



Rapport de gestion

Deuxième trimestre de 2021

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

Rapport de gestion - Deuxième 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 et les semestres clos les 30 juin 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 4 août 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* et au traitement fiscal des dessaisissements 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 débentures, la dilution, la responsabilité des porteurs de parts, l'incapacité d'obtenir du financement supplémentaire, les conflits d'intérêts éventuels, l'aménagement et les fiduciaires. En outre, le plan de transformation de l'entreprise comporte d'autres facteurs de risque, notamment : l'incapacité d'obtenir les approbations requises 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; la capacité de Sandpiper Asset Management Inc. (« Sandpiper ») à fournir des services 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 fiduciaires de placement immobilier canadiennes pour mesurer la performance financière. Le terme « PCGR » désigne les principes comptables généralement reconnus décrits dans le *Manuel de CPA Canada – Comptabilité*, lesquels s'appliquent à la date à laquelle est fait tout calcul utilisant les PCGR. Artis applique les normes IFRS, qui correspondent à la section des PCGR applicable aux entreprises ayant une obligation d'information du public. Ces mesures non conformes aux PCGR ne sont pas définies par les normes IFRS, et n'ont pas pour objet de représenter le bénéfice d'exploitation de la période, ni celui dégagé par un immeuble donné, pas plus qu'elles ne devraient être considérées comme des mesures de remplacement du bénéfice net, des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ou d'autres mesures de la performance financière établies conformément aux normes IFRS. Le lecteur doit par ailleurs garder à l'esprit que les mesures suivantes établies par Artis peuvent ne pas être comparables à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs.

Base proportionnelle

La FPI détient des immeubles par l'intermédiaire de ses participations dans des coentreprises 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
Changements au sein de la direction	6
Entente avec Sandpiper Asset Management Inc.	6
SURVOL DU DEUXIÈME TRIMESTRE	8
Résultats d'exploitation et financiers	8
Bilan et situation de trésorerie	8
Activités du portefeuille	8
Incidence de la COVID-19	9
Mises à jour en matière d'environnement, de responsabilité sociale et de gouvernance	10
CONTEXTE COMMERCIAL ET PERSPECTIVES	10
SOMMAIRE DU PORTEFEUILLE	12
Sommaire du portefeuille par catégorie d'actifs	15
FAITS SAILLANTS DU DEUXIÈME TRIMESTRE	20
Activités du portefeuille	20
Activités de financement et activités liées aux titres de capitaux propres	21
Distributions	21
PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES	21
ANALYSE DES RÉSULTATS D'EXPLOITATION	23
Produits locatifs tirés des immeubles de placement et bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	25
Ventes de copropriétés et coûts connexes	26
Analyse du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	26
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles par catégorie d'actifs	29
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles par région	30
Charges générales	31
Charges d'intérêts	31
Profit (perte) lié à la juste valeur des immeubles de placement	32
(Perte) profit de change	32
Profit (perte) lié à la juste valeur sur instruments financiers	32
Impôt sur le résultat	32
Autres éléments (de perte globale) de bénéfice global	33
Flux de trésorerie liés aux opérations et flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	33
Taux d'occupation du portefeuille	35
Activités de location du portefeuille et délais d'expiration des contrats de location	35
Principaux segments selon le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	39
ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE	40
Mesures du bilan	41
Actif	42
Passif	47
Capitaux propres	51
SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT	51
Distributions	51
Sources de financement	51
Paramètres de la dette	52
Obligations contractuelles	53
SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES	54
TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES	55
ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE	55
DONNÉES SUR LES PARTS EN CIRCULATION	56
RISQUES ET INCERTITUDES	56
Pandémie de COVID-19	56
Propriété des biens immobiliers	57
Aménagements	57
Financement par emprunt et variations des taux d'intérêt	57
Change	58
Locataires	58
Règles relatives aux EIPD et autres facteurs de risque d'ordre fiscal	59
Cybersécurité	59
ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES	60
CHANGEMENTS DE NORMES COMPTABLES	60
CONTRÔLES ET PROCÉDURES	61
Contrôle interne à l'égard de l'information financière	61
Contrôles et procédures de communication de l'information	61

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 21 mai 2021 (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 4 août 2021, il y avait 127 754 851 parts ordinaires, 12 023 970 parts privilégiées, 409 087 parts assujetties à des restrictions et 94 588 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 : 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. Parallèlement à cette annonce, la FPI a dévoilé une stratégie détaillée (le « plan de transformation de l'entreprise ») afin de concrétiser sa vision et de créer la principale plateforme de gestion et de placement d'actifs au Canada, en 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 investir des capitaux dans des 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'objectif est de générer une valeur importante et de 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, la FPI se concentrera sur l'amélioration de son bilan 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 a conclu une entente avec Sandpiper afin qu'elle lui fournisse certains services de consultation, comme il est décrit plus en détail à la rubrique « Entente avec Sandpiper Asset Management Inc. » du présent rapport de gestion.

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 repose sur l'existence d'occasions intéressantes et demande l'exercice d'un bon jugement et, pour ce faire, elle doit être réalisée au moment opportun et requiert également des ressources suffisantes pour effectuer des placements et les restructurer, au besoin. Rien ne garantit que la FPI sera en mesure de mettre en œuvre le plan de transformation de l'entreprise ou 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 attractifs en temps opportun.

CHANGEMENTS AU SEIN DE LA DIRECTION

Au cours du deuxième trimestre de 2021, les changements suivants ont été effectués au sein de la direction :

1. 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;
2. Nomination de Jaclyn Koenig, ancienne première vice-présidente, Comptabilité d'Artis, à titre de chef des finances avec prise d'effet le 24 mai 2021.

ENTENTE AVEC SANDPIPER ASSET MANAGEMENT INC.

Le 17 mai 2021, dans le cadre de son plan de transformation de l'entreprise, Artis a conclu une entente avec Sandpiper (la « convention de services ») afin que celle-ci fournisse certains services pour soutenir la stratégie de la FPI visant à acquérir des participations importantes et influentes dans des entités immobilières sous-évaluées cotées en bourse. Les modalités significatives de la convention de services sont présentées ci-dessous.

Mandat de placement d'Artis

Le mandat est axé sur des placements dans des titres de capitaux propres de sociétés immobilières ou de fiducies de placement immobilier ou d'entités qui fournissent des services immobiliers, y compris dans des actions ordinaires, des actions privilégiées, des parts de fiducie, des titres convertibles en actions ordinaires, en actions privilégiées ou en parts de fiducie, et dans des droits/bons de souscription inscrits à la cote de la TSX ou d'une autre bourse de valeurs au Canada, en dollars canadiens.

Étendue des services qui seront fournis par Sandpiper (les « services »)

- Recherche, tarification, vérifications diligentes et analyse de placements dynamiques potentiels dans des sociétés ouvertes;
- Analyses relatives à la négociation et à la structuration des conditions des acquisitions ou des cessions de placements proposées (y compris les conditions de la participation à la gestion active);
- Prestation de conseils stratégiques à l'égard des placements dynamiques effectués et communication d'information au sujet de la gestion de ceux-ci, notamment les stratégies de sortie;
- Production de rapports et aide connexe à la production, sur une base régulière, et communication d'information relativement à la préparation des rapports internes, des analyses et des livres et registres d'Artis en ce qui concerne les placements, y compris la documentation dont Artis pourrait avoir besoin pour préparer des rapports et des documents d'information;
- Prestation de conseils et d'aide relativement à l'intervention active d'Artis auprès d'entités émettrices.

Prestation de services

Sandpiper fournira à Artis les services qui l'habilitent, sur la recommandation de son chef de la direction, à prendre ses décisions de placement. Artis prendra en tout temps ses propres décisions en matière de placement et de dessaisissement sous la supervision de son comité de placement.

Structure d'honoraires

En contrepartie des services rendus par Sandpiper, celle-ci recevra les montants suivants à l'égard des placements effectués par Artis relativement aux services fournis :

- Des honoraires annuels de 0,50 % pour les trois premières années des placements;
- Des honoraires de 0,40 % pour la quatrième année des placements;
- Des honoraires de 0,30 % pour la cinquième année et les suivantes.

En fonction, dans chaque cas, de la valeur nette des placements d'Artis dans ses sociétés émettrices.

Droit de première offre

Séparément et indépendamment de l'information fournie à Artis conformément aux demandes adressées par celle-ci, Sandpiper présentera (avant que tout placement ne soit effectué) à Artis, afin que celle-ci en tienne compte, tous les placements et les cibles qui s'inscrivent dans le mandat de placement et que Sandpiper aura indépendamment retenus comme pouvant constituer des placements dynamiques potentiels qu'elle souhaite effectuer. Artis se verra offrir le droit de prendre part à chacun de ces placements avec Sandpiper, et son niveau de participation ne saurait être inférieur à 50 %.

Charges

Sandpiper assumera les coûts et les charges qu'elle aura engagés dans le cadre de la prestation des services. En ce qui a trait aux placements effectués, Sandpiper et Artis seront responsables de leurs coûts et charges respectifs, y compris les frais de courtage et les droits de garde. Une fois qu'un placement est effectué, les parties doivent partager les coûts et charges de toute tierce partie relativement à la gestion active du placement selon l'importance de leurs placements respectifs. Les coûts des administrateurs, des dirigeants et des employés de chaque partie seront à la charge de chacune d'elles, et ces personnes ne doivent pas être considérées comme étant employées par l'autre partie; en outre, il n'y aura aucune charge liée à des coûts indirects ou à d'autres coûts.

Résiliation

La convention de services demeurera en vigueur jusqu'à sa résiliation par l'une ou l'autre des parties sur préavis écrit de 60 jours, ou selon d'autres circonstances précises, sans frais pour Artis. L'accord avec Sandpiper a été négocié et passé en revue par le comité de gouvernance, de nomination et de rémunération (le « comité » aux fins du présent paragraphe) du conseil des fiduciaires d'Artis (le « conseil ») (dont tous les membres sont des fiduciaires indépendants et qui le sont à l'égard de Sandpiper), ce qui incluait un examen du rendement passé et des antécédents de Sandpiper (y compris l'exécution d'un cycle passé complet de placements dynamiques). À cet égard, le comité a pris en compte un certain nombre de facteurs, y compris la nature de la relation entre Artis et Sandpiper, la nécessité d'harmoniser leurs intérêts respectifs dans le contexte des accords, ainsi que diverses questions réglementaires. Outre l'examen des accords, le comité a également finalisé le contrat d'emploi avec le chef de la direction d'Artis, de même que les conditions d'un contrat de partage d'espace avec Sandpiper dans les bureaux de Sandpiper situés à Vancouver, en Colombie-Britannique. Par conséquent, le comité a été en mesure de prendre connaissance de la convention de services dans le contexte plus large de la relation globale avec Sandpiper. Le comité a bénéficié des conseils juridiques et financiers de conseillers tiers indépendants. À la suite de son examen, le comité a conclu que les accords sont dans l'intérêt d'Artis, et équitables pour celle-ci, et il a recommandé au conseil qu'Artis conclue la convention de services.

Une copie de la convention de services se trouve sous le profil de la FPI sur SEDAR.

SURVOL DU DEUXIÈME TRIMESTRE

RÉSULTATS D'EXPLOITATION ET FINANCIERS

Artis a enregistré un taux d'occupation du portefeuille de 91,8 % (compte tenu des contrats de location signés) au 30 juin 2021, par rapport à 92,5 % au 31 mars 2021. Au cours du deuxième trimestre, de nouveaux contrats de location visant une superficie de 113 866 pieds carrés et des renouvellements de contrats de location visant une superficie de 326 397 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 7,3 %.

Les flux de trésorerie liés aux opérations par part pour le trimestre clos le 30 juin 2021 se sont établis à 0,34 \$, par rapport à 0,36 \$ pour le trimestre clos le 30 juin 2020. Les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part se sont établis à 0,25 \$ pour le trimestre considéré, comparativement à 0,27 \$ pour le trimestre clos le 30 juin 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 44,1 % et de 60,0 %, respectivement, pour le trimestre clos le 30 juin 2021.

Au cours du deuxième 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 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 deuxième trimestre de 2021 par rapport au deuxième trimestre de 2020, facteurs partiellement contrebalancés par les nouveaux projets d'aménagement achevés en 2020 et la diminution des charges d'intérêts d'un trimestre à l'autre.

De plus, 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 368 \$ au deuxième trimestre de 2021, comparativement à 3 260 \$ au deuxième 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.

Les flux de trésorerie liés aux opérations, les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés et les résultats par part sont également touchés par la diminution du nombre moyen pondéré de parts en circulation, 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 30 juin 2021, la valeur liquidative par part s'élevait à 16,78 \$, soit une hausse comparativement à 15,03 \$ au 31 décembre 2020. L'augmentation s'explique principalement par le profit lié à la juste valeur des immeubles de placement, le bénéfice d'exploitation net et l'incidence des rachats de parts en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, facteurs partiellement contrebalancés par les distributions aux porteurs de parts et par l'incidence du change.

Le ratio du total de la dette à long terme sur la valeur comptable brute a diminué pour s'établir à 47,5 % au 30 juin 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 3,81 pour le trimestre clos le 30 juin 2021, comparativement à 3,50 pour le trimestre clos le 30 juin 2020.

Au cours du deuxième trimestre de 2021, Artis a acheté 2 881 668 parts ordinaires pour un prix de marché total de 31 799 \$ ainsi que 28 400 parts privilégiées de série A et 20 472 parts privilégiées de série E pour un prix de marché total de 1 143 \$. La FPI demeure prête à racheter des parts en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités.

De plus, au cours du deuxième trimestre de 2021, Artis a investi dans des titres de capitaux propres conformément au plan de transformation de l'entreprise. Au 30 juin 2021, la FPI détenait des placements dans des titres de capitaux propres dont la juste valeur totalisait 6 400 \$.

ACTIVITÉS DU PORTEFEUILLE

Le 7 mai 2021, la FPI a acquis une parcelle de terrain industriel destinée à l'aménagement située dans la région des villes jumelles, au Minnesota, pour un prix d'achat de 1 480 \$ US.

Au cours du deuxième trimestre de 2021, Artis a cédé les immeubles suivants :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date de cession	Catégorie d'actifs	Quote-part de la SLB détenue	Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles annualisé ¹	Taux de capitalisation ²	Prix de vente	Juste valeur ³
Signal Centre ⁴	–	Fort McMurray, Alberta	12 avril 2021	Immeubles de commerces de détail	11 690	351 \$	7,70 %	4 600 \$	4 497 \$
Portefeuille d'immeubles de commerces de détail Victoria Square	2	Regina, Saskatchewan	15 avril 2021	Immeubles de commerces de détail	329 574	4 382	9,40 %	45 000	44 890
Fleet Street Crossing	1	Regina, Saskatchewan	28 avril 2021	Immeubles de commerces de détail	37 736	455	6,16 %	7 600	7 305
Sierra Place	1	Calgary, Alberta	4 mai 2021	Immeubles de bureaux	92 108	(262)	s.o.	4 750	4 557

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. Signal Centre comprenait deux parcelles de terrain comptant chacune deux immeubles. Le 12 avril 2021, la FPI a vendu l'une de ces parcelles.

Au 30 juin 2021, Artis avait conclu une entente afin de vendre le portefeuille d'immeubles industriels de la région du Grand Toronto, composé de 28 immeubles industriels situés dans cette région de l'Ontario. Le 15 juillet 2021, la FPI a conclu la vente de 26 des 28 immeubles pour un prix de vente total de 696 700 \$. La vente de l'un des deux immeubles restants devrait se conclure au troisième trimestre de 2021 et générer un produit brut de 26 700 \$. Après le 30 juin 2021, l'immeuble restant ne sera plus assujéti à l'entente de vente et sera activement commercialisé en vue de la vente.

Au 30 juin 2021, Artis avait conclu une entente de vente inconditionnelle visant le portefeuille d'immeubles industriels King Edward, composé de deux immeubles industriels situés à Winnipeg, au Manitoba, pour un prix de vente de 3 200 \$, laquelle a été conclue le 21 juillet 2021.

Après le 30 juin 2021, la FPI a conclu une entente de vente inconditionnelle visant le portefeuille d'immeubles de commerces de détail East Landing, composé de deux immeubles de commerces de détail situés à Regina, en Saskatchewan, pour un prix de vente de 19 100 \$, ce qui représente un taux de capitalisation de 6,4 %. La vente devrait être conclue en août 2021.

INCIDENCE DE LA COVID-19

Santé et sécurité des parties prenantes

À mesure que la distribution des vaccins continue, les restrictions ont été assouplies, ou sont prudemment levées ou assouplies dans l'ensemble des marchés actuels d'Artis. Parallèlement aux modifications quant aux restrictions, les limites augmentent sur le plan de la capacité à l'intérieur, et les entreprises se préparent à réintégrer leurs employés dans leurs bureaux. Afin de soutenir ses locataires tout au long de ces changements, Artis continue de travailler avec diligence au maintien d'un environnement sécuritaire pour tous ceux qui fréquentent 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. La direction a établi et continue d'établir 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 portes, les rampes d'escaliers 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 attribué à l'exploitation et au nettoyage des immeubles. Si la situation vient à changer, les locataires en seront avisés sur-le-champ.

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 30 juin 2021, étaient loués à 90,3 % (91,8 % 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 30 juin 2021, 99,1 % des loyers (excluant et incluant les loyers reportés) avaient été perçus pour le trimestre clos le 30 juin 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 durant la pandémie de COVID-19, plusieurs de nos locataires ont dû réduire leurs activités. Afin de les appuyer durant cette période difficile, nous avons donné l'option aux locataires admissibles qui avaient besoin d'aide de reporter une partie de leur loyer et de rembourser ce montant reporté à une date ultérieure convenue. Au 30 juin 2021, le solde impayé des reports de loyers accordés aux locataires s'est établi à 2 240 \$ (2 264 \$ 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 recouverts, mais certains locataires pourraient ne pas être en mesure de rembourser leurs loyers impayés. Au 30 juin 2021, une correction de valeur pour créances douteuses de 1 618 \$ (1 619 \$ sur une base proportionnelle) a été comptabilisée, comparativement à 1 770 \$ (1 771 \$ sur une base proportionnelle) au 31 mars 2021.

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 30 juin 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 30 juin 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.

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 en matière d'ESG et de son modèle d'entreprise et qu'elle constitue le fondement de sa culture.

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

1. Mise en place d'un comité ESG interne afin d'appuyer l'engagement continu de la FPI à mettre les facteurs ESG au cœur de ses pratiques et à promouvoir une culture en cette matière à l'échelle de la Société;
2. Publication du Rapport de 2020 sur les facteurs ESG;
3. Poursuite de l'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;
4. 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 période marquée par les changements inédits qu'a entraînés la pandémie de COVID-19;
5. Tenue de l'assemblée annuelle et extraordinaire des porteurs de parts de manière virtuelle au moyen d'une vidéo pendant laquelle toutes les résolutions soumises ont été adoptées par les porteurs de parts.

