



Rapport de gestion

Premier trimestre de 2021

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

Rapport de gestion - Premier trimestre de 2021

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Le présent rapport de gestion portant sur la situation financière et les résultats d'exploitation d'Artis Real Estate Investment Trust doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés intermédiaires résumés non audités pour les trimestres clos les 31 mars 2021 et 2020 et 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 » et la « FPI » désignent Artis Real Estate Investment Trust et ses activités consolidées. Ce rapport de gestion a été préparé en tenant compte des transactions et des événements significatifs survenus jusqu'au 6 mai 2021, inclusivement. D'autres documents d'information, notamment la notice annuelle la plus récente de la FPI, ont été déposés auprès des Autorités canadiennes en valeurs mobilières applicables et peuvent être consultés à l'adresse www.sedar.com ou sur le site Web d'Artis au www.artisreit.com.

MISE EN GARDE À L'ÉGARD DES DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

Le présent rapport de gestion contient des déclarations prospectives. Par conséquent, toutes les déclarations autres que les déclarations de faits historiques figurant dans ce rapport de gestion peuvent constituer des déclarations prospectives. En outre, sans limiter la portée de ce qui précède, les termes tels que « prévoir », « s'attendre à », « avoir l'intention de », « estimer », « projeter », « chercher à », et d'autres expressions semblables ou variantes de ces termes et expressions, ou l'utilisation de déclarations au conditionnel ou au futur relatives à la matérialisation de certaines mesures, de certains événements ou de certains résultats visent à signaler les déclarations prospectives. Plus précisément, les déclarations se rapportant aux distributions prévues de la FPI, au plan de transformation de l'entreprise, aux étapes nécessaires à la mise en œuvre du plan de transformation de l'entreprise, aux dessaisissements prévus, à l'emploi du produit des dessaisissements, à des placements éventuels et à la stratégie d'investissement, aux plans d'Artis visant à optimiser la valeur et la performance de ses actifs, aux objectifs d'Artis visant à accroître la valeur liquidative par part et les distributions, aux gains d'efficacité et aux économies de coûts, au traitement fiscal d'Artis, au(x) statut(s) d'Artis en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, au traitement fiscal des dessaisissements et au recours aux services de Sandpiper Group (« Sandpiper ») constituent des déclarations prospectives. Les déclarations prospectives se fondent sur un certain nombre de facteurs et d'hypothèses qui pourraient se révéler inexacts. Bien qu'Artis estime que les attentes reflétées dans les déclarations prospectives sont raisonnables, elle ne peut garantir les résultats, les niveaux d'activité, la performance ou les réalisations futurs, puisque ces attentes sont intrinsèquement assujetties à d'importantes incertitudes et éventualités sur les plans commercial, économique, concurrentiel, politique et social. Des hypothèses ont été formulées, notamment sur la stabilité globale de l'environnement économique et politique dans lequel Artis exerce ses activités; le traitement en vertu des régimes de réglementation gouvernementaux, des lois sur les valeurs mobilières et des lois fiscales; la capacité d'Artis et de ses fournisseurs de services d'embaucher et de maintenir en poste du personnel qualifié et d'obtenir du matériel et des services en temps opportun et de façon rentable; les taux de change et d'intérêt; l'hypothèse selon laquelle la conjoncture économique mondiale, les conditions sur les marchés financiers et la conjoncture économique au Canada et aux États-Unis ne subiront pas l'incidence défavorable de la pandémie de COVID-19 sur le long terme et l'hypothèse selon laquelle les perturbations découlant des restrictions temporaires imposées aux entreprises par les gouvernements pour faire face à la pandémie de COVID-19 ne persisteront pas sur le long terme.

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 débetures, 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. En outre, le plan de transformation de l'entreprise comporte d'autres facteurs de risque, notamment : l'incapacité d'obtenir les approbations requises des porteurs de parts ou d'autres parties relativement au plan de transformation de l'entreprise; l'incapacité de mettre en œuvre en partie ou en totalité le plan de transformation de l'entreprise; la capacité de réaliser certains gains d'efficacité afin de réaliser des économies au titre des frais généraux et administratifs; le rythme de réalisation des investissements et des dessaisissements; l'incapacité de retenir les services de Sandpiper à des conditions satisfaisantes pour Artis; la capacité de Sandpiper à fournir les services prévus à Artis; le risque de ne pas être en mesure d'exercer le contrôle ou une influence notable sur les sociétés comprises dans le portefeuille; les risques liés aux placements minoritaires; la dépendance à l'égard de la performance des actifs sous-jacents; les risques financiers et opérationnels liés aux placements, au rang des placements d'Artis et à la subordination structurelle, aux placements ultérieurs et aux placements dans des émetteurs privés; le fait que les méthodes d'évaluation font appel à des jugements subjectifs; les risques liés à la détention d'actifs illiquides; la concurrence du marché à l'égard des occasions de placement; les risques liés à la cession de placements; les risques pour la réputation d'Artis et de Sandpiper; la qualité et les risques inconnus des placements futurs; le fait que les ressources pourraient être dilapidées dans la recherche d'occasions de placement qui ne seront finalement pas saisies; le risque de crédit; le risque fiscal; les changements réglementaires; le risque lié aux titres étrangers; le risque de change; les risques de conflits d'intérêts avec Sandpiper et le risque de décote sur le marché.

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, à moins que les lois sur les valeurs mobilières applicables ne l'exigent. 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 fiducies de placement immobilier canadiennes pour mesurer la performance financière. Le terme « PCGR » désigne les principes comptables généralement reconnus décrits dans le *Manuel de CPA Canada – Comptabilité*, lesquels s'appliquent à la date à laquelle est fait tout calcul utilisant les PCGR. Artis applique les normes IFRS, qui correspondent à la section des PCGR applicable aux entreprises ayant une obligation d'information du public. Ces mesures non conformes aux PCGR ne sont pas définies par les normes IFRS, et n'ont pas pour objet de représenter le bénéfice d'exploitation de la période, ni celui dégagé par un immeuble donné, pas plus qu'elles ne devraient être considérées comme des mesures de remplacement du bénéfice net, des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ou d'autres mesures de la performance financière établies conformément aux normes IFRS. Le lecteur doit par ailleurs garder à l'esprit que les mesures suivantes établies par Artis peuvent ne pas être comparables à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs.

Base proportionnelle

La FPI détient des immeubles par l'intermédiaire de ses participations dans des coentreprises et des entreprises associées, 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 participation d'Artis dans les immeubles détenus dans les placements mis en équivalence 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 et ses entreprises associées 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 placements mis en équivalence. 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 locatifs tirés des immeubles de placement, 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 locatifs tirés des immeubles de placement et bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles » du présent rapport de gestion pour obtenir une analyse et des calculs plus détaillés en ce qui a trait à cette mesure.

Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables

Artis calcule le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables en incluant le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles en fonction des immeubles de placement détenus durant un trimestre complet au cours de l'exercice considéré et de l'exercice comparatif, et en excluant les immeubles détenus en vue de l'aménagement et du réaménagement et les immeubles vendus sans condition. Des ajustements sont apportés à cette mesure afin d'exclure certains produits sans effet sur la trésorerie et autres montants non récurrents au titre des produits tels que les revenus liés à la résiliation de contrats de location. La direction estime que le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables constitue une mesure pertinente pour évaluer la performance opérationnelle des immeubles de la FPI en raison des variations des taux d'occupation, des taux de location et du recouvrement des charges d'exploitation des immeubles et des impôts fonciers. Veuillez vous reporter à la rubrique « Analyse du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables » du présent rapport de gestion pour obtenir une analyse et des calculs plus détaillés en ce qui a trait à cette mesure.

Flux de trésorerie liés aux opérations

Artis calcule les flux de trésorerie liés aux opérations d'une façon essentiellement conforme aux directives de l'Association des biens immobiliers du Canada (« REALpac »), publiées en février 2019. La direction est d'avis que les flux de trésorerie liés aux opérations sont une mesure du bénéfice récurrent pertinente aux fins de l'évaluation de la performance opérationnelle de la FPI puisqu'ils permettent d'ajuster le bénéfice net pour tenir compte des profits et des pertes qui ne sont pas de nature récurrente, comme les profits et les pertes liés à la juste valeur des immeubles de placement. Se reporter à la rubrique « Flux de trésorerie liés aux opérations et flux de trésorerie liés aux opérations ajustés » du présent rapport de gestion pour obtenir une analyse plus détaillée de cette mesure et son rapprochement avec le bénéfice net.

Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés

Artis calcule les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés d'une façon essentiellement conforme aux directives de la REALpac, publiées en février 2019. La direction est d'avis que les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés sont une mesure du bénéfice récurrent pertinente aux fins de l'évaluation de la performance opérationnelle de la FPI puisqu'ils permettent d'ajuster les flux de trésorerie liés aux opérations en excluant les ajustements de loyer comptabilisés de manière linéaire ainsi que les coûts engagés relativement aux activités de location et les dépenses d'investissement liées aux immeubles. Se reporter à la rubrique « Flux de trésorerie liés aux opérations et flux de trésorerie liés aux opérations ajustés » du présent rapport de gestion pour obtenir une analyse plus détaillée de cette mesure et son rapprochement avec le bénéfice net.

Ratios de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations et des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés

Artis calcule les ratios de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations et des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés en divisant les distributions par part ordinaire par les flux de trésorerie liés aux opérations dilués par part et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés dilués par part, respectivement, au cours de la même période. La direction utilise les ratios de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations et des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés pour évaluer la capacité de la FPI à payer les distributions.

Valeur liquidative par part

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

Ratio de la dette sur la valeur comptable brute

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

Ratio de couverture des intérêts au titre du bénéfice avant intérêts, impôt et amortissements 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 et les ajustements relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché). 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

APERÇU DES ACTIVITÉS	5
Nouvelle vision et plan de transformation de l'entreprise	5
SURVOL DU PREMIER TRIMESTRE	7
Résultats d'exploitation et financiers	7
Bilan et situation de trésorerie	7
Activités du portefeuille	7
Incidence de la COVID-19	8
Changements au sein du conseil d'administration et de la direction	9
Mises à jour en matière d'environnement, de responsabilité sociale et de gouvernance	9
CONTEXTE COMMERCIAL ET PERSPECTIVES	10
SOMMAIRE DU PORTEFEUILLE	11
Sommaire du portefeuille par catégorie d'actifs	14
FAITS SAILLANTS DU PREMIER TRIMESTRE	19
Activités du portefeuille	19
Activités de financement et activités liées aux titres de capitaux propres	19
Distributions	20
PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES	20
ANALYSE DES RÉSULTATS D'EXPLOITATION	22
Produits locatifs tirés des immeubles de placement et bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	23
Ventes de copropriétés et coût connexes	23
Analyse du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	24
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles par catégorie d'actifs	26
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles par région	27
Charges générales	28
Charges liées aux initiatives stratégiques	28
Charges d'intérêts	28
Profit (perte) lié à la juste valeur des immeubles de placement	29
Perte de change	29
Profit (perte) lié à la juste valeur sur instruments dérivés	29
Impôt sur le résultat	29
Autres éléments (de perte globale) de bénéfice global	30
Flux de trésorerie liés aux opérations et flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	30
Taux d'occupation du portefeuille	32
Activités de location du portefeuille et délais d'expiration des contrats de location	32
Principaux segments selon le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	36
ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE	37
Mesures du bilan	38
Actif	39
Passif	44
Capitaux propres	47
SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT	47
Distributions	47
Sources de financement	47
Paramètres de la dette	48
Obligations contractuelles	49
SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES	50
ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE	51
DONNÉES SUR LES PARTS EN CIRCULATION	51
RISQUES ET INCERTITUDES	52
Pandémie de COVID-19	52
Propriété de biens immobiliers	52
Aménagement	53
Financement par emprunt et variations des taux d'intérêt	53
Change	53
Locataires	54
Règles relatives aux EIPD et autres facteurs de risque d'ordre fiscal	55
Cybersécurité	55
ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES	56
CHANGEMENTS DE NORMES COMPTABLES	56
CONTRÔLES ET PROCÉDURES	57
Contrôle interne à l'égard de l'information financière	57
Contrôles et procédures de communication de l'information	57

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 6 mai 2021, il y avait 131 625 805 parts ordinaires, 12 069 394 parts privilégiées, 433 840 parts assujetties à des restrictions et 78 113 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).

NOUVELLE VISION ET PLAN DE TRANSFORMATION DE L'ENTREPRISE

Le 10 mars 2021, la FPI a annoncé qu'elle adoptait une nouvelle vision et un plan de transformation de l'entreprise.

La vision d'Artis est la suivante : devenir une plateforme de gestion et de placement d'actifs immobiliers de premier ordre axée sur la croissance de la valeur liquidative par part et des distributions pour ses investisseurs par l'entremise de placements axés sur la valeur.

L'objectif d'Artis est de créer la principale plateforme de gestion et de placement d'actifs au Canada mettant l'accent sur les placements axés sur la valeur dans le secteur immobilier.

Le plan de transformation de l'entreprise prévoit les mesures suivantes :

1. Raffermer le bilan afin de disposer d'importantes liquidités et d'une souplesse accrue
 - générer de la valeur en monétisant une partie du portefeuille d'immeubles industriels de qualité institutionnelle d'Artis;
 - maximiser la valeur des immeubles de bureaux et des immeubles de commerces de détail d'Artis en améliorant la performance opérationnelle et en mettant en œuvre une stratégie mesurée en matière de dessaisissements consistant à faire preuve de patience et à saisir les occasions lorsqu'elles se présentent;
 - maintenir des liquidités importantes pour tirer parti des occasions;
 - maintenir un faible niveau d'endettement et veiller à ce que les paramètres de la dette respectent les paramètres de la notation de qualité supérieure définis par DBRS Morningstar.
2. Mettre l'accent sur les placements axés sur la valeur en cernant les occasions liées à des actifs immobiliers sous-évalués, mal compris ou mal gérés
 - reconnaître les placements sous-évalués susceptibles de produire, à moyen et à long terme, des rendements ajustés en fonction du risque supérieurs à la moyenne;
 - évaluer les occasions de placement visant des actifs pouvant être redressés ou transformés;
 - agir en tant que catalyseurs pour favoriser des changements positifs;
 - tirer parti des sous-évaluations sur les marchés publics.
3. Stimuler la croissance interne
 - réaliser le plein potentiel du profil de revenu des actifs;
 - établir un flux d'honoraires récurrent pour la gestion des actifs par l'intermédiaire de partenariats;
 - optimiser la valeur des immeubles existants grâce à des efficacités opérationnelles;
 - mettre l'accent sur l'exercice de nos activités de façon rentable dans l'ensemble de l'entreprise.
4. Instituer la nouvelle plateforme
 - établir une culture d'entrepreneuriat favorisant la mise en œuvre de la vision et de la stratégie à long terme d'Artis;
 - placer la barre toujours plus haut en ce qui a trait à la présentation de l'information financière et des autres informations à fournir;
 - élaborer une solide stratégie en matière d'environnement, de responsabilité sociale et de gouvernance;
 - améliorer les relations avec les investisseurs et le programme de communications;
 - renouveler la marque – un nouveau nom, une nouvelle image, un nouvel avenir.

Dans le cadre du plan de transformation de l'entreprise, Artis adoptera un point de vue neutre quant à la façon dont elle détiendra des biens immobiliers, se montrera pragmatique et tirera parti des inefficiences sur les marchés publics en saisissant les occasions qui se présentent aujourd'hui ou qui émergeront dans l'avenir.

Artis cherchera à convertir ses actifs en placements liquides stratégiques dans des sociétés de portefeuille (c.-à-d. des entités ouvertes sous-évaluées du secteur immobilier) et dans des actifs durables basés sur de fortes convictions. La FPI cherchera à stimuler le rendement de ses actifs durables et de ses sociétés de portefeuille au moyen d'une gestion active afin de générer d'importants flux de trésorerie liés aux activités aux fins des distributions, tout en réinvestissant continuellement les capitaux excédentaires sur le long terme. De plus, Artis entend réduire son niveau d'endettement et adopter une approche centrée sur les propriétaires en matière d'affectation du capital qui renforcera la confiance des investisseurs et la notoriété de la marque grâce à l'exécution et à la performance.

En premier lieu, nous générerons la valeur de certains des actifs immobiliers durables d'Artis, notamment grâce à la monétisation de certains actifs industriels, que la FPI visera à accomplir de façon efficiente sur le plan fiscal. Ce processus pourrait prendre diverses formes, notamment la conservation d'une propriété partielle, la poursuite de la gestion des actifs, ou une vente pure et simple qui donnerait lieu à l'abandon de la gestion en faveur des nouveaux propriétaires. L'issue désirée est de générer une valeur importante et renforcer considérablement le bilan et les liquidités d'Artis.

En deuxième lieu, à court ou à moyen terme, la FPI évaluera la vente d'une partie de ses actifs d'immeubles de bureaux et de commerces de détail d'une manière rigoureuse et axée sur les occasions, dans le but de maximiser la valeur de manière efficiente sur le plan fiscal. Pour ce qui est de la vente de notre portefeuille d'immeubles industriels, celle-ci pourrait revêtir plusieurs formes.

En troisième lieu, tandis qu'Artis se dessaisira de participations totales ou partielles, comme il est décrit ci-dessus, son bilan s'assainira et elle affectera une partie du produit à de nouveaux placements immobiliers, dont des actifs durables productifs de flux de trésorerie essentiels, des titres immobiliers cotés en bourse sous-évalués et des acquisitions ou des aménagements de biens immobiliers à valeur ajoutée.

En ce qui a trait aux entités ouvertes du secteur immobilier, Artis cherchera à acquérir des participations importantes et influentes dans des entités sous-évaluées. À court terme, la FPI mettra l'accent sur les entités canadiennes du secteur immobilier cotées en bourse. Artis générera de la valeur au sein de ses sociétés de portefeuille au moyen de la gestion active, notamment grâce à une représentation au sein de conseils d'administration et à la collaboration constructive avec les conseils et les équipes de direction de ses sociétés de portefeuille aux fins de la création de valeur à long terme. Artis peut agir en tant que catalyseur en ce qui a trait aux occasions de privatisation, de fusion et d'acquisition, aux transformations stratégiques et aux améliorations sur les plans de l'exploitation et de la gouvernance pour ses sociétés de portefeuille, en mettant l'accent sur la maximisation de la valeur pour les propriétaires d'Artis.

Le plan de transformation de l'entreprise a pour objectif de générer une croissance à long terme importante de la valeur liquidative par part et des distributions grâce à la monétisation d'actifs, à l'assainissement du bilan et à la croissance au moyen de placements axés sur la valeur. Artis concentrera ses participations dans les actifs présentant les meilleures occasions de rendement dans le but de maximiser la valeur à long terme pour les porteurs de parts.

Dans le cadre du plan de transformation de l'entreprise, Artis participe à des négociations avec Sandpiper afin qu'elle lui fournisse certains services de consultation. Sandpiper apporte une expérience en immobilier et en placement et des antécédents éprouvés de création de valeur à Artis. Les services devant être fournis par Sandpiper comprennent ce qui suit : 1) le repérage, l'évaluation et la recommandation à Artis de placements dynamiques dans des titres immobiliers négociés en bourse; et 2) la prestation de conseils et d'assistance à Artis relativement à son intervention active auprès de ses sociétés en portefeuille. Il est prévu que Sandpiper fournira des conseils à la direction d'Artis et au conseil, et ces derniers demeureront responsables de toutes les décisions en matière de placement et de dessaisissement et de la supervision de celles-ci. La relation de consultation entre Artis et Sandpiper devrait constituer un complément à la plateforme de gestion d'actifs et de gestion d'immeubles internalisée d'Artis. Artis conserve une plateforme de gestion internalisée et n'a pas l'intention d'externaliser la composante de gestion immobilière de ses activités. Tirer parti de l'expérience et de l'infrastructure de Sandpiper nous permettrait d'aller plus rapidement de l'avant avec notre nouvelle vision et notre nouveau plan, tout en concentrant nos efforts sur la maximisation de la valeur au sein de nos actifs immobiliers existants. Dans le cadre d'un tel mandat, Sandpiper est tenue de s'engager à présenter à Artis, aux fins d'examen, toute nouvelle possibilité de placement dans des titres immobiliers négociés en bourse qui pourrait raisonnablement convenir aux objectifs et à la stratégie de placement d'Artis, et nécessiter la participation active de la FPI.

