90	17,74	18,13
Variation	2,0 %	0,5 %	17,8 %	(2,9) %	3,6 %	3,5 %
Incidence sur les produits ²	141 \$	66 \$	1 113 \$	(218) \$	1 627 \$	2 729 \$
Total du portefeuille aux États-Unis :						
Loyers en vigueur	13,87 \$	11,11 \$	9,55 \$	11,36 \$	10,69 \$	10,87 \$
Loyers du marché	14,07	11,14	10,30	10,98	10,90	11,06
Variation	1,4 %	0,3 %	7,9 %	(3,3) %	2,0 %	1,7 %
Incidence sur les produits ²	120 \$	43 \$	834 \$	(365) \$	1 354 \$	1 986 \$

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 industriels :						
Loyers en vigueur	6,55 \$	6,49 \$	6,94 \$	6,72 \$	7,98 \$	7,46 \$
Loyers du marché	7,19	6,78	7,11	6,81	7,91	7,51
Variation	9,8 %	4,5 %	2,4 %	1,3 %	(0,9) %	0,7 %
Incidence sur les produits ²	265 \$	441 \$	297 \$	90 \$	(488) \$	605 \$
Immeubles de bureaux :						
Loyers en vigueur	16,69 \$	18,20 \$	15,81 \$	18,42 \$	16,83 \$	17,17 \$
Loyers du marché	17,12	16,65	18,43	17,95	17,36	17,32
Variation	2,6 %	(8,5) %	16,6 %	(2,6) %	3,1 %	0,9 %
Incidence sur les produits ²	301 \$	(2 144) \$	1 189 \$	(317) \$	2 111 \$	1 140 \$
Commerces de détail :						
Loyers en vigueur	22,56 \$	25,26 \$	21,51 \$	25,10 \$	22,34 \$	23,19 \$
Loyers du marché	23,58	26,09	21,45	25,24	22,50	23,45
Variation	4,5 %	3,3 %	(0,3) %	0,6 %	0,7 %	1,1 %
Incidence sur les produits ²	104 \$	316 \$	(24) \$	70 \$	182 \$	648 \$
Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis :						
Loyers en vigueur	13,69 \$	13,56 \$	10,68 \$	14,40 \$	12,31 \$	12,60 \$
Loyers du marché	14,25	13,14	11,24	14,33	12,46	12,71
Variation	4,1 %	(3,1) %	5,2 %	(0,5) %	1,2 %	0,9 %
Incidence sur les produits ²	670 \$	(1 387) \$	1 462 \$	(157) \$	1 805 \$	2 393 \$

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 septembre 2020 étaient supérieurs de 0,9 % aux loyers en vigueur pour l'ensemble du portefeuille, alors qu'ils étaient supérieurs de 0,9 % au 30 juin 2020. D'après les estimations, les loyers du marché actuels pour les contrats de location expirant en 2020 et en 2021 sont de 4,1 % supérieurs et de 3,1 % 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	516 341	3 088	40 041	466 744	213 972	312 959	1 108 297	2 661 442
Alberta – Superficie réservée	6 422	—	22 216	63 908	10 424	800	18 168	121 938
Total – Alberta	522 763	3 088	62 257	530 652	224 396	313 759	1 126 465	2 783 380
C.-B. – Superficie non réservée	31 191	1 368	2 633	38 914	23 376	67 231	242 951	407 664
C.-B. – Superficie réservée	1 688	—	1 944	9 714	—	—	—	13 346
Total – C.-B.	32 879	1 368	4 577	48 628	23 376	67 231	242 951	421 010
Manitoba – Superficie non réservée	306 368	13 913	61 635	351 146	346 909	350 228	1 631 190	3 061 389
Manitoba – Superficie réservée	166 300	—	204 559	279 161	16 189	25 455	29 121	720 785
Total – Manitoba	472 668	13 913	266 194	630 307	363 098	375 683	1 660 311	3 782 174

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.

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

	Superficie actuellement inoccupée	Contrats de location mensuels ²	2020	2021	2022	2023	2024 et par la suite	Total
Ontario – Superficie non réservée	133 659	5 726	145 805	324 325	586 715	352 303	1 776 715	3 325 248
Ontario – Superficie réservée	3 592	—	94 829	—	7 649	3 014	—	109 084
Total – Ontario	137 251	5 726	240 634	324 325	594 364	355 317	1 776 715	3 434 332
Saskatchewan – Superficie non réservée	54 738	3 296	22 672	105 015	306 641	104 228	634 380	1 230 970
Saskatchewan – Superficie réservée	2 025	—	20 155	5 787	11 058	4 988	18 838	62 851
Total – Saskatchewan	56 763	3 296	42 827	110 802	317 699	109 216	653 218	1 293 821
Arizona – Superficie non réservée	68 629	3 562	23 059	109 955	126 742	145 760	1 002 154	1 479 861
Arizona – Superficie réservée	56 247	—	96 450	240 622	—	—	—	393 319
Total – Arizona	124 876	3 562	119 509	350 577	126 742	145 760	1 002 154	1 873 180
Colorado – Superficie non réservée	147 591	5 901	44 753	68 942	63 260	59 015	579 711	969 173
Colorado – Superficie réservée	8 761	—	6 209	14 848	—	—	—	29 818
Total – Colorado	156 352	5 901	50 962	83 790	63 260	59 015	579 711	998 991
Minnesota – Superficie non réservée	381 571	—	100 537	963 167	571 480	598 519	2 724 501	5 339 775
Minnesota – Superficie réservée	4 526	—	24 186	146 115	120 697	18 379	12 618	326 521
Total – Minnesota	386 097	—	124 723	1 109 282	692 177	616 898	2 737 119	5 666 296
New York – Superficie non réservée	—	—	—	—	—	83 003	40 207	123 210
New York – Superficie réservée	—	—	—	—	—	—	—	—
Total – New York	—	—	—	—	—	83 003	40 207	123 210
Texas – Superficie non réservée	149 108	30 877	—	—	128 625	—	1 200 212	1 508 822
Texas – Superficie réservée	121 155	—	—	—	—	—	—	121 155
Total – Texas	270 263	30 877	—	—	128 625	—	1 200 212	1 629 977
Wisconsin – Superficie non réservée	196 126	4 396	68 063	103 247	88 227	51 921	952 014	1 463 994
Wisconsin – Superficie réservée	8 778	—	229 366	27 908	6 905	—	—	272 957
Total – Wisconsin	204 904	4 396	297 429	131 155	95 132	51 921	952 014	1 736 951
Total – Superficie non réservée	1 985 322	72 127	509 198	2 531 455	2 455 947	2 125 167	11 892 332	21 571 548
Total – Superficie réservée	379 494	—	699 914	788 063	172 922	52 636	78 745	2 171 774
Total du portefeuille	2 364 816	72 127	1 209 112	3 319 518	2 628 869	2 177 803	11 971 077	23 743 322