Au 30 juin 2021, 11 des immeubles de la FPI avaient reçu la certification Leadership in Energy and Environmental Design (« LEED »), 10 immeubles étaient conformes aux normes BEST (« Building Environmental Standards ») de la Building Owners and Managers Association (« BOMA »), et 21 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

L'exercice 2021 a été marqué par d'importants changements au sein d'Artis et il continue de l'être. Le conseil récemment reconstitué des fiduciaires, qui ont été nommés par les porteurs de parts lors de l'assemblée annuelle et extraordinaire des porteurs de parts de la FPI tenue le 21 mai 2021, continue de travailler avec diligence à la mise en œuvre du plan de transformation de l'entreprise annoncé le 10 mars 2021. La première étape importante dans la mise en œuvre du plan de transformation de l'entreprise est la cession du portefeuille d'immeubles industriels de la FPI situés dans la région du Grand Toronto. Le 15 juillet 2021, la vente de 26 immeubles du portefeuille a été conclue pour un prix de vente total de 696 700 \$. Le produit sera utilisé afin de réduire considérablement la dette et de procurer à la FPI une souplesse financière suffisante pour mettre en œuvre les stratégies en matière de remboursement de capital et de placements axés sur la valeur précédemment annoncées.

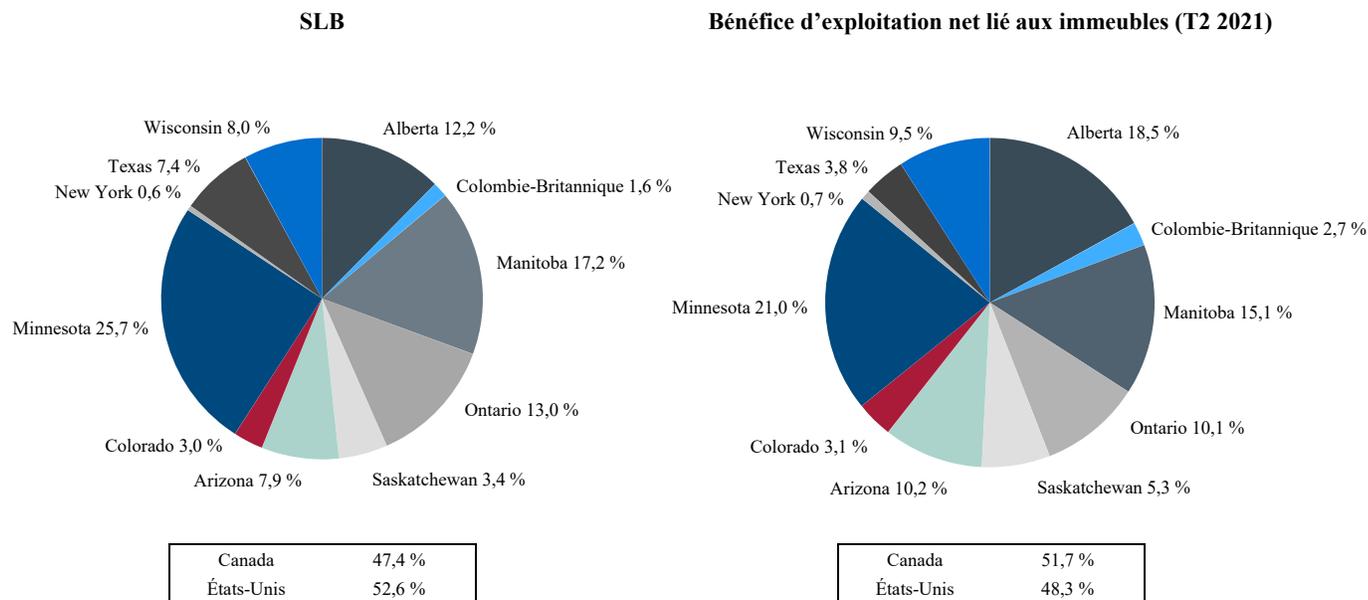
À mesure que la distribution des vaccins continue, les restrictions ont été assouplies, ou sont prudemment levées ou assouplies dans l'ensemble des marchés actuels d'Artis. Parallèlement aux modifications quant aux restrictions, les limites augmentent sur le plan de la capacité à l'intérieur, et les entreprises se préparent à réintégrer leurs employés dans leurs bureaux. Afin de soutenir ses locataires tout au long de ces changements, Artis continue de travailler avec diligence au maintien d'un environnement sécuritaire pour tous ceux qui fréquentent ses immeubles. À mesure que les restrictions se relâchent et que les économies redémarrent, Artis continue de croire que les catégories d'actifs que sont les immeubles industriels, de bureaux et de commerces de détail constituent une valeur solide. Comme en témoigne la vente du portefeuille d'immeubles industriels d'Artis situés dans la région du Grand Toronto, la catégorie des immeubles industriels continue d'afficher sa vigueur et sa résilience dans le contexte actuel et Artis s'attend à ce que cette tendance se maintienne dans un avenir prévisible. Compte tenu de l'assouplissement des restrictions et de l'augmentation des limites sur le plan de la capacité à l'intérieur, 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 continue 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 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. Artis a pris des mesures concernant ses immeubles, et continuera de le faire, y compris en collaborant avec ses locataires et en les soutenant afin de favoriser un retour au travail sécuritaire, sain et positif au cours des mois à venir.

Bien que cette période ait été difficile pour de nombreuses sociétés, Artis est d'avis qu'elle a réussi à surmonter efficacement les défis liés à la pandémie jusqu'à maintenant et qu'elle continuera de le faire dans l'avenir. Malgré ces temps difficiles, dans le court laps de temps s'étant écoulé depuis qu'Artis a annoncé sa nouvelle vision et sa nouvelle stratégie, la mise en œuvre du plan de transformation de l'entreprise est bien amorcée et les étapes importantes sont en cours. La direction et le conseil sont déterminés à s'appuyer sur ces réalisations et à continuer à démontrer leur engagement à générer de la valeur pour les porteurs de parts au cours des prochains trimestres.

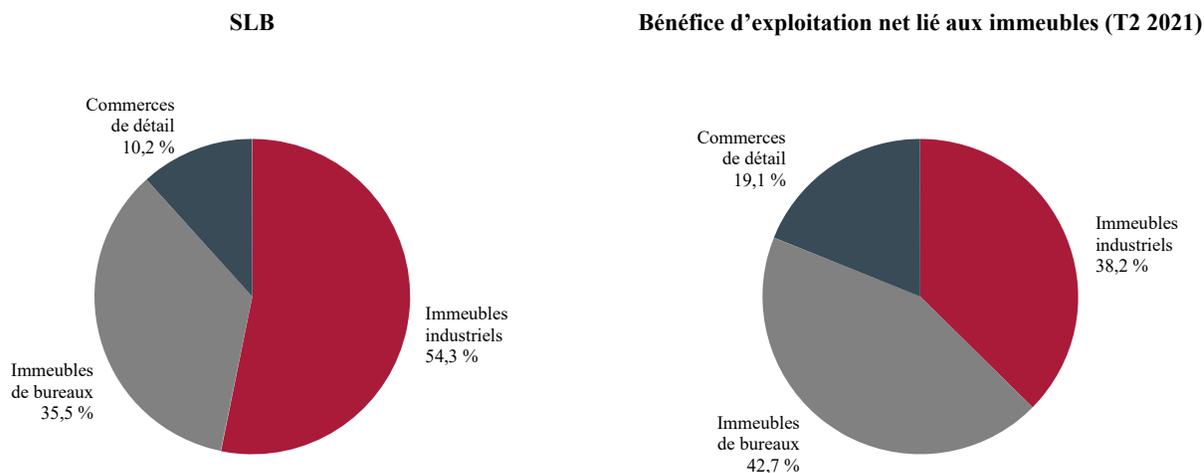
SOMMAIRE DU PORTEFEUILLE

Au 30 juin 2021, le portefeuille de la FPI était composé de 203 immeubles commerciaux (incluant les immeubles détenus dans des placements mis en équivalence) d'une superficie locative brute (« SLB ») totalisant environ 22,0 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	2 526	11,5 %	96,0 %	99,5 %
	Région du Grand Vancouver	C.-B.	2	98	0,4 %	100,0 %	100,0 %
	Red Deer	Alberta	1	126	0,6 %	62,0 %	63,1 %
	Regina	Sask.	1	24	0,1 %	100,0 %	100,0 %
	Saskatoon	Sask.	5	327	1,5 %	100,0 %	100,0 %
	Winnipeg	Manitoba	28	1 690	7,7 %	94,6 %	96,3 %
Immeubles industriels – Total			74	5 309	24,1 %	95,5 %	97,7 %
Immeubles de bureaux	Calgary	Alberta	6	664	3,0 %	70,7 %	70,9 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	1	29	0,1 %	100,0 %	100,0 %
	Région du Grand Toronto	Ontario	4	342	1,6 %	87,1 %	87,1 %
	Région du Grand Vancouver	C.-B.	2	248	1,1 %	92,1 %	93,3 %
	Saskatoon	Sask.	1	64	0,3 %	78,0 %	78,0 %
	Winnipeg	Manitoba	9	1 511	6,9 %	86,0 %	86,1 %
Immeubles de bureaux – Total			23	2 858	13,0 %	83,1 %	83,3 %
Immeubles de commerces de détail	Calgary	Alberta	5	344	1,6 %	94,9 %	95,6 %
	Fort McMurray	Alberta	8	183	0,8 %	80,1 %	80,7 %
	Grande Prairie	Alberta	5	355	1,6 %	66,4 %	66,4 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	5	459	2,1 %	97,4 %	97,7 %
	Regina	Sask.	3	104	0,5 %	93,3 %	93,3 %
	Saskatoon	Sask.	3	219	1,0 %	98,1 %	98,1 %
	Winnipeg	Manitoba	7	579	2,6 %	95,4 %	97,4 %
Immeubles de commerces de détail – Total			36	2 243	10,2 %	90,1 %	90,8 %
Total du portefeuille au Canada			133	10 410	47,3 %	90,9 %	92,3 %
Portefeuille aux États-Unis :							
Immeubles industriels	Région du Grand Denver	Colorado	1	138	0,6 %	82,0 %	82,0 %
	Région du Grand Phoenix	Arizona	7	921	4,2 %	98,8 %	100,0 %
	Région des villes jumelles	Minnesota	26	3 951	18,0 %	92,5 %	93,9 %
	Région du Grand Houston	Texas	5	1 635	7,4 %	92,3 %	92,8 %
Immeubles industriels – Total			39	6 645	30,2 %	93,1 %	94,3 %
Immeubles de bureaux	Région du Grand Denver	Colorado	3	525	2,4 %	89,9 %	89,9 %
	Région du Grand Phoenix	Arizona	4	822	3,7 %	84,3 %	94,7 %
	Madison	Wisconsin	16	1 772	8,0 %	86,9 %	87,2 %
	New Hartford	New York	1	123	0,6 %	100,0 %	100,0 %
	Région des villes jumelles	Minnesota	7	1 714	7,8 %	81,9 %	82,4 %
Immeubles de bureaux – Total			31	4 956	22,5 %	85,4 %	87,4 %
Total du portefeuille aux États-Unis			70	11 601	52,7 %	89,8 %	91,3 %
Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis			203	22 011	100,0 %	90,3 %	91,8 %

1. L'information est présentée au 30 juin 2021, exclut les immeubles présentés dans la rubrique « Nouveaux aménagements en cours » présentée 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 30 juin 2021 et des baux signés relativement aux locaux vacants.

Nouveaux aménagements en cours

Au 30 juin 2021, Artis avait quatre projets d'aménagement en cours : le 300 Main, le Park 8Ninety V, le Park Lucero East et le Blaine 35.

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. 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 locative 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.

Blaine 35 est un projet d'aménagement d'immeubles industriels situé dans la région des villes jumelles, au Minnesota, et se trouve en bordure d'importantes autoroutes, soit à l'intersection de l'I-35W et de la 85th Ave N. Blaine 35 se compose de trois immeubles qui devraient comprendre environ 317 400 pieds carrés de superficie locative. La construction a commencé au deuxième trimestre de 2021.

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

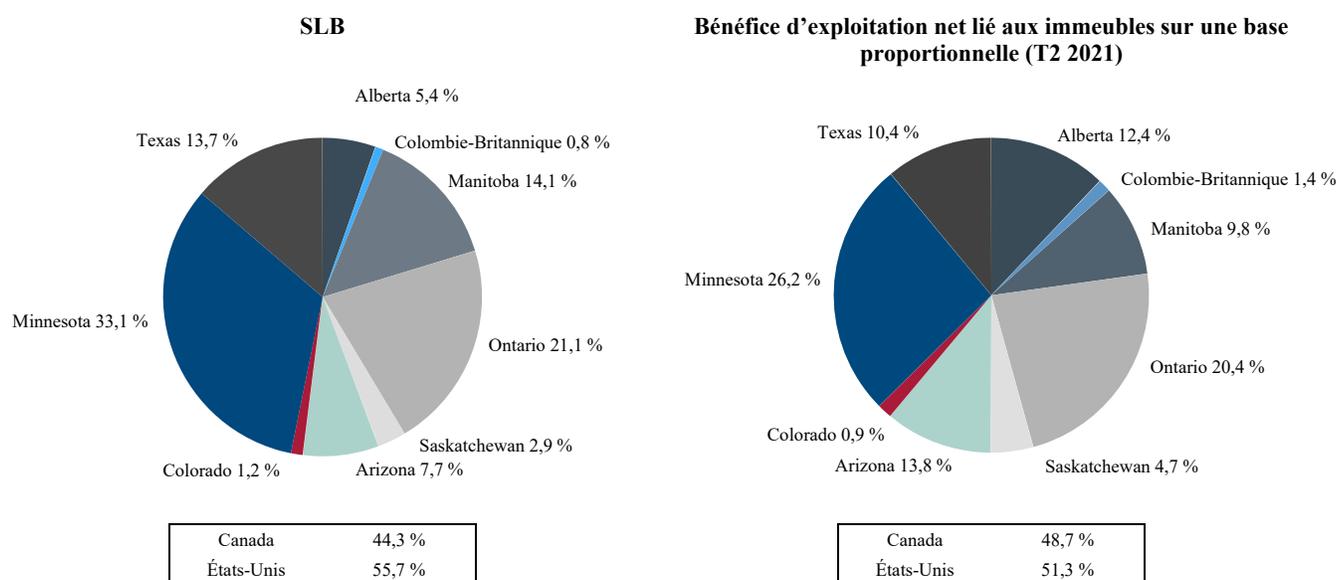
Artis évalue les possibilités en ce qui a trait à un projet de densification à Poco Place, à Port Coquitlam, en Colombie-Britannique. Ce site offre un accès à des routes importantes et se trouve en bordure de quatre rues, y compris l'autoroute Lougheed, un corridor de dégagement d'est en ouest. Les plans 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 30 juin 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 30 juin 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 2 078 118 \$, et représentait 54,3 % de la superficie locative brute de la FPI au 30 juin 2021, et 38,2 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle du deuxième trimestre de 2021. Les graphiques suivants présentent le portefeuille d'immeubles industriels de la FPI par région.



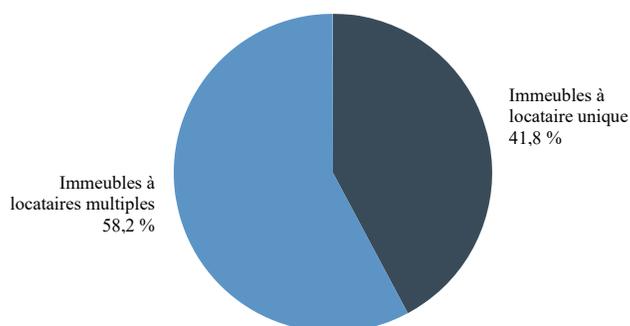
Le tableau suivant présente un sommaire historique des indicateurs clés de la performance en ce qui a trait au portefeuille d'immeubles industriels de la FPI.

	T2 2021	T1 2021	T4 2020	T3 2020	T2 2020	T1 2020	T4 2019	T3 2019
Nombre d'immeubles	113	113	115	116	115	115	115	113
Taux d'occupation (compte tenu des contrats de location signés)	95,8 %	97,1 %	95,5 %	95,0 %	96,5 %	95,4 %	97,2 %	99,2 %
(Recul) croissance du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	(4,2) %	1,1 %	0,9 %	1,9 %	4,8 %	5,5 %	7,9 %	9,5 %
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi ²)	214 085	327 096	37 004	151 354	480 613	161 946	299 631	87 089
Augmentation (diminution) du taux de location moyen pondéré	13,3 %	8,5 %	29,4 %	24,8 %	(7,3) %	11,3 %	12,9 %	10,0 %

Au 30 juin 2021, Artis avait conclu une entente afin de vendre le portefeuille d'immeubles industriels de la région du Grand Toronto, composé de 28 immeubles industriels situés dans cette région de l'Ontario. Le 15 juillet 2021, la FPI a conclu la vente de 26 des 28 immeubles pour un prix de vente total de 696 700 \$. La vente de l'un des deux immeubles restants devrait se conclure au troisième trimestre de 2021 et générer un produit brut de 26 700 \$. Après le 30 juin 2021, l'immeuble restant ne sera plus assujéti à l'entente de vente et sera activement commercialisé en vue de la vente.

Au 30 juin 2021, Artis avait conclu une entente de vente inconditionnelle visant le portefeuille d'immeubles industriels King Edward, composé de deux immeubles industriels situés à Winnipeg, au Manitoba, pour un prix de vente de 3 200 \$, laquelle a été conclue le 21 juillet 2021.

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 deuxième trimestre de 2021.



Le portefeuille d'immeubles industriels d'Artis comprend 465 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration est de 5,1 ans. La FPI tire approximativement 13,4 % 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

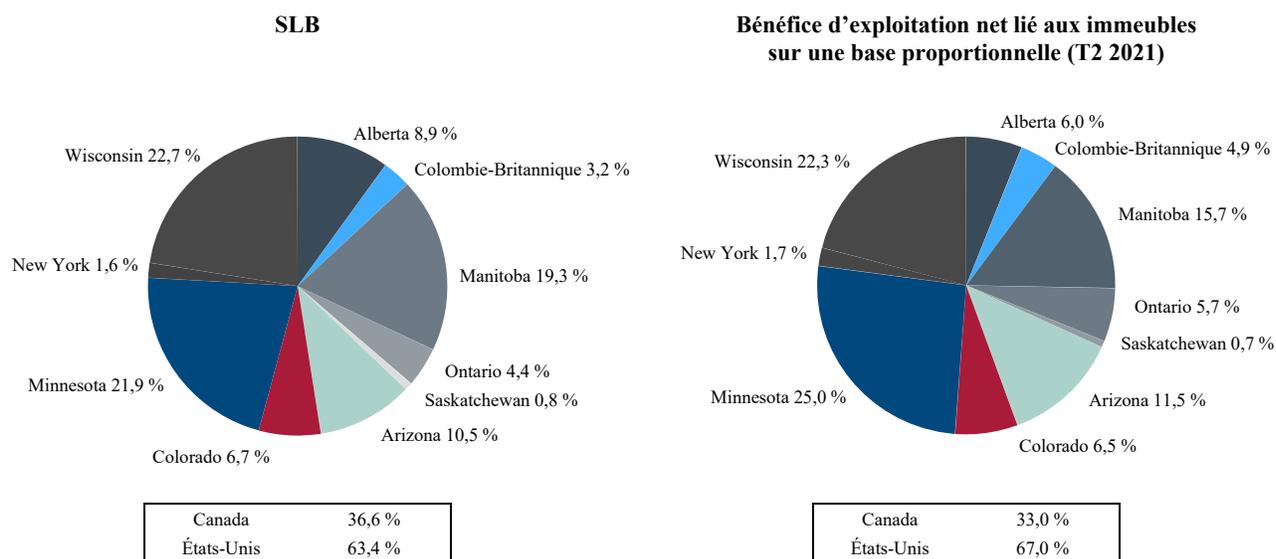
Locataire	Emplacement du locataire	Pourcentage du total des produits bruts liés aux immeubles industriels ²	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi ²)	Pourcentage du total de la SLB des immeubles industriels	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
Graham Group Ltd.	Canada	6,5 %	243	2,0 %	13,1
Bell Canada	Canada	4,8 %	111	0,9 %	8,5
PBP, Inc.	États-Unis	2,9 %	519	4,3 %	10,4
3M Canada Company	Canada	2,5 %	319	2,7 %	3,8
Silent Aire USA Inc.	États-Unis	2,4 %	289	2,4 %	5,7
Civeo	Canada	2,1 %	72	0,6 %	7,0
Clarke Transport Inc.	Canada	1,8 %	148	1,2 %	3,8
Les Aliments Maple Leaf Inc.	Canada	1,8 %	163	1,4 %	8,0
Distribution Alternatives, Inc.	États-Unis	1,8 %	403	3,4 %	11,5
SunGard Recovery Services Inc.	États-Unis	1,7 %	99	0,8 %	4,5
Total		28,3 %	2 366	19,7 %	8,4

1. Selon la quote-part détenue de la SLB des immeubles compris dans le tableau Portefeuille par catégorie d'actifs de la rubrique « Sommaire du portefeuille ».
2. Total des produits bruts en dollars canadiens et américains.