La FPI compte maintenir son siège social à Winnipeg et évaluera désormais ses bureaux satellites en fonction de leur présence géographique et de leurs fonctions continues.

Artis estime que la mise en œuvre du plan de transformation de l'entreprise prendra de deux à trois ans.

Le succès de la mise en œuvre de la nouvelle vision et du plan de transformation de l'entreprise de la FPI est incertain, car il repose sur l'existence d'occasions intéressantes, demande un bon jugement, doit être réalisée au moment opportun et requiert également des ressources suffisantes pour effectuer des placements et les restructurer, au besoin. En outre, rien ne garantit que la FPI sera en mesure de cerner un nombre suffisant d'occasions intéressantes de monétisation ou de maximisation de la valeur de son portefeuille d'actifs, ni qu'elle pourra effectuer des placements qui satisfont à ses critères à des prix attrayants en temps opportun.

SURVOL DU PREMIER TRIMESTRE

RÉSULTATS D'EXPLOITATION ET FINANCIERS

Malgré les enjeux continus liés à la pandémie de COVID-19, Artis a enregistré un taux d'occupation élevé du portefeuille de 92,5 % (compte tenu des contrats de location signés) au 31 mars 2021, en hausse par rapport à 91,9 % au 31 décembre 2020. Au cours du premier trimestre, de nouveaux contrats de location visant une superficie de 281 751 pieds carrés et des renouvellements de contrats de location visant une superficie de 495 596 pieds carrés ont été conclus. L'augmentation moyenne pondérée des loyers des baux renouvelés durant le trimestre, par rapport aux loyers des baux expirés, s'est chiffrée à 4,2 %.

Les flux de trésorerie liés aux opérations par part pour le trimestre clos le 31 mars 2021 se sont établis à 0,35 \$, ce qui représente une hausse par rapport à 0,33 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2020. Les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part se sont établis à 0,25 \$ pour le trimestre considéré, en hausse comparativement à 0,24 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2020. 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 40,0 % et de 56,0 %, respectivement, pour le trimestre clos le 31 mars 2021.

Au cours du premier trimestre de 2021, les flux de trésorerie liés aux opérations et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ont été principalement touchés par les nouveaux projets d'aménagement achevés en 2020, par la diminution des charges d'intérêts d'un trimestre à l'autre et par le bénéfice d'exploitation net lié à la vente d'unités en copropriété, facteurs en partie contrebalancés par les cessions conclues en 2020 et en 2021 ainsi que par la baisse du taux de change moyen entre le dollar américain et le dollar canadien au premier trimestre de 2021 par rapport au premier trimestre de 2020. La diminution du nombre moyen pondéré de parts en circulation a également contribué au résultat par part, en raison principalement des parts rachetées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités.

BILAN ET SITUATION DE TRÉSORERIE

Au 31 mars 2021, la valeur liquidative par part s'élevait à 15,34 \$, soit une hausse comparativement à 15,03 \$ au 31 décembre 2020. Le ratio du total de la dette à long terme sur la valeur comptable brute a diminué pour s'établir à 49,2 % au 31 mars 2021, comparativement à 49,3 % au 31 décembre 2020. Le ratio de couverture des intérêts en fonction du BAIIA ajusté d'Artis a augmenté pour s'établir à 3,70 pour le trimestre clos le 31 mars 2021, comparativement à 3,11 pour le trimestre clos le 31 mars 2020.

La FPI a conclu le remboursement des débentures de premier rang non garanties de série C en circulation d'une valeur nominale de 250 000 \$ à l'échéance, le 22 février 2021. Le remboursement a été financé au moyen de prélèvements sur les facilités de crédit renouvelables.

Au cours du premier trimestre de 2021, Artis a acheté 2 239 536 parts ordinaires pour un prix de marché total de 23 981 \$ et 7 400 parts privilégiées de série A et 13 272 parts privilégiées de série E pour un prix de marché total de 430 \$. La FPI demeure engagée à racheter des parts en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités.

ACTIVITÉS DU PORTEFEUILLE

Le 12 janvier 2021, Park Lucero East, qui constitue une participation dans une entreprise associée, 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 1 229 \$.

Le 26 janvier 2021, la FPI a acquis la participation restante de 5 % dans Park 8Ninety IV, un immeuble industriel situé dans la région du Grand Houston, au Texas, pour une contrepartie totale de 391 \$, et détient désormais la totalité de cet immeuble.

Au cours du premier trimestre de 2021, Artis a cédé l'immeuble suivant :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date de cession	Catégorie d'actifs	Quote-part de la SLB détenue	Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles annualisé ¹	Taux de capitalisation ²	Prix de vente	Juste valeur ³
Tower Business Center ⁴	1	Région du Grand Denver, Colorado	9 février 2021	Immeubles industriels	338 369	1 630 \$	4,00 %	67 332 \$	60 819 \$

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. La FPI détenait une participation de 80 % dans le Tower Business Center sous la forme d'une entente de coentreprise.

Après le 31 mars 2021, Artis a vendu 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 9,40 %, et a également vendu une partie de Signal Centre, un immeuble de commerces de détail situé à Fort McMurray, en Alberta, pour un prix de vente de 4 600 \$, ce qui représente un taux de capitalisation de 7,70 %, ainsi que Fleet Street Crossing, un immeuble de commerces de détail situé à Regina, en Saskatchewan, pour 7 600 \$, ce qui représente un taux de capitalisation de 6,16 %, et Sierra Place, un immeuble de bureaux situé à Calgary, en Alberta, pour 4 750 \$.

INCIDENCE DE LA COVID-19

Santé et sécurité des parties prenantes

Artis continue de travailler avec diligence au maintien d'un environnement sécuritaire pour ses locataires ainsi que pour ses employés, ses clients et les visiteurs de ses immeubles. La priorité de la FPI est d'assurer la sécurité de ses immeubles et de les garder ouverts, à moins qu'une autorité gouvernementale n'en force la fermeture. Pour ce faire, la direction a établi des plans de contingence adéquats pour maintenir les fournitures et le personnel nécessaire aux opérations des immeubles.

Conformément aux recommandations actuelles, le nettoyage des aires communes de tous les immeubles a été accru. Nous avons donné comme instruction aux 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. Les services n'ont pas été réduits et Artis a actuellement un effectif complet attiré à l'exploitation et au nettoyage des immeubles. Si la situation vient à changer, les locataires en seront avisés sur-le-champ. Les employés qui ne sont pas affectés à l'exploitation des immeubles font du télétravail pour respecter les exigences en matière de distanciation sociale.

Dans la foulée des efforts pour réduire les risques liés à la COVID-19 dans l'ensemble des immeubles d'Artis, des protocoles ont été imposés aux employés et aux sous-traitants, comme il est dicté par les lignes directrices et les recommandations des administrations municipales et des gouvernements fédéraux, et les locataires sont incités à 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 présentant 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 les immeubles de la FPI et de suivre les recommandations en matière de santé publique.

L'équipe de direction d'Artis continuera de surveiller de près la situation et modifiera son approche en fonction des recommandations des agences de santé publique.

Programme de soutien aux locataires et perception des loyers

En tant que FPI diversifiée, Artis a un portefeuille d'immeubles industriels, d'immeubles de bureaux et d'immeubles de commerces de détail qui, au 31 mars 2021, étaient loués à 91,0 % (92,5 % 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 5,2 ans.

Perception des loyers

Une grande importance a été accordée à la perception des loyers durant cette période. Au 31 mars 2021, 98,6 % des loyers (excluant et incluant les loyers reportés) avaient été perçus pour le trimestre clos le 31 mars 2021.

Reports de loyers

En raison des restrictions sur le plan de la capacité et des fermetures temporaires de certaines entreprises non essentielles imposées par le gouvernement, quelques-uns de nos locataires ont dû réduire leurs activités. Afin de les appuyer durant cette période difficile, nous avons donné l'option aux locataires admissibles ayant besoin d'aide de reporter une partie de leur loyer et de rembourser ce montant reporté à une date ultérieure convenue. Au 31 mars 2021, le solde impayé des reports de loyers accordés aux locataires s'est établi à 4 145 \$ (4 193 \$ sur une base proportionnelle).

Correction de valeur pour créances douteuses

Il est prévu 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 mars 2021, une correction de valeur pour créances douteuses de 1 770 \$ (1 771 \$ sur une base proportionnelle) a été comptabilisée, comparativement à 1 989 \$ (1 991 \$ sur une base proportionnelle) au 31 décembre 2020.

Évaluation des immeubles de placement

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 mars 2021. 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 relative aux estimations, il existe un risque que les hypothèses utilisées pour déterminer la juste valeur au 31 mars 2021 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 « Profit (perte) 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 intitulée « Risques et incertitudes » dans le présent rapport de gestion.

CHANGEMENTS AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DE LA DIRECTION

Au cours du premier trimestre de 2021, la FPI a annoncé les changements suivants au sein du conseil d'administration et de la direction :

1. nomination de Ben Rodney à titre de président du conseil des fiduciaires avec prise d'effet le 9 mars 2021;
2. nomination de Samir Manji à titre de chef de la direction par intérim avec prise d'effet le 1^{er} janvier 2021, et, par la suite, nomination à titre de chef de la direction permanent avec prise d'effet le 9 mars 2021;
3. nomination de Jaclyn Koenig, actuellement première vice-présidente, Comptabilité d'Artis, à titre de chef des finances avec prise d'effet le 21 mai 2021 à la suite du départ à la retraite de Jim Green à la clôture de l'assemblée annuelle et extraordinaire des porteurs de parts de 2021 de la FPI;
4. nomination de Kim Riley, ancienne vice-présidente directrice, Investissements et aménagements d'Artis, à titre de chef de l'exploitation (un poste nouvellement créé au sein d'Artis) avec prise d'effet le 1^{er} avril 2021.

MISES 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, Artis maintient des normes élevées en matière de pratiques durables et démontre l'importance de viser l'excellence et d'encourager les pratiques exemplaires en matière d'environnement, de responsabilité sociale et de gouvernance (« ESG »). La FPI favorise l'amélioration continue dans ces domaines et s'engage à faire en sorte que l'excellence soit au cœur de ses pratiques d'ESG et de son modèle d'entreprise et qu'elle constitue le fondement de sa culture.

Au premier trimestre de 2021, les initiatives et les améliorations considérables en matière d'ESG comprennent les éléments suivants, sans s'y limiter :

1. Changement de nom du comité de gouvernance et de rémunération, qui se nomme comité de gouvernance, de nomination et de rémunération depuis le 2 mars 2021, afin de refléter l'élargissement de ses responsabilités, qui comprennent maintenant la nomination et les questions d'ESG;
2. Approbation de l'adoption des versions améliorées du mandat du conseil, des chartes des comités et des descriptions de postes;
3. Mise en œuvre du code de déontologie des affaires, de la politique en matière de protection des lanceurs d'alerte et de la politique sur les délits d'initié et sur les périodes d'interdiction d'opérations dans leurs versions améliorées;
4. Approbation d'une politique en matière de diversité et de renouvellement des membres du conseil d'administration dont l'objectif est de maintenir une proportion minimale de 40 % de femmes au sein du conseil, ainsi qu'une proportion minimale de 20 % de Noirs, d'Autochtones et de gens de couleur au sein du conseil, et qui tient compte d'autres exigences en matière de compétences;
5. Utilisation du logiciel Yardi Pulse afin de repérer, de surveiller et d'identifier les occasions de réduire la consommation d'énergie dans les immeubles et de maintenir un niveau de confort adéquat pour les locataires, ainsi que pour simplifier les analyses et la présentation de l'information;
6. Classement de la FPI sur la liste des meilleurs employeurs canadiens, catégorie des PME, du Globe and Mail en 2021;
7. Priorité continue accordée aux initiatives en matière de santé et de mieux-être à l'égard des 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;
8. Mise en œuvre continue de divers défis et initiatives de collecte de fonds auprès des employés au profit de nombreux organismes de bienfaisance.

Au 31 mars 2021, 15 des immeubles de la FPI avaient reçu la certification Leadership in Energy and Environmental Design (« LEED »), 17 immeubles étaient conformes aux normes BEST (« Building Environmental Standards ») de la Building Owners and Managers Association (« BOMA »), et 19 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.

CONTEXTE COMMERCIAL ET PERSPECTIVES

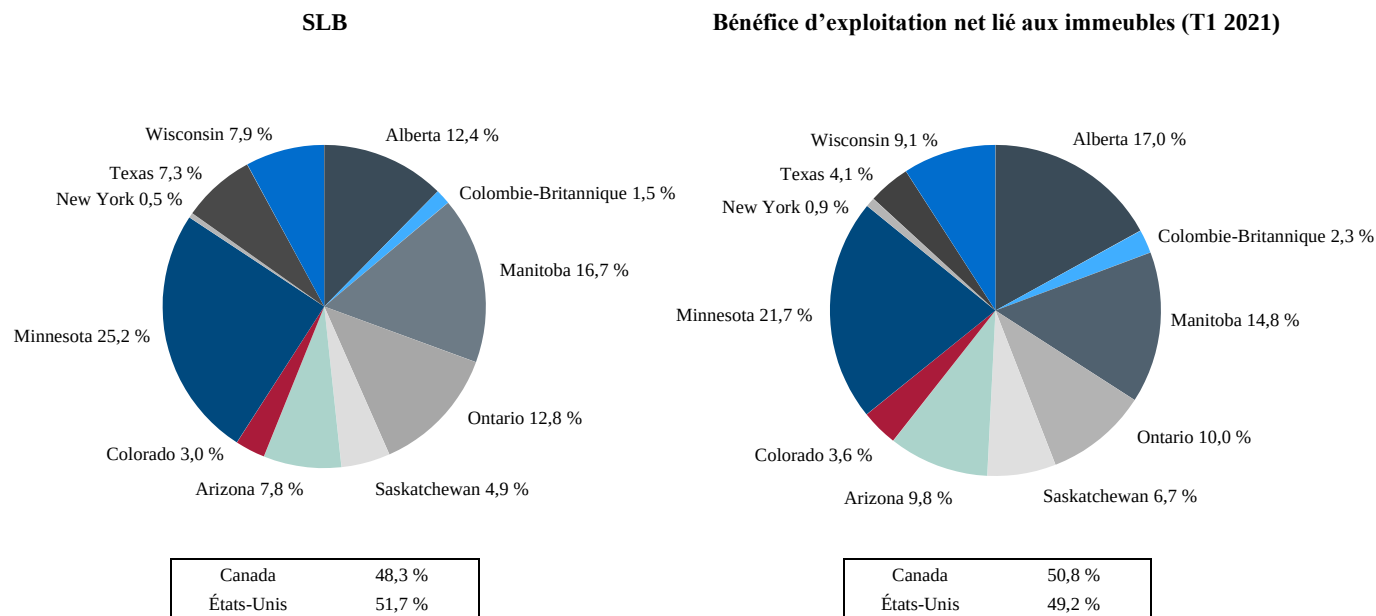
Artis continue d'exercer ses activités en tenant compte des restrictions et des mesures de distanciation sociale liées à la COVID-19. À mesure que la distribution des vaccins progresse, la FPI s'attend à ce que les restrictions gouvernementales soient assouplies de façon progressive et méthodique et, par conséquent, elle continue de croire que les trois catégories d'actifs d'Artis constituent une valeur solide. La catégorie des immeubles industriels continue d'afficher sa résilience dans le contexte actuel et Artis s'attend à ce que cette vigueur se maintienne dans un avenir prévisible. De plus, compte tenu de l'assouplissement des restrictions, Artis s'attend à ce que ses immeubles de commerces de détail à ciel ouvert axés sur les services et les besoins demeurent une catégorie d'actifs stable au cours des prochains mois. En ce qui a trait au marché des immeubles de bureaux, Artis continuera de surveiller la situation, mais elle est d'avis que les locataires verront encore les avantages d'un retour dans leurs bureaux. Ces avantages comprennent notamment la collaboration en personne, la capacité à prendre des décisions en temps réel, les interactions sociales, ainsi que l'accès aux fournitures et autres ressources de l'entreprise, telles que les ressources humaines et les technologies de l'information. Même si certains locataires pourraient continuer d'avoir besoin de moins d'espace à l'avenir en raison du travail à domicile, Artis croit que cela sera en partie contrebalancé par un besoin d'espace accru par employé et par une transition vers des espaces de travail privés pour respecter les directives de distanciation sociale. Bien que cette période soit difficile pour de nombreuses sociétés, Artis est d'avis que la FPI a réussi à surmonter efficacement les défis liés à la pandémie de COVID-19 jusqu'à maintenant et qu'elle continuera de le faire dans l'avenir.

Alors que la pandémie touche bientôt à sa fin, Artis est en bonne position pour jouir d'un succès continu. La direction et le conseil d'administration sont enthousiastes à l'idée de concentrer leurs efforts sur la nouvelle vision et la nouvelle stratégie d'Artis.

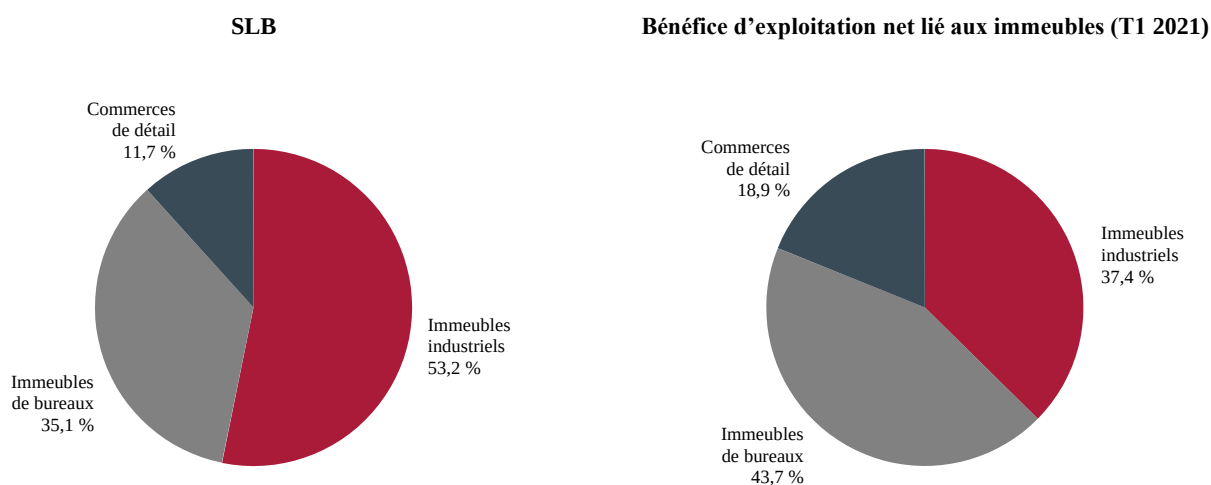
SOMMAIRE DU PORTEFEUILLE

Au 31 mars 2021, le portefeuille de la FPI était composé de 207 immeubles commerciaux (incluant les immeubles détenus dans des placements mis en équivalence) d'une superficie locative brute (« SLB ») totalisant environ 22,5 millions de pieds carrés (pi²).

