



# **Rapport de gestion annuel 2020**

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

# Rapport de gestion annuel 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 annuels audités pour les exercices clos les 31 décembre 2020 et 2019, 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 2 mars 2021, inclusivement. D'autres documents d'information concernant Artis, notamment la notice annuelle la plus récente de la FPI, ont été déposés auprès des Autorités canadiennes en valeurs mobilières applicables et peuvent être consultés à l'adresse [www.sedar.com](http://www.sedar.com) ou sur notre site Web au [www.artisreit.com](http://www.artisreit.com).

## MISE EN GARDE À L'ÉGARD DES DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

Le présent rapport de gestion contient des déclarations prospectives. Par conséquent, toutes les déclarations autres que les déclarations de faits historiques figurant dans ce rapport de gestion peuvent constituer des déclarations prospectives. Plus précisément, les déclarations se rapportant aux résultats d'exploitation, à la performance et aux réalisations futurs de la FPI, y compris l'incidence de la pandémie de COVID-19, 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, les risques associés à la propriété de biens immobiliers, le risque de concentration lié aux régions géographiques, la conjoncture économique actuelle, les initiatives stratégiques, le financement par emprunt, les fluctuations des taux d'intérêt, le risque de change, le risque lié aux locataires, les règles relatives aux EIPD, d'autres facteurs d'ordre fiscal, le manque de liquidités, la concurrence, la dépendance envers le personnel clé, les opérations futures liées aux immeubles, les pertes générales non assurées, la dépendance à l'égard des systèmes de technologie de l'information, la cybersécurité, les questions d'ordre environnemental et les changements climatiques, les contrats de location relatifs aux droits fonciers et aux droits relatifs à la propriété du dessus, les risques liés aux marchés publics, les cours des parts ordinaires, les changements apportés aux lois et aux règles d'admissibilité des placements, la disponibilité des flux de trésorerie, les fluctuations des distributions en trésorerie, la nature des parts, les droits légaux attachés aux parts, aux parts privilégiées et aux débentures, la dilution, la responsabilité des porteurs de parts, l'incapacité d'obtenir du financement supplémentaire, les conflits d'intérêts éventuels, l'aménagement et les fiduciaires.

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 immobiliers canadiens 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 ajusté (« BAIIA ajusté »)**

Avant le 31 décembre 2020, la FPI calculait le bénéfice avant intérêts, impôt et amortissements (le « BAIIA ») comme le bénéfice net, ajusté pour tenir compte des charges d'intérêts, des coûts de transaction, de l'impôt sur le résultat, de la totalité des produits et des charges sans effet sur la trésorerie, sur une base proportionnelle. Depuis le 31 décembre 2020, la FPI calcule le BAIIA ajusté pour tenir compte de la réintégration d'éléments non récurrents, tels que les charges liées aux initiatives stratégiques et à la question soulevée par la procuration, car elle estime que cela donne une représentation plus juste du BAIIA ajusté récurrent.

Le ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA ajusté est obtenu en divisant le BAIIA ajusté 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 ajusté**

Artis calcule le ratio de la dette sur le BAIIA ajusté en comparant le solde annualisé du BAIIA ajusté (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

<b>APERÇU DES ACTIVITÉS</b>	<b>5</b>
Objectifs	5
<b>APERÇU DE 2020</b>	<b>5</b>
Question soulevée par la procuration et reconstitution du conseil	5
Résultats d'exploitation et financiers	6
Bilan et situation de trésorerie	6
Activités du portefeuille	7
Incidence de la COVID-19	8
Mise à jour en matière d'environnement, de responsabilité sociale et de gouvernance	11
<b>CONTEXTE COMMERCIAL ET PERSPECTIVES</b>	<b>11</b>
<b>SOMMAIRE DU PORTEFEUILLE</b>	<b>13</b>
Sommaire du portefeuille par catégorie d'actifs	16
<b>FAITS SAILLANTS DE L'EXERCICE 2020</b>	<b>22</b>
Activités du portefeuille	22
Activités de financement et activités liées aux titres de capitaux propres	23
Distributions	23
<b>PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>24</b>
<b>ANALYSE DES RÉSULTATS D'EXPLOITATION</b>	<b>27</b>
Produits et bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	29
Analyse du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	30
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles par catégorie d'actifs	33
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles par région	34
Charges générales	35
Charges liées à la question soulevée par la procuration	36
Charges liées aux initiatives stratégiques	36
Charges d'intérêts	36
(Perte) profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	37
Profit de change	37
(Perte) profit lié à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	37
Impôt sur le résultat	38
Autres éléments de perte globale	38
Flux de trésorerie liés aux opérations et flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	39
Taux d'occupation du portefeuille	42
Activités de location du portefeuille et délais d'expiration des contrats de location	42
Principaux segments selon le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	49
<b>ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE</b>	<b>50</b>
Mesures du bilan	51
Actif	52
Passif	60
Capitaux propres	62
<b>SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT</b>	<b>63</b>
Distributions	63
Sources de financement	63
Paramètres de la dette	64
Obligations contractuelles	65
<b>SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES</b>	<b>66</b>
<b>TRANSACTION ENTRE PARTIES LIÉES</b>	<b>67</b>
<b>ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE</b>	<b>67</b>
<b>DONNÉES SUR LES PARTS EN CIRCULATION</b>	<b>68</b>
<b>RISQUES ET INCERTITUDES</b>	<b>68</b>
Pandémie de COVID-19	68
Propriété de biens immobiliers	69
Aménagement	69
Financement par emprunt et variations des taux d'intérêt	69
Change	70
Locataires	70
Règles relatives aux EIPD et autres facteurs de risque d'ordre fiscal	71
Cybersécurité	71
<b>ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES</b>	<b>72</b>
Évaluation des immeubles de placement	72
Correction de valeur pour créances douteuses	72
Évaluation des actifs et des passifs d'impôt différé	72
<b>CHANGEMENTS DE NORMES COMPTABLES</b>	<b>73</b>
<b>CONTRÔLES ET PROCÉDURES</b>	<b>74</b>
Contrôle interne à l'égard de l'information financière	74
Contrôles et procédures de communication de l'information	74

## APERÇU DES ACTIVITÉS

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 2 mars 2021, il y avait 133 593 711 parts ordinaires, 12 099 514 parts privilégiées, 416 429 parts assujetties à des restrictions et 80 983 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).

### OBJECTIFS

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 sont établies par le conseil des fiduciaires (le « conseil ») aux termes de la déclaration de fiducie. Le 5 novembre 2020, la FPI a annoncé une hausse de 3 % des distributions aux porteurs de parts ordinaires, lesquelles sont passées de 0,54 \$ par part annuellement à 0,5562 \$ par part annuellement, avec prise d'effet au moment de la distribution de décembre 2020 payable le 15 janvier 2021.

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.

## APERÇU DE 2020

### QUESTION SOULEVÉE PAR LA PROCURATION ET RECONSTITUTION DU CONSEIL

L'exercice 2020 a été marqué par d'importants changements au sein d'Artis. Le 30 septembre 2020, la FPI a reçu une réquisition d'un porteur de parts de Sandpiper Group (« Sandpiper ») aux termes de laquelle il souhaitait que la FPI convoque une assemblée extraordinaire des porteurs de parts afin de reconstituer le conseil et de nommer cinq nouveaux fiduciaires (la « question soulevée par la procuration »). Le 30 novembre 2020, une entente a été conclue avec Sandpiper en vertu de laquelle quatre fiduciaires en poste ont remis leur démission du conseil. Le chef de la direction et le chef des services financiers ont aussi annoncé leur départ à la retraite. Dans le cadre du règlement, Heather-Anne Irwin, Samir Manji, Mike Shaikh, Aida Tammer et Lis Wigmore sont devenus membres du conseil.

Par la suite, soit le 1<sup>er</sup> décembre 2020, le conseil a approuvé la nomination de Samir Manji comme président du conseil et a annoncé la nouvelle structure des comités du conseil. Ces changements se sont traduits par l'amélioration immédiate de la gouvernance de la FPI, notamment grâce à des perspectives nouvelles et diversifiées, à une réduction de la rémunération des membres du conseil et à la mise en œuvre d'un examen exhaustif du mandat du conseil, des chartes des comités et des politiques de gouvernance. Une analyse plus détaillée de ces changements de gouvernance se trouve à la rubrique « Mise à jour en matière d'environnement, de responsabilité sociale et de gouvernance » du présent rapport de gestion.

Le conseil récemment reconstitué a entrepris un examen de la FPI (l'« examen sur 100 jours ») et s'est engagé à l'achever dans un délai de 100 jours à compter de l'annonce de l'entente de règlement. En raison de ces événements récents, le conseil a suspendu la cession-distribution annoncée précédemment. Entre-temps, le conseil et la direction continuent de mettre en œuvre un plan exhaustif mettant l'accent sur la réduction de la dette et l'optimisation du portefeuille.

Le 14 décembre 2020, le conseil a nommé Samir Manji à titre de chef de la direction par intérim et Ben Rodney à titre de premier fiduciaire du conseil, avec prise d'effet, dans les deux cas, le 1<sup>er</sup> janvier 2021.

## RÉSULTATS D'EXPLOITATION ET FINANCIERS

Malgré les enjeux continus liés à la pandémie de COVID-19, nous avons enregistré un taux d'occupation élevé du portefeuille de 91,9 % (compte tenu des contrats de location signés) au 31 décembre 2020, comparativement à 93,4 % au 31 décembre 2019. Au cours de l'exercice, de nouveaux contrats de location visant une superficie de 1 300 461 pieds carrés et des renouvellements de contrats de location visant une superficie de 1 797 146 pieds carrés ont été conclus. L'augmentation moyenne pondérée des loyers ayant fait l'objet d'un renouvellement, par rapport aux baux renouvelés en 2020 venant à expiration, s'est chiffrée à 2,4 %.

Les flux de trésorerie liés aux opérations par part pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 se sont établis à 1,41 \$, inchangés par rapport à l'exercice clos le 31 décembre 2019. Les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part se sont établis à 1,02 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, comparativement à 1,05 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2019. Nous avons présenté des ratios de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations et des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés prudents de 38,3 % et de 52,9 %, respectivement, pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

En 2020, les flux de trésorerie liés aux opérations et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ont été principalement touchés par les cessions conclues en 2019 et en 2020 et par l'incidence continue de la pandémie de COVID-19, facteurs qui ont été partiellement contrebalancés par les acquisitions et les nouveaux projets d'aménagement achevés en 2019 et en 2020, par la diminution des charges d'intérêts d'un exercice à l'autre et par la hausse du taux de change moyen entre le dollar américain et le dollar canadien en 2020 par rapport à 2019. La diminution du nombre moyen pondéré de parts en circulation a également contribué au résultat par part, en raison principalement des parts rachetées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités.

## BILAN ET SITUATION DE TRÉSORERIE

Au 31 décembre 2020, la valeur liquidative par part s'élevait à 15,03 \$ comparativement à 15,56 \$ au 31 décembre 2019. Les paramètres de la dette d'Artis se sont améliorés en 2020; nous avons présenté une diminution des ratios des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute ainsi que du total de la dette à long terme sur la valeur comptable brute, qui se sont établis à 26,2 % et à 49,3 %, respectivement, au 31 décembre 2020, comparativement à 26,3 % et à 51,3 %, respectivement, au 31 décembre 2019. Le ratio de couverture des intérêts en fonction du BAIIA ajusté d'Artis a augmenté pour s'établir à 3,38 pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, comparativement à 2,98 pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

En 2020, nous avons remboursé la valeur nominale des débetures de premier rang non garanties de série B d'un montant de 200 000 \$ et avons émis des débetures de premier rang non garanties de série D d'une durée de trois ans d'un montant de 250 000 \$. La FPI a en outre conclu une entente visant une nouvelle facilité de crédit non renouvelable d'un montant de 200 000 \$.

Au cours de l'exercice, nous avons acheté 3 727 716 parts ordinaires pour un prix de marché total de 33 442 \$ et 31 100 parts privilégiées de série A, 45 802 parts privilégiées de série E et 34 460 parts privilégiées de série I pour un prix de marché total de 1 850 \$. Nous demeurons engagés à racheter des parts en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités.

## ACTIVITÉS DU PORTEFEUILLE

En 2020, nous avons mené à terme un projet d'aménagement d'immeuble industriel aux États-Unis et deux projets d'aménagement d'immeubles de commerces de détail au Canada. Park 8Ninety IV est un aménagement industriel sur mesure de premier plan situé dans la région du Grand Houston, au Texas, loué entièrement à un locataire multinational. La FPI possédait une participation de 95 % dans Park 8Ninety IV sous la forme d'une entente de coentreprise et, après le 31 décembre 2020, elle a acquis la participation restante de 5 % dans l'immeuble. Nous avons également achevé l'aménagement du Linden Ridge Shopping Centre II, un projet de densification relatif à un immeuble de commerces de détail de 17 071 pieds carrés situé à Winnipeg, au Manitoba, et du 330 Main, un immeuble de commerces de détail ultramoderne de 28 086 pieds carrés également situé à Winnipeg, au Manitoba. Linden Ridge Shopping Centre II est loué à 100 % à deux locataires nationaux, tandis que le 330 Main est loué à 94 % à deux locataires nationaux.

En novembre 2018, parallèlement à plusieurs initiatives stratégiques visant à améliorer le profil de croissance d'Artis et à raffermir son bilan, nous avons annoncé notre intention de mettre 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. En septembre 2020, nous avons atteint notre objectif avec des cessions d'environ 800 000 \$ conclues plus tôt que prévu et nous nous sommes engagés à procéder à des cessions additionnelles d'une valeur de 550 000 \$ (collectivement, les « initiatives stratégiques »).

Le tableau suivant présente la liste des immeubles vendus en 2020 en vertu des initiatives stratégiques.

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date de cession	Catégorie d'actifs	Quote-part de la SLB détenue	Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles annualisé <sup>1</sup>	Taux de capitalisation <sup>2</sup>	Prix de vente	Juste valeur <sup>3</sup>
Centre 15 Building	1	Calgary (Alberta)	21 janvier 2020	Immeubles de bureaux	76 021	1 349 \$	7,50 %	14 000 \$	13 991 \$
Portefeuille d'immeubles de bureaux de Calgary <sup>4</sup>	2	Calgary (Alberta)	30 janvier 2020	Immeubles de bureaux	497 635	6 727	8,75 %	77 814	78 872
800 5th Avenue	1	Calgary (Alberta)	31 janvier 2020	Immeubles de bureaux	258 445	2 418	8,00 %	26 000	25 854
1165 Kenaston Street	1	Ottawa (Ontario)	31 mars 2020	Immeubles de bureaux	180 689	638	s.o.	22 500	22 437
Millwright Building <sup>5</sup>	1	Région des villes jumelles (Minnesota)	25 août 2020	Immeubles de bureaux	138 781	2 412	6,00 %	54 542	55 781
801 Carlson Land	—	Région des villes jumelles (Minnesota)	9 novembre 2020	Immeubles de bureaux	—	(218)	s.o.	7 167	5 185
Concorde Corporate Centre	2	Toronto (Ontario)	16 novembre 2020	Immeubles de bureaux	565 190	5 176	5,00 %	114 000	112 085
Delta Shoppers Mall	1	Région du Grand Vancouver (Colombie-Britannique)	18 novembre 2020	Immeubles de commerces de détail	74 669	1 683	5,20 %	34 280	34 068
Shoppers Landmark Centre	1	Regina (Saskatchewan)	25 novembre 2020	Immeubles de commerces de détail	49 023	834	6,20 %	16 000	15 405
Strathcona Shoppers Centre	1	Regina (Saskatchewan)	7 décembre 2020	Immeubles de commerces de détail	21 910	456	6,30 %	7 625	7 139
ASM America Headquarters Building	1	Phoenix (Arizona)	10 décembre 2020	Immeubles de bureaux	130 282	1 983	5,60 %	35 181	28 839
1110 Pettigrew Avenue	1	Regina (Saskatchewan)	15 décembre 2020	Immeubles industriels	118 957	730	7,10 %	15 250	14 261
	13				2 111 602	24 188 \$		424 359 \$	413 917 \$

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.

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

5. La FPI détenait une participation de 80 % dans le Millwright Building, un immeuble détenu en vertu d'une entente de coentreprise.

Au 31 décembre 2020, nous avons conclu une entente de vente inconditionnelle visant le portefeuille d'immeubles de commerces de détail Victoria Square, composé de deux immeubles de commerces de détail situés à Regina, en Saskatchewan, pour un prix de vente de 45 000 \$, ce qui représente un taux de capitalisation de 9,4 %. La vente devrait se conclure en avril 2021.

Après le 31 décembre 2020, nous avons vendu le Tower Business Center, un immeuble industriel situé dans la région du Grand Denver, au Colorado, pour un prix de vente de 53 160 \$ US selon la participation de la FPI qui représente un taux de capitalisation de 4,0 %. Artis détenait une participation de 80 % dans cet immeuble sous la forme d'une entente de coentreprise. La vente a été conclue le 9 février 2021.

## **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 le personnel nécessaire 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 et de désinfectant pour les mains pour veiller à ce qu'il n'en manque pas. Nous n'avons pas réduit les services et nous avons actuellement un effectif complet attiré à l'exploitation et au nettoyage des immeubles). 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 respecter les exigences en matière de 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 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 31 décembre 2020, étaient loués à 89,9 % (91,9 % compte tenu des baux signés relativement aux locaux vacants) à des locataires de grande qualité au Canada et aux États-Unis, avec une durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location de 5,3 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 19,3 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au quatrième trimestre de 2020. Au 31 décembre 2020, notre portefeuille d'immeubles de commerces de détail était loué à 87,9 % (90,7 % compte tenu des baux signés relativement aux locaux vacants), avec une durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location de 4,6 ans. Dans l'ensemble, nous sommes convaincus que la qualité de nos immeubles de commerces 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. En outre, le segment des immeubles de bureaux au Canada continue de subir l'incidence de la baisse des produits de stationnement attribuable au travail à domicile en raison de la pandémie de COVID-19.

#### *Perception des loyers*

Tout comme nos parties prenantes, nous avons accordé une grande importance à la perception des loyers durant cette période. Au 31 décembre 2020, nous avons perçu 98,5 % des loyers (excluant et incluant les loyers reportés) pour le trimestre clos le 31 décembre 2020. Se reporter à la page suivante pour en savoir plus sur la perception des loyers pour le trimestre clos le 31 décembre 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 décembre 2020, nous avons perçu environ 97,9 % des loyers, excluant les loyers reportés, pour le trimestre clos le 31 décembre 2020. Nous continuons de collaborer étroitement avec nos locataires, puisque le gouvernement révisé constamment les restrictions imposées liées à la pandémie.

#### 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. Bien que les gouvernements aient assoupli les restrictions liées à la COVID-19 et que les entreprises aient commencé à redémarrer au milieu de 2020, une recrudescence des cas de COVID-19 à l'automne a nécessité la réimposition de certaines restrictions et d'autres restrictions pourraient être nécessaires afin de freiner sa propagation. 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 31 décembre 2020, le solde impayé des reports de loyers accordés à nos locataires s'est établi à 4 901 \$ (4 988 \$ sur une base proportionnelle), comparativement à 5 520 \$ (5 644 \$ sur une base proportionnelle) au 30 septembre 2020. Cette variation d'un trimestre à l'autre découle des remboursements d'un montant de 753 \$ et d'une perte de change de 22 \$, facteurs partiellement contrebalancés par des ententes de report visant un montant de 156 \$.

#### Correction de valeur pour créances douteuses

Nous prévoyons que la majorité des loyers reportés et des loyers à recevoir seront recouvrés, mais certains locataires pourraient ne pas être en mesure de rembourser leurs loyers impayés. Au 31 décembre 2020, nous avons comptabilisé une correction de valeur pour créances douteuses de 1 989 \$ (1 991 \$ sur une base proportionnelle), comparativement à 2 173 \$ (2 176 \$ sur une base proportionnelle) au 30 septembre 2020.

#### Sommaire par catégorie d'actifs au 31 décembre 2020<sup>1</sup>

	Pourcentage des loyers perçus, excluant les loyers reportés <sup>2</sup>	Pourcentage des loyers perçus, incluant les loyers reportés <sup>2</sup>	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	98,6 %	98,6 %	481 \$	(69) \$	863 \$	(212) \$
Immeubles de bureaux	98,9 %	98,9 %	1 302	(76)	1 140	(187)
Immeubles de commerces de détail	97,9 %	97,6 %	2 887	(400)	1 590	(692)
	98,5 %	98,4 %	4 670	(545)	3 593	(1 091)
États-Unis :						
Immeubles industriels	98,1 %	98,1 %	84	—	487	(12)
Immeubles de bureaux	98,9 %	98,9 %	234	—	1 632	(343)
	98,6 %	98,6 %	318	—	2 119	(355)
Total du portefeuille :						
Immeubles industriels	98,4 %	98,4 %	565	(69)	1 350	(224)
Immeubles de bureaux	98,9 %	98,9 %	1 536	(76)	2 772	(530)
Immeubles de commerces de détail	97,9 %	97,6 %	2 887	(400)	1 590	(692)
<b>Total</b>	<b>98,5 %</b>	<b>98,5 %</b>	<b>4 988 \$</b>	<b>(545) \$</b>	<b>5 712 \$</b>	<b>(1 446) \$</b>

1. Données présentées sur une base proportionnelle.

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

Au cours du quatrième 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 diminué de 374 \$, de 49 \$ et de 233 \$, respectivement, en raison des remboursements effectués au cours du trimestre, déduction faite des ententes de report conclues.

Sommaire par région au 31 décembre 2020<sup>1</sup>

	Pourcentage des loyers perçus, excluant les loyers reportés <sup>2</sup>	Pourcentage des loyers perçus, incluant les loyers reportés <sup>2</sup>	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	98,1 %	98,1 %	1 882 \$	(259) \$	1 450 \$	(494) \$
Colombie-Britannique	96,3 %	96,3 %	183	(8)	97	(2)
Manitoba	99,3 %	99,3 %	580	(73)	912	(129)
Ontario	98,0 %	98,0 %	1 071	(22)	855	(269)
Saskatchewan	98,8 %	98,0 %	954	(183)	279	(197)
	98,5 %	98,4 %	4 670	(545)	3 593	(1 091)
États-Unis :						
Arizona	98,9 %	98,9 %	202	—	292	(79)
Colorado	98,6 %	98,6 %	33	—	626	(131)
Minnesota	99,7 %	99,7 %	29	—	357	(86)
New York	100,0 %	100,0 %	—	—	14	—
Texas	92,0 %	92,0 %	54	—	320	—
Wisconsin	98,2 %	98,2 %	—	—	510	(59)
	98,6 %	98,6 %	318	—	2 119	(355)
Total	98,5 %	98,5 %	4 988 \$	(545) \$	5 712 \$	(1 446) \$

1. Données présentées sur une base proportionnelle.

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

### Évaluation des immeubles de placement

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, d'importants ajustements de la juste valeur ont été comptabilisés à l'égard de nos immeubles de commerces de détail et nos immeubles de bureaux par suite de l'évaluation par la direction des risques et des conséquences de la pandémie de COVID-19. Ces ajustements portaient notamment sur les provisions au titre de l'inoccupation, les loyers du marché et les taux de capitalisation pour tenir compte de l'accélération du contexte difficile que connaît le secteur de détail et d'une baisse de la demande de locaux de bureaux, particulièrement dans les régions qui dépendent du secteur de l'énergie.

Les mesures d'urgence adoptées par les gouvernements en réponse à la pandémie de COVID-19, notamment les restrictions de voyage, la distanciation physique et la fermeture temporaire d'entreprises non essentielles, ont créé une incertitude importante relativement aux estimations en ce qui a trait à la détermination de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2020. La FPI a formulé des hypothèses concernant la durée et la gravité de ces mesures d'urgence ainsi que la durée de la reprise économique ultérieure pour estimer le montant et le calendrier des flux de trésorerie futurs générés par les immeubles de placement, qu'elle a utilisées dans la détermination de la juste valeur. En raison de cette incertitude importante liée aux estimations, il existe un risque que les hypothèses utilisées pour déterminer la juste valeur au 31 décembre 2020 soient modifiées à mesure que de nouvelles informations seront disponibles, ce qui entraînerait un ajustement significatif de la juste valeur des immeubles de placement au cours des périodes de présentation de l'information financière futures.

Pour une analyse plus poussée de la juste valeur des immeubles de placement, se reporter à la rubrique « (Perte) profit lié à la juste valeur des immeubles de placement » du présent rapport de gestion.

### 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 « Risques et incertitudes » dans le présent rapport de gestion.

## MISE À JOUR EN MATIÈRE D'ENVIRONNEMENT, DE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET DE GOUVERNANCE

En tant que l'un des plus importants propriétaires d'immeubles au Canada, nous croyons qu'il est de notre responsabilité de maintenir des normes élevées en matière de pratiques durables et de démontrer l'importance de viser l'excellence et d'encourager les pratiques exemplaires en matière d'environnement, de responsabilité sociale et de gouvernance (« ESG »). Nous favorisons l'amélioration continue dans ces domaines et nous nous engageons à faire en sorte que l'excellence soit au cœur de nos pratiques d'ESG et de notre modèle d'entreprise et qu'elle constitue le fondement de notre culture.

En 2020, les initiatives et les améliorations considérables en matière d'ESG comprennent les éléments suivants, sans s'y limiter :

- une diminution de 25 % des honoraires du conseil;
- une augmentation du pourcentage de femmes au sein du conseil, qui est passé de 25 % au 31 décembre 2019 à 57 % au 31 décembre 2020;
- une augmentation du pourcentage de femmes dans des postes de haute direction, qui est passé de 33 % au 31 décembre 2019 à 40 % au 31 décembre 2020;
- une diminution importante de la durée moyenne des mandats;
- un examen exhaustif du mandat du conseil, des chartes des comités et des diverses politiques de gouvernance a commencé et se poursuit;
- le recours, pour une cinquième année d'affilée, aux services de consultation de GOBY pour effectuer un suivi de la consommation de l'ensemble de nos immeubles, dans la mesure du possible;
- une augmentation du nombre de nos immeubles ayant reçu la certification Energy Star, de 18 au 31 décembre 2019 à 20 au 31 décembre 2020;
- la priorité aux initiatives de santé et mieux-être à l'égard de nos employés, y compris des défis à relever pour un style de vie sain et des webinaires sur la gestion du stress et des finances personnelles, afin de les soutenir et de les rapprocher au cours d'une année marquée par les changements inédits qu'a entraînés la pandémie de COVID-19;
- la mise en œuvre de divers défis et initiatives de collecte de fonds auprès des employés au profit de nombreux organismes de bienfaisance.