Portefeuille d'immeubles de bureaux

Les immeubles qui composent le portefeuille d'immeubles de bureaux d'Artis sont situés dans des emplacements stratégiques des marchés primaires et secondaires au Canada et aux États-Unis. Au 30 juin 2021, le portefeuille d'immeubles de bureaux de la FPI était composé de 54 immeubles (incluant les immeubles détenus dans des placements mis en équivalence) d'une superficie locative brute totalisant environ 7,8 millions de pieds carrés.

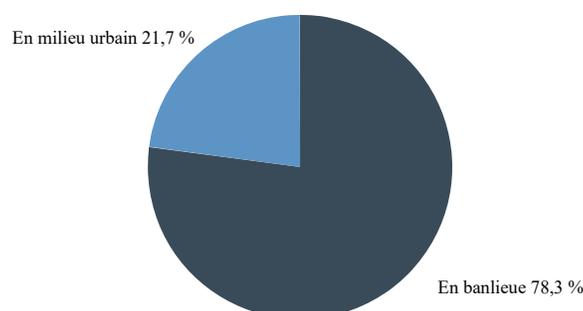
Au 30 juin 2021, la juste valeur des immeubles du portefeuille d'immeubles de bureaux d'Artis s'élevait à 2 020 796 \$ (incluant les immeubles détenus dans des placements mis en équivalence), et représentait 35,5 % de la superficie locative brute de la FPI au 30 juin 2021, et 42,7 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle du deuxième 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.

	T2 2021	T1 2021	T4 2020	T3 2020	T2 2020	T1 2020	T4 2019	T3 2019
Nombre d'immeubles	54	55	55	58	59	59	64	65
Taux d'occupation (compte tenu des contrats de location signés)	85,9 %	86,2 %	86,7 %	87,4 %	88,8 %	89,4 %	89,2 %	90,3 %
(Recul) croissance du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	(9,2) %	(10,4) %	(9,4) %	(3,5) %	(1,6) %	1,1 %	2,2 %	(1,5) %
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi ²)	48 738	129 324	334 727	360 697	56 193	150 908	178 949	228 853
Augmentation (diminution) du taux de location moyen pondéré	7,8 %	(1,6) %	(8,7) %	10,3 %	4,0 %	1,8 %	6,0 %	13,1 %

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 deuxième trimestre de 2021.



Le portefeuille d'immeubles de bureaux d'Artis comprend 609 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration est de 5,7 ans. La FPI tire environ 28,9 % 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

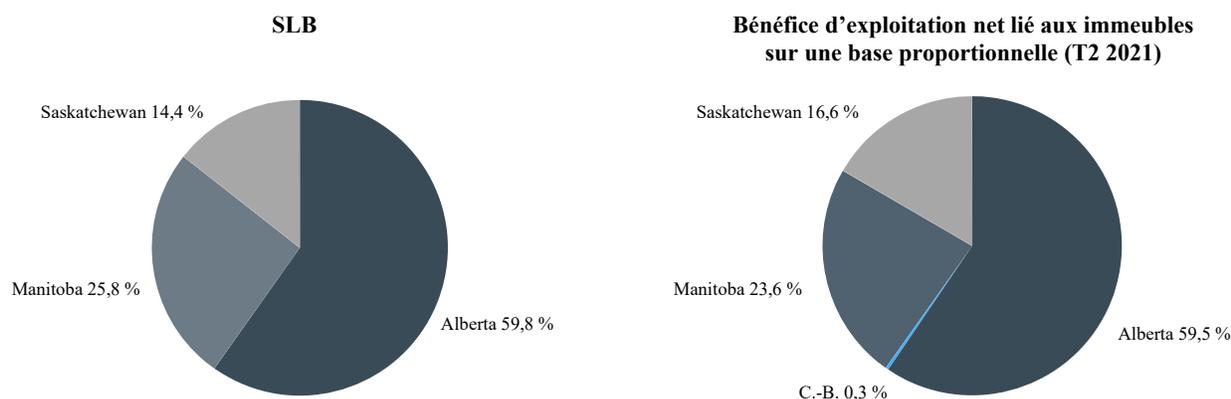
Locataire	Emplacement du locataire	Pourcentage du total des produits bruts liés aux immeubles de bureaux ²	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi ²)	Pourcentage du total de la SLB des immeubles de bureaux	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
Bell MTS	Canada et États-Unis	5,3 %	314	4,0 %	4,0
Organismes gouvernementaux	Canada	5,2 %	348	4,5 %	9,2
AT&T	États-Unis	3,8 %	257	3,3 %	4,0
Worleyparsons Canada	Canada	3,5 %	164	2,1 %	0,3
Prime Therapeutics LLC	États-Unis	3,3 %	386	4,9 %	13,3
Recipe Unlimited Corporation	Canada	2,8 %	100	1,3 %	7,5
TDS Telecommunications Corporation	États-Unis	2,6 %	174	2,2 %	3,5
Catalent Pharma Solutions, LLC	États-Unis	2,5 %	233	3,0 %	15,1
CB Richard Ellis, Inc.	États-Unis	2,2 %	108	1,4 %	5,5
Choice Hotels Intl Services Corp.	États-Unis	2,1 %	114	1,5 %	0,5
Total		33,3 %	2 198	28,2 %	7,4

- 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 ».
- Total des produits bruts en dollars canadiens et américains.

Portefeuille d'immeubles de commerces de détail

Le portefeuille d'immeubles de commerces de détail d'Artis est principalement composé d'immeubles à ciel ouvert axés sur les services qui sont situés dans l'Ouest du Canada. Au 30 juin 2021, le portefeuille d'immeubles de commerces de détail de la FPI était composé de 36 immeubles d'une superficie locative brute totalisant environ 2,2 millions de pieds carrés.

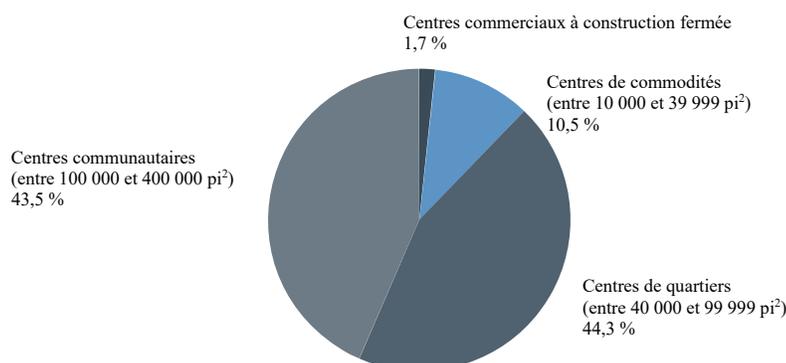
Au 30 juin 2021, la juste valeur des immeubles du portefeuille d'immeubles de commerces de détail d'Artis s'élevait à 687 848 \$, et représentait 10,2 % de la superficie locative brute de la FPI au 30 juin 2021, et 19,1 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle du deuxième 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.

	T2 2021	T1 2021	T4 2020	T3 2020	T2 2020	T1 2020	T4 2019	T3 2019
Nombre d'immeubles	36	39	39	42	42	41	41	50
Taux d'occupation (compte tenu des contrats de location signés)	90,8 %	90,6 %	90,7 %	89,5 %	90,0 %	90,9 %	91,4 %	93,6 %
Croissance (recul) du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	13,8 %	(4,0) %	(5,8) %	(0,9) %	(13,4) %	(3,2) %	(0,8) %	0,5 %
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi ²)	63 574	39 176	34 866	105 188	56 066	25 540	74 180	62 994
(Diminution) augmentation du taux de location moyen pondéré	1,5 %	6,3 %	(0,3) %	(13,3) %	5,3 %	8,3 %	2,8 %	(1,3) %

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 deuxième trimestre de 2021.



Au cours du deuxième trimestre de 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, incluant le seul centre commercial à construction fermée d'Artis. Au 30 juin 2021, Artis ne possède aucun centre commercial à construction fermée.

Le portefeuille d'immeubles de commerces de détail d'Artis comprend 439 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration est de 4,3 ans. La FPI tire environ 11,1 % 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 Cineplex Entertainment LP, un chef de file canadien en matière de divertissement et de médias qui sert des millions de clients annuellement dans son réseau de salles de cinéma et de sites de divertissement partout au pays.

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
Cineplex Entertainment LP	Canada	3,8 %	108	4,8 %	4,4
Shoppers Drug Mart	Canada	3,3 %	64	2,9 %	5,8
Sportchek International Ltd.	Canada	3,0 %	81	3,6 %	1,9
The Brick	Canada	2,3 %	62	2,8 %	4,0
Winners	Canada	2,3 %	84	3,7 %	3,1
Jysk Linen 'n Furniture	Canada	2,2 %	75	3,3 %	4,0
Mark's Work Warehouse	Canada	1,9 %	44	2,0 %	5,2
Lucy Supermarket	Canada	1,6 %	51	2,3 %	16,4
PetSmart, Inc.	Canada	1,6 %	40	1,8 %	2,3
Sobeys	Canada	1,4 %	37	1,6 %	1,8
Total		23,4 %	646	28,8 %	4,7

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 ».

Portefeuille d'immeubles résidentiels

Le portefeuille d'immeubles résidentiels d'Artis consiste en un projet d'aménagement à Winnipeg, au Manitoba. Au 30 juin 2021, la juste valeur du portefeuille d'immeubles résidentiels d'Artis se chiffrait à 147 211 \$.

FAITS SAILLANTS DU DEUXIÈME TRIMESTRE

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 mars 2021	113	11 954	55	7 906	39	2 623	207	22 483
Cessions	—	—	(1)	(92)	(3)	(380)	(4)	(472)
Portefeuille d'immeubles au 30 juin 2021	113	11 954	54	7 814	36	2 243	203	22 011

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

Acquisition

Le 7 mai 2021, la FPI a acquis une parcelle de terrain destinée à l'aménagement d'immeubles industriels située dans la région des villes jumelles, au Minnesota, pour un prix d'achat de 1 480 \$ US.

Cessions

Au cours du deuxième trimestre de 2021, Artis a cédé les immeubles suivants :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Emplacement	Date de cession	Catégorie d'actifs	Quote-part de la SLB détenue	Prix de vente
Signal Centre ¹	—	Fort McMurray, Alberta	12 avril 2021	Immeuble de commerces de détail	11 690	4 600 \$
Portefeuille d'immeubles de commerces de détail						
Victoria Square	2	Regina, Saskatchewan	15 avril 2021	Immeuble de commerces de détail	329 574	45 000
Fleet Street Crossing	1	Regina, Saskatchewan	28 avril 2021	Immeuble de commerces de détail	37 736	7 600
Sierra Place	1	Calgary, Alberta	4 mai 2021	Immeuble de bureaux	92 108	4 750

1. Signal Centre comprenait deux parcelles de terrain comptant chacune deux immeubles. Le 12 avril 2021, la FPI a vendu l'une de ces parcelles.

Au deuxième trimestre de 2021, Artis a remboursé un montant de 15 833 \$ au titre de la dette hypothécaire dans le cadre de la cession des immeubles mentionnés ci-dessus.

Au 30 juin 2021, Artis avait conclu une entente afin de vendre le portefeuille d'immeubles industriels de la région du Grand Toronto, composé de 28 immeubles industriels situés dans cette région de l'Ontario. Le 15 juillet 2021, la FPI a conclu la vente de 26 des 28 immeubles pour un prix de vente total de 696 700 \$. La vente de l'un des deux immeubles restants devrait se conclure au troisième trimestre de 2021 et générer un produit brut de 26 700 \$. Après le 30 juin 2021, l'immeuble restant ne sera plus assujéti à l'entente de vente et sera activement commercialisé en vue de la vente.

Au 30 juin 2021, Artis avait conclu une entente de vente inconditionnelle visant le portefeuille d'immeubles industriels King Edward, composé de deux immeubles industriels situés à Winnipeg, au Manitoba, pour un prix de vente de 3 200 \$, laquelle a été conclue le 21 juillet 2021.

Après le 30 juin 2021, la FPI a conclu une entente de vente inconditionnelle visant le portefeuille d'immeubles de commerces de détail East Landing, composé de deux immeubles de commerces de détail situés à Regina, en Saskatchewan, pour un prix de vente de 19 100 \$, ce qui représente un taux de capitalisation de 6,4 %. La vente devrait être conclue en août 2021.

ACTIVITÉS DE FINANCEMENT ET ACTIVITÉS LIÉES AUX TITRES DE CAPITAUX PROPRES

Facilités de crédit renouvelables non garanties

Au cours du deuxième trimestre de 2021, Artis a prélevé un montant de 114 380 \$ sur ses facilités de crédit renouvelables. Le produit des facilités de crédit renouvelables a principalement été affecté au remboursement d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts.

Offre publique de rachat dans le cours normal des activités

Au deuxième trimestre de 2021, Artis a procédé à une offre publique de rachat dans le cours normal des activités en vue de racheter 2 881 668 parts ordinaires, pour un prix de marché total de 31 799 \$, ainsi que 28 400 parts privilégiées de série A et 20 472 parts privilégiées de série E, pour un prix de marché total de 1 143 \$.

Financement par emprunt hypothécaire et remboursements

Au cours du deuxième trimestre de 2021, la FPI a remboursé deux emprunts hypothécaires d'un montant total de 140 369 \$. De plus, la FPI a obtenu une majoration nette au renouvellement de deux emprunts hypothécaires venant à échéance et elle a effectué un prélèvement sur un emprunt à la construction, déduction faite des coûts de financement, d'un montant de 23 179 \$.

DISTRIBUTIONS

Au deuxième trimestre de 2021, Artis a déclaré des distributions aux porteurs de parts d'un montant de 23 922 \$ (cumul annuel – 47 301 \$), lesquelles comprenaient des distributions aux porteurs de parts privilégiées d'un montant de 4 322 \$ (cumul annuel – 8 659 \$).

PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES

(en milliers, sauf les montants par part)	Trimestres clos les			Variation en %	Semestres clos les			Variation en %
	2021	2020	Variation		2021	2020	Variation	
Produits :								
Produits locatifs tirés des immeubles de placement	101 934 \$	114 038 \$	(12 104) \$	(10,6) %	208 950 \$	232 579 \$	(23 629) \$	(10,2) %
Ventes de copropriétés	1 365	—	1 365	— %	15 226	—	15 226	— %
Total des produits	103 299	114 038	(10 739)	(9,4) %	224 176	232 579	(8 403)	(3,6) %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	62 037 \$	67 139 \$	(5 102) \$	(7,6) %	126 269 \$	136 291 \$	(10 022) \$	(7,4) %
Bénéfice net (perte nette)	217 056	54 750	162 306	296,4 %	288 916	(56 580)	345 496	(610,6) %
Total du bénéfice global (de la perte globale)	198 431	(3 242)	201 673	(6 220,6) %	253 422	10 955	242 467	2 213,3 %
Bénéfice (perte) de base par part ordinaire	1,62	0,37	1,25	337,8 %	2,11	(0,48)	2,59	(539,6) %
Bénéfice (perte) dilué par part ordinaire	1,61	0,36	1,25	347,2 %	2,10	(0,50)	2,60	(520,0) %
Distributions par part :								
Parts ordinaires	0,15 \$	0,14 \$	0,01 \$	7,1 %	0,29 \$	0,27 \$	0,02 \$	7,4 %
Parts privilégiées – série A	0,35	0,35	—	— %	0,71	0,71	—	— %
Parts privilégiées – série E	0,34	0,34	—	— %	0,68	0,68	—	— %
Parts privilégiées – série I	0,38	0,38	—	— %	0,75	0,75	—	— %
Flux de trésorerie liés aux opérations ¹	45 428 \$	49 358 \$	(3 930) \$	(8,0) %	92 001 \$	95 799 \$	(3 798) \$	(4,0) %
Flux de trésorerie liés aux opérations par part ¹	0,34	0,36	(0,02)	(5,6) %	0,69	0,69	—	— %
Flux de trésorerie liés aux opérations – ratio de distribution ¹	44,1 %	38,9 %		5,2 %	42,0 %	39,1 %		2,9 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ¹	32 795 \$	36 499 \$	(3 704) \$	(10,1) %	66 730 \$	70 160 \$	(3 430) \$	(4,9) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part ¹	0,25	0,27	(0,02)	(7,4) %	0,50	0,51	(0,01)	(2,0) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés – ratio de distribution ¹	60,0 %	51,9 %		8,1 %	58,0 %	52,9 %		5,1 %
Recul du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables ¹	(3,9) %	(2,0) %		(1,9) %	(4,7) %	(0,2) %		(4,5) %
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA ajusté ¹	3,81	3,50	0,31	8,9 %	3,75	3,29	0,46	14,0 %

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 de plusieurs immeubles tout au long de 2020 et depuis le début de 2021. 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 368 \$ au deuxième trimestre de 2021, comparativement à 3 260 \$ au deuxième 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.

Le bénéfice net et le total du bénéfice global ont subi l'incidence de la variation de la juste valeur des immeubles de placement (profit de 173 874 \$ au deuxième trimestre de 2021, comparativement à un profit de 8 283 \$ au deuxième trimestre de 2020), de la variation de la juste valeur des instruments financiers (profit de 6 026 \$ au deuxième trimestre de 2021, comparativement à une perte de 3 961 \$ au deuxième trimestre de 2020), et de la diminution des charges d'intérêts (17 562 \$ au deuxième trimestre de 2021, comparativement à 21 065 \$ au deuxième trimestre de 2020).

Une augmentation des charges générales (3 145 \$ au deuxième trimestre de 2021, comparativement à 2 279 \$ au deuxième trimestre de 2020), principalement attribuable à la variation de la rémunération fondée sur des parts, une diminution du bénéfice lié aux placements mis en équivalence (perte de 136 \$ au deuxième trimestre de 2021, comparativement à un bénéfice de 5 615 \$ au deuxième trimestre de 2020) et une diminution des produits d'intérêts (333 \$ au deuxième trimestre de 2021, comparativement à 1 371 \$ au deuxième trimestre de 2020) ont 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 1,2280 au deuxième trimestre de 2021, comparativement à 1,3859 au deuxième trimestre de 2020.

