



Rapport de gestion

Troisième trimestre de 2021

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

Rapport de gestion - Troisième 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 périodes de neuf mois clos les 30 septembre 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 3 novembre 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 au plan de transformation de l'entreprise, aux étapes nécessaires à la mise en œuvre du plan de transformation de l'entreprise, aux modalités de la transaction relative à Cominar et à la participation d'Artis à cette dernière, au moment de la conclusion de la transaction relative à Cominar, aux stratégies en matière de remboursement de capital et de placements axés sur la valeur d'Artis, à la réalisation de la vision d'Artis de devenir une plateforme de gestion d'actifs et de placements immobiliers axés sur la valeur de premier ordre, à la capacité de la FPI d'exécuter sa stratégie, à la capacité de la FPI de maximiser la valeur à long terme et les rendements prévus, aux dessaisissements prévus, aux distributions prévues de la FPI, 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, la possibilité que la transaction relative à Cominar proposée ne se réalise pas selon les modalités ou les délais actuellement envisagés, et qu'elle ne se réalise pas du tout, en raison de l'incapacité d'obtenir en temps opportun, ou autrement, l'approbation des porteurs de parts et des tribunaux et les approbations réglementaires requises ou de l'incapacité de respecter d'autres conditions nécessaires à la conclusion de la transaction relative à Cominar, ou pour d'autres raisons; le risque lié aux questions fiscales; le risque de crédit, le risque de marché, le risque de change, le risque opérationnel, le risque de liquidité et le risque de financement en général et plus particulièrement en lien avec la transaction relative à Cominar; 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 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.

Pour obtenir plus d'information sur les risques, les incertitudes et les hypothèses qui pourraient faire en sorte que les résultats réels d'Artis diffèrent des prévisions actuelles, reportez-vous à la rubrique « Facteurs de risque » de la Notice annuelle d'Artis pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 ainsi qu'aux autres documents d'Artis déposés à l'intention du public qui peuvent être consultés à l'adresse www.sedar.com.

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
SURVOL DU TROISIÈME TRIMESTRE	7
Résultats d'exploitation et financiers	7
Bilan et situation de trésorerie	7
Activités du portefeuille	8
Incidence de la COVID-19	8
Mises à jour en matière d'environnement, de responsabilité sociale et de gouvernance	9
CONTEXTE COMMERCIAL ET PERSPECTIVES	10
SOMMAIRE DU PORTEFEUILLE	11
Sommaire du portefeuille par catégorie d'actifs	14
FAITS SAILLANTS DU TROISIÈME TRIMESTRE	19
Activités du portefeuille	19
Activités de financement et activités liées aux titres de capitaux propres	20
Distributions	20
PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES	20
ANALYSE DES RÉSULTATS D'EXPLOITATION	22
Produits locatifs tirés des immeubles de placement et bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	24
Ventes de copropriétés et coûts connexes	25
Analyse du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	25
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles par catégorie d'actifs	28
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles par région	29
Charges générales	30
Charges d'intérêts	31
Profit (perte) lié à la juste valeur des immeubles de placement	31
Profit (perte) de change	32
(Perte) profit lié à la juste valeur sur instruments financiers	32
Impôt sur le résultat	32
Autres éléments de bénéfice global (de perte globale)	32
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	50
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
Plan de transformation de l'entreprise	56
Pandémie de COVID-19	58
Propriété des biens immobiliers	58
Aménagements	58
Financement par emprunt et variations des taux d'intérêt	59
Change	59
Locataires	60
Règles relatives aux EIPD et autres facteurs de risque d'ordre fiscal	61
Cybersécurité	61
ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES	62
CHANGEMENTS DE NORMES COMPTABLES	62
CONTRÔLES ET PROCÉDURES	63
Contrôle interne à l'égard de l'information financière	63
Contrôles et procédures de communication de l'information	63

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 3 novembre 2021, il y avait 124 552 971 parts ordinaires, 11 983 474 parts privilégiées, 396 768 parts assujetties à des restrictions et 110 024 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. Raffermir 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. Au troisième trimestre de 2021, Artis a vendu son portefeuille d'immeubles industriels de la région du Grand Toronto, composé de 27 immeubles situés dans cette région de l'Ontario, le produit de la vente s'étant établi à 724 300 \$. Cette transaction représente une étape importante de la mise en œuvre du plan de transformation de l'entreprise.

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.

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 attrayants en temps opportun.

Participation dans un groupe d'investisseurs en vue d'acquérir le Fonds de placement immobilier Cominar

Après la fin du trimestre, Artis a annoncé qu'un consortium dirigé par Propriété immobilière Canderel inc. regroupant Artis, des partenariats gérés par Sandpiper Group et FrontFour Capital Group LLC (le « consortium ») avait, par l'intermédiaire d'une entité nouvellement constituée, conclu une entente en vue d'acquérir le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar »), dans le cadre de laquelle les porteurs de parts de Cominar, autres que certains porteurs de parts qui sont membres du consortium, reçoivent une contrepartie de 11,75 \$ en trésorerie par part (la « transaction relative à Cominar »). Le consortium a l'intention de conserver certaines parties du portefeuille d'immeubles de commerces de détail de Cominar ainsi que certaines composantes du portefeuille d'immeubles de bureaux de Cominar, et a conclu des ententes en vue de vendre le portefeuille d'immeubles industriels de Cominar à Blackstone et un portefeuille composé de certains actifs liés aux immeubles de commerces de détail et aux immeubles de bureaux de Cominar au Groupe Mach. Koch Real Estate Investments, LLC et Artis fourniront également des titres de capitaux propres privilégiés pour la transaction relative à Cominar.

La transaction relative à Cominar, qui devrait se conclure au premier trimestre de 2022, est appuyée par le conseil des fiduciaires de Cominar et le comité spécial du conseil et demeure assujettie à l'approbation des porteurs de parts de Cominar et des tribunaux, aux approbations réglementaires requises et aux conditions de clôture habituelles.

Artis s'est engagée à fournir un montant total allant jusqu'à 214 135 \$ pour la transaction relative à Cominar, ce qui inclut une participation à plusieurs aspects de la structure du capital globale du consortium, dont un montant de 100 000 \$ en parts privilégiées de second rang assorties d'un taux de distribution de 18 % par année et un montant maximal de 114 135 \$ en parts ordinaires.

Distribution spéciale

En raison de l'augmentation du bénéfice imposable entraînée par la cession d'immeubles de placement au cours de 2021, le conseil des fiduciaires prévoit déclarer une distribution spéciale à l'intention des porteurs de parts ordinaires au quatrième trimestre de 2021 (la « distribution spéciale »). La distribution spéciale pourrait être payable, en partie, en trésorerie et, en partie, en parts ordinaires. Cette distribution fournirait aux porteurs de parts la trésorerie nécessaire pour financer l'impôt additionnel lié à la distribution spéciale et permettrait à la FPI de conserver le produit en trésorerie généré par les cessions pour mettre l'accent sur l'exécution du plan de transformation de l'entreprise.