Diversification par région (sur une base proportionnelle)



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



Portefeuille par catégorie d'actifs¹

Catégorie d'actifs	Municipalité	Province/État	Nombre d'immeubles	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi ²)	Pourcentage de la SLB du portefeuille	Taux d'occupation en %	Pourcentage réservé ²
Portefeuille au Canada :							
Immeubles industriels	Calgary	Alberta	6	362	1,6 %	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	11,3 %	97,3 %	99,2 %
	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 %	93,0 %	96,1 %
Immeubles industriels – Total			74	5 310	23,5 %	95,6 %	97,5 %
Immeubles de bureaux	Calgary	Alberta	7	756	3,4 %	63,5 %	63,9 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	1	29	0,1 %	100,0 %	100,0 %
	Région du Grand Toronto	Ontario	4	342	1,5 %	87,1 %	87,1 %
	Région du Grand Vancouver	C.-B.	2	248	1,1 %	92,1 %	94,6 %
	Saskatoon	Sask.	1	64	0,3 %	78,0 %	78,0 %
	Winnipeg	Manitoba	9	1 494	6,7 %	85,7 %	85,8 %
Immeubles de bureaux – Total			24	2 933	13,1 %	80,7 %	81,0 %
Immeubles de commerces de détail	Calgary	Alberta	5	344	1,5 %	85,5 %	95,6 %
	Fort McMurray	Alberta	8	195	0,9 %	81,3 %	81,3 %
	Grande Prairie	Alberta	5	355	1,6 %	66,4 %	66,4 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	5	459	2,0 %	97,4 %	97,4 %
	Regina	Sask.	6	470	2,1 %	90,8 %	90,8 %
	Saskatoon	Sask.	3	219	1,0 %	98,1 %	98,1 %
	Winnipeg	Manitoba	7	578	2,6 %	96,2 %	97,1 %
Immeubles de commerces de détail – Total			39	2 620	11,7 %	89,1 %	90,6 %
Total du portefeuille au Canada			137	10 863	48,3 %	90,0 %	91,4 %
Portefeuille aux États-Unis :							
Immeubles industriels	Région du Grand Denver	Colorado	1	138	0,7 %	82,0 %	82,0 %
	Région du Grand Phoenix	Arizona	7	921	4,1 %	98,8 %	98,8 %
	Région des villes jumelles	Minnesota	26	3 952	17,6 %	96,0 %	98,4 %
	Région du Grand Houston	Texas	5	1 635	7,3 %	90,9 %	92,9 %
Immeubles industriels – Total			39	6 646	29,7 %	94,9 %	96,7 %
Immeubles de bureaux	Région du Grand Denver	Colorado	3	525	2,3 %	89,7 %	89,7 %
	Région du Grand Phoenix	Arizona	4	822	3,7 %	84,2 %	92,0 %
	Madison	Wisconsin	16	1 772	7,9 %	86,6 %	86,7 %
	New Hartford	New York	1	123	0,5 %	100,0 %	100,0 %
	Région des villes jumelles	Minnesota	7	1 714	7,6 %	89,7 %	89,8 %
Immeubles de bureaux – Total			31	4 956	22,0 %	87,9 %	89,3 %
Total du portefeuille aux États-Unis			70	11 602	51,7 %	91,9 %	93,6 %
Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis			207	22 465	100,0 %	91,0 %	92,5 %

1. L'information est présentée au 31 mars 2021, exclut l'immeuble présenté dans la rubrique « Nouveaux aménagements en cours » présentés plus loin, et inclut les immeubles détenus dans les placements mis en équivalence.

2. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 31 mars 2021 et des baux signés relativement aux locaux vacants.

Immeubles détenus en vue du réaménagement

Au cours du premier trimestre de 2021, Artis a achevé la conversion de l'immeuble industriel situé au 2145-2155 Dunwin Drive dans la région du Grand Toronto, en Ontario, en unités commerciales en copropriété. Au 31 mars 2021, Artis n'avait aucun immeuble détenu en vue du réaménagement.

Nouveaux aménagements en cours

Au 31 mars 2021, Artis avait trois projets d'aménagement en cours : le 300 Main, le Park 8Ninety V et le Park Lucero East.

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.

Park 8Ninety est un projet d'aménagement d'immeubles industriels en plusieurs phases situé sur une parcelle de terrain d'une superficie de 127 acres 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 premier trimestre de 2021, Artis a acquis la participation restante de 5 % dans Park 8Ninety IV et détient désormais la totalité de cet actif. Artis possède une participation de 95 % dans Park 8Ninety II sous la forme d'une entente de coentreprise.

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.

Park Lucero East est un projet d'aménagement d'immeubles industriels ultramoderne situé dans la région du Grand Phoenix, en Arizona, le long de la South Loop 202 Freeway, et se trouve en bordure de la 202 Freeway et de Germann Road, adjacent au Park Lucero, un complexe d'immeubles industriels à phases multiples détenu par Artis. Les travaux de construction ont commencé au premier trimestre de 2021 et ce projet devrait se composer de trois immeubles industriels de catégorie A d'une superficie totale d'environ 561 000 pieds carrés. Artis possède une participation de 10 % dans Park Lucero East sous la forme d'une participation dans une entreprise associée.

Pour obtenir de plus amples renseignements au sujet des risques liés aux projets d'aménagement d'Artis qui sont en cours, se reporter à la rubrique « Risques et incertitudes » du présent rapport de gestion.

Programme de projets d'aménagement futurs

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

D'autres informations seront publiées sur ces projets d'aménagement à mesure qu'ils progressent et que de nouvelles étapes sont franchies.

Initiatives de changement de zonage et de densification

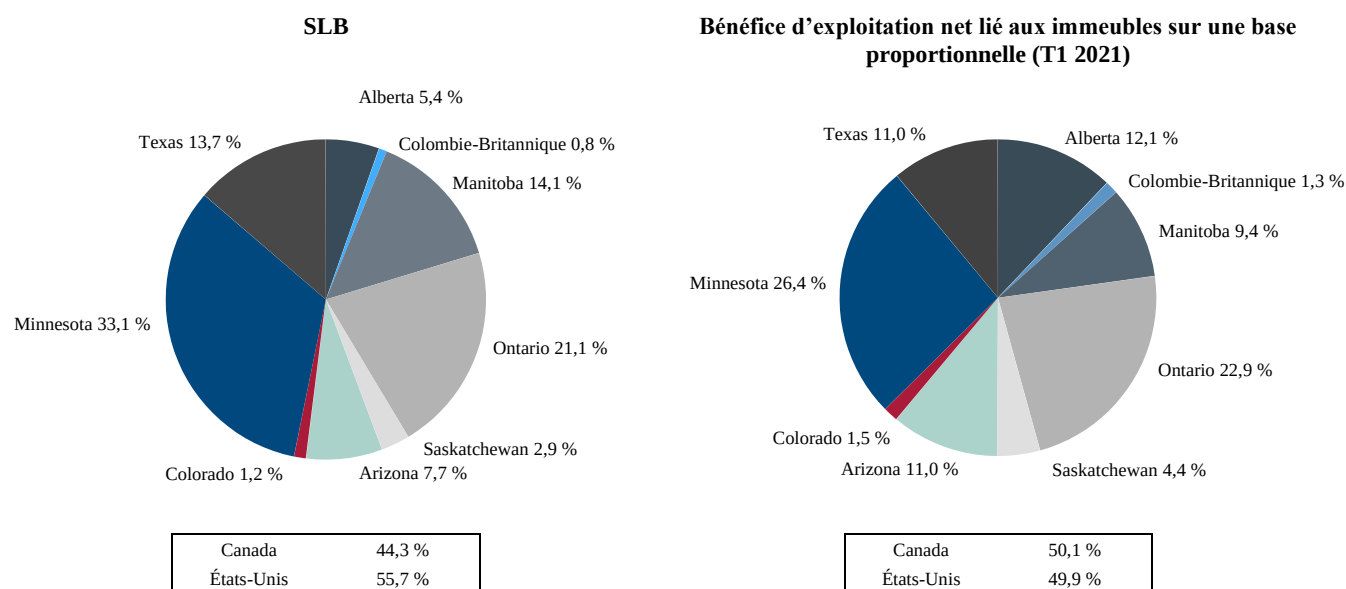
Artis évalue les possibilités en ce qui a trait à un projet de densification à Poco Place, à Port Coquitlam, en Colombie-Britannique. Ce site offre un accès à des routes importantes et se trouve en bordure de quatre rues, y compris l'autoroute Lougheed, un corridor de dégagement d'est en ouest. Les plans 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 projet 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 mars 2021, le portefeuille d'immeubles industriels de la FPI était composé de 113 immeubles (incluant les immeubles détenus dans des placements mis en équivalence) d'une superficie locative brute totalisant environ 12,0 millions de pieds carrés.

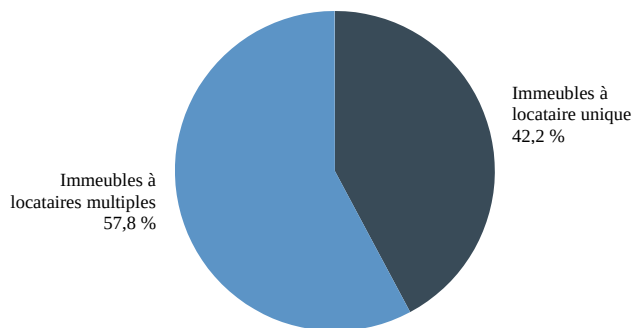
Au 31 mars 2021, la juste valeur des immeubles du portefeuille d'immeubles industriels d'Artis (incluant les immeubles détenus dans des placements mis en équivalence) s'élevait à 1 837 873 \$, et représentait 53,2 % de la superficie locative brute de la FPI au 31 mars 2021, et 37,4 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle du premier trimestre de 2021. 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.

	T1 2021	T4 2020	T3 2020	T2 2020	T1 2020	T4 2019	T3 2019	T2 2019
Nombre d'immeubles	113	115	116	115	115	115	113	112
Taux d'occupation (compte tenu des contrats de location signés)	97,1 %	95,5 %	95,0 %	96,5 %	95,4 %	97,2 %	99,2 %	98,5 %
Croissance du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	1,1 %	0,9 %	1,9 %	4,8 %	5,5 %	7,9 %	9,5 %	8,2 %
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi ²)	327 096	37 004	151 354	480 613	161 946	299 631	87 089	198 257
Augmentation (diminution) du taux de location moyen pondéré	8,5 %	29,4 %	24,8 %	(7,3) %	11,3 %	12,9 %	10,0 %	2,3 %

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 premier trimestre de 2021.



Le portefeuille d'immeubles industriels d'Artis comprend 466 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration est de 5,0 ans. La FPI tire approximativement 42,0 % 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 gestion de construction, de construction générale, de conception et de construction, et de partenariats public-privé (« PPP ») au sein des secteurs industriel, commercial et des infrastructures.

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

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

Locataire	Emplacement du locataire	Pourcentage du total des produits bruts liés aux immeubles industriels ²	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de \$)	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 %	13,3
Bell Canada	Canada	4,7 %	111	0,9 %	8,7
PBP Inc.	États-Unis	2,8 %	519	4,3 %	10,7
3M Canada Company	Canada	2,5 %	319	2,7 %	4,0
Silent Aire USA Inc.	États-Unis	2,4 %	289	2,4 %	5,9
Civeo Canada Ltd.	Canada	2,0 %	72	0,6 %	7,2
Clarke Transport Inc.	Canada	1,8 %	148	1,2 %	4,1
Les Aliments Maple Leaf Inc.	Canada	1,8 %	163	1,4 %	8,2
Distribution Alternatives, Inc.	États-Unis	1,7 %	403	3,4 %	11,8
SunGard Recovery Services Inc.	États-Unis	1,6 %	99	0,8 %	4,8
Total		27,8 %	2 366	19,7 %	8,6

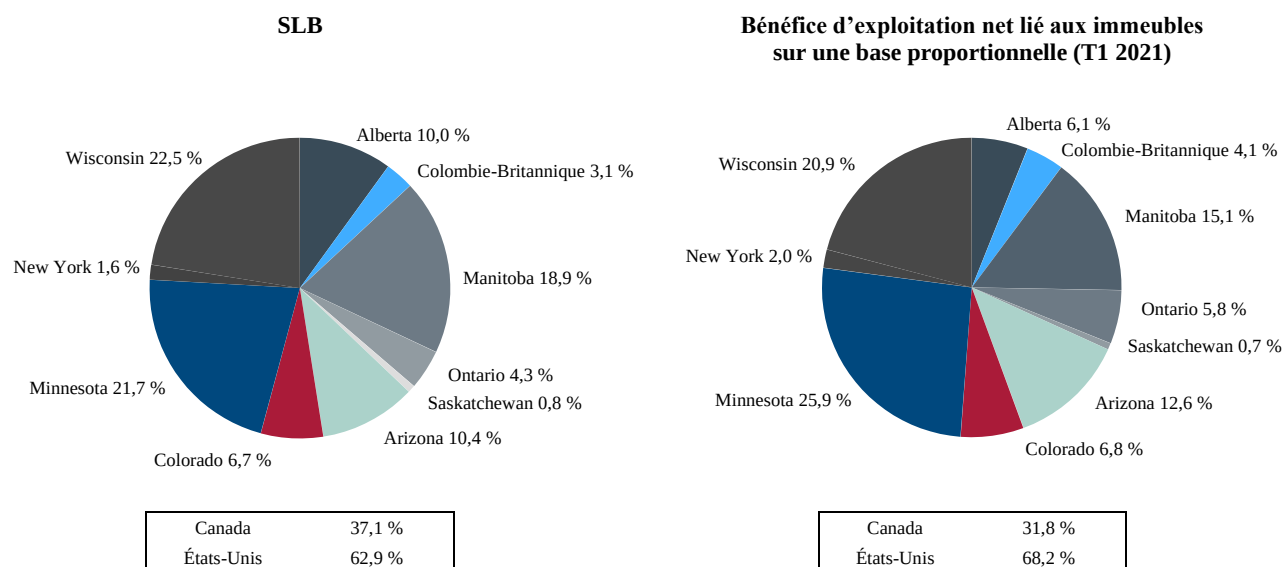
1. Selon la quote-part détenue de la SLB des immeubles compris dans le tableau Portefeuille par catégorie d'actifs de la rubrique « Sommaire du portefeuille ».

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 mars 2021, le portefeuille d'immeubles de bureaux de la FPI était composé de 55 immeubles (incluant les immeubles détenus dans des placements mis en équivalence) d'une superficie locative brute totalisant environ 7,9 millions de pieds carrés.

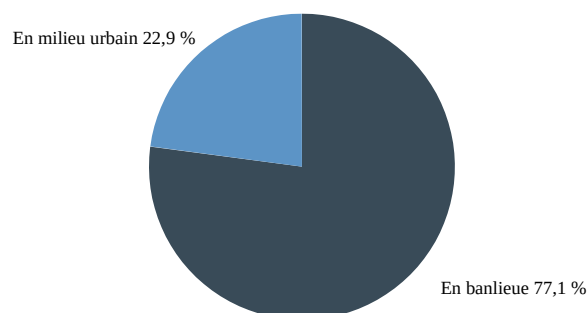
Au 31 mars 2021, la juste valeur des immeubles du portefeuille d'immeubles de bureaux d'Artis s'élevait à 2 224 467 \$ (incluant les immeubles détenus dans des placements mis en équivalence), et représentait 35,1 % de la superficie locative brute de la FPI au 31 mars 2021, et 43,7 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle du premier trimestre de 2021. 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.

	T1 2021	T4 2020	T3 2020	T2 2020	T1 2020	T4 2019	T3 2019	T2 2019
Nombre d'immeubles	55	55	58	59	59	64	65	67
Taux d'occupation (compte tenu des contrats de location signés)	86,2 %	86,7 %	87,4 %	88,8 %	89,4 %	89,2 %	90,3 %	90,8 %
(Recul) croissance du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	(10,4) %	(9,4) %	(3,5) %	(1,6) %	1,1 %	2,2 %	(1,5) %	3,9 %
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi²)	129 324	334 727	360 697	56 193	150 908	178 949	228 853	101 710
Augmentation (diminution) du taux de location moyen pondéré	(1,6) %	(8,7) %	10,3 %	4,0 %	1,8 %	6,0 %	13,1 %	3,0 %

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 premier trimestre de 2021.



Le portefeuille d'immeubles de bureaux d'Artis comprend 617 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration est de 5,8 ans. La FPI tire environ 54,4 % 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 bruts¹

Locataire	Emplacement du locataire	Pourcentage du total des produits bruts liés aux immeubles de bureaux ²	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi ²)	Pourcentage du total de la SLB des immeubles de bureaux	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
Bell MTS	Canada	7,8 %	314	4,0 %	4,1
Organismes gouvernementaux	Canada et États-Unis	7,2 %	328	4,2 %	9,4
AT&T	États-Unis	5,5 %	257	3,3 %	4,3
Worleyparsons Canada	Canada	5,2 %	164	2,1 %	0,5
Prime Therapeutics LLC	États-Unis	4,8 %	386	4,9 %	13,5
Les Entreprises Cara Limitée	Canada	4,2 %	100	1,3 %	7,8
TDS Telecommunications Corp.	États-Unis	3,9 %	174	2,2 %	3,8
Catalent Pharma Solutions, LLC	États-Unis	3,6 %	233	3,0 %	15,3
CB Richard Ellis, Inc.	États-Unis	3,3 %	108	1,4 %	5,8
Choice Hotels Intl Services Corp.	États-Unis	3,1 %	114	1,4 %	0,7
Total		48,6 %	2 178	27,8 %	7,6

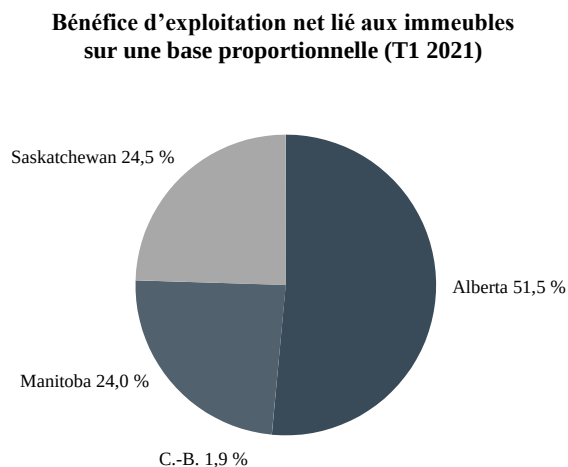
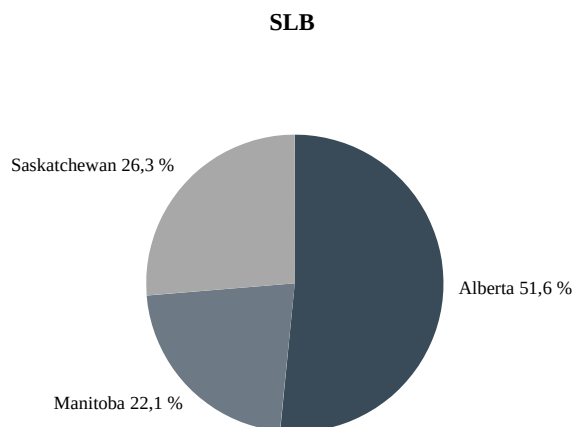
1. Selon la quote-part détenue de la SLB des immeubles compris dans le tableau Portefeuille par catégorie d'actifs de la rubrique « Sommaire du portefeuille ».

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 mars 2021, 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.

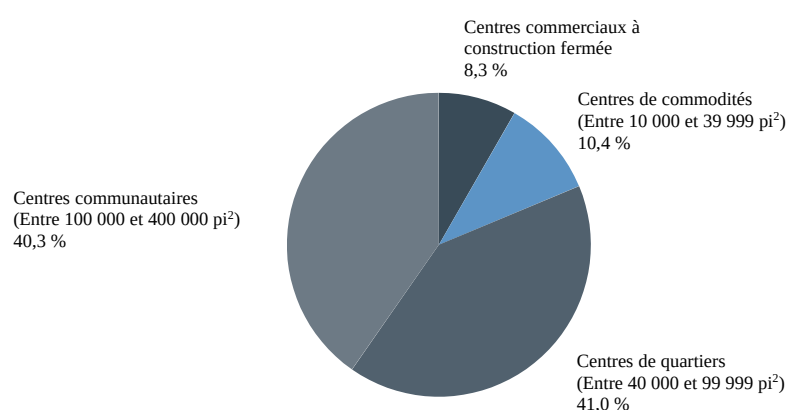
Au 31 mars 2021, la juste valeur des immeubles du portefeuille d'immeubles de commerces de détail d'Artis s'élevait à 748 699 \$, et représentait 11,7 % de la superficie locative brute de la FPI au 31 mars 2021, et 18,9 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle du premier trimestre de 2021. 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.

	T1 2021	T4 2020	T3 2020	T2 2020	T1 2020	T4 2019	T3 2019	T2 2019
Nombre d'immeubles	39	39	42	42	41	41	50	50
Taux d'occupation (compte tenu des contrats de location signés)	90,6 %	90,7 %	89,5 %	90,0 %	90,9 %	91,4 %	93,6 %	93,7 %
(Recul) croissance du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	(4,0) %	(5,8) %	(0,9) %	(13,4) %	(3,2) %	(0,8) %	0,5 %	1,8 %
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi ²)	39 176	34 866	105 188	56 066	25 540	74 180	62 994	53 903
Augmentation (diminution) du taux de location moyen pondéré	6,3 %	(0,3) %	(13,3) %	5,3 %	8,3 %	2,8 %	(1,3) %	7,3 %

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 premier trimestre de 2021.