Au 31 décembre 2020, 15 de nos immeubles avaient reçu la certification Leadership in Energy and Environmental Design (« LEED »), 17 de nos immeubles étaient conformes aux normes BEST (« Building Environmental Standards ») de la Building Owners and Managers Association (« BOMA »), et 20 de nos immeubles avaient reçu la certification Energy Star.

Pour obtenir de plus amples renseignements au sujet du programme détaillé sur le développement durable d'Artis, y compris le rapport sur l'environnement, la responsabilité sociale et la gouvernance, veuillez visiter le [www.artisreit.com](http://www.artisreit.com).

## CONTEXTE COMMERCIAL ET PERSPECTIVES

L'année dernière a entraîné de nombreux défis imprévus et sans précédent pour le secteur immobilier. Les restrictions sur le plan de la capacité et les fermetures temporaires de plusieurs entreprises non essentielles imposées par le gouvernement ont forcé quelques détaillants à réduire leurs activités. De plus, de nombreux locataires d'immeubles de bureaux ont adopté le modèle de travail à la maison, lorsque cela est possible, afin de se conformer aux exigences de distanciation sociale et autres exigences ou mesures prises en raison de la pandémie. Bien que les gouvernements aient assoupli les restrictions liées à la COVID-19 et que les entreprises aient commencé à redémarrer au milieu de l'année, une recrudescence des cas de COVID-19 à l'automne 2020 a nécessité la réimposition de plusieurs restrictions afin de freiner la propagation du virus. Les répercussions sur l'économie ont été importantes, certaines estimations indiquant une contraction du produit intérieur brut (« PIB ») de plus de 5 % au Canada et de 3 % aux États-Unis en 2020.

En ce qui concerne l'ensemble du marché immobilier commercial, les perturbations causées par la pandémie ont contribué à réduire la visibilité et le nombre de transactions, ce qui a compliqué l'évaluation des taux de capitalisation globaux en 2020, particulièrement au cours des deuxième et troisième trimestres. Malgré tout, le marché immobilier industriel a continué de subir des pressions à la baisse sur les taux de capitalisation; toutefois, l'intérêt suscité par les immeubles de bureaux et de commerces de détail a été faible en raison de la pandémie et du manque de visibilité qui en a découlé pour ces secteurs. Malgré la diminution persistante des activités liées aux transactions au milieu de l'exercice, Artis a vendu 13 actifs, soit neuf immeubles de bureaux, trois immeubles de commerces de détail et un immeuble industriel, ainsi que deux parcelles de terrain destinées à l'aménagement en 2020. Ces actifs, qui représentaient une superficie locative brute de 2,1 millions de pieds carrés, ont été vendus pour un prix total de 424 359 \$. La juste valeur totale présentée selon les normes IFRS au trimestre ayant précédé la cession de ces actifs se chiffrait à 413 917 \$. Comme l'on pouvait s'y attendre, la plupart de ces ventes ont eu lieu avant la mise en œuvre des restrictions liées à la COVID-19 en mars et après l'annonce concernant les vaccins en novembre.

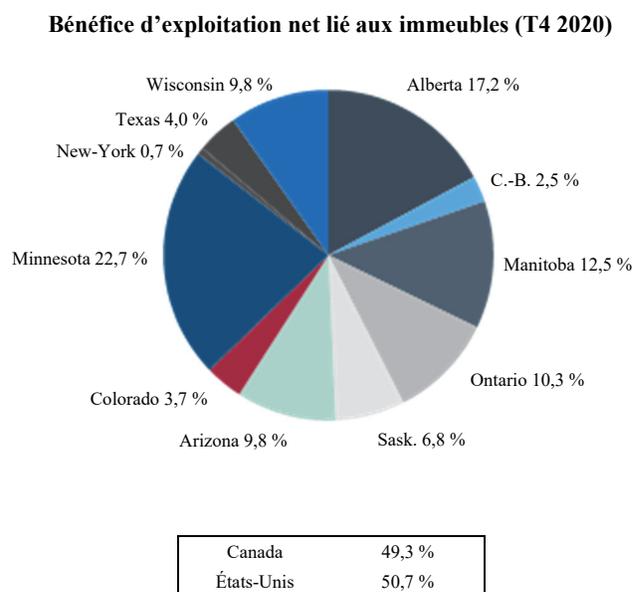
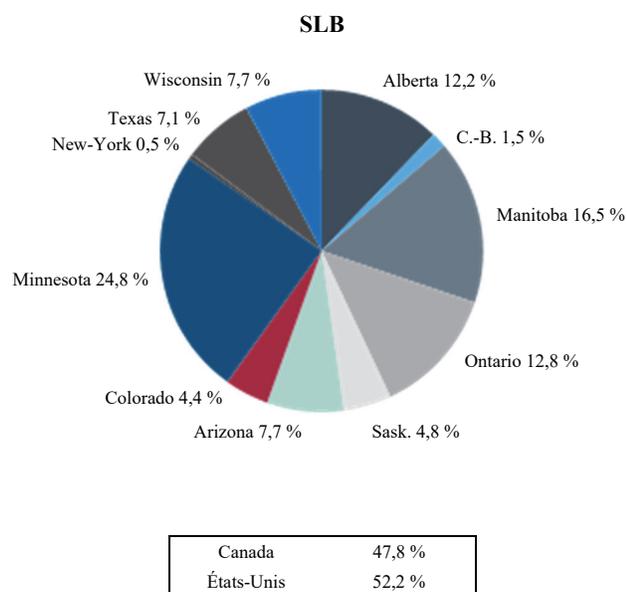
Pour 2021, à mesure que la campagne de vaccination progresse et que nous entrevoyons l'après-pandémie, nous demeurons d'avis que les trois catégories d'actifs d'Artis présenteront des occasions. La catégorie des immeubles industriels a clairement démontré une position défensive dans ce contexte, et nous nous attendons à ce que cette situation persiste dans un avenir prévisible. Nous prévoyons que les immeubles de commerces de détail à ciel ouvert axés sur les services demeureront une catégorie d'actif résiliente. Pour ce qui est du marché des immeubles de bureaux, nous croyons que les employeurs repenseront et réévalueront leurs besoins en matière d'espaces de bureaux; toutefois, ils continueront de voir les avantages d'une collaboration en personne, de la capacité à prendre des décisions en temps réel, des interactions sociales, des efficacités que procure l'accès immédiat aux fournitures et autres ressources de l'entreprise, telles que les ressources humaines et les technologies de l'information, entre autres, et, ultimement, ils continueront de voir un besoin pour des espaces de bureaux. En outre, même si certains locataires pourraient avoir besoin de moins d'espace en raison du travail à domicile, nous nous attendons à ce que cela soit en partie contrebalancé par un besoin d'espace accru par employé et une transition vers des espaces de travail privés pour respecter les directives de distanciation sociale.

Alors que nous amorçons l'année 2021 avec un bilan solide et un portefeuille ayant fait preuve de résilience en ces temps difficiles, nous sommes en bonne position pour tirer parti des occasions qui nous attendent. Le conseil et la direction d'Artis demeurent engagés à maximiser la valeur pour les porteurs de parts, et le conseil sera heureux de faire part des résultats de l'examen sur 100 jours très prochainement.

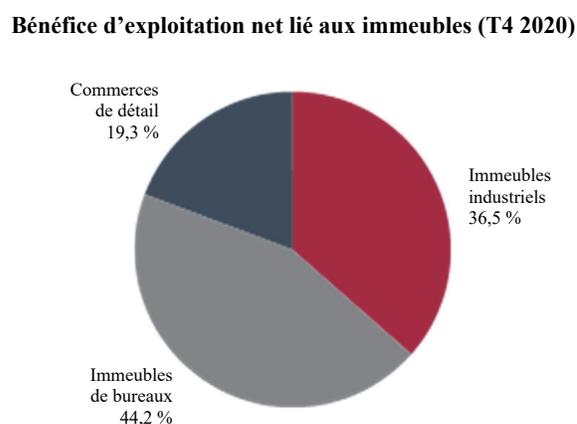
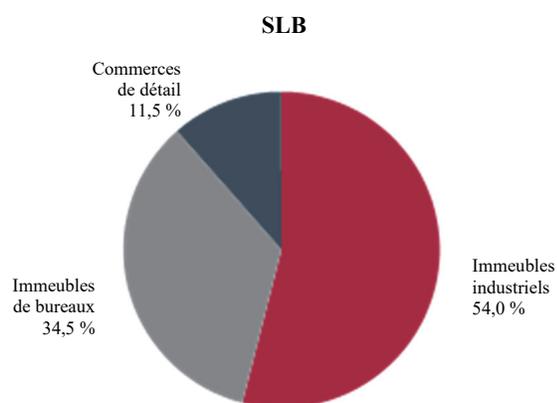
## SOMMAIRE DU PORTEFEUILLE

Au 31 décembre 2020, le portefeuille de la FPI était composé de 209 immeubles commerciaux (incluant les immeubles détenus en vertu d'ententes de coentreprise) d'une superficie locative brute (« SLB ») totalisant environ 22,9 millions de pieds carrés (« pi<sup>2</sup> »).

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



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



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

Catégorie d'actifs	Municipalité	Province/ État	Nombre d'immeubles	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi <sup>2</sup> )	Pourcentage de la SLB du portefeuille	Taux d'occupation en %	Pourcentage réservé <sup>2</sup>
Portefeuille au Canada :							
Immeubles industriels	Calgary	Alberta	6	362	1,6 %	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	11,0 %	97,6 %	97,8 %
	Région du Grand Vancouver	C.-B.	2	98	0,4 %	100,0 %	100,0 %
	Red Deer	Alberta	1	126	0,6 %	63,1 %	63,1 %
	Regina	Sask.	1	24	0,1 %	100,0 %	100,0 %
	Saskatoon	Sask.	5	327	1,4 %	100,0 %	100,0 %
	Winnipeg	Manitoba	28	1 690	7,4 %	92,8 %	93,3 %
Immeubles industriels – Total			74	5 310	23,2 %	95,7 %	96,0 %
Immeubles de bureaux	Calgary	Alberta	7	756	3,2 %	64,1 %	64,2 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	1	29	0,1 %	100,0 %	100,0 %
	Région du Grand Toronto	Ontario	4	342	1,6 %	89,7 %	89,7 %
	Région du Grand Vancouver	C.-B.	2	248	1,1 %	88,0 %	92,8 %
	Saskatoon	Sask.	1	64	0,3 %	78,0 %	78,0 %
	Winnipeg	Manitoba	9	1 516	6,6 %	79,3 %	86,5 %
Immeubles de bureaux – Total			24	2 955	12,9 %	77,5 %	81,6 %
Immeubles de commerces de détail	Calgary	Alberta	5	345	1,5 %	85,0 %	96,3 %
	Fort McMurray	Alberta	8	195	0,9 %	81,0 %	81,3 %
	Grande Prairie	Alberta	5	355	1,6 %	66,4 %	66,4 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	5	459	2,0 %	97,6 %	98,0 %
	Regina	Sask.	6	470	2,0 %	90,3 %	90,8 %
	Saskatoon	Sask.	3	219	1,0 %	98,1 %	98,1 %
	Winnipeg	Manitoba	7	578	2,5 %	91,9 %	96,9 %
Immeubles de commerces de détail – Total			39	2 621	11,5 %	87,9 %	90,7 %
Total du portefeuille au Canada			137	10 886	47,6 %	88,9 %	90,8 %
Portefeuille aux États-Unis :							
Immeubles industriels	Région du Grand Denver	Colorado	2	476	2,1 %	69,1 %	94,7 %
	Région du Grand Phoenix	Arizona	7	921	4,1 %	98,8 %	98,8 %
	Région des villes jumelles	Minnesota	26	3 952	17,3 %	95,5 %	96,2 %
	Région du Grand Houston	Texas	5	1 630	7,1 %	89,9 %	90,9 %
Immeubles industriels – Total			40	6 979	30,6 %	92,9 %	95,2 %
Immeubles de bureaux	Région du Grand Denver	Colorado	3	525	2,3 %	89,6 %	91,0 %
	Région du Grand Phoenix	Arizona	4	822	3,6 %	83,7 %	91,9 %
	Madison	Wisconsin	16	1 772	7,7 %	86,4 %	87,2 %
	New Hartford	New York	1	123	0,5 %	100,0 %	100,0 %
	Région des villes jumelles	Minnesota	7	1 714	7,5 %	90,0 %	90,0 %
Immeubles de bureaux – Total			31	4 956	21,6 %	87,9 %	89,7 %
Total du portefeuille aux États-Unis			71	11 935	52,2 %	90,8 %	92,9 %
Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis			208	22 821	99,8 %	89,9 %	91,9 %

1. L'information est présentée au 31 décembre 2020, exclut l'immeuble présenté dans le tableau « 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 31 décembre 2020 et des baux signés relativement aux locaux vacants.

## Immeubles détenus en vue du réaménagement

Catégorie d'actifs	Municipalité	Province/ État	Nombre d'immeubles	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi <sup>2</sup> )	Pourcentage de la SLB du portefeuille	Immeuble	Pourcentage réservé <sup>1</sup>
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 31 décembre 2020 et des baux signés relativement aux locaux vacants.

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 dans la région du Grand Toronto, en Ontario. Artis a établi un plan visant à convertir l'immeuble industriel en unités commerciales en copropriété et, au 31 décembre 2020, des unités commerciales en copropriété représentant 85,8 % de la superficie totale du complexe converti faisaient l'objet d'ententes de vente conditionnelle.

Après le 31 décembre 2020, le 2145-2155 Dunwin Drive est devenu un immeuble en copropriété.

## Nouveaux aménagements en cours

Au 31 décembre 2020, Artis avait deux projets d'aménagement en cours : le 300 Main et le Park 8Ninety V.

Le 300 Main est un projet d'aménagement résidentiel et commercial d'une superficie de 580 000 pieds carrés à Winnipeg, au Manitoba. Le 300 Main communique avec le 330 Main, un immeuble de commerces de détail ultramoderne à locataires multiples construit en 2020. Les immeubles sont situés à la célèbre intersection Portage et Main, au centre-ville de Winnipeg, au Manitoba, et s'étendront sur près d'un pâté de maisons lorsqu'ils 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.

Pour obtenir de plus amples renseignements au sujet des risques liés au projet d'aménagement du 300 Main, se reporter à la rubrique « Risques et incertitudes » du présent rapport de gestion.

Park 8Ninety est un projet d'aménagement d'immeubles industriels en plusieurs phases sur une parcelle de terrain d'une superficie de 127 acres située dans le sous-marché industriel du sud-ouest de la région du Grand Houston, au Texas. Les quatre premières phases du projet Park 8Ninety sont achevées et elles représentent une superficie locative totale de 1 144 907 pieds carrés. Au 31 décembre 2020, Artis possédait une participation de 95 % dans Park 8Ninety II et dans Park 8Ninety IV sous la forme d'ententes de coentreprise. Après le 31 décembre 2020, Artis a acquis la participation restante de 5 % dans Park 8Ninety IV et détient désormais la totalité de cet actif.

La construction de la phase finale, soit Park 8Ninety V, a commencé au quatrième trimestre de 2020. Park 8Ninety V devrait comprendre trois immeubles d'une superficie locative totale de 677 000 pieds carrés à la fin des travaux. Artis possède une participation de 95 % dans Park 8Ninety V sous la forme d'une entente de coentreprise.

## Programme de projets d'aménagement futurs

Catégorie d'actifs	Municipalité	Province/État	Quote-part estimative de la SLB détenue (en milliers de pi <sup>2</sup> )	Immeuble
Immeubles industriels	Région du Grand Houston	Texas	1 270	Cedar Port – Phases futures
Immeubles industriels	Région du Grand Phoenix	Arizona	56	Park Lucero East
Immeubles de bureaux	Madison	Wisconsin	43	1630 Aspen
Immeubles de bureaux	Madison	Wisconsin	50	Heartland Trail Land

En janvier 2021, Artis a conclu un partenariat avec Nuveen Real Estate visant l'aménagement de Park Lucero East, un projet d'aménagement d'immeubles industriels situé dans la région du Grand Phoenix, en Arizona, qui représente une superficie totale d'environ 561 000 pieds carrés. La participation d'Artis dans le projet est de 10 %. En janvier 2021, le partenariat concernant Park Lucero East a acheté une parcelle de terrain pour 9 700 \$ US.

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

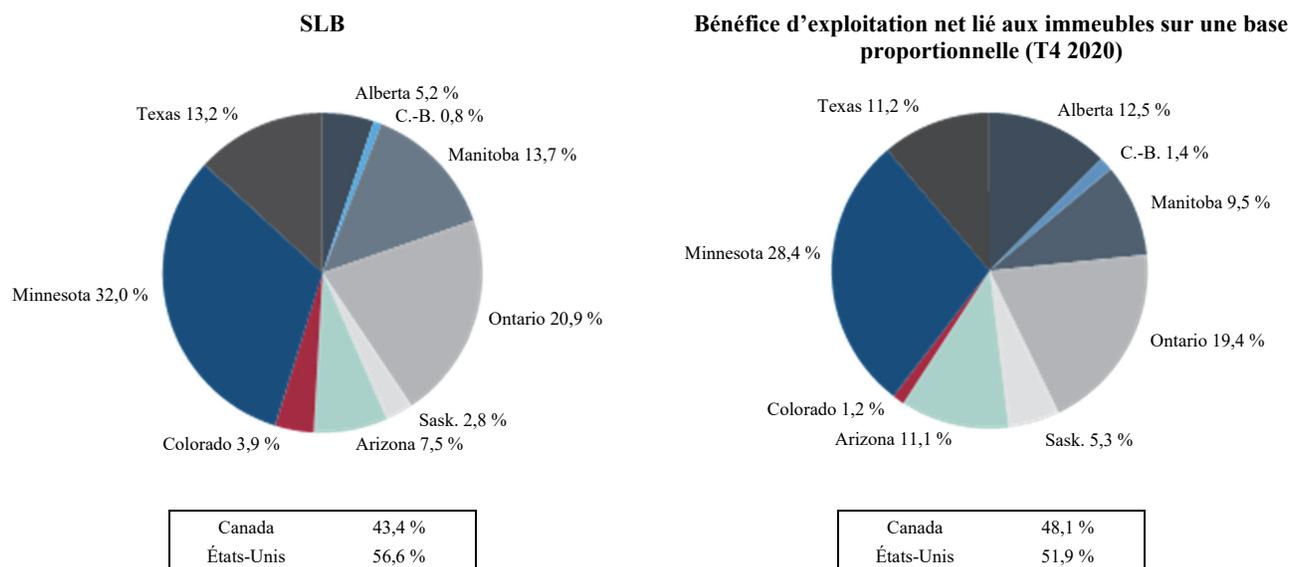
Artis évalue les possibilités en ce qui a trait à un projet de densification à Poco Place, à Port Coquitlam, en Colombie-Britannique. Ce site offre un accès à des routes importantes et se trouve en bordure de quatre rues, y compris l'autoroute Lougheed, un corridor de dégagement d'est en ouest. Les plans 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 ce projets à mesure qu'il progresse.

## 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 31 décembre 2020, le portefeuille d'immeubles industriels de la FPI était composé de 115 immeubles (incluant les immeubles détenus en vertu d'ententes de coentreprise) d'une superficie locative brute totalisant environ 12,3 millions de pieds carrés.

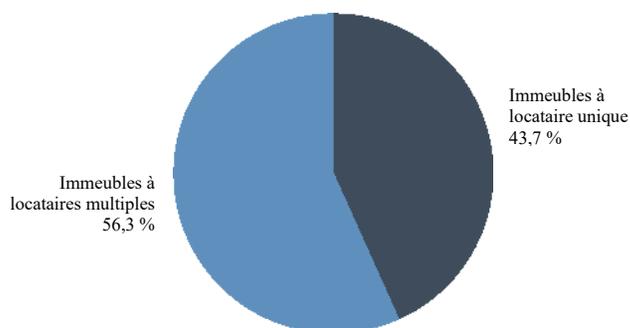
Au 31 décembre 2020, la juste valeur des immeubles du portefeuille d'immeubles industriels d'Artis (incluant les immeubles détenus en vertu d'ententes de coentreprise) s'élevait à 1 878 274 \$, et représentait 54,0 % de la superficie locative brute de la FPI au 31 décembre 2020, et 36,5 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle du quatrième 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.

	T4 2020	T3 2020	T2 2020	T1 2020	T4 2019	T3 2019	T2 2019	T1 2019
Nombre d'immeubles	115	116	115	115	115	113	112	110
Taux d'occupation (compte tenu des contrats de location signés)	95,5 %	95,0 %	96,5 %	95,4 %	97,2 %	99,2 %	98,5 %	98,6 %
Croissance du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	0,9 %	1,9 %	4,8 %	5,5 %	7,9 %	9,5 %	8,2 %	8,8 %
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi <sup>2</sup> )	37 004	151 354	480 613	161 946	299 631	87 089	198 257	201 963
Augmentation (diminution) du taux de location moyen pondéré	29,4 %	24,8 %	(7,3) %	11,3 %	12,9 %	10,0 %	2,3 %	(0,8) %

Les immeubles industriels d'Artis sont composés d'immeubles à locataires multiples et à locataire unique. Le graphique suivant présente les immeubles industriels de la FPI par type d'après le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle du quatrième trimestre de 2020.



Le portefeuille d'immeubles industriels d'Artis comprend 465 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration est de 5,3 ans. La FPI tire approximativement 42,5 % 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 bruts<sup>1</sup>

Locataire	Emplacement du locataire	Pourcentage du total des produits bruts liés aux immeubles industriels <sup>2</sup>	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi <sup>2</sup> )	Pourcentage du total de la SLB des immeubles industriels	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
Graham Group Ltd.	Canada	6,5 %	243	2,0 %	13,6
Bell Canada	Canada	4,8 %	111	0,9 %	9,0
PBP, Inc.	États-Unis	3,2 %	519	4,2 %	10,9
3M Canada Company	Canada	2,5 %	319	2,6 %	4,2
Silent Aire USA Inc.	États-Unis	2,2 %	289	2,3 %	6,2
Civeo	Canada	2,1 %	72	0,6 %	7,5
Clarke Transport Inc.	Canada	1,8 %	148	1,2 %	4,3
Les Aliments Maple Leaf Inc.	Canada	1,8 %	163	1,3 %	8,5
Distribution Alternatives, Inc.	États-Unis	1,8 %	403	3,3 %	12,0
ABB Inc.	Canada	1,6 %	151	1,2 %	3,8
<b>Total</b>		<b>28,3 %</b>	<b>2 418</b>	<b>19,6 %</b>	<b>8,7</b>

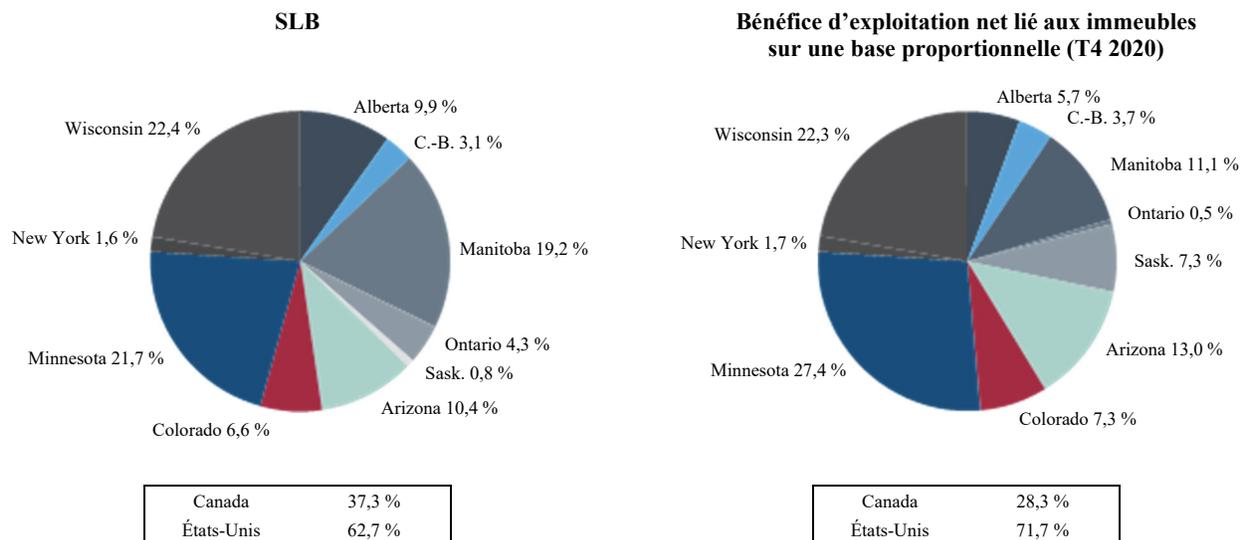
1. Selon la quote-part détenue de la SLB des immeubles compris dans le tableau Portefeuille par catégorie d'actifs de la rubrique « Sommaire du portefeuille ».

2. 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 31 décembre 2020, le portefeuille d'immeubles de bureaux de la FPI était composé de 55 immeubles (incluant les immeubles détenus en vertu d'ententes de coentreprise) d'une superficie locative brute totalisant environ 7,9 millions de pieds carrés.

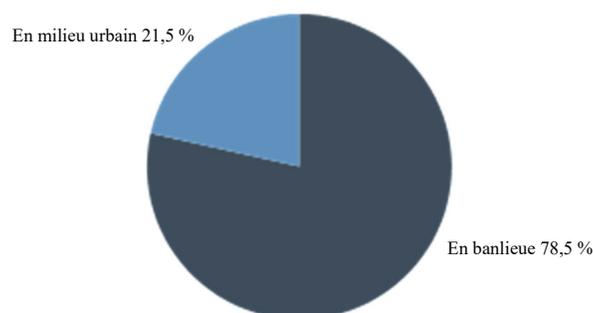
Au 31 décembre 2020, la juste valeur des immeubles composant le portefeuille d'immeubles de bureaux d'Artis s'élevait à 2 231 173 \$ (incluant les immeubles détenus en vertu d'ententes de coentreprise), ce qui représentait 34,5 % de la superficie locative brute de la FPI au 31 décembre 2020 et 44,2 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle du quatrième trimestre de 2020. Les graphiques suivants présentent le portefeuille d'immeubles de bureaux 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 bureaux de la FPI.

	T4 2020	T3 2020	T2 2020	T1 2020	T4 2019	T3 2019	T2 2019	T1 2019
Nombre d'immeubles	55	58	59	59	64	65	67	71
Taux d'occupation (compte tenu des contrats de location signés)	86,7 %	87,4 %	88,8 %	89,4 %	89,2 %	90,3 %	90,8 %	89,7 %
(Recul) croissance du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	(9,4) %	(3,5) %	(1,6) %	1,1 %	2,2 %	(1,5) %	3,9 %	4,9 %
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi <sup>2</sup> )	334 727	360 697	56 193	150 908	178 949	228 853	101 710	82 238
Augmentation (diminution) du taux de location moyen pondéré	(8,7) %	10,3 %	4,0 %	1,8 %	6,0 %	13,1 %	3,0 %	0,2 %

Les immeubles de bureaux d'Artis sont situés en milieu urbain et en banlieue. Le graphique suivant présente les immeubles de bureaux de la FPI par type d'après le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle du quatrième trimestre de 2020.