La distribution spéciale prévue serait établie de façon à équivaloir à peu près au montant de l'excédent du bénéfice imposable de la FPI prévu par rapport à ses distributions régulières annuelles en 2021 et vise à assurer qu'Artis n'aura pas l'obligation de payer des impôts sur le résultat pour l'année d'imposition en cours qui se termine le 31 décembre 2021, comme l'exige la déclaration de fiducie.

Une mise à jour sera présentée à la suite de la déclaration de la distribution spéciale, y compris une confirmation du montant et de la combinaison de trésorerie et de parts ordinaires de la distribution spéciale.

Artis met en garde que l'information qui précède ne vise pas à fournir des conseils juridiques ou fiscaux aux porteurs de parts, et ne devrait pas être considérée comme tel, et recommande aux porteurs de parts de consulter leurs conseillers fiscaux personnels en ce qui a trait aux conséquences fiscales qui les concernent découlant de la distribution spéciale prévue.

SURVOL DU TROISIÈME TRIMESTRE

RÉSULTATS D'EXPLOITATION ET FINANCIERS

Artis a enregistré un taux d'occupation du portefeuille de 90,8 % (compte tenu des contrats de location signés) au 30 septembre 2021, par rapport à 91,8 % au 30 juin 2021. Au cours du troisième trimestre, de nouveaux contrats de location visant une superficie de 113 564 pieds carrés et des renouvellements de contrats de location visant une superficie de 332 619 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 1,7 %.

Les flux de trésorerie liés aux opérations par part pour le trimestre clos le 30 septembre 2021 se sont établis à 0,33 \$, par rapport à 0,37 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2020. Les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part se sont établis à 0,23 \$ pour le trimestre considéré, comparativement à 0,27 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 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 45,5 % et de 65,2 %, respectivement, pour le trimestre clos le 30 septembre 2021.

Au cours du troisième 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 troisième trimestre de 2021 par rapport au troisième trimestre de 2020, facteurs partiellement contrebalancés par 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 407 \$ au troisième trimestre de 2021, comparativement à des réductions de loyer, partiellement compensées par des recouvrements au titre des créances irrécouvrables d'un montant net de 443 \$ au troisième 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 septembre 2021, la valeur liquidative par part s'élevait à 17,45 \$, 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, l'incidence des rachats de parts en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités et l'incidence du change, facteurs partiellement contrebalancés par les distributions aux porteurs de parts au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2021.

Le ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute a diminué pour s'établir à 43,0 % au 30 septembre 2021, comparativement à 49,3 % au 31 décembre 2020. Le ratio de couverture des intérêts en fonction du BAIIA ajusté d'Artis s'est établi à 3,71 pour le trimestre clos le 30 septembre 2021, comparativement à 3,66 pour le trimestre clos le 30 septembre 2020.

Au cours du troisième trimestre de 2021, Artis a acheté 4 929 552 parts ordinaires pour un prix de marché total de 57 380 \$ ainsi que 10 900 parts privilégiées de série A et 26 848 parts privilégiées de série E pour un prix de marché total de 907 \$. Après le 30 septembre 2021, la FPI a continué de racheter des parts ordinaires et des parts privilégiées et a atteint le nombre maximal de rachats de parts ordinaires autorisé en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités.

De plus, au cours du troisième trimestre de 2021, Artis a investi dans des titres de capitaux propres conformément au plan de transformation de l'entreprise pour un coût total de 44 527 \$.

ACTIVITÉS DU PORTEFEUILLE

Au cours du troisième 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
Portefeuille d'immeubles industriels de la région du Grand Toronto	27	Région du Grand Toronto, Ontario	15 juillet 2021 et 19 août 2021	Immeubles industriels	2 450 123	18 328 \$	s.o.	724 300 \$	719 566 \$
Portefeuille d'immeubles industriels King Edward	2	Winnipeg, Manitoba	21 juillet 2021	Immeubles industriels	31 800	124	5,10 % ⁴	3 200	3 060
Portefeuille d'immeubles de commerces de détail East Landing	2	Regina, Saskatchewan	23 août 2021	Immeubles de commerces de détail	65 083	1 164	6,40 %	19 100	16 909
Centre commercial West Landing	1	Regina, Saskatchewan	1 ^{er} septembre 2021	Immeubles de commerces de détail	39 022	797	5,90 %	14 665	12 372

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. Le taux de capitalisation repose sur l'un des deux immeubles du portefeuille seulement, car le second immeuble était vacant au moment de la cession.

INCIDENCE DE LA COVID-19

Santé et sécurité des parties prenantes

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 attiré 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 septembre 2021, étaient loués à 88,8 % (90,8 % 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 5,3 ans.

Perception des loyers

Une grande importance a été accordée à la perception des loyers durant cette période. Au 30 septembre 2021, 98,9 % des loyers (excluant et incluant les loyers reportés) avaient été perçus pour le trimestre clos le 30 septembre 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 septembre 2021, le solde impayé des reports de loyers accordés aux locataires s'est établi à 1 328 \$ (1 338 \$ sur une base proportionnelle).

Correction de valeur pour créances douteuses

Il est prévu que la majorité des loyers reportés et des loyers à recevoir seront recouvrés, mais certains locataires pourraient ne pas être en mesure de rembourser leurs loyers impayés. Au 30 septembre 2021, une correction de valeur pour créances douteuses de 1 750 \$ (1 753 \$ sur une base proportionnelle) a été comptabilisée, comparativement à 1 618 \$ (1 619 \$ sur une base proportionnelle) au 30 juin 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 septembre 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 septembre 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 troisième trimestre de 2021, les initiatives et les améliorations considérables en matière d'ESG comprennent les éléments suivants, sans s'y limiter :

1. Maintien de l'appui du comité ESG interne favorisant 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. 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;
3. 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;

Au 30 septembre 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

Le portefeuille d'Artis a continué de faire preuve de résilience au cours du troisième trimestre. Les taux d'occupation (compte tenu des contrats de location signés) sont demeurés supérieurs à 90,0 % et des renouvellements de contrats de location visant une superficie de 332 619 pieds carrés, assortis d'une hausse du taux de location moyen pondéré de 1,7 %, ont été conclus au cours du trimestre. La perception des loyers a été solide tout au long de la pandémie et le troisième trimestre n'a pas fait exception, 98,9 % des loyers (excluant et incluant les loyers reportés) ayant été perçus au cours du trimestre clos le 30 septembre 2021. Artis continue de soutenir ses locataires afin de minimiser l'incidence de la pandémie sur ses activités d'exploitation et de travailler avec diligence au maintien d'un environnement sécuritaire pour tous ceux qui fréquentent ses immeubles.

Conformément au plan de transformation de l'entreprise d'Artis annoncé précédemment, la FPI a conclu la vente de 32 immeubles au cours du troisième trimestre pour un prix de vente total de 761 265 \$, par rapport à la juste valeur totale de 751 907 \$ présentée au 30 juin 2021. La vente d'un portefeuille d'immeubles industriels de la région du Grand Toronto a représenté une étape importante de la mise en œuvre du plan de transformation de l'entreprise de la FPI et révèle la valeur considérable qui existe au sein du portefeuille diversifié de la FPI. Le reste des actifs vendus au cours du trimestre sont considérés comme étant secondaires pour la FPI et la stratégie à long terme. Grâce à une approche misant sur la mesure et la patience, Artis a réussi à atteindre des taux de capitalisation intéressants relativement à ces cessions, ce qui indique que la demande pour l'immobilier commercial se maintient malgré le contexte actuel.