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	18,82 \$	22,01 \$	24,88 \$	22,85 \$	20,35 \$	21,50 \$
Loyers du marché	20,14	18,06	24,91	22,74	20,18	20,50
Variation	7,0 %	(17,9) %	0,1 %	(0,5) %	(0,8) %	(4,7) %
Incidence sur les produits ²	82 \$	(2 095) \$	6 \$	(36) \$	(200) \$	(2 243) \$
Colombie-Britannique :						
Loyers en vigueur	29,08 \$	19,36 \$	24,59 \$	25,46 \$	17,31 \$	19,56 \$
Loyers du marché	30,48	26,02	28,02	28,27	16,26	20,46
Variation	4,8 %	34,4 %	13,9 %	11,0 %	(6,1) %	4,6 %
Incidence sur les produits ²	6 \$	324 \$	80 \$	189 \$	(254) \$	345 \$
Manitoba :						
Loyers en vigueur	14,93 \$	13,40 \$	8,69 \$	12,15 \$	12,93 \$	12,62 \$
Loyers du marché	15,12	12,79	8,42	11,74	13,01	12,49
Variation	1,3 %	(4,6) %	(3,1) %	(3,4) %	0,6 %	(1,0) %
Incidence sur les produits ²	51 \$	(384) \$	(97) \$	(153) \$	137 \$	(446) \$
Ontario :						
Loyers en vigueur	9,39 \$	8,44 \$	6,95 \$	13,18 \$	10,51 \$	9,87 \$
Loyers du marché	10,32	10,29	8,24	13,55	11,05	10,68
Variation	9,9 %	21,9 %	18,6 %	2,8 %	5,1 %	8,2 %
Incidence sur les produits ²	223 \$	601 \$	765 \$	131 \$	953 \$	2 673 \$
Saskatchewan :						
Loyers en vigueur	18,66 \$	22,47 \$	12,84 \$	21,71 \$	16,19 \$	16,46 \$
Loyers du marché	23,05	23,59	12,45	22,41	15,90	16,53
Variation	23,5 %	5,0 %	(3,0) %	3,2 %	(1,8) %	0,4 %
Incidence sur les produits ²	188 \$	124 \$	(126) \$	77 \$	(185) \$	78 \$
Arizona :						
Loyers en vigueur	22,16 \$	19,95 \$	18,17 \$	22,40 \$	13,58 \$	16,52 \$
Loyers du marché	20,93	19,86	17,92	21,65	13,24	16,14
Variation	(5,6) %	(0,5) %	(1,4) %	(3,3) %	(2,5) %	(2,3) %
Incidence sur les produits ²	(148) \$	(31) \$	(32) \$	(109) \$	(344) \$	(664) \$
Colorado :						
Loyers en vigueur	11,40 \$	14,22 \$	19,03 \$	19,65 \$	13,75 \$	14,47 \$
Loyers du marché	11,03	13,79	17,95	19,10	13,85	14,35
Variation	(3,2) %	(3,0) %	(5,7) %	(2,8) %	0,7 %	(0,8) %
Incidence sur les produits ²	(18) \$	(36) \$	(68) \$	(33) \$	57 \$	(98) \$
Minnesota :						
Loyers en vigueur	7,30 \$	7,88 \$	6,82 \$	7,10 \$	9,77 \$	8,62 \$
Loyers du marché	7,18	7,70	8,29	6,90	9,79	8,76
Variation	(1,6) %	(2,3) %	21,6 %	(2,8) %	0,2 %	1,6 %
Incidence sur les produits ²	(15) \$	(194) \$	1 015 \$	(122) \$	55 \$	739 \$
New York :						
Loyers en vigueur	— \$	— \$	— \$	15,28 \$	14,79 \$	15,12 \$
Loyers du marché	—	—	—	13,99	15,28	14,41
Variation	— %	— %	— %	(8,4) %	3,3 %	(4,7) %
Incidence sur les produits ²	— \$	— \$	— \$	(107) \$	20 \$	(87) \$

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.

Loyers du marché par région (suite)¹

	2020	2021	2022	2023	2024 et par la suite	Total
Texas :						
Loyers en vigueur	— \$	— \$	5,33 \$	— \$	6,31 \$	6,21 \$
Loyers du marché	—	—	5,28	—	6,26	6,16
Variation	— %	— %	(0,9) %	— %	(0,8) %	(0,8) %
Incidence sur les produits ²	— \$	— \$	(6) \$	— \$	(61) \$	(67) \$
Wisconsin :						
Loyers en vigueur	13,72 \$	13,62 \$	17,29 \$	15,34 \$	13,67 \$	13,96 \$
Loyers du marché	14,73	15,94	16,51	15,45	15,38	15,37
Variation	7,4 %	17,0 %	(4,5) %	0,7 %	12,5 %	10,1 %
Incidence sur les produits ²	301 \$	304 \$	(75) \$	6 \$	1 627 \$	2 163 \$
Total du portefeuille :						
Loyers en vigueur	13,69 \$	13,56 \$	10,68 \$	14,40 \$	12,31 \$	12,60 \$
Loyers du marché	14,25	13,14	11,24	14,33	12,46	12,71
Variation	4,1 %	(3,1) %	5,2 %	(0,5) %	1,2 %	0,9 %
Incidence sur les produits ²	670	(1 387)	1 462	(157)	1 805	2 393

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 industriels, d'immeubles de bureaux et d'immeubles de commerces de détail. Pour le trimestre clos le 30 septembre 2020, les cinq plus importants segments qui composent le portefeuille de la FPI (selon le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle) étaient les immeubles de bureaux de la région des villes jumelles, les immeubles de bureaux de Madison, les immeubles industriels de la région des villes jumelles, les immeubles industriels de la région du Grand Toronto et les immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix.

Segment des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles

Le segment des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles représente 11,6 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au troisième trimestre de 2020 et 7,2 % 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, se chiffrait à 18,5 % au 30 septembre 2020, soit un taux inchangé par rapport au 30 juin 2020. Au 30 septembre 2020, le segment des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles du portefeuille d'Artis était occupé à 90,0 %, comparativement à 90,2 % au 30 juin 2020. Pour le reste de 2020, une superficie de 21 816 pieds carrés devra être relouée, soit 0,1 % de la SLB du portefeuille global ; 52,7 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 30 septembre 2020. Des contrats de location couvrant 58,8 % de la SLB totale des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles viendront à expiration en 2024 ou par la suite.

Segment des immeubles de bureaux de Madison

Le segment des immeubles de bureaux de Madison représente 9,8 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au troisième trimestre de 2020 et 7,3 % du total du portefeuille en termes de SLB. Au 30 septembre 2020, le portefeuille du segment des immeubles de bureaux de la région de Madison était occupé à 88,2 %, comparativement à 89,4 % au 30 juin 2020. Pour le reste de 2020, une superficie de 297 429 pieds carrés devra être relouée, soit 1,2 % de la SLB du portefeuille global ; 77,1 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 30 septembre 2020. Des contrats de location couvrant 54,8 % de la SLB totale des immeubles de bureaux de Madison viendront à expiration en 2024 ou par la suite.

Segment des immeubles industriels de la région des villes jumelles

Le segment des immeubles industriels de la région des villes jumelles représente 9,8 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au troisième 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 septembre 2020, soit un taux inchangé par rapport au 30 juin 2020. Le loyer moyen demandé sur le marché était de 6,55 \$ le pied carré au 30 septembre 2020, comparativement à 6,62 \$ au 30 juin 2020. Au 30 septembre 2020, le taux d'occupation de ce segment du portefeuille était de 94,6 %, comparativement à 95,3 % au 30 juin 2020. Pour le reste de 2020, une superficie de 102 907 pieds carrés devra être relouée, soit 0,4 % de la SLB du portefeuille global ; 12,3 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 30 septembre 2020. Des contrats de location couvrant 43,8 % de la SLB totale des immeubles industriels de la région des villes jumelles viendront à expiration en 2024 ou par la suite.

Segment des immeubles industriels de la région du Grand Toronto

Le segment des immeubles industriels de la région du Grand Toronto représente 7,1 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au troisième 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 1,2 % au 30 septembre 2020, comparativement à 1,0 % au 30 juin 2020. Au 30 septembre 2020, le taux d'occupation du segment des immeubles industriels de la région du Grand Toronto était de 99,5 %, en hausse par rapport à 99,1 % au 30 juin 2020. Pour le reste de 2020, une superficie de 154 764 pieds carrés devra être relouée, soit 0,7 % de la SLB du portefeuille global ; 10,6 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 30 septembre 2020. Des contrats de location couvrant 52,2 % de la SLB des immeubles industriels de la région du Grand Toronto d'Artis 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 5,8 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au troisième 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 12,7 % au 30 septembre 2020, en baisse par rapport à 13,1 % au 30 juin 2020. Au 30 septembre 2020, le taux d'occupation du segment des immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix du portefeuille d'Artis était de 86,9 %, comparativement à 91,7 % au 30 juin 2020. Pour le reste de 2020, une superficie de 82 933 pieds carrés devra être relouée, soit 0,3 % de la SLB du portefeuille global ; 91,5 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 30 septembre 2020. Des contrats de location couvrant 29,5 % de la SLB des immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix d'Artis viendront à expiration en 2024 ou par la suite.

ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE

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

	30 septembre 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	4 415 703 \$	288 723 \$	4 704 426 \$	4 618 719 \$	306 051 \$	4 924 770 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	129 630	—	129 630	102 590	—	102 590
Participations dans des coentreprises	176 897	(176 897)	—	186 610	(186 610)	—
Immobilisations corporelles	7 913	—	7 913	7 786	—	7 786
Billets à recevoir	17 651	—	17 651	93 832	—	93 832
Loyers reportés à recevoir	1 421	—	1 421	—	—	—
	4 749 215	111 826	4 861 041	5 009 537	119 441	5 128 978
Actifs courants :						
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	287 506	—	287 506	221 915	—	221 915
Immeubles en stock	14 894	—	14 894	14 632	—	14 632
Dépôts sur immeubles de placement	1 261	—	1 261	—	—	—
Charges payées d'avance et autres actifs	9 757	131	9 888	10 533	86	10 619
Billets à recevoir	1 720	—	1 720	3 996	—	3 996
Débiteurs et autres sommes à recevoir	16 951	959	17 910	21 013	1 281	22 294
Trésorerie détenue en fiducie	91 310	—	91 310	5 938	—	5 938
Trésorerie	35 198	12 569	47 767	42 455	9 207	51 662
	458 597	13 659	472 256	320 482	10 574	331 056
Total de l'actif	5 207 812 \$	125 485 \$	5 333 297 \$	5 330 019 \$	130 015 \$	5 460 034 \$
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES						
Passifs non courants :						
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	907 721 \$	73 866 \$	981 587 \$	1 005 196 \$	93 977 \$	1 099 173 \$
Débtentures de premier rang non garanties	248 882	—	248 882	249 372	—	249 372
Facilités de crédit	775 381	—	775 381	886 522	—	886 522
Autres passifs à long terme	1 902	—	1 902	1 000	—	1 000
	1 933 886	73 866	2 007 752	2 142 090	93 977	2 236 067
Passifs courants :						
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	477 530	38 478	516 008	396 152	27 598	423 750
Débtentures de premier rang non garanties	249 781	—	249 781	199 959	—	199 959
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	33 176	2 791	35 967	32 834	3 483	36 317
Créditeurs et autres passifs	106 995	10 350	117 345	88 231	4 957	93 188
	867 482	51 619	919 101	717 176	36 038	753 214
Total du passif	2 801 368	125 485	2 926 853	2 859 266	130 015	2 989 281
Capitaux propres	2 406 444	—	2 406 444	2 470 753	—	2 470 753
Total du passif et des capitaux propres	5 207 812 \$	125 485 \$	5 333 297 \$	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 septembre 2020	31 décembre 2019	Variation
Capitaux propres	2 406 444 \$	2 470 753 \$	(64 309) \$
Moins la valeur des capitaux propres privilégiés ¹	(303 112)	(305 530)	2 418
Valeur liquidative attribuable aux porteurs de parts ordinaires	2 103 332 \$	2 165 223 \$	(61 891) \$
Total du nombre de parts ayant un effet dilutif en circulation :			
Parts ordinaires	135 701 321	137 956 523	(2 255 202)
Parts assujetties à des restrictions	827 528	694 034	133 494
Parts différées	525 814	472 451	53 363
	137 054 663	139 123 008	(2 068 345)
Valeur liquidative par part	15,35 \$	15,56 \$	(0,21) \$

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 des distributions versées aux porteurs de parts, des parts achetées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités et de la perte nette, facteurs partiellement contrebalancés par le profit de change comptabilisé dans les autres éléments de bénéfice global.

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 septembre 2020	31 décembre 2019	30 septembre 2020	31 décembre 2019
Valeur comptable brute	5 215 359 \$	5 336 529 \$	5 340 844 \$	5 466 544 \$
Emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis	1 385 251	1 401 348	1 497 595	1 522 923
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	26,6 %	26,3 %	28,0 %	27,9 %
Passif lié aux actions privilégiées	639 \$	622 \$	639 \$	622 \$
Valeur comptable des débentures	498 663	449 331	498 663	449 331
Facilités de crédit	775 381	886 522	775 381	886 522
Total de la dette à long terme et des facilités de crédit	2 659 934 \$	2 737 823 \$	2 772 278 \$	2 859 398 \$
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute	51,0 %	51,3 %	51,9 %	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 septembre 2020	31 décembre 2019	30 septembre 2020	31 décembre 2019
Actifs non grevés	1 929 858 \$	1 926 661 \$	1 972 693 \$	1 968 369 \$
Débitures de premier rang non garanties	498 663	449 331	498 663	449 331
Facilités de crédit non garanties	775 381	886 522	775 381	886 522
Total de la dette non garantie	1 274 044 \$	1 335 853 \$	1 274 044 \$	1 335 853 \$
Ratio des actifs non grevés sur la dette non garantie	1,51	1,44	1,55	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	13 635	16	13 651
Immeubles de placement en cours d'aménagement	32 692	11 984	44 676
Intérêts inscrits à l'actif ²	1 512	99	1 611
Commissions de location	5 255	1 622	6 877
Ajustements des loyers de manière linéaire	2 293	683	2 976
Entrées d'avantages incitatifs à la location, déduction faite de l'amortissement	12 225	4 046	16 271
Apport aux participations dans des coentreprises ³	(2 529)	2 529	—
Cessions	(130 968)	—	(130 968)
Profit de change	103 522	11 219	114 741
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur	(133 152)	3 357	(129 795)
Solde au 30 juin 2020	4 847 709	341 606	5 189 315
Entrées :			
Dépenses d'investissement			
Immeubles de placement	6 697	33	6 730
Immeubles de placement en cours d'aménagement	16 917	6 418	23 335
Intérêts inscrits à l'actif ²	618	—	618
Commissions de location	3 166	403	3 569
Ajustements des loyers de manière linéaire	1 095	272	1 367
Entrées d'avantages incitatifs à la location, déduction faite de l'amortissement	2 539	332	2 871
Cessions	(213)	(53 383)	(53 596)
Perte de change	(46 950)	(5 557)	(52 507)
Profit (perte) lié(e) à la juste valeur	1 261	(1 401)	(140)
Solde au 30 septembre 2020	4 832 839 \$	288 723 \$	5 121 562 \$

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

2. Au troisième trimestre de 2020, les intérêts ont été inscrits à l'actif au titre des immeubles de placement en cours d'aménagement selon un taux d'intérêt moyen pondéré effectif de 2,24 % (cumul annuel – 2,70 %).

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

Dépenses d'investissement par type¹ :

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

	Trimestres clos les			Variation en %	Périodes de			Variation en %
	30 septembre 2020	30 septembre 2019	Variation		neuf mois closes les 30 septembre 2020	30 septembre 2019	Variation	
Dépenses liées aux nouveaux projets d'aménagement et aux projets d'aménagement et de réaménagement	23 335 \$	23 098 \$	237 \$		68 011 \$	111 349 \$	(43 338) \$	
Frais liés aux améliorations apportées aux bâtiments :								
Recouvrables auprès des locataires	549	2 079	(1 530)		2 126	5 070	(2 944)	
Non recouvrables	2 797	4 486	(1 689)		8 759	13 933	(5 174)	
Dépenses d'entretien des immeubles :								
Recouvrables auprès des locataires	2 613	3 051	(438)		5 072	7 527	(2 455)	
Non recouvrables	771	1 635	(864)		4 424	3 773	651	
Total des dépenses d'investissement	30 065 \$	34 349 \$	(4 284) \$	(12,5) %	88 392 \$	141 652 \$	(53 260) \$	(37,6) %

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.

Dépenses d'investissement par catégorie d'actifs¹

	Trimestres clos les			Variation en %	Périodes de			Variation en %
	30 septembre 2020	30 septembre 2019	Variation		neuf mois closes les 30 septembre 2020	30 septembre 2019	Variation	
Canada:								
Immeubles industriels	1 331 \$	1 157 \$	174 \$		2 831 \$	4 094 \$	(1 263) \$	
Immeubles de bureaux	2 229	2 880	(651)		5 576	8 593	(3 017)	
Immeubles de commerces de détail	1 487	3 081	(1 594)		9 301	4 790	4 511	
Immeubles résidentiels	15 453	15 245	208		38 949	40 660	(1 711)	
	20 500	22 363	(1 863)		56 657	58 137	(1 480)	
États-Unis :								
Immeubles industriels	7 219	6 565	654		20 434	64 540	(44 106)	
Immeubles de bureaux	2 346	5 421	(3 075)		11 301	18 975	(7 674)	
	9 565	11 986	(2 421)		31 735	83 515	(51 780)	
Total du portefeuille :								
Immeubles industriels	8 550	7 722	828		23 265	68 634	(45 369)	
Immeubles de bureaux	4 575	8 301	(3 726)		16 877	27 568	(10 691)	
Immeubles de commerces de détail	1 487	3 081	(1 594)		9 301	4 790	4 511	
Immeubles résidentiels	15 453	15 245	208		38 949	40 660	(1 711)	
Total du portefeuille	30 065 \$	34 349 \$	(4 284) \$	(12,5) %	88 392 \$	141 652 \$	(53 260) \$	(37,6) %

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 troisième trimestre de 2020, les dépenses liées aux nouveaux projets d'aménagement et aux projets d'aménagement et de réaménagement comprenaient des montants de 15 453 \$ pour l'immeuble 300 Main, de 3 207 \$ pour le Tower Business Center, de 2 026 \$ pour le Park 8Ninety IV, de 1 184 \$ pour le Park 8Ninety II, de 500 \$ pour l'immeuble 330 Main et de 277 \$ pour le Linden Ridge Shopping Centre II.