Le portefeuille d'immeubles de bureaux d'Artis comprend 619 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration est de 5,8 ans. La FPI tire environ 52,4 % 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 bruts<sup>1</sup>

Locataire	Emplacement du locataire	Pourcentage du total des produits bruts liés aux immeubles de bureaux <sup>2</sup>	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi <sup>2</sup> )	Pourcentage du total de la SLB des immeubles de bureaux	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
Bell MTS Inc.	Canada	5,3 %	314	4,0 %	4,4
Organismes gouvernementaux	Canada	4,0 %	261	3,3 %	9,1
AT&T	États-Unis	3,8 %	257	3,2 %	4,5
WorleyParsons Canada Services Ltd.	Canada	3,6 %	164	2,1 %	0,7
Prime Therapeutics LLC	États-Unis	3,4 %	386	4,9 %	13,8
TDS Telecommunications Corporation	États-Unis	2,6 %	174	2,2 %	4,0
Catalent Pharma Solutions, LLC	États-Unis	2,4 %	233	2,9 %	15,6
CB Richard Ellis, Inc.	États-Unis	2,3 %	108	1,4 %	6,0
Fairview Health Services	États-Unis	2,1 %	179	2,3 %	2,7
Choice Hotels International Services Corp.	États-Unis	2,0 %	114	1,4 %	1,0
<b>Total</b>		<b>31,5 %</b>	<b>2 190</b>	<b>27,7 %</b>	<b>7,3</b>

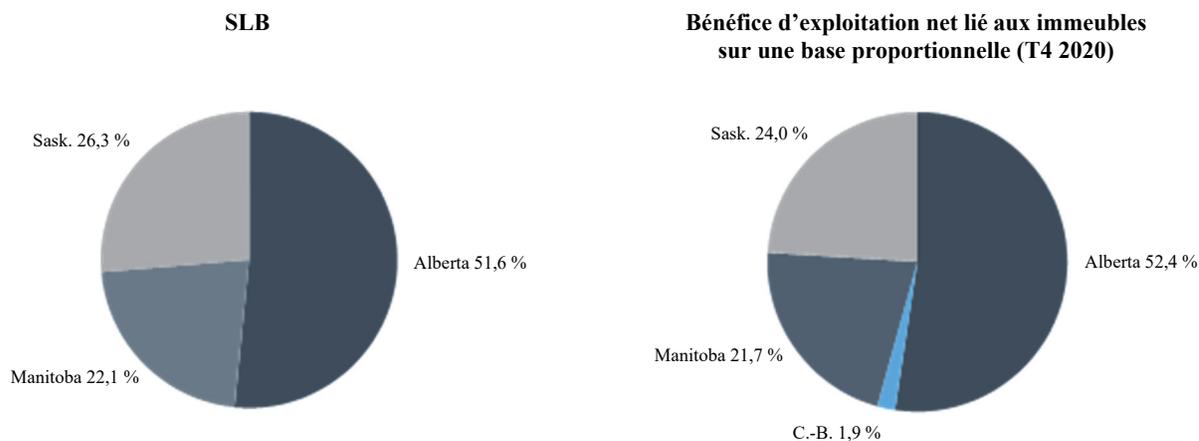
1. Selon la quote-part détenue de la SLB des immeubles compris dans le tableau Portefeuille par catégorie d'actifs de la rubrique « Sommaire du portefeuille ».

2. 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 31 décembre 2020, le portefeuille d'immeubles de commerces de détail de la FPI était composé de 39 immeubles d'une superficie locative brute totalisant environ 2,6 millions de pieds carrés.

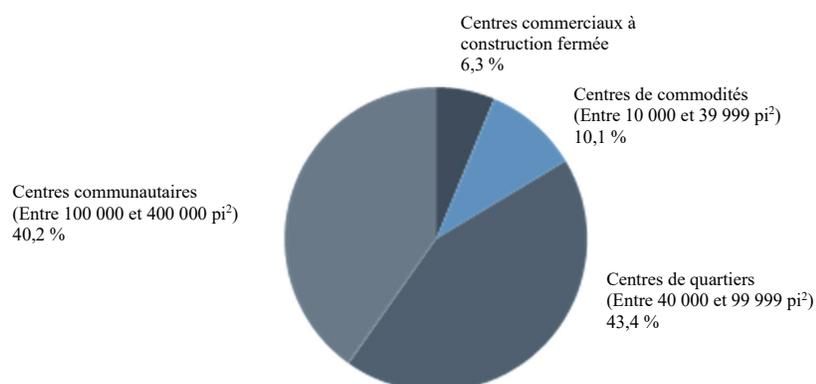
Au 31 décembre 2020, la juste valeur des immeubles composant le portefeuille d'immeubles de commerces de détail d'Artis s'élevait à 749 699 \$, ce qui représentait 11,5 % de la superficie locative brute de la FPI au 31 décembre 2020 et 19,3 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle du quatrième 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.

	T4 2020	T3 2020	T2 2020	T1 2020	T4 2019	T3 2019	T2 2019	T1 2019
Nombre d'immeubles	39	42	42	41	41	50	50	54
Taux d'occupation (compte tenu des contrats de location signés)	90,7 %	89,5 %	90,0 %	90,9 %	91,4 %	93,6 %	93,7 %	93,4 %
(Recul) croissance du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	(5,8) %	(0,9) %	(13,4) %	(3,2) %	(0,8) %	0,5 %	1,8 %	1,1 %
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi <sup>2</sup> )	34 866	105 188	56 066	25 540	74 180	62 994	53 903	48 057
(Diminution) augmentation du taux de location moyen pondéré	(0,3) %	(13,3) %	5,3 %	8,3 %	2,8 %	(1,3) %	7,3 %	(4,7) %

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. Le graphique suivant présente 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 quatrième trimestre de 2020.



Le portefeuille d'immeubles de commerces de détail d'Artis comprend 495 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration est de 4,6 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 Shoppers Drug Mart Inc., 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 bruts<sup>1</sup>**

<b>Locataire</b>	<b>Emplacement du locataire</b>	<b>Pourcentage du total des produits bruts liés aux immeubles de commerces de détail</b>	<b>Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi<sup>2</sup>)</b>	<b>Pourcentage du total de la SLB des immeubles de commerces de détail</b>	<b>Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location</b>
Shoppers Drug Mart	Canada	3,9 %	81	3,1 %	5,5
Sportchek International Ltd.	Canada	3,4 %	105	4,0 %	2,2
Cineplex Entertainment LP	Canada	3,2 %	108	4,1 %	4,9
Sobeys	Canada	2,4 %	83	3,2 %	2,0
The Brick	Canada	2,1 %	62	2,4 %	4,4
Winners	Canada	2,1 %	84	3,2 %	3,4
Jysk Linen and Furniture	Canada	2,1 %	75	2,9 %	4,5
Lucky Supermarket	Canada	1,6 %	51	1,9 %	16,9
CIBC	Canada	1,5 %	25	0,9 %	1,7
PetSmart, Inc.	Canada	1,5 %	40	1,5 %	2,8
<b>Total</b>		<b>23,8 %</b>	<b>714</b>	<b>27,2 %</b>	<b>4,6</b>

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

## FAITS SAILLANTS DE L'EXERCICE 2020

### ACTIVITÉS DU PORTEFEUILLE

En 2020, Artis a achevé l'aménagement de deux nouveaux immeubles, conclu un projet de densification et cédé 13 immeubles.

	Immeubles industriels		Immeubles de bureaux		Commerces de détail		Total	
	Nombre d'immeubles	(en milliers de pi <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	Nombre d'immeubles	(en milliers de pi <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	Nombre d'immeubles	(en milliers de pi <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	Nombre d'immeubles	(en milliers de pi <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>
Portefeuille d'immeubles au 31 décembre 2019	115	12 366	64	9 758	41	2 722	220	24 846
Nouveaux aménagements	1	95	—	—	1	45	2	140
Cessions	(1)	(119)	(9)	(1 847)	(3)	(146)	(13)	(2 112)
Portefeuille d'immeubles au 31 décembre 2020	115	12 342	55	7 911	39	2 621	209	22 874

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

### Cessions

En 2020, Artis a cédé les immeubles suivants :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date de cession	Catégorie d'actifs	Quote-part de la SLB détenue	Prix de vente
Centre 15 Building	1	Calgary (Alberta)	21 janvier 2020	Immeubles de bureaux	76 021	14 000 \$
Portefeuille d'immeubles de bureaux de Calgary <sup>1</sup>	2	Calgary (Alberta)	30 janvier 2020	Immeubles de bureaux	497 635	77 814
800 5th Avenue	1	Calgary (Alberta)	31 janvier 2020	Immeubles de bureaux	258 445	26 000
1165 Kenaston Street	1	Ottawa (Ontario)	31 mars 2020	Immeubles de bureaux	180 689	22 500
Millwright Building <sup>2</sup>	1	Région des villes jumelles (Minnesota)	25 août 2020	Immeubles de bureaux	138 781	40 960 \$ US
Concorde Corporate Centre	2	Toronto (Ontario)	16 novembre 2020	Immeubles de bureaux	565 190	114 000
Delta Shoppers Mall	1	Région du Grand Vancouver (Colombie-Britannique)	18 novembre 2020	Commerces de détail	74 669	34 280
Shoppers Landmark Centre	1	Regina (Saskatchewan)	25 novembre 2020	Commerces de détail	49 023	16 000
Strathcona Shoppers Centre	1	Regina (Saskatchewan)	7 décembre 2020	Commerces de détail	21 910	7 625
ASM America Headquarters Building	1	Phoenix (Arizona)	10 décembre 2020	Immeubles de bureaux	130 282	27 000 \$ US
1110 Pettigrew Avenue	1	Regina (Saskatchewan)	15 décembre 2020	Immeubles industriels	118 957	15 250

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

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

En 2020, Artis a remboursé un montant total de 142 240 \$ au titre de la dette hypothécaire dans le cadre de la cession des immeubles mentionnés ci-dessus.

Le 9 novembre 2020, la FPI a cédé le 801 Carlson, une parcelle de terrain destinée à l'aménagement d'immeubles de bureaux située dans la région des villes jumelles, au Minnesota, pour un prix de vente de 5 500 \$ US.

Au 31 décembre 2020, la FPI avait conclu une entente de vente inconditionnelle visant le portefeuille d'immeubles de commerces de détail Victoria Square composé de deux immeubles de commerces de détail situés à Regina, en Saskatchewan, pour un prix de vente de 45 000 \$, qui devrait se conclure en avril 2021.

## Nouveaux aménagements

Au cours 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 <sup>3</sup>
330 Main	1	Winnipeg (Manitoba)	Commerces de détail	28 086	84,1 %	94,2 %
Park 8Ninety IV <sup>1</sup>	1	Région du Grand Houston (Texas)	Immeubles industriels	95 000	100,0 %	100,0 %
Linden Ridge Shopping Centre II <sup>2</sup>	—	Winnipeg (Manitoba)	Commerces de détail	17 071	100,0 %	100,0 %

1. La FPI détient une participation de 95 % dans l'immeuble Park 8Ninety IV, sous la forme d'une entente de coentreprise. Après le 31 décembre 2020, la FPI a acquis la participation restante de 5 % et détient maintenant la totalité de cet immeuble.

2. Il s'agit d'un projet de densification qui permet d'ajouter un bâtiment d'une superficie additionnelle de 17 071 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 31 décembre 2020 et des baux signés relativement aux locaux vacants.

## ACTIVITÉS DE FINANCEMENT ET ACTIVITÉS LIÉES AUX TITRES DE CAPITAUX PROPRES

### Débetures de premier rang non garanties

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

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

En 2020, Artis a remboursé un montant net de 464 721 \$ sur ses facilités de crédit renouvelables.

### Facilités de crédit non renouvelables non garanties

Le 6 février 2020, Artis a conclu une facilité de crédit à terme non renouvelable et non garantie d'un montant de 200 000 \$ et d'une durée de deux ans, qui porte intérêt au taux préférentiel majoré de 0,60 % ou au taux des acceptations bancaires majoré de 1,60 %. La FPI a prélevé un montant de 200 000 \$ sur cette facilité de crédit. Le produit a servi au remboursement des débetures de premier rang non garanties de série B.

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

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

En 2020, Artis a procédé à une offre publique de rachat dans le cours normal des activités en vue de racheter 3 727 716 parts ordinaires, pour un prix de marché total de 33 442 \$, ainsi que 31 100 parts privilégiées de série A, 45 802 parts privilégiées de série E et 34 460 parts privilégiées de série I, pour un prix de marché total de 1 850 \$.

### Financement par emprunt hypothécaire et remboursements

Au cours de 2020, la FPI a remboursé un emprunt hypothécaire venant à échéance pour un montant de 19 711 \$ et a obtenu une majoration au renouvellement de trois emprunts venant à échéance, déduction faite des coûts de financement, d'un montant de 56 879 \$.

## DISTRIBUTIONS

Le 5 novembre 2020, la FPI a annoncé une augmentation de 3 % de ses distributions aux porteurs de parts ordinaires, la faisant passer de 0,54 \$ par part par année à 0,5562 \$ par part par année, avec prise d'effet pour sa distribution de décembre 2020 payable le 15 janvier 2021.

En 2020, Artis a déclaré des distributions aux porteurs de parts d'un montant de 91 074 \$, lesquelles comprenaient des distributions aux porteurs de parts privilégiées d'un montant de 17 420 \$.

## PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES

(en milliers, sauf les montants par part)	Exercices clos les 31 décembre		Variation	Variation en %	Exercice clos le 31 décembre 2018
	2020	2019			
Produits	458 917 \$	521 660 \$	(62 743) \$	(12,0) %	512 870 \$
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	269 275	309 856	(40 581)	(13,1) %	304 323
Bénéfice net	21 543	122 737	(101 194)	(82,4) %	158 636
Total (de la perte globale) du bénéfice global	(6 274)	51 069	(57 343)	(112,3) %	274 388
Bénéfice de base par part ordinaire	0,03	0,72	(0,69)	(95,8) %	0,89
Bénéfice dilué par part ordinaire	0,02	0,72	(0,70)	(97,2) %	0,88
Distributions par part :					
Parts ordinaires	0,54 \$	0,54 \$	— \$	— %	0,99 \$
Parts privilégiées – série A	1,42	1,42	—	— %	1,42
Parts privilégiées – série C	—	—	—	— %	0,42
Parts privilégiées – série E	1,37	1,37	—	— %	1,23
Parts privilégiées – série G	—	0,73	(0,73)	(100,0) %	1,25
Parts privilégiées – série I	1,50	1,50	—	— %	1,38
Flux de trésorerie liés aux opérations <sup>1</sup>	192 411 \$	202 398 \$	(9 987) \$	(4,9) %	200 139 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part <sup>1</sup>	1,41	1,41	—	— %	1,30
<i>Flux de trésorerie liés aux opérations par part – immeubles industriels<sup>1,2</sup></i>	0,50	0,42	0,08	19,0 %	0,34
<i>Flux de trésorerie liés aux opérations par part – immeubles de bureaux<sup>1,2</sup></i>	0,65	0,71	(0,06)	(8,5) %	0,69
<i>Flux de trésorerie liés aux opérations par part – immeubles de commerces de détail<sup>1,2</sup></i>	0,26	0,28	(0,02)	(7,1) %	0,27
Flux de trésorerie liés aux opérations – ratio de distribution <sup>1</sup>	38,3 %	38,3 %	—	— %	76,2 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés <sup>1</sup>	139 552 \$	150 518 \$	(10 966) \$	(7,3) %	149 428 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part <sup>1</sup>	1,02	1,05	(0,03)	(2,9) %	0,97
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés – ratio de distribution <sup>1</sup>	52,9 %	51,4 %	—	1,5 %	102,1 %
(Recul) croissance du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables (en pourcentage) <sup>1</sup>	(1,7) %	3,8 %	—	(5,5) %	1,1 %
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA ajusté <sup>1</sup>	3,38	2,98	0,40	13,4 %	3,11

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'un exercice à l'autre en raison principalement de l'incidence de la cession par la FPI de un immeuble industriel, de 17 immeubles de bureaux et de 15 immeubles de commerces de détail en 2019 et en 2020.

La baisse globale des produits et du bénéfice d'exploitation net 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 de nombreux projets d'aménagement et de densification, y compris Park Lucero IV, Cedar Port I, Park 8Ninety III, 330 Main et Linden Ridge Shopping Centre II. De plus, Artis a acquis Boulder Lakes Business Park II, un immeuble de bureaux entièrement loué situé dans la région des villes jumelles, au Minnesota.

La pandémie de COVID-19 continue d'avoir une incidence sur les résultats financiers d'Artis. La FPI a comptabilisé une charge pour créances irrécouvrables et des réductions de loyer d'un montant de 4 862 \$ en 2020, comparativement à 680 \$ en 2019, découlant 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, le taux d'occupation global a diminué pour s'établir à 89,9 % au 31 décembre 2020, comparativement à 91,5 % au 31 décembre 2019.

Artis a affiché une diminution du bénéfice d'exploitation net des immeubles comparables d'un exercice à l'autre de 1,7 %. Compte non tenu de la charge pour créances irrécouvrables et des réductions de loyer, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables a diminué de 0,4 % d'un exercice à l'autre.

Le bénéfice net et le total (de la perte globale) du bénéfice global ont subi l'incidence de la variation de la juste valeur des immeubles de placement (une perte de 140 876 \$ en 2020 comparativement à une perte de 94 727 \$ en 2019), et de la variation du bénéfice lié aux participations dans des coentreprises (24 851 \$ en 2020, comparativement à 36 843 \$ en 2019).

Les charges liées à la question soulevée par la procuration (17 423 \$ en 2020 comparativement à néant en 2019) et une augmentation des charges liées aux initiatives stratégiques (4 029 \$ en 2020 comparativement à 1 358 \$ en 2019) ont également eu une incidence sur le bénéfice net et le total (de la perte globale) du bénéfice global.

Une diminution des charges d'intérêts (86 106 \$ en 2020 comparativement à 108 809 \$ en 2019) et une diminution des charges générales (12 205 \$ en 2020 comparativement à 14 452 \$ en 2019) ont partiellement contrebalancé les facteurs décrits précédemment.

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 1,3412 en 2020, comparativement à 1,3268 en 2019.

Les flux de trésorerie liés aux opérations par part pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 se sont chiffrés à 1,41 \$, inchangés par rapport à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tandis que les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 se sont chiffrés à 1,02 \$, comparativement à 1,05 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2019. La FPI a ajusté les flux de trésorerie liés aux opérations et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés afin de tenir compte des charges liées à la question soulevée par la procuration et aux initiatives stratégiques, ce qui, de l'avis de la direction, donne une représentation plus juste des flux de trésorerie liés aux opérations récurrents et des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés récurrents. 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.

La FPI a présenté des ratios de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations et des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés prudents de 38,3 % et de 52,9 %, respectivement, pour 2020.

## MESURES DU BILAN

(en milliers, sauf les montants par part)	31 décembre 2020	31 décembre 2019	Variation en %	31 décembre 2018
Valeur liquidative par part <sup>1</sup>	15,03 \$	15,56 \$	(3,4) %	15,55 \$
<b>Normes IFRS</b>				
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute <sup>1</sup>	26,2 %	26,3 %	(0,1) %	29,4 %
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute <sup>1</sup>	49,3 %	51,3 %	(2,0) %	49,9 %
Juste valeur des actifs non grevés de charges	1 901 073 \$	1 926 661 \$	(1,3) %	1 805 382 \$
Total de l'actif	4 859 841	5 330 019	(8,8) %	5 717 177
Total des passifs financiers non courants	1 648 305	2 142 090	(23,1) %	2 252 874
<b>Base proportionnelle</b>				
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA ajusté <sup>1</sup>	9,4	8,7	8,0 %	9,0
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute <sup>1</sup>	27,7 %	27,9 %	(0,2) %	30,6 %
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute <sup>1</sup>	50,2 %	52,3 %	(2,1) %	50,6 %
Juste valeur des actifs non grevés de charges	1 941 959 \$	1 968 369 \$	(1,3) %	1 847 443 \$
Total de l'actif	4 987 006	5 460 034	(8,7) %	5 841 846
Total des passifs financiers non courants	1 698 137	2 236 067	(24,1) %	2 296 891

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

Au 31 décembre 2020, la valeur liquidative par part déclarée d'Artis s'élevait à 15,03 \$, comparativement à 15,56 \$ au 31 décembre 2019. La variation s'explique principalement par la perte liée à la juste valeur des immeubles de placements et des instruments dérivés et distributions aux porteurs de parts depuis le début de l'exercice, partiellement contrebalancée par le bénéfice d'exploitation net 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.

## ANALYSE DES RÉSULTATS D'EXPLOITATION

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

	Trimestres clos les 31 décembre					
	2020			2019		
	Selon les états financiers consolidés	Ajustement <sup>1</sup>	Total sur une base proportionnelle	Selon les états financiers consolidés	Ajustement <sup>1</sup>	Total sur une base proportionnelle
Produits	113 010 \$	4 490 \$	117 500 \$	127 180 \$	4 798 \$	131 978 \$
Charges :						
Exploitation des immeubles	29 166	684	29 850	32 910	1 377	34 287
Impôts fonciers	18 877	1 460	20 337	19 149	713	19 862
Total des charges d'exploitation	48 043	2 144	50 187	52 059	2 090	54 149
Bénéfice d'exploitation net	64 967	2 346	67 313	75 121	2 708	77 829
Autres produits (charges) :						
Charges générales	(6 654)	—	(6 654)	(2 462)	—	(2 462)
Charges liées à la question soulevée par la procuration	(17 423)	—	(17 423)	—	—	—
Charges liées aux initiatives stratégiques	(810)	—	(810)	(937)	—	(937)
Charges d'intérêts	(20 247)	(935)	(21 182)	(26 299)	(1 106)	(27 405)
Produits d'intérêts	628	12	640	1 745	2	1 747
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	17 724	(17 724)	—	13 352	(13 352)	—
(Perte) profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	(8 985)	16 301	7 316	(31 863)	11 748	(20 115)
Profit de change	3 105	—	3 105	4 804	—	4 804
Coûts de transaction	—	—	—	(84)	—	(84)
Profit lié à la juste valeur sur instruments dérivés	265	—	265	105	—	105
Bénéfice avant impôt sur le résultat	32 570	—	32 570	33 482	—	33 482
Charge d'impôt sur le résultat	(146)	—	(146)	(605)	—	(605)
Bénéfice net	32 424	—	32 424	32 877	—	32 877
Autres éléments de perte globale :						
Perte de change latente	(58 784)	(6 119)	(64 903)	(26 084)	(2 696)	(28 780)
Perte de change latente sur les coentreprises	(6 119)	6 119	—	(2 696)	2 696	—
	(64 903)	—	(64 903)	(28 780)	—	(28 780)
Total (de la perte globale) du bénéfice global	(32 479) \$	— \$	(32 479) \$	4 097 \$	— \$	4 097 \$

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

## Exercices clos les 31 décembre

	2020			2019		
	Selon les états financiers consolidés	Ajustement <sup>1</sup>	Total sur une base proportionnelle	Selon les états financiers consolidés	Ajustement <sup>1</sup>	Total sur une base proportionnelle
Produits	458 917 \$	20 785 \$	479 702 \$	521 660 \$	17 958 \$	539 618 \$
Charges :						
Exploitation des immeubles	112 871	4 457	117 328	130 099	4 938	135 037
Impôts fonciers	76 771	5 190	81 961	81 705	3 513	85 218
Total des charges d'exploitation	189 642	9 647	199 289	211 804	8 451	220 255
Bénéfice d'exploitation net	269 275	11 138	280 413	309 856	9 507	319 363
Autres produits (charges) :						
Charges générales	(12 205)	—	(12 205)	(14 452)	—	(14 452)
Charges liées à la question soulevée par la procuration	(17 423)	—	(17 423)	—	—	—
Charges liées aux initiatives stratégiques	(4 029)	—	(4 029)	(1 358)	—	(1 358)
Charges d'intérêts	(86 106)	(4 561)	(90 667)	(108 809)	(4 372)	(113 181)
Produits d'intérêts	4 797	17	4 814	3 212	7	3 219
Bénéfice net lié aux participations dans des coentreprises	24 851	(24 851)	—	36 843	(36 843)	—
(Perte) profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	(140 876)	18 257	(122 619)	(94 727)	31 701	(63 026)
Profit de change	530	—	530	10 668	—	10 668
Coûts de transaction	—	—	—	(301)	—	(301)
Perte liée à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	(16 538)	—	(16 538)	(16 379)	—	(16 379)
Bénéfice avant impôt sur le résultat	22 276	—	22 276	124 553	—	124 553
Charge d'impôt sur le résultat	(733)	—	(733)	(1 816)	—	(1 816)
Bénéfice net	21 543	—	21 543	122 737	—	122 737
Autres éléments de perte globale :						
Perte de change latente	(25 498)	(2 319)	(27 817)	(66 214)	(6 125)	(72 339)
Perte de change latente sur les coentreprises	(2 319)	2 319	—	(6 125)	6 125	—
Profit latent lié aux réévaluations du montant net de l'obligation au titre des régimes de retraite	—	—	—	671	—	671
	(27 817)	—	(27 817)	(71 668)	—	(71 668)
Total (de la perte globale) du bénéfice global	(6 274) \$	— \$	(6 274) \$	51 069 \$	— \$	51 069 \$

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

## PRODUITS ET BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET LIÉ AUX IMMEUBLES

	Trimestres clos les 31 décembre					
	2020			2019		
	Normes IFRS	Ajustement <sup>1</sup>	Total sur une base proportionnelle	Normes IFRS	Ajustement <sup>1</sup>	Total sur une base proportionnelle
Produits :						
Produits locatifs	117 794 \$	4 640 \$	122 434 \$	131 699 \$	4 692 \$	136 391 \$
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	(6 424)	(168)	(6 592)	(6 254)	(173)	(6 427)
Ajustements des loyers de manière linéaire	1 535	18	1 553	1 579	279	1 858
Revenus liés à la résiliation de contrats de location	105	—	105	156	—	156
	113 010	4 490	117 500	127 180	4 798	131 978
Charges d'exploitation des immeubles et impôts fonciers	48 043	2 144	50 187	52 059	2 090	54 149
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	64 967 \$	2 346 \$	67 313 \$	75 121 \$	2 708 \$	77 829 \$

	Exercices clos les 31 décembre					
	2020			2019		
	Normes IFRS	Ajustement <sup>1</sup>	Total sur une base proportionnelle	Normes IFRS	Ajustement <sup>1</sup>	Total sur une base proportionnelle
Produits :						
Produits locatifs	478 145 \$	20 758 \$	498 903 \$	537 869 \$	17 777 \$	555 646 \$
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	(24 854)	(986)	(25 840)	(23 385)	(751)	(24 136)
Ajustements des loyers de manière linéaire	4 923	973	5 896	6 077	932	7 009
Revenus liés à la résiliation de contrats de location	703	40	743	1 099	—	1 099
	458 917	20 785	479 702	521 660	17 958	539 618
Charges d'exploitation des immeubles et impôts fonciers	189 642	9 647	199 289	211 804	8 451	220 255
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	269 275 \$	11 138 \$	280 413 \$	309 856 \$	9 507 \$	319 363 \$

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. En 2020, les produits locatifs ont subi l'incidence des réductions de loyer de 2 169 \$, comparativement à 91 \$ en 2019. Les réductions de loyer en 2020 ont été accordées principalement à certains locataires touchés par la pandémie de COVID-19.