Les flux de trésorerie liés aux opérations par part pour le deuxième trimestre de 2021 se sont établis à 0,34 \$, comparativement à 0,36 \$ pour le deuxième trimestre de 2020. Les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part se sont établis à 0,25 \$ pour le deuxième trimestre de 2021, comparativement à 0,27 \$ pour le deuxième trimestre de 2020. Les flux de trésorerie liés aux opérations par part et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part ont 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 44,1 % et de 60,0 %, respectivement, pour le deuxième trimestre de 2021.

MESURES DU BILAN

(en milliers, sauf les montants par part)	30 juin 2021	31 décembre 2020	Variation en %
Valeur liquidative par part ¹	16,78 \$	15,03 \$	11,6 %
Normes IFRS			
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute ¹	23,6 %	26,2 %	(2,6) %
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute ¹	47,5 %	49,3 %	(1,8) %
Juste valeur des actifs non grevés de charges	2 363 222 \$	1 901 073 \$	24,3 %
Total de l'actif	4 955 764	4 859 841	2,0 %
Total des passifs financiers non courants	1 619 338	1 648 305	(1,8) %
Base proportionnelle			
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA ajusté ¹	9,1	9,4	(3,2) %
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute ¹	24,8 %	27,7 %	(2,9) %
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute ¹	48,2 %	50,2 %	(2,0) %
Juste valeur des actifs non grevés de charges	2 401 426 \$	1 941 959 \$	23,7 %
Total de l'actif	5 057 040	4 987 006	1,4 %
Total des passifs financiers non courants	1 655 583	1 698 137	(2,5) %

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

Au 30 juin 2021, la valeur liquidative par part déclarée d'Artis s'élevait à 16,78 \$, comparativement à 15,03 \$ au 31 décembre 2020. L'augmentation s'explique principalement par le profit lié à la juste valeur des immeubles de placement, le bénéfice d'exploitation net et l'incidence des rachats de parts en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, facteurs 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 30 juin					
	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	101 934 \$	3 697 \$	105 631 \$	114 038 \$	5 593 \$	119 631 \$
Ventes de copropriétés	1 365	—	1 365	—	—	—
Total des produits	103 299	3 697	106 996	114 038	5 593	119 631
Charges :						
Exploitation des immeubles	23 648	924	24 572	27 877	1 357	29 234
Impôts fonciers	16 382	729	17 111	19 022	1 190	20 212
Coûts des ventes d'unités en copropriété	1 232	—	1 232	—	—	—
Total des charges d'exploitation	41 262	1 653	42 915	46 899	2 547	49 446
Bénéfice d'exploitation net	62 037	2 044	64 081	67 139	3 046	70 185
Autres produits (charges) :						
Charges générales	(3 145)	—	(3 145)	(2 279)	—	(2 279)
Charges liées aux initiatives stratégiques	—	—	—	(384)	—	(384)
Charges d'intérêts	(17 562)	(655)	(18 217)	(21 065)	(1 202)	(22 267)
Produits d'intérêts	333	1	334	1 371	1	1 372
Distributions liées aux titres de capitaux propres	12	—	12	—	—	—
(Perte nette) bénéfice net lié aux placements mis en équivalence	(136)	136	—	5 615	(5 615)	—
Profit (perte) lié à la juste valeur des immeubles de placement	173 874	(1 520)	172 354	8 283	3 770	12 053
(Perte) profit de change	(3 716)	—	(3 716)	190	—	190
Profit (perte) lié à la juste valeur sur instruments financiers	6 026	—	6 026	(3 961)	—	(3 961)
Bénéfice avant impôt sur le résultat	217 723	6	217 729	54 909	—	54 909
Charge d'impôt sur le résultat	(667)	(6)	(673)	(159)	—	(159)
Bénéfice net	217 056	—	217 056	54 750	—	54 750
Autres éléments de perte globale :						
Perte de change latente	(16 915)	(1 710)	(18 625)	(51 929)	(6 063)	(57 992)
Perte de change latente sur les placements mis en équivalence	(1 710)	1 710	—	(6 063)	6 063	—
	(18 625)	—	(18 625)	(57 992)	—	(57 992)
Total du bénéfice global (de la perte globale)	198 431 \$	— \$	198 431 \$	(3 242) \$	— \$	(3 242) \$

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

Semestres clos les 30 juin

	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	208 950 \$	7 854 \$	216 804 \$	232 579 \$	10 879 \$	243 458 \$
Ventes de copropriétés	15 226	—	15 226	—	—	—
Total des produits	224 176	7 854	232 030	232 579	10 879	243 458
Charges :						
Exploitation des immeubles	49 235	1 775	51 010	57 436	2 738	60 174
Impôts fonciers	34 537	1 645	36 182	38 852	2 354	41 206
Coûts des ventes d'unités en copropriété	14 135	—	14 135	—	—	—
Total des charges d'exploitation	97 907	3 420	101 327	96 288	5 092	101 380
Bénéfice d'exploitation net	126 269	4 434	130 703	136 291	5 787	142 078
Autres produits (charges) :						
Charges générales	(6 697)	—	(6 697)	(2 361)	—	(2 361)
Charges liées aux initiatives stratégiques	(18)	—	(18)	(1 115)	—	(1 115)
Charges d'intérêts	(36 350)	(1 373)	(37 723)	(45 624)	(2 550)	(48 174)
Produits d'intérêts	709	2	711	2 867	4	2 871
Distributions liées aux titres de capitaux propres	12	—	12	—	—	—
Bénéfice net lié aux placements mis en équivalence	6 209	(6 209)	—	6 598	(6 598)	—
Profit (perte) lié à la juste valeur des immeubles de placement	192 221	3 152	195 373	(133 152)	3 357	(129 795)
Perte de change	(5 771)	—	(5 771)	(912)	—	(912)
Coûts de transaction	(11)	—	(11)	—	—	—
Profit (perte) lié à la juste valeur sur instruments financiers	13 144	—	13 144	(18 782)	—	(18 782)
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	289 717	6	289 723	(56 190)	—	(56 190)
Charge d'impôt sur le résultat	(801)	(6)	(807)	(390)	—	(390)
Bénéfice net (perte nette)	288 916	—	288 916	(56 580)	—	(56 580)
Autres éléments (de perte globale) de bénéfice global :						
(Perte) profit de change latent	(32 161)	(3 333)	(35 494)	60 525	7 010	67 535
(Perte) profit de change latent sur les placements mis en équivalence	(3 333)	3 333	—	7 010	(7 010)	—
	(35 494)	—	(35 494)	67 535	—	67 535
Total du bénéfice global	253 422 \$	— \$	253 422 \$	10 955 \$	— \$	10 955 \$

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 30 juin					
	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	106 849 \$	3 675 \$	110 524 \$	119 129 \$	5 534 \$	124 663 \$
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	(6 420)	(118)	(6 538)	(6 282)	(333)	(6 615)
Ajustements des loyers de manière linéaire	1 178	140	1 318	1 052	352	1 404
Revenus liés à la résiliation de contrats de location	327	—	327	139	40	179
	101 934	3 697	105 631	114 038	5 593	119 631
Charges d'exploitation des immeubles et impôts fonciers	40 030	1 653	41 683	46 899	2 547	49 446
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	61 904 \$	2 044 \$	63 948 \$	67 139 \$	3 046 \$	70 185 \$

	Semestres clos les 30 juin					
	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	218 872 \$	7 820 \$	226 692 \$	242 116 \$	10 711 \$	252 827 \$
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	(12 743)	(254)	(12 997)	(12 040)	(555)	(12 595)
Ajustements des loyers de manière linéaire	2 217	288	2 505	2 293	683	2 976
Revenus liés à la résiliation de contrats de location	604	—	604	210	40	250
	208 950	7 854	216 804	232 579	10 879	243 458
Charges d'exploitation des immeubles et impôts fonciers	83 772	3 420	87 192	96 288	5 092	101 380
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	125 178 \$	4 434 \$	129 612 \$	136 291 \$	5 787 \$	142 078 \$

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 deuxième trimestre de 2021, les produits locatifs ont subi l'incidence des réductions de loyer de 277 \$ (cumul annuel – 574 \$) accordées à certains locataires touchés par la pandémie de COVID-19, comparativement à des réductions de loyer de 454 \$ (cumul annuel – 505 \$) au deuxième 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 91 \$ (cumul annuel – 226 \$) au deuxième trimestre de 2021, comparativement à 2 806 \$ (cumul annuel – 2 952 \$) au deuxième 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 COÛTS CONNEXES

Au cours du deuxième trimestre de 2021, une unité commerciale en copropriété a été vendue pour une contrepartie de 1 365 \$ (cumul annuel – 18 unités pour une contrepartie de 15 226 \$) et les coûts des ventes liés à l'unité vendue se sont établis à 1 232 \$ (cumul annuel – 14 135 \$).

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 au 30 juin 2021.

	Trimestres clos les 30 juin			Variation en %	Semestres clos les 30 juin			Variation en %
	2021	2020	Variation		2021	2020	Variation	
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	63 948 \$	70 185 \$			129 612 \$	142 078 \$		
Ajouter (déduire) le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles provenant des éléments suivants :								
Cessions et cessions inconditionnelles	(4 731)	(9 005)			(6 293)	(13 613)		
Immeubles destinés à l'aménagement et au réaménagement	8	(4)			(194)	63		
Ajustements au titre des revenus liés à la résiliation de contrats de location	(171)	(39)			(419)	399		
Autres	(1 696)	(530)			(2 621)	(428)		
	(6 590)	(9 578)			(9 527)	(13 579)		
Ajustements des loyers de manière linéaire	(1 347)	(1 307)			(2 513)	(2 680)		
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	6 265	5 520			12 525	10 688		
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	62 276 \$	64 820 \$	(2 544) \$	(3,9) %	130 097 \$	136 507 \$	(6 410) \$	(4,7) %

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

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

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

	Trimestres clos les 30 juin			Variation en %	Semestres clos les 30 juin			Variation en %
	2021	2020	Variation		2021	2020	Variation	
Canada :								
Immeubles industriels	7 337 \$	7 106 \$	231 \$	3,3 %	19 586 \$	19 110 \$	476 \$	2,5 %
Immeubles de bureaux	10 899	10 036	863	8,6 %	21 601	21 272	329	1,5 %
Immeubles de commerces de détail	11 956	10 503	1 453	13,8 %	23 205	22 218	987	4,4 %
Total – Canada	30 192	27 645	2 547	9,2 %	64 392	62 600	1 792	2,9 %
États-Unis :								
Immeubles industriels	9 639	9 315	324	3,5 %	19 577	18 661	916	4,9 %
Immeubles de bureaux	16 485	17 502	(1 017)	(5,8) %	33 089	35 486	(2 397)	(6,8) %
Total – États-Unis	26 124	26 817	(693)	(2,6) %	52 666	54 147	(1 481)	(2,7) %
Total en monnaie fonctionnelle	56 316	54 462	1 854	3,4 %	117 058	116 747	311	0,3 %
Incidence du taux de change	5 960	10 358	(4 398)	(42,5) %	13 039	19 760	(6 721)	(34,0) %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	62 276 \$	64 820 \$	(2 544) \$	(3,9) %	130 097 \$	136 507 \$	(6 410) \$	(4,7) %

	Trimestres clos les 30 juin			Variation en %	Semestres clos les 30 juin			Variation en %
	2021	2020	Variation		2021	2020	Variation	
Immeubles industriels	19 174 \$	20 020 \$	(846) \$	(4,2) %	44 010 \$	44 589 \$	(579) \$	(1,3) %
Immeubles de bureaux	31 146	34 297	(3 151)	(9,2) %	62 882	69 700	(6 818)	(9,8) %
Immeubles de commerces de détail	11 956	10 503	1 453	13,8 %	23 205	22 218	987	4,4 %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	62 276 \$	64 820 \$	(2 544) \$	(3,9) %	130 097 \$	136 507 \$	(6 410) \$	(4,7) %

Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables par région

	Trimestres clos les 30 juin			Variation en %	Semestres clos les 30 juin			Variation en %
	2021	2020	Variation		2021	2020	Variation	
Alberta	12 372 \$	11 612 \$	760 \$	6,5 %	24 249 \$	23 897 \$	352 \$	1,5 %
Colombie-Britannique	1 625	1 534	91	5,9 %	3 168	3 059	109	3,6 %
Manitoba	11 260	9 677	1 583	16,4 %	22 246	20 956	1 290	6,2 %
Ontario	1 808	1 781	27	1,5 %	8 541	8 633	(92)	(1,1) %
Saskatchewan	3 127	3 041	86	2,8 %	6 188	6 055	133	2,2 %
Arizona	4 981	5 328	(347)	(6,5) %	10 144	10 561	(417)	(3,9) %
Colorado	2 056	2 138	(82)	(3,8) %	4 165	4 321	(156)	(3,6) %
Minnesota	11 359	11 573	(214)	(1,8) %	23 056	23 551	(495)	(2,1) %
New York	387	333	54	16,2 %	768	669	99	14,8 %
Texas	1 987	1 691	296	17,5 %	4 083	3 466	617	17,8 %
Wisconsin	5 354	5 754	(400)	(7,0) %	10 450	11 579	(1 129)	(9,8) %
Total en monnaie fonctionnelle	56 316	54 462	1 854	3,4 %	117 058	116 747	311	0,3 %
Incidence du taux de change	5 960	10 358	(4 398)	(42,5) %	13 039	19 760	(6 721)	(34,0) %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	62 276 \$	64 820 \$	(2 544) \$	(3,9) %	130 097 \$	136 507 \$	(6 410) \$	(4,7) %

Taux d'occupation des immeubles comparables

Région	Aux 30 juin		Catégorie d'actifs	Aux 30 juin	
	2021	2020		2021	2020
Canada :			Immeubles industriels	93,5 %	92,9 %
Alberta	84,5 %	84,2 %	Immeubles de bureaux	84,6 %	88,2 %
Colombie-Britannique	94,4 %	91,1 %	Immeubles de commerces de détail	89,0 %	85,3 %
Manitoba	92,5 %	89,1 %			
Ontario	87,0 %	91,6 %	Total	89,5 %	90,0 %
Saskatchewan	96,6 %	98,4 %			
Total – Canada	90,1 %	88,5 %			
États-Unis :					
Arizona	92,0 %	94,5 %			
Colorado	88,3 %	94,0 %			
Minnesota	88,5 %	93,1 %			
New York	100,0 %	100,0 %			
Texas	91,8 %	81,9 %			
Wisconsin	84,8 %	87,9 %			
Total – États-Unis	89,1 %	91,2 %			
Total	89,5 %	90,0 %			

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

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

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

	Trimestres clos les 30 juin			Variation en %	Semestres clos les 30 juin			Variation en %
	2021	2020	Variation		2021	2020	Variation	
Canada :								
Immeubles industriels	7 363 \$	7 212 \$	151 \$	2,1 %	19 550 \$	19 217 \$	333 \$	1,7 %
Immeubles de bureaux	10 924	10 425	499	4,8 %	21 582	21 662	(80)	(0,4) %
Immeubles de commerces de détail	11 819	11 874	(55)	(0,5) %	23 396	23 775	(379)	(1,6) %
Total – Canada	30 106	29 511	595	2,0 %	64 528	64 654	(126)	(0,2) %
États-Unis :								
Immeubles industriels	9 718	9 488	230	2,4 %	19 661	18 834	827	4,4 %
Immeubles de bureaux	16 757	17 976	(1 219)	(6,8) %	33 626	35 981	(2 355)	(6,5) %
Total – États-Unis	26 475	27 464	(989)	(3,6) %	53 287	54 815	(1 528)	(2,8) %
Total en monnaie fonctionnelle	56 581	56 975	(394)	(0,7) %	117 815	119 469	(1 654)	(1,4) %
Incidence du taux de change	6 039	10 595	(4 556)	(43,0) %	13 189	20 007	(6 818)	(34,1) %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables, compte non tenu de la charge pour créances irrécouvrables et des réductions de loyer	62 620 \$	67 570 \$	(4 950) \$	(7,3) %	131 004 \$	139 476 \$	(8 472) \$	(6,1) %

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

	Trimestres clos les 30 juin			Variation en %	Semestres clos les 30 juin			Variation en %
	2021	2020	Variation		2021	2020	Variation	
Alberta	12 215 \$	12 616 \$	(401) \$	(3,2) %	24 285 \$	25 048 \$	(763) \$	(3,0) %
Colombie-Britannique	1 635	1 573	62	3,9 %	3 177	3 098	79	2,6 %
Manitoba	11 304	10 225	1 079	10,6 %	22 310	21 505	805	3,7 %
Ontario	1 795	1 915	(120)	(6,3) %	8 477	8 767	(290)	(3,3) %
Saskatchewan	3 157	3 182	(25)	(0,8) %	6 279	6 236	43	0,7 %
Arizona	5 059	5 352	(293)	(5,5) %	10 213	10 585	(372)	(3,5) %
Colorado	2 058	2 345	(287)	(12,2) %	4 171	4 528	(357)	(7,9) %
Minnesota	11 540	11 790	(250)	(2,1) %	23 416	23 787	(371)	(1,6) %
New York	387	333	54	16,2 %	768	669	99	14,8 %
Texas	2 060	1 698	362	21,3 %	4 156	3 473	683	19,7 %
Wisconsin	5 371	5 946	(575)	(9,7) %	10 563	11 773	(1 210)	(10,3) %
Total en monnaie fonctionnelle	56 581	56 975	(394)	(0,7) %	117 815	119 469	(1 654)	(1,4) %
Incidence du taux de change	6 039	10 595	(4 556)	(43,0) %	13 189	20 007	(6 818)	(34,1) %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables, compte non tenu de la charge pour créances irrécouvrables et des réductions de loyer	62 620 \$	67 570 \$	(4 950) \$	(7,3) %	131 004 \$	139 476 \$	(8 472) \$	(6,1) %

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

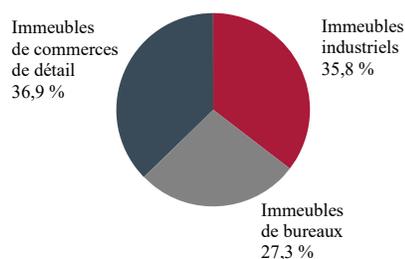
	Normes IFRS			Normes IFRS			Base proportionnelle			Base proportionnelle		
	T2 2021	T2 2020	Variation	Cumul annuel 2021	Cumul annuel 2020	Variation	T2 2021	T2 2020	Variation	Cumul annuel 2021	Cumul annuel 2020	Variation
Canada :												
Immeubles industriels	10 452	\$ 10 359	\$ 93	\$ 20 924	\$ 21 105	\$(181)	\$ 11 807	\$ 11 713	\$ 94	\$ 23 617	\$ 23 814	\$(197)
Immeubles de bureaux	9 002	9 452	(450)	18 082	20 133	(2 051)	9 002	9 452	(450)	18 082	20 133	(2 051)
Immeubles de commerces de détail	12 184	12 056	128	24 613	25 479	(866)	12 184	12 056	128	24 613	25 479	(866)
	31 638	31 867	(229)	63 619	66 717	(3 098)	32 993	33 221	(228)	66 312	69 426	(3 114)
États-Unis :												
Immeubles industriels	11 961	12 387	(426)	23 814	24 252	(438)	12 573	13 042	(469)	25 309	25 711	(402)
Immeubles de bureaux	18 243	22 820	(4 577)	37 646	45 230	(7 584)	18 320	23 857	(5 537)	37 892	46 849	(8 957)
	30 204	35 207	(5 003)	61 460	69 482	(8 022)	30 893	36 899	(6 006)	63 201	72 560	(9 359)
Total du portefeuille :												
Immeubles industriels	22 413	22 746	(333)	44 738	45 357	(619)	24 380	24 755	(375)	48 926	49 525	(599)
Immeubles de bureaux	27 245	32 272	(5 027)	55 728	65 363	(9 635)	27 322	33 309	(5 987)	55 974	66 982	(11 008)
Immeubles de commerces de détail	12 184	12 056	128	24 613	25 479	(866)	12 184	12 056	128	24 613	25 479	(866)
	61 842	67 074	(5 232)	125 079	136 199	(11 120)	63 886	70 120	(6 234)	129 513	141 986	(12 473)
FPI	62	65	(3)	99	92	7	62	65	(3)	99	92	7
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	61 904	\$ 67 139	\$ (5 235)	\$ 125 178	\$ 136 291	\$(11 113)	\$ 63 948	\$ 70 185	\$(6 237)	\$ 129 612	\$ 142 078	\$(12 466)

Le segment des immeubles de bureaux aux États-Unis a été touché par les cessions effectuées en 2020 et la hausse des taux d'inoccupation dans certains immeubles.