Au troisième trimestre de 2019, les dépenses liées aux nouveaux projets d'aménagement et aux projets d'aménagement et de réaménagement comprenaient des montants de 15 245 \$ pour l'immeuble 300 Main, de 2 711 \$ pour le Tower Business Center, de 1 305 \$ pour l'immeuble 330 Main et de 1 265 \$ pour le Park 8Ninety II.

Frais de location par type¹ :

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

	Trimestres clos les			Variation en %	Périodes de			Variation en %
	30 septembre 2020	30 septembre 2019	Variation		neuf mois closés les 30 septembre 2020	30 septembre 2019	Variation	
Frais de location liés aux immeubles de placement :								
Avantages incitatifs à la location	7 879 \$	9 734 \$	(1 855) \$		31 014 \$	28 806 \$	2 208 \$	
Commissions de location	3 194	4 210	(1 016)		8 533	11 466	(2 933)	
Frais de location liés à l'aménagement et au réaménagement d'immeubles de placement :								
Avantages incitatifs à la location	1 645	1 690	(45)		7 376	8 071	(695)	
Commissions de location	375	1 334	(959)		1 913	1 985	(72)	
Total des frais de location	13 093 \$	16 968 \$	(3 875) \$	(22,8) %	48 836 \$	50 328 \$	(1 492) \$	(3,0) %

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

Frais de location par catégorie d'actifs¹

	Trimestres clos les			Variation en %	Périodes de			Variation en %
	30 septembre 2020	30 septembre 2019	Variation		neuf mois closés les 30 septembre 2020	30 septembre 2019	Variation	
Canada:								
Immeubles industriels	524 \$	959 \$	(435) \$		3 310 \$	3 348 \$	(38) \$	
Immeubles de bureaux	2 458	4 829	(2 371)		8 899	12 517	(3 618)	
Immeubles de commerces de détail	1 561	1 141	420		2 968	3 608	(640)	
	4 543	6 929	(2 386)		15 177	19 473	(4 296)	
États-Unis :								
Immeubles industriels	1 502	5 253	(3 751)		5 324	11 785	(6 461)	
Immeubles de bureaux	7 048	4 747	2 301		28 335	18 871	9 464	
Immeubles de commerces de détail	—	39	(39)		—	199	(199)	
	8 550	10 039	(1 489)		33 659	30 855	2 804	
Total du portefeuille :								
Immeubles industriels	2 026	6 212	(4 186)		8 634	15 133	(6 499)	
Immeubles de bureaux	9 506	9 576	(70)		37 234	31 388	5 846	
Immeubles de commerces de détail	1 561	1 180	381		2 968	3 807	(839)	
Total des frais de location	13 093 \$	16 968 \$	(3 875) \$	(22,8) %	48 836 \$	50 328 \$	(1 492) \$	(3,0) %

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

Au troisième 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 1 031 \$ lié à trois locataires d'immeubles de commerces de détail situés à Winnipeg, au Manitoba, et un montant de 614 \$ lié à deux locataires d'immeubles industriels situés dans la région du Grand Houston, au Texas.

Cession :

Au troisième trimestre de 2020, Artis a vendu un immeuble de bureaux détenu en vertu d'une entente de coentreprise, pour un prix de vente de 54 542 \$. Le produit de la vente, déduction faite des coûts de 1 160 \$ et de la dette connexe de 31 968 \$, s'est établi à 21 415 \$.

Perte de change sur les immeubles de placement :

Au troisième trimestre de 2020, la quote-part de la perte de change sur les immeubles de placement s'est établie à 52 507 \$ 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 1,3628 au 30 juin 2020 à 1,3339 au 30 septembre 2020.

Immeubles de placement détenus en vue de la vente :

Au 30 septembre 2020, la FPI avait un immeuble industriel, trois immeubles de bureaux, et quatre immeubles de commerces de détail 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 totalisant 287 506 \$, qui étaient classés comme détenus en vue de la vente. Au 30 septembre 2020, ces immeubles avaient été mis en vente auprès de courtiers externes ou étaient visés par des conventions de vente conditionnelle.

Immeubles détenus en vue de l'aménagement achevé :

Au troisième trimestre de 2020, Artis a achevé les travaux de construction visant le Linden Ridge Shopping Centre II, un projet de densification relatif à un immeuble de commerces de détail situé à Winnipeg, au Manitoba, et le Park 8Ninety IV, un immeuble industriel détenu en vertu d'une entente de coentreprise situé dans la région du Grand Houston, au Texas, comme il est indiqué à la rubrique « Sommaire du portefeuille » du présent rapport de gestion.

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

Au troisième trimestre de 2020, la FPI a comptabilisé une perte liée à la juste valeur des immeubles de placement de 140 \$ (cumul annuel – perte de 129 935 \$), sur une base proportionnelle, comparativement à un profit de 807 \$ (cumul annuel – perte de 42 911 \$) au troisième trimestre de 2019. La perte liée à la juste valeur comptabilisée au troisième trimestre de 2020 tient principalement à la réduction de valeur d'un centre de commerces de détail à construction fermée situé à Regina, en Saskatchewan, ainsi qu'aux dépenses liées aux projets d'aménagement engagés relativement à un immeuble industriel situé dans la région du Grand Denver, au Colorado, facteurs contrebalancés en partie par la compression du taux de capitalisation des immeubles de bureaux situés à Toronto, en Ontario.

Artis détermine la juste valeur des immeubles de placement selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie ou de la méthode de la capitalisation globale. L'estimation des taux de capitalisation se fait à partir d'études de marché, d'évaluations disponibles et de données comparatives du marché. En vertu de la méthode de la capitalisation globale, le résultat pour la première année est stabilisé et capitalisé à un taux jugé approprié pour chaque immeuble de placement. Les immeubles de placement sont évalués à l'aide de taux de capitalisation se situant dans une fourchette de 3,75 % à 9,25 %. Le tableau ci-après présente les taux de capitalisation moyens et les fourchettes de taux utilisés pour les immeubles du portefeuille, en partant du principe que tous les immeubles ont été évalués selon la méthode de la capitalisation globale.