Le portefeuille d'immeubles de commerces de détail d'Artis comprend 501 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration est de 4,1 ans. La FPI tire environ 63,0 % 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 bruts¹

Locataire	Emplacement du locataire	Pourcentage du total des produits bruts liés aux immeubles de commerces de détail	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi ²)	Pourcentage du total de la SLB des immeubles de commerces de détail	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
Corporation Shoppers Drug Mart	Canada	3,8 %	81	3,1 %	5,3
Sportchek International Ltd.	Canada	3,3 %	105	4,0 %	1,9
Cineplex Entertainment LP	Canada	3,1 %	108	4,1 %	4,7
Mark's Work Warehouse	Canada	2,3 %	63	2,4 %	4,2
Good Life Fitness	Canada	2,3 %	68	2,6 %	12,5
Sobeys	Canada	2,3 %	83	3,2 %	1,8
The Brick	Canada	2,1 %	62	2,4 %	4,1
Winners	Canada	2,1 %	84	3,2 %	3,2
Jysk Linen and Furniture	Canada	2,0 %	75	2,9 %	4,2
CIBC	Canada	1,5 %	25	1,0 %	2,7
Total		24,8 %	754	28,9 %	4,4

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

FAITS SAILLANTS DU PREMIER TRIMESTRE DE 2021

ACTIVITÉS DU PORTEFEUILLE

	Immeubles industriels		Immeubles de bureaux		Immeubles de commerces de détail		Total	
	Nombre d'immeubles	Superficie (en milliers de pi ²) ¹	Nombre d'immeubles	Superficie (en milliers de pi ²) ¹	Nombre d'immeubles	Superficie (en milliers de pi ²) ¹	Nombre d'immeubles	Superficie (en milliers de pi ²) ¹
Portefeuille d'immeubles au 31 décembre 2020	115	12 342	55	7 889	39	2 620	209	22 851
Acquisition	—	5	—	—	—	—	—	5
Cession	(1)	(338)	—	—	—	—	(1)	(338)
Ajustement lié aux immeubles en stock ²	(1)	(53)	—	—	—	—	(1)	(53)
Portefeuille d'immeubles au 31 mars 2021	113	11 956	55	7 889	39	2 620	207	22 465

1. Selon la quote-part détenue de la SLB des immeubles; y compris les immeubles détenus dans des placements mis en équivalence.

2. Au premier trimestre de 2021, Artis a achevé la conversion de l'immeuble industriel situé au 2145-2155 Dunwin Drive en unités commerciales en copropriété.

Acquisitions

Le 12 janvier 2021, Park Lucero East, qui constitue une participation dans une entreprise associée, 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.

Le 26 janvier 2021, la FPI a acquis la participation restante de 5 % dans Park 8Ninety IV, un immeuble industriel situé dans la région du Grand Houston, au Texas, pour une contrepartie totale de 309 \$ US. La FPI détient maintenant la totalité de cet immeuble.

Cessions

Au cours du premier trimestre de 2021, Artis a cédé l'immeuble suivant :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date de cession	Catégorie d'actifs	Quote-part de la SLB détenue	Prix de vente
Tower Business Center ¹	1	Région du Grand Denver (Colorado)	9 février 2021	Immeubles industriels	338 369	53 160 \$ US

1. La FPI détenait une participation de 80 % dans le Tower Business Center sous la forme d'une entente de coentreprise.

Au premier trimestre de 2021, Artis a remboursé un montant de 16 713 \$ US au titre de la dette hypothécaire dans le cadre de la cession de l'immeuble mentionné ci-dessus.

Au 31 mars 2021, la FPI avait conclu des ententes de vente inconditionnelle visant une partie du Signal Centre, un immeuble de commerces de détail situé à Fort McMurray, en Alberta, ainsi que le portefeuille d'immeubles de commerces de détail Victoria Square composé de deux immeubles de commerces de détail situés à Regina, en Saskatchewan, et le Fleet Street Crossing, un immeuble de commerces de détail situé à Regina, en Saskatchewan. Ces cessions ont été conclues en avril 2021 pour un prix de vente total de 57 200 \$. Après le 31 mars 2021, la FPI a également vendu Sierra Place, un immeuble de bureaux situé à Calgary, en Alberta, pour un prix de vente de 4 750 \$.

ACTIVITÉS DE FINANCEMENT ET ACTIVITÉS LIÉES AUX TITRES DE CAPITAUX PROPRES

Débtures de premier rang non garanties

Le 22 février 2021, la FPI a procédé au remboursement des débtures de premier rang non garanties de série C en circulation, d'une valeur nominale de 250 000 \$.

Facilités de crédit renouvelables non garanties

Au cours du premier trimestre de 2021, Artis a prélevé un montant net de 190 000 \$ sur ses facilités de crédit renouvelables. Le produit des facilités de crédit renouvelables a principalement été affecté au remboursement des débtures de premier rang non garanties de série C et aux rachats de parts en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités.

Offre publique de rachat dans le cours normal des activités

Au premier trimestre de 2021, Artis a procédé à une offre publique de rachat dans le cours normal des activités en vue de racheter 2 239 536 parts ordinaires, pour un prix de marché total de 23 981 \$, ainsi que 7 400 parts privilégiées de série A et 13 272 parts privilégiées de série E, pour un prix de marché total de 430 \$.

Financement par emprunt hypothécaire et remboursements

Au cours du premier trimestre de 2021, la FPI a remboursé cinq emprunts hypothécaires d'un montant total de 46 349 \$. De plus, la FPI a obtenu un nouveau financement hypothécaire sur quatre immeubles et elle a effectué un prélèvement sur un emprunt à la construction, déduction faite des coûts de financement, d'un montant de 107 535 \$.

DISTRIBUTIONS

Au premier trimestre de 2021, Artis a déclaré des distributions aux porteurs de parts d'un montant de 23 379 \$, lesquelles comprenaient des distributions aux porteurs de parts privilégiées d'un montant de 4 337 \$.

PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES

(en milliers, sauf les montants par part)	Trimestres clos les 31 mars			Variation en %
	2021	2020	Variation	
Produits :				
Produits locatifs tirés des immeubles de placement	107 016 \$	118 541 \$	(11 525) \$	(9,7) %
Ventes de copropriétés	13 861	—	13 861	— %
Total des produits	120 877	118 541	2 336	2,0 %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	64 232 \$	69 152 \$	(4 920) \$	(7,1) %
Bénéfice net (perte nette)	71 860	(111 330)	183 190	(164,5) %
Total du bénéfice global	54 991	14 197	40 794	287,3 %
Bénéfice (perte) de base par part ordinaire	0,50	(0,84)	1,34	(159,5) %
Bénéfice (perte) dilué par part ordinaire	0,50	(0,85)	1,35	(158,8) %
Distributions par part :				
Parts ordinaires	0,14 \$	0,14 \$	— \$	— %
Parts privilégiées – série A	0,35	0,35	—	— %
Parts privilégiées – série E	0,34	0,34	—	— %
Parts privilégiées – série I	0,38	0,38	—	— %
Flux de trésorerie liés aux opérations ¹	46 573 \$	46 441 \$	132 \$	0,3 %
Flux de trésorerie liés aux opérations par part ¹	0,35	0,33	0,02	6,1 %
Flux de trésorerie liés aux opérations – ratio de distribution ¹	40,0 %	42,4 %		(2,4) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ¹	33 935 \$	33 661 \$	274 \$	0,8 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part ¹	0,25	0,24	0,01	4,2 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés – ratio de distribution ¹	56,0 %	58,3 %		(2,3) %
(Recul) croissance du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables (en pourcentage) ¹	(5,4) %	1,5 %		(6,9) %
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA ajusté ¹	3,70	3,11	0,59	19,0 %

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

Les produits locatifs tirés des immeubles de placement et le bénéfice d'exploitation net ont diminué d'un trimestre à l'autre en raison principalement de l'incidence de la cession par la FPI d'un immeuble industriel, de huit immeubles de bureaux et de trois immeubles de commerces de détail en 2020. Cette diminution a été contrebalancée en partie par l'achèvement de nouveaux projets d'aménagement en 2020 au 330 Main et au Linden Ridge Shopping Centre II.

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 432 \$ au premier trimestre de 2021, comparativement à 197 \$ au premier trimestre de 2020, 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.

Au cours du premier trimestre de 2021, Artis a achevé la conversion de l'immeuble situé au 2145-2155 Dunwin Drive en unités commerciales en copropriété et a vendu 17 d'entre elles pour une contrepartie totale de 13 861 \$.

Le bénéfice net (la perte nette) et le total du bénéfice global ont subi l'incidence de la variation de la juste valeur des immeubles de placement (profit de 18 347 \$ au premier trimestre de 2021, comparativement à une perte de 141 435 \$ au premier trimestre de 2020), de la variation de la juste valeur des instruments dérivés (profit de 7 118 \$ au premier trimestre de 2021, comparativement à une perte de 14 821 \$ au premier trimestre de 2020), de la diminution des charges d'intérêts (18 788 \$ au premier trimestre de 2021, comparativement à 24 559 \$ au premier trimestre de 2020), et de la variation du bénéfice lié aux placements mis en équivalence (6 345 \$ au premier trimestre de 2021, comparativement à 983 \$ au premier trimestre de 2020).

Une augmentation des charges générales (3 552 \$ au premier trimestre de 2021, comparativement à 82 \$ au premier trimestre de 2020), principalement attribuable à la variation de la rémunération fondée sur des parts, a partiellement contrebalancé les facteurs décrits précédemment.

Le change a influé sur les résultats financiers d'Artis en raison de la diminution du taux de change moyen du dollar américain par rapport au dollar canadien de 1,2666 au premier trimestre de 2021, comparativement à 1,3442 au premier trimestre de 2020.

Les flux de trésorerie liés aux opérations par part pour le trimestre clos le 31 mars 2021 se sont établis à 0,35 \$, comparativement à 0,33 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2020. Les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part se sont établis à 0,25 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2021, comparativement à 0,24 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2020. Les flux de trésorerie liés aux opérations par part et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part ont 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 40,0 % et de 56,0 %, respectivement, pour le premier trimestre de 2021.

MESURES DU BILAN

(en milliers, sauf les montants par part)	31 mars 2021	31 décembre 2020	Variation en %
Valeur liquidative par part ¹	15,34 \$	15,03 \$	2,1 %
<u>Normes IFRS</u>			
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute ¹	27,3 %	26,2 %	1,1 %
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute ¹	49,2 %	49,3 %	(0,1) %
Juste valeur des actifs non grevés de charges	1 876 380 \$	1 901 073 \$	(1,3) %
Total de l'actif	4 853 520	4 859 841	(0,1) %
Total des passifs financiers non courants	1 489 308	1 648 305	(9,6) %
<u>Base proportionnelle</u>			
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA ajusté ¹	9,0	9,4	(4,3) %
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute ¹	28,4 %	27,7 %	0,7 %
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute ¹	49,9 %	50,2 %	(0,3) %
Juste valeur des actifs non grevés de charges	1 918 418 \$	1 941 959 \$	(1,2) %
Total de l'actif	4 943 854	4 987 006	(0,9) %
Total des passifs financiers non courants	1 529 266	1 698 137	(9,9) %

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

Au 31 mars 2021, la valeur liquidative par part déclarée d'Artis s'élevait à 15,34 \$, comparativement à 15,03 \$ au 31 décembre 2020. L'augmentation s'explique principalement par le bénéfice d'exploitation net, le profit lié à la juste valeur des immeubles de placement et l'incidence des rachats de parts en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, partiellement contrebalancés par les distributions aux porteurs de parts et par l'incidence du change.

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

ANALYSE DES RÉSULTATS D'EXPLOITATION

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

Trimestres clos les 31 mars						
2021			2020			
	Selon les états financiers consolidés	Ajustement ¹	Total sur une base proportionnelle	Selon les états financiers consolidés	Ajustement ¹	Total sur une base proportionnelle
Produits :						
Produits locatifs tirés des immeubles de placement	107 016 \$	4 157 \$	111 173 \$	118 541 \$	5 286 \$	123 827 \$
Ventes de copropriétés	13 861	—	13 861	—	—	—
Total des produits	120 877	4 157	125 034	118 541	5 286	123 827
Charges :						
Exploitation des immeubles	25 587	851	26 438	29 559	1 381	30 940
Impôts fonciers	18 155	916	19 071	19 830	1 164	20 994
Coûts des ventes d'unités en copropriété	12 903	—	12 903	—	—	—
Total des charges d'exploitation	56 645	1 767	58 412	49 389	2 545	51 934
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	64 232	2 390	66 622	69 152	2 741	71 893
Autres produits (charges) :						
Charges générales	(3 552)	—	(3 552)	(82)	—	(82)
Charges liées aux initiatives stratégiques	(18)	—	(18)	(731)	—	(731)
Charges d'intérêts	(18 788)	(718)	(19 506)	(24 559)	(1 348)	(25 907)
Produits d'intérêts	376	1	377	1 496	3	1 499
Bénéfice net lié aux placements mis en équivalence	6 345	(6 345)	—	983	(983)	—
Profit (perte) lié à la juste valeur des immeubles de placement	18 347	4 672	23 019	(141 435)	(413)	(141 848)
Perte de change	(2 055)	—	(2 055)	(1 102)	—	(1 102)
Coûts de transaction	(11)	—	(11)	—	—	—
Profit (perte) lié à la juste valeur sur instruments dérivés	7 118	—	7 118	(14 821)	—	(14 821)
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	71 994	—	71 994	(111 099)	—	(111 099)
Charge d'impôt sur le résultat	(134)	—	(134)	(231)	—	(231)
Bénéfice net (perte nette)	71 860	—	71 860	(111 330)	—	(111 330)
Autres éléments (de perte globale) de bénéfice global :						
(Perte) profit de change latent	(15 246)	(1 623)	(16 869)	112 454	13 073	125 527
(Perte) profit de change latent sur les placements mis en équivalence	(1 623)	1 623	—	13 073	(13 073)	—
	(16 869)	—	(16 869)	125 527	—	125 527
Total du bénéfice global	54 991 \$	— \$	54 991 \$	14 197 \$	— \$	14 197 \$

1. Ajustement visant à refléter les placements mis en équivalence sur une base proportionnelle.

PRODUITS LOCATIFS TIRÉS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT ET BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET LIÉ AUX IMMEUBLES

	Trimestres clos les 31 mars					
	2021			2020		
	Normes IFRS	Ajustement ¹	Total sur une base proportionnelle	Normes IFRS	Ajustement ¹	Total sur une base proportionnelle
Produits locatifs tirés des immeubles de placement						
Produits locatifs	112 023 \$	4 145 \$	116 168 \$	122 987 \$	5 177 \$	128 164 \$
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	(6 323)	(136)	(6 459)	(5 758)	(222)	(5 980)
Ajustements des loyers de manière linéaire	1 039	148	1 187	1 241	331	1 572
Revenus liés à la résiliation de contrats de location	277	—	277	71	—	71
	107 016	4 157	111 173	118 541	5 286	123 827
Charges d'exploitation des immeubles et impôts fonciers	43 742	1 767	45 509	49 389	2 545	51 934
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	63 274 \$	2 390 \$	65 664 \$	69 152 \$	2 741 \$	71 893 \$

1. Ajustement visant à refléter les placements mis en équivalence sur une base proportionnelle.

Les produits locatifs représentent les produits reçus des locataires principalement aux termes de contrats de location. Au premier trimestre de 2021, les produits locatifs ont subi l'incidence des réductions de loyer de 297 \$ accordées à certains locataires touchés par la pandémie de COVID-19, comparativement à des réductions de loyer de 51 \$ au premier trimestre de 2020.

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 135 \$ au premier trimestre de 2021, comparativement à 146 \$ au premier trimestre de 2020. 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.

VENTES DE COPROPRIÉTÉS ET COÛT CONNEXES

Au cours du premier trimestre de 2021, la FPI a achevé la conversion de l'immeuble industriel situé au 2145-2155 Dunwin Drive dans la région du Grand Toronto, en Ontario, en unités commerciales en copropriété. Au cours du trimestre, 17 unités commerciales en copropriété ont été vendues pour une contrepartie totale de 13 861 \$, et les coûts des ventes liés aux unités vendues se sont établis à 12 903 \$.

ANALYSE DU BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET LIÉ AUX IMMEUBLES COMPARABLES¹

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

	Trimestres clos les 31 mars			Variation en %
	2021	2020	Variation	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	65 664 \$	71 893 \$		
Ajouter (déduire) le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles provenant des éléments suivants :				
Cessions et cessions inconditionnelles	(1 562)	(4 608)		
Immeubles destinés à l'aménagement et au réaménagement	(202)	67		
Ajustements au titre des revenus liés à la résiliation de contrats de location	(248)	438		
Autres	(925)	102		
	(2 937)	(4 001)		
Ajustements des loyers de manière linéaire	(1 166)	(1 373)		
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	6 260	5 168		
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	67 821 \$	71 687 \$	(3 866) \$	(5,4) %

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

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 mars			Variation en %
	2021	2020	Variation	
Canada :				
Immeubles industriels	12 249 \$	12 004 \$	245 \$	2,0 %
Immeubles de bureaux	10 702	11 236	(534)	(4,8) %
Immeubles de commerces de détail	11 249	11 715	(466)	(4,0) %
Total – Canada	34 200	34 955	(755)	(2,2) %
États-Unis :				
Immeubles industriels	9 938	9 346	592	6,3 %
Immeubles de bureaux	16 604	17 984	(1 380)	(7,7) %
Total – États-Unis	26 542	27 330	(788)	(2,9) %
Total en monnaie fonctionnelle	60 742	62 285	(1 543)	(2,5) %
Incidence du taux de change	7 079	9 402	(2 323)	(24,7) %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	67 821 \$	71 687 \$	(3 866) \$	(5,4) %

	Trimestres clos les 31 mars			Variation en %
	2021	2020	Variation	
Immeubles industriels	24 836 \$	24 569 \$	267 \$	1,1 %
Immeubles de bureaux	31 736	35 403	(3 667)	(10,4) %
Immeubles de commerces de détail	11 249	11 715	(466)	(4,0) %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	67 821 \$	71 687 \$	(3 866) \$	(5,4) %

Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables par région

	Trimestres clos les 31 mars		Variation	Variation en %
	2021	2020		
Alberta	11 877 \$	12 285 \$	(408) \$	(3,3) %
Colombie-Britannique	1 543	1 525	18	1,2 %
Manitoba	10 986	11 279	(293)	(2,6) %
Ontario	6 733	6 852	(119)	(1,7) %
Saskatchewan	3 061	3 014	47	1,6 %
Arizona	5 163	5 233	(70)	(1,3) %
Colorado	2 109	2 183	(74)	(3,4) %
Minnesota	11 697	11 978	(281)	(2,3) %
New York	381	336	45	13,4 %
Texas	2 096	1 775	321	18,1 %
Wisconsin	5 096	5 825	(729)	(12,5) %
Total en monnaie fonctionnelle	60 742	62 285	(1 543)	(2,5) %
Incidence du taux de change	7 079	9 402	(2 323)	(24,7) %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	67 821 \$	71 687 \$	(3 866) \$	(5,4) %

Taux d'occupation des immeubles comparables

Région	Aux 31 mars		Catégorie d'actifs	Aux 31 mars	
	2021	2020		2021	2020
Canada :			Immeubles industriels	95,1 %	94,3 %
Alberta	80,4 %	85,2 %	Immeubles de bureaux	85,7 %	87,2 %
Colombie-Britannique	94,4 %	91,5 %	Immeubles de commerces de détail	89,6 %	90,7 %
Manitoba	90,9 %	87,9 %			
Ontario	96,0 %	99,7 %			
Saskatchewan	96,7 %	99,1 %			
Total – Canada	90,1 %	91,3 %	Total	91,1 %	91,4 %
États-Unis :					
Arizona	91,9 %	94,9 %			
Colorado	88,1 %	91,8 %			
Minnesota	94,1 %	93,8 %			
New York	100,0 %	100,0 %			
Texas	90,3 %	81,9 %			
Wisconsin	88,1 %	88,0 %			
Total – États-Unis	92,1 %	91,5 %			
Total	91,1 %	91,4 %			

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

	Normes IFRS			Base proportionnelle		
	T1 2021	T1 2020	Variation	T1 2021	T1 2020	Variation
Canada :						
Immeubles industriels	10 472 \$	10 746 \$	(274) \$	11 810 \$	12 101 \$	(291) \$
Immeubles de bureaux	9 080	10 681	(1 601)	9 080	10 681	(1 601)
Immeubles de commerces de détail	12 429	13 423	(994)	12 429	13 423	(994)
	31 981	34 850	(2 869)	33 319	36 205	(2 886)
États-Unis :						
Immeubles industriels	11 853	11 865	(12)	12 736	12 669	67
Immeubles de bureaux	19 403	22 410	(3 007)	19 572	22 992	(3 420)
	31 256	34 275	(3 019)	32 308	35 661	(3 353)
Total du portefeuille :						
Immeubles industriels	22 325	22 611	(286)	24 546	24 770	(224)
Immeubles de bureaux	28 483	33 091	(4 608)	28 652	33 673	(5 021)
Immeubles de commerces de détail	12 429	13 423	(994)	12 429	13 423	(994)
	63 237	69 125	(5 888)	65 627	71 866	(6 239)
FPI	37	27	10	37	27	10
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	63 274 \$	69 152 \$	(5 878) \$	65 664 \$	71 893 \$	(6 229) \$

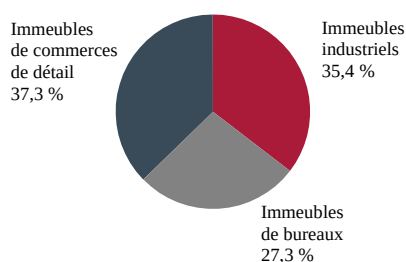
Les cessions réalisées en 2020 et en 2021 ont eu une incidence sur tous les segments des portefeuilles au Canada et aux États-Unis au cours du premier trimestre de 2021.