Après la fin du trimestre, Artis a annoncé qu'un consortium dirigé par Propriété immobilière Canderel inc. regroupant Artis, des partenariats gérés par Sandpiper Group et FrontFour Capital Group LLC avait, par l'intermédiaire d'une entité nouvellement constituée, conclu une entente en vue d'acquérir Cominar, dans le cadre de laquelle les porteurs de parts de Cominar, autres que certains porteurs de parts de Cominar qui sont membres du consortium, reçoivent une contrepartie de 11,75 \$ en trésorerie par part. Le consortium a l'intention de conserver certaines parties du portefeuille d'immeubles de commerces de détail de Cominar ainsi que certaines composantes du portefeuille d'immeubles de bureaux de Cominar, et a conclu des ententes en vue de vendre le portefeuille d'immeubles industriels de Cominar à Blackstone et un portefeuille composé de certains actifs liés aux immeubles de commerces de détail et aux immeubles de bureaux de Cominar au Groupe Mach. Koch Real Estate Investments, LLC et Artis fourniront également des titres de capitaux propres privilégiés pour la transaction relative à Cominar.

La transaction relative à Cominar demeure assujettie à l'approbation des porteurs de parts de Cominar et des tribunaux, aux approbations réglementaires requises et aux conditions de clôture habituelles. La transaction devrait se conclure au premier trimestre de 2022.

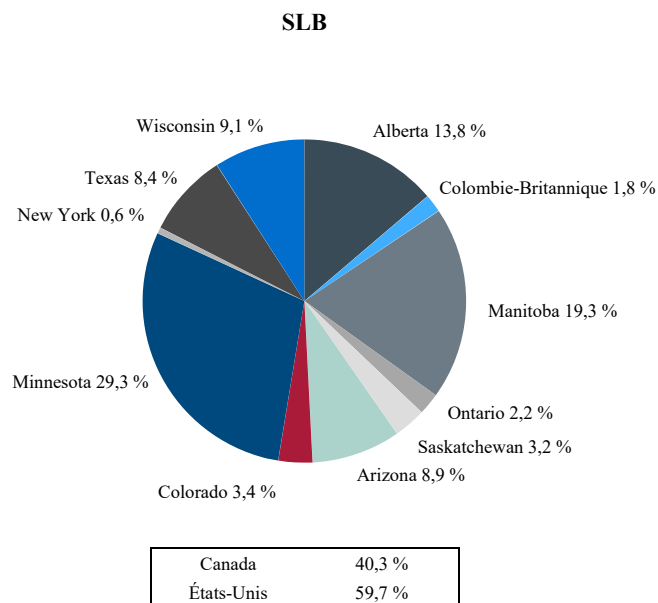
Pour l'avenir, Artis continue de croire que les catégories d'actifs que sont les immeubles industriels, de bureaux et de commerces de détail constituent une valeur solide. La catégorie des immeubles industriels continue d'afficher sa vigueur et sa résilience dans le contexte actuel et Artis s'attend 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, dans un court laps de temps, Artis a entrepris des étapes importantes dans la mise en œuvre de son plan de transformation de l'entreprise. 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.

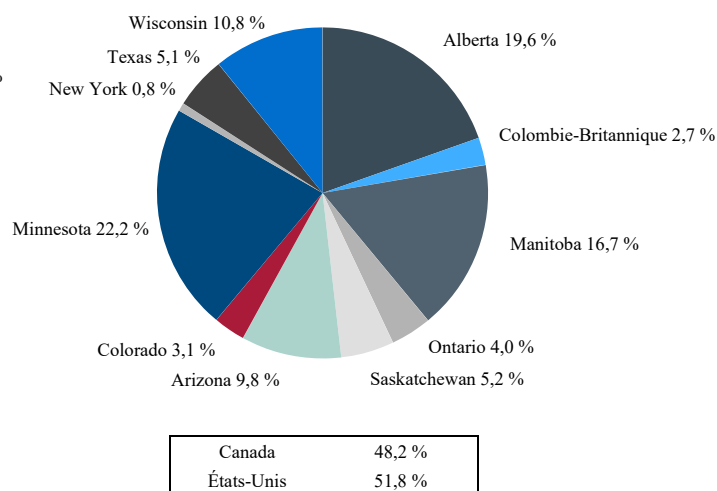
SOMMAIRE DU PORTEFEUILLE

Au 30 septembre 2021, le portefeuille de la FPI était composé de 171 immeubles commerciaux (incluant les immeubles détenus dans des placements mis en équivalence) d'une superficie locative brute (« SLB ») totalisant environ 19,4 millions de pieds carrés (pi²).

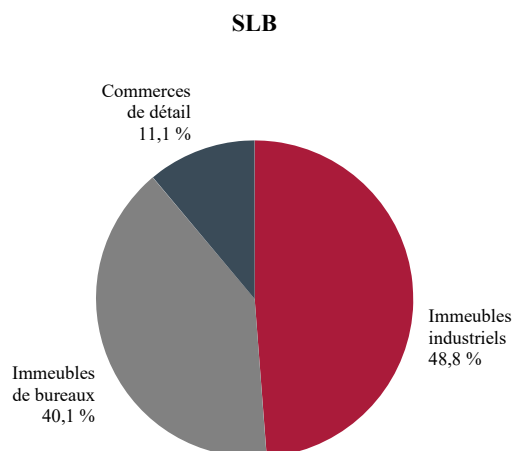
Diversification par région (sur une base proportionnelle)



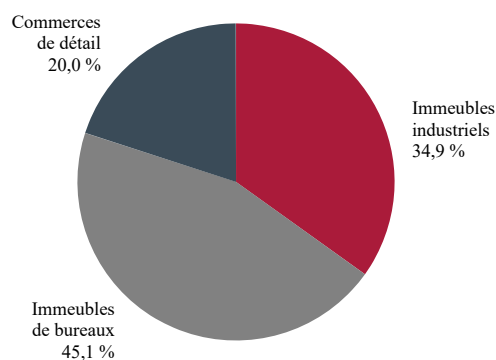
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles (T3 2021)



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



Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles (T3 2021)