	30 septembre 2020			31 décembre 2019		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Immeubles industriels :						
Alberta	7,50 %	5,75 %	6,50 %	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 %	6,62 %	7,50 %	6,00 %	6,58 %
Ontario	5,25 %	3,75 %	4,56 %	5,25 %	3,75 %	4,61 %
Saskatchewan	7,50 %	6,50 %	6,84 %	7,50 %	6,25 %	6,82 %
Total du portefeuille d'immeubles industriels au Canada	7,50 %	3,75 %	5,49 %	7,50 %	3,75 %	5,52 %
Arizona	6,25 %	5,25 %	5,59 %	6,25 %	5,75 %	6,01 %
Colorado	5,00 %	4,75 %	4,83 %	5,00 %	4,75 %	4,83 %
Minnesota	7,75 %	5,50 %	6,55 %	7,75 %	5,50 %	6,53 %
Texas	7,00 %	5,50 %	5,66 %	7,00 %	5,50 %	5,67 %
Total du portefeuille d'immeubles industriels aux États-Unis	7,75 %	4,75 %	6,00 %	7,75 %	4,75 %	6,09 %
Total du portefeuille d'immeubles industriels	7,75 %	3,75 %	5,71 %	7,75 %	3,75 %	5,76 %
Immeubles de bureaux						
Alberta	9,00 %	6,50 %	8,36 %	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 %	6,29 %	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 %	6,27 %	9,00 %	4,75 %	6,58 %
Arizona	8,00 %	6,00 %	6,67 %	8,00 %	6,00 %	6,67 %
Colorado	6,50 %	6,00 %	6,08 %	6,50 %	6,00 %	6,08 %
Minnesota	7,50 %	6,25 %	6,97 %	7,75 %	6,00 %	6,92 %
New York	7,75 %	7,75 %	7,75 %	7,75 %	7,75 %	7,75 %
Wisconsin	8,00 %	7,00 %	7,57 %	8,00 %	7,00 %	7,57 %
Total du portefeuille d'immeubles de bureaux aux États-Unis	8,00 %	6,00 %	6,98 %	8,00 %	6,00 %	6,96 %
Total du portefeuille d'immeubles de bureaux	9,00 %	4,75 %	6,66 %	9,00 %	4,75 %	6,77 %
Immeubles de commerces de détail :						
Alberta	8,75 %	5,75 %	6,78 %	8,75 %	5,50 %	6,64 %
Colombie-Britannique	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,25 %	5,25 %	5,25 %
Manitoba	6,25 %	5,50 %	6,12 %	6,25 %	5,50 %	6,13 %
Saskatchewan	9,25 %	6,25 %	7,13 %	8,25 %	6,00 %	6,85 %
Total du portefeuille d'immeubles de commerces de détail au Canada	9,25 %	5,00 %	6,63 %	8,75 %	5,25 %	6,53 %
Total du portefeuille d'immeubles de commerces de détail	9,25 %	5,00 %	6,63 %	8,75 %	5,25 %	6,53 %
Total :						
Portefeuille au Canada	9,25 %	3,75 %	6,11 %	9,00 %	3,75 %	6,23 %
Portefeuille aux États-Unis	8,00 %	4,75 %	6,60 %	8,00 %	4,75 %	6,63 %
Total du portefeuille	9,25 %	3,75 %	6,31 %	9,00 %	3,75 %	6,38 %

Immeubles en stock

Au 30 septembre 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 \$. Le 30 septembre 2020, le billet à recevoir avait été entièrement remboursé.

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 19 371 \$ au 30 septembre 2020, comparativement à 97 828 \$ au 31 décembre 2019.

Débiteurs et autres sommes à recevoir

En raison des restrictions relatives à la capacité et de la fermeture temporaire des entreprises non essentielles imposées 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. La FPI a accordé un report des loyers à certains locataires admissibles pour les mois d'avril à septembre 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 reportés à recevoir 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 septembre 2020	31 décembre 2019	30 septembre 2020	31 décembre 2019
Portefeuille au Canada :				
Immeubles industriels	959 \$	972 \$	959 \$	972 \$
Immeubles de bureaux	1 667	3 533	1 667	3 533
Immeubles de commerces de détail	2 440	743	2 440	743
	5 066	5 248	5 066	5 248
Portefeuille aux États-Unis :				
Immeubles industriels	600	912	849	1 486
Immeubles de bureaux	2 172	1 948	2 239	1 959
	2 772	2 860	3 088	3 445
Total du portefeuille :				
Immeubles industriels	1 559	1 884	1 808	2 458
Immeubles de bureaux	3 839	5 481	3 906	5 492
Immeubles de commerces de détail	2 440	743	2 440	743
Total du portefeuille	7 838 \$	8 108 \$	8 154 \$	8 693 \$

Loyers reportés à recevoir par catégorie d'actifs

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	30 septembre 2020	31 décembre 2019	30 septembre 2020	31 décembre 2019
Portefeuille au Canada :				
Immeubles industriels	514 \$	— \$	514 \$	— \$
Immeubles de bureaux	1 142	—	1 142	—
Immeubles de commerces de détail	3 120	—	3 120	—
	4 776	—	4 776	—
Portefeuille aux États-Unis :				
Immeubles industriels	363	—	425	—
Immeubles de bureaux	381	—	443	—
	744	—	868	—
Total du portefeuille :				
Immeubles industriels	877	—	939	—
Immeubles de bureaux	1 523	—	1 585	—
Immeubles de commerces de détail	3 120	—	3 120	—
Total du portefeuille	5 520 \$	— \$	5 644 \$	— \$

Au cours du troisième trimestre de 2020, les loyers reportés à recevoir pour les segments des immeubles industriels, des immeubles de bureaux et des immeubles de commerces de détail ont augmenté de 54 \$, de 493 \$ et de 833 \$, respectivement, en raison des ententes de report conclues, déduction faite des remboursements effectués au cours du trimestre.

Correction de valeur pour créances douteuses par catégorie d'actifs

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	30 septembre 2020	31 décembre 2019	30 septembre 2020	31 décembre 2019
Portefeuille au Canada :				
Immeubles industriels	(126) \$	(15) \$	(126) \$	(15) \$
Immeubles de bureaux	(199)	—	(199)	—
Immeubles de commerces de détail	(1 258)	(295)	(1 258)	(295)
	(1 583)	(310)	(1 583)	(310)
Portefeuille aux États-Unis :				
Immeubles industriels	(301)	—	(301)	—
Immeubles de bureaux	(289)	(96)	(292)	(96)
	(590)	(96)	(593)	(96)
Total du portefeuille :				
Immeubles industriels	(427)	(15)	(427)	(15)
Immeubles de bureaux	(488)	(96)	(491)	(96)
Immeubles de commerces de détail	(1 258)	(295)	(1 258)	(295)
Total du portefeuille	(2 173) \$	(406) \$	(2 176) \$	(406) \$

Au cours du troisième trimestre de 2020, la correction de valeur pour créances douteuses des segments des immeubles de bureaux et des immeubles de commerces de détail a diminué de 364 \$ et de 529 \$, respectivement, tandis que celle du segment des immeubles industriels a augmenté de 24 \$. La diminution globale de la correction de valeur pour créances douteuses pour le trimestre est attribuable à la diminution de 417 \$ liée aux réductions de loyers et aux loyers réputés irrécouvrables, de 331 \$ liée aux loyers perçus, de 104 \$ liée aux ententes de report de loyers et de modification de contrats de location conclues et de 17 \$ liée à l'incidence du change.

Trésorerie détenue en fiducie

Au 30 septembre 2020, la trésorerie détenue en fiducie de la FPI se chiffrait à 91 310 \$, comparativement à 5 938 \$ au 31 décembre 2019. Cette augmentation est principalement attribuable à la trésorerie détenue en fiducie de 79 328 \$ liée au remboursement du billet à recevoir de l'immeuble du 415 Yonge le 30 septembre 2020. Ces fonds ont été libérés de la trésorerie détenue en fiducie après la clôture du trimestre.

Trésorerie

Au 30 septembre 2020, les fonds en caisse de la FPI se chiffraient à 35 198 \$, 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 2,3 ans au 30 septembre 2020, comparativement à 2,4 ans au 31 décembre 2019.

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

Portefeuille au Canada :

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	30 septembre 2020	31 décembre 2019	30 septembre 2020	31 décembre 2019
Emprunts hypothécaires à taux fixe	377 227 \$	376 010 \$	409 119 \$	408 718 \$
Emprunts hypothécaires à taux variable :				
Couverts	92 677	108 927	92 677	108 927
Non couverts	29 631	72 300	29 631	72 300
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	(33)	(43)	(33)	(43)
Coûts de financement	(1 395)	(1 491)	(1 458)	(1 563)
	498 107 \$	555 703 \$	529 936 \$	588 339 \$

Portefeuille aux États-Unis :

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	30 septembre 2020	31 décembre 2019	30 septembre 2020	31 décembre 2019
Emprunts hypothécaires à taux fixe	74 751 \$	73 855 \$	86 249 \$	85 269 \$
Emprunts hypothécaires à taux variable :				
Couverts	320 417	271 802	320 417	271 802
Non couverts	492 793	500 507	562 244	578 660
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	2 729	3 213	2 729	3 213
Coûts de financement	(3 546)	(3 732)	(3 980)	(4 360)
	887 144 \$	845 645 \$	967 659 \$	934 584 \$

Total des portefeuilles au Canada et aux États-Unis :