Le segment des immeubles de bureaux au Canada a aussi subi l'incidence de la baisse des produits de stationnement découlant de la pandémie actuelle de COVID-19. La diminution au sein du segment des immeubles de commerces de détail au Canada a été contrebalancée en partie par l'achèvement de l'aménagement du 330 Main et du Linden Ridge Shopping Centre II, tandis que la diminution du segment des immeubles industriels aux États-Unis a été contrebalancée par l'achèvement de l'aménagement du Park 8Ninety IV. De plus, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle a subi l'incidence des variations des provisions pour créances irrécouvrables et des réductions de loyer.

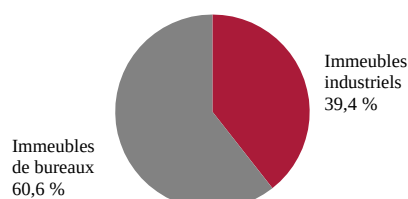
Le portefeuille aux États-Unis a également subi l'incidence du taux de change.

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

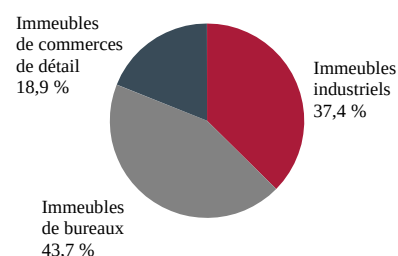
Portefeuille au Canada (T1 2021)



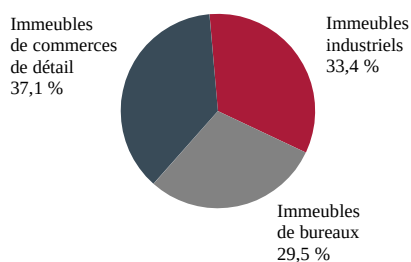
Portefeuille aux États-Unis (T1 2021)



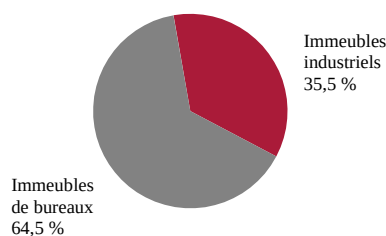
Total du portefeuille (T1 2021)



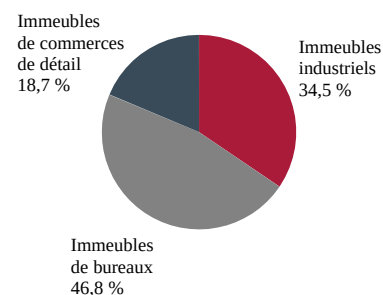
Portefeuille au Canada (T1 2020)



Portefeuille aux États-Unis (T1 2020)



Total du portefeuille (T1 2020)



BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET LIÉ AUX IMMEUBLES PAR RÉGION

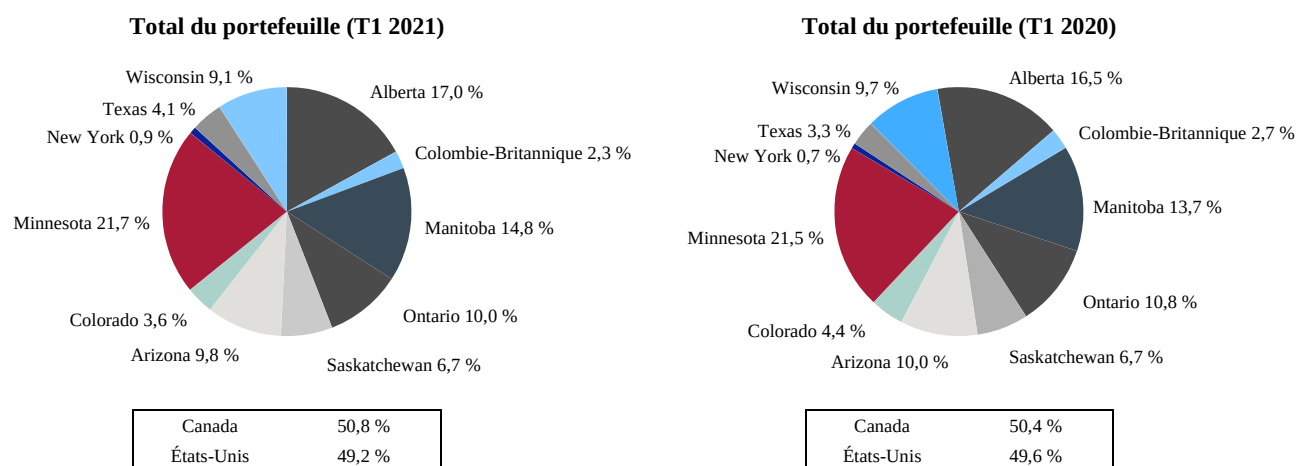
	Normes IFRS			Base proportionnelle		
	T1 2021	T1 2020	Variation	T1 2021	T1 2020	Variation
Canada :						
Alberta	10 302 \$	10 979 \$	(677) \$	11 143 \$	11 827 \$	(684) \$
Colombie-Britannique	1 367	1 786	(419)	1 494	1 915	(421)
Manitoba	9 747	9 830	(83)	9 747	9 830	(83)
Ontario	6 538	7 783	(1 245)	6 538	7 783	(1 245)
Saskatchewan	4 027	4 472	(445)	4 397	4 850	(453)
	31 981	34 850	(2 869)	33 319	36 205	(2 886)
États-Unis :						
Arizona	6 406	7 198	(792)	6 407	7 198	(791)
Colorado	1 949	2 337	(388)	2 343	3 146	(803)
Minnesota	14 252	15 160	(908)	14 255	15 471	(1 216)
New York	586	501	85	586	501	85
Texas	2 067	2 127	(60)	2 721	2 393	328
Wisconsin	5 996	6 952	(956)	5 996	6 952	(956)
	31 256	34 275	(3 019)	32 308	35 661	(3 353)
Total du portefeuille	63 237	69 125	(5 888)	65 627	71 866	(6 239)
FPI	37	27	10	37	27	10
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	63 274 \$	69 152 \$	(5 878) \$	65 664 \$	71 893 \$	(6 229) \$

Au premier trimestre de 2021, 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 en 2020, et il a également diminué au Colorado en raison d'une cession réalisée en 2021. Les résultats pour le Manitoba et le Texas ont subi l'incidence de l'achèvement de trois projets d'aménagement, soit le 330 Main, le Linden Ridge Shopping Centre II et le Park 8Ninety IV.

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 a subi l'incidence des variations des provisions pour créances irrécouvrables et des réductions de loyer.

Le portefeuille aux États-Unis a également subi l'incidence importante 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 mars			Variation en %
	2021	2020	Variation	
Frais comptables, frais juridiques et frais de consultation	1 058	690	368	53,3 %
Frais de société ouverte	392	349	43	12,3 %
Rémunération fondée sur des parts	841	(2 164)	3 005	(138,9) %
Salaires et avantages	536	435	101	23,2 %
Amortissement des immobilisations corporelles	327	338	(11)	(3,3) %
Frais généraux et d'administration	398	434	(36)	(8,3) %
Total des charges générales	3 552 \$	82 \$	3 470 \$	4 231,7 %

Au premier trimestre de 2021, les charges générales se sont élevées à 3 552 \$, ou 2,9 % du total des produits, contre 82 \$, ou 0,1 % du total des produits au premier trimestre de 2020.

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 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.

Au premier trimestre de 2021, les charges liées aux initiatives stratégiques se sont établies à 18 \$, comparativement à 731 \$ au premier trimestre de 2020.

CHARGES D'INTÉRÊTS

	Trimestres clos les 31 mars			Variation en %
	2021	2020	Variation	
Emprunts hypothécaires et autres emprunts ¹	8 837 \$	11 171 \$	(2 334) \$	
Débtures de premier rang non garanties	3 838	3 156	682	
Facilités de crédit ¹	4 809	8 102	(3 293)	
Actions privilégiées ¹	33	34	(1)	
	17 517	22 463	(4 946)	(22,0) %
Incidence du taux de change	1 271	2 096	(825)	
Total des charges d'intérêts	18 788 \$	24 559 \$	(5 771) \$	(23,5) %
Emprunts hypothécaires et autres emprunts inclus dans les placements mis en équivalence ¹	626	1 078	(452)	
Écart de change inclus dans les placements mis en équivalence	92	270	(178)	
Total des charges d'intérêts sur une base proportionnelle	19 506 \$	25 907 \$	(6 401) \$	(24,7) %

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

Au cours du premier trimestre de 2021, les charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires et les autres emprunts ont diminué en raison du remboursement d'emprunts hypothécaires à la cession d'immeubles de placement et du remboursement d'emprunts hypothécaires à leur échéance. Les charges d'intérêts liées aux débtures de premier rang non garanties ont augmenté principalement en raison de l'émission de débtures de série D au troisième trimestre de 2020, contrebalancée en partie par le remboursement des débtures de série B au premier trimestre de 2020 et par le remboursement des débtures de série C au premier trimestre de 2021. 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 du trimestre, et d'une diminution des taux d'intérêt variables, facteurs contrebalancés en partie par les charges d'intérêts sur la nouvelle facilité de crédit non renouvelable d'un montant de 200 000 \$ au premier trimestre de 2020.

Les coûts de financement liés aux emprunts hypothécaires ainsi qu'aux autres emprunts, aux débtures de premier rang non garanties et aux facilités de crédit sont portés en réduction de la dette connexe et amortis selon la méthode du taux d'intérêt effectif sur la durée prévue de la dette.

Le taux d'intérêt effectif moyen pondéré de la FPI sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis par les immeubles, y compris les immeubles détenus dans des placements mis en équivalence, au 31 mars 2021 était de 3,18 %, comparativement à 3,24 % au 31 décembre 2020. Le taux d'intérêt nominal moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis par les immeubles, y compris les immeubles détenus dans des placements mis en équivalence, au 31 mars 2021, se chiffrait à 2,95 %, comparativement à 3,01 % au 31 décembre 2020.

PROFIT (PERTE) 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. Au premier trimestre de 2021, le profit lié à la juste valeur des immeubles de placement s'est établi à 23 019 \$ sur une base proportionnelle, contre une perte de 141 848 \$ au premier trimestre de 2020. Le profit lié à la juste valeur au premier trimestre de 2021 découlait principalement de la compression du taux de capitalisation dans le portefeuille d'immeubles industriels de l'Ontario.

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

	Normes IFRS	Base proportionnelle
	T1 2021	T1 2021
Canada :		
Immeubles industriels	24 352 \$	24 024 \$
Immeubles de bureaux	(12 533)	(12 533)
Immeubles de commerces de détail	(3 215)	(3 215)
	8 604	8 276
États-Unis :		
Immeubles industriels	7 429	13 836
Immeubles de bureaux	2 314	907
	9 743	14 743
Total du portefeuille :		
Immeubles industriels	31 781	37 860
Immeubles de bureaux	(10 219)	(11 626)
Immeubles de commerces de détail	(3 215)	(3 215)
Total du portefeuille	18 347 \$	23 019 \$

PERTE DE CHANGE

Artis détenait certains actifs et passifs monétaires libellés en dollars américains, y compris de la trésorerie, des dépôts et une tranche de ses facilités de crédit à terme renouvelables. La perte de change tient essentiellement à la réévaluation de ces actifs et de ces passifs en dollars canadiens au taux de change en vigueur à la date du bilan. La FPI a comptabilisé une perte de change de 2 055 \$ au premier trimestre de 2021, contre une perte de 1 102 \$ au premier trimestre de 2020.

PROFIT (PERTE) LIÉ À LA JUSTE VALEUR SUR INSTRUMENTS DÉRIVÉS

Artis a conclu plusieurs swaps de taux d'intérêt pour fixer efficacement les taux d'intérêt d'une tranche de la dette à taux variable. Au premier trimestre de 2021, la FPI a comptabilisé un profit latent sur l'ajustement de la juste valeur des swaps de taux d'intérêt en cours de 5 079 \$, contre une perte latente de 18 169 \$ au premier trimestre de 2020. La FPI prévoit maintenir les emprunts hypothécaires, facilités de crédit à terme non renouvelables et swaps de taux d'intérêt connexes jusqu'à leur échéance.

Au premier trimestre de 2021, Artis a aussi comptabilisé un profit latent de 2 039 \$ sur la juste valeur des contrats de change en cours, comparativement à un profit latent de 3 348 \$ au premier trimestre de 2020.

IMPÔT SUR LE RÉSULTAT

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

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

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

AUTRES ÉLÉMENTS (DE PERTE GLOBALE) DE BÉNÉFICE GLOBAL

Au premier trimestre de 2021, les autres éléments (de perte globale) de bénéfice global comprenaient une perte de change latente de 16 869 \$, comparativement à un profit de 125 527 \$ au premier trimestre de 2020. 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 31 mars		Variation	Variation en %
	2021	2020		
Bénéfice net	71 860 \$	(111 330) \$		
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
(Profit) perte lié à la juste valeur des immeubles de placement ¹	(23 019)	141 848		
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits ¹	6 459	5 980		
Coûts de transaction liés aux acquisitions	11	—		
Charges liées aux initiatives stratégiques	18	731		
Perte de change	2 055	1 102		
(Profit) perte lié à la juste valeur sur instruments dérivés	(7 118)	14 821		
Charge (économie) d'impôt différé	4	(29)		
Composante réévaluation de la rémunération fondée sur des parts	(125)	(3 197)		
Distributions sur actions privilégiées traitées en tant que charges d'intérêts	42	45		
Hausse des frais de location	723	849		
Distributions sur parts privilégiées	(4 337)	(4 379)		
Flux de trésorerie liés aux opérations	46 573 \$	46 441 \$	132 \$	0,3 %
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Amortissement des dépenses d'investissement recouvrables ¹	(2 451) \$	(2 408) \$		
Réserve au titre des frais d'entretien des immeubles non recouvrables ¹	(1 100)	(1 100)		
Réserve au titre des frais de location ¹	(7 900)	(7 700)		
Ajustements des loyers de manière linéaire ¹	(1 187)	(1 572)		
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	33 935 \$	33 661 \$	274 \$	0,8 %
Flux de trésorerie liés aux opérations par part :				
De base	0,35 \$	0,34 \$	0,01 \$	2,9 %
Dilués	0,35	0,33	0,02	6,1 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part :				
De base	0,25 \$	0,24 \$	0,01 \$	4,2 %
Dilués	0,25	0,24	0,01	4,2 %

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.

Au premier trimestre de 2021, 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 aux initiatives stratégiques, d'un montant de 18 \$, comparativement à un montant de 731 \$ au premier trimestre de 2020. 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.

Au premier trimestre de 2021, les flux de trésorerie liés aux opérations et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ont été principalement touchés par les nouveaux projets d'aménagement achevés en 2020, par la diminution des charges d'intérêts d'un trimestre à l'autre et par le bénéfice d'exploitation net de 958 \$ lié à la vente d'unités en copropriété, facteurs contrebalancés en partie par les cessions conclues en 2020 et en 2021 et par la baisse du taux de change moyen entre le dollar américain et le dollar canadien au premier trimestre de 2021 par rapport au premier trimestre de 2020. 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. Pour le premier trimestre de 2021, environ 78,0 % de cet amortissement était recouvrable auprès des locataires, comparativement à 79,7 % au premier trimestre de 2020. 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 dilué.

	Trimestres clos les	
	2021	31 mars 2020
Nombre de parts de base	134 106 836	137 965 319
Ajouter :		
Parts assujetties à des restrictions	403 124	745 365
Parts différées	59 901	483 928
Nombre de parts diluées	134 569 861	139 194 612

TAUX D'OCCUPATION DU PORTEFEUILLE

Les taux d'occupation ont une incidence sur les produits et sur le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles de la FPI. Les taux d'occupation et les baux signés au 31 mars 2021 et pour les quatre périodes précédentes se présentent comme suit :

Taux d'occupation par catégorie d'actifs¹

	T1 2021 Pourcentage réservé ²	T1 2021	T4 2020	T3 2020	T2 2020	T1 2020
Immeubles industriels	97,1 %	95,2 %	94,1 %	93,8 %	93,5 %	93,7 %
Immeubles de bureaux	86,2 %	85,2 %	84,0 %	85,2 %	86,8 %	86,4 %
Immeubles de commerces de détail	90,6 %	89,1 %	87,9 %	87,9 %	89,7 %	90,8 %
Total du portefeuille	92,5 %	91,0 %	89,9 %	90,0 %	90,6 %	90,7 %

Taux d'occupation par région¹

	T1 2021 Pourcentage réservé ²	T1 2021	T4 2020	T3 2020	T2 2020	T1 2020
Canada :						
Alberta	81,9 %	80,6 %	80,7 %	81,2 %	84,5 %	85,4 %
Colombie-Britannique	96,2 %	94,4 %	91,4 %	92,2 %	92,2 %	92,5 %
Manitoba	92,2 %	90,6 %	87,2 %	87,5 %	87,1 %	87,5 %
Ontario	97,8 %	96,0 %	96,7 %	96,0 %	95,3 %	96,4 %
Saskatchewan	94,4 %	94,4 %	94,2 %	95,6 %	96,1 %	96,3 %
Total – Canada	91,4 %	90,0 %	88,9 %	89,6 %	90,1 %	90,8 %
États-Unis :						
Arizona	95,6 %	91,9 %	91,7 %	93,3 %	94,9 %	95,3 %
Colorado	88,1 %	88,1 %	79,9 %	84,3 %	85,3 %	84,0 %
Minnesota	95,8 %	94,1 %	93,9 %	93,2 %	93,7 %	93,0 %
New York	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %
Texas	92,9 %	90,9 %	89,9 %	83,4 %	81,9 %	81,9 %
Wisconsin	86,7 %	86,6 %	86,4 %	88,2 %	89,4 %	88,7 %
Total – États-Unis	93,6 %	91,9 %	90,8 %	90,5 %	91,1 %	90,7 %
Total du portefeuille	92,5 %	91,0 %	89,9 %	90,0 %	90,6 %	90,7 %

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

2. Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 31 mars 2021 et des baux signés relativement aux locaux vacants.

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

Sommaire des renouvellements¹

	T1 2021	T4 2020	T3 2020	T2 2020	T1 2020	T4 2019	T3 2019	T2 2019
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi ²)	495 596	248 641	617 239	592 872	338 394	558 544	362 669	353 870
Augmentation (diminution) du taux de location moyen pondéré	4,2 %	(0,5) %	6,0 %	(3,3) %	4,5 %	8,1 %	8,7 %	4,0 %

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

Au premier trimestre de 2021, une superficie de 495 596 pieds carrés a fait l'objet d'un renouvellement assorti d'une hausse du taux de location moyen pondéré de 4,2 %, comparativement à une superficie de 338 394 pieds carrés renouvelée avec une hausse du taux de location moyen pondéré de 4,5 % au premier trimestre de 2020.