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	1,9 %	100,0 %	100,0 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	3	156	0,8 %	100,0 %	100,0 %
	Région du Grand Toronto	Ontario	1	76	0,4 %	89,9 %	93,3 %
	Région du Grand Vancouver	C.-B.	2	98	0,5 %	100,0 %	100,0 %
	Red Deer	Alberta	1	126	0,6 %	61,6 %	61,6 %
	Regina	Sask.	1	24	0,1 %	100,0 %	100,0 %
	Saskatoon	Sask.	5	327	1,7 %	100,0 %	100,0 %
	Winnipeg	Manitoba	26	1 658	8,5 %	95,9 %	96,7 %
Immeubles industriels – Total			45	2 827	14,5 %	95,6 %	96,2 %
Immeubles de bureaux	Calgary	Alberta	6	664	3,4 %	70,8 %	70,8 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	1	29	0,1 %	0,0 %	27,5 %
	Région du Grand Toronto	Ontario	4	342	1,8 %	87,1 %	87,1 %
	Région du Grand Vancouver	C.-B.	2	248	1,3 %	92,1 %	93,3 %
	Saskatoon	Sask.	1	64	0,3 %	78,0 %	78,0 %
	Winnipeg	Manitoba	9	1 505	7,8 %	85,7 %	85,7 %
Immeubles de bureaux – Total			23	2 852	14,7 %	81,9 %	82,3 %
Immeubles de commerces de détail	Calgary	Alberta	5	344	1,8 %	95,6 %	96,2 %
	Fort McMurray	Alberta	8	187	1,0 %	81,1 %	84,7 %
	Grande Prairie	Alberta	5	355	1,8 %	69,2 %	69,2 %
	Région du Grand Edmonton	Alberta	5	459	2,4 %	97,0 %	97,6 %
	Saskatoon	Sask.	3	219	1,1 %	97,7 %	99,2 %
	Winnipeg	Manitoba	7	579	3,0 %	95,7 %	97,0 %
Immeubles de commerces de détail – Total			33	2 143	11,1 %	90,5 %	91,5 %
Total du portefeuille au Canada			101	7 822	40,3 %	89,2 %	89,8 %
Portefeuille aux États-Unis :							
Immeubles industriels	Région du Grand Denver	Colorado	1	138	0,7 %	82,0 %	82,0 %
	Région du Grand Phoenix	Arizona	7	921	4,7 %	98,8 %	100,0 %
	Région des villes jumelles	Minnesota	26	3 952	20,5 %	92,5 %	93,9 %
	Région du Grand Houston	Texas	5	1 639	8,4 %	92,3 %	92,8 %
Immeubles industriels – Total			39	6 650	34,3 %	93,1 %	94,3 %
Immeubles de bureaux	Région du Grand Denver	Colorado	3	525	2,7 %	87,9 %	88,3 %
	Région du Grand Phoenix	Arizona	4	819	4,2 %	75,3 %	93,9 %
	Madison	Wisconsin	16	1 764	9,1 %	87,2 %	88,6 %
	New Hartford	New York	1	123	0,6 %	100,0 %	100,0 %
	Région des villes jumelles	Minnesota	7	1 709	8,8 %	82,4 %	82,6 %
Immeubles de bureaux – Total			31	4 940	25,4 %	83,9 %	87,7 %
Total du portefeuille aux États-Unis			70	11 590	59,7 %	88,6 %	91,4 %
Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis			171	19 412	100,0 %	88,8 %	90,8 %

1. L'information est présentée au 30 septembre 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 septembre 2021 et des baux signés relativement aux locaux vacants.

Nouveaux aménagements en cours

Au 30 septembre 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 1 149 235 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 II et V sous la forme d'ententes 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 en deux phases 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. La première phase du projet, Blaine 35 I, se compose d'un immeuble qui devrait totaliser environ 118 500 pieds carrés de superficie locative. La construction a commencé au deuxième trimestre de 2021. La deuxième phase du projet, Blaine 35 II, se composera de deux immeubles qui devraient totaliser environ 198 900 pieds carrés de superficie locative.

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 des villes jumelles	Minnesota	199	Blaine 35 II
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

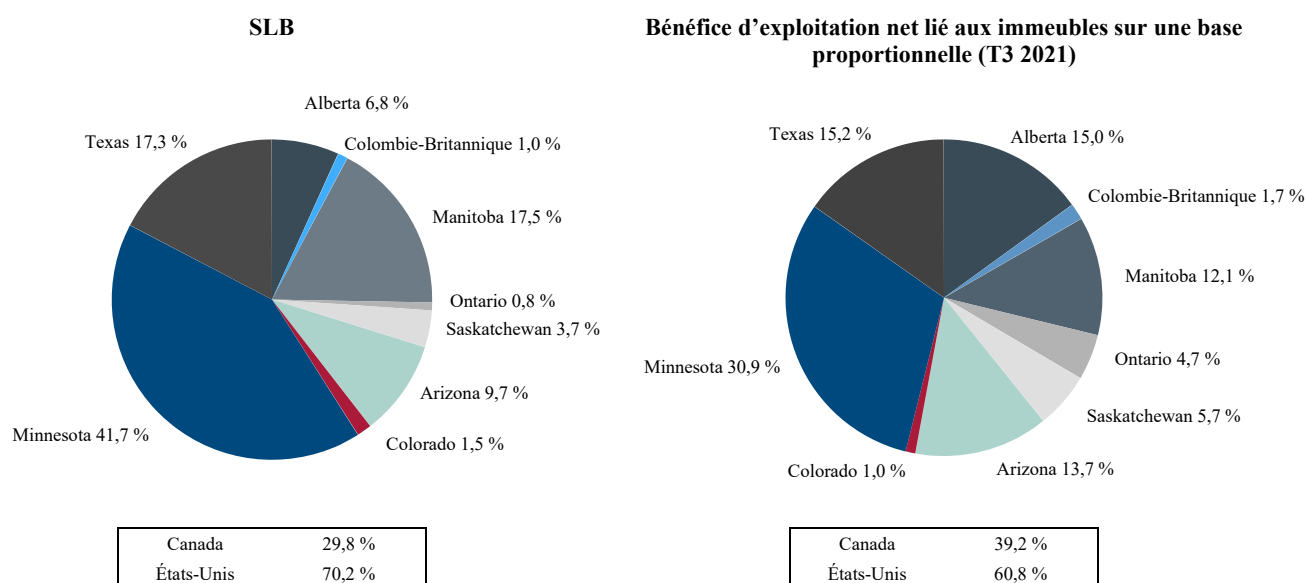
Artis évalue les possibilités en ce qui a trait à un projet de densification à Poco Place, à Port Coquitlam, en Colombie-Britannique. Ce site offre un accès à des routes importantes et se trouve en bordure de quatre rues, y compris l'autoroute Lougheed, un corridor de dégagement d'est en ouest. Les plans 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 septembre 2021, le portefeuille d'immeubles industriels de la FPI était composé de 84 immeubles (incluant les immeubles détenus dans des placements mis en équivalence) d'une superficie locative brute totalisant environ 9,5 millions de pieds carrés.

Au 30 septembre 2021, la juste valeur des immeubles du portefeuille d'immeubles industriels d'Artis (incluant les immeubles détenus dans des placements mis en équivalence) s'élevait à 1 452 248 \$, et représentait 48,8 % de la superficie locative brute de la FPI au 30 septembre 2021, et 34,9 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle du troisième trimestre de 2021. Les graphiques suivants présentent le portefeuille d'immeubles industriels de la FPI par région.

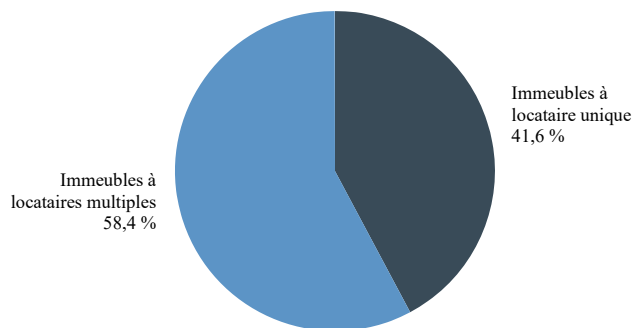


Le tableau suivant présente un sommaire historique des indicateurs clés de la performance en ce qui a trait au portefeuille d'immeubles industriels de la FPI.