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	30 septembre 2020	31 décembre 2019	30 septembre 2020	31 décembre 2019
Emprunts hypothécaires à taux fixe	451 978 \$	449 865 \$	495 368 \$	493 987 \$
Emprunts hypothécaires à taux variable :				
Couverts	413 094	380 729	413 094	380 729
Non couverts	522 424	572 807	591 875	650 960
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	2 696	3 170	2 696	3 170
Coûts de financement	(4 941)	(5 223)	(5 438)	(5 923)
	1 385 251 \$	1 401 348 \$	1 497 595 \$	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	19,6 %	20,9 %	21,3 %	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) :			
Prélèvements sur des emprunts à la construction à taux variable	—	17 326	17 326
Majoration au renouvellement d'emprunts hypothécaires venant à échéance	49 939	—	49 939
Remboursement d'un emprunt hypothécaire à taux variable lié à la vente d'immeubles de placement	(30 475)	—	(30 475)
Remboursement d'un emprunt hypothécaire à taux fixe lié à la vente d'un immeuble de placement	(8 636)	—	(8 636)
Remboursement d'un emprunt hypothécaire à taux fixe arrivant à échéance	(19 711)	—	(19 711)
Remboursements de capital	(19 444)	(694)	(20 138)
Perte de change	41 155	4 449	45 604
Solde au 30 juin 2020	1 416 229	143 356	1 559 585
Ajouter (déduire) :			
Prélèvements sur des emprunts à la construction à taux variable	—	4 208	4 208
Remboursement d'un emprunt hypothécaire à taux variable lié à la vente d'immeubles de placement	—	(31 968)	(31 968)
Remboursements de capital	(9 398)	(350)	(9 748)
Profit de change	(19 335)	(2 405)	(21 740)
Solde au 30 septembre 2020	1 387 496 \$	112 841 \$	1 500 337 \$

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

Au cours du troisième trimestre de 2020, Artis a renouvelé trois emprunts hypothécaires arrivant à échéance d'un montant total de 58 382 \$ US d'une durée moyenne pondérée de 2,8 ans à un taux variable moyen pondéré de 2,05 %. La FPI a également renouvelé pour cinq ans un emprunt hypothécaire à taux fixe de 2,33 % venant à échéance d'un montant de 3 234 \$.

En outre, au cours du troisième trimestre de 2020, Artis a conclu des swaps de taux d'intérêt pour cinq emprunts hypothécaires aux États-Unis totalisant 60 650 \$ US, afin de fixer leur taux d'intérêt au taux moyen pondéré de 2,16 %. Ces accords de swaps entrent en vigueur le 1^{er} octobre 2020.

Emprunts hypothécaires et autres emprunts par catégorie d'actifs

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	30 septembre 2020	31 décembre 2019	30 septembre 2020	31 décembre 2019
Portefeuille au Canada :				
Immeubles industriels	61 244 \$	83 276 \$	93 136 \$	115 984 \$
Immeubles de bureaux	198 054	242 959	198 054	242 959
Immeubles de commerces de détail	240 237	231 002	240 237	231 002
	499 535	557 237	531 427	589 945
Portefeuille aux États-Unis :				
Immeubles industriels	267 235	233 784	336 686	285 322
Immeubles de bureaux	620 726	612 380	632 224	650 409
	887 961	846 164	968 910	935 731
Total du portefeuille :				
Immeubles industriels	328 479	317 060	429 822	401 306
Immeubles de bureaux	818 780	855 339	830 278	893 368
Immeubles de commerces de détail	240 237	231 002	240 237	231 002
Total du portefeuille	1 387 496 \$	1 403 401 \$	1 500 337 \$	1 525 676 \$

Débentures de premier rang non garanties

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

	Émission	Échéance	Taux d'intérêt	30 septembre 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 %	249 781	250 000	249 372	250 000
Série D	18 septembre 2020	18 septembre 2023	3,824 %	248 882	250 000	—	—
				498 663 \$	500 000 \$	449 331 \$	450 000 \$

Au 30 septembre 2020, la valeur comptable des débentures de premier rang non garanties a augmenté de 49 332 \$ par rapport au 31 décembre 2019. Cette augmentation s'explique principalement par l'émission de débentures de premier rang non garanties de série D le 18 septembre 2020, en partie contrebalancée par le remboursement de débentures 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 septembre 2020, un montant de 276 739 \$ 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 débentures 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 septembre 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 64 309 \$ entre le 31 décembre 2019 et le 30 septembre 2020. La diminution tient surtout aux distributions de 70 595 \$ versées aux porteurs de parts, à la perte nette de 10 881 \$ 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 37 086 \$ et l'émission de parts ordinaires d'un montant de 530 \$.

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 septembre 2020	Période de neuf mois close le 30 septembre 2020	Exercice clos le 31 décembre 2019	Exercice clos le 31 décembre 2018
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	82 166 \$	178 624 \$	203 850 \$	213 727 \$
Bénéfice net (perte nette)	45 699	(10 881)	122 737	158 636
Distributions déclarées	22 670	68 327	96 332	173 408
Excédent des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation par rapport aux distributions déclarées	59 496	110 297	107 518	40 319
Excédent (insuffisance) du bénéfice net par rapport aux distributions déclarées	23 029	(79 208)	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 la période de neuf mois close le 30 septembre 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 septembre 2020, Artis disposait de fonds en caisse d'un montant de 35 198 \$. La direction prévoit que les fonds en caisse pourraient être investis dans le portefeuille d'immeubles de placement de la FPI au cours des périodes à venir, utilisés aux fins du fonds de roulement, appliqués au remboursement de la dette ou affectés au rachat de parts en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités.

La FPI détient deux facilités de crédit à terme renouvelables non garanties totalisant 700 000 \$, qui peuvent servir aux fins de l'exploitation générale de l'entreprise et du fonds de roulement, ainsi qu'aux fins du financement à court terme d'acquisitions d'immeubles de placement et de l'émission de lettres de crédit. Au 30 septembre 2020, la FPI disposait d'un montant de 423 261 \$ sur ces facilités de crédit à terme renouvelables.

Au 30 septembre 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 1 972 693 \$, sur une base proportionnelle.

Artis n'est ni en défaut ni en retard en ce qui a trait aux paiements exigibles en vertu de ses obligations, y compris les distributions liées aux porteurs de parts, aux paiements d'intérêts ou de capital sur les emprunts au 30 septembre 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 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2020	2019	2020	2019
Bénéfice net (perte nette)	45 699 \$	44 632 \$	(10 881) \$	89 860 \$
Ajouter (déduire) :				
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	6 653	5 991	19 248	17 709
Ajustements des loyers de manière linéaire	(1 367)	(1 763)	(4 343)	(5 151)
Charges d'intérêts	21 311	28 438	69 485	85 776
Perte (profit) lié(e) à la juste valeur des immeubles de placement	140	(807)	129 935	42 911
Perte (profit) de change	1 663	4 284	2 575	(5 864)
Coûts de transaction	—	80	—	217
(Profit) perte lié(e) à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	(1 979)	(3 056)	16 803	16 484
Amortissement des immobilisations corporelles	344	271	1 025	829
Charges d'impôt sur le résultat	197	473	587	1 211
BAIIA	72 661	78 543	224 434	243 982
Charges d'intérêts	21 311	28 438	69 485	85 776
Ajouter (déduire) :				
Amortissement des coûts de financement	(1 052)	(1 027)	(3 145)	(3 022)
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	187	185	569	249
Désactualisation de la composante passif des débentures	—	—	—	51
Charges d'intérêts ajustées	20 446 \$	27 596 \$	66 909 \$	83 054 \$
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA	3,55	2,85	3,35	2,94

Ratio de la dette sur le BAIIA¹

	30 septembre 2020	31 décembre 2019
Emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis	1 497 595 \$	1 522 923 \$
Passif lié aux actions privilégiées	639	622
Valeur comptable des débetures	498 663	449 331
Facilités de crédit	775 381	886 522
Total de la dette à long terme et des facilités de crédit	2 772 278	2 859 398
BAIIA²	290 644	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	117 345 \$	117 345 \$	— \$	— \$	— \$
Facilités de crédit	776 739	—	776 739	—	—
Débetures de premier rang non garanties	500 000	250 000	250 000	—	—
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 500 337	503 701	607 498	341 151	47 987
Total des obligations contractuelles	2 894 421 \$	871 046 \$	1 634 237 \$	341 151 \$	47 987 \$