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.

Échéances des contrats de location et taux de location

Les loyers en vigueur correspondent au taux de location annuel net moyen pondéré par pied carré au 31 mars 2021 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.

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 et incertitudes » du présent rapport de gestion pour plus de renseignements. D'après les estimations, les loyers du marché au 31 mars 2021 étaient supérieurs de 0,6 % aux loyers en vigueur pour l'ensemble du portefeuille, alors qu'ils étaient supérieurs de 1,0 % au 31 décembre 2020. D'après les estimations, les loyers du marché actuels pour les contrats de location expirant en 2021 et en 2022 sont inférieurs de 4,4 % et supérieurs de 3,5 %, respectivement, aux loyers en vigueur.

Les tableaux ci-dessous présentent de l'information sur les échéances des contrats de location et sur les taux de location en fonction de la quote-part détenue de la SLB des immeubles compris dans le tableau Portefeuille par catégorie d'actifs de la rubrique « Sommaire du portefeuille » du présent rapport de gestion. Les contrats de location mensuels tiennent compte des prorogations et des renouvellements lorsqu'une durée de contrat n'a pas été négociée.

Échéances des contrats de location et taux de location par catégorie d'actifs

	Superficie assujettie à des contrats venant à expiration	Pourcentage de la SLB	Taux de location en vigueur moyen pondéré	Taux de location du marché moyen pondéré
<i>Immeubles industriels :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	575 379	2,6 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	11 887	0,1 %	s.o.	s.o.
2021	1 570 894	7,0 %	6,20 \$	6,70 \$
2022	1 738 520	7,7 %	7,02 \$	7,66 \$
2023	1 058 650	4,7 %	6,86 \$	7,22 \$
2024	1 357 339	6,0 %	7,19 \$	7,41 \$
2025 +	5 642 635	25,1 %	8,31 \$	8,42 \$
	11 955 304	53,2 %	7,55 \$	7,83 \$
<i>Immeubles de bureaux :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	1 164 516	5,2 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	23 610	0,1 %	s.o.	s.o.
2021	1 188 853	5,3 %	19,28 \$	17,07 \$
2022	450 404	2,0 %	17,39 \$	17,03 \$
2023	713 473	3,2 %	18,59 \$	18,50 \$
2024	661 756	2,9 %	17,32 \$	18,31 \$
2025 +	3 686 261	16,4 %	17,42 \$	17,70 \$
	7 888 873	35,1 %	17,86 \$	17,69 \$
<i>Commerces de détail :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	286 732	1,3 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	7 218	— %	s.o.	s.o.
2021	334 582	1,5 %	25,20 \$	25,50 \$
2022	391 614	1,7 %	21,40 \$	21,60 \$
2023	400 843	1,8 %	24,68 \$	23,75 \$
2024	307 691	1,4 %	23,83 \$	23,21 \$
2025 +	891 643	4,0 %	22,29 \$	22,21 \$
	2 620 323	11,7 %	23,17 \$	22,98 \$
<i>Total du portefeuille :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	2 026 627	9,1 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	42 715	0,2 %	s.o.	s.o.
2021	3 094 329	13,8 %	13,28 \$	12,72 \$
2022	2 580 538	11,4 %	11,01 \$	11,41 \$
2023	2 172 966	9,7 %	14,00 \$	13,97 \$
2024	2 326 786	10,3 %	12,27 \$	12,60 \$
2025 +	10 220 539	45,5 %	12,82 \$	12,97 \$
	22 464 500	100,0 %	12,72 \$	12,80 \$

Échéances des contrats de location et taux de location par emplacement géographique

	Superficie assujettie à des contrats venant à expiration	Pourcentage de la SLB	Taux de location en vigueur moyen pondéré	Taux de location du marché moyen pondéré
<i>Alberta :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	539 837	2,4 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	2 077	— %	s.o.	s.o.
2021	498 052	2,2 %	21,86 \$	17,28 \$
2022	251 921	1,1 %	23,59 \$	22,89 \$
2023	318 920	1,4 %	22,47 \$	21,27 \$
2024	193 731	0,9 %	23,06 \$	21,97 \$
2025 +	976 876	4,3 %	20,37 \$	19,74 \$
	2 781 414	12,3 %	21,60 \$	19,96 \$
<i>Colombie-Britannique :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	19 495	0,1 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	—	— %	s.o.	s.o.
2021	45 890	0,2 %	19,21 \$	22,65 \$
2022	20 459	0,1 %	23,78 \$	25,46 \$
2023	35 210	0,2 %	22,82 \$	29,12 \$
2024	28 886	0,1 %	29,65 \$	30,89 \$
2025 +	196 567	0,9 %	15,69 \$	15,32 \$
	346 507	1,6 %	18,69 \$	19,85 \$
<i>Manitoba :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	354 437	1,6 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	9 756	— %	s.o.	s.o.
2021	619 019	2,8 %	13,48 \$	13,56 \$
2022	362 583	1,6 %	8,76 \$	9,51 \$
2023	391 905	1,7 %	11,35 \$	11,82 \$
2024	382 285	1,7 %	14,81 \$	13,90 \$
2025 +	1 642 071	7,3 %	13,13 \$	13,59 \$
	3 762 056	16,7 %	12,71 \$	12,98 \$
<i>Ontario :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	113 415	0,5 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	—	— %	s.o.	s.o.
2021	273 785	1,2 %	7,46 \$	10,59 \$
2022	549 889	2,4 %	6,89 \$	9,70 \$
2023	321 121	1,4 %	13,31 \$	13,97 \$
2024	325 014	1,4 %	9,30 \$	10,44 \$
2025 +	1 285 858	5,7 %	10,40 \$	11,74 \$
	2 869 082	12,6 %	9,62 \$	11,32 \$
<i>Saskatchewan :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	61 417	0,3 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	5 877	— %	s.o.	s.o.
2021	108 044	0,5 %	23,06 \$	22,84 \$
2022	270 533	1,2 %	13,75 \$	13,37 \$
2023	75 685	0,3 %	22,25 \$	21,54 \$
2024	48 011	0,2 %	21,44 \$	22,45 \$
2025 +	534 364	2,4 %	17,13 \$	16,16 \$
	1 103 931	4,9 %	17,44 \$	16,81 \$
<i>Arizona :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	140 397	0,6 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	3 562	— %	s.o.	s.o.
2021	237 279	1,1 %	22,75 \$	22,91 \$
2022	141 999	0,6 %	19,12 \$	18,49 \$
2023	145 760	0,6 %	22,60 \$	22,05 \$
2024	117 464	0,5 %	12,75 \$	14,59 \$
2025 +	956 437	4,3 %	14,45 \$	15,09 \$
	1 742 898	7,7 %	16,72 \$	17,15 \$

Échéances des contrats de location et taux de location par emplacement géographique (suite)

	Superficie assujettie à des contrats venant à expiration	Pourcentage de la SLB	Taux de location en vigueur moyen pondéré	Taux de location du marché moyen pondéré
<i>Colorado :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	79 034	0,4 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	5 901	— %	s.o.	s.o.
2021	54 251	0,2 %	15,95 \$	15,18 \$
2022	61 635	0,3 %	16,48 \$	15,89 \$
2023	58 996	0,3 %	19,82 \$	19,48 \$
2024	68 414	0,3 %	14,40 \$	13,80 \$
2025 +	334 279	1,5 %	19,90 \$	19,91 \$
	662 510	3,0 %	18,51 \$	18,27 \$
<i>Minnesota :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	332 011	1,5 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	646	— %	s.o.	s.o.
2021	1 115 962	5,0 %	7,10 \$	6,67 \$
2022	697 762	3,1 %	7,58 \$	7,03 \$
2023	628 634	2,8 %	7,22 \$	7,08 \$
2024	686 240	3,1 %	6,28 \$	6,13 \$
2025 +	2 204 523	9,8 %	11,21 \$	10,94 \$
	5 665 778	25,3 %	8,77 \$	8,46 \$
<i>New York :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	—	— %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	—	— %	s.o.	s.o.
2021	—	— %	0,00 \$	0,00 \$
2022	—	— %	0,00 \$	0,00 \$
2023	83 003	0,4 %	15,28 \$	15,00 \$
2024	40 207	0,2 %	14,79 \$	15,00 \$
2025 +	—	— %	0,00 \$	0,00 \$
	123 210	0,6 %	15,12 \$	15,00 \$
<i>Texas :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	149 107	0,7 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	11 887	0,1 %	s.o.	s.o.
2021	—	— %	0,00 \$	0,00 \$
2022	128 625	0,6 %	5,33 \$	5,28 \$
2023	—	— %	0,00 \$	0,00 \$
2024	36 501	0,2 %	9,04 \$	8,40 \$
2025 +	1 309 138	5,8 %	6,20 \$	5,86 \$
	1 635 258	7,4 %	6,20 \$	5,87 \$
<i>Wisconsin :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	237 477	1,1 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	3 009	— %	s.o.	s.o.
2021	142 047	0,6 %	15,86 \$	15,74 \$
2022	95 132	0,4 %	16,71 \$	16,60 \$
2023	113 732	0,5 %	15,59 \$	15,37 \$
2024	400 033	1,8 %	14,49 \$	16,51 \$
2025 +	780 426	3,5 %	13,56 \$	14,52 \$
	1 771 856	7,9 %	14,36 \$	15,35 \$
<i>Total du portefeuille :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	2 026 627	9,1 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	42 715	0,2 %	s.o.	s.o.
2021	3 094 329	13,8 %	13,28 \$	12,72 \$
2022	2 580 538	11,4 %	11,01 \$	11,41 \$
2023	2 172 966	9,7 %	14,00 \$	13,97 \$
2024	2 326 786	10,3 %	12,27 \$	12,60 \$
2025 +	10 220 539	45,5 %	12,82 \$	12,97 \$
	22 464 500	100,0 %	12,72 \$	12,80 \$

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 mars 2021, 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 Winnipeg.

Segment des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles

Le segment des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles représente 11,5 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au premier trimestre de 2021 et 7,6 % 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 19,8 % au 31 mars 2021, par rapport à 18,6 % au 31 décembre 2020. Au 31 mars 2021, le segment des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles du portefeuille d'Artis était occupé à 89,7 %, par rapport à 90,0 % au 31 décembre 2020. Pour le reste de 2021, une superficie de 186 563 pieds carrés devra être relouée, soit 0,8 % de la SLB du portefeuille global; 8,9 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 mars 2021. Des contrats de location couvrant 62,0 % 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 10,2 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au premier trimestre de 2021 et 17,6 % du total du portefeuille en termes de SLB. Le taux d'inoccupation direct dans le marché des immeubles industriels de la région des villes jumelles, tel qu'il a été publié par CBRE, était de 4,6 % au 31 mars 2021, en baisse par rapport à 4,7 % au 31 décembre 2020. Le loyer moyen demandé sur le marché était de 6,57 \$ par pied carré au 31 mars 2021, en hausse par rapport à 6,52 \$ au 31 décembre 2020. Au 31 mars 2021, le segment des immeubles industriels de la région des villes jumelles du portefeuille d'Artis était occupé à 96,0 %, en hausse par rapport à 95,5 % au 31 décembre 2020. Pour le reste de 2021, une superficie de 947 399 pieds carrés devra être relouée, soit 4,2 % de la SLB du portefeuille global; 26,7 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 mars 2021. Des contrats de location couvrant 28,9 % de la SLB totale des immeubles industriels de la région des villes jumelles d'Artis 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 9,1 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au premier trimestre de 2021 et 7,9 % du total du portefeuille en termes de SLB. Au 31 mars 2021, le portefeuille du segment des immeubles de bureaux de Madison d'Artis était occupé à 86,6 %, en hausse par rapport à 86,4 % au 31 décembre 2020. Pour le reste de 2021, une superficie de 142 047 pieds carrés devra être relouée, soit 0,6 % de la SLB du portefeuille global; 34,2 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 mars 2021. Des contrats de location couvrant 44,0 % 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 7,5 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au premier trimestre de 2021 et 11,3 % du total du portefeuille en termes de SLB. Le taux d'inoccupation direct global dans le marché des immeubles industriels de la région du Grand Toronto, tel qu'il a été publié par CBRE, se chiffrait à 0,9 % au 31 mars 2021, soit une baisse par rapport à 1,0 % au 31 décembre 2020. Au 31 mars 2021, le segment des immeubles industriels de la région du Grand Toronto du portefeuille d'Artis était occupé à 97,3 %, par rapport à 97,6 % au 31 décembre 2020. Pour le reste de 2021, une superficie de 263 726 pieds carrés devra être relouée, soit 1,2 % de la SLB du portefeuille global; 74,6 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 mars 2021. Des contrats de location couvrant 45,2 % de la SLB des immeubles industriels de la région du Grand Toronto d'Artis viendront à expiration en 2025 ou par la suite.

Segment des immeubles de bureaux de Winnipeg

Le segment des immeubles de bureaux de Winnipeg représente 6,7 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au premier trimestre de 2021 et 6,7 % du total du portefeuille en termes de SLB. Le taux d'inoccupation direct global dans le marché des immeubles de bureaux de Winnipeg, tel qu'il a été publié par Colliers, se chiffrait à 12,9 % au 31 mars 2021, en baisse par rapport à 13,1 % au 31 décembre 2020. Au 31 mars 2021, le taux d'occupation du segment des immeubles de bureaux de Winnipeg était de 85,7 %, en hausse par rapport à 79,3 % de la SLB du portefeuille global; 76,3 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 31 mars 2021. Des contrats de location couvrant 51,7 % de la SLB du segment des immeubles de bureaux de Winnipeg 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 mars 2021				31 décembre 2020			
	Selon les états financiers consolidés	Ajustement ¹	Total sur une base proportionnelle	Selon les états financiers consolidés	Ajustement ¹	Total sur une base proportionnelle	
ACTIF							
Actifs non courants :							
Immeubles de placement	4 323 721 \$	224 443 \$	4 548 164 \$	4 325 121 \$	236 954 \$	4 562 075 \$	
Immeubles de placement en cours d'aménagement	145 531	20 896	166 427	132 243	14 466	146 709	
Placements mis en équivalence	168 153	(168 153)	—	200 306	(200 306)	—	
Immobilisations corporelles	7 144	—	7 144	7 481	—	7 481	
Billets à recevoir	19 954	—	19 954	20 313	—	20 313	
Loyers reportés à recevoir	209	—	209	778	—	778	
	4 664 712	77 186	4 741 898	4 686 242	51 114	4 737 356	
Actifs courants :							
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	96 448	—	96 448	74 483	60 819	135 302	
Immeubles en stock	2 923	—	2 923	15 060	—	15 060	
Dépôts sur immeubles de placement	94	—	94	1 203	—	1 203	
Charges payées d'avance et autres actifs	8 050	156	8 206	7 307	172	7 479	
Billets à recevoir	1 175	—	1 175	1 371	—	1 371	
Débiteurs et autres sommes à recevoir	17 112	340	17 452	17 465	819	18 284	
Trésorerie détenue en fiducie	22 074	1 157	23 231	22 007	—	22 007	
Trésorerie	40 932	11 495	52 427	34 703	14 241	48 944	
	188 808	13 148	201 956	173 599	76 051	249 650	
Total de l'actif	4 853 520 \$	90 334 \$	4 943 854 \$	4 859 841 \$	127 165 \$	4 987 006 \$	
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES							
Passifs non courants :							
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	939 094 \$	39 958 \$	979 052 \$	868 396 \$	49 832 \$	918 228 \$	
Déventures de premier rang non garanties	249 071	—	249 071	248 999	—	248 999	
Facilités de crédit	299 372	—	299 372	529 087	—	529 087	
Autres passifs à long terme	1 771	—	1 771	1 823	—	1 823	
	1 489 308	39 958	1 529 266	1 648 305	49 832	1 698 137	
Passifs courants :							
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	386 812	40 037	426 849	405 126	60 930	466 056	
Déventures de premier rang non garanties	—	—	—	249 920	—	249 920	
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	33 226	3 145	36 371	30 089	2 861	32 950	
Créditeurs et autres passifs	85 472	7 194	92 666	97 130	13 542	110 672	
Facilités de crédit	517 449	—	517 449	95 374	—	95 374	
	1 022 959	50 376	1 073 335	877 639	77 333	954 972	
Total du passif	2 512 267	90 334	2 602 601	2 525 944	127 165	2 653 109	
Capitaux propres	2 341 253	—	2 341 253	2 333 897	—	2 333 897	
Total du passif et des capitaux propres	4 853 520 \$	90 334 \$	4 943 854 \$	4 859 841 \$	127 165 \$	4 987 006 \$	

1. Ajustement visant à refléter les placements mis en équivalence sur une base proportionnelle.

MESURES DU BILAN

Valeur liquidative par part

(en milliers, sauf les nombres de parts et les montants par part)	31 mars 2021	31 décembre 2020	Variation
Capitaux propres	2 341 253 \$	2 333 897 \$	7 356 \$
Moins la valeur des capitaux propres privilégiés ¹	(302 230)	(302 746)	516
Valeur liquidative attribuable aux porteurs de parts ordinaires	2 039 023 \$	2 031 151 \$	7 872 \$
Total du nombre de parts ayant un effet dilutif en circulation :			
Parts ordinaires	132 418 521	134 643 175	(2 224 654)
Parts assujetties à des restrictions	415 672	404 937	10 735
Parts différées	60 350	92 908	(32 558)
	132 894 543	135 141 020	(2 246 477)
Valeur liquidative par part	15,34 \$	15,03 \$	0,31 \$

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

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

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	31 mars 2021	31 décembre 2020	31 mars 2021	31 décembre 2020
Valeur comptable brute	4 861 753 \$	4 867 756 \$	4 952 087 \$	4 994 921 \$
Emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis	1 325 906	1 273 522	1 405 901	1 384 284
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	27,3 %	26,2 %	28,4 %	27,7 %
Passif lié aux actions privilégiées	602 \$	610 \$	602 \$	610 \$
Valeur comptable des débentures	249 071	498 919	249 071	498 919
Facilités de crédit	816 821	624 461	816 821	624 461
Total de la dette à long terme et des facilités de crédit	2 392 400 \$	2 397 512 \$	2 472 395 \$	2 508 274 \$
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute	49,2 %	49,3 %	49,9 %	50,2 %

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

Ratios des actifs non grevés sur la dette non garantie

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	31 mars 2021	31 décembre 2020	31 mars 2021	31 décembre 2020
Actifs non grevés	1 876 380 \$	1 901 073 \$	1 918 418 \$	1 941 959 \$
Débitures de premier rang non garanties	249 071	498 919	249 071	498 919
Facilités de crédit non garanties	816 821	624 461	816 821	624 461
Total de la dette non garantie	1 065 892 \$	1 123 380 \$	1 065 892 \$	1 123 380 \$
Ratio des actifs non grevés sur la dette non garantie	1,76	1,69	1,80	1,73

ACTIF

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

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

	Selon les états financiers consolidés	Ajustement ¹	Total sur une base proportionnelle
Solde au 31 décembre 2020	4 531 847 \$	312 239 \$	4 844 086 \$
Entrées :			
Acquisitions	875	1 323	2 198
Reclassements de placements mis en équivalence ²	16 642	(16 642)	—
Dépenses d'investissement			
Immeubles de placement	4 185	81	4 266
Immeubles de placement en cours d'aménagement	13 592	5 088	18 680
Intérêts capitalisés ³	549	—	549
Commissions de location	1 667	339	2 006
Ajustements des loyers de manière linéaire	1 039	148	1 187
Entrées d'avantages incitatifs à la location, déduction faite de l'amortissement	3 091	829	3 920
Apports aux placements mis en équivalence ⁴	(906)	262	(644)
Cessions	59	(60 646)	(60 587)
Perte de change	(25 287)	(2 354)	(27 641)
Profit lié à la juste valeur	18 347	4 672	23 019
Solde au 31 mars 2021	4 565 700 \$	245 339 \$	4 811 039 \$

1. Ajustement visant à refléter les placements mis en équivalence sur une base proportionnelle.

2. Le 26 janvier 2021, la FPI a accru à 100 % sa participation dans l'immeuble Park 8Ninety IV.

3. Au cours du premier trimestre de 2021, les intérêts ont été capitalisés au titre des immeubles de placement en cours d'aménagement selon un taux d'intérêt moyen pondéré effectif de 2,02 %.