Les coûts liés aux avantages incitatifs à la location sont amortis sur la durée du contrat de location du locataire.

Les hausses de loyer par paliers et les revenus liés à la résiliation de contrats de location (s'il est probable que le locataire exercera l'option de résiliation du contrat) sont comptabilisés de manière linéaire, au même titre que les paiements liés à la résiliation du contrat, sur toute la durée du contrat de location non résiliable, y compris la période d'installation du locataire.

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

Les charges d'exploitation des immeubles comprennent les coûts se rapportant à l'entretien intérieur et extérieur, aux assurances, aux services publics et aux frais de gestion des immeubles. Les charges d'exploitation des immeubles comprennent également la charge pour créances irrécouvrables de 2 693 \$ (quatrième trimestre de 2020 – 462 \$) en 2020, comparativement à 589 \$ (quatrième trimestre de 2019 – 159 \$) en 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 COMPARABLES<sup>1</sup>

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

	Trimestres clos les 31 décembre			Variation en %	Exercices clos les 31 décembre			Variation en %
	2020	2019	Variation		2020	2019	Variation	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	67 313 \$	77 829 \$			280 413 \$	319 363 \$		
Ajouter (déduire) le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles provenant des éléments suivants :								
Acquisitions	(957)	(743)			(4 137)	(790)		
Cessions et cessions inconditionnelles	(2 324)	(8 206)			(4 026)	(38 671)		
Immeubles destinés à l'aménagement et au réaménagement	(279)	(353)			(4 869)	(662)		
Autres <sup>2</sup>	(874)	(993)			(1 237)	(2 260)		
	(4 434)	(10 295)			(14 269)	(42 383)		
Ajustements des loyers de manière linéaire	(1 307)	(1 412)			(4 295)	(5 864)		
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	6 106	5 285			24 311	19 980		
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	67 678 \$	71 407 \$	(3 729) \$	(5,2) %	286 160 \$	291 096 \$	(4 936) \$	(1,7) %

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 31 décembre				Exercices clos les 31 décembre			
	2020	2019	Variation	Variation en %	2020	2019	Variation	Variation en %
Canada :								
Immeubles industriels	12 069 \$	12 266 \$	(197) \$	(1,6) %	49 012 \$	47 656 \$	1 356 \$	2,8 %
Immeubles de bureaux	9 463	11 469	(2 006)	(17,5) %	43 980	49 654	(5 674)	(11,4) %
Commerces de détail	11 644	12 367	(723)	(5,8) %	52 526	55 803	(3 277)	(5,9) %
Total – Canada	33 176	36 102	(2 926)	(8,1) %	145 518	153 113	(7 595)	(5,0) %
États-Unis :								
Immeubles industriels	9 944	9 492	452	4,8 %	35 589	34 697	892	2,6 %
Immeubles de bureaux	16 533	17 253	(720)	(4,2) %	69 285	69 310	(25)	— %
Total – États-Unis	26 477	26 745	(268)	(1,0) %	104 874	104 007	867	0,8 %
Total en monnaie fonctionnelle	59 653	62 847	(3 194)	(5,1) %	250 392	257 120	(6 728)	(2,6) %
Incidence du taux de change	8 025	8 560	(535)	(6,3) %	35 768	33 976	1 792	5,3 %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	67 678 \$	71 407 \$	(3 729) \$	(5,2) %	286 160 \$	291 096 \$	(4 936) \$	(1,7) %

	Trimestres clos les 31 décembre				Exercices clos les 31 décembre			
	2020	2019	Variation	Variation en %	2020	2019	Variation	Variation en %
Immeubles industriels	25 024 \$	24 796 \$	228 \$	0,9 %	96 669 \$	93 675 \$	2 994 \$	3,2 %
Immeubles de bureaux	31 010	34 244	(3 234)	(9,4) %	136 965	141 618	(4 653)	(3,3) %
Commerces de détail	11 644	12 367	(723)	(5,8) %	52 526	55 803	(3 277)	(5,9) %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	67 678 \$	71 407 \$	(3 729) \$	(5,2) %	286 160 \$	291 096 \$	(4 936) \$	(1,7) %

En 2020, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles a diminué dans les segments des immeubles de bureaux et des immeubles de commerces de détail en raison de la hausse des taux d'inoccupation. Le segment des immeubles de bureaux a également subi l'incidence de la baisse des produits de stationnement au Manitoba.

## Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables par région

	Trimestres clos les 31 décembre			Variation en %	Exercices clos les 31 décembre			Variation en %
	2020	2019	Variation		2020	2019	Variation	
Alberta	12 345 \$	12 800 \$	(455)	(3,6) %	49 308 \$	51 925 \$	(2 617)	(5,0) %
Colombie-Britannique	1 494	1 664	(170)	(10,2) %	7 353	7 816	(463)	(5,9) %
Manitoba	9 656	11 468	(1 812)	(15,8) %	41 021	45 874	(4 853)	(10,6) %
Ontario	6 536	6 901	(365)	(5,3) %	29 655	29 179	476	1,6 %
Saskatchewan	3 145	3 269	(124)	(3,8) %	18 181	18 319	(138)	(0,8) %
Arizona	5 030	5 228	(198)	(3,8) %	21 460	21 469	(9)	— %
Colorado	2 168	2 220	(52)	(2,3) %	8 685	8 673	12	0,1 %
Minnesota	11 513	11 558	(45)	(0,4) %	45 746	46 378	(632)	(1,4) %
New York	383	322	61	18,9 %	1 425	1 084	341	31,5 %
Texas	2 064	1 728	336	19,4 %	5 048	4 341	707	16,3 %
Wisconsin	5 319	5 689	(370)	(6,5) %	22 510	22 062	448	2,0 %
<b>Total en monnaie fonctionnelle</b>	<b>59 653</b>	<b>62 847</b>	<b>(3 194)</b>	<b>(5,1) %</b>	<b>250 392</b>	<b>257 120</b>	<b>(6 728)</b>	<b>(2,6) %</b>
Incidence du taux de change	8 025	8 560	(535)	(6,3) %	35 768	33 976	1 792	5,3 %
<b>Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables</b>	<b>67 678 \$</b>	<b>71 407 \$</b>	<b>(3 729) \$</b>	<b>(5,2) %</b>	<b>286 160 \$</b>	<b>291 096 \$</b>	<b>(4 936) \$</b>	<b>(1,7) %</b>

Le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables au Manitoba a diminué de 2 126 \$ (quatrième trimestre de 2020 – 817 \$) en 2020, en raison du recul des produits de stationnement découlant essentiellement de la pandémie actuelle de COVID-19. Toujours dans la foulée des répercussions de la pandémie de COVID-19, toutes les régions, à l'exception de New York et du Texas, ont été touchées par une hausse des taux d'inoccupation, en plus des charges pour créances irrécouvrables et des réductions de loyer.

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. Le bénéfice net lié aux immeubles comparables compte non tenu de la charge pour créances irrécouvrables et des réductions de loyer a diminué de 0,4 % (quatrième trimestre de 2020 – diminution de 4,4 %) en 2020.

## Taux d'occupation des immeubles comparables

Région	Aux 31 décembre		Catégorie d'actifs	Aux 31 décembre	
	2020	2019		2020	2019
Canada :			Immeubles industriels	94,7 %	95,7 %
Alberta	83,8 %	85,4 %	Immeubles de bureaux	86,3 %	90,3 %
Colombie-Britannique	91,4 %	92,0 %	Immeubles de commerces de détail	83,9 %	87,1 %
Manitoba	88,4 %	91,8 %			
Ontario	96,7 %	99,9 %	<b>Total</b>	<b>90,5 %</b>	<b>92,7 %</b>
Saskatchewan	95,4 %	97,5 %			
<b>Total Canada</b>	<b>90,0 %</b>	<b>92,7 %</b>			
États-Unis :					
Arizona	91,7 %	95,6 %			
Colorado	85,7 %	92,9 %			
Minnesota	93,4 %	95,7 %			
New York	100,0 %	100,0 %			
Texas	89,3 %	81,6 %			
Wisconsin	84,2 %	89,5 %			
<b>Total États-Unis</b>	<b>90,9 %</b>	<b>92,7 %</b>			
<b>Total</b>	<b>90,5 %</b>	<b>92,7 %</b>			

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

	Normes IFRS			Normes IFRS			Base proportionnelle			Base proportionnelle		
	T4 2020	T4 2019	Variation	Cumul annuel 2020	Cumul annuel 2019	Variation	T4 2020	T4 2019	Variation	Cumul annuel 2020	Cumul annuel 2019	Variation
Canada :												
Immeubles industriels	10 426	\$ 11 033	\$ (607)	\$ 42 222	\$ 42 502	\$ (280)	\$ 11 780	\$ 12 400	\$ (620)	\$ 47 641	\$ 47 943	\$ (302)
Immeubles de bureaux	8 419	14 589	(6 170)	38 681	64 198	(25 517)	8 419	14 510	(6 091)	38 681	64 098	(25 417)
Immeubles de commerces de détail	12 973	13 711	(738)	52 024	57 980	(5 956)	12 973	13 711	(738)	52 024	57 980	(5 956)
	31 818	39 333	(7 515)	132 927	164 680	(31 753)	33 172	40 621	(7 449)	138 346	170 021	(31 675)
États-Unis :												
Immeubles industriels	11 989	12 863	(874)	48 144	45 291	2 853	12 769	13 672	(903)	51 394	47 209	4 185
Immeubles de bureaux	21 115	22 665	(1 550)	87 898	95 313	(7 415)	21 327	23 276	(1 949)	90 367	97 561	(7 194)
Immeubles de commerces de détail	—	169	(169)	—	4 261	(4 261)	—	169	(169)	—	4 261	(4 261)
	33 104	35 697	(2 593)	136 042	144 865	(8 823)	34 096	37 117	(3 021)	141 761	149 031	(7 270)
Total du portefeuille :												
Immeubles industriels	22 415	23 896	(1 481)	90 366	87 793	2 573	24 549	26 072	(1 523)	99 035	95 152	3 883
Immeubles de bureaux	29 534	37 254	(7 720)	126 579	159 511	(32 932)	29 746	37 786	(8 040)	129 048	161 659	(32 611)
Immeubles de commerces de détail	12 973	13 880	(907)	52 024	62 241	(10 217)	12 973	13 880	(907)	52 024	62 241	(10 217)
	64 922	75 030	(10 108)	268 969	309 545	(40 576)	67 268	77 738	(10 470)	280 107	319 052	(38 945)
FPI	45	91	(46)	306	311	(5)	45	91	(46)	306	311	(5)
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	64 967	\$ 75 121	\$ (10 154)	\$ 269 275	\$ 309 856	\$ (40 581)	\$ 67 313	\$ 77 829	\$ (10 516)	\$ 280 413	\$ 319 363	\$ (38 950)

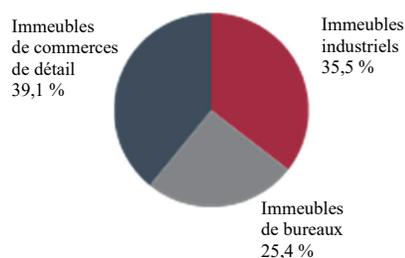
Au quatrième trimestre de 2020, la diminution du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles de tous les segments au Canada et du segment des immeubles de bureaux aux États-Unis est principalement attribuable aux cessions réalisées en 2019 et en 2020 conformément aux initiatives stratégiques d'Artis. Cette baisse au sein du segment des immeubles de bureaux aux États-Unis a été partiellement contrebalancée par une acquisition réalisée en 2019.

Le segment des immeubles de bureaux au Canada a subi l'incidence de la baisse des produits de stationnement découlant de la pandémie actuelle de COVID-19. De plus, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle du quatrième trimestre de 2020 a subi l'incidence des variations des provisions pour créances irrécouvrables et des réductions de loyer, ainsi que de la hausse des taux d'inoccupation.

Le portefeuille aux États-Unis a également subi l'incidence du taux de change.

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

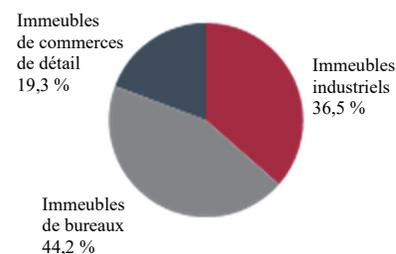
Portefeuille au Canada (T4 2020)



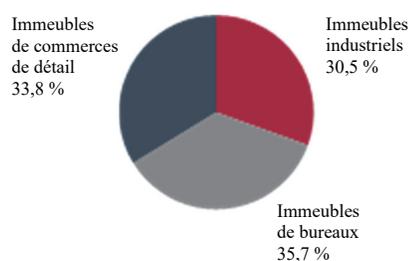
Portefeuille aux États-Unis (T4 2020)



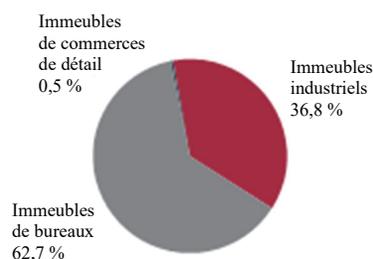
Total du portefeuille (T4 2020)



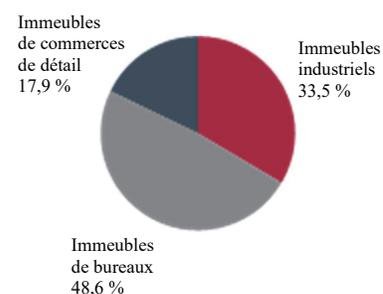
Portefeuille au Canada (T4 2019)



Portefeuille aux États-Unis (T4 2019)



Total du portefeuille (T4 2019)



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

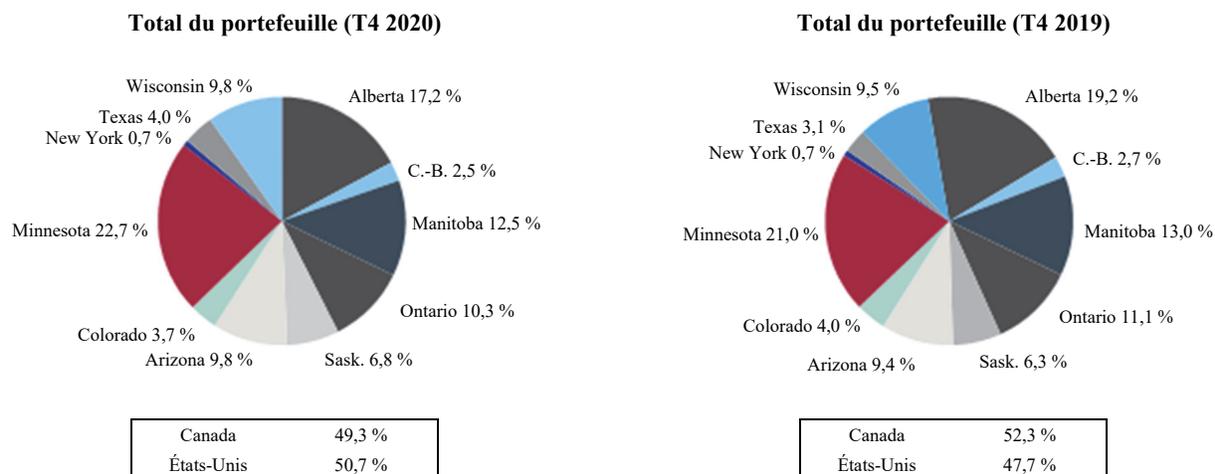
	Normes IFRS			Normes IFRS			Base proportionnelle			Base proportionnelle		
	T4 2020	T4 2019	Variation	Cumul annuel 2020	Cumul annuel 2019	Variation	T4 2020	T4 2019	Variation	Cumul annuel 2020	Cumul annuel 2019	Variation
Canada :												
Alberta	10 710	\$ 14 050	\$ (3 340)	\$ 42 556	\$ 58 220	\$ (15 664)	\$ 11 556	\$ 14 898	\$ (3 342)	\$ 45 947	\$ 61 611	\$ (15 664)
Colombie-Britannique	1 564	1 938	(374)	6 834	8 638	(1 804)	1 693	2 067	(374)	7 349	9 153	(1 804)
Manitoba	8 441	10 165	(1 724)	35 729	41 765	(6 036)	8 441	10 086	(1 645)	35 729	41 665	(5 936)
Ontario	6 927	8 642	(1 715)	30 331	36 984	(6 653)	6 927	8 642	(1 715)	30 331	36 984	(6 653)
Saskatchewan	4 176	4 538	(362)	17 477	19 073	(1 596)	4 555	4 928	(373)	18 990	20 608	(1 618)
	31 818	39 333	(7 515)	132 927	164 680	(31 753)	33 172	40 621	(7 449)	138 346	170 021	(31 675)
États-Unis :												
Arizona	6 581	7 301	(720)	28 350	33 041	(4 691)	6 581	7 301	(720)	28 350	33 041	(4 691)
Colorado	2 094	2 272	(178)	8 863	13 096	(4 233)	2 477	3 081	(604)	11 759	14 918	(3 159)
Minnesota	15 298	16 090	(792)	60 446	63 364	(2 918)	15 273	16 371	(1 098)	61 773	64 559	(2 786)
New York	501	510	(9)	2 020	1 544	476	501	510	(9)	2 020	1 544	476
Texas	2 027	2 104	(77)	8 262	5 074	3 188	2 661	2 434	227	9 758	6 223	3 535
Wisconsin	6 603	7 420	(817)	28 101	28 746	(645)	6 603	7 420	(817)	28 101	28 746	(645)
	33 104	35 697	(2 593)	136 042	144 865	(8 823)	34 096	37 117	(3 021)	141 761	149 031	(7 270)
Total du portefeuille	64 922	75 030	(10 108)	268 969	309 545	(40 576)	67 268	77 738	(10 470)	280 107	319 052	(38 945)
FPI	45	91	(46)	306	311	(5)	45	91	(46)	306	311	(5)
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	64 967	\$ 75 121	\$ (10 154)	\$ 269 275	\$ 309 856	\$ (40 581)	\$ 67 313	\$ 77 829	\$ (10 516)	\$ 280 413	\$ 319 363	\$ (38 950)

Au quatrième trimestre de 2020, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle a diminué en Alberta, en Colombie-Britannique, en Ontario, en Saskatchewan, en Arizona et au Minnesota principalement en raison des cessions réalisées conformément aux initiatives stratégiques d'Artis. La diminution enregistrée au Minnesota a été partiellement contrebalancée en raison d'une acquisition réalisée en 2019.

La pandémie de COVID-19 continue d'avoir une incidence sur le portefeuille d'Artis. Les résultats au Manitoba ont subi l'incidence de la baisse des produits de stationnement découlant de la pandémie actuelle de COVID-19. De plus, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle du quatrième trimestre de 2020 a subi l'incidence des variations des provisions pour créances irrécouvrables et des réductions de loyer. Toutes les régions, à l'exception de New York et du Texas, ont été touchées par une hausse des taux d'inoccupation.

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 31 décembre			Variation en %	Exercices clos les 31 décembre			Variation en %
	2020	2019	Variation		2020	2019	Variation	
Frais comptables, frais juridiques et frais de consultation	1 236	583	653	112,0 %	3 316	3 396	(80)	(2,4) %
Frais de société ouverte	509	254	255	100,4 %	1 367	1 545	(178)	(11,5) %
Rémunération fondée sur des parts	3 623	402	3 221	801,2 %	2 855	4 264	(1 409)	(33,0) %
Salaires et avantages	416	510	(94)	(18,4) %	1 940	2 688	(748)	(27,8) %
Amortissement des immobilisations corporelles	397	301	96	31,9 %	1 422	1 130	292	25,8 %
Frais généraux et d'administration	473	412	61	14,8 %	1 305	1 429	(124)	(8,7) %
<b>Total des charges générales</b>	<b>6 654 \$</b>	<b>2 462 \$</b>	<b>4 192 \$</b>	<b>170,3 %</b>	<b>12 205 \$</b>	<b>14 452 \$</b>	<b>(2 247) \$</b>	<b>(15,5) %</b>

En 2020, les charges générales se sont élevées à 12 205 \$ (quatrième trimestre de 2020 – 6 654 \$), ou 2,7 % du total des produits (quatrième trimestre de 2020 – 5,9 %), contre 14 452 \$ en 2019 (quatrième trimestre de 2019 – 2 462 \$), ou 2,8 % du total des produits (quatrième trimestre de 2019 – 1,9 %).

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

## CHARGES LIÉES À LA QUESTION SOULEVÉE PAR LA PROCURATION

Le 30 septembre 2020, la FPI a reçu une réquisition de Sandpiper, un porteur de parts, dans laquelle il souhaitait que la FPI convoque une assemblée extraordinaire des porteurs de parts afin de reconstituer le conseil et de nommer de nouveaux fiduciaires. Le 30 novembre 2020, la FPI a conclu une entente avec Sandpiper visant le retrait de ladite réquisition et du litige en cours.

Dans le cadre de cette question de procuration, la FPI a engagé des charges de 17 423 \$ (quatrième trimestre de 2020 – 17 423 \$) en 2020, comparativement à néant (quatrième trimestre de 2019 – néant) en 2019, y compris des coûts de règlement liés aux affaires juridiques, aux services-conseils et à la haute direction.

## CHARGES LIÉES AUX INITIATIVES STRATÉGIQUES

En 2019, le conseil des fiduciaires a mis en œuvre un processus officiel d'examen stratégique afin d'explorer des occasions de maximisation de la valeur pour la FPI. Dans le cadre de cet examen stratégique, la FPI a cédé des immeubles de placement secondaires, a racheté des parts en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités et a embauché des conseillers financiers et juridiques indépendants afin de passer en revue diverses options stratégiques. Les charges liées aux initiatives stratégiques en 2019 et en 2020 consistent principalement en des frais juridiques et de services-conseils.

En 2020, les charges liées aux initiatives stratégiques se sont établies à 4 029 \$ (quatrième trimestre de 2020 – 810 \$), comparativement à 1 358 \$ (quatrième trimestre de 2019 – 937 \$) en 2019.

## CHARGES D'INTÉRÊTS

	Trimestres clos les 31 décembre			Variation en %	Exercices clos les 31 décembre			Variation en %
	2020	2019	Variation		2020	2019	Variation	
Emprunts hypothécaires et autres emprunts <sup>1</sup>	8 916 \$	12 207 \$	(3 291) \$		39 214 \$	53 983 \$	(14 769) \$	
Débetures de premier rang non garanties	4 925	4 210	715		13 311	17 202	(3 891)	
Facilités de crédit <sup>1</sup>	4 839	7 683	(2 844)		26 068	27 604	(1 536)	
Actions privilégiées <sup>1</sup>	34	34	—		135	135	—	
	18 714	24 134	(5 420)	(22,5) %	78 728	98 924	(20 196)	(20,4) %
Incidence du taux de change	1 533	2 165	(632)		7 378	9 885	(2 507)	
Total des charges d'intérêts	20 247 \$	26 299 \$	(6 052) \$	(23,0) %	86 106 \$	108 809 \$	(22 703) \$	(20,9) %
Emprunts hypothécaires et autres emprunts inclus dans les participations dans des coentreprises <sup>1</sup>	784	909	(125)		3 689	3 589	100	
Écart de change inclus dans les participations dans des coentreprises	151	197	(46)		872	783	89	
Total des charges d'intérêts sur une base proportionnelle	21 182 \$	27 405 \$	(6 223) \$	(22,7) %	90 667 \$	113 181 \$	(22 514) \$	(19,9) %

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

Depuis le début de l'exercice, les charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires et les autres emprunts ont diminué d'environ 2 418 \$ et 3 191 \$ US principalement en raison du remboursement d'emprunts hypothécaires à la cession d'immeubles de placement, de 2 138 \$ et de 275 \$ US en raison du remboursement d'emprunts hypothécaires à leur échéance, de 181 \$ et de 4 859 \$ US en raison de la baisse des paiements mensuels sur les emprunts hypothécaires à taux d'intérêt variable, de 431 \$ et de 823 \$ US en raison de la réduction des taux d'intérêt lors du renouvellement d'emprunts hypothécaires à taux d'intérêt variable et de la conclusion de nouveaux contrats de swap, facteurs partiellement contrebalancés par un montant de 855 \$ US en raison de nouveaux emprunts hypothécaires et de majorations au renouvellement d'emprunts hypothécaires venant à échéance. Les charges d'intérêts liées aux débetures de premier rang non garanties ont diminué principalement en raison du remboursement des débetures de premier rang non garanties de série B au premier trimestre de 2020, facteur contrebalancé en partie par l'émission de débetures de premier rang non garanties de série D au troisième trimestre de 2020. Les charges d'intérêts sur les facilités de crédit ont diminué en raison principalement de la diminution des soldes utilisés sur les facilités de crédit renouvelables au cours de l'exercice, et d'une diminution des taux d'intérêt variables. Les coûts de financement liés aux emprunts hypothécaires ainsi qu'aux autres emprunts, aux débetures 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.

Au 31 décembre 2020, 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 3,24 %, comparativement à 3,98 % au 31 décembre 2019. Le taux d'intérêt nominal moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis par les immeubles, y compris les immeubles détenus en vertu d'ententes de coentreprise, au 31 décembre 2020, se chiffrait à 3,01 %, comparativement à 3,79 % au 31 décembre 2019.