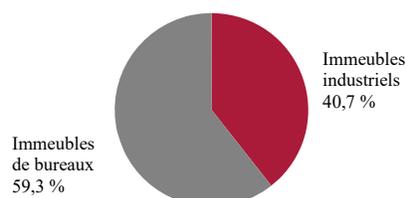
Le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle dans toutes les régions a subi l'incidence des variations des provisions pour créances irrécouvrables et des réductions de loyer. Le portefeuille aux États-Unis a également subi l'incidence du taux de change.

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

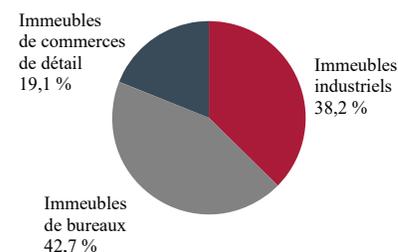
Portefeuille au Canada (T2 2021)



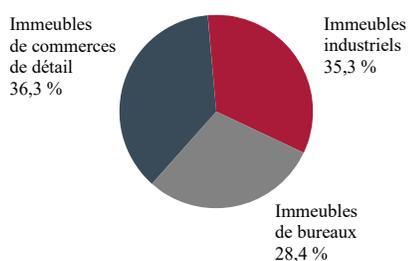
Portefeuille aux États-Unis (T2 2021)



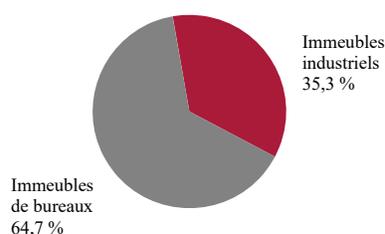
Total du portefeuille (T2 2021)



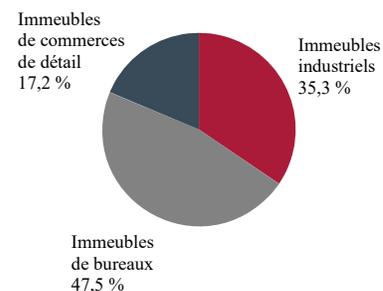
Portefeuille au Canada (T2 2020)



Portefeuille aux États-Unis (T2 2020)



Total du portefeuille (T2 2020)



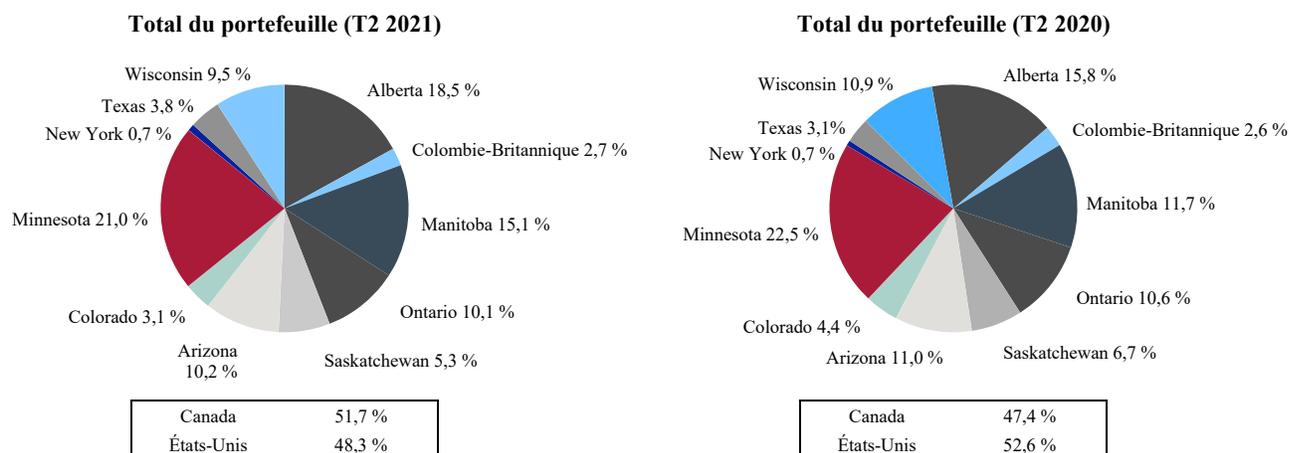
BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET LIÉ AUX IMMEUBLES PAR RÉGION

	Normes IFRS			Normes IFRS			Base proportionnelle			Base proportionnelle		
	T2 2021	T2 2020	Variation	Cumul annuel 2021	Cumul annuel 2020	Variation	T2 2021	T2 2020	Variation	Cumul annuel 2021	Cumul annuel 2020	Variation
Canada :												
Alberta	10 963 \$	10 230 \$	733 \$	21 265 \$	21 209 \$	56 \$	11 812 \$	11 078 \$	734 \$	22 955 \$	22 905 \$	50 \$
Colombie-Britannique	1 565	1 718	(153)	2 932	3 504	(572)	1 693	1 846	(153)	3 187	3 761	(574)
Manitoba	9 654	8 197	1 457	19 401	18 027	1 374	9 654	8 197	1 457	19 401	18 027	1 374
Ontario	6 458	7 398	(940)	12 996	15 181	(2 185)	6 458	7 398	(940)	12 996	15 181	(2 185)
Saskatchewan	2 998	4 324	(1 326)	7 025	8 796	(1 771)	3 376	4 702	(1 326)	7 773	9 552	(1 779)
	31 638	31 867	(229)	63 619	66 717	(3 098)	32 993	33 221	(228)	66 312	69 426	(3 114)
États-Unis :												
Arizona	6 517	7 720	(1 203)	12 923	14 918	(1 995)	6 518	7 720	(1 202)	12 925	14 918	(1 993)
Colorado	1 778	2 150	(372)	3 727	4 487	(760)	2 012	3 069	(1 057)	4 355	6 215	(1 860)
Minnesota	13 403	15 148	(1 745)	27 655	30 308	(2 653)	13 402	15 809	(2 407)	27 657	31 280	(3 623)
New York	463	490	(27)	1 049	991	58	463	490	(27)	1 049	991	58
Texas	1 945	2 079	(134)	4 012	4 206	(194)	2 400	2 191	209	5 121	4 584	537
Wisconsin	6 098	7 620	(1 522)	12 094	14 572	(2 478)	6 098	7 620	(1 522)	12 094	14 572	(2 478)
	30 204	35 207	(5 003)	61 460	69 482	(8 022)	30 893	36 899	(6 006)	63 201	72 560	(9 359)
Total du portefeuille	61 842	67 074	(5 232)	125 079	136 199	(11 120)	63 886	70 120	(6 234)	129 513	141 986	(12 473)
FPI	62	65	(3)	99	92	7	62	65	(3)	99	92	7
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	61 904 \$	67 139 \$	(5 235 \$)	125 178 \$	136 291 \$	(11 113 \$)	63 948 \$	70 185 \$	(6 237 \$)	129 612 \$	142 078 \$	(12 466 \$)

Au deuxième trimestre de 2021, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle a diminué en Saskatchewan, principalement en raison des cessions réalisées en 2020 et en 2021, il a diminué en Ontario, en Arizona et au Minnesota en raison des cessions réalisées en 2020, et il a également diminué au Colorado en raison d'une cession réalisée en 2021. Le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle a augmenté au Manitoba, principalement en raison de la hausse du taux d'occupation d'un immeuble de bureaux situé à Winnipeg, au Manitoba.

Le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle dans toutes les régions 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.



CHARGES GÉNÉRALES

	Trimestres clos les			Variation en %	Semestres clos les			Variation en %
	2021	30 juin 2020	Variation		2021	30 juin 2020	Variation	
Frais comptables, frais juridiques et frais de consultation	911	673	238	35,4 %	1 969	1 363	606	44,5 %
Frais de société ouverte	351	216	135	62,5 %	743	565	178	31,5 %
Rémunération fondée sur des parts	699	340	359	105,6 %	1 540	(1 824)	3 364	(184,4) %
Salaires et avantages	543	499	44	8,8 %	1 079	934	145	15,5 %
Amortissement des immobilisations corporelles	344	343	1	0,3 %	671	681	(10)	(1,5) %
Frais généraux et d'administration	297	208	89	42,8 %	695	642	53	8,3 %
Total des charges générales	3 145 \$	2 279 \$	866 \$	38,0 %	6 697 \$	2 361 \$	4 336 \$	183,7 %

Au deuxième trimestre de 2021, les charges générales se sont élevées à 3 145 \$ (cumul annuel – 6 697 \$), ou 3,0 % (cumul annuel – 3,0 %) du total des produits, contre 2 279 \$ (cumul annuel – 2 361 \$), ou 2,0 % (cumul annuel – 1,0 %) du total des produits au deuxième 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 D'INTÉRÊTS

	Trimestres clos les			Variation en %	Semestres clos les			Variation en %
	2021	30 juin 2020	Variation		2021	30 juin 2020	Variation	
Emprunts hypothécaires et autres emprunts ¹	8 757 \$	9 771 \$	(1 014) \$		17 594 \$	20 942 \$	(3 348) \$	
Débitures de premier rang non garanties	2 454	2 433	21		6 292	5 589	703	
Facilités de crédit ¹	5 237	6 758	(1 521)		10 046	14 860	(4 814)	
Actions privilégiées ¹	33	33	—		66	67	(1)	
	16 481	18 995	(2 514)	(13,2) %	33 998	41 458	(7 460)	(18,0) %
Incidence du taux de change	1 081	2 070	(989)		2 352	4 166	(1 814)	
Total des charges d'intérêts	17 562 \$	21 065 \$	(3 503) \$	(16,6) %	36 350 \$	45 624 \$	(9 274) \$	(20,3) %
Emprunts hypothécaires et autres emprunts inclus dans les placements mis en équivalence ¹	585	948	(363)		1 211	2 026	(815)	
Écart de change inclus dans les placements mis en équivalence	70	254	(184)		162	524	(362)	
Total des charges d'intérêts sur une base proportionnelle	18 217 \$	22 267 \$	(4 050) \$	(18,2) %	37 723 \$	48 174 \$	(10 451) \$	(21,7) %

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

Au cours du deuxième trimestre de 2021, les charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires et les autres emprunts ont diminué, principalement 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 sur les facilités de crédit ont diminué, principalement en raison de la diminution des soldes utilisés sur les facilités de crédit renouvelables au cours du trimestre et de la diminution des taux d'intérêt variables.

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

Au 30 juin 2021, 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, était de 3,24 %, soit un taux inchangé par rapport 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 30 juin 2021, se chiffrait à 2,98 %, 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 deuxième trimestre de 2021, le profit lié à la juste valeur des immeubles de placement s'est établi à 172 354 \$ sur une base proportionnelle (cumul annuel – profit de 195 373 \$), contre un profit de 12 053 \$ (cumul annuel – perte de 129 795 \$) au deuxième trimestre de 2020. Le profit lié à la juste valeur au deuxième trimestre de 2021 découlait principalement de la compression du taux de capitalisation et de la hausse prévue des loyers du marché dans le portefeuille d'immeubles industriels, en particulier dans la région du Grand Toronto, en Ontario. Ces facteurs ont été partiellement contrebalancés par une perte liée à la juste valeur découlant principalement de l'augmentation du taux de capitalisation dans certains marchés d'immeubles de bureaux, ainsi que d'une hausse des coûts prévus au budget du projet et de la prolongation de la période de location prévue pour un immeuble résidentiel en cours d'aménagement.

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

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	T2 2021	Cumul annuel 2021	T2 2021	Cumul annuel 2021
Canada :				
Immeubles industriels	206 072 \$	230 424 \$	208 025 \$	232 049 \$
Immeubles de bureaux	(17 955)	(30 488)	(17 955)	(30 488)
Immeubles de commerces de détail	(4 830)	(8 045)	(4 830)	(8 045)
Immeubles résidentiels	(14 735)	(14 735)	(14 735)	(14 735)
	168 552	177 156	170 505	178 781
États-Unis :				
Immeubles industriels	20 821	28 250	20 932	34 768
Immeubles de bureaux	(15 499)	(13 185)	(19 083)	(18 176)
	5 322	15 065	1 849	16 592
Total du portefeuille :				
Immeubles industriels	226 893	258 674	228 957	266 817
Immeubles de bureaux	(33 454)	(43 673)	(37 038)	(48 664)
Immeubles de commerces de détail	(4 830)	(8 045)	(4 830)	(8 045)
Immeubles résidentiels	(14 735)	(14 735)	(14 735)	(14 735)
Total du portefeuille	173 874 \$	192 221 \$	172 354 \$	195 373 \$

(PERTE) PROFIT DE CHANGE

Artis détenait certains actifs et passifs monétaires libellés en dollars américains, y compris de la trésorerie, des dépôts et une tranche de ses facilités de crédit à terme renouvelables. (La perte) le profit de change tient essentiellement à la réévaluation de ces actifs et de ces passifs en dollars canadiens au taux de change en vigueur à la date du bilan. La FPI a comptabilisé une perte de change de 3 716 \$ (cumul annuel – perte de 5 771 \$) au deuxième trimestre de 2021, contre un profit de 190 \$ (cumul annuel – perte de 912 \$) au deuxième trimestre de 2020.

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

Artis a conclu plusieurs swaps de taux d'intérêt pour fixer efficacement les taux d'intérêt d'une tranche de la dette à taux variable. Au deuxième trimestre de 2021, la FPI a comptabilisé un profit latent sur l'ajustement de la juste valeur des swaps de taux d'intérêt en cours de 2 557 \$ (cumul annuel – profit de 7 636 \$), contre une perte latente de 3 186 \$ (cumul annuel – perte de 21 355 \$) au deuxième 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 deuxième trimestre de 2021, Artis a aussi comptabilisé un profit latent de 3 488 \$ (cumul annuel – profit de 5 527 \$) sur la juste valeur des contrats de change en cours, comparativement à une perte latente de 338 \$ (cumul annuel – profit de 3 010 \$) au deuxième 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 deuxième trimestre de 2021, les autres éléments (de perte globale) de bénéfice global comprenaient une perte de change latente de 18 625 \$ (cumul annuel – perte de 35 494 \$), comparativement à une perte de 57 992 \$ (cumul annuel – profit de 67 535 \$) au deuxième 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 30 juin		Variation	Variation en %	Semestres clos les 30 juin		Variation	Variation en %
	2021	2020			2021	2020		
Bénéfice net (perte nette)	217 056	\$ 54 750	\$		288 916	\$ (56 580)	\$	
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
(Profit) perte lié à la juste valeur des immeubles de placement ¹	(172 354)	(12 053)			(195 373)	129 795		
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits ¹	6 538	6 615			12 997	12 595		
Coûts de transaction liés aux acquisitions	—	—			11	—		
Charges liées aux initiatives stratégiques	—	384			18	1 115		
Perte (profit) de change	3 716	(190)			5 771	912		
(Profit) perte lié à la juste valeur sur instruments financiers	(6 026)	3 961			(13 144)	18 782		
(Économie) charge d'impôt différé	(19)	54			(15)	25		
Composante réévaluation de la rémunération fondée sur des parts	(4)	(634)			(129)	(3 831)		
Distributions sur actions privilégiées traitées en tant que charges d'intérêts	41	46			83	91		
Hausse des frais de location	802	769			1 525	1 618		
Distributions sur parts privilégiées	(4 322)	(4 344)			(8 659)	(8 723)		
Flux de trésorerie liés aux opérations	45 428	\$ 49 358	\$ (3 930)	(8,0) %	92 001	\$ 95 799	\$ (3 798)	(4,0) %
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Amortissement des dépenses d'investissement recouvrables ¹	(2 315)	\$ (2 505)	\$		(4 766)	\$ (4 913)	\$	
Réserve au titre des frais d'entretien des immeubles non recouvrables ¹	(1 100)	(1 100)			(2 200)	(2 200)		
Réserve au titre des frais de location ¹	(7 900)	(7 850)			(15 800)	(15 550)		
Ajustements des loyers de manière linéaire ¹	(1 318)	(1 404)			(2 505)	(2 976)		
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	32 795	\$ 36 499	\$ (3 704)	(10,1) %	66 730	\$ 70 160	\$ (3 430)	(4,9) %
Flux de trésorerie liés aux opérations par part :								
De base	0,35	\$ 0,36	\$ (0,01)	(2,8) %	0,69	\$ 0,70	\$ (0,01)	(1,4) %
Dilués	0,34	0,36	(0,02)	(5,6) %	0,69	0,69	—	0,0 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part :								
De base	0,25	\$ 0,27	\$ (0,02)	(7,4) %	0,50	\$ 0,51	\$ (0,01)	(2,0) %
Dilués	0,25	0,27	(0,02)	(7,4) %	0,50	0,51	(0,01)	(2,0) %

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

Au deuxième 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 néant (cumul annuel – 18 \$), comparativement à un montant de 384 \$ (cumul annuel – 1 115 \$) au deuxième 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 deuxième 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 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 deuxième trimestre de 2021 par rapport au deuxième trimestre de 2020, facteurs contrebalancés en partie par de nouveaux projets d'aménagement achevés en 2020 et par une diminution des charges d'intérêts et des provisions pour créances irrécouvrables d'un trimestre à l'autre.

La diminution du nombre moyen pondéré de parts en circulation, principalement attribuable aux parts rachetées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, a également influé sur les flux de trésorerie liés aux opérations, les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés et les résultats par part.

Les dépenses d'investissement réelles peuvent fluctuer et sont imprévisibles. Les dépenses d'investissement recouvrables sont des dépenses liées aux améliorations apportées aux bâtiments ou à l'entretien des immeubles recouvrées auprès des locataires au fil du temps. La direction a déduit des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés l'amortissement réel des dépenses d'investissement recouvrables comprises dans les charges d'exploitation liées aux immeubles facturées aux locataires pour la période. Pour le deuxième trimestre de 2021, environ 77,8 % (cumul annuel – 77,9 %) de cet amortissement était recouvrable auprès des locataires, comparativement à 78,9 % (cumul annuel – 79,3 %) au deuxième 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 dilués.