4. Au cours du trimestre clos le 31 mars 2021, la FPI a fourni un apport aux dépenses liées aux projets d'aménagement inscrites à l'actif de Park Lucero East, une entreprise associée comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence.

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 :

	Trimestres clos le 31 mars 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
Dépenses d'investissement	14 245 \$	63 831 \$
Entrées d'avantages incitatifs à la location	596	4 118
	14 841 \$	67 949 \$

Au premier trimestre de 2021, les dépenses d'investissement payées et comptabilisées à l'égard de Marwest comprenaient 13 387 \$ (exercice clos le 31 décembre 2020 – 54 846 \$) 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 598 \$ et des coûts liés à la main-d'œuvre de 1 330 \$ pour le premier trimestre de 2021 (exercice clos le 31 décembre 2020 – 2 146 \$ et 4 997 \$, respectivement).

Dépenses d'investissement par type¹

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

	Trimestres clos les 31 mars			Variation en %
	2021	2020	Variation	
Dépenses liées aux nouveaux projets d'aménagement et aux projets de réaménagement	18 680 \$	24 113 \$	(5 433) \$	
Frais liés aux améliorations apportées aux bâtiments :				
Recouvrables auprès des locataires	482	674	(192)	
Non recouvrables	3 462	2 510	952	
Dépenses d'entretien des immeubles :				
Recouvrables auprès des locataires	319	1 658	(1 339)	
Non recouvrables	3	755	(752)	
Total des dépenses d'investissement	22 946 \$	29 710 \$	(6 764) \$	(22,8) %

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

Dépenses d'investissement par catégorie d'actifs¹

	Trimestres clos les 31 mars			Variation en %
	2021	2020	Variation	
Canada :				
Immeubles industriels	130 \$	785 \$	(655) \$	
Immeubles de bureaux	1 095	1 526	(431)	
Immeubles de commerces de détail	144	5 240	(5 096)	
Immeubles résidentiels	13 422	12 473	949	
	14 791	20 024	(5 233)	
États-Unis :				
Immeubles industriels	5 384	5 932	(548)	
Immeubles de bureaux	2 771	3 754	(983)	
	8 155	9 686	(1 531)	
Total du portefeuille :				
Immeubles industriels	5 514	6 717	(1 203)	
Immeubles de bureaux	3 866	5 280	(1 414)	
Immeubles de commerces de détail	144	5 240	(5 096)	
Immeubles résidentiels	13 422	12 473	949	
Total du portefeuille	22 946 \$	29 710 \$	(6 764) \$	(22,8) %

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

Au premier trimestre de 2021, les dépenses liées aux nouveaux projets d'aménagement et aux projets d'aménagement et de réaménagement comprenaient des montants de 13 422 \$ pour l'immeuble 300 Main et de 4 989 \$ pour le Park 8Ninety V.

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

Frais de location par type¹

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

	Trimestres clos les 31 mars			Variation en %
	2021	2020	Variation	
Frais de location liés aux immeubles de placement :				
Avantages incitatifs à la location	8 618 \$	13 331 \$	(4 713) \$	
Commissions de location	1 818	3 856	(2 038)	
Frais de location liés à l'aménagement et au réaménagement d'immeubles de placement :				
Avantages incitatifs à la location	1 761	2 593	(832)	
Commissions de location	188	563	(375)	
Total des frais de location	12 385 \$	20 343 \$	(7 958) \$	(39,1) %

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

Frais de location par catégorie d'actifs¹

	Trimestres clos les 31 mars			Variation en %
	2021	2020	Variation	
Canada :				
Immeubles industriels	933 \$	1 632 \$	(699) \$	
Immeubles de bureaux	3 376	3 765	(389)	
Immeubles de commerces de détail	2 800	440	2 360	
	7 109	5 837	1 272	
États-Unis :				
Immeubles industriels	1 283	2 376	(1 093)	
Immeubles de bureaux	3 993	12 130	(8 137)	
	5 276	14 506	(9 230)	
Total du portefeuille :				
Immeubles industriels	2 216	4 008	(1 792)	
Immeubles de bureaux	7 369	15 895	(8 526)	
Immeubles de commerces de détail	2 800	440	2 360	
Total des frais de location	12 385 \$	20 343 \$	(7 958) \$	(39,1) %

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

Au premier trimestre de 2021, les avantages incitatifs à la location liés à de nouveaux projets d'aménagement et aux projets d'aménagement et de réaménagement comprenaient un montant de 1 644 \$ lié à trois locataires d'immeubles de commerces de détail situés à Winnipeg, au Manitoba.

Cession :

Au cours du premier trimestre de 2021, Artis a vendu un immeuble industriel détenu en vertu d'une entente de coentreprise. Le produit de la cession s'est établi à 67 332 \$. Le produit de la vente, déduction faite des coûts de 6 619 \$ et de la dette connexe de 21 169 \$, s'est établi à 39 604 \$.

Perte de change sur les immeubles de placement :

Au premier trimestre de 2021, la quote-part de la perte de change sur les immeubles de placement s'est établie à 27 641 \$ 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 1,2732 au 31 décembre 2020 à 1,2575 au 31 mars 2021.

Immeubles de placement détenus en vue de la vente :

Au 31 mars 2021, la FPI avait deux immeubles industriels, deux immeubles de bureaux et quatre immeubles de commerces de détail situés au Canada, ainsi qu'un immeuble de bureaux situé aux États-Unis, d'une juste valeur de 96 448 \$, classés comme détenus en vue de la vente. Au 31 mars 2021, ces immeubles avaient été mis en vente auprès de courtiers externes ou étaient visés par des conventions de vente inconditionnelle.

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

Au premier trimestre de 2021, la FPI a comptabilisé un profit lié à la juste valeur des immeubles de placement de 23 019 \$, sur une base proportionnelle, comparativement à une perte de 141 848 \$ au premier trimestre de 2020. Le profit lié à la juste valeur au premier trimestre de 2021 tient principalement à la compression du taux de capitalisation en ce qui concerne le portefeuille d'immeubles industriels en Ontario.

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

	31 mars 2021			31 décembre 2020		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Immeubles industriels :						
Alberta	7,75 %	5,75 %	6,51 %	7,75 %	5,75 %	6,52 %
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 %	6,57 %
Ontario	5,00 %	4,00 %	4,51 %	5,25 %	4,25 %	4,76 %
Saskatchewan	7,00 %	6,50 %	6,76 %	7,00 %	6,50 %	6,76 %
Total du portefeuille d'immeubles industriels au Canada	7,75 %	3,75 %	5,35 %	7,75 %	3,75 %	5,50 %
Arizona	6,25 %	5,25 %	5,59 %	6,25 %	5,25 %	5,59 %
Colorado	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	4,00 %	4,26 %
Minnesota	7,75 %	5,50 %	6,57 %	7,75 %	5,50 %	6,55 %
Texas	7,00 %	5,00 %	5,40 %	7,00 %	5,50 %	5,66 %
Total du portefeuille d'immeubles industriels aux États-Unis	7,75 %	5,00 %	6,00 %	7,75 %	4,00 %	5,93 %
Total du portefeuille d'immeubles industriels	7,75 %	3,75 %	5,60 %	7,75 %	3,75 %	5,68 %
Immeubles de bureaux :						
Alberta	9,00 %	6,50 %	7,96 %	9,00 %	6,50 %	7,87 %
Colombie-Britannique	5,50 %	4,75 %	4,92 %	5,50 %	5,00 %	5,12 %
Manitoba	7,75 %	5,00 %	6,05 %	7,75 %	5,00 %	6,06 %
Ontario	7,00 %	6,00 %	6,33 %	7,00 %	5,50 %	6,09 %
Saskatchewan	7,50 %	7,50 %	7,50 %	7,50 %	7,50 %	7,50 %
Total du portefeuille d'immeubles de bureaux au Canada	9,00 %	4,75 %	6,16 %	9,00 %	5,00 %	6,18 %
Arizona	8,00 %	6,00 %	6,68 %	8,00 %	6,00 %	6,68 %
Colorado	6,50 %	6,00 %	6,07 %	6,50 %	6,00 %	6,09 %
Minnesota	7,50 %	6,25 %	6,78 %	7,50 %	6,25 %	6,78 %
New York	7,75 %	7,75 %	7,75 %	7,75 %	7,75 %	7,75 %
Wisconsin	7,75 %	7,00 %	7,55 %	7,75 %	7,00 %	7,55 %
Total du portefeuille d'immeubles de bureaux aux États-Unis	8,00 %	6,00 %	6,91 %	8,00 %	6,00 %	6,91 %
Total du portefeuille d'immeubles de bureaux	9,00 %	4,75 %	6,61 %	9,00 %	5,00 %	6,61 %
Commerces de détail :						
Alberta	8,75 %	6,00 %	6,82 %	8,75 %	5,75 %	6,78 %
Colombie-Britannique	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Manitoba	6,25 %	5,50 %	6,11 %	6,25 %	5,50 %	6,11 %
Saskatchewan	9,25 %	6,25 %	7,37 %	9,25 %	6,25 %	7,37 %
Total du portefeuille d'immeubles de commerces de détail au Canada	9,25 %	5,50 %	6,76 %	9,25 %	5,50 %	6,73 %
Total du portefeuille d'immeubles de commerces de détail	9,25 %	5,50 %	6,76 %	9,25 %	5,50 %	6,73 %
Total :						
Portefeuille au Canada	9,25 %	3,75 %	6,02 %	9,25 %	3,75 %	6,09 %
Portefeuille aux États-Unis	8,00 %	5,00 %	6,56 %	8,00 %	4,00 %	6,52 %
Total du portefeuille	9,25 %	3,75 %	6,23 %	9,25 %	3,75 %	6,26 %

Immeubles en stock

Au cours du premier trimestre de 2021, Artis a achevé la conversion du 2145-2155 Dunwin Drive, un immeuble industriel situé dans la région du Grand Toronto, en Ontario, en unités commerciales en copropriété et a vendu 17 unités pour une contrepartie totale de 13 861 \$. Au 31 mars 2021, les stocks comprenaient quatre unités commerciales en copropriété.

Billets à recevoir

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 21 129 \$ au 31 mars 2021, comparativement à 21 684 \$ au 31 décembre 2020.

Trésorerie

Au 31 mars 2021, les fonds en caisse de la FPI se chiffraient à 40 932 \$, contre 34 703 \$ au 31 décembre 2020. 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 2,4 ans au 31 mars 2021, comparativement à 2,3 ans au 31 décembre 2020.

Les tableaux suivants présentent les emprunts hypothécaires et les autres emprunts d'Artis au 31 mars 2021.

Portefeuille au Canada :

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	31 mars 2021	31 décembre 2020	31 mars 2021	31 décembre 2020
Emprunts hypothécaires à taux fixe	413 073 \$	334 626 \$	444 409 \$	366 242 \$
Emprunts hypothécaires à taux variable :				
Couverts	90 837	91 765	90 837	91 765
Non couverts	4 895	16 136	4 895	16 136
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	—	—	—	—
Coûts de financement	(1 625)	(1 128)	(1 681)	(1 187)
	507 180 \$	441 399 \$	538 460 \$	472 956 \$

Portefeuille aux États-Unis :

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	31 mars 2021	31 décembre 2020	31 mars 2021	31 décembre 2020
Emprunts hypothécaires à taux fixe	69 743 \$	70 987 \$	80 438 \$	81 889 \$
Emprunts hypothécaires à taux variable :				
Couverts	347 612	381 640	347 612	381 640
Non couverts	401 859	380 123	440 578	449 396
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	2 213	2 423	2 213	2 423
Coûts de financement	(2 701)	(3 050)	(3 400)	(4 020)
	818 726 \$	832 123 \$	867 441 \$	911 328 \$

Total des portefeuilles au Canada et aux États-Unis :

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	31 mars 2021	31 décembre 2020	31 mars 2021	31 décembre 2020
Emprunts hypothécaires à taux fixe	482 816 \$	405 613 \$	524 847 \$	448 131 \$
Emprunts hypothécaires à taux variable :				
Couverts	438 449	473 405	438 449	473 405
Non couverts	406 754	396 259	445 473	465 532
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	2 213	2 423	2 213	2 423
Coûts de financement	(4 326)	(4 178)	(5 081)	(5 207)
	1 325 906 \$	1 273 522 \$	1 405 901 \$	1 384 284 \$
Pourcentage de dette hypothécaire à taux variable non couverte du total de la dette, y compris les facilités de crédit et les débentures	17,0 %	16,5 %	18,0 %	18,5 %

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

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

	Selon les états financiers consolidés	Ajustement ¹	Total sur une base proportionnelle
Solde au 31 décembre 2020	1 275 277 \$	111 791 \$	1 387 068 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :			
Nouveau financement hypothécaire à taux fixe lié à des immeubles qui n'étaient pas grevés de charges auparavant	108 150	—	108 150
Emprunt hypothécaire à taux variable repris dans le cadre de l'acquisition d'un immeuble de placement	9 813	—	9 813
Prélèvements sur des emprunts à la construction à taux variable	35	576	611
Remboursement d'emprunts hypothécaires à taux variable lié à la vente d'immeubles de placement	—	(30 491)	(30 491)
Remboursement d'un emprunt hypothécaire ayant fait l'objet d'un swap	(9 330)	—	(9 330)
Remboursement d'un emprunt hypothécaire à taux variable	(10 944)	—	(10 944)
Remboursement d'emprunts hypothécaires à taux fixe	(26 076)	—	(26 076)
Remboursements de capital	(8 662)	(352)	(9 014)
Profit de change	(10 244)	(774)	(11 018)
Solde au 31 mars 2021	1 328 019 \$	80 750 \$	1 408 769 \$

1. Ajustement visant à refléter les placements mis en équivalence sur une base proportionnelle.

Au cours du premier trimestre de 2021, la FPI a également renouvelé trois emprunts hypothécaires à taux fixe venant à échéance pour un montant total de 54 882 \$.

Emprunts hypothécaires et autres emprunts par catégorie d'actifs

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	31 mars 2021	31 décembre 2020	31 mars 2021	31 décembre 2020
Portefeuille au Canada :				
Immeubles industriels	59 841 \$	60 546 \$	91 177 \$	92 162 \$
Immeubles de bureaux	138 953	153 495	138 953	153 495
Immeubles de commerces de détail	310 011	228 486	310 011	228 486
	508 805	442 527	540 141	474 143
Portefeuille aux États-Unis :				
Immeubles industriels	249 896	253 748	288 616	323 022
Immeubles de bureaux	569 318	579 002	580 012	589 903
	819 214	832 750	868 628	912 925
Total du portefeuille :				
Immeubles industriels	309 737	314 294	379 793	415 184
Immeubles de bureaux	708 271	732 497	718 965	743 398
Immeubles de commerces de détail	310 011	228 486	310 011	228 486
Total du portefeuille	1 328 019 \$	1 275 277 \$	1 408 769 \$	1 387 068 \$

Débentures de premier rang non garanties

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

			31 mars 2021		31 décembre 2020	
Émission	Échéance	Taux d'intérêt	Valeur comptable	Valeur nominale	Valeur comptable	Valeur nominale
Série C	22 février 2019	22 février 2021	3,674 %	—	—	249 920
Série D	18 septembre 2020	18 septembre 2023	3,824 %	249 071	250 000	248 999
			249 071 \$	250 000 \$	498 919 \$	500 000 \$

Au 31 mars 2021, la valeur comptable des débentures de premier rang non garanties a diminué de 249 848 \$ par rapport au 31 décembre 2020. Cette variation s'explique principalement par le remboursement des débentures de premier rang non garanties de série C le 22 février 2021.

Facilités de crédit

Facilités de crédit renouvelables

La FPI détient des facilités de crédit renouvelables non garanties totalisant 700 000 \$. La première tranche de 400 000 \$ des facilités de crédit renouvelables viendra à échéance le 14 décembre 2021. La deuxième tranche de 300 000 \$ des facilités de crédit renouvelables viendra à échéance le 29 avril 2023. La FPI peut prélever des montants sur les facilités de crédit renouvelables en dollars canadiens ou américains. Les montants prélevés sur ces facilités de crédit renouvelables en dollars canadiens portent intérêt au taux des acceptations bancaires majoré de 1,70 % ou au taux préférentiel majoré de 0,70 %. Les montants prélevés sur ces facilités de crédit renouvelables en dollars américains portent intérêt au taux LIBOR majoré de 1,70 % ou au taux de base américain majoré de 0,70 %. Au 31 mars 2021, un montant de 317 776 \$ avait été prélevé sur ces facilités (31 décembre 2020 – 125 617 \$).

Facilités de crédit non renouvelables

La FPI détient trois facilités de crédit non renouvelables non garanties totalisant 500 000 \$. La première facilité de crédit non renouvelable d'un montant de 150 000 \$ vient à échéance le 6 juillet 2022, la deuxième facilité de crédit non renouvelable d'un montant de 150 000 \$ vient à échéance le 18 juillet 2022 et la troisième facilité de crédit non renouvelable d'un montant de 200 000 \$ vient à échéance le 4 février 2022. Les montants prélevés sur ces facilités de crédit non renouvelables portent intérêt respectivement aux taux de 3,57 %, de 3,50 % et de 2,22 %.

Au 31 mars 2021, un montant de 500 000 \$ avait été prélevé sur les facilités de crédit non renouvelables (31 décembre 2020 – 500 000 \$).

Autres passifs courants

Les autres passifs courants comprennent les créiteurs et autres passifs ainsi que les dépôts de garantie et les loyers payés d'avance. Les créiteurs et autres passifs comprennent les distributions à payer aux porteurs de parts, d'un montant de 7 870 \$, qui ont été versées après la fin de la période.

CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres ont diminué globalement de 7 356 \$ entre le 31 décembre 2020 et le 31 mars 2021. L'augmentation tient principalement au bénéfice net de 71 860 \$ et à l'émission de parts ordinaires d'une valeur de 155 \$. L'augmentation a été contrebalancée en partie par les distributions de 23 379 \$ versées aux porteurs de parts, aux autres éléments de perte globale de 16 869 \$, aux parts ordinaires de 29 183 \$ ainsi qu'aux parts privilégiées de 497 \$ rachetées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, facteurs en partie contrebalancés par le surplus d'apport connexe de 5 269 \$.

SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT

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

DISTRIBUTIONS

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

	Trimestre clos le 31 mars 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020	Exercice clos le 31 décembre 2019
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	59 576 \$	176 333 \$	200 120 \$
Bénéfice net	71 860	21 543	122 737
Distributions déclarées	23 379	91 074	96 332
Excédent des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation par rapport aux distributions déclarées	36 197	85 259	103 788
(Insuffisance) excédent du bénéfice net par rapport aux distributions déclarées	48 481	(69 531)	26 405

L'objectif principal d'Artis est de fournir des distributions en trésorerie mensuelles efficaces d'un point de vue fiscal. L'insuffisance du bénéfice net par rapport aux distributions déclarées pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 est principalement imputable à l'incidence hors trésorerie des pertes liées à la juste valeur des immeubles de placement au cours de la période.

SOURCES DE FINANCEMENT

Au 31 mars 2021, Artis disposait de fonds en caisse d'un montant de 40 932 \$. La direction prévoit que les fonds en caisse pourraient être investis dans le portefeuille d'immeubles de placement de la FPI au cours des périodes à venir, utilisés aux fins du fonds de roulement, appliqués au remboursement de la dette ou affectés au rachat de parts en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités.

La FPI détient deux facilités de crédit à terme renouvelables non garanties totalisant 700 000 \$, qui peuvent servir aux fins de l'exploitation générale de l'entreprise et du fonds de roulement, ainsi qu'aux fins du financement à court terme d'acquisitions d'immeubles de placement et de l'émission de lettres de crédit. Au 31 mars 2021, la FPI disposait d'un montant de 382 224 \$ 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 mars 2021, cette clause limite la capacité d'emprunt totale sur les facilités de crédit renouvelables à 621 098 \$.

Au 31 mars 2021, la FPI disposait de 101 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 dans les placements mis en équivalence et qui représentaient une juste valeur de 1 918 418 \$, 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 la dette au 31 mars 2021.

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 12 mois à venir ou remboursables à vue en raison d'un manquement à une clause restrictive financière sont classés à titre de passifs courants.