	T3 2021	T2 2021	T1 2021	T4 2020	T3 2020	T2 2020	T1 2020	T4 2019
Nombre d'immeubles	84	113	113	115	116	115	115	115
Taux d'occupation (compte tenu des contrats de location signés)	94,8 %	95,8 %	97,1 %	95,5 %	95,0 %	96,5 %	95,4 %	97,2 %
(Recul) croissance du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	(1,4) %	(4,2) %	1,1 %	0,9 %	1,9 %	4,8 %	5,5 %	7,9 %
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi ²)	138 716	214 085	327 096	37 004	151 354	480 613	161 946	299 631
Augmentation (diminution) du taux de location moyen pondéré	3,7 %	13,3 %	8,5 %	29,4 %	24,8 %	(7,3) %	11,3 %	12,9 %

Au cours du troisième trimestre de 2021, Artis a vendu le portefeuille d'immeubles industriels de la région du Grand Toronto, composé de 27 immeubles industriels situés dans cette région de l'Ontario pour un prix de vente total de 724 300 \$.

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 troisième trimestre de 2021.



Le portefeuille d'immeubles industriels d'Artis comprend 327 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration est de 5,3 ans. La FPI tire approximativement 33,0 % de ses produits bruts liés aux immeubles industriels des organismes nationaux ou gouvernementaux. Tel qu'il est indiqué ci-après, le plus important locataire, selon les produits bruts, est Graham Group Ltd., qui offre des services de gestion de construction, de construction générale, de conception et de construction, et de partenariats public-privé (« PPP ») au sein des secteurs industriel, commercial et des infrastructures.

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

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

Locataire	Emplacement du locataire	Pourcentage du total des produits bruts liés aux immeubles industriels ²	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi ²)	Pourcentage du total de la SLB des immeubles industriels	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
Graham Group Ltd.	Canada	8,2 %	243	2,6 %	12,8
Bell Canada	Canada	6,4 %	111	1,2 %	8,2
PBP, Inc.	États-Unis	3,6 %	519	5,5 %	10,2
Silent Aire USA Inc.	États-Unis	3,0 %	289	3,0 %	5,4
Civeo Canada Ltd.	Canada	2,6 %	72	0,8 %	6,7
Les Aliments Maple Leaf Inc.	Canada	2,3 %	163	1,7 %	7,7
Distribution Alternatives, Inc.	États-Unis	2,2 %	403	4,3 %	11,3
SunGard Recovery Services Inc.	États-Unis	2,1 %	99	1,0 %	4,3
Home Depot	États-Unis	1,8 %	100	1,1 %	9,3
St. Jude Medical Cardiology Division Inc.	États-Unis	1,7 %	185	2,0 %	2,5
Total		33,9 %	2 184	23,2 %	8,7

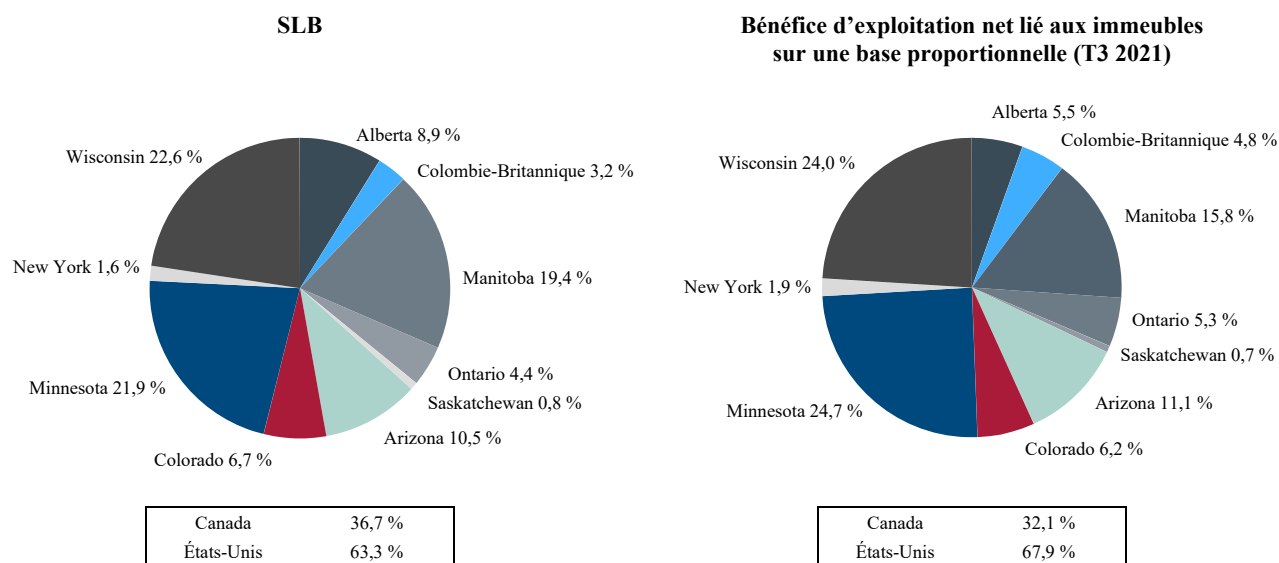
1. Selon la quote-part détenue de la SLB des immeubles compris dans le tableau Portefeuille par catégorie d'actifs de la rubrique « Sommaire du portefeuille ».

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

Portefeuille d'immeubles de bureaux

Les immeubles qui composent le portefeuille d'immeubles de bureaux d'Artis sont situés dans des emplacements stratégiques des marchés primaires et secondaires au Canada et aux États-Unis. Au 30 septembre 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.

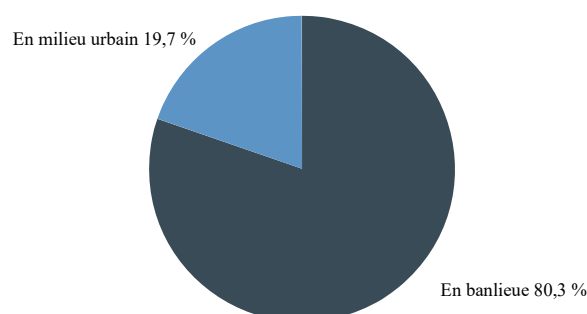
Au 30 septembre 2021, la juste valeur des immeubles du portefeuille d'immeubles de bureaux d'Artis s'élevait à 2 003 167 \$ (incluant les immeubles détenus dans des placements mis en équivalence), et représentait 40,1 % de la superficie locative brute de la FPI au 30 septembre 2021, et 45,1 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle du troisième 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.