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	123 078 \$	8,8 %	9 378 \$	132 456 \$	2,24 %
2021	399 453	28,4 %	28 290	427 743	2,73 %
2022	195 305	13,9 %	22 661	217 966	3,42 %
2023	453 498	32,3 %	14 764	468 262	3,24 %
2024	86 814	6,2 %	7 233	94 047	2,30 %
2025 et par la suite	145 881	10,4 %	13 982	159 863	3,22 %
Total	1 404 029 \$	100,0 %	96 308 \$	1 500 337 \$	2,97 %

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)	T3 2020	T2 2020	T1 2020	T4 2019	T3 2019	T2 2019	T1 2019	T4 2018
Produits	113 328 \$	114 038 \$	118 541 \$	127 180 \$	127 005 \$	133 928 \$	133 547 \$	132 864 \$
Bénéfice d'exploitation net	68 017	67 139	69 152	75 121	75 724	80 533	78 478	77 259
Bénéfice net (perte nette)	45 699	54 750	(111 330)	32 877	44 632	19 872	25 356	7 220
Total du bénéfice global (de la perte globale)	15 250	(3 242)	14 197	4 097	62 238	(10 758)	(4 508)	83 904
Bénéfice (perte) de base par part ordinaire	0,30	0,37	(0,84)	0,21	0,28	0,10	0,13	0,01
Bénéfice dilué (perte diluée) par part ordinaire	0,30	0,36	(0,85)	0,20	0,28	0,10	0,13	0,01
Flux de trésorerie liés aux opérations ¹	50 816 \$	49 358 \$	46 441 \$	51 602 \$	48 603 \$	51 909 \$	50 284 \$	50 107 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part ¹	0,37	0,36	0,33	0,37	0,34	0,36	0,34	0,33
Flux de trésorerie liés aux opérations – ratio de distribution ¹	37,8 %	38,9 %	42,4 %	37,8 %	41,2 %	38,9 %	41,2 %	54,5 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ¹	37 671 \$	36 499 \$	33 661 \$	37 772 \$	35 769 \$	39 370 \$	37 607 \$	37 544 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part ¹	0,27	0,27	0,24	0,27	0,25	0,27	0,25	0,24
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés – ratio de distribution ¹	51,9 %	51,9 %	58,3 %	51,9 %	56,0 %	51,9 %	56,0 %	75,0 %
(Recul) croissance du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables ^{1,2}	(1,2) %	(2,0) %	1,5 %	3,3 %	2,0 %	4,6 %	5,1 %	2,7 %
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA ^{1,2}	3,55	3,48	3,08	3,05	2,85	3,00	2,96	3,04
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pieds carrés) ³	617 239	592 872	338 394	558 544	362 669	353 870	332 258	537 165
Augmentation (diminution) du taux de location moyen pondéré ³	6,0 %	(3,3) %	4,5 %	8,1 %	8,7 %	4,0 %	(1,9) %	0,0 %
	2020	2020	2020	2019	2019	2019	2019	2018
	30 sept.	30 juin	31 mars	31 déc.	30 sept.	30 juin	31 mars	31 déc.
Nombre d'immeubles ²	216	216	215	220	228	229	235	235
SLB (en milliers de pieds carrés) ²	23 796	23 842	23 817	24 841	25 034	24 892	25 100	25 082
Taux d'occupation ³	90,0 %	90,6 %	90,7 %	91,5 %	93,3 %	92,7 %	92,0 %	92,1 %
Valeur liquidative par part ¹	15,35 \$	15,40 \$	15,52 \$	15,56 \$	15,72 \$	15,37 \$	15,55 \$	15,55 \$
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA ^{1,2}	9,5	9,5	9,3	8,8	9,3	8,8	9,2	9,0
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute ¹	26,6 %	27,0 %	26,9 %	26,3 %	26,9 %	28,3 %	28,8 %	29,4 %
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute ¹	51,0 %	51,3 %	51,4 %	51,3 %	51,8 %	51,2 %	50,9 %	49,9 %
Juste valeur des actifs non grevés de charges	1 929 858 \$	1 919 171 \$	1 845 983 \$	1 926 661 \$	1 877 339 \$	1 829 594 \$	1 867 277 \$	1 805 382 \$
Total de l'actif	5 207 812 \$	5 236 565 \$	5 337 483 \$	5 330 019 \$	5 431 426 \$	5 540 373 \$	5 676 308 \$	5 717 177 \$
Total des passifs financiers non courants	1 933 886	1 912 566	2 003 195	2 142 090	2 127 476	2 177 391	2 244 999	2 252 874

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 liées aux acquisitions, aux cessions, à l'aménagement et au réaménagement, du change, des revenus liés à la résiliation de contrats de location, (du recouvrement de créances irrécouvrables) 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 5 novembre 2020, le solde des parts ordinaires en circulation se présentait comme suit :

	Total
Parts en circulation au 30 septembre 2020	135 701 321
Parts acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(200 301)
Parts en circulation au 5 novembre 2020	135 501 020

Au 5 novembre 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 5 novembre 2020, 831 792 parts assujetties à des restrictions étaient en circulation. Les droits sur 1 703 de ces parts ont été acquis.

Au 5 novembre 2020, 537 006 parts différées étaient en circulation. Les droits ont été acquis sur la totalité de ces parts différées, et 33 368 parts sont rachetables.

PERSPECTIVES

À la lumière de l'incertitude entourant l'incidence de la pandémie de COVID-19, les prévisions économiques continuent d'évoluer. L'analyse économique mondiale publiée le 14 octobre 2020 par la Banque Scotia souligne que la hausse marquée des cas de COVID-19 entraîne un léger recul des prévisions de croissance en raison du ralentissement des perspectives économiques à court terme; cependant, un effondrement de l'activité économique semblable à celui que nous avons vécu plus tôt dans l'année sera évité. Malgré tout, les prévisions en matière de croissance du PIB réel pour 2020, qui faisaient état d'une baisse de 7,3 % au Canada et de 4,5 % aux États-Unis dans l'analyse économique mondiale datée du 5 juin 2020 de la Banque Scotia, ont été révisées au cours des derniers mois pour une baisse de 5,7 % au Canada et de 3,9 % aux États-Unis dans le rapport daté du 14 octobre 2020. Une approche plus ciblée de la gestion du virus devrait réduire l'incidence de celui-ci sur l'économie, et la Banque Scotia s'attend à une solide reprise en 2021, avec une croissance du PIB de 4,1 % au Canada et de 4,0 % aux États-Unis.

Compte tenu du manque de clarté entourant la durée et la gravité de la pandémie de COVID-19, il est pour le moment difficile de prévoir la durée et l'intensité du ralentissement économique actuel. Bien que les gouvernements et les banques centrales de partout dans le monde continuent de mettre en œuvre des mesures de stimulation économique pour atténuer les perturbations causées par la pandémie de COVID-19, l'effet global du virus, notamment son incidence sur les résultats financiers et les activités d'exploitation, demeure inconnu. La perception des loyers continue d'être élevée, les taux d'occupation demeurent stables, et les activités de location ont été solides au cours du troisième trimestre. Nous nous attendons cependant 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.

Le conseil d'administration et la direction d'Artis demeurent confiants envers leur stratégie, et leur engagement à mettre en œuvre les initiatives stratégiques de la FPI est inébranlable. L'objectif demeure de raffermir le bilan afin de s'assurer que la FPI est sur la bonne voie pour réaliser une croissance durable à long terme, d'optimiser le 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 les marchés cibles de la FPI. 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 septembre 2020, Artis disposait de fonds en caisse de 35 198 \$ et d'un montant de 423 261 \$ disponible sur ses facilités de crédit à terme renouvelables. Les transactions réalisées après le 30 septembre 2020 sont les suivantes :

- La trésorerie détenue en fiducie liée au remboursement d'un billet à recevoir (y compris les intérêts courus) de 79 328 \$ a été versée à la FPI.
- La FPI a conclu une entente de vente inconditionnelle visant un immeuble de commerces de détail dans la région du grand Vancouver, en Colombie-Britannique, pour 34 280 \$ ainsi qu'une entente de vente inconditionnelle visant un immeuble de commerces de détail à Regina, en Saskatchewan, pour 16 000 \$. Ces ententes devraient être conclues en novembre 2020.