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

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement d'une période à l'autre sont comptabilisées dans l'état consolidé du résultat net à titre de profits ou de pertes liés à la juste valeur. La juste valeur des immeubles de placement est déterminée selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie ou la méthode de la capitalisation globale à l'actif. Les évaluations externes sont effectuées pour certains immeubles représentant diverses régions et catégories d'actifs du portefeuille de la FPI. Les variations de la juste valeur des immeubles de placement individuels découlent des variations du bénéfice projeté et des projections des flux de trésorerie relativement à ces immeubles ainsi que des variations des taux de capitalisation et d'actualisation appliqués. En 2020, la perte liée à la juste valeur des immeubles de placement sur une base proportionnelle s'est établie à 122 619 \$ (quatrième trimestre de 2020 – profit de 7 316 \$), contre une perte de 63 026 \$ en 2019 (quatrième trimestre de 2019 – perte de 20 115 \$). En 2020, la perte liée à la juste valeur tient principalement à une hausse des provisions estimatives au titre de l'inoccupation et des taux de capitalisation et à une baisse des loyers du marché en ce qui concerne les portefeuilles d'immeubles de commerces de détail et d'immeubles de bureaux en raison de l'incidence économique de la pandémie de COVID-19, facteurs partiellement contrebalancés par la hausse prévue des loyers du marché pour le portefeuille d'immeubles industriels.

#### (Perte) profit lié à la juste valeur des immeubles de placement par catégorie d'actifs

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	T4 2020	Cumul annuel 2020	T4 2020	Cumul annuel 2020
Canada :				
Immeubles industriels	55 035 \$	67 749 \$	55 237 \$	71 609 \$
Immeubles de bureaux	(42 950)	(79 709)	(42 950)	(79 709)
Immeubles de commerces de détail	(15 725)	(117 343)	(15 725)	(117 343)
	(3 640)	(129 303)	(3 438)	(125 443)
États-Unis :				
Immeubles industriels	2 301	19 309	18 125	33 747
Immeubles de bureaux	(7 646)	(30 882)	(7 371)	(30 923)
	(5 345)	(11 573)	10 754	2 824
Total du portefeuille :				
Immeubles industriels	57 336	87 058	73 362	105 356
Immeubles de bureaux	(50 596)	(110 591)	(50 321)	(110 632)
Immeubles de commerces de détail	(15 725)	(117 343)	(15 725)	(117 343)
Total du portefeuille	(8 985) \$	(140 876) \$	7 316 \$	(122 619) \$

### 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. 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 un profit de change de 530 \$ (quatrième trimestre de 2020 – 3 105 \$) en 2020, comparativement à 10 668 \$ (quatrième trimestre de 2019 – 4 804 \$) en 2019.

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

Artis a conclu plusieurs swaps de taux d'intérêt pour fixer efficacement les taux d'intérêt d'une tranche de la dette à taux variable. En 2020, la FPI a comptabilisé une perte latente sur l'ajustement de la juste valeur des swaps de taux d'intérêt en cours de 18 388 \$ (quatrième trimestre de 2020 – profit de 2 563 \$), contre une perte latente de 11 892 \$ (quatrième trimestre de 2019 – profit de 3 537 \$) en 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.

En 2020, Artis a aussi comptabilisé un profit latent de 2 257 \$ (quatrième trimestre de 2020 – perte de 2 328 \$) sur la juste valeur des contrats de change en cours, comparativement à une perte latente de 5 978 \$ en 2019 (quatrième trimestre de 2019 – perte de 3 432 \$).

## **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**

En 2020, les autres éléments de perte globale comprenaient des pertes de change latentes de 27 817 \$ (quatrième trimestre de 2020 – pertes de 64 903 \$), comparativement à des pertes de 72 339 \$ (quatrième trimestre de 2019 – pertes de 28 780 \$) en 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 en %	Exercices clos les			Variation en %
	31 décembre				31 décembre			
	2020	2019	Variation		2020	2019	Variation	
Bénéfice net	32 424 \$	32 877 \$			21 543 \$	122 737 \$		
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
(Profit) perte lié à la juste valeur des immeubles de placement <sup>1</sup>	(7 316)	20 115			122 619	63 026		
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits <sup>1</sup>	6 592	6 427			25 840	24 136		
Coûts de transaction liés aux acquisitions	—	84			—	301		
Charges liées à la question soulevée par la procuration	17 423	—			17 423	—		
Charges liées aux initiatives stratégiques	810	937			4 029	1 358		
Profit de change	(3 105)	(4 804)			(530)	(10 668)		
(Profit) perte lié à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	(265)	(105)			16 538	16 379		
(Économie) charge d'impôt différé	(18)	(19)			(43)	317		
Composante réévaluation de la rémunération fondée sur des parts	2 774	(531)			(935)	873		
Distributions sur actions privilégiées traitées en tant que charges d'intérêts	45	44			181	178		
Hausse des frais de location	779	961			3 166	3 697		
Distributions sur parts privilégiées	(4 347)	(4 384)			(17 420)	(19 936)		
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations</b>	<b>45 796 \$</b>	<b>51 602 \$</b>	<b>(5 806) \$</b>	<b>(11,3) %</b>	<b>192 411 \$</b>	<b>202 398 \$</b>	<b>(9 987) \$</b>	<b>(4,9) %</b>
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Amortissement des dépenses d'investissement recouvrables <sup>1</sup>	(3 522) \$	(3 172) \$			(11 263) \$	(10 401) \$		
Réserve au titre des frais d'entretien des immeubles non recouvrables <sup>1</sup>	(1 100)	(1 100)			(4 400)	(3 950)		
Réserve au titre des frais de location <sup>1</sup>	(7 900)	(7 700)			(31 300)	(30 520)		
Ajustements des loyers de manière linéaire <sup>1</sup>	(1 553)	(1 858)			(5 896)	(7 009)		
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés</b>	<b>31 721 \$</b>	<b>37 772 \$</b>	<b>(6 051) \$</b>	<b>(16,0) %</b>	<b>139 552 \$</b>	<b>150 518 \$</b>	<b>(10 966) \$</b>	<b>(7,3) %</b>
Flux de trésorerie liés aux opérations par part :								
De base	0,34 \$	0,37 \$	(0,03) \$	(8,1) %	1,41 \$	1,42 \$	(0,01) \$	(0,7) %
Dilués	0,34	0,37	(0,03)	(8,1) %	1,41	1,41	—	0,0 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part :								
De base	0,23 \$	0,27 \$	(0,04) \$	(14,8) %	1,02 \$	1,06 \$	(0,04) \$	(3,8) %
Dilués	0,23	0,27	(0,04)	(14,8) %	1,02	1,05	(0,03)	(2,9) %

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

En 2020, la FPI a ajusté les flux de trésorerie liés aux opérations et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés pour tenir compte des charges liées à la question soulevée par la procuration et aux initiatives stratégiques, d'un montant total de 21 452 \$ (quatrième trimestre de 2020 – 18 233 \$), comparativement à un montant de 1 358 \$ (quatrième trimestre de 2019 – 937 \$) en 2019. Même si l'ajout de ces charges 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.

En 2020, les flux de trésorerie liés aux opérations et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ont été principalement touchés par les cessions réalisées en 2019 et en 2020 et par l'incidence constante de la pandémie de COVID-19, facteurs partiellement contrebalancés par les acquisitions et les nouveaux projets d'aménagement effectués en 2019 et en 2020, par la diminution des charges d'intérêts d'un exercice à l'autre et par la hausse du taux de change moyen entre le dollar américain et le dollar canadien en 2020 par rapport à 2019. La diminution du nombre moyen pondéré de parts en circulation a également contribué au résultat par parts, en raison principalement des parts rachetées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités.

Les dépenses d'investissement réelles peuvent fluctuer et sont imprévisibles. Les dépenses d'investissement recouvrables sont des dépenses liées aux améliorations apportées aux bâtiments ou à l'entretien des immeubles recouvrées auprès des locataires au fil du temps. La direction a déduit des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés l'amortissement réel des dépenses d'investissement recouvrables comprises dans les charges d'exploitation liées aux immeubles facturées aux locataires pour la période. En 2020, environ 77,1 % de cet amortissement (quatrième trimestre de 2020 – 74,6 %) était recouvrable auprès des locataires, comparativement à 81,2 % en 2019 (quatrième trimestre de 2019 – 81,9 %). 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 2017, de 2018, de 2019 et de 2020 et les montants annuels prévus pour 2021. 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 peuvent fluctuer du fait de leur nature. Les frais de location fluctuent selon la superficie en pieds carrés faisant l'objet de renouvellement de contrats de location, les taux établis à l'expiration, la capacité à retenir les locataires et les conditions du marché local pour une année donnée. La direction calcule la réserve au titre des frais de location de manière à refléter l'amortissement des frais de location sur la durée du contrat de location connexe.

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

(en milliers)	Trimestres clos les		(en milliers)	Exercices clos les	
	2020	31 décembre 2019		2020	31 décembre 2019
Nombre de parts de base	135 401	137 938	Nombre de parts de base	136 207	142 435
Ajouter :			Ajouter :		
Parts assujetties à des restrictions	356	639	Parts assujetties à des restrictions	320	535
Parts différées	93	472	Parts différées	80	281
Nombre de parts diluées	135 850	139 049	Nombre de parts diluées	136 607	143 251

**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 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2020	2019	2020	2019
Portefeuille au Canada :				
Immeubles industriels	0,06 \$	0,06 \$	0,24 \$	0,21 \$
Immeubles de bureaux	0,04	0,07	0,19	0,28
Commerces de détail	0,07	0,06	0,26	0,26
	0,17	0,19	0,69	0,75
Portefeuille aux États-Unis :				
Immeubles industriels	0,06	0,07	0,26	0,21
Immeubles de bureaux	0,11	0,11	0,46	0,43
Commerces de détail	—	—	—	0,02
	0,17	0,18	0,72	0,66
Total du portefeuille :				
Immeubles industriels	0,12	0,13	0,50	0,42
Immeubles de bureaux	0,15	0,18	0,65	0,71
Commerces de détail	0,07	0,06	0,26	0,28
Total du portefeuille	0,34 \$	0,37 \$	1,41 \$	1,41 \$

**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 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2020	2019	2020	2019
Portefeuille au Canada :				
Immeubles industriels	0,04 \$	0,04 \$	0,17 \$	0,16 \$
Immeubles de bureaux	0,03	0,05	0,14	0,21
Commerces de détail	0,05	0,05	0,19	0,19
	0,12	0,14	0,50	0,56
Portefeuille aux États-Unis :				
Immeubles industriels	0,04	0,05	0,19	0,16
Immeubles de bureaux	0,07	0,08	0,33	0,32
Commerces de détail	—	—	—	0,01
	0,11	0,13	0,52	0,49
Total du portefeuille :				
Immeubles industriels	0,08	0,09	0,36	0,32
Immeubles de bureaux	0,10	0,13	0,47	0,53
Commerces de détail	0,05	0,05	0,19	0,20
Total du portefeuille	0,23 \$	0,27 \$	1,02 \$	1,05 \$

## TAUX D'OCCUPATION DU PORTEFEUILLE

Les taux d'occupation ont une incidence sur les produits et sur le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles de la FPI. Les taux d'occupation et les baux signés au 31 décembre 2020 et pour les quatre périodes précédentes se présentent comme suit :

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

	T4 2020 Pourcentage réservé <sup>2</sup>	T4 2020	T3 2020	T2 2020	T1 2020	T4 2019
Immeubles industriels	95,5 %	94,1 %	93,8 %	93,5 %	93,7 %	95,8 %
Commerces de détail	86,7 %	84,0 %	85,2 %	86,8 %	86,4 %	86,2 %
Immeubles de bureaux	90,7 %	87,9 %	87,9 %	89,7 %	90,8 %	91,1 %
Total du portefeuille	91,9 %	89,9 %	90,0 %	90,6 %	90,7 %	91,5 %

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

	T4 2020 Pourcentage réservé <sup>2</sup>	T4 2020	T3 2020	T2 2020	T1 2020	T4 2019
Canada :						
Alberta	82,2 %	80,7 %	81,2 %	84,5 %	85,4 %	84,7 %
Colombie-Britannique	94,9 %	91,4 %	92,2 %	92,2 %	92,5 %	92,6 %
Manitoba	91,1 %	87,2 %	87,5 %	87,1 %	87,5 %	91,1 %
Ontario	96,8 %	96,7 %	96,0 %	95,3 %	96,4 %	93,0 %
Saskatchewan	94,4 %	94,2 %	95,6 %	96,1 %	96,3 %	96,3 %
Total Canada	90,8 %	88,9 %	89,6 %	90,1 %	90,8 %	90,4 %
États-Unis :						
Arizona	95,6 %	91,7 %	93,3 %	94,9 %	95,3 %	95,9 %
Colorado	92,8 %	79,9 %	84,3 %	85,3 %	84,0 %	92,9 %
Minnesota	94,3 %	93,9 %	93,2 %	93,7 %	93,0 %	95,0 %
New York	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %
Texas	90,9 %	89,9 %	83,4 %	81,9 %	81,9 %	81,6 %
Wisconsin	87,2 %	86,4 %	88,2 %	89,4 %	88,7 %	90,7 %
Total États-Unis	92,9 %	90,8 %	90,5 %	91,1 %	90,7 %	92,7 %
Total du portefeuille	91,9 %	89,9 %	90,0 %	90,6 %	90,7 %	91,5 %

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

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

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

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

	T4 2020	T3 2020	T2 2020	T1 2020	T4 2019	T3 2019	T2 2019	T1 2019
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi <sup>2</sup> )	248 641	617 239	592 872	338 394	558 544	362 669	353 870	332 258
(Diminution) augmentation du taux de location moyen pondéré	(0,5) %	6,0 %	(3,3) %	4,5 %	8,1 %	8,7 %	4,0 %	(1,9) %

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

En 2020, une superficie de 1 797 146 pieds carrés a fait l'objet de renouvellement assorti d'une hausse du taux de location moyen pondéré de 2,4 %, comparativement à une superficie de 1 607 341 pieds carrés renouvelée avec une hausse du taux de location moyen pondéré de 5,6 % en 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 pi<sup>2</sup>)<sup>1</sup>

	Superficie actuellement inoccupée	Contrats de location mensuels <sup>2</sup>	2021	2022	2023	2024	2025 et par la suite	Total
Immeubles industriels – Superficie non réservée	548 855	30 877	1 057 888	1 642 940	1 017 516	1 289 930	5 592 672	11 180 678
Immeubles industriels – Superficie réservée	178 527	—	815 969	80 344	33 564	—	—	1 108 404
<b>Total – Immeubles industriels</b>	<b>727 382</b>	<b>30 877</b>	<b>1 873 857</b>	<b>1 723 284</b>	<b>1 051 080</b>	<b>1 289 930</b>	<b>5 592 672</b>	<b>12 289 082</b>
Immeubles de bureaux – Superficie non réservée	1 054 469	23 996	814 894	401 951	691 845	651 886	3 346 693	6 985 734
Immeubles de bureaux – Superficie réservée	210 960	—	593 716	68 407	9 959	947	40 792	924 781
<b>Total – Immeubles de bureaux</b>	<b>1 265 429</b>	<b>23 996</b>	<b>1 408 610</b>	<b>470 358</b>	<b>701 804</b>	<b>652 833</b>	<b>3 387 485</b>	<b>7 910 515</b>
Immeubles de commerces de détail – Superficie non réservée	243 181	6 651	261 482	310 593	396 545	307 691	799 765	2 325 908
Immeubles de commerces de détail – Superficie réservée	73 004	—	116 441	76 217	9 113	—	20 689	295 464
<b>Total – Immeubles de commerces de détail</b>	<b>316 185</b>	<b>6 651</b>	<b>377 923</b>	<b>386 810</b>	<b>405 658</b>	<b>307 691</b>	<b>820 454</b>	<b>2 621 372</b>
<b>Total – Superficie non réservée</b>	<b>1 846 505</b>	<b>61 524</b>	<b>2 134 264</b>	<b>2 355 484</b>	<b>2 105 906</b>	<b>2 249 507</b>	<b>9 739 130</b>	<b>20 492 320</b>
<b>Total – Superficie réservée</b>	<b>462 491</b>	<b>—</b>	<b>1 526 126</b>	<b>224 968</b>	<b>52 636</b>	<b>947</b>	<b>61 481</b>	<b>2 328 649</b>
<b>Total du portefeuille</b>	<b>2 308 996</b>	<b>61 524</b>	<b>3 660 390</b>	<b>2 580 452</b>	<b>2 158 542</b>	<b>2 250 454</b>	<b>9 800 611</b>	<b>22 820 969</b>

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

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

### Loyers en vigueur

Les loyers en vigueur correspondent au taux de location annuel net moyen pondéré par pied carré au 31 décembre 2020 pour la superficie locative assujettie à des baux venant à expiration au cours de l'année indiquée. Les loyers en vigueur ne reflètent ni le taux de location moyen sur la durée du contrat de location ni le taux de location en vigueur pour l'année au cours de laquelle le contrat de location vient à expiration.

### Loyers du marché

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

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

## Portefeuille au Canada :

	2021	2022	2023	2024	2025 et par la suite	Total
<b>Immeubles industriels :</b>						
Loyers en vigueur	7,81 \$	7,46 \$	8,04 \$	8,76 \$	10,39 \$	9,06 \$
Loyers du marché	9,15	9,00	9,13	9,22	10,96	9,97
Variation	17,2 %	20,6 %	13,6 %	5,3 %	5,5 %	10,0 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	973 \$	1 540 \$	495 \$	246 \$	1 333 \$	4 587 \$
<b>Immeubles de bureaux :</b>						
Loyers en vigueur	18,52 \$	17,06 \$	16,89 \$	21,89 \$	17,19 \$	17,89 \$
Loyers du marché	15,38	18,08	17,15	20,92	17,45	16,94
Variation	(17,0) %	6,0 %	1,5 %	(4,4) %	1,5 %	(5,3) %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	(2 431) \$	65 \$	75 \$	(134) \$	267 \$	(2 158) \$
<b>Commerces de détail :</b>						
Loyers en vigueur	25,47 \$	21,49 \$	24,69 \$	23,81 \$	21,71 \$	23,10 \$
Loyers du marché	26,19	21,59	23,84	23,21	21,64	22,98
Variation	2,8 %	0,5 %	(3,4) %	(2,5) %	(0,3) %	(0,5) %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	269 \$	38 \$	(348) \$	(186) \$	(58) \$	(285) \$
<b>Total du portefeuille au Canada</b>						
Loyers en vigueur	15,77 \$	11,62 \$	16,13 \$	15,39 \$	14,25 \$	14,49 \$
Loyers du marché	15,14	12,75	16,33	15,31	14,61	14,71
Variation	(4,0) %	9,7 %	1,2 %	(0,5) %	2,5 %	1,5 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	(1 189) \$	1 643 \$	222 \$	(74) \$	1 542 \$	2 144 \$

## Portefeuille aux États-Unis :

	2021	2022	2023	2024	2025 et par la suite	Total
<b>Immeubles industriels :</b>						
Loyers en vigueur	5,67 \$	6,10 \$	5,84 \$	6,09 \$	6,30 \$	6,10 \$
Loyers du marché	5,57	5,73	5,71	6,28	6,26	6,03
Variation	(1,8) %	(6,1) %	(2,2) %	3,1 %	(0,6) %	(1,1) %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	(112) \$	(265) \$	(77) \$	145 \$	(123) \$	(432) \$
<b>Immeubles de bureaux :</b>						
Loyers en vigueur	20,33 \$	17,57 \$	20,04 \$	16,07 \$	17,31 \$	17,89 \$
Loyers du marché	19,78	16,78	19,77	17,66	17,66	18,09
Variation	(2,7) %	(4,5) %	(1,3) %	9,9 %	2,0 %	1,1 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	(355) \$	(322) \$	(115) \$	816 \$	824 \$	848 \$
<b>Total du portefeuille aux États-Unis :</b>						
Loyers en vigueur	10,89 \$	10,23 \$	11,70 \$	10,11 \$	10,96 \$	10,84 \$
Loyers du marché	10,63	9,71	11,51	10,86	11,09	10,88
Variation	(2,4) %	(5,1) %	(1,6) %	7,4 %	1,2 %	0,4 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	(467) \$	(587) \$	(192) \$	961 \$	701 \$	416 \$

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-Unis<sup>1</sup> :

	2021	2022	2023	2024	2025 et par la suite	Total
<b>Immeubles industriels :</b>						
Loyers en vigueur	6,50 \$	6,89 \$	6,80 \$	7,18 \$	8,03 \$	7,40 \$
Loyers du marché	6,96	7,63	7,20	7,48	8,25	7,76
Variation	7,1 %	10,7 %	5,9 %	4,2 %	2,7 %	4,9 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	861 \$	1 275 \$	418 \$	391 \$	1 210 \$	4 155 \$
<b>Immeubles de bureaux :</b>						
Loyers en vigueur	19,34 \$	17,50 \$	18,77 \$	17,31 \$	17,28 \$	17,89 \$
Loyers du marché	17,36	16,96	18,71	18,35	17,60	17,69
Variation	(10,2) %	(3,1) %	(0,3) %	6,0 %	1,9 %	(1,1) %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	(2 786) \$	(257) \$	(40) \$	682 \$	1 091 \$	(1 310) \$
<b>Commerces de détail :</b>						
Loyers en vigueur	25,47 \$	21,49 \$	24,69 \$	23,81 \$	21,71 \$	23,10 \$
Loyers du marché	26,19	21,59	23,84	23,21	21,64	22,98
Variation	2,8 %	0,5 %	(3,4) %	(2,5) %	(0,3) %	(0,5) %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	269 \$	38 \$	(348) \$	(186) \$	(58) \$	(285) \$
<b>Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis :</b>						
Loyers en vigueur	13,40 \$	11,01 \$	14,05 \$	12,39 \$	12,37 \$	12,56 \$
Loyers du marché	12,95	11,42	14,07	12,79	12,60	12,69
Variation	(3,4) %	3,7 %	0,1 %	3,2 %	1,9 %	1,0 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	(1 656) \$	1 056 \$	30 \$	887 \$	2 243 \$	2 560 \$

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

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

D'après les estimations, les loyers du marché au 31 décembre 2020 étaient supérieurs de 1,0 % aux loyers en vigueur pour l'ensemble du portefeuille, alors qu'ils étaient supérieurs de 0,9 % au 30 septembre 2020 et de 1,5 % au 31 décembre 2019. D'après les estimations, les loyers du marché actuels pour les contrats de location expirant en 2021 et en 2022 sont inférieurs de 3,4 % et supérieurs de 3,7 %, respectivement, aux loyers en vigueur.

**Délais d'expiration des contrats de location par région (en pi<sup>2</sup>)<sup>1</sup>**

	Superficie actuellement inoccupée	Contrats de location mensuels <sup>2</sup>	2021	2022	2023	2024	2025 et par la suite	Total
Alberta – Superficie non réservée	495 084	2 077	431 509	190 751	315 114	192 170	931 752	2 558 457
Alberta – Superficie réservée	42 108	—	129 211	33 719	800	—	18 168	224 006
<b>Total – Alberta</b>	<b>537 192</b>	<b>2 077</b>	<b>560 720</b>	<b>224 470</b>	<b>315 914</b>	<b>192 170</b>	<b>949 920</b>	<b>2 782 463</b>
C.-B. – Superficie non réservée	17 794	—	17 480	20 459	35 210	29 127	183 725	303 795
C.-B. – Superficie réservée	11 970	—	30 983	—	—	—	—	42 953
<b>Total – C.-B.</b>	<b>29 764</b>	<b>—</b>	<b>48 463</b>	<b>20 459</b>	<b>35 210</b>	<b>29 127</b>	<b>183 725</b>	<b>346 748</b>
Manitoba – Superficie non réservée	335 379	10 195	345 549	308 505	374 575	376 908	1 374 839	3 125 950
Manitoba – Superficie réservée	147 141	—	410 962	44 940	25 455	—	29 121	657 619
<b>Total – Manitoba</b>	<b>482 520</b>	<b>10 195</b>	<b>756 511</b>	<b>353 445</b>	<b>400 030</b>	<b>376 908</b>	<b>1 403 960</b>	<b>3 783 569</b>

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

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

Délais d'expiration des contrats de location par région (en pi<sup>2</sup>) (suite)<sup>1</sup>

	Superficie actuellement inoccupée	Contrats de location mensuels <sup>2</sup>	2021	2022	2023	2024	2025 et par la suite	Total
Ontario – Superficie non réservée	90 800	—	79 994	578 122	315 843	327 779	1 155 281	2 547 819
Ontario – Superficie réservée	4 706	—	305 954	7 649	3 014	—	—	321 323
<b>Total – Ontario</b>	<b>95 506</b>	<b>—</b>	<b>385 948</b>	<b>585 771</b>	<b>318 857</b>	<b>327 779</b>	<b>1 155 281</b>	<b>2 869 142</b>
Saskatchewan – Superficie non réservée	61 417	5 310	99 959	258 471	70 697	48 011	509 032	1 052 897
Saskatchewan – Superficie réservée	2 758	—	29 709	11 058	4 988	—	2 521	51 034
<b>Total – Saskatchewan</b>	<b>64 175</b>	<b>5 310</b>	<b>129 668</b>	<b>269 529</b>	<b>75 685</b>	<b>48 011</b>	<b>511 553</b>	<b>1 103 931</b>
Arizona – Superficie non réservée	77 503	3 562	109 955	141 999	145 760	117 464	939 952	1 536 195
Arizona – Superficie réservée	66 831	—	139 872	—	—	—	—	206 703
<b>Total – Arizona</b>	<b>144 334</b>	<b>3 562</b>	<b>249 827</b>	<b>141 999</b>	<b>145 760</b>	<b>117 464</b>	<b>939 952</b>	<b>1 742 898</b>
Colorado – Superficie non réservée	72 484	5 901	39 242	63 260	58 996	26 798	532 140	798 821
Colorado – Superficie réservée	129 131	—	73 226	—	—	—	—	202 357
<b>Total – Colorado</b>	<b>201 615</b>	<b>5 901</b>	<b>112 468</b>	<b>63 260</b>	<b>58 996</b>	<b>26 798</b>	<b>532 140</b>	<b>1 001 178</b>
Minnesota – Superficie non réservée	320 351	—	900 539	577 065	600 782	656 644	2 079 657	5 135 038
Minnesota – Superficie réservée	28 077	—	350 969	120 697	18 379	947	11 671	530 740
<b>Total – Minnesota</b>	<b>348 428</b>	<b>—</b>	<b>1 251 508</b>	<b>697 762</b>	<b>619 161</b>	<b>657 591</b>	<b>2 091 328</b>	<b>5 665 778</b>
New York – Superficie non réservée	—	—	—	—	83 003	40 207	—	123 210
New York – Superficie réservée	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>Total – New York</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>83 003</b>	<b>40 207</b>	<b>—</b>	<b>123 210</b>
Texas – Superficie non réservée	149 108	30 877	—	128 625	—	36 501	1 269 941	1 615 052
Texas – Superficie réservée	15 192	—	—	—	—	—	—	15 192
<b>Total – Texas</b>	<b>164 300</b>	<b>30 877</b>	<b>—</b>	<b>128 625</b>	<b>—</b>	<b>36 501</b>	<b>1 269 941</b>	<b>1 630 244</b>
Wisconsin – Superficie non réservée	226 585	3 602	110 037	88 227	105 926	397 898	762 811	1 695 086
Wisconsin – Superficie réservée	14 577	—	55 240	6 905	—	—	—	76 722
<b>Total – Wisconsin</b>	<b>241 162</b>	<b>3 602</b>	<b>165 277</b>	<b>95 132</b>	<b>105 926</b>	<b>397 898</b>	<b>762 811</b>	<b>1 771 808</b>
<b>Total – Superficie non réservée</b>	<b>1 846 505</b>	<b>61 524</b>	<b>2 134 264</b>	<b>2 355 484</b>	<b>2 105 906</b>	<b>2 249 507</b>	<b>9 739 130</b>	<b>20 492 320</b>
<b>Total – Superficie réservée</b>	<b>462 491</b>	<b>—</b>	<b>1 526 126</b>	<b>224 968</b>	<b>52 636</b>	<b>947</b>	<b>61 481</b>	<b>2 328 649</b>
<b>Total du portefeuille</b>	<b>2 308 996</b>	<b>61 524</b>	<b>3 660 390</b>	<b>2 580 452</b>	<b>2 158 542</b>	<b>2 250 454</b>	<b>9 800 611</b>	<b>22 820 969</b>