	T3 2021	T2 2021	T1 2021	T4 2020	T3 2020	T2 2020	T1 2020	T4 2019
Nombre d'immeubles	54	54	55	55	58	59	59	64
Taux d'occupation (compte tenu des contrats de location signés)	85,7 %	85,9 %	86,2 %	86,7 %	87,4 %	88,8 %	89,4 %	89,2 %
(Recul) croissance du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	(8,7) %	(9,2) %	(10,4) %	(9,4) %	(3,5) %	(1,6) %	1,1 %	2,2 %
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi²)	108 554	48 738	129 324	334 727	360 697	56 193	150 908	178 949
Augmentation (diminution) du taux de location moyen pondéré	0,4 %	7,8 %	(1,6) %	(8,7) %	10,3 %	4,0 %	1,8 %	6,0 %

Les immeubles de bureaux d'Artis sont situés en milieu urbain et en banlieue. Le graphique suivant présente les immeubles de bureaux de la FPI par type d'après le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle du troisième trimestre de 2021.



Le portefeuille d'immeubles de bureaux d'Artis comprend 605 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration est de 5,6 ans. La FPI tire environ 28,0 % 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 Inc.	Canada	5,4 %	314	4,0 %	3,6
Organismes gouvernementaux	Canada	5,3 %	348	4,5 %	8,9
AT&T	États-Unis	3,8 %	257	3,3 %	3,8
WorleyParsons Canada Services Ltd. ³	Canada	3,6 %	164	2,1 %	—
Prime Therapeutics LLC	États-Unis	3,4 %	386	5,0 %	13,0
TDS Telecommunications Corporation	États-Unis	2,7 %	173	2,2 %	3,3
Catalent Pharma Solutions, LLC	États-Unis	2,5 %	233	3,0 %	14,8
CB Richard Ellis, Inc.	États-Unis	2,3 %	108	1,4 %	5,3
Société de Recettes illimitées	Canada	2,0 %	100	1,3 %	7,3
UCare Minnesota	États-Unis	1,7 %	124	1,6 %	12,8
Total		32,7 %	2 207	28,4 %	7,8

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

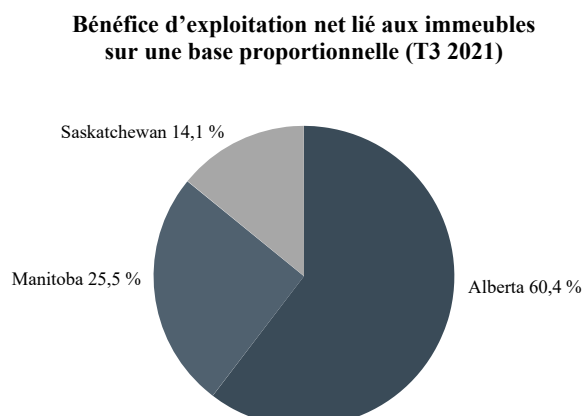
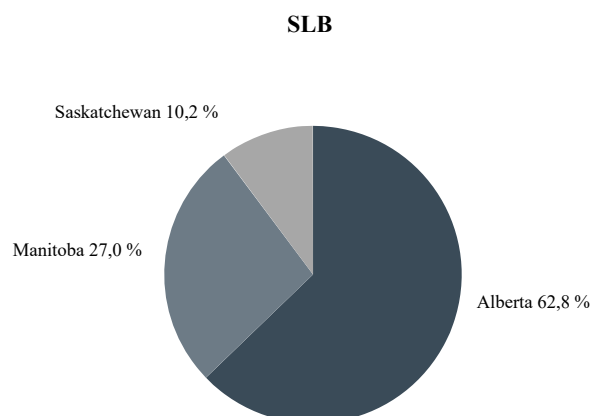
2. Total des produits bruts en dollars canadiens et américains.

3. Worleyparsons Canada Services Ltd. a quitté l'immeuble à l'expiration de son contrat de location le 30 septembre 2021. Au 30 septembre 2021, l'immeuble qui était occupé par ce locataire a été classé comme détenu en vue de la vente.

Portefeuille d'immeubles de commerces de détail

Le portefeuille d'immeubles de commerces de détail d'Artis est principalement composé d'immeubles à ciel ouvert axés sur les services qui sont situés dans l'Ouest du Canada. Au 30 septembre 2021, le portefeuille d'immeubles de commerces de détail de la FPI était composé de 33 immeubles d'une superficie locative brute totalisant environ 2,1 millions de pieds carrés.

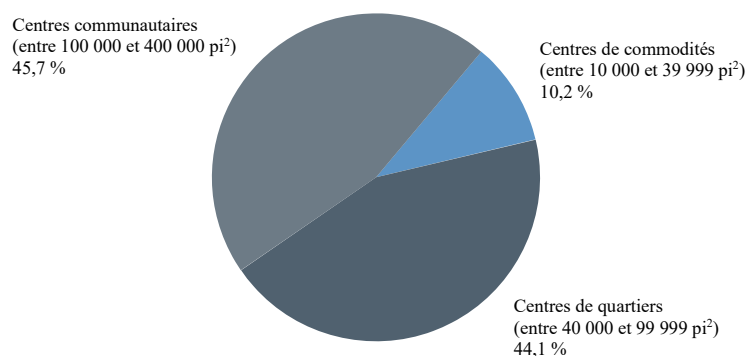
Au 30 septembre 2021, la juste valeur des immeubles du portefeuille d'immeubles de commerces de détail d'Artis s'élevait à 662 342 \$, et représentait 11,1 % de la superficie locative brute de la FPI au 30 septembre 2021, et 20,0 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle du troisième 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.

	T3 2021	T2 2021	T1 2020	T4 2020	T3 2020	T2 2020	T1 2020	T4 2019
Nombre d'immeubles	33	36	39	39	42	42	41	41
Taux d'occupation (compte tenu des contrats de location signés)	91,5 %	90,8 %	90,6 %	90,7 %	89,5 %	90,0 %	90,9 %	91,4 %
Croissance (recul) du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	1,6 %	13,8 %	(4,0) %	(5,8) %	(0,9) %	(13,4) %	(3,2) %	(0,8) %
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi ²)	85 349	63 574	39 176	34 866	105 188	56 066	25 540	74 180
Augmentation (diminution) du taux de location moyen pondéré	2,4 %	1,5 %	6,3 %	(0,3) %	(13,3) %	5,3 %	8,3 %	2,8 %

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 troisième trimestre de 2021.



Le portefeuille d'immeubles de commerces de détail d'Artis comprend 405 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration est de 4,1 ans. La FPI tire environ 45,0 % de ses produits bruts liés aux immeubles de commerces de détail des organismes nationaux ou gouvernementaux. Comme il est indiqué ci-dessous, le plus important locataire, selon les produits bruts, est 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	3,9 %	108	5,0 %	4,2
Shoppers Drug Mart	Canada	3,5 %	64	3,0 %	5,5
Sport Chek International Ltd.	Canada	3,1 %	81	3,8 %	1,7
Winners	Canada	2,3 %	84	3,9 %	2,7
Jysk Linen 'n Furniture	Canada	2,3 %	75	3,5 %	3,7
The Brick	Canada	2,2 %	62	2,9 %	3,6
Mark's Work Warehouse	Canada	2,0 %	44	2,1 %	4,9
Lucky Supermarket	Canada	1,7 %	51	2,4 %	16,2
PetSmart, Inc.	Canada	1,7 %	40	1,9 %	2,1
Sobeys	Canada	1,4 %	37	1,7 %	1,5
Total		24,1 %	646	30,2 %	4,4

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

Portefeuille d'immeubles résidentiels

Le portefeuille d'immeubles résidentiels d'Artis consiste en un projet d'aménagement à Winnipeg, au Manitoba. Au 30 septembre 2021, la juste valeur du portefeuille d'immeubles résidentiels d'Artis se chiffrait à 162 433 \$.