La direction prévoit que la FPI sera en mesure de s'acquitter de la totalité de ses obligations et de ses engagements en capital à court terme concernant les immeubles de placement et les nouveaux projets d'aménagement en cours grâce aux flux de trésorerie liés aux opérations, au produit des emprunts hypothécaires, à des prélèvements sur les facilités de crédit non garanties, à de nouvelles émissions de débentures ou de parts et aux fonds en caisse disponibles.

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

PARAMÈTRES DE LA DETTE

Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA ajusté¹

	Trimestres clos les	
	2021	31 mars 2020
Bénéfice net	71 860 \$	(111 330) \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :		
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	6 459	5 980
Ajustements des loyers de manière linéaire	(1 187)	(1 572)
Charges d'intérêts	19 506	25 907
(Profit) perte lié à la juste valeur des immeubles de placement	(23 019)	141 848
Profit de change	2 055	1 102
Coûts de transaction	11	—
Charges liées aux initiatives stratégiques	18	731
(Profit) perte lié à la juste valeur sur instruments dérivés	(7 118)	14 821
Amortissement des immobilisations corporelles	327	338
Charge d'impôt sur le résultat	134	231
BAIIA ajusté	69 046	78 056
Charges d'intérêts	19 506	25 907
Ajouter (déduire) les éléments suivants :		
Amortissement des coûts de financement	(1 005)	(1 020)
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	181	188
Charges d'intérêts ajustées	18 682 \$	25 075 \$
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA ajusté	3,70	3,11

Ratio de la dette sur le BAIIA ajusté¹

	31 mars 2021	31 décembre 2020
Emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis	1 405 901 \$	1 384 284 \$
Passif lié aux actions privilégiées	602	610
Valeur comptable des débentures	249 071	498 919
Facilités de crédit	816 821	624 461
Total de la dette à long terme et des facilités de crédit	2 472 395	2 508 274
BAIIA ajusté²	276 184	266 940
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA ajusté	9,0	9,4

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

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 CONTRACTUELLES¹

	Total	Moins de 1 an	De 1 an à 3 ans	De 4 à 5 ans	Après 5 ans
Créditeurs et autres passifs	92 471 \$	92 471 \$	— \$	— \$	— \$
Obligations locatives	1 364	195	373	297	499
Facilités de crédit	817 776	517 776	300 000	—	—
Déventures de premier rang non garanties	250 000	—	250 000	—	—
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 408 769	427 844	628 101	265 905	86 919
Total des obligations contractuelles	2 570 380 \$	1 038 286 \$	1 178 474 \$	266 202 \$	87 418 \$

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	376 840 \$	28,7 %	22 950 \$	399 790 \$	2,39 %
2022	188 379	14,3 %	24 355	212 734	3,38 %
2023	424 006	32,2 %	16 910	440 916	3,22 %
2024	81 842	6,2 %	9 831	91 673	2,29 %
2025	103 932	7,9 %	7 071	111 003	3,62 %
2026 et par la suite	141 190	10,7 %	11 463	152 653	2,71 %
Total	1 316 189 \$	100,0 %	92 580 \$	1 408 769 \$	2,92 %

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

SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES

(en milliers de dollars, sauf les montants par part)	T1 2021	T4 2020	T3 2020	T2 2020	T1 2020	T4 2019	T3 2019	T2 2019
Produits	120 877 \$	113 010 \$	113 328 \$	114 038 \$	118 541 \$	127 180 \$	127 005 \$	133 928 \$
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	64 232	64 967	68 017	67 139	69 152	75 121	75 724	80 533
Bénéfice net (perte nette)	71 860	32 424	45 699	54 750	(111 330)	32 877	44 632	19 872
Total du bénéfice global (de la perte globale)	54 991	(32 479)	15 250	(3 242)	14 197	4 097	62 238	(10 758)
Bénéfice (perte) de base par part ordinaire	0,50	0,21	0,30	0,37	(0,84)	0,21	0,28	0,10
Bénéfice (perte) dilué par part ordinaire	0,50	0,21	0,30	0,36	(0,85)	0,20	0,28	0,10
Flux de trésorerie liés aux opérations ¹	46 573 \$	45 796 \$	50 816 \$	49 358 \$	46 441	51 602 \$	48 603 \$	51 909 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part ¹	0,35	0,34	0,37	0,36	0,33	0,37	0,34	0,36
Flux de trésorerie liés aux opérations – ratio de distribution ¹	40,0 %	41,2 %	37,8 %	38,9 %	42,4 %	37,8 %	41,2 %	38,9 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ¹	33 935 \$	31 721 \$	37 671 \$	36 499 \$	33 661 \$	37 772 \$	35 769 \$	39 370 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part ¹	0,25	0,23	0,27	0,27	0,24	0,27	0,25	0,27
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés – ratio de distribution ¹	56,0 %	60,9 %	51,9 %	51,9 %	58,3 %	51,9 %	56,0 %	51,9 %
(Diminution) augmentation du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables ^{1, 2}	(5,4) %	(5,2) %	(1,2) %	(2,0) %	1,5 %	3,3 %	2,0 %	4,6 %
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA ajusté ^{1, 2}	3,70 %	3,29 %	3,66 %	3,50 %	3,11 %	3,09 %	2,86 %	3,00 %
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi ²) ³	495 596	248 641	617 239	592 872	338 394	558 544	362 669	353 870
Augmentation (diminution) du taux de location moyen pondéré ³	4,2 %	(0,5) %	6,0 %	(3,3) %	4,5 %	8,1 %	8,7 %	4,0 %
	31 mars 2021	31 déc. 2020	30 sept. 2020	30 juin 2020	31 mars 2020	31 déc. 2019	30 sept. 2019	30 juin 2019
Nombre d'immeubles ²	207	209	216	216	215	220	228	229
SLB (en milliers de pi ²) ²	22 465	22 874	23 796	23 842	23 817	24 841	25 034	24 892
Taux d'occupation ³	91,0 %	89,9 %	90,0 %	90,6 %	90,7 %	91,5 %	93,3 %	92,7 %
Valeur liquidative par part ¹	15,34 \$	15,03 \$	15,35 \$	15,40 \$	15,52 \$	15,56 \$	15,72 \$	15,37 \$
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA ajusté ^{1, 2}	9,0	9,4	9,3	9,5	9,3	8,7	9,3	8,8
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute ¹	27,3 %	26,2 %	26,6 %	27,0 %	26,9 %	26,3 %	26,9 %	28,3 %
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute ¹	49,2 %	49,3 %	51,0 %	51,3 %	51,4 %	51,3 %	51,8 %	51,2 %
Juste valeur des actifs non grevés de charges	1 876 380 \$	1 901 073 \$	1 929 858 \$	1 919 171 \$	1 845 983 \$	1 926 661 \$	1 877 339 \$	1 829 594 \$
Total de l'actif	4 853 520 \$	4 859 841 \$	5 207 812 \$	5 236 565 \$	5 337 483 \$	5 330 019 \$	5 431 426 \$	5 540 373 \$
Total des passifs financiers non courants	1 489 308	1 648 305	1 933 886	1 912 566	2 003 195	2 142 090	2 127 476	2 177 391

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.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Au 31 mars 2021, Artis disposait de fonds en caisse de 40 932 \$ et d'un montant de 382 224 \$ 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 621 098 \$ au 31 mars 2021.

Les transactions réalisées après le 31 mars 2021 sont les suivantes :

- La FPI a cédé 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 \$. Une tranche du produit a servi à rembourser l'emprunt hypothécaire impayé dont le montant s'élevait à 15 833 \$.
- La FPI a cédé une partie de Signal Centre, un immeuble de commerces de détail situé à Fort McMurray, en Alberta, pour un prix de vente de 4 600 \$.
- La FPI a cédé Fleet Street Crossing, un immeuble de commerces de détail situé à Regina, en Saskatchewan, pour un prix de vente de 7 600 \$.
- La FPI a cédé Sierra Place, un immeuble de bureaux situé à Calgary, en Alberta, pour un prix de vente de 4 750 \$.
- La FPI a vendu une unité en copropriété de ses immeubles en stock pour un prix de vente de 1 365 \$.
- La FPI a remboursé un emprunt hypothécaire venant à échéance lié à un immeuble de bureaux pour un montant de 18 227 \$ US.
- La FPI a remboursé des soldes nets de 20 000 \$ et de 9 900 \$ 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, 792 716 parts ordinaires à un prix moyen pondéré de 10,83 \$, 11 200 parts privilégiées de série A à un prix moyen pondéré de 23,28 \$ et 8 572 parts privilégiées de série E à un prix moyen pondéré de 22,13 \$.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie mensuelle de 0,05 \$ par part ordinaire pour le mois d'avril 2021.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie trimestrielle de 0,3750 \$ par part privilégiée de série I pour le trimestre clos le 30 avril 2021.

DONNÉES SUR LES PARTS EN CIRCULATION

Au 6 mai 2021, le solde des parts ordinaires en circulation se présentait comme suit :

	Total
Parts en circulation au 31 mars 2021	132 418 521
Parts acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(792 716)
Parts en circulation au 6 mai 2021	131 625 805

Au 6 mai 2021, le solde des parts privilégiées en circulation se présentait comme suit :

	Série A	Série E	Série I	Total
Parts privilégiées en circulation au 31 mars 2021	3 348 800	3 774 826	4 965 540	12 089 166
Parts privilégiées acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(5 300)	(7 372)	—	(12 672)
Parts privilégiées rachetées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, mais non annulées au 6 mai 2021	(5 900)	(1 200)	—	(7 100)
Parts privilégiées en circulation au 6 mai 2021	3 337 600	3 766 254	4 965 540	12 069 394

Au 6 mai 2021, 433 840 parts assujetties à des restrictions étaient en circulation. Les droits n'ont été acquis sur aucune de ces parts.

Au 6 mai 2021, 78 113 parts différées étaient en circulation. Les droits ont été acquis sur la totalité de ces parts différées, et aucune de ces parts n'est rachetable.

RISQUES ET INCERTITUDES

Un sommaire de l'ensemble des risques applicables à la FPI est présenté dans la notice annuelle 2020 d'Artis. La FPI présente des facteurs de risque particuliers ci-dessous.

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 les activités de la FPI, 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 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 mars 2021, les immeubles de placement en cours d'aménagement représentent 3,2 % du total des immeubles de placement d'Artis (31 décembre 2020 – 2,9 %). Au 31 mars 2021, 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 que le risque lié au financement par emprunt soit équilibré pour tout exercice donné.

Artis est également exposée au risque de taux d'intérêt lié à ses facilités de crédit, emprunts hypothécaires et débentures de la FPI devant être réglés pour satisfaire aux exigences de refinancement prévues respectivement au cours de l'année à laquelle ils arrivent à échéance. La FPI réduit au minimum le risque en limitant la dette à 70 % de la valeur comptable brute et en surveillant étroitement le montant de ses emprunts à taux variable. Au 31 mars 2021, une proportion de 36,4 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI porte intérêt à des taux fixes, et 33,0 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI portent intérêt à des taux variables et font l'objet de swaps de taux d'intérêt. Au 31 mars 2021, la FPI était partie à une dette à taux variable, y compris des facilités de crédit, de 1 662 979 \$ (31 décembre 2020 – 1 495 281 \$). Au 31 mars 2021, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 938 449 \$ de la dette à taux variable, y compris des facilités de crédit et des débentures (31 décembre 2020 – 973 405 \$). La FPI peut conclure des swaps de taux d'intérêt relativement à la dette à taux variable en tout temps afin de fixer le taux d'intérêt de façon efficace.

Au 31 mars 2021, la FPI a un ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute de 27,3 %, comparativement à 26,2 % au 31 décembre 2020. Au 31 mars 2021, 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 49,2 %, comparativement à 49,3 % au 31 décembre 2020. Une tranche d'environ 27,1 % des emprunts hypothécaires d'Artis vient à échéance en 2021, et une tranche de 14,3 %, 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 1 584 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration est de 5,2 ans. La FPI tire approximativement 51,0 % de ses produits bruts des organismes nationaux ou gouvernementaux. Comme il est indiqué ci-dessous, le plus important locataire, selon les produits bruts, est Bell MTS Inc., qui est un des plus importants fournisseurs de services téléphoniques, de services Internet, de services de transmission de données et de télévision au Canada. Le deuxième plus important locataire, selon les produits bruts, est Graham Group Ltd., qui offre des services de construction générale, de conception et de construction, de gestion de construction et de partenariats public-privé (« PPP ») au sein des secteurs commercial, industriel et des infrastructures.

Liste des 20 principaux locataires selon les produits bruts¹

Locataire	Emplacement	Pourcentage du total des produits bruts ²	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi ²)	Pourcentage du total de la SLB	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
Bell MTS Inc.	Canada	2,5 %	314	1,4 %	4,1
Graham Group Ltd.	Canada	2,1 %	243	1,1 %	13,3
AT&T	États-Unis	1,8 %	257	1,1 %	4,3
WorleyParsons Canada Services Ltd.	Canada	1,7 %	164	0,7 %	0,5
Prime Therapeutics LLC	États-Unis	1,6 %	386	1,7 %	13,5
Bell Canada	Canada	1,6 %	115	0,5 %	8,5
Société de Recettes illimitées	Canada	1,4 %	100	0,4 %	7,8
TDS Telecommunications Corporation	États-Unis	1,3 %	174	0,8 %	3,8
Catalent Pharma Solutions, LLC	États-Unis	1,2 %	233	1,0 %	15,3
CB Richard Ellis, Inc.	États-Unis	1,1 %	108	0,5 %	5,8
Choice Hotels International Services Corp.	États-Unis	1,0 %	114	0,5 %	0,7
Fairview Health Services	États-Unis	1,0 %	179	0,8 %	2,4
PBP, Inc.	États-Unis	0,9 %	519	2,3 %	10,7
Shoppers Drug Mart	Canada	0,9 %	96	0,4 %	5,2
3M Canada Company	Canada	0,8 %	319	1,4 %	4,0
Silent Aire USA Inc.	États-Unis	0,8 %	289	1,3 %	5,9
UCare Minnesota	États-Unis	0,8 %	124	0,6 %	12,3
Telephone and Data Systems Inc.	États-Unis	0,7 %	107	0,5 %	3,7
Services financiers Co-operators limitée	Canada	0,7 %	79	0,4 %	2,1
Civeo Canada Ltd.	Canada	0,7 %	72	0,3 %	7,2
Total		24,6	3 992	17,7 %	7,4

Organismes gouvernementaux locataires selon les produits bruts¹

Locataire	Pourcentage du total des produits bruts ²	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi ²)	Pourcentage du total de la SLB	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
Gouvernement fédéral	1,8 %	592	2,6 %	6,7
Gouvernement provincial	0,5 %	73	0,3 %	7,2
Organismes municipaux	0,4 %	72	0,3 %	14,5
Total	2,7 %	737	3,2 %	8,2

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

5,2

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

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

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	2,2 %	0,2 %	2,8 %	0,5 %	1,2 %	1,1 %	0,2 %	5,0 %	— %	— %	0,6 %	13,8 %
2022	1,1 %	0,1 %	1,7 %	1,2 %	2,5 %	0,6 %	0,3 %	3,0 %	— %	0,6 %	0,4 %	11,5 %
2023	1,4 %	0,2 %	1,7 %	0,3 %	1,5 %	0,7 %	0,3 %	2,8 %	0,3 %	— %	0,5 %	9,7 %
2024	0,9 %	0,1 %	1,7 %	0,2 %	1,4 %	0,5 %	0,3 %	3,1 %	0,2 %	0,2 %	1,8 %	10,4 %
2025	1,1 %	— %	1,8 %	0,4 %	3,3 %	1,2 %	1,3 %	1,2 %	— %	0,3 %	0,4 %	11,0 %
2026	0,7 %	0,1 %	1,7 %	0,2 %	0,8 %	0,7 %	— %	0,8 %	— %	— %	1,0 %	6,0 %
2027 et par la suite	2,6 %	0,7 %	3,7 %	1,8 %	1,6 %	2,4 %	0,2 %	7,8 %	— %	5,5 %	2,1 %	28,4 %
Contrats de location au mois	— %	— %	— %	— %	— %	— %	0,1 %	— %	— %	— %	— %	0,1 %
Locaux libres	2,4 %	0,1 %	1,6 %	0,3 %	0,5 %	0,6 %	0,3 %	1,5 %	— %	0,7 %	1,1 %	9,1 %
Total	12,4 %	1,5 %	16,7 %	4,9 %	12,8 %	7,8 %	3,0 %	25,2 %	0,5 %	7,3 %	7,9 %	100,0 %

Les biens immobiliers d'Artis sont situés dans cinq provinces canadiennes et six États américains et se composent d'immeubles industriels, d'immeubles de bureaux et d'immeubles de commerces de détail. En termes de bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au premier trimestre de 2021, 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 Winnipeg.

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 le trimestre clos le 31 mars 2021 et l'exercice clos le 31 décembre 2020. 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 inscrites 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

Les méthodes comptables qui, selon la direction de la FPI, font le plus appel à des estimations et à son jugement sont indiquées dans le Rapport de gestion de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

CHANGEMENTS DE NORMES COMPTABLES

Normes comptables révisées adoptées au cours de la période

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)* répond 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. 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 taux interbancaires offerts (« 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.

Au 31 mars 2021, la dette à taux variable et les swaps de taux d'intérêt de la FPI liés au LIBOR libellé en dollars américains se présentaient comme suit :

	31 mars 2021
Passifs financiers	
Emprunts hypothécaires et autres emprunts ¹	749 471 \$
Facilités de crédit ¹	297 776
Swaps de taux d'intérêt ²	8 490
	1 055 737 \$

1. Les montants présentés des emprunts hypothécaires et autres emprunts et les facilités de crédit correspondent aux soldes impayés au 31 mars 2021.

2. Les swaps de taux d'intérêt sont présentés à la juste valeur au 31 mars 2021.

La publication du LIBOR libellé en dollars américains à un jour et à un, trois, six et 12 mois devrait prendre fin après le 30 juin 2023. Tous les instruments financiers liés au LIBOR de la FPI n'ont pas encore fait l'objet d'une transition vers un taux d'intérêt de référence alternatif. La plupart de ces instruments financiers viennent à échéance avant le 30 juin 2023. La direction a entrepris des discussions avec des contreparties liées à sa dette et à ses swaps, et continuera de suivre l'évolution du marché à l'approche de la date de transition du LIBOR libellé en dollars américains.

Cette transition pourrait accroître le risque de taux d'intérêt si la FPI n'était pas en mesure de négocier avec ses contreparties afin d'obtenir un financement par emprunt à taux variable ou des swaps de taux d'intérêt convenant à la mise en œuvre de sa stratégie de gestion du risque de taux d'intérêt.

Les swaps de taux d'intérêt ne sont pas désignés comme relation de couverture. Ces modifications n'ont eu aucune incidence sur les états financiers consolidés intermédiaires résumés. La FPI entend se prévaloir de la mesure de simplification prévue lorsqu'elle pourra être appliquée au cours de périodes futures.

CONTRÔLES ET PROCÉDURES

CONTRÔLE INTERNE À L'ÉGARD DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

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

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

Le chef de la direction et le chef des finances ont évalué ou ont fait évaluer la conception du contrôle interne à l'égard de l'information financière de la FPI (comme elle est définie dans le Règlement 52-109). À la lumière des résultats de cette évaluation, le chef de la direction et le chef des finances ont conclu qu'en date du 31 mars 2021, la conception du contrôle interne à l'égard de l'information financière de la FPI était efficace et permettait de fournir une assurance raisonnable quant à la fiabilité de l'information financière et de la préparation des états financiers conformément aux normes IFRS. Au cours du trimestre clos le 31 mars 2021, le contrôle interne à l'égard de l'information financière de la FPI n'a fait l'objet d'aucun changement ayant eu, ou pouvant raisonnablement avoir, une incidence significative sur celui-ci.

CONTRÔLES ET PROCÉDURES DE COMMUNICATION DE L'INFORMATION

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

Au 31 mars 2021, une évaluation de l'efficacité des contrôles et procédures de communication de l'information de la FPI a été effectuée sous la supervision et avec la participation de la direction, notamment le chef de la direction et le chef des finances (comme l'exige le Règlement 52-109). À la lumière des résultats de cette évaluation, le chef de la direction et le chef des finances ont conclu que les contrôles et procédures de communication de l'information de la FPI étaient efficaces pour le trimestre clos le 31 mars 2021.