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

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

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

	2021	2022	2023	2024	2025 et par la suite	Total
Alberta :						
Loyers en vigueur	21,88 \$	24,89 \$	22,56 \$	23,16 \$	20,14 \$	21,65 \$
Loyers du marché	17,50	24,18	21,38	22,06	19,50	19,95
Variation	(20,0) %	(2,9) %	(5,2) %	(4,7) %	(3,2) %	(7,9) %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	(2 457) \$	(161) \$	(374) \$	(209) \$	(607) \$	(3 808) \$
Colombie-Britannique :						
Loyers en vigueur	20,21 \$	23,78 \$	22,82 \$	29,60 \$	14,98 \$	18,56 \$
Loyers du marché	23,46	25,46	29,12	30,83	14,65	19,79
Variation	16,1 %	7,1 %	27,6 %	4,2 %	(2,2) %	6,6 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	158 \$	34 \$	222 \$	36 \$	(61) \$	389 \$
Manitoba :						
Loyers en vigueur	13,88 \$	8,75 \$	11,62 \$	14,90 \$	12,72 \$	12,68 \$
Loyers du marché	13,77	9,35	12,10	14,00	13,17	12,86
Variation	(0,8) %	6,9 %	4,1 %	(6,0) %	3,5 %	1,4 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	(86) \$	212 \$	193 \$	(337) \$	622 \$	604 \$
Ontario :						
Loyers en vigueur	7,49 \$	6,88 \$	13,30 \$	9,24 \$	10,24 \$	9,38 \$
Loyers du marché	10,45	9,71	13,98	10,43	12,03	11,35
Variation	39,5 %	41,1 %	5,1 %	12,9 %	17,5 %	21,0 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	1 144 \$	1 661 \$	218 \$	388 \$	2 061 \$	5 472 \$
Saskatchewan :						
Loyers en vigueur	23,33 \$	13,72 \$	22,03 \$	21,44 \$	16,26 \$	17,15 \$
Loyers du marché	23,73	13,34	21,54	22,45	15,34	16,65
Variation	1,7 %	(2,8) %	(2,2) %	4,7 %	(5,7) %	(2,9) %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	52 \$	(103) \$	(37) \$	48 \$	(473) \$	(513) \$
Arizona :						
Loyers en vigueur	22,53 \$	19,10 \$	22,53 \$	12,67 \$	14,25 \$	16,62 \$
Loyers du marché	23,37	18,49	22,05	14,59	14,92	17,19
Variation	3,7 %	(3,2) %	(2,1) %	15,2 %	4,7 %	3,4 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	211 \$	(86) \$	(70) \$	226 \$	627 \$	908 \$
Colorado :						
Loyers en vigueur	13,43 \$	19,11 \$	19,76 \$	24,09 \$	13,60 \$	14,83 \$
Loyers du marché	13,20	18,23	19,48	23,21	13,69	14,73
Variation	(1,7) %	(4,6) %	(1,4) %	(3,7) %	0,7 %	(0,7) %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	(26) \$	(56) \$	(16) \$	(24) \$	46 \$	(76) \$
Minnesota :						
Loyers en vigueur	7,72 \$	7,50 \$	7,19 \$	6,24 \$	11,05 \$	8,75 \$
Loyers du marché	7,22	7,03	7,11	6,16	10,84	8,48
Variation	(6,5) %	(6,3) %	(1,1) %	(1,3) %	(1,9) %	(3,1) %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	(620) \$	(329) \$	(48) \$	(50) \$	(433) \$	(1 480) \$
New York :						
Loyers en vigueur	— \$	— \$	15,28 \$	14,79 \$	— \$	15,12 \$
Loyers du marché	—	—	15,00	15,00	—	15,00
Variation	— %	— %	(1,8) %	1,4 %	— %	(0,8) %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	— \$	— \$	(23) \$	8 \$	— \$	(15) \$

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)<sup>1</sup>

	2021	2022	2023	2024	2025 et par la suite	Total
Texas :						
Loyers en vigueur	— \$	5,33 \$	— \$	9,04 \$	5,77 \$	5,81 \$
Loyers du marché	—	5,28	—	8,40	5,52	5,57
Variation	— %	(0,9) %	— %	(7,1) %	(4,3) %	(4,1) %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	— \$	(6) \$	— \$	(23) \$	(319) \$	(348) \$
Wisconsin :						
Loyers en vigueur	15,62 \$	17,75 \$	15,88 \$	14,44 \$	13,48 \$	14,39 \$
Loyers du marché	15,43	16,60	15,54	16,51	14,50	15,33
Variation	(1,2) %	(6,5) %	(2,1) %	14,3 %	7,6 %	6,5 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	(32) \$	(110) \$	(35) \$	824 \$	780 \$	1 427 \$
Total du portefeuille :						
Loyers en vigueur	13,40 \$	11,01 \$	14,05 \$	12,39 \$	12,37 \$	12,56 \$
Loyers du marché	12,95	11,42	14,07	12,79	12,60	12,69
Variation	(3,4) %	3,7 %	0,1 %	3,2 %	1,9 %	1,0 %
Incidence sur les produits <sup>2</sup>	(1 656) \$	1 056 \$	30 \$	887 \$	2 243 \$	2 560 \$

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 31 décembre 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 industriels de la région des villes jumelles, les immeubles de bureaux de Madison, 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 12,3 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au quatrième trimestre de 2020 et 7,5 % du total du portefeuille en termes de SLB. Le taux d'inoccupation direct dans le marché des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles, tel qu'il a été publié par CBRE, était de 18,6 % au 31 décembre 2020, comparativement à 18,5 % au 30 septembre 2020. Au 31 décembre 2020, le segment des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles du portefeuille d'Artis était occupé à 90,0 %, soit un taux stable par rapport au 30 septembre 2019. En 2021, une superficie de 238 690 pieds carrés devra être relouée, soit 1,0 % de la SLB du portefeuille global; 31,2 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 décembre 2020. Des contrats de location couvrant 65,0 % de la SLB totale des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles d'Artis viendront à expiration en 2025 ou par la suite.

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

Le segment des immeubles industriels de la région des villes jumelles représente 10,4 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au quatrième trimestre de 2020 et 17,3 % 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 4,7 % au 31 décembre 2020, par rapport à 4,6 % au 30 septembre 2020. Le loyer moyen demandé sur le marché était de 6,52 \$ par pied carré au 31 décembre 2020, contre 6,55 \$ au 30 septembre 2020. Au 31 décembre 2020, le segment des immeubles industriels de la région des villes jumelles du portefeuille d'Artis était occupé à 95,5 %, en hausse par rapport à 94,6 % au 30 septembre 2020. En 2021, une superficie de 1 102 818 pieds carrés devra être relouée, soit 4,8 % de la SLB du portefeuille global; 27,3 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 décembre 2020. Des contrats de location couvrant 27,6 % de la SLB totale des immeubles industriels de la région des villes jumelles viendront à expiration en 2025 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 quatrième trimestre de 2020 et 7,7 % du total du portefeuille en termes de SLB. Au 31 décembre 2020, le portefeuille du segment des immeubles de bureaux de la région de Madison d'Artis était occupé à 86,4 %, comparativement à 88,2 % au 30 septembre 2020. En 2021, une superficie de 165 277 pieds carrés devra être relouée, soit 0,7 % de la SLB du portefeuille global; 33,4 % faisait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 décembre 2020. Des contrats de location couvrant 50,0 % de la SLB totale des immeubles de bureaux de Madison d'Artis viendront à expiration en 2025 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 quatrième trimestre de 2020 et 11,0 % du total du portefeuille en termes de SLB. Le taux d'inoccupation direct global dans le marché des immeubles industriels de la région du Grand Toronto, tel qu'il a été publié par CBRE, se chiffrait à 1,0 % au 31 décembre 2020, soit une baisse par rapport à 1,2 % au 30 septembre 2020. Au 31 décembre 2020, le taux d'occupation du segment des immeubles industriels de la région du Grand Toronto était de 97,6 %, comparativement à 99,5 % au 30 septembre 2020. En 2021, une superficie de 366 946 pieds carrés devra être relouée, soit 1,6 % de la SLB du portefeuille global; 80,6 % de la superficie visée faisait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 décembre 2020. Des contrats de location couvrant 41,0 % de la SLB totale des immeubles industriels de la région du Grand Toronto viendront à expiration en 2025 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 5,7 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au quatrième trimestre de 2020 et 3,6 % du total du portefeuille en termes de SLB. Le taux d'inoccupation direct global dans le marché des immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix, tel qu'il a été publié par Colliers, se chiffrait à 13,0 % au 31 décembre 2020, comparativement à 12,7 % au 30 septembre 2020. Au 31 décembre 2020, le taux d'occupation du segment des immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix du portefeuille d'Artis était de 83,7 %, par rapport à 86,9 % au 30 septembre 2020. En 2021, une superficie de 183 891 pieds carrés devra être relouée, soit 0,8 % de la SLB du portefeuille global; 57,3 % de la superficie visée faisait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 décembre 2020. Des contrats de location couvrant 44,4 % de la SLB des immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix d'Artis viendront à expiration en 2025 ou par la suite.

## ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE

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

	31 décembre 2020			31 décembre 2019		
	Selon les états financiers consolidés	Ajustement <sup>1</sup>	Total sur une base proportionnelle	Selon les états financiers consolidés	Ajustement <sup>1</sup>	Total sur une base proportionnelle
<b>ACTIF</b>						
Actifs non courants :						
Immeubles de placement	4 325 121 \$	236 954 \$	4 562 075 \$	4 618 719 \$	306 051 \$	4 924 770 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	132 243	14 466	146 709	102 590	—	102 590
Participations dans des coentreprises	200 306	(200 306)	—	186 610	(186 610)	—
Immobilisations corporelles	7 481	—	7 481	7 786	—	7 786
Billets à recevoir	20 313	—	20 313	93 832	—	93 832
Loyers reportés à recevoir	778	—	778	—	—	—
	4 686 242	51 114	4 737 356	5 009 537	119 441	5 128 978
Actifs courants :						
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	74 483	60 819	135 302	221 915	—	221 915
Immeubles en stock	15 060	—	15 060	14 632	—	14 632
Dépôts sur immeubles de placement	1 203	—	1 203	—	—	—
Charges payées d'avance et autres actifs	7 307	172	7 479	10 533	86	10 619
Billets à recevoir	1 371	—	1 371	3 996	—	3 996
Débiteurs et autres sommes à recevoir	17 465	819	18 284	21 013	1 281	22 294
Trésorerie détenue en fiducie	22 007	—	22 007	5 938	—	5 938
Trésorerie	34 703	14 241	48 944	42 455	9 207	51 662
	173 599	76 051	249 650	320 482	10 574	331 056
Total de l'actif	4 859 841 \$	127 165 \$	4 987 006 \$	5 330 019 \$	130 015 \$	5 460 034 \$
<b>PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>						
Passifs non courants :						
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	868 396 \$	49 832 \$	918 228 \$	1 005 196 \$	93 977 \$	1 099 173 \$
Déventures de premier rang non garanties	248 999	—	248 999	249 372	—	249 372
Facilités de crédit	529 087	—	529 087	886 522	—	886 522
Autres passifs à long terme	1 823	—	1 823	1 000	—	1 000
	1 648 305	49 832	1 698 137	2 142 090	93 977	2 236 067
Passifs courants :						
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	405 126	60 930	466 056	396 152	27 598	423 750
Déventures de premier rang non garanties	249 920	—	249 920	199 959	—	199 959
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	30 089	2 861	32 950	32 834	3 483	36 317
Créditeurs et autres passifs	97 130	13 542	110 672	88 231	4 957	93 188
Facilités de crédit	95 374	—	95 374	—	—	—
	877 639	77 333	954 972	717 176	36 038	753 214
Total du passif	2 525 944	127 165	2 653 109	2 859 266	130 015	2 989 281
Capitaux propres	2 333 897	—	2 333 897	2 470 753	—	2 470 753
Total du passif et des capitaux propres	4 859 841 \$	127 165 \$	4 987 006 \$	5 330 019 \$	130 015 \$	5 460 034 \$

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

## MESURES DU BILAN

## Valeur liquidative par part

(en milliers, sauf les nombres de parts et les montants par part)	31 décembre 2020	31 décembre 2019	Variation
Capitaux propres	2 333 897 \$	2 470 753 \$	(136 856) \$
Moins la valeur des capitaux propres privilégiés <sup>1</sup>	(302 746)	(305 530)	2 784
Valeur liquidative attribuable aux porteurs de parts ordinaires	2 031 151 \$	2 165 223 \$	(134 072) \$
Total du nombre de parts ayant un effet dilutif en circulation :			
Parts ordinaires	134 643 175	137 956 523	(3 313 348)
Parts assujetties à des restrictions	404 937	694 034	(289 097)
Parts différées	92 908	472 451	(379 543)
	135 141 020	139 123 008	(3 981 988)
Valeur liquidative par part	15,03 \$	15,56 \$	(0,53) \$

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, principalement en raison 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 des pertes de change comptabilisées dans les autres éléments de perte globale, facteurs qui ont été partiellement contrebalancés par le bénéfice net et l'émission de parts ordinaires. Le nombre total des parts ayant un effet dilutif en circulation a diminué en raison principalement des parts rachetées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités et du rachat de parts assujetties à des restrictions et de parts différées.

**Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute et ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute**

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	31 décembre 2020	31 décembre 2019	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Valeur comptable brute	4 867 756 \$	5 336 529 \$	4 994 921 \$	5 466 544 \$
Emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis	1 273 522	1 401 348	1 384 284	1 522 923
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	26,2 %	26,3 %	27,7 %	27,9 %
Passif lié aux actions privilégiées	610 \$	622 \$	610 \$	622 \$
Valeur comptable des débentures	498 919	449 331	498 919	449 331
Facilités de crédit	624 461	886 522	624 461	886 522
Total de la dette à long terme et des facilités de crédit	2 397 512 \$	2 737 823 \$	2 508 274 \$	2 859 398 \$
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute	49,3 %	51,3 %	50,2 %	52,3 %

Aux termes de la déclaration de fiducie de la FPI, le ratio d'endettement total de la FPI ne peut excéder 70 % de la valeur comptable brute.

## Ratios des actifs non grevés sur la dette non garantie

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	31 décembre 2020	31 décembre 2019	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Actifs non grevés	1 901 073 \$	1 926 661 \$	1 941 959 \$	1 968 369 \$
Débitures de premier rang non garanties	498 919	449 331	498 919	449 331
Facilités de crédit non garanties	624 461	886 522	624 461	886 522
Total de la dette non garantie	1 123 380 \$	1 335 853 \$	1 123 380 \$	1 335 853 \$
Ratio des actifs non grevés sur la dette non garantie	1,69	1,44	1,73	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 <sup>1</sup>	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	28 931	49	28 980
Immeubles de placement en cours d'aménagement	69 082	22 443	91 525
Intérêts inscrits à l'actif <sup>2</sup>	2 680	99	2 779
Commissions de location	12 466	2 452	14 918
Ajustements des loyers de manière linéaire	4 923	973	5 896
Entrées d'avantages incitatifs à la location, déduction faite de l'amortissement	20 216	4 730	24 946
Apports aux participations dans des coentreprises <sup>3,4</sup>	(14 761)	14 761	—
Cessions	(352 348)	(53 401)	(405 749)
Perte de change	(41 690)	(4 175)	(45 865)
(Perte) profit lié à la juste valeur	(140 876)	18 257	(122 619)
Solde au 31 décembre 2020	4 531 847 \$	312 239 \$	4 844 086 \$

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

2. En 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 2,59 %.

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.

4. Le 20 octobre 2020, la FPI a fourni un terrain destiné à l'aménagement à Park 8Ninety V en vertu d'une entente de coentreprise.

**Marwest Construction Ltd.**

Marwest Construction Ltd. (« Marwest ») est un important fournisseur avec lequel nous avons conclu des contrats relativement à des projets d'investissement et à des avantages incitatifs à la location. L'ancien président et chef de la direction de la FPI (dont le départ à la retraite a pris effet le 31 décembre 2020) est l'unique administrateur (et non un actionnaire véritable) d'une société qui détient une participation ne donnant pas le contrôle dans Marwest.

Les coûts payés et comptabilisés à l'égard de Marwest comprennent ce qui suit :

	Exercices clos les	
	2020	31 décembre 2019
Dépenses d'investissement	63 831 \$	65 832 \$
Entrées d'avantages incitatifs à la location	4 118	5 775
	67 949 \$	71 607 \$

En 2020, les dépenses d'investissement payées et comptabilisées à l'égard de Marwest comprenaient 54 846 \$ (2019 – 53 140 \$) en ce qui a trait aux projets d'aménagement résidentiel et commercial du 300 Main et du 330 Main situés à Winnipeg, au Manitoba. Les coûts payés et comptabilisés à l'égard de Marwest comprenaient des honoraires liés à la gestion de la construction de 2 146 \$ et des coûts liés à la main-d'œuvre de 4 997 \$ en 2020 (2019 – 2 765 \$ et 3 457 \$, respectivement).

**Dépenses d'investissement par type<sup>1</sup>**

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

	Trimestres clos les			Variation en %	Exercices clos les			Variation en %
	31 décembre		Variation		31 décembre		Variation	
	2020	2019			2020	2019		
Dépenses liées aux nouveaux projets d'aménagement et aux projets de réaménagement	23 514 \$	15 441 \$	8 073 \$		91 525 \$	126 790 \$	(35 265) \$	
Frais liés aux améliorations apportées aux bâtiments :								
Recouvrables auprès des locataires	1 615	3 434	(1 819)		3 741	8 504	(4 763)	
Non recouvrables	4 765	5 396	(631)		13 524	19 329	(5 805)	
Dépenses d'entretien des immeubles :								
Recouvrables auprès des locataires	1 688	6 023	(4 335)		6 760	13 550	(6 790)	
Non recouvrables	531	803	(272)		4 955	4 576	379	
Total des dépenses d'investissement	32 113 \$	31 097 \$	1 016 \$	3,3 %	120 505 \$	172 749 \$	(52 244) \$	(30,2) %

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

**Dépenses d'investissement par catégorie d'actifs<sup>1</sup>**

	Trimestres clos les 31 décembre			Variation en %	Exercices clos les 31 décembre			Variation en %
	2020	2019	Variation		2020	2019	Variation	
Canada :								
Immeubles industriels	1 311 \$	1 826 \$	(515) \$		4 142 \$	5 920 \$	(1 778) \$	
Immeubles de bureaux	2 627	6 836	(4 209)		8 203	15 429	(7 226)	
Immeubles de commerces de détail	672	5 162	(4 490)		9 973	9 952	21	
Immeubles résidentiels	14 210	10 971	3 239		53 159	51 631	1 528	
	18 820	24 795	(5 975)		75 477	82 932	(7 455)	
États-Unis :								
Immeubles industriels	5 075	2 443	2 632		25 509	66 983	(41 474)	
Immeubles de bureaux	8 218	3 830	4 388		19 519	22 805	(3 286)	
Immeubles de commerces de détail	—	29	(29)		—	29	(29)	
	13 293	6 302	6 991		45 028	89 817	(44 789)	
Total du portefeuille :								
Immeubles industriels	6 386	4 269	2 117		29 651	72 903	(43 252)	
Immeubles de bureaux	10 845	10 666	179		27 722	38 234	(10 512)	
Immeubles de commerces de détail	672	5 191	(4 519)		9 973	9 981	(8)	
Immeubles résidentiels	14 210	10 971	3 239		53 159	51 631	1 528	
Total du portefeuille	32 113 \$	31 097 \$	1 016 \$	3,3 %	120 505 \$	172 749 \$	(52 244) \$	(30,2) %

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

En 2020, les dépenses liées aux nouveaux projets d'aménagement et aux projets d'aménagement et de réaménagement comprenaient des montants de 53 159 \$ pour l'immeuble 300 Main, de 10 554 \$ pour Park 8Ninety IV, de 4 929 \$ pour le Tower Business Center, de 4 847 \$ pour l'immeuble 330 Main, de 3 233 \$ pour le Linden Ridge Shopping Centre II et de 2 572 \$ pour Park 8Ninety V.

En 2019, les dépenses liées aux nouveaux projets d'aménagement et aux projets d'aménagement et de réaménagement comprenaient des montants de 51 631 \$ pour l'immeuble 300 Main, de 25 329 \$ pour Park 8Ninety II, de 13 752 \$ pour le Tower Business Center, de 13 570 \$ pour l'immeuble Cedar Port I et de 2 189 \$ pour l'immeuble 330 Main.

**Frais de location par type<sup>1</sup>**

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

	Trimestres clos les 31 décembre			Variation en %	Exercices clos les 31 décembre			Variation en %
	2020	2019	Variation		2020	2019	Variation	
Frais de location liés aux immeubles de placement :								
Avantages incitatifs à la location	11 821 \$	9 606 \$	2 215 \$		42 835 \$	38 412 \$	4 423 \$	
Commissions de location	3 536	3 949	(413)		12 069	15 415	(3 346)	
Frais de location liés à l'aménagement et au réaménagement d'immeubles de placement :								
Avantages incitatifs à la location	575	2 676	(2 101)		7 951	10 747	(2 796)	
Commissions de location	936	2 979	(2 043)		2 849	4 964	(2 115)	
Total des frais de location	16 868 \$	19 210 \$	(2 342) \$	(12,2) %	65 704 \$	69 538 \$	(3 834) \$	(5,5) %

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.

**Frais de location par catégorie d'actifs<sup>1</sup>**

	Trimestres clos les			Variation en %	Exercices clos les			Variation en %
	2020	2019	Variation		2020	2019	Variation	
Canada :								
Immeubles industriels	1 211 \$	1 014 \$	197 \$		4 521 \$	4 362 \$	159 \$	
Immeubles de bureaux	2 475	4 458	(1 983)		11 374	16 975	(5 601)	
Immeubles de commerces de détail	1 229	632	597		4 197	4 240	(43)	
	4 915	6 104	(1 189)		20 092	25 577	(5 485)	
États-Unis :								
Immeubles industriels	2 049	5 708	(3 659)		7 287	17 493	(10 206)	
Immeubles de bureaux	9 904	7 115	2 789		38 325	25 986	12 339	
Immeubles de commerces de détail	—	283	(283)		—	482	(482)	
	11 953	13 106	(1 153)		45 612	43 961	1 651	
Total du portefeuille :								
Immeubles industriels	3 260	6 722	(3 462)		11 808	21 855	(10 047)	
Immeubles de bureaux	12 379	11 573	806		49 699	42 961	6 738	
Immeubles de commerces de détail	1 229	915	314		4 197	4 722	(525)	
	16 868 \$	19 210 \$	(2 342) \$	(12,2) %	65 704 \$	69 538 \$	(3 834) \$	(5,5) %

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.

En 2020, les avantages incitatifs à la location liés à des nouveaux projets d'aménagement et de réaménagement comprenaient un montant de 4 354 \$ pour deux locataires d'immeubles de bureaux situés dans la région des villes jumelles, au Minnesota, et un montant de 1 525 \$ pour des locataires d'immeubles industriels situés dans la région du Grand Houston, au Texas.

**Cessions :**

En 2020, Artis a vendu un immeuble industriel, sept immeubles de bureaux, trois immeubles de commerces de détail et une parcelle de terrain destinée à l'aménagement situés au Canada, ainsi que deux immeubles de bureaux (dont un détenu en vertu d'une entente de coentreprise) et une parcelle de terrain destinée à l'aménagement aux États-Unis. Également en 2020, Artis a fourni un apport sous la forme de deux parcelles de terrain destinées à l'aménagement dans le cadre d'ententes de coentreprise, et la quote-part revenant aux copropriétaires a été comptabilisée à titre de cession. Le total du produit de la vente s'est établi à 433 477 \$. Le produit de la vente, déduction faite des coûts de 19 240 \$, des billets à recevoir de 13 192 \$ et de la dette connexe de 142 240 \$, s'est établi à 258 805 \$.

**Perte de change sur les immeubles de placement :**

En 2020, la quote-part de la perte de change sur les immeubles de placement s'est établie à 45 865 \$ en raison de la fluctuation du taux de change du dollar américain par rapport au dollar canadien en vigueur à la fin de la période, lequel est passé de 1,2988 au 31 décembre 2019 à 1,2732 au 31 décembre 2020.

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

Au 31 décembre 2020, la FPI avait un immeuble de bureaux et deux immeubles de commerces de détail situés au Canada, ainsi que un immeuble de bureaux et un immeuble industriel (détenus en vertu d'ententes de coentreprise) situés aux États-Unis d'une juste valeur de 135 302 \$, qui étaient classés comme détenus en vue de la vente. Au 31 décembre 2020, ces immeubles avaient été mis en vente auprès de courtiers externes ou étaient visés par des conventions de vente inconditionnelle.

**Immeubles détenus en vue de l'aménagement achevés :**

En 2020, Artis a achevé la construction des immeubles 330 Main, Linden Ridge Shopping Centre II et Park 8Ninety IV, comme il est indiqué à la rubrique « Sommaire du portefeuille » du présent rapport de gestion.