FAITS SAILLANTS DU TROISIÈME 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 30 juin 2021	113	11 959	54	7 792	36	2 247	203	21 998
Cessions	(29)	(2 482)	—	—	(3)	(104)	(32)	(2 586)
Portefeuille d'immeubles au 30 septembre 2021	84	9 477	54	7 792	33	2 143	171	19 412

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

Acquisition

Le 24 septembre 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 2 220 \$ US.

Cessions

Au cours du troisième 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
Portefeuille d'immeubles industriels de la région du Grand Toronto	27	Grand Toronto, Ontario	15 juillet 2021 et 19 août 2021	Immeuble industriel	2 450 123	724 300 \$
Portefeuille industriel King Edward	2	Winnipeg, Manitoba	21 juillet 2021	Immeuble industriel	31 800	3 200
Portefeuille d'immeubles de commerces de détail East Landing	2	Regina, Saskatchewan	23 août 2021	Immeuble de commerces de détail	65 083	19 100
Centre commercial West Landing	1	Regina, Saskatchewan	1 ^{er} septembre 2021	Immeuble de commerces de détail	39 022	14 665

Au troisième trimestre de 2021, Artis a remboursé un montant de 210 \$ au titre de la dette hypothécaire dans le cadre de la cession des immeubles mentionnés ci-dessus.

ACTIVITÉS DE FINANCEMENT ET ACTIVITÉS LIÉES AUX TITRES DE CAPITAUX PROPRES

Facilités de crédit renouvelables non garanties

Au cours du troisième trimestre de 2021, Artis a remboursé un montant net de 326 000 \$ sur ses facilités de crédit renouvelables.

Offre publique de rachat dans le cours normal des activités

Au troisième trimestre de 2021, Artis a procédé à une offre publique de rachat dans le cours normal des activités en vue de racheter 4 929 552 parts ordinaires, pour un prix de marché total de 57 380 \$, ainsi que 10 900 parts privilégiées de série A et 26 848 parts privilégiées de série E, pour un prix de marché total de 907 \$.

Financement par emprunt hypothécaire et remboursements

Au cours du troisième trimestre de 2021, la FPI a remboursé deux emprunts hypothécaires d'un montant de 60 849 \$.

DISTRIBUTIONS

Au troisième trimestre de 2021, Artis a déclaré des distributions aux porteurs de parts d'un montant de 23 274 \$ (cumul annuel – 70 575 \$), lesquelles comprenaient des distributions aux porteurs de parts privilégiées d'un montant de 4 307 \$ (cumul annuel – 12 966 \$).

PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES

(en milliers, sauf les montants par part)	Trimestres clos les 30 septembre			Variation en %	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			Variation en %
	2021	2020	Variation		2021	2020	Variation	
Produits :								
Produits locatifs tirés des immeubles de placement	97 033 \$	113 328 \$	(16 295) \$	(14,4) %	305 983 \$	345 907 \$	(39 924) \$	(11,5) %
Ventes de copropriétés	625	—	625	— %	15 851	—	15 851	— %
Total des produits	97 658	113 328	(15 670)	(13,8) %	321 834	345 907	(24 073)	(7,0) %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	56 089 \$	68 017 \$	(11 928) \$	(17,5) %	182 358 \$	204 308 \$	(21 950) \$	(10,7) %
Bénéfice net (perte nette)	39 855	45 699	(5 844)	(12,8) %	328 771	(10 881)	339 652	(3 121,5) %
Total du bénéfice global	81 345	15 250	66 095	433,4 %	334 767	26 205	308 562	1 177,5 %
Bénéfice (perte) de base par part ordinaire	0,28	0,30	(0,02)	(6,7) %	2,41	(0,18)	2,59	(1 438,9) %
Bénéfice (perte) dilué par part ordinaire	0,28	0,30	(0,02)	(6,7) %	2,40	(0,20)	2,60	(1 300,0) %
Distributions par part :								
Parts ordinaires	0,15 \$	0,14 \$	0,01 \$	7,1 %	0,44 \$	0,41 \$	0,03 \$	7,3 %
Parts privilégiées – série A	0,35	0,35	—	— %	1,06	1,06	—	— %
Parts privilégiées – série E	0,34	0,34	—	— %	1,03	1,03	—	— %
Parts privilégiées – série I	0,38	0,38	—	— %	1,13	1,13	—	— %
Flux de trésorerie liés aux opérations ¹	42 019 \$	50 816 \$	(8 797) \$	(17,3) %	134 020 \$	146 615 \$	(12 595) \$	(8,6) %
Flux de trésorerie liés aux opérations par part ¹	0,33	0,37	(0,04)	(10,8) %	1,02	1,06	(0,04)	(3,8) %
Flux de trésorerie liés aux opérations – ratio de distribution ¹	45,5 %	37,8 %		7,7 %	43,1 %	38,7 %		4,4 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ¹	29 827 \$	37 671 \$	(7 844) \$	(20,8) %	96 557 \$	107 831 \$	(11 274) \$	(10,5) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part ¹	0,23	0,27	(0,04)	(14,8) %	0,73	0,78	(0,05)	(6,4) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés – ratio de distribution ¹	65,2 %	51,9 %		13,3 %	60,3 %	52,6 %		7,7 %
Recul du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables ¹	(4,7) %	(1,2) %		(3,5) %	(4,7) %	(0,5) %		(4,2) %
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA ajusté ¹	3,71	3,66	0,05	1,4 %	3,74	3,40	0,34	10,0 %

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.

En outre, 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 407 \$ au troisième trimestre de 2021, comparativement à des réductions de loyer, partiellement compensées par des recouvrements au titre des créances irrécouvrables, d'un montant net de 443 \$ au troisième 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 (perte de 3 957 \$ au troisième trimestre de 2021, comparativement à un profit de 1 261 \$ au troisième trimestre de 2020), de la variation de la juste valeur des instruments financiers (perte de 3 222 \$ au troisième trimestre de 2021, comparativement à un profit de 1 979 \$ au troisième trimestre de 2020) et de la diminution des produits d'intérêts (549 \$ au troisième trimestre de 2021, comparativement à 1 302 \$ au troisième trimestre de 2020).

Une augmentation du bénéfice lié aux placements mis en équivalence (7 310 \$ au troisième trimestre de 2021, comparativement à 529 \$ au troisième trimestre de 2020), une diminution des charges d'intérêts (16 838 \$ au troisième trimestre de 2021, comparativement à 20 235 \$ au troisième trimestre de 2020), une diminution des charges liées aux initiatives stratégiques (néant au troisième trimestre de 2021, comparativement à 2 104 \$ au troisième trimestre de 2020), une diminution des charges générales (2 374 \$ au troisième trimestre de 2021, comparativement à 3 190 \$ au troisième trimestre de 2020) et des produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres (334 \$ au troisième trimestre de 2021, comparativement à néant au troisième trimestre de 2020) ont partiellement compensé 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 1,2601 au troisième trimestre de 2021, comparativement à 1,3316 au troisième trimestre de 2020.