- La FPI a conclu une nouvelle entente de coentreprise relativement à l'immeuble Park 8Ninety V, un projet d'aménagement d'immeubles industriels situé dans la région du Grand Houston, au Texas. La FPI détient une participation de 95 % dans cette coentreprise.
- La FPI a acquis, dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, 200 301 parts ordinaires à un prix moyen pondéré de 8,36 \$.
- La FPI a remboursé des montants nets de 66 000 \$ et 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 d'octobre 2020.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie trimestrielle de 0,3750 \$ par part privilégiée de série I pour le trimestre clos le 30 octobre 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 que le risque lié au financement par emprunt soit équilibré pour tout exercice donné.

Artis est également exposée au risque de taux d'intérêt lié à ses facilités de crédit, emprunts hypothécaires et débentures de la FPI devant être réglés pour satisfaire aux exigences de refinancement prévues respectives au cours de l'année à laquelle ils arrivent à échéance. La FPI réduit au minimum le risque en limitant la dette à 70 % de la valeur comptable brute et en surveillant étroitement le montant de ses emprunts à taux variable. Au 30 septembre 2020, une proportion de 32,6 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI porte intérêt à des taux fixes, et 29,8 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI portent intérêt à des taux variables et font l'objet de swaps de taux d'intérêt. Au 30 septembre 2020, la FPI était partie à une dette à taux variable, y compris des facilités de crédit, de 1 712 257 \$ (31 décembre 2019 – 2 041 647 \$). Au 30 septembre 2020, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 913 094 \$ de la dette à taux variable, y compris des facilités de crédit et des débentures (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 septembre 2020, la FPI a un ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute de 26,6 %, comparativement à 26,3 % au 31 décembre 2019. Au 30 septembre 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 51,0 %, comparativement à 51,3 % au 31 décembre 2019. Une tranche d'environ 9,5 % des emprunts hypothécaires d'Artis vient à échéance pendant le reste de 2020, et une tranche de 26,2 %, 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 1 680 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration est de 5,4 ans. La FPI tire approximativement 52,4 % 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 bruts²	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi²)	Pourcentage du total de la SLB	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
Bell MTS Inc.	2,4 %	314	1,3 %	4,6
Graham Group Ltd.	2,0 %	243	1,0 %	13,8
AT&T	1,7 %	257	1,1 %	4,8
WorleyParsons Canada Services Ltd.	1,6 %	164	0,7 %	1,0
Bell Canada	1,5 %	115	0,5 %	9,0
Prime Therapeutics LLC	1,5 %	386	1,6 %	14,0
Home Depot	1,5 %	253	1,1 %	9,3
La Banque Toronto-Dominion	1,2 %	133	0,6 %	5,7
TDS Telecommunications Corporation	1,2 %	174	0,7 %	4,3
Shoppers Drug Mart Inc.	1,1 %	136	0,6 %	5,4
CB Richard Ellis, Inc.	1,1 %	108	0,5 %	6,3
Catalent Pharma Solutions, LLC	1,0 %	198	0,8 %	15,9
PBP Inc.	1,0 %	519	2,2 %	11,2
Fairview Health Services	0,9 %	179	0,8 %	2,9
Choice Hotels International Services Corp.	0,9 %	114	0,5 %	1,2
Les Entreprises Cara Limitée	0,9 %	100	0,4 %	8,3
3M Canada Company	0,8 %	319	1,3 %	4,5
UCare Minnesota	0,7 %	124	0,5 %	12,8
Silent Aire USA, Inc.	0,7 %	289	1,2 %	6,4
Telephone and Data Systems Inc.	0,7 %	107	0,5 %	4,2
Total	24,4 %	4 232	17,9 %	8,0

Gouvernements et administrations locataires – classement selon les produits bruts¹

Locataire	Pourcentage du total des produits bruts²	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi²)	Pourcentage du total de la SLB	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
Gouvernement fédéral	1,2 %	189	0,8 %	5,5
Gouvernement provincial	0,5 %	73	0,3 %	6,8
Administrations municipales	0,4 %	90	0,4 %	12,3
Total	2,1 %	352	1,5 %	7,5

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

5,4

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

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

RISQUE LIÉ AU RENOUVELLEMENT DES CONTRATS DE LOCATION

La valeur des immeubles de placement et la stabilité des flux de trésorerie qui en sont tirés sont tributaires du taux d'occupation et des loyers prévus aux contrats de location. Rien ne garantit qu'un contrat de location sera renouvelé à l'expiration ni qu'il le sera à des conditions favorables. En outre, rien ne garantit qu'un locataire puisse être remplacé. Un ralentissement de l'économie canadienne ou américaine aurait une incidence négative sur la demande de locaux dans les immeubles industriels, les immeubles de bureaux et les immeubles de commerces de détail, 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	Colorado	Minnesota	New York	Texas	Wisconsin	
2020	0,3 %	— %	1,1 %	0,2 %	1,0 %	0,5 %	0,2 %	0,5 %	— %	— %	1,3 %	5,1 %
2021	2,2 %	0,2 %	2,5 %	0,5 %	1,4 %	1,5 %	0,4 %	4,7 %	— %	— %	0,5 %	13,9 %
2022	1,0 %	0,1 %	1,5 %	1,3 %	2,5 %	0,5 %	0,3 %	2,9 %	— %	0,5 %	0,4 %	11,0 %
2023	1,3 %	0,3 %	1,6 %	0,5 %	1,5 %	0,6 %	0,2 %	2,7 %	0,3 %	— %	0,2 %	9,2 %
2024	0,8 %	0,2 %	1,6 %	0,3 %	1,4 %	0,5 %	0,2 %	2,7 %	0,2 %	0,2 %	1,6 %	9,7 %
2025	0,9 %	0,1 %	1,1 %	0,6 %	2,9 %	1,1 %	1,2 %	1,1 %	— %	0,3 %	0,4 %	9,7 %
2026 et par la suite	3,0 %	0,8 %	4,3 %	1,8 %	3,2 %	2,7 %	1,0 %	7,5 %	— %	4,6 %	2,0 %	30,9 %
Contrats de location au mois	— %	— %	0,2 %	— %	— %	— %	— %	— %	— %	— %	— %	0,2 %
Locaux libres	2,2 %	0,1 %	2,0 %	0,2 %	0,6 %	0,5 %	0,7 %	1,7 %	— %	1,2 %	0,9 %	10,1 %
Travaux d'aménagement/de réaménagement	— %	— %	— %	— %	0,2 %	— %	— %	— %	— %	— %	— %	0,2 %
Total	11,7 %	1,8 %	15,9 %	5,4 %	14,7 %	7,9 %	4,2 %	23,8 %	0,5 %	6,8 %	7,3 %	100,0 %

Les biens immobiliers d'Artis sont situés dans cinq provinces canadiennes et six États américains et se composent d'immeubles industriels, d'immeubles de bureaux et d'immeubles de commerces de détail. En termes de bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au troisième trimestre de 2020, les cinq principaux segments qui composent le portefeuille de la FPI par municipalité et par type d'actif sont les immeubles de bureaux de la région des villes jumelles, les immeubles de bureaux de Madison, les immeubles industriels de la région des villes jumelles, les immeubles industriels de la région du Grand Toronto et les immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix.

RISQUE FISCAL

La Loi de l'impôt sur le revenu (Canada) comporte des dispositions législatives ayant une incidence sur le traitement fiscal d'une fiducie ou d'une société de personnes sous forme d'entité intermédiaire de placement déterminée (une « EIPD ») (« les règles relatives aux EIPD »), qui s'appliquent aux fiducies de revenu cotées en Bourse, à moins que la fiducie satisfasse à l'exception relative aux FPI. L'exception relative aux FPI liée aux règles relatives aux EIPD comprend un certain nombre de tests techniques. La décision quant à l'admissibilité d'une FPI à l'exception relative aux FPI pour toute année d'imposition ne peut être prise avec certitude qu'à la fin de l'année d'imposition. La direction est d'avis que la FPI a satisfait aux critères de l'exception relative aux FPI pour toutes les années d'imposition depuis 2009, de même que pour la période de neuf mois close le 30 septembre 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 septembre 2020, les immeubles de placement en cours d'aménagement représentaient 2,7 % 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 septembre 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 normes IFRS. Au cours du trimestre clos le 30 septembre 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 septembre 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 les contrôles et procédures de communication de l'information de la FPI étaient efficaces pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2020.