***(Perte) profit lié à la juste valeur des immeubles de placement :***

En 2020, la FPI a comptabilisé une perte liée à la juste valeur des immeubles de placement sur une base proportionnelle de 122 619 \$ (quatrième trimestre de 2020 – profit de 7 316 \$), comparativement à une perte de 63 026 \$ (quatrième trimestre de 2019 – perte de 20 115 \$) en 2019. En 2020, la perte liée à la juste valeur tient principalement à une hausse des provisions estimatives au titre de l'inoccupation et des taux de capitalisation, ainsi qu'à la baisse des loyers du marché en ce qui concerne les portefeuilles d'immeubles de commerces de détail et d'immeubles industriels en raison de l'incidence économique de la pandémie de COVID-19, facteurs en partie contrebalancés par la hausse des loyers du marché prévus pour le portefeuille d'immeubles industriels.

Artis détermine la juste valeur des immeubles de placement selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie ou de la méthode de la capitalisation globale. L'estimation des taux de capitalisation se fait à partir d'études de marché, d'évaluations disponibles et de données comparatives du marché. En vertu de la méthode de la capitalisation globale, le résultat pour la première année est stabilisé et capitalisé à un taux jugé approprié pour chaque immeuble de placement. Les immeubles de placement sont évalués à l'aide de taux de capitalisation se situant dans une fourchette de 3,75 % à 9,25 %. 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.

	31 décembre 2020			31 décembre 2019		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
<b>Immeubles industriels :</b>						
Alberta	7,75 %	5,75 %	6,52 %	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 %	6,57 %	7,50 %	6,00 %	6,58 %
Ontario	5,25 %	4,25 %	4,76 %	5,25 %	3,75 %	4,61 %
Saskatchewan	7,00 %	6,50 %	6,76 %	7,50 %	6,25 %	6,82 %
Total du portefeuille d'immeubles industriels au Canada	7,75 %	3,75 %	5,50 %	7,50 %	3,75 %	5,52 %
Arizona	6,25 %	5,25 %	5,59 %	6,25 %	5,75 %	6,01 %
Colorado	5,00 %	4,00 %	4,26 %	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 %	4,00 %	5,93 %	7,75 %	4,75 %	6,09 %
<b>Total du portefeuille d'immeubles industriels</b>	<b>7,75 %</b>	<b>3,75 %</b>	<b>5,68 %</b>	<b>7,75 %</b>	<b>3,75 %</b>	<b>5,76 %</b>
<b>Immeubles de bureaux :</b>						
Alberta	9,00 %	6,50 %	7,87 %	9,00 %	6,50 %	8,38 %
Colombie-Britannique	5,50 %	5,00 %	5,12 %	5,50 %	4,75 %	4,94 %
Manitoba	7,75 %	5,00 %	6,06 %	7,75 %	5,00 %	6,12 %
Ontario	7,00 %	5,50 %	6,09 %	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 %	5,00 %	6,18 %	9,00 %	4,75 %	6,58 %
Arizona	8,00 %	6,00 %	6,68 %	8,00 %	6,00 %	6,67 %
Colorado	6,50 %	6,00 %	6,09 %	6,50 %	6,00 %	6,08 %
Minnesota	7,50 %	6,25 %	6,78 %	7,75 %	6,00 %	6,92 %
New York	7,75 %	7,75 %	7,75 %	7,75 %	7,75 %	7,75 %
Wisconsin	7,75 %	7,00 %	7,55 %	8,00 %	7,00 %	7,57 %
Total du portefeuille d'immeubles de bureaux aux États-Unis	8,00 %	6,00 %	6,91 %	8,00 %	6,00 %	6,96 %
<b>Total du portefeuille d'immeubles de bureaux</b>	<b>9,00 %</b>	<b>5,00 %</b>	<b>6,61 %</b>	<b>9,00 %</b>	<b>4,75 %</b>	<b>6,77 %</b>
<b>Immeubles de commerces de détail :</b>						
Alberta	8,75 %	5,75 %	6,78 %	8,75 %	5,50 %	6,64 %
Colombie-Britannique	s.o.	s.o.	s.o.	5,25 %	5,25 %	5,25 %
Manitoba	6,25 %	5,50 %	6,11 %	6,25 %	5,50 %	6,13 %
Saskatchewan	9,25 %	6,25 %	7,37 %	8,25 %	6,00 %	6,85 %
Total du portefeuille d'immeubles de commerces de détail au Canada	9,25 %	5,50 %	6,73 %	8,75 %	5,25 %	6,53 %
Total du portefeuille d'immeubles de commerces de détail	9,25 %	5,50 %	6,73 %	8,75 %	5,25 %	6,53 %
<b>Total :</b>						
Portefeuille au Canada	9,25 %	3,75 %	6,09 %	9,00 %	3,75 %	6,23 %
Portefeuille aux États-Unis	8,00 %	4,00 %	6,52 %	8,00 %	4,75 %	6,63 %
<b>Total du portefeuille</b>	<b>9,25 %</b>	<b>3,75 %</b>	<b>6,26 %</b>	<b>9,00 %</b>	<b>3,75 %</b>	<b>6,38 %</b>

## Immeubles en stock

Au 31 décembre 2020, les immeubles en stock comprenaient un immeuble industriel. La FPI travaille à la conversion de cet immeuble en unités commerciales en copropriété. Au 31 décembre 2020, les unités commerciales en copropriété représentant 85,8 % de la superficie totale du complexe converti faisaient l'objet d'ententes de vente conditionnelle. Après le 31 décembre 2020, une société en copropriété a été inscrite en ce qui concerne l'immeuble, et la FPI a conclu la vente d'un certain nombre d'unités en copropriété.

## Billets à recevoir

Le 27 septembre 2019, la FPI a procédé à la cession de l'immeuble du 415 Yonge Street et a reçu à titre de contrepartie partielle un billet à recevoir d'un montant de 79 000 \$. Le 30 septembre 2020, ce billet à recevoir avait été entièrement remboursé.

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 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 reçoit 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 9 novembre 2020, la FPI a procédé à la cession du terrain destiné à l'aménagement du 801 Carlson et a reçu à titre de contrepartie partielle un billet à recevoir d'un montant de 2 450 \$ US. Le billet porte intérêt au taux de 4,00 % par année, et les intérêts et le capital sont exigibles à l'échéance en novembre 2024. Le billet à recevoir est garanti par une parcelle du terrain destiné à l'aménagement.

Le solde impayé de tous les billets à recevoir s'élevait à 21 684 \$ au 31 décembre 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 décembre 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	
	31 décembre 2020	31 décembre 2019	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Portefeuille au Canada :				
Immeubles industriels	863 \$	972 \$	863 \$	972 \$
Immeubles de bureaux	1 140	3 533	1 140	3 533
Immeubles de commerces de détail	1 590	743	1 590	743
	3 593	5 248	3 593	5 248
Portefeuille aux États-Unis :				
Immeubles industriels	451	912	487	1 486
Immeubles de bureaux	1 616	1 948	1 632	1 959
	2 067	2 860	2 119	3 445
Total du portefeuille :				
Immeubles industriels	1 314	1 884	1 350	2 458
Immeubles de bureaux	2 756	5 481	2 772	5 492
Immeubles de commerces de détail	1 590	743	1 590	743
Total du portefeuille	5 660 \$	8 108 \$	5 712 \$	8 693 \$

## Loyers reportés à recevoir par catégorie d'actifs

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	31 décembre 2020	31 décembre 2019	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Portefeuille au Canada :				
Immeubles industriels	481 \$	— \$	481 \$	— \$
Immeubles de bureaux	1 302	—	1 302	—
Immeubles de commerces de détail	2 887	—	2 887	—
	4 670	—	4 670	—
Portefeuille aux États-Unis :				
Immeubles industriels	30	—	84	—
Immeubles de bureaux	201	—	234	—
	231	—	318	—
Total du portefeuille :				
Immeubles industriels	511	—	565	—
Immeubles de bureaux	1 503	—	1 536	—
Immeubles de commerces de détail	2 887	—	2 887	—
Total du portefeuille	4 901 \$	— \$	4 988 \$	— \$

## Correction de valeur pour créances douteuses par catégorie d'actifs

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	31 décembre 2020	31 décembre 2019	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Portefeuille au Canada :				
Immeubles industriels	(281) \$	(15) \$	(281) \$	(15) \$
Immeubles de bureaux	(263)	—	(263)	—
Immeubles de commerces de détail	(1 092)	(295)	(1 092)	(295)
	(1 636)	(310)	(1 636)	(310)
Portefeuille aux États-Unis :				
Immeubles industriels	(12)	—	(12)	—
Immeubles de bureaux	(341)	(96)	(343)	(96)
	(353)	(96)	(355)	(96)
Total du portefeuille :				
Immeubles industriels	(293)	(15)	(293)	(15)
Immeubles de bureaux	(604)	(96)	(606)	(96)
Immeubles de commerces de détail	(1 092)	(295)	(1 092)	(295)
Total du portefeuille	(1 989) \$	(406) \$	(1 991) \$	(406) \$

## Trésorerie

Au 31 décembre 2020, les fonds en caisse de la FPI se chiffraient à 34 703 \$, contre 42 455 \$ au 31 décembre 2019. Il est prévu que le solde sera investi dans des immeubles de placement au cours des périodes à venir, utilisé aux fins du fonds de roulement, appliqué au remboursement de la dette ou affecté aux rachats de parts en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités. La totalité de la trésorerie de la FPI est détenue dans des comptes courants.

## PASSIF

## Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer

Artis finance ses acquisitions et ses projets d'aménagement en partie par la souscription ou la reprise d'emprunts hypothécaires. Par conséquent, 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 31 décembre 2020, comparativement à 2,4 ans au 31 décembre 2019.

Les tableaux suivants présentent les emprunts hypothécaires et les autres emprunts d'Artis au 31 décembre 2020.

## Portefeuille au Canada :

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	31 décembre 2020	31 décembre 2019	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Emprunts hypothécaires à taux fixe	334 626 \$	376 010 \$	366 242 \$	408 718 \$
Emprunts hypothécaires à taux variable :				
Couverts	91 765	108 927	91 765	108 927
Non couverts	16 136	72 300	16 136	72 300
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	—	(43)	—	(43)
Coûts de financement	(1 128)	(1 491)	(1 187)	(1 563)
	441 399 \$	555 703 \$	472 956 \$	588 339 \$

## Portefeuille aux États-Unis :

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	31 décembre 2020	31 décembre 2019	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Emprunts hypothécaires à taux fixe	70 987 \$	73 855 \$	81 889 \$	85 269 \$
Emprunts hypothécaires à taux variable :				
Couverts	381 640	271 802	381 640	271 802
Non couverts	380 123	500 507	449 396	578 660
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	2 423	3 213	2 423	3 213
Coûts de financement	(3 050)	(3 732)	(4 020)	(4 360)
	832 123 \$	845 645 \$	911 328 \$	934 584 \$

## Total des portefeuilles au Canada et aux États-Unis :

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	31 décembre 2020	31 décembre 2019	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Emprunts hypothécaires à taux fixe	405 613 \$	449 865 \$	448 131 \$	493 987 \$
Emprunts hypothécaires à taux variable :				
Couverts	473 405	380 729	473 405	380 729
Non couverts	396 259	572 807	465 532	650 960
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	2 423	3 170	2 423	3 170
Coûts de financement	(4 178)	(5 223)	(5 207)	(5 923)
	1 273 522 \$	1 401 348 \$	1 384 284 \$	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 débiteures	16,5 %	20,9 %	18,5 %	22,7 %

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

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

	Selon les états financiers consolidés	Ajustement <sup>1</sup>	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	—	24 587	24 587
Majoration au renouvellement d'emprunts hypothécaires venant à échéance	58 031	—	58 031
Remboursement d'emprunts hypothécaires à taux variable lié à la vente d'immeubles de placement	(30 475)	(31 968)	(62 443)
Remboursement d'emprunts hypothécaires à taux fixe lié à la vente d'immeubles de placement	(68 690)	—	(68 690)
Remboursement d'un emprunt hypothécaire ayant fait l'objet d'un swap lié à la vente d'un immeuble de placement	(11 108)	—	(11 108)
Remboursement d'un emprunt hypothécaire à taux fixe arrivant à échéance	(19 711)	—	(19 711)
Remboursements de capital	(37 930)	(1 395)	(39 325)
Profit de change	(18 241)	(1 708)	(19 949)
Solde au 31 décembre 2020	1 275 277 \$	111 791 \$	1 387 068 \$

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

En 2020, la FPI a renouvelé trois emprunts hypothécaires à taux fixe venant à échéance pour un montant total de 50 874 \$, a renouvelé quatre emprunts hypothécaires à taux variable venant à échéance pour un montant de 81 761 \$ et a renouvelé un emprunt hypothécaire auparavant couvert à taux variable pour un montant de 48 025 \$.

De plus, en 2020, Artis a conclu des swaps de taux d'intérêt pour huit emprunts hypothécaires totalisant 139 299 \$ US, afin de fixer leur taux d'intérêt au taux moyen pondéré de 2,56 %.

#### Emprunts hypothécaires et autres emprunts par catégorie d'actifs

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	31 décembre 2020	31 décembre 2019	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Portefeuille au Canada :				
Immeubles industriels	60 546 \$	83 276 \$	92 162 \$	115 984 \$
Immeubles de bureaux	153 495	242 959	153 495	242 959
Immeubles de commerces de détail	228 486	231 002	228 486	231 002
	442 527	557 237	474 143	589 945
Portefeuille aux États-Unis :				
Immeubles industriels	253 748	233 784	323 022	285 322
Immeubles de bureaux	579 002	612 380	589 903	650 409
	832 750	846 164	912 925	935 731
Total du portefeuille :				
Immeubles industriels	314 294	317 060	415 184	401 306
Immeubles de bureaux	732 497	855 339	743 398	893 368
Immeubles de commerces de détail	228 486	231 002	228 486	231 002
Total du portefeuille	1 275 277 \$	1 403 401 \$	1 387 068 \$	1 525 676 \$

**Débetures de premier rang non garanties**

Le tableau qui suit présente les deux séries de débetures de premier rang non garanties en circulation d'Artis au 31 décembre 2020.

	Émission	Échéance	Taux d'intérêt	31 décembre 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 %	249 920	250 000	249 372	250 000
Série D	18 septembre 2020	18 septembre 2023	3,824 %	248 999	250 000	—	—
				498 919 \$	500 000 \$	449 331 \$	450 000 \$

Au 31 décembre 2020, la valeur comptable des débetures de premier rang non garanties a augmenté de 49 588 \$ par rapport au 31 décembre 2019. Cette augmentation s'explique principalement par l'émission de débetures de premier rang non garanties de série D le 18 septembre 2020, en partie contrebalancée par le remboursement de débetures de premier rang non garanties de série B le 7 février 2020.

Après le 31 décembre 2020, la FPI a remboursé les débetures de premier rang non garanties de série C à l'échéance, remboursement qu'elle a financé au moyen de fonds prélevés sur les facilités de crédit renouvelables.

**Facilités de crédit***Facilités de crédit renouvelables*

La FPI détient des facilités de crédit renouvelables non garanties totalisant 700 000 \$. La première tranche de 400 000 \$ des facilités de crédit renouvelables viendra à échéance le 14 décembre 2021. La deuxième tranche de 300 000 \$ des facilités de crédit renouvelables viendra à échéance le 29 avril 2023. La FPI peut prélever des montants sur les facilités de crédit renouvelables en dollars canadiens ou américains. Les montants prélevés sur ces facilités de crédit renouvelables en dollars canadiens portent intérêt au taux des acceptations bancaires majoré de 1,70 % ou au taux préférentiel majoré de 0,70 %. Les montants prélevés sur ces facilités de crédit renouvelables en dollars américains portent intérêt au taux LIBOR majoré de 1,70 % ou au taux de base américain majoré de 0,70 %. Au 31 décembre 2020, un montant de 125 617 \$ avait été prélevé sur les facilités (31 décembre 2019 – 588 111 \$).

*Facilités de crédit non renouvelables*

Le 6 février 2020, la FPI a conclu une nouvelle facilité de crédit à terme non renouvelable et non garantie d'un montant de 200 000 \$, qui arrivera à échéance le 4 février 2022. Les montants prélevés sur cette facilité de crédit non renouvelable portent intérêt au taux de 2,22 %. La FPI a prélevé la totalité du solde de la facilité de crédit et a utilisé le produit pour rembourser les débetures de série B.

En outre, la FPI détient deux facilités de crédit non renouvelables non garanties totalisant 300 000 \$. La première facilité de crédit non renouvelable d'un montant de 150 000 \$ vient à échéance le 6 juillet 2022 et la deuxième facilité de crédit non renouvelable d'un montant de 150 000 \$ vient à échéance le 18 juillet 2022. Les montants prélevés sur ces facilités de crédit non renouvelables portent intérêt respectivement aux taux de 3,57 % et de 3,50 %.

Au 31 décembre 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 7 485 \$, qui ont été payées après la fin de l'exercice.

**CAPITAUX PROPRES**

Les capitaux propres ont diminué globalement de 136 856 \$ entre le 31 décembre 2019 et le 31 décembre 2020. La diminution tient surtout aux distributions de 99 745 \$ versées aux porteurs de parts ainsi qu'aux parts ordinaires de 48 601 \$ et aux parts privilégiées de 2 682 \$ rachetées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, en partie contrebalancées par le surplus d'apport de 15 991 \$ et les autres éléments de perte globale de 27 817 \$. Cette diminution globale a été en partie contrebalancée par le bénéfice net de 21 543 \$ et l'émission de parts ordinaires d'une valeur de 4 455 \$.

## SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT

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

### DISTRIBUTIONS

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

	Trimestre clos le 31 décembre 2020	Exercice clos le 31 décembre 2020	Exercice clos le 31 décembre 2019	Exercice clos le 31 décembre 2018
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	21 465 \$	176 333 \$	200 120 \$	209 601 \$
Bénéfice net	32 424	21 543	122 737	158 636
Distributions déclarées	22 747	91 074	96 332	173 408
Excédent des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation par rapport aux distributions déclarées	(1 282)	85 259	103 788	36 193
(Insuffisance) excédent du bénéfice net par rapport aux distributions déclarées	9 677	(69 531)	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 des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation par rapport aux distributions déclarées pour le trimestre clos le 31 décembre 2020 est principalement imputable aux charges non récurrentes liées à la question soulevée par la procuration au quatrième trimestre de 2020. L'insuffisance du bénéfice net par rapport aux distributions déclarées en 2020 est principalement imputable à l'incidence hors trésorerie de la perte liée à la juste valeur des immeubles de placement.

### SOURCES DE FINANCEMENT

Au 31 décembre 2020, Artis disposait de fonds en caisse d'un montant de 34 703 \$. La direction prévoit que les fonds en caisse pourraient être investis dans le portefeuille d'immeubles de placement de la FPI au cours des périodes à venir, utilisés aux fins du fonds de roulement, appliqués au remboursement de la dette ou affectés au rachat de parts en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités.

La FPI détient deux facilités de crédit à terme renouvelables non garanties totalisant 700 000 \$, qui peuvent servir aux fins de l'exploitation générale de l'entreprise et du fonds de roulement, ainsi qu'aux fins du financement à court terme d'acquisitions d'immeubles de placement et de l'émission de lettres de crédit. Au 31 décembre 2020, la FPI disposait d'un montant de 574 383 \$ sur ces facilités de crédit à terme renouvelables. En vertu des facilités de crédit renouvelables, la FPI doit maintenir un ratio minimum de la valeur des biens immobiliers non grevés par rapport à la dette non garantie consolidée de 1,4. Au 31 décembre 2020, cette clause limite la capacité d'emprunt totale sur les facilités de crédit renouvelables à 388 163 \$.

Au 31 décembre 2020, la FPI disposait de 100 propriétés qui n'étaient pas grevées de charges et de trois 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 1 941 959 \$, sur une base proportionnelle.

Artis n'est ni en défaut ni en retard en ce qui a trait aux paiements exigibles en vertu de ses obligations, y compris les distributions liées aux porteurs de parts, aux paiements d'intérêts ou de capital sur les emprunts ou aux clauses restrictives visant les emprunts au 31 décembre 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 « Risques » dans le présent rapport de gestion.

## PARAMÈTRES DE LA DETTE

### Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA ajusté<sup>1</sup>

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2020	2019	2020	2019
Bénéfice net	32 424 \$	32 877 \$	21 543 \$	122 737 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	6 592	6 427	25 840	24 136
Ajustements des loyers de manière linéaire	(1 553)	(1 858)	(5 896)	(7 009)
Charges d'intérêts	21 182	27 405	90 667	113 181
(Profit) perte lié à la juste valeur des immeubles de placement	(7 316)	20 115	122 619	63 026
Profit de change	(3 105)	(4 804)	(530)	(10 668)
Coûts de transaction	—	84	—	301
Charges liées à une question de procuration	17 423	—	17 423	—
Charges liées aux initiatives stratégiques	810	937	4 029	1 358
(Profit) perte lié à la juste valeur sur instruments dérivés et autres opérations	(265)	(105)	16 538	16 379
Amortissement des immobilisations corporelles	397	301	1 422	1 130
Charge d'impôt sur le résultat	146	605	733	1 816
<b>BAIIA ajusté</b>	<b>66 735</b>	<b>81 984</b>	<b>294 388</b>	<b>326 387</b>
Charges d'intérêts	21 182	27 405	90 667	113 181
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Amortissement des coûts de financement	(1 080)	(1 049)	(4 225)	(4 071)
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	183	185	752	434
Désactualisation de la composante passif des débentures	—	—	—	51
<b>Charges d'intérêts ajustées</b>	<b>20 285 \$</b>	<b>26 541 \$</b>	<b>87 194 \$</b>	<b>109 595 \$</b>
<b>Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA ajusté</b>	<b>3,29</b>	<b>3,09</b>	<b>3,38</b>	<b>2,98</b>

### Ratio de la dette sur le BAIIA ajusté<sup>1</sup>

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis	1 384 284 \$	1 522 923 \$
Passif lié aux actions privilégiées	610	622
Valeur comptable des débentures	498 919	449 331
Facilités de crédit	624 461	886 522
<b>Total de la dette à long terme et des facilités de crédit</b>	<b>2 508 274</b>	<b>2 859 398</b>
<b>BAIIA ajusté<sup>2</sup></b>	<b>266 940</b>	<b>327 936</b>
<b>Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA ajusté</b>	<b>9,4</b>	<b>8,7</b>

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

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

**OBLIGATIONS CONTRACTUELLES<sup>1</sup>**

	Total	Moins de 1 an	De 1 an à 3 ans	De 4 à 5 ans	Après 5 ans
Créditeurs et autres passifs	110 466 \$	110 466 \$	— \$	— \$	— \$
Obligations locatives	1 419	206	369	311	533
Facilités de crédit	625 617	95 617	530 000	—	—
Déventures de premier rang non garanties	500 000	250 000	250 000	—	—
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 387 068	467 276	654 214	200 422	65 156
<b>Total des obligations contractuelles</b>	<b>2 624 570 \$</b>	<b>923 565 \$</b>	<b>1 434 583 \$</b>	<b>200 733 \$</b>	<b>65 689 \$</b>

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
2021	438 689 \$	33,9 %	28 587 \$	467 276 \$	2,63 %
2022	188 924	14,6 %	22 475	211 399	3,38 %
2023	427 857	33,0 %	14 958	442 815	3,22 %
2024	82 864	6,4 %	7 778	90 642	2,30 %
2025	104 840	8,1 %	4 940	109 780	3,47 %
2026 et par la suite	51 831	4,0 %	13 325	65 156	2,57 %
<b>Total</b>	<b>1 295 005 \$</b>	<b>100,0 %</b>	<b>92 063 \$</b>	<b>1 387 068 \$</b>	<b>2,98 %</b>

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

## SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES

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

	T4 2020	T3 2020	T2 2020	T1 2020	T4 2019	T3 2019	T2 2019	T1 2019
Produits	113 010 \$	113 328 \$	114 038 \$	118 541 \$	127 180 \$	127 005 \$	133 928 \$	133 547 \$
Bénéfice d'exploitation net	64 967	68 017	67 139	69 152	75 121	75 724	80 533	78 478
Bénéfice net (perte nette)	32 424	45 699	54 750	(111 330)	32 877	44 632	19 872	25 356
Total (de la perte globale) du bénéfice global	(32 479)	15 250	(3 242)	14 197	4 097	62 238	(10 758)	(4 508)
Bénéfice (perte) de base par part ordinaire	0,21	0,30	0,37	(0,84)	0,21	0,28	0,10	0,13
Bénéfice (perte) dilué par part ordinaire	0,21	0,30	0,36	(0,85)	0,20	0,28	0,10	0,13
Flux de trésorerie liés aux opérations <sup>1</sup>	45 796 \$	50 816 \$	49 358 \$	46 441 \$	51 602 \$	48 603 \$	51 909 \$	50 284 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part <sup>1</sup>	0,34	0,37	0,36	0,33	0,37	0,34	0,36	0,34
Flux de trésorerie liés aux opérations – ratio de distribution <sup>1</sup>	41,2 %	37,8 %	38,9 %	42,4 %	37,8 %	41,2 %	38,9 %	41,2 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés <sup>1</sup>	31 721 \$	37 671 \$	36 499 \$	33 661 \$	37 772 \$	35 769 \$	39 370 \$	37 607 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part <sup>1</sup>	0,23	0,27	0,27	0,24	0,27	0,25	0,27	0,25
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés – ratio de distribution <sup>1</sup>	60,9 %	51,9 %	51,9 %	58,3 %	51,9 %	56,0 %	51,9 %	56,0 %
(Diminution) augmentation du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables <sup>1,2</sup>	(5,2) %	(1,2) %	(2,0) %	1,5 %	3,3 %	2,0 %	4,6 %	5,1 %
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA ajusté <sup>1,2</sup>	3,29	3,66	3,50	3,11	3,09	2,86	3,00	2,96
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi <sup>2</sup> ) <sup>3</sup>	248 641	617 239	592 872	338 394	558 544	362 669	353 870	332 258
(Diminution) augmentation du taux de location moyen pondéré <sup>3</sup>	(0,5) %	6,0 %	(3,3) %	4,5 %	8,1 %	8,7 %	4,0 %	(1,9) %
	<b>2020</b>	<b>2020</b>	<b>2020</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2019</b>	<b>2019</b>	<b>2019</b>
	<b>31 déc.</b>	<b>30 sept.</b>	<b>30 juin</b>	<b>31 mars</b>	<b>31 déc.</b>	<b>30 sept.</b>	<b>30 juin</b>	<b>31 mars</b>
Nombre d'immeubles <sup>2</sup>	209	216	216	215	220	228	229	235
SLB (en milliers de pi <sup>2</sup> ) <sup>2</sup>	22 874	23 796	23 842	23 817	24 841	25 034	24 892	25 100
Taux d'occupation <sup>3</sup>	89,9 %	90,0 %	90,6 %	90,7 %	91,5 %	93,3 %	92,7 %	92,0 %
Valeur liquidative par part <sup>1</sup>	15,03 \$	15,35 \$	15,40 \$	15,52 \$	15,56 \$	15,72 \$	15,37 \$	15,55 \$
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA ajusté <sup>1,2</sup>	9,4	9,3	9,5	9,3	8,7	9,3	8,8	9,2
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute <sup>1</sup>	26,2 %	26,6 %	27,0 %	26,9 %	26,3 %	26,9 %	28,3 %	28,8 %
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute <sup>1</sup>	49,3 %	51,0 %	51,3 %	51,4 %	51,3 %	51,8 %	51,2 %	50,9 %
Juste valeur des actifs non grevés de charges	1 901 073 \$	1 929 858 \$	1 919 171 \$	1 845 983 \$	1 926 661 \$	1 877 339 \$	1 829 594 \$	1 867 277 \$
Total de l'actif	4 859 841 \$	5 207 812 \$	5 236 565 \$	5 337 483 \$	5 330 019 \$	5 431 426 \$	5 540 373 \$	5 676 308 \$
Total des passifs financiers non courants	1 648 305	1 933 886	1 912 566	2 003 195	2 142 090	2 127 476	2 177 391	2 244 999

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

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

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

Les résultats financiers trimestriels ont subi l'incidence des activités liés aux acquisitions, aux cessions, à l'aménagement et au réaménagement, du change, des revenus liés à la résiliation de contrats de location, des coûts de transaction, des charges liées à une question de procuration, des charges liées aux initiatives stratégiques et des profits et pertes liés à la juste valeur des immeubles de placement et des instruments dérivés et autres transactions. Les résultats financiers trimestriels ont également subi l'incidence de la pandémie de COVID-19 qui sévit actuellement.