	Trimestres clos les		Semestres clos les	
	2021	30 juin 2020	2021	30 juin 2020
Nombre de parts de base	131 594 822	136 342 845	132 843 890	136 870 056
Ajouter :				
Parts assujetties à des restrictions	384 412	724 784	362 845	713 341
Parts différées	78 817	502 061	69 817	490 920
Nombre de parts diluées	132 058 051	137 569 690	133 276 552	138 074 317

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 30 juin 2021 et pour les quatre périodes précédentes se présentent comme suit :

Taux d'occupation par catégorie d'actifs¹

	T2 2021 Pourcentage réservé ²	T2 2021	T1 2021	T4 2020	T3 2020	T2 2020
Immeubles industriels	95,8 %	94,2 %	95,2 %	94,1 %	93,8 %	93,5 %
Immeubles de bureaux	85,9 %	84,5 %	85,2 %	84,0 %	85,2 %	86,8 %
Immeubles de commerces de détail	90,8 %	90,1 %	89,1 %	87,9 %	87,9 %	89,7 %
Total du portefeuille	91,8 %	90,3 %	91,0 %	89,9 %	90,0 %	90,6 %

Taux d'occupation par région¹

	T2 2021 Pourcentage réservé ²	T2 2021	T1 2021	T4 2020	T3 2020	T2 2020
Canada :						
Alberta	84,3 %	84,1 %	80,6 %	80,7 %	81,2 %	84,5 %
Colombie-Britannique	95,2 %	94,4 %	94,4 %	91,4 %	92,2 %	92,2 %
Manitoba	92,4 %	91,3 %	90,6 %	87,2 %	87,5 %	87,1 %
Ontario	98,1 %	94,9 %	96,0 %	96,7 %	96,0 %	95,3 %
Saskatchewan	96,6 %	96,6 %	94,4 %	94,2 %	95,6 %	96,1 %
Total – Canada	92,3 %	90,9 %	90,0 %	88,9 %	89,6 %	90,1 %
États-Unis :						
Arizona	97,5 %	92,0 %	91,9 %	91,7 %	93,3 %	94,9 %
Colorado	88,3 %	88,3 %	88,1 %	79,9 %	84,3 %	85,3 %
Minnesota	90,4 %	89,3 %	94,1 %	93,9 %	93,2 %	93,7 %
New York	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %
Texas	92,8 %	92,3 %	90,9 %	89,9 %	83,4 %	81,9 %
Wisconsin	87,2 %	86,9 %	86,6 %	86,4 %	88,2 %	89,4 %
Total – États-Unis	91,3 %	89,8 %	91,9 %	90,8 %	90,5 %	91,1 %
Total du portefeuille	91,8 %	90,3 %	91,0 %	89,9 %	90,0 %	90,6 %

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

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

	T2 2021	T1 2021	T4 2020	T3 2020	T2 2020	T1 2020	T4 2019	T3 2019
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi ²)	326 397	495 596	248 641	617 239	592 872	338 394	558 544	362 669
Augmentation (diminution) du taux de location moyen pondéré	7,3 %	4,2 %	(0,5) %	6,0 %	(3,3) %	4,5 %	8,1 %	8,7 %

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

Au deuxième trimestre de 2021, une superficie de 326 397 pieds carrés a fait l'objet d'un renouvellement assorti d'une hausse du taux de location moyen pondéré de 7,3 %, comparativement à une superficie de 592 872 pieds carrés renouvelée avec une baisse du taux de location moyen pondéré de 3,3 % au deuxième 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 30 juin 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 30 juin 2021 étaient supérieurs de 0,9 % aux loyers en vigueur pour l'ensemble du portefeuille, alors qu'ils étaient supérieurs de 0,6 % au 31 mars 2021. D'après les estimations, les loyers du marché actuels pour les contrats de location expirant en 2021 et en 2022 sont inférieurs de 4,1 % et supérieurs de 3,7 %, 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 prolongations 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	696 807	3,2 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	—	— %	s.o.	s.o.
2021	1 189 348	5,4 %	6,01 \$	6,64 \$
2022	1 777 513	8,1 %	7,03 \$	7,62 \$
2023	1 142 699	5,2 %	6,88 \$	7,18 \$
2024	1 373 212	6,2 %	7,21 \$	7,43 \$
2025 +	5 775 015	26,2 %	8,33 \$	8,45 \$
	11 954 594	54,3 %	7,60 \$	7,88 \$
<i>Immeubles de bureaux :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	1 209 171	5,5 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	25 849	0,1 %	s.o.	s.o.
2021	1 013 428	4,6 %	19,74 \$	17,57 \$
2022	337 360	1,5 %	21,66 \$	21,14 \$
2023	703 554	3,2 %	18,75 \$	18,50 \$
2024	685 191	3,1 %	17,53 \$	18,27 \$
2025 +	3 839 349	17,5 %	16,84 \$	17,35 \$
	7 813 902	35,5 %	17,81 \$	17,80 \$
<i>Commerces de détail :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	222 856	1,0 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	6 643	— %	s.o.	s.o.
2021	194 205	0,9 %	26,93 \$	27,65 \$
2022	318 925	1,4 %	23,09 \$	23,47 \$
2023	382 645	1,7 %	24,56 \$	23,57 \$
2024	301 648	1,4 %	24,27 \$	23,30 \$
2025 +	815 793	3,8 %	23,05 \$	22,86 \$
	2 242 715	10,2 %	23,90 \$	23,62 \$
<i>Total du portefeuille :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	2 128 834	9,7 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	32 492	0,1 %	s.o.	s.o.
2021	2 396 981	10,9 %	13,51 \$	12,96 \$
2022	2 433 798	11,0 %	11,16 \$	11,57 \$
2023	2 228 898	10,1 %	13,66 \$	13,57 \$
2024	2 360 051	10,7 %	12,39 \$	12,60 \$
2025 +	10 430 157	47,5 %	12,61 \$	12,85 \$
	22 011 211	100,0 %	12,64 \$	12,76 \$

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	426 973	1,9 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	2 077	— %	s.o.	s.o.
2021	404 465	1,8 %	21,38 \$	16,48 \$
2022	275 075	1,2 %	23,15 \$	22,45 \$
2023	318 920	1,4 %	22,53 \$	21,27 \$
2024	197 549	0,9 %	22,94 \$	21,85 \$
2025 +	1 052 486	5,0 %	20,29 \$	19,71 \$
	2 677 545	12,2 %	21,39 \$	19,87 \$
<i>Colombie-Britannique :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	19 495	0,1 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	—	— %	s.o.	s.o.
2021	23 751	0,1 %	20,18 \$	23,80 \$
2022	20 459	0,1 %	23,78 \$	25,46 \$
2023	35 210	0,2 %	22,82 \$	29,12 \$
2024	28 126	0,1 %	29,90 \$	31,11 \$
2025 +	219 466	1,0 %	16,40 \$	15,96 \$
	346 507	1,6 %	18,99 \$	19,85 \$
<i>Manitoba :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	329 539	1,5 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	8 264	— %	s.o.	s.o.
2021	552 711	2,5 %	14,17 \$	14,16 \$
2022	373 988	1,7 %	8,72 \$	9,46 \$
2023	471 180	2,1 %	10,54 \$	10,88 \$
2024	382 285	1,7 %	14,87 \$	13,90 \$
2025 +	1 661 255	7,7 %	13,20 \$	13,68 \$
	3 779 222	17,2 %	12,69 \$	12,94 \$
<i>Ontario :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	145 101	0,7 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	—	— %	s.o.	s.o.
2021	174 737	0,8 %	6,77 \$	10,03 \$
2022	549 889	2,5 %	6,98 \$	9,70 \$
2023	325 894	1,5 %	13,35 \$	13,96 \$
2024	342 316	1,5 %	9,78 \$	10,77 \$
2025 +	1 330 535	6,0 %	10,42 \$	11,71 \$
	2 868 472	13,0 %	9,76 \$	11,35 \$
<i>Saskatchewan :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	25 273	0,1 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	5 302	— %	s.o.	s.o.
2021	42 108	0,2 %	26,59 \$	27,04 \$
2022	175 045	0,8 %	12,98 \$	12,70 \$
2023	57 487	0,3 %	19,05 \$	19,66 \$
2024	40 674	0,2 %	24,00 \$	22,87 \$
2025 +	391 901	1,8 %	15,13 \$	15,71 \$
	737 790	3,4 %	16,11 \$	16,37 \$
<i>Arizona :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	139 651	0,6 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	9 401	0,1 %	s.o.	s.o.
2021	232 288	1,1 %	23,08 \$	23,25 \$
2022	141 999	0,6 %	19,16 \$	18,49 \$
2023	145 760	0,7 %	22,85 \$	22,05 \$
2024	117 464	0,5 %	12,75 \$	14,59 \$
2025 +	956 437	4,3 %	14,52 \$	15,09 \$
	1 743 000	7,9 %	16,81 \$	17,18 \$

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	77 776	0,4 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	5 901	— %	s.o.	s.o.
2021	24 796	0,1 %	27,69 \$	25,36 \$
2022	91 090	0,4 %	13,56 \$	12,88 \$
2023	58 996	0,3 %	22,18 \$	19,48 \$
2024	78 494	0,4 %	16,42 \$	14,15 \$
2025 +	325 669	1,4 %	20,13 \$	20,00 \$
	662 722	3,0 %	19,13 \$	18,26 \$
<i>Minnesota :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	605 728	2,7 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	646	— %	s.o.	s.o.
2021	791 865	3,6 %	6,17 \$	6,22 \$
2022	574 004	2,6 %	7,92 \$	7,28 \$
2023	625 205	2,8 %	7,14 \$	7,01 \$
2024	694 870	3,2 %	6,24 \$	6,13 \$
2025 +	2 373 640	10,8 %	10,82 \$	10,56 \$
	5 665 958	25,7 %	8,68 \$	8,46 \$
<i>New York :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	—	— %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	—	— %	s.o.	s.o.
2021	—	— %	— \$	— \$
2022	—	— %	— \$	— \$
2023	83 003	0,4 %	15,28 \$	15,00 \$
2024	40 207	0,2 %	14,79 \$	15,00 \$
2025 +	—	— %	— \$	— \$
	123 210	0,6 %	15,12 \$	15,00 \$
<i>Texas :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	126 549	0,6 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	—	— %	s.o.	s.o.
2021	—	— %	— \$	— \$
2022	128 625	0,6 %	5,33 \$	5,28 \$
2023	—	— %	— \$	— \$
2024	36 501	0,2 %	9,04 \$	8,40 \$
2025 +	1 343 302	6,0 %	6,28 \$	6,03 \$
	1 634 977	7,4 %	6,27 \$	6,02 \$
<i>Wisconsin :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	232 749	1,1 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	901	— %	s.o.	s.o.
2021	150 260	0,7 %	14,55 \$	14,48 \$
2022	103 624	0,5 %	16,88 \$	16,64 \$
2023	107 243	0,4 %	15,68 \$	15,27 \$
2024	401 565	1,8 %	14,47 \$	16,51 \$
2025 +	775 466	3,5 %	13,33 \$	14,52 \$
	1 771 808	8,0 %	14,15 \$	15,23 \$
<i>Total du portefeuille :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	2 128 834	9,7 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	32 492	0,1 %	s.o.	s.o.
2021	2 396 981	10,9 %	13,51 \$	12,96 \$
2022	2 433 798	11,0 %	11,16 \$	11,57 \$
2023	2 228 898	10,1 %	13,66 \$	13,57 \$
2024	2 360 051	10,7 %	12,39 \$	12,60 \$
2025 +	10 430 157	47,5 %	12,61 \$	12,85 \$
	22 011 211	100,0 %	12,64 \$	12,76 \$

PRINCIPAUX SEGMENTS SELON LE BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET LIÉ AUX IMMEUBLES

Les biens immobiliers d'Artis sont situés dans cinq provinces canadiennes et six États américains et se composent d'immeubles industriels, d'immeubles de bureaux et d'immeubles de commerces de détail. Pour le trimestre clos le 30 juin 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 11,0 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au deuxième trimestre de 2021 et 7,8 % du total du portefeuille en termes de SLB. Le taux d'inoccupation direct dans le marché des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles, tel qu'il a été publié par CBRE, était de 20,6 % au 30 juin 2021, par rapport à 19,8 % au 31 mars 2021. Au 30 juin 2021, le segment des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles du portefeuille d'Artis était occupé à 81,9 %, par rapport à 89,7 % au 31 mars 2021. Pour le reste de 2021, une superficie de 41 342 pieds carrés devra être relouée, soit 0,2 % de la SLB du portefeuille global; 46,9 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 30 juin 2021. Des contrats de location couvrant 69,0 % 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 10,0 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au deuxième trimestre de 2021 et 18,0 % du total du portefeuille en termes de SLB. Le taux d'inoccupation direct dans le marché des immeubles industriels de la région des villes jumelles, tel qu'il a été publié par CBRE, était de 4,4 % au 30 juin 2021, en baisse par rapport à 4,6 % au 31 mars 2021. Le loyer moyen demandé sur le marché était de 6,61 \$ par pied carré au 30 juin 2021, en hausse par rapport à 6,57 \$ au 31 mars 2021. Au 30 juin 2021, le segment des immeubles industriels de la région des villes jumelles du portefeuille d'Artis était occupé à 92,5 %, par rapport à 96,0 % au 31 mars 2021. Pour le reste de 2021, une superficie de 750 523 pieds carrés devra être relouée, soit 3,4 % de la SLB du portefeuille global; 35,6 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 30 juin 2021. Des contrats de location couvrant 30,1 % 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 9,5 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au deuxième trimestre de 2021 et 8,0 % du total du portefeuille en termes de SLB. Au 30 juin 2021, le portefeuille du segment des immeubles de bureaux de Madison d'Artis était occupé à 86,9 %, en hausse par rapport à 86,6 % au 31 mars 2021. Pour le reste de 2021, une superficie de 150 260 pieds carrés devra être relouée, soit 0,7 % de la SLB du portefeuille global; 43,7 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 30 juin 2021. Des contrats de location couvrant 43,8 % 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 7,7 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au deuxième trimestre de 2021 et 11,5 % 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 0,7 % au 30 juin 2021, soit une baisse par rapport à 0,9 % au 31 mars 2021. Au 30 juin 2021, le segment des immeubles industriels de la région du Grand Toronto du portefeuille d'Artis était occupé à 96,0 %, par rapport à 97,3 % au 31 mars 2021. Au 30 juin 2021, Artis avait conclu une entente de vente visant le portefeuille d'immeubles industriels de la région du Grand Toronto, composé de 28 immeubles industriels situés dans la région du Grand Toronto, en Ontario. Le 15 juillet 2021, la FPI a conclu la vente de 26 des 28 immeubles, pour un prix de vente total de 696 700 \$. La vente d'un des immeubles restants devrait se conclure au troisième trimestre de 2021 et générer un produit brut de 26 700 \$. Après le 30 juin 2021, l'immeuble restant n'était plus visé par une entente de vente et sera activement commercialisé en vue de la vente.

Segment des immeubles de bureaux de Winnipeg

Le segment des immeubles de bureaux de Winnipeg représente 6,8 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au deuxième trimestre de 2021 et 6,9 % 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 13,3 % au 30 juin 2021, comparativement à 12,9 % au 31 mars 2021. Au 30 juin 2021, le segment des immeubles de bureaux de Winnipeg du portefeuille d'Artis était occupé à 86,0 %, en hausse par rapport à 85,7 % au 31 mars 2021. Pour le reste de 2021, une superficie de 313 569 pieds carrés devra être relouée, soit 1,4 % de la SLB du portefeuille global; 81,5 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 30 juin 2021. Des contrats de location couvrant 52,5 % 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.

	30 juin 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	3 683 034 \$	222 252 \$	3 905 286 \$	4 325 121 \$	236 954 \$	4 562 075 \$
Immeubles de placement en cours d'aménagement	152 289	35 555	187 844	132 243	14 466	146 709
Placements mis en équivalence	169 380	(169 380)	—	200 306	(200 306)	—
Placements dans des titres de capitaux propres	6 400	—	6 400	—	—	—
Immobilisations corporelles	7 043	—	7 043	7 481	—	7 481
Billets à recevoir	19 694	—	19 694	20 313	—	20 313
Loyers reportés à recevoir	54	—	54	778	—	778
	4 037 894	88 427	4 126 321	4 686 242	51 114	4 737 356
Actifs courants :						
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	840 843	—	840 843	74 483	60 819	135 302
Immeubles en stock	1 757	—	1 757	15 060	—	15 060
Dépôts sur immeubles de placement	93	—	93	1 203	—	1 203
Charges payées d'avance et autres actifs	13 061	165	13 226	7 307	172	7 479
Billets à recevoir	1 016	—	1 016	1 371	—	1 371
Débiteurs et autres sommes à recevoir	12 215	266	12 481	17 465	819	18 284
Trésorerie détenue en fiducie	17 338	1 140	18 478	22 007	—	22 007
Trésorerie	31 547	11 278	42 825	34 703	14 241	48 944
	917 870	12 849	930 719	173 599	76 051	249 650
Total de l'actif	4 955 764 \$	101 276 \$	5 057 040 \$	4 859 841 \$	127 165 \$	4 987 006 \$
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES						
Passifs non courants :						
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	963 525 \$	36 245 \$	999 770 \$	868 396 \$	49 832 \$	918 228 \$
Débtentures de premier rang non garanties	249 161	—	249 161	248 999	—	248 999
Facilités de crédit	404 815	—	404 815	529 087	—	529 087
Autres passifs à long terme	1 837	—	1 837	1 823	—	1 823
	1 619 338	36 245	1 655 583	1 648 305	49 832	1 698 137
Passifs courants :						
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	208 683	50 057	258 740	405 126	60 930	466 056
Débtentures de premier rang non garanties	—	—	—	249 920	—	249 920
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	28 236	2 784	31 020	30 089	2 861	32 950
Créditeurs et autres passifs	85 734	12 190	97 924	97 130	13 542	110 672
Facilités de crédit	530 832	—	530 832	95 374	—	95 374
	853 485	65 031	918 516	877 639	77 333	954 972
Total du passif	2 472 823	101 276	2 574 099	2 525 944	127 165	2 653 109
Capitaux propres	2 482 941	—	2 482 941	2 333 897	—	2 333 897
Total du passif et des capitaux propres	4 955 764 \$	101 276 \$	5 057 040 \$	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)	30 juin 2021	31 décembre 2020	Variation
Capitaux propres	2 482 941 \$	2 333 897 \$	149 044 \$
Moins la valeur des capitaux propres privilégiés ¹	(301 007)	(302 746)	1 739
Valeur liquidative attribuable aux porteurs de parts ordinaires	2 181 934 \$	2 031 151 \$	150 783 \$
Total du nombre de parts ayant un effet dilutif en circulation :			
Parts ordinaires	129 547 620	134 643 175	(5 095 555)
Parts assujetties à des restrictions	432 974	404 937	28 037
Parts différées	78 817	92 908	(14 091)
	130 059 411	135 141 020	(5 081 609)
Valeur liquidative par part	16,78 \$	15,03 \$	1,75 \$

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	
	30 juin 2021	31 décembre 2020	30 juin 2021	31 décembre 2020
Valeur comptable brute	4 964 333 \$	4 867 756 \$	5 065 609 \$	4 994 921 \$
Emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis	1 172 208	1 273 522	1 258 510	1 384 284
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	23,6 %	26,2 %	24,8 %	27,7 %
Passif lié aux actions privilégiées	594 \$	610 \$	594 \$	610 \$
Valeur comptable des débetures	249 161	498 919	249 161	498 919
Facilités de crédit	935 647	624 461	935 647	624 461
Total de la dette à long terme et des facilités de crédit	2 357 610 \$	2 397 512 \$	2 443 912 \$	2 508 274 \$
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute	47,5 %	49,3 %	48,2 %	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	
	30 juin 2021	31 décembre 2020	30 juin 2021	31 décembre 2020
Actifs non grevés	2 363 222 \$	1 901 073 \$	2 401 426 \$	1 941 959 \$
Débitures de premier rang non garanties	249 161	498 919	249 161	498 919
Facilités de crédit non garanties	935 647	624 461	935 647	624 461
Total de la dette non garantie	1 184 808 \$	1 123 380 \$	1 184 808 \$	1 123 380 \$
Ratio des actifs non grevés sur la dette non garantie	1,99	1,69	2,03	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
Entrées :			
Acquisition	1 994	—	1 994
Dépenses d'investissement			
Immeubles de placement	4 811	—	4 811
Immeubles de placement en cours d'aménagement	16 997	15 511	32 508
Intérêts capitalisés ³	538	60	598
Commissions de location	2 161	107	2 268
Ajustements des loyers de manière linéaire	1 178	140	1 318
Entrées d'avantages incitatifs à la location, déduction faite de l'amortissement	(1 762)	81	(1 681)
Cessions	(60 053)	319	(59 734)
Perte de change	(29 272)	(2 230)	(31 502)
Profit (perte) lié à la juste valeur	173 874	(1 520)	172 354
Solde au 30 juin 2021	4 676 166 \$	257 807 \$	4 933 973 \$

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 et du deuxième trimestre de 2021, les intérêts ont été capitalisés au titre des immeubles de placement en cours d'aménagement selon des taux d'intérêt moyens pondérés effectifs de 2,02 % et de 1,95 %, respectivement.

4. Au cours du premier trimestre de 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 :

	Semestre clos le 30 juin 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
Dépenses d'investissement	29 689 \$	63 831 \$
Entrées d'avantages incitatifs à la location	722	4 118
	30 411 \$	67 949 \$

Au cours du semestre clos le 30 juin 2021, les dépenses d'investissement payées et comptabilisées à l'égard de Marwest comprenaient 28 184 \$ (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 995 \$ et des coûts liés à la main-d'œuvre de 2 538 \$ pour le semestre clos le 30 juin 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 places de stationnement.

	Trimestres clos les 30 juin			Variation en %	Semestres clos les 30 juin			Variation en %
	2021	2020	Variation		2021	2020	Variation	
Dépenses liées aux nouveaux projets d'aménagement et aux projets de réaménagement	32 508 \$	20 563 \$	11 945 \$		51 188 \$	44 676 \$	6 512 \$	
Frais liés aux améliorations apportées aux bâtiments :								
Recouvrables auprès des locataires	363	903	(540)		845	1 577	(732)	
Non recouvrables	2 697	3 452	(755)		6 159	5 962	197	
Dépenses d'entretien des immeubles :								
Recouvrables auprès des locataires	393	801	(408)		712	2 459	(1 747)	
Non recouvrables	1 358	2 898	(1 540)		1 361	3 653	(2 292)	
Total des dépenses d'investissement	37 319 \$	28 617 \$	8 702 \$	30,4 %	60 265 \$	58 327 \$	1 938 \$	3,3 %

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 30 juin			Variation en %	Semestres clos les 30 juin			Variation en %
	2021	2020	Variation		2021	2020	Variation	
Canada :								
Immeubles industriels	494 \$	715 \$	(221) \$		624 \$	1 500 \$	(876) \$	
Immeubles de bureaux	1 197	1 821	(624)		2 292	3 347	(1 055)	
Immeubles de commerces de détail	37	2 574	(2 537)		181	7 814	(7 633)	
Immeubles résidentiels	14 827	11 023	3 804		28 249	23 496	4 753	
	16 555	16 133	422		31 346	36 157	(4 811)	
États-Unis :								
Immeubles industriels	18 353	7 283	11 070		23 737	13 215	10 522	
Immeubles de bureaux	2 411	5 201	(2 790)		5 182	8 955	(3 773)	
	20 764	12 484	8 280		28 919	22 170	6 749	
Total du portefeuille :								
Immeubles industriels	18 847	7 998	10 849		24 361	14 715	9 646	
Immeubles de bureaux	3 608	7 022	(3 414)		7 474	12 302	(4 828)	
Immeubles de commerces de détail	37	2 574	(2 537)		181	7 814	(7 633)	
Immeubles résidentiels	14 827	11 023	3 804		28 249	23 496	4 753	
Total du portefeuille	37 319 \$	28 617 \$	8 702 \$	30,4 %	60 265 \$	58 327 \$	1 938 \$	3,3 %

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

Au deuxième trimestre de 2021, les dépenses liées aux nouveaux projets d'aménagement et aux projets d'aménagement et de réaménagement comprenaient des montants de 14 827 \$ pour l'immeuble 300 Main, de 14 175 \$ pour le Park 8Ninety V, de 1 858 \$ pour le Blaine 35 et de 587 \$ pour le Park Lucero East.

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

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 30 juin			Variation en %	Semestres clos les 30 juin			Variation en %
	2021	2020	Variation		2021	2020	Variation	
Frais de location liés aux immeubles de placement :								
Avantages incitatifs à la location	4 763 \$	9 804 \$	(5 041) \$		13 381 \$	23 135 \$	(9 754) \$	
Commissions de location	2 179	1 483	696		3 997	5 339	(1 342)	
Frais de location liés à l'aménagement et au réaménagement d'immeubles de placement :								
Avantages incitatifs à la location	94	3 138	(3 044)		1 855	5 731	(3 876)	
Commissions de location	89	975	(886)		277	1 538	(1 261)	
Total des frais de location	7 125 \$	15 400 \$	(8 275) \$	(53,7) %	19 510 \$	35 743 \$	(16 233) \$	(45,4) %

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.

Frais de location par catégorie d'actifs¹

	Trimestres clos les 30 juin			Variation en %	Semestres clos les 30 juin			Variation en %
	2021	2020	Variation		2021	2020	Variation	
Canada :								
Immeubles industriels	1 227 \$	1 154 \$	73 \$		2 160 \$	2 786 \$	(626) \$	
Immeubles de bureaux	1 425	2 676	(1 251)		4 801	6 441	(1 640)	
Immeubles de commerces de détail	469	967	(498)		3 269	1 407	1 862	
	3 121	4 797	(1 676)		10 230	10 634	(404)	
États-Unis :								
Immeubles industriels	1 377	1 446	(69)		2 660	3 822	(1 162)	
Immeubles de bureaux	2 627	9 157	(6 530)		6 620	21 287	(14 667)	
	4 004	10 603	(6 599)		9 280	25 109	(15 829)	
Total du portefeuille :								
Immeubles industriels	2 604	2 600	4		4 820	6 608	(1 788)	
Immeubles de bureaux	4 052	11 833	(7 781)		11 421	27 728	(16 307)	
Immeubles de commerces de détail	469	967	(498)		3 269	1 407	1 862	
Total des frais de location	7 125 \$	15 400 \$	(8 275) \$	(53,7) %	19 510 \$	35 743 \$	(16 233) \$	(45,4) %

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.

Acquisition :

Au cours du deuxième trimestre de 2021, Artis a acquis une parcelle de terrain destinée à l'aménagement d'immeubles industriels située dans la région des villes jumelles, au Minnesota, pour un prix d'achat de 1 480 \$ US. Artis a financé cette acquisition au moyen des fonds en caisse.

Cessions :

Au cours du deuxième trimestre de 2021, Artis a vendu un immeuble de bureaux et trois immeubles de commerces de détail, ainsi qu'une partie d'un immeuble de commerces de détail. Le produit de la cession s'est établi à 61 950 \$. Le produit de la vente, déduction faite des coûts de 2 211 \$ et de la dette connexe de 15 833 \$, s'est établi à 43 906 \$.

Perte de change sur les immeubles de placement :

Au deuxième trimestre de 2021, la quote-part de la perte de change sur les immeubles de placement s'est établie à 31 502 \$ 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 1,2575 au 31 mars 2021 à 1,2394 au 30 juin 2021.

Immeubles de placement détenus en vue de la vente :

Au 30 juin 2021, la FPI avait 30 immeubles industriels, 6 immeubles de bureaux et 3 immeubles de commerces de détail situés au Canada, d'une juste valeur de 840 843 \$, classés comme détenus en vue de la vente. Au 30 juin 2021, ces immeubles avaient été activement commercialisés en vue de la vente ou étaient visés par des conventions de vente inconditionnelle.

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

Au deuxième trimestre de 2021, la FPI a comptabilisé un profit lié à la juste valeur des immeubles de placement de 172 354 \$ (cumul annuel – profit de 195 373 \$) sur une base proportionnelle, contre un profit de 12 053 \$ (cumul annuel – perte de 129 795 \$) au deuxième trimestre de 2020. Le profit lié à la juste valeur au deuxième trimestre de 2021 découlait principalement de la compression du taux de capitalisation et de la hausse prévue des loyers du marché dans le portefeuille d'immeubles industriels, en particulier dans la région du Grand Toronto, en Ontario. Ces facteurs ont été partiellement contrebalancés par une perte liée à la juste valeur découlant principalement de l'augmentation du taux de capitalisation dans certains marchés d'immeubles de bureaux, ainsi que d'une hausse des coûts prévus au budget du projet et de la prolongation de la période de location prévue pour un immeuble résidentiel en cours d'aménagement.

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 3,50 % à 9,00 %. Le tableau ci-après présente les taux de capitalisation moyens et les fourchettes de taux utilisés pour les immeubles du portefeuille, en partant du principe que tous les immeubles ont été évalués selon la méthode de la capitalisation globale.

	30 juin 2021			31 décembre 2020		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Immeubles industriels :						
Alberta	7,75 %	5,75 %	6,45 %	7,75 %	5,75 %	6,52 %
Colombie-Britannique	3,75 %	3,50 %	3,59 %	4,00 %	3,75 %	3,84 %
Manitoba	7,50 %	6,00 %	6,52 %	7,50 %	6,00 %	6,57 %
Ontario	4,75 %	3,75 %	4,23 %	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 %	3,50 %	5,01 %	7,75 %	3,75 %	5,50 %
Arizona	6,25 %	5,00 %	5,43 %	6,25 %	5,25 %	5,59 %
Colorado	4,75 %	4,75 %	4,75 %	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 %	4,75 %	5,96 %	7,75 %	4,00 %	5,93 %
Total du portefeuille d'immeubles industriels	7,75 %	3,50 %	5,34 %	7,75 %	3,75 %	5,68 %
Immeubles de bureaux :						
Alberta	9,00 %	6,50 %	7,95 %	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 %	6,16 %	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 %	6,19 %	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 %	6,62 %	9,00 %	5,00 %	6,61 %
Commerces de détail :						
Alberta	8,75 %	6,00 %	6,81 %	8,75 %	5,75 %	6,78 %
Manitoba	6,25 %	5,50 %	6,11 %	6,25 %	5,50 %	6,11 %
Saskatchewan	7,25 %	6,25 %	6,54 %	9,25 %	6,25 %	7,37 %
Total du portefeuille d'immeubles de commerces de détail au Canada	8,75 %	5,50 %	6,58 %	9,25 %	5,50 %	6,73 %
Total du portefeuille d'immeubles de commerces de détail	8,75 %	5,50 %	6,58 %	9,25 %	5,50 %	6,73 %
Immeubles résidentiels :						
Manitoba	4,50 %	4,50 %	4,50 %	s.o.	s.o.	s.o.
Total du portefeuille d'immeubles résidentiels au Canada	4,50 %	4,50 %	4,50 %	s.o.	s.o.	s.o.
Total du portefeuille d'immeubles résidentiels	4,50 %	4,50 %	4,50 %	s.o.	s.o.	s.o.
Total :						
Portefeuille au Canada	9,00 %	3,50 %	5,68 %	9,25 %	3,75 %	6,09 %
Portefeuille aux États-Unis	8,00 %	4,75 %	6,53 %	8,00 %	4,00 %	6,52 %
Total du portefeuille	9,00 %	3,50 %	6,00 %	9,25 %	3,75 %	6,26 %

Immeubles en stock

Au cours du deuxième trimestre de 2021, Artis a vendu une unité commerciale en copropriété pour une contrepartie de 1 365 \$. Au 30 juin 2021, les stocks comprenaient trois 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 20 710 \$ au 30 juin 2021, comparativement à 21 684 \$ au 31 décembre 2020.

Trésorerie

Au 30 juin 2021, les fonds en caisse de la FPI se chiffraient à 31 547 \$, contre 34 703 \$ au 31 décembre 2020. Il est prévu que le solde sera investi dans des immeubles de placement, utilisé aux fins du fonds de roulement, appliqué au remboursement de la dette, affecté aux rachats de parts en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités ou affecté au rachat de titres de capitaux propres. 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 2,6 ans au 30 juin 2021, comparativement à 2,3 ans au 31 décembre 2020.

Les tableaux suivants présentent les emprunts hypothécaires et les autres emprunts d'Artis au 30 juin 2021.

Portefeuille au Canada :

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	30 juin 2021	31 décembre 2020	30 juin 2021	31 décembre 2020
Emprunts hypothécaires à taux fixe	393 427 \$	334 626 \$	424 483 \$	366 242 \$
Emprunts hypothécaires à taux variable :				
Couverts	89 905	91 765	89 905	91 765
Non couverts	4 774	16 136	4 774	16 136
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	—	—	—	—
Coûts de financement	(1 619)	(1 128)	(1 672)	(1 187)
	486 487 \$	441 399 \$	517 490 \$	472 956 \$

Portefeuille aux États-Unis :

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	30 juin 2021	31 décembre 2020	30 juin 2021	31 décembre 2020
Emprunts hypothécaires à taux fixe	45 898 \$	70 987 \$	56 366 \$	81 889 \$
Emprunts hypothécaires à taux variable :				
Couverts	341 609	381 640	341 609	381 640
Non couverts	299 124	380 123	344 563	449 396
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	1 995	2 423	1 995	2 423
Coûts de financement	(2 905)	(3 050)	(3 513)	(4 020)
	685 721 \$	832 123 \$	741 020 \$	911 328 \$

Total des portefeuilles au Canada et aux États-Unis :

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	30 juin 2021	31 décembre 2020	30 juin 2021	31 décembre 2020
Emprunts hypothécaires à taux fixe	439 325 \$	405 613 \$	480 849 \$	448 131 \$
Emprunts hypothécaires à taux variable :				
Couverts	431 514	473 405	431 514	473 405
Non couverts	303 898	396 259	349 337	465 532
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	1 995	2 423	1 995	2 423
Coûts de financement	(4 524)	(4 178)	(5 185)	(5 207)
	1 172 208 \$	1 273 522 \$	1 258 510 \$	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 débetures	12,9 %	16,5 %	14,3 %	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
Ajouter (déduire) les éléments suivants :			
Prélèvements sur des emprunts à la construction à taux variable	34	7 211	7 245
Majoration nette au renouvellement d'emprunts hypothécaires venant à échéance	23 894	—	23 894
Remboursement d'un emprunt hypothécaire à taux fixe lié à la vente d'un immeuble de placement	(15 833)	—	(15 833)
Remboursement d'un emprunt hypothécaire à taux variable	(117 986)	—	(117 986)
Remboursement d'emprunts hypothécaires à taux fixe	(22 383)	—	(22 383)
Remboursements de capital	(8 109)	(353)	(8 462)
Profit de change	(12 899)	(645)	(13 544)
Solde au 30 juin 2021	1 174 737 \$	86 963 \$	1 261 700 \$

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

Emprunts hypothécaires et autres emprunts par catégorie d'actifs

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	30 juin 2021	31 décembre 2020	30 juin 2021	31 décembre 2020
Portefeuille au Canada :				
Immeubles industriels	59 127 \$	60 546 \$	90 183 \$	92 162 \$
Immeubles de bureaux	137 464	153 495	137 464	153 495
Immeubles de commerces de détail	291 515	228 486	291 515	228 486
	488 106	442 527	519 162	474 143
Portefeuille aux États-Unis :				
Immeubles industriels	273 833	253 748	319 272	323 022
Immeubles de bureaux	412 798	579 002	423 266	589 903
	686 631	832 750	742 538	912 925
Total du portefeuille :				
Immeubles industriels	332 960	314 294	409 455	415 184
Immeubles de bureaux	550 262	732 497	560 730	743 398
Immeubles de commerces de détail	291 515	228 486	291 515	228 486
Total du portefeuille	1 174 737 \$	1 275 277 \$	1 261 700 \$	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.

	Émission	Échéance	Taux d'intérêt	30 juin 2021		31 décembre 2020	
				Valeur comptable	Valeur nominale	Valeur comptable	Valeur nominale
Série C	22 février 2019	22 février 2021	3,674 %	—	—	249 920	250 000
Série D	18 septembre 2020	18 septembre 2023	3,824 %	249 161	250 000	248 999	250 000
				249 161 \$	250 000 \$	498 919 \$	500 000 \$

Au 30 juin 2021, la valeur comptable des débentures de premier rang non garanties a diminué de 249 758 \$ 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 30 juin 2021, un montant de 436 399 \$ 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 30 juin 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 créditeurs et autres passifs ainsi que les dépôts de garantie et les loyers payés d'avance. Les créditeurs et autres passifs comprennent les distributions à payer aux porteurs de parts, d'un montant de 7 727 \$, qui ont été versées après la fin de la période.

CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres ont augmenté globalement de 149 044 \$ entre le 31 décembre 2020 et le 30 juin 2021. L'augmentation tient principalement au bénéfice net de 288 916 \$ et à l'émission de parts ordinaires d'une valeur de 276 \$. L'augmentation a été contrebalancée en partie par les distributions de 47 301 \$ versées aux porteurs de parts, aux autres éléments de perte globale de 35 494 \$, aux parts ordinaires de 66 735 \$ ainsi qu'aux parts privilégiées de 1 667 \$ 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 11 049 \$.

SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT

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

DISTRIBUTIONS

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

	Trimestre clos le 30 juin 2021	Semestre clos le 30 juin 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020	Exercice clos le 31 décembre 2019
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	50 511 \$	110 087 \$	176 333 \$	200 120 \$
Bénéfice net	217 056	288 916	21 543	122 737
Distributions déclarées	23 922	47 301	91 074	96 332
Excédent des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation par rapport aux distributions déclarées	26 589	62 786	85 259	103 788
Excédent (insuffisance) du bénéfice net par rapport aux distributions déclarées	193 134	241 615	(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 30 juin 2021, Artis disposait de fonds en caisse d'un montant de 31 547 \$. 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, affectés au rachat de parts en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités ou affectés au rachat de titres de capitaux propres.

La FPI détient deux facilités de crédit à terme renouvelables non garanties totalisant 700 000 \$, qui peuvent servir aux fins de l'exploitation générale de l'entreprise et du fonds de roulement, ainsi qu'aux fins du financement à court terme d'acquisitions d'immeubles de placement et de l'émission de lettres de crédit. Au 30 juin 2021, la FPI disposait d'un montant de 263 601 \$ 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 30 juin 2021, cette clause ne limitait pas la capacité d'emprunt totale sur les facilités de crédit renouvelables (31 décembre 2020 – limite de 388 163 \$).