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.

## TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

En 2020, la FPI a payé des avantages liés à l'emploi à des employés et a attribué des droits fondés sur des parts à des fiduciaires, des administrateurs et des employés.

En 2020, les charges liées à une question de procuration comprenaient les remboursements de frais juridiques, de services-conseils et d'autres menues dépenses engagées par Sandpiper Asset Management Inc. et par RFA Capital Partners Inc. pour des montants de 1 383 \$ et de 42 \$, respectivement, dans le cadre de l'entente de règlement conclue entre la FPI et Sandpiper. Sandpiper Asset Management Inc. est une partie liée de la FPI du fait qu'elle est sous le contrôle conjoint d'un fiduciaire, et RFA Capital Partners Inc. est une partie liée de la FPI du fait qu'elle est contrôlée par un autre fiduciaire.

## ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Au 31 décembre 2020, Artis disposait de fonds en caisse de 34 703 \$ et d'un montant de 574 383 \$ disponible sur ses facilités de crédit à terme renouvelables. En vertu des facilités de crédit renouvelables, la FPI est assujettie à certaines clauses financières restrictives qui limitent la capacité d'emprunt totale sur les facilités de crédit renouvelables à 388 163 \$ au 31 décembre 2020.

Les transactions réalisées après le 31 décembre 2020 sont les suivantes :

- La société en commandite Park Lucero East a acheté une parcelle de terrain destinée à l'aménagement dans la région du Grand Phoenix, en Arizona. Le prix d'achat en fonction de la participation de 10 % de la FPI s'est chiffré à 970 \$ US.
- La FPI a acquis une participation additionnelle de 5 % dans Park 8Ninety IV, un immeuble industriel situé dans la région du Grand Houston, au Texas, pour une contrepartie totale de 1 510 \$ US. Avant la date d'acquisition, la FPI détenait 95 % de cet immeuble de placement, qui était classé dans les coentreprises.
- La FPI a cédé l'immeuble Tower Business Center, un immeuble industriel situé dans la région du Grand Denver, au Colorado, qu'elle détenait en vertu d'une de ses ententes de coentreprise. Le prix de vente de cet immeuble en fonction de la participation de la FPI s'est élevé à 53 160 \$ US et une tranche du produit a servi à rembourser l'emprunt hypothécaire impayé de 16 713 \$ US en fonction de la participation de la FPI.
- Une société d'immeuble en copropriété a été inscrite pour l'immeuble industriel classé dans les immeubles en stock et la FPI a conclu la vente d'un certain nombre d'unités en copropriété pour un prix de vente total de 9 425 \$.
- La FPI a conclu une entente de vente inconditionnelle visant une partie d'un immeuble de commerces de détail situé à Fort McMurray, en Alberta, pour un prix de 4 600 \$. L'acquisition devrait se conclure en avril 2021.
- La FPI a remboursé un emprunt hypothécaire venant à échéance lié à un immeuble de bureaux pour un montant de 12 978 \$, a remboursé un emprunt hypothécaire venant à échéance lié à un immeuble de commerces de détail pour un montant de 5 405 \$, a remboursé un emprunt hypothécaire venant à échéance lié à un portefeuille d'immeubles industriels pour un montant de 7 366 \$ US et a remboursé un emprunt hypothécaire pour un immeuble industriel qu'elle détenait en vertu d'une de ses ententes de coentreprise en fonction de la participation de la FPI d'un montant de 7 360 \$ US.
- La FPI a obtenu un nouveau financement hypothécaire d'un montant de 81 000 \$ relativement à trois immeubles de commerces de détail qui n'étaient pas grevés de charges auparavant.
- La FPI a obtenu un nouveau financement hypothécaire d'un montant de 20 000 \$ relativement à un immeuble de commerces de détail et a remboursé l'emprunt hypothécaire existant d'un montant de 10 944 \$.
- La FPI a fait un versement d'intérêts pour les débentures de premier rang non garanties de série C d'un montant de 4 593 \$ pour le semestre clos le 22 février 2021 et a remboursé le solde en capital à l'échéance d'un montant de 250 000 \$.
- La FPI a remboursé un solde net de 30 000 \$ et a prélevé un montant net de 159 500 \$ US sur ses facilités de crédit à terme renouvelables.
- La FPI a acquis, dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, 1 064 346 parts ordinaires à un prix moyen pondéré de 10,68 \$, 3 700 parts privilégiées de série A à un prix moyen pondéré de 19,51 \$ et 6 624 parts privilégiées de série E à un prix moyen pondéré de 18,81 \$.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie mensuelle de 0,04635 \$ par part ordinaire pour les mois de janvier et de février 2021.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie trimestrielle de 0,3750 \$ par part privilégiée de série I pour le trimestre clos le 31 janvier 2021.

## DONNÉES SUR LES PARTS EN CIRCULATION

Au 2 mars 2021, le solde des parts ordinaires en circulation se présentait comme suit :

	<b>Total</b>
Parts en circulation au 31 décembre 2020	134 643 175
Parts émises au rachat de parts assujetties à des restrictions	1 929
Parts émises au rachat de parts différées	12 953
Parts acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(1 064 346)
<b>Parts en circulation au 2 mars 2021</b>	<b>133 593 711</b>

Au 2 mars 2021, le solde des parts privilégiées en circulation se présentait comme suit :

	<b>Série A</b>	<b>Série E</b>	<b>Série I</b>	<b>Total</b>
Parts privilégiées en circulation au 31 décembre 2020	3 356 200	3 788 098	4 965 540	12 109 838
Parts privilégiées acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(3 700)	(6 624)	—	(10 324)
<b>Parts privilégiées en circulation au 2 mars 2021</b>	<b>3 352 500</b>	<b>3 781 474</b>	<b>4 965 540</b>	<b>12 099 514</b>

Au 2 mars 2021, 416 429 parts assujetties à des restrictions étaient en circulation. Aucun des droits sur ces parts n'ont été acquis.

Au 2 mars 2021, 80 983 parts différées étaient en circulation. Les droits ont été acquis sur la totalité de ces parts différées, et 20 890 parts sont rachetables.

## RISQUES ET INCERTITUDES

### PANDÉMIE DE 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 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 direction 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 parties prenantes.

## PROPRIÉTÉ DES BIENS IMMOBILIERS

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.

## AMÉNAGEMENTS

Artis est assujettie à de nombreux risques liés aux projets d'aménagement, y compris les risques liés au dépassement des coûts de l'aménagement par rapport aux estimations initiales, aux retards par rapport au calendrier de construction ou à d'autres retards imprévus et à la location en temps opportun ou aux taux prévus à l'achèvement des travaux. Ces risques pourraient avoir une incidence sur les liquidités, la situation financière et la capacité de gagner des bénéfices futurs de la FPI.

Au 31 décembre 2020, les immeubles de placement en cours d'aménagement représentaient 2,9 % du total des immeubles de placement d'Artis (31 décembre 2019 – 2,1 %). Au 31 décembre 2020, la FPI avait un projet d'aménagement en cours, soit l'immeuble situé au 300 Main.

## FINANCEMENT PAR EMPRUNT ET VARIATIONS DES TAUX D'INTÉRÊT

Artis sera soumise aux risques liés au financement par emprunt. Il est impossible de garantir qu'Artis sera en mesure de refinancer sa dette actuelle à des conditions qui lui seront aussi ou plus favorables. L'incapacité de remplacer le financement de la dette à son échéance aurait une incidence défavorable sur la situation financière et les résultats d'Artis.

La direction a recours à diverses méthodes en vue de réduire ce risque. D'une part, la direction s'efforce de répartir le renouvellement des principaux contrats de location touchant les immeubles en fonction du moment où la dette hypothécaire sur ces immeubles doit être refinancée. D'autre part, la direction cherche à obtenir du financement auprès d'un grand nombre de prêteurs, et ce, pour chacun des immeubles. Enfin, lorsque cela est pertinent, les modalités des emprunts hypothécaires sont conçues de façon à ce que le risque lié au financement par emprunt soit équilibré pour tout exercice donné.

Artis est également exposée au risque de taux d'intérêt lié à ses facilités de crédit, emprunts hypothécaires et débetures de la FPI devant être réglés pour satisfaire aux exigences de refinancement prévues respectives au cours de l'année à laquelle ils arrivent à échéance. La FPI réduit au minimum le risque en limitant la dette à 70 % de la valeur comptable brute et en surveillant étroitement le montant de ses emprunts à taux variable. Au 31 décembre 2020, une proportion de 31,8 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI porte intérêt à des taux fixes, et 37,1 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI portent intérêt à des taux variables et font l'objet de swaps de taux d'intérêt. Au 31 décembre 2020, la FPI était partie à une dette à taux variable, y compris des facilités de crédit, de 1 495 281 \$ (31 décembre 2019 – 2 041 647 \$). Au 31 décembre 2020, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 973 405 \$ de la dette à taux variable, y compris des facilités de crédit et des débetures (31 décembre 2019 – 880 729 \$). La FPI peut conclure des swaps de taux d'intérêt relativement à la dette à taux variable en tout temps afin de fixer le taux d'intérêt de façon efficace.

Au 31 décembre 2020, la FPI a un ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute de 26,2 %, comparativement à 26,3 % au 31 décembre 2019. Au 31 décembre 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 49,3 %, comparativement à 51,3 % au 31 décembre 2019. Une tranche d'environ 31,8 % des emprunts hypothécaires d'Artis vient à échéance pendant le reste de 2021, et une tranche de 14,2 %, en 2022. La direction négocie actuellement avec divers prêteurs aux fins du renouvellement ou du refinancement des emprunts hypothécaires arrivant à échéance en 2021.

## 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.

## LOCATAIRES

### Crédit et répartition des locataires

Artis est exposée au risque que les locataires soient incapables de payer leurs loyers. La direction atténue ce risque en acquérant et en détenant des immeubles de catégories d'actifs différentes et dans diverses régions. En outre, la direction cherche à acquérir des immeubles visés par des contrats de location comportant des clauses restrictives exhaustives et bien définies. Le portefeuille d'Artis comprend 1 579 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration est de 5,3 ans. La FPI tire approximativement 50,8 % de ses produits bruts des organismes nationaux ou gouvernementaux. Comme il est indiqué ci-dessous, le plus important locataire, selon les produits bruts, est Bell MTS Inc., qui est un des plus importants fournisseurs de services téléphoniques, de services Internet, de services de transmission de données et de télévision au Canada. Le deuxième plus important locataire, selon les produits bruts, est Graham Group Ltd., qui offre des services de construction générale, de conception et de construction, de gestion de construction et de partenariats public-privé (« PPP ») au sein des secteurs commercial, industriel et des infrastructures.

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

Locataire	Emplacement	Pourcentage du total des produits bruts <sup>2</sup>	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi <sup>2</sup> )	Pourcentage du total de la SLB	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
Bell MTS Inc.	Canada	2,5 %	314	1,4 %	4,4
Graham Group Ltd.	États-Unis	2,2 %	243	1,1 %	13,6
AT&T	États-Unis	1,8 %	257	1,1 %	4,5
WorleyParsons Canada Services Ltd.	Canada	1,7 %	164	0,7 %	0,7
Bell Canada	Canada	1,6 %	115	0,5 %	8,8
Prime Therapeutics LLC	États-Unis	1,6 %	386	1,7 %	13,8
TDS Telecommunications Corporation	États-Unis	1,3 %	174	0,8 %	4,0
Catalent Pharma Solutions, LLC	États-Unis	1,2 %	233	1,0 %	15,6
CB Richard Ellis, Inc.	États-Unis	1,1 %	108	0,5 %	6,0
PBP, Inc.	États-Unis	1,1 %	519	2,3 %	10,9
Fairview Health Services	États-Unis	1,0 %	179	0,8 %	2,7
Choice Hotels International Services Corp.	États-Unis	1,0 %	114	0,5 %	1,0
Recipe Unlimited Corporation	Canada	1,0 %	100	0,4 %	8,0
Shoppers Drug Mart	Canada	0,9 %	96	0,4 %	5,5
3M Canada Company	Canada	0,8 %	319	1,4 %	4,2
UCare Minnesota	États-Unis	0,8 %	124	0,5 %	12,6
Silent Aire USA Inc.	États-Unis	0,7 %	289	1,3 %	6,2
Telephone and Data Systems Inc.	États-Unis	0,7 %	107	0,5 %	4,0
Co-Operators Financial Services Ltd.	Canada	0,7 %	79	0,3 %	2,4
Soo Line Railroad Company	États-Unis	0,7 %	92	0,4 %	6,7
<b>Total</b>		<b>24,4 %</b>	<b>4 012</b>	<b>17,6 %</b>	<b>7,7</b>

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

Locataire	Pourcentage du total des produits bruts <sup>2</sup>	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi <sup>2</sup> )	Pourcentage du total de la SLB	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
Gouvernement fédéral	1,3 %	189	0,8 %	5,2
Gouvernement provincial	0,6 %	73	0,3 %	6,6
Organismes municipaux	0,5 %	90	0,4 %	12,1
<b>Total</b>	<b>2,4 %</b>	<b>352</b>	<b>1,5 %</b>	<b>7,3</b>

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

5,3

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.

## 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, de bureaux et 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
	Alb.	C.-B.	Man.	Sask.	Ont.	AZ	CO	MN	NY	TX	WI	
2021	2,5 %	0,2 %	3,3 %	0,6 %	1,7 %	1,1 %	0,5 %	5,5 %	— %	— %	0,7 %	16,1 %
2022	1,0 %	0,1 %	1,5 %	1,2 %	2,6 %	0,6 %	0,3 %	3,0 %	— %	0,6 %	0,4 %	11,3 %
2023	1,4 %	0,2 %	1,7 %	0,3 %	1,4 %	0,6 %	0,2 %	2,8 %	0,3 %	— %	0,5 %	9,4 %
2024	0,8 %	0,1 %	1,7 %	0,2 %	1,4 %	0,5 %	0,1 %	2,9 %	0,2 %	0,2 %	1,7 %	9,8 %
2025	1,0 %	— %	1,5 %	0,3 %	2,7 %	1,2 %	1,3 %	1,3 %	— %	0,2 %	0,4 %	9,9 %
2026	0,6 %	0,1 %	1,6 %	0,2 %	0,8 %	0,6 %	— %	0,7 %	— %	— %	0,9 %	5,5 %
2027 et par la suite	2,6 %	0,7 %	3,0 %	1,7 %	1,6 %	2,5 %	1,1 %	7,1 %	— %	5,2 %	2,0 %	27,5 %
Contrats de location au mois	— %	— %	0,1 %	— %	— %	— %	— %	— %	— %	— %	— %	0,1 %
Locaux libres	2,3 %	0,1 %	2,1 %	0,3 %	0,4 %	0,6 %	0,9 %	1,5 %	— %	0,9 %	1,1 %	10,2 %
Travaux d'aménagement/ de réaménagement	— %	— %	— %	— %	0,2 %	— %	— %	— %	— %	— %	— %	0,2 %
<b>Total</b>	<b>12,2 %</b>	<b>1,5 %</b>	<b>16,5 %</b>	<b>4,8 %</b>	<b>12,8 %</b>	<b>7,7 %</b>	<b>4,4 %</b>	<b>24,8 %</b>	<b>0,5 %</b>	<b>7,1 %</b>	<b>7,7 %</b>	<b>100,0 %</b>

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 quatrième 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 industriels de la région des villes jumelles, les immeubles de bureaux de Madison, les immeubles industriels de la région du Grand Toronto et les immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix.

## RÈGLES RELATIVES AUX EIPD ET AUTRES FACTEURS DE RISQUE D'ORDRE FISCAL

La *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) comporte des dispositions législatives ayant une incidence sur le traitement fiscal d'une fiducie ou d'une société de personnes sous forme d'entité intermédiaire de placement déterminée (une « EIPD ») (« les règles relatives aux EIPD »), qui s'appliquent aux fiducies de revenu cotées en Bourse, à moins que la fiducie satisfasse à l'exception relative aux FPI. L'exception relative aux FPI liée aux règles relatives aux EIPD comprend un certain nombre de tests techniques. La décision quant à l'admissibilité d'une FPI à l'exception relative aux FPI pour toute année d'imposition ne peut être prise avec certitude qu'à la fin de l'année d'imposition. La direction est d'avis que la FPI a satisfait aux critères de l'exception relative aux FPI pour toutes les années d'imposition depuis 2009, de même que pour l'exercice clos le 31 décembre 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.

## CYBERSÉCURITÉ

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

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

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

## **ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES**

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

### **ÉVALUATION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT**

Les immeubles de placement comprennent les immeubles qui génèrent des produits locatifs et les immeubles en cours de construction ou d'aménagement en vue de leur utilisation future à titre d'immeubles de placement. Les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur et les variations de celle-ci sont comptabilisées en résultat net pour l'exercice considéré. Artis détermine la juste valeur des immeubles de placement, y compris ceux détenus en vertu d'ententes de coentreprise, selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie ou de la méthode de la capitalisation globale. Selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie, les flux de trésorerie futurs prévus pour chaque immeuble de placement ont été actualisés, généralement sur une période d'environ dix ans, selon des taux moyens pondérés d'environ 7,42 % au 31 décembre 2020 et 7,55 % au 31 décembre 2019. Les flux de trésorerie futurs prévus pour chaque immeuble de placement reflètent, sans toutefois s'y limiter, les produits tirés des contrats de location en cours, les charges prévues et réelles ainsi que les hypothèses concernant les produits tirés de contrats de location futurs. Selon la méthode de la capitalisation globale, les produits pour la première année ont été stabilisés, et le taux correspondait à des taux de capitalisation moyens pondérés d'environ 6,30 % au 31 décembre 2020 et 6,41 % au 31 décembre 2019.

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

### **CORRECTION DE VALEUR POUR CRÉANCES DOUTEUSES**

La FPI évalue la correction de valeur pour pertes au titre des loyers à recevoir au montant des pertes de crédit attendues pour la durée de vie. Pour déterminer les pertes de crédit attendues, la FPI tient compte des attentes quant aux défauts de paiement futurs et aux réductions de loyers en fonction de l'historique de paiement, des communications avec les locataires et des conditions économiques, ainsi que de l'incidence de la COVID-19 sur la capacité de payer des locataires. Dans le cadre de cette évaluation, la FPI examine les profils de risque des locataires compte tenu de l'incidence des restrictions liées à la COVID-19 imposées par divers ordres de gouvernement sur les activités des locataires.

### **ÉVALUATION DES ACTIFS ET DES PASSIFS D'IMPÔT DIFFÉRÉ**

La FPI a passé en revue les règles relatives aux EIPD (se reporter à la rubrique « Règles relatives aux EIPD et autres facteurs de risque d'ordre fiscal » du présent rapport de gestion) et a évalué leur interprétation et leur application à l'égard de ses actifs et de ses produits. Bien qu'il existe des incertitudes quant à l'interprétation et à l'application des règles relatives aux EIPD, la FPI estime avoir satisfait à l'exception relative aux FPI tout au long des exercices clos les 31 décembre 2019 et 2020.

## CHANGEMENTS DE NORMES COMPTABLES

### Norme comptable révisée adoptée au cours de l'exercice

Les modifications portant sur la définition d'une entreprise dans IFRS 3, *Regroupements d'entreprises*, aident 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 de façon prospective à tous les regroupements d'entreprises et acquisitions d'actifs dont la date d'acquisition est le 1<sup>er</sup> janvier 2020 ou après.

Les modifications d'IAS 1 et d'IAS 8 harmonisent la définition du terme « significatif » et en clarifient certains aspects. Selon la nouvelle définition, une information est significative si on peut raisonnablement s'attendre à ce que son omission, son inexactitude ou son obscurcissement influence les décisions que les principaux utilisateurs des états financiers à usage général prennent en se fondant sur l'information financière que fournissent ces états financiers au sujet d'une entité comptable donnée. L'adoption de ces modifications à la définition du terme « significatif » n'a pas eu d'incidence importante sur les états financiers consolidés de la FPI.

### Changements futurs de normes comptables

En janvier 2020, l'IASB a publié des modifications d'IAS 1, *Présentation des états financiers*, afin de préciser les exigences concernant le classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants. Ces modifications précisent que le classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants est fondé sur les droits existants à la fin de la période de présentation de l'information financière, et que le classement n'est pas touché par le fait qu'une entité s'attende à exercer son droit de différer le règlement d'un passif; elles clarifient également que les droits existent si les clauses restrictives sont respectées à la fin de la période de présentation de l'information financière et elles établissent la définition de « règlement » pour préciser que, par règlement, on entend le transfert à l'autre partie d'éléments de trésorerie, d'instruments de capitaux propres, d'autres actifs ou de services. Les modifications s'appliquent de façon rétrospective pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, et l'application anticipée est permise. La FPI ne s'attend pas à ce que l'adoption de ces modifications ait une incidence significative sur ses états financiers consolidés.

En mai 2020, l'IASB a publié des modifications d'IFRS 3, *Regroupements d'entreprises*. Ces modifications viennent mettre à jour IFRS 3 afin qu'elle renvoie au Cadre conceptuel de 2018 plutôt qu'à celui de 1989. Elles y ajoutent en outre une exigence, soit que pour des obligations qui entrent dans le champ d'application d'IAS 37, un acquéreur doit appliquer IAS 37 pour établir si, à la date d'acquisition, une obligation actuelle existe du fait d'événements passés. Pour ce qui est d'un droit ou d'une taxe qui entrerait dans le champ d'application d'IFRIC 21, l'acquéreur applique IFRIC 21 pour établir si le fait générateur d'obligation qui crée un passif au titre d'un droit ou d'une taxe exigible s'est produit avant la date d'acquisition. Enfin, les modifications énoncent explicitement qu'un acquéreur ne comptabilise pas les actifs éventuels acquis dans le cadre d'un regroupement d'entreprises. Les modifications s'appliquent aux regroupements d'entreprises pour lesquels la date d'acquisition se situe à l'ouverture ou après l'ouverture de l'exercice ouvert à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022. La FPI ne s'attend pas à ce que l'adoption de ces modifications ait une incidence significative sur ses états financiers consolidés.

En mai 2020, l'IASB a publié des modifications d'IAS 37 afin de préciser les coûts qu'une entité doit prendre en compte pour déterminer si un contrat est déficitaire. Ces modifications se fondent sur une « approche par les coûts directement liés ». Les coûts directement liés à un contrat de fourniture de biens ou de services comprennent à la fois les coûts marginaux et une affectation des coûts directement liés à son exécution. Les frais généraux et administratifs ne sont pas directement liés à un contrat et ne sont pas pris en compte, sauf s'ils sont explicitement facturables à la contrepartie en vertu du contrat. Les modifications s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022. La FPI appliquera ces modifications aux contrats pour lesquels elle ne se sera pas encore acquittée de toutes ses obligations le 1<sup>er</sup> janvier 2022, soit lorsqu'elle appliquera les modifications pour la première fois. La FPI ne s'attend pas à ce que l'adoption de ces modifications ait une incidence significative sur ses états financiers consolidés.

En août 2020, l'IASB a publié le document intitulé *Réforme des taux d'intérêt de référence – phase 2 (modifications d'IFRS 9, d'IAS 39, d'IFRS 7, d'IFRS 4 et d'IFRS 16)*. Les modifications sont destinées à répondre aux questions qui pourraient toucher l'information financière à la suite de la réforme d'un taux d'intérêt de référence, notamment l'incidence de son remplacement par un autre taux d'intérêt de référence. Ces modifications comprennent certains allègements et informations à fournir supplémentaires. En ce qui concerne les instruments financiers au coût amorti, les modifications prévoient une mesure de simplification selon laquelle si un changement des flux de trésorerie contractuels découle de la réforme des TIO et se produit sur une base économiquement équivalente, ce changement sera comptabilisé sous forme de révision du taux d'intérêt effectif, et aucun profit ni perte ne sera immédiatement comptabilisé. Les modifications s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021. L'adoption anticipée est permise. La FPI évalue actuellement l'incidence de ces modifications sur ses instruments financiers fondés sur les TIO.

Dans le cadre de son processus d'améliorations annuelles des normes IFRS – Cycle 2018-2020, l'IASB a publié une modification d'IFRS 9. Cette modification précise les frais qu'une entité inclut lorsqu'elle évalue si les conditions d'un nouveau passif financier ou d'un passif financier modifié sont substantiellement différentes de celles du passif financier initial. Ces frais comprennent uniquement ceux payés ou reçus entre l'emprunteur et le prêteur, y compris les frais payés ou reçus pour le compte de l'un ou de l'autre. Une entité applique la modification aux passifs financiers qui sont modifiés ou échangés à l'ouverture ou après l'ouverture de l'exercice au cours duquel elle apporte la modification pour la première fois. La modification s'applique pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, et l'adoption anticipée est permise. La FPI ne s'attend pas à ce que l'adoption de cette modification ait une incidence significative sur ses états financiers consolidés.

## **CONTRÔLES ET PROCÉDURES**

### **CONTRÔLE INTERNE À L'ÉGARD DE L'INFORMATION FINANCIÈRE**

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

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

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

### **CONTRÔLES ET PROCÉDURES DE COMMUNICATION DE L'INFORMATION**

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

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