Au 30 juin 2021, la FPI disposait de 113 propriétés qui n'étaient pas grevées de charges et de quatre 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 2 401 426 \$, 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 30 juin 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		Semestres clos les	
	2021	30 juin 2020	2021	30 juin 2020
Bénéfice net (perte nette)	217 056 \$	54 750 \$	288 916 \$	(56 580) \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	6 538	6 615	12 997	12 595
Ajustements des loyers de manière linéaire	(1 318)	(1 404)	(2 505)	(2 976)
Charges d'intérêts	18 217	22 267	37 723	48 174
(Profit) perte lié à la juste valeur des immeubles de placement	(172 354)	(12 053)	(195 373)	129 795
Perte (profit) de change	3 716	(190)	5 771	912
Coûts de transaction	—	—	11	—
Charges liées aux initiatives stratégiques	—	384	18	1 115
(Profit) perte lié à la juste valeur sur instruments financiers	(6 026)	3 961	(13 144)	18 782
Amortissement des immobilisations corporelles	344	343	671	681
Charge d'impôt sur le résultat	673	159	807	390
BAIIA ajusté	66 846	74 832	135 892	152 888
Charges d'intérêts	18 217	22 267	37 723	48 174
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Amortissement des coûts de financement	(855)	(1 073)	(1 860)	(2 093)
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	185	194	366	382
Charges d'intérêts ajustées	17 547 \$	21 388 \$	36 229 \$	46 463 \$
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA ajusté	3,81	3,50	3,75	3,29

Ratio de la dette sur le BAIIA ajusté¹

	30 juin 2021	31 décembre 2020
Emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis	1 258 510 \$	1 384 284 \$
Passif lié aux actions privilégiées	594	610
Valeur comptable des débentures	249 161	498 919
Facilités de crédit	935 647	624 461
Total de la dette à long terme et des facilités de crédit	2 443 912	2 508 274
BAIIA ajusté²	267 384	266 940
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA ajusté	9,1	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	97 622 \$	97 622 \$	— \$	— \$	— \$
Obligations locatives	1 545	302	488	290	465
Facilités de crédit	936 399	531 050	405 349	—	—
Débitures de premier rang non garanties	250 000	—	250 000	—	—
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 261 700	245 297	621 817	308 531	86 055
Total des obligations contractuelles	2 547 266 \$	874 271 \$	1 277 654 \$	308 821 \$	86 520 \$

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	170 425 \$	14,5 %	14 600 \$	185 025 \$	2,33 %
2022	187 180	16,0 %	25 206	212 386	3,38 %
2023	419 566	35,7 %	17 787	437 353	3,19 %
2024	107 607	9,2 %	10 658	118 265	2,47 %
2025	102 885	8,8 %	7 987	110 872	3,62 %
2026 et par la suite	185 953	15,8 %	11 846	197 799	2,49 %
Total	1 173 616 \$	100,0 %	88 084 \$	1 261 700 \$	2,95 %

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

SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES

(en milliers de dollars, sauf les montants par part)	T2 2021	T1 2021	T4 2020	T3 2020	T2 2020	T1 2020	T4 2019	T3 2019
Produits	103 299 \$	120 877 \$	113 010 \$	113 328 \$	114 038 \$	118 541 \$	127 180 \$	127 005 \$
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	62 037	64 232	64 967	68 017	67 139	69 152	75 121	75 724
Bénéfice net (perte nette)	217 056	71 860	32 424	45 699	54 750	(111 330)	32 877	44 632
Total du bénéfice global (de la perte globale)	198 431	54 991	(32 479)	15 250	(3 242)	14 197	4 097	62 238
Bénéfice (perte) de base par part ordinaire	1,62	0,50	0,21	0,30	0,37	(0,84)	0,21	0,28
Bénéfice (perte) dilué par part ordinaire	1,61	0,50	0,21	0,30	0,36	(0,85)	0,20	0,28
Flux de trésorerie liés aux opérations ¹	45 428 \$	46 573 \$	45 796 \$	50 816 \$	49 358 \$	46 441 \$	51 602 \$	48 603 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part ¹	0,34	0,35	0,34	0,37	0,36	0,33	0,37	0,34
Flux de trésorerie liés aux opérations – ratio de distribution ¹	44,1 %	40,0 %	41,2 %	37,8 %	38,9 %	42,4 %	37,8 %	41,2 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ¹	32 795 \$	33 935 \$	31 721 \$	37 671 \$	36 499 \$	33 661 \$	37 772 \$	35 769 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part ¹	0,25	0,25	0,23	0,27	0,27	0,24	0,27	0,25
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés – ratio de distribution ¹	60,0 %	56,0 %	60,9 %	51,9 %	51,9 %	58,3 %	51,9 %	56,0 %
(Diminution) augmentation du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables ^{1, 2}	(3,9) %	(5,4) %	(5,2) %	(1,2) %	(2,0) %	1,5 %	3,3 %	2,0 %
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA ajusté ^{1, 2}	3,81	3,70	3,29	3,66	3,50	3,11	3,09	2,86
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi ²) ³	326 397	495 596	248 641	617 239	592 872	338 394	558 544	362 669
Augmentation (diminution) du taux de location moyen pondéré ³	7,3 %	4,2 %	(0,5) %	6,0 %	(3,3) %	4,5 %	8,1 %	8,7 %
	30 juin 2021	31 mars 2021	31 déc. 2020	30 sept. 2020	30 juin 2020	31 mars 2020	31 déc. 2019	30 sept. 2019
Nombre d'immeubles ²	203	207	209	216	216	215	220	228
SLB (en milliers de pi ²) ²	22 011	22 465	22 874	23 796	23 842	23 817	24 841	25 034
Taux d'occupation ³	90,3 %	91,0 %	89,9 %	90,0 %	90,6 %	90,7 %	91,5 %	93,3 %
Valeur liquidative par part ¹	16,78 \$	15,34 \$	15,03 \$	15,35 \$	15,40 \$	15,52 \$	15,56 \$	15,72 \$
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA ajusté ^{1, 2}	9,1	9,0	9,4	9,3	9,5	9,3	8,7	9,3
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute ¹	23,6 %	27,3 %	26,2 %	26,6 %	27,0 %	26,9 %	26,3 %	26,9 %
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute ¹	47,5 %	49,2 %	49,3 %	51,0 %	51,3 %	51,4 %	51,3 %	51,8 %
Juste valeur des actifs non grevés de charges	2 363 222 \$	1 876 380 \$	1 901 073 \$	1 929 858 \$	1 919 171 \$	1 845 983 \$	1 926 661 \$	1 877 339 \$
Total de l'actif	4 955 764 \$	4 853 520 \$	4 859 841 \$	5 207 812 \$	5 236 565 \$	5 337 483 \$	5 330 019 \$	5 431 426 \$
Total des passifs financiers non courants	1 619 338	1 489 308	1 648 305	1 933 886	1 912 566	2 003 195	2 142 090	2 127 476

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

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

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

Les résultats financiers trimestriels ont subi l'incidence des activités liées aux acquisitions, aux cessions, à l'aménagement et au réaménagement, du change, des revenus liés à la résiliation de contrats de location, 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 financiers et autres transactions. Les résultats financiers trimestriels ont également subi l'incidence de la pandémie de COVID-19 qui sévit actuellement.

Les résultats par part ont également subi l'incidence des parts rachetées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités.

TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

Au cours du deuxième trimestre de 2021, la FPI a payé des avantages liés à l'emploi à des employés et a attribué des droits fondés sur des parts à des fiduciaires, à des administrateurs et à des employés.

Sandpiper est une partie liée de la FPI du fait qu'elle est une société sous le contrôle conjoint du président et chef de la direction de la FPI.

Avec prise d'effet le 1^{er} mai 2021, la FPI a conclu un contrat de licence de partage d'espace avec Sandpiper visant l'utilisation de certains locaux pour bureaux moyennant des frais annuels de 130 \$, taxes comprises. Le contrat est d'une durée de deux ans et comporte une option de prolongation automatique de un an, à moins qu'il ne soit résilié par l'une ou l'autre des parties sur préavis écrit, au plus tard 120 jours avant la fin de la durée ou de la prolongation.

Avec prise d'effet le 17 mai 2021, la FPI a conclu une convention de services avec Sandpiper afin de fournir certains services à l'appui de la stratégie de la FPI, en vertu du plan de transformation de l'entreprise, visant l'acquisition de participations dans des entités immobilières cotées en bourse. Les frais annuels à payer à Sandpiper sont de 0,50 % pour les trois premières années, de 0,40 % pour la quatrième année et de 0,30 % pour la cinquième année et par la suite, en fonction de la valeur nette des placements effectués par la FPI en vertu de cette entente. La convention demeure en vigueur jusqu'à sa résiliation par l'une ou l'autre des parties sur préavis écrit de 60 jours ou dans d'autres circonstances précises. En vertu de la convention de services, la FPI a conclu une entente de co-investissement avec Sandpiper et d'autres entités liées à Sandpiper (collectivement, les « Entités Sandpiper ») afin d'effectuer certains placements dans les titres cotés en bourse d'une entité immobilière, sur la base de 50 % du total des placements effectués par la FPI et les Entités Sandpiper. Toutes les Entités Sandpiper sont sous le contrôle conjoint du président et chef de la direction de la FPI.

Les frais payés à Sandpiper et comptabilisés à son égard s'établissent comme suit :

	Trimestres clos les		Semestres clos les	
	2021	30 juin 2020	2021	30 juin 2020
Frais liés à la licence de partage d'espace	21 \$	— \$	21 \$	— \$
Frais de service	1	—	1	—
	22 \$	— \$	22 \$	— \$

Les montants à payer à Sandpiper s'élevaient à 1 \$ au 30 juin 2021 (31 décembre 2020 – néant).

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Au 30 juin 2021, Artis disposait de fonds en caisse de 31 547 \$ et d'un montant de 263 601 \$ disponible sur ses 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 30 juin 2021, cette clause ne limitait pas la capacité d'emprunt totale sur les facilités de crédit renouvelables (31 décembre 2020 – limite de 388 163 \$).

Les transactions réalisées après le 30 juin 2021 sont les suivantes :

- La FPI a conclu la vente de 26 des 28 immeubles du portefeuille d'immeubles industriels de la région du Grand Toronto, en Ontario, pour un prix de vente de 696 700 \$. La vente d'un des immeubles restants devrait se conclure au troisième trimestre de 2021 pour un prix de vente de 26 700 \$, et l'immeuble restant n'est plus visé par une entente de vente.
- La FPI a cédé le portefeuille d'immeubles industriels King Edward, composé de deux immeubles industriels situés à Winnipeg, au Manitoba, pour un prix de vente de 3 200 \$.
- La FPI a conclu une entente de vente inconditionnelle visant un portefeuille composé de deux immeubles de commerces de détail situés à Regina, en Saskatchewan, pour un montant de 19 100 \$. La transaction devrait se conclure en août 2021.
- La FPI a conclu une entente de vente inconditionnelle visant une unité commerciale en copropriété, pour un prix de vente de 925 \$. La transaction devrait se conclure en septembre 2021.
- La FPI a remboursé un emprunt hypothécaire lié à un immeuble de bureaux pour un montant de 18 068 \$ US.
- La FPI a remboursé un emprunt hypothécaire venant à échéance lié à un immeuble de commerces de détail pour un montant de 38 081 \$.
- La FPI a fourni une garantie en trésorerie d'un montant de 15 900 \$ à un prêteur relativement à un emprunt hypothécaire auparavant garanti par des immeubles de placement qui ont été vendus dans le cadre de la cession du portefeuille d'immeubles industriels de la région du Grand Toronto.
- La FPI a remboursé un montant net de 30 000 \$ et de 242 900 \$ 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, 1 795 712 parts ordinaires à un prix moyen pondéré de 11,75 \$, 6 400 parts privilégiées de série A à un prix moyen pondéré de 24,79 \$ et 9 924 parts privilégiées de série E à un prix moyen pondéré de 23,83 \$.
- La FPI a acquis des titres de capitaux propres pour un coût total de 12 244 \$.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie mensuelle de 0,05 \$ par part ordinaire pour le mois de juillet 2021.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie trimestrielle de 0,3750 \$ par part privilégiée de série I pour le trimestre clos le 31 juillet 2021.

DONNÉES SUR LES PARTS EN CIRCULATION

Au 4 août 2021, le solde des parts ordinaires en circulation se présentait comme suit :

	Total
Parts en circulation au 30 juin 2021	129 547 620
Parts émises au rachat de parts assujetties à des restrictions	2 943
Parts acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(1 482 328)
Parts rachetées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, mais non annulées au 4 août 2021	(313 384)
Parts en circulation au 4 août 2021	127 754 851

Au 4 août 2021, le solde des parts privilégiées en circulation se présentait comme suit :

	Série A	Série E	Série I	Total
Parts privilégiées en circulation au 30 juin 2021	3 320 400	3 754 354	4 965 540	12 040 294
Parts privilégiées acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(3 500)	(5 400)	—	(8 900)
Parts privilégiées rachetées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, mais non annulées au 4 août 2021	(2 900)	(4 524)	—	(7 424)
Parts privilégiées en circulation au 4 août 2021	3 314 000	3 744 430	4 965 540	12 023 970

Au 4 août 2021, 409 087 parts assujetties à des restrictions étaient en circulation. Les droits ont été acquis sur 2 843 parts.

Au 4 août 2021, 94 588 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 30 juin 2021, les immeubles de placement en cours d'aménagement représentent 3,3 % du total des immeubles de placement d'Artis (31 décembre 2020 – 2,9 %). Au 30 juin 2021, la FPI avait deux projets d'aménagement en cours, soit l'immeuble situé au 300 Main et l'immeuble Blaine 35.

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 débetures de la FPI devant être réglés pour satisfaire aux exigences de refinancement prévues respectives au cours de l'année à laquelle ils arrivent à échéance. La FPI réduit au minimum le risque en limitant la dette à 70 % de la valeur comptable brute et en surveillant étroitement le montant de ses emprunts à taux variable. Au 30 juin 2021, une proportion de 37,4 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI porte intérêt à des taux fixes, et 36,7 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI portent intérêt à des taux variables et font l'objet de swaps de taux d'intérêt. Au 30 juin 2021, la FPI était partie à une dette à taux variable, y compris des facilités de crédit, de 1 671 811 \$ (31 décembre 2020 – 1 495 281 \$). Au 30 juin 2021, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 931 514 \$ de la dette à taux variable, y compris des facilités de crédit et des débetures (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 30 juin 2021, la FPI a un ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute de 23,6 %, comparativement à 26,2 % au 31 décembre 2020. Au 30 juin 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 47,5 %, comparativement à 49,3 % au 31 décembre 2020. Une tranche d'environ 12,1 % des emprunts hypothécaires d'Artis vient à échéance au cours du reste de 2021, et une tranche de 16,2 %, en 2022. La direction négocie actuellement avec divers prêteurs aux fins du renouvellement ou du refinancement des emprunts hypothécaires arrivant à échéance en 2021.

CHANGE

Comme la FPI détient des immeubles aux États-Unis, elle est exposée au risque lié aux fluctuations des taux de change, qui peuvent avoir une incidence sur sa situation financière et sur ses résultats. Afin d'atténuer une partie de ce risque, les emprunts de la FPI relatifs à ses immeubles aux États-Unis sont libellés en dollars américains, ce qui lui procure une couverture naturelle.

LOCATAIRES

Crédit et répartition des locataires

Artis est exposée au risque que les locataires soient incapables de payer leurs loyers. La direction atténue ce risque en acquérant et en détenant des immeubles de catégories d'actifs différentes et dans diverses régions. En outre, la direction cherche à acquérir des immeubles visés par des contrats de location comportant des clauses restrictives exhaustives et bien définies. Le portefeuille d'Artis comprend 1 513 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration est de 5,2 ans. La FPI tire approximativement 50,9 % 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	2,6 %	314	1,4 %	4,0
Graham Group Ltd.	Canada	2,2 %	243	1,1 %	13,1
AT&T	États-Unis	1,8 %	257	1,2 %	4,0
WorleyParsons Canada Services Ltd.	Canada	1,7 %	164	0,7 %	0,3
Prime Therapeutics LLC	États-Unis	1,6 %	386	1,8 %	13,3
Bell Canada	Canada	1,6 %	115	0,5 %	8,3
Société de Recettes illimitées	Canada	1,4 %	100	0,5 %	7,5
TDS Telecommunications Corporation	États-Unis	1,3 %	174	0,8 %	3,5
Catalent Pharma Solutions LLC	États-Unis	1,2 %	233	1,1 %	15,1
CB Richard Ellis, Inc.	États-Unis	1,1 %	108	0,5 %	5,5
Choice Hotels International Services Corp.	États-Unis	1,0 %	114	0,5 %	0,5
PBP, Inc.	États-Unis	0,9 %	519	2,4 %	10,4
3M Canada Company	Canada	0,8 %	319	1,4 %	3,8
Silent Aire USA Inc.	États-Unis	0,8 %	289	1,3 %	5,7
UCare Minnesota	États-Unis	0,8 %	124	0,6 %	13,1
Shoppers Drug Mart	Canada	0,8 %	78	0,4 %	5,6
Telephone and Data Systems Inc.	États-Unis	0,7 %	106	0,5 %	3,5
Services financiers Co-operators limitée	Canada	0,7 %	79	0,4 %	1,9
Civeo Canada Ltd.	Canada	0,7 %	72	0,3 %	7,0
Cineplex Entertainment LP	Canada	0,7 %	108	0,5 %	4,4
Total		24,4 %	3 902	17,9 %	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	2,0 %	276	1,3 %	6,7
Gouvernement provincial	0,4 %	62	0,3 %	7,9
Organismes municipaux	0,4 %	66	0,3 %	15,5
Total	2,8 %	404	1,9 %	8,3

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	1,8 %	0,1 %	2,5 %	0,2 %	0,8 %	1,1 %	0,1 %	3,6 %	— %	— %	0,7 %	10,9 %
2022	1,2 %	0,1 %	1,7 %	0,8 %	2,5 %	0,6 %	0,4 %	2,6 %	— %	0,6 %	0,5 %	11,0 %
2023	1,4 %	0,2 %	2,1 %	0,3 %	1,5 %	0,7 %	0,3 %	2,8 %	0,4 %	— %	0,4 %	10,1 %
2024	0,9 %	0,1 %	1,7 %	0,2 %	1,5 %	0,5 %	0,4 %	3,2 %	0,2 %	0,2 %	1,8 %	10,7 %
2025 et par la suite	5,0 %	1,0 %	7,7 %	1,8 %	6,0 %	4,3 %	1,4 %	10,8 %	— %	6,0 %	3,5 %	47,5 %
Contrats de location au mois	— %	— %	— %	— %	— %	0,1 %	— %	— %	— %	— %	— %	0,1 %
Locaux libres	1,9 %	0,1 %	1,5 %	0,1 %	0,7 %	0,6 %	0,4 %	2,7 %	— %	0,6 %	1,1 %	9,7 %
Total	12,2 %	1,6 %	17,2 %	3,4 %	13,0 %	7,9 %	3,0 %	25,7 %	0,6 %	7,4 %	8,0 %	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 deuxième 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 semestre clos le 30 juin 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

Méthodes comptables nouvelles ou 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 30 juin 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 :

	30 juin 2021
Passifs financiers	
Emprunts hypothécaires et autres emprunts ¹	640 732 \$
Facilités de crédit ¹	406 399
Swaps de taux d'intérêt ²	7 517
	1 054 648 \$

1. Les montants présentés des emprunts hypothécaires et autres emprunts et les facilités de crédit correspondent aux soldes impayés au 30 juin 2021.
2. Les swaps de taux d'intérêt sont présentés à la juste valeur au 30 juin 2021.

La publication du LIBOR libellé en dollars américains à un jour et à 1, 3, 6 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 30 juin 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 semestre clos le 30 juin 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 30 juin 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 semestre clos le 30 juin 2021.