Les flux de trésorerie liés aux opérations par part pour le troisième trimestre de 2021 se sont établis à 0,33 \$, comparativement à 0,37 \$ pour le troisième trimestre de 2020. Les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part se sont établis à 0,23 \$ pour le troisième trimestre de 2021, comparativement à 0,27 \$ pour le troisième trimestre de 2020. Les flux de trésorerie liés aux opérations par part et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part ont 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 45,5 % et de 65,2 %, respectivement, pour le troisième trimestre de 2021.

MESURES DU BILAN

(en milliers, sauf les montants par part)	30 septembre 2021	31 décembre 2020	Variation en %
Valeur liquidative par part ¹	17,45 \$	15,03 \$	16,1 %
Normes IFRS			
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute ¹	24,4 %	26,2 %	(1,8) %
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute ¹	43,0 %	49,3 %	(6,3) %
Juste valeur des actifs non grevés de charges	1 905 921 \$	1 901 073 \$	0,3 %
Total de l'actif	4 593 164	4 859 841	(5,5) %
Total des passifs financiers non courants	1 285 852	1 648 305	(22,0) %
Base proportionnelle			
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA ajusté ¹	8,3	9,4	(11,7) %
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute ¹	25,8 %	27,7 %	(1,9) %
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute ¹	44,0 %	50,2 %	(6,2) %
Juste valeur des actifs non grevés de charges	1 942 909 \$	1 941 959 \$	— %
Total de l'actif	4 697 664	4 987 006	(5,8) %
Total des passifs financiers non courants	1 331 634	1 698 137	(21,6) %

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

Au 30 septembre 2021, la valeur liquidative par part déclarée d'Artis s'élevait à 17,45 \$, 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 l'incidence des rachats de parts en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités et l'incidence du change, facteurs partiellement contrebalancés par les distributions aux porteurs de parts.

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 septembre						
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	97 033 \$	3 881 \$	100 914 \$	113 328 \$	5 416 \$	118 744 \$
Ventes de copropriétés	625	—	625	—	—	—
Total des produits	97 658	3 881	101 539	113 328	5 416	118 744
Charges :						
Exploitation des immeubles	25 158	896	26 054	26 269	1 035	27 304
Impôts fonciers	15 970	774	16 744	19 042	1 376	20 418
Coûts des ventes d'unités en copropriété	441	—	441	—	—	—
Total des charges d'exploitation	41 569	1 670	43 239	45 311	2 411	47 722
Bénéfice d'exploitation net	56 089	2 211	58 300	68 017	3 005	71 022
Autres produits (charges) :						
Charges générales	(2 374)	—	(2 374)	(3 190)	—	(3 190)
Charges liées aux initiatives stratégiques	—	—	—	(2 104)	—	(2 104)
Charges d'intérêts	(16 838)	(592)	(17 430)	(20 235)	(1 076)	(21 311)
Produits d'intérêts	549	—	549	1 302	1	1 303
Produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres	334	—	334	—	—	—
Bénéfice net lié aux placements mis en équivalence	7 310	(7 310)	—	529	(529)	—
(Perte) profit lié à la juste valeur des immeubles de placement	(3 957)	5 691	1 734	1 261	(1 401)	(140)
Profit (perte) de change	2 054	—	2 054	(1 663)	—	(1 663)
(Perte) profit lié à la juste valeur sur instruments financiers	(3 222)	—	(3 222)	1 979	—	1 979
Bénéfice avant impôt sur le résultat	39 945	—	39 945	45 896	—	45 896
Charge d'impôt sur le résultat	(90)	—	(90)	(197)	—	(197)
Bénéfice net	39 855	—	39 855	45 699	—	45 699
Autres éléments de bénéfice global (de perte globale) :						
Profit (perte) de change latent	38 257	3 233	41 490	(27 239)	(3 210)	(30 449)
Profit (perte) de change latent sur les placements mis en équivalence	3 233	(3 233)	—	(3 210)	3 210	—
	41 490	—	41 490	(30 449)	—	(30 449)
Total du bénéfice global	81 345 \$	— \$	81 345 \$	15 250 \$	— \$	15 250 \$

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

Périodes de neuf mois closes les 30 septembre

		2021		2020	
	Selon les états financiers consolidés	Ajustement ¹	Total sur une base proportionnelle	Selon les états financiers consolidés	Total sur une base proportionnelle
Produits :					
Produits locatifs tirés des immeubles de placement	305 983 \$	11 735 \$	317 718 \$	345 907 \$	362 202 \$
Ventes de copropriétés	15 851	—	15 851	—	—
Total des produits	321 834	11 735	333 569	345 907	362 202
Charges :					
Exploitation des immeubles	74 393	2 671	77 064	83 705	87 478
Impôts fonciers	50 507	2 419	52 926	57 894	61 624
Coûts des ventes d'unités en copropriété	14 576	—	14 576	—	—
Total des charges d'exploitation	139 476	5 090	144 566	141 599	149 102
Bénéfice d'exploitation net	182 358	6 645	189 003	204 308	213 100
Autres produits (charges) :					
Charges générales	(9 071)	—	(9 071)	(5 551)	(5 551)
Charges liées aux initiatives stratégiques	(18)	—	(18)	(3 219)	(3 219)
Charges d'intérêts	(53 188)	(1 965)	(55 153)	(65 859)	(69 485)
Produits d'intérêts	1 258	2	1 260	4 169	4 174
Produits tirés des distributions liés aux titres de capitaux propres	346	—	346	—	—
Bénéfice net lié aux placements mis en équivalence	13 519	(13 519)	—	7 127	—
Profit (perte) lié à la juste valeur des immeubles de placement	188 264	8 843	197 107	(131 891)	(129 935)
Perte de change	(3 717)	—	(3 717)	(2 575)	(2 575)
Coûts de transaction	(11)	—	(11)	—	—
Profit (perte) lié à la juste valeur sur instruments financiers	9 922	—	9 922	(16 803)	(16 803)
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	329 662	6	329 668	(10 294)	(10 294)
Charge d'impôt sur le résultat	(891)	(6)	(897)	(587)	(587)
Bénéfice net (perte nette)	328 771	—	328 771	(10 881)	(10 881)
Autres éléments de bénéfice global :					
Profit (perte) de change latent	6 096	(100)	5 996	33 286	37 086
(Perte) profit de change latent sur les placements mis en équivalence	(100)	100	—	3 800	—
	5 996	—	5 996	37 086	37 086
Total du bénéfice global	334 767 \$	— \$	334 767 \$	26 205 \$	26 205 \$

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 septembre					
	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	102 065 \$	3 881 \$	105 946 \$	118 235 \$	5 407 \$	123 642 \$
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	(6 084)	(136)	(6 220)	(6 390)	(263)	(6 653)
Ajustements des loyers de manière linéaire	885	136	1 021	1 095	272	1 367
Revenus liés à la résiliation de contrats de location	167	—	167	388	—	388
	97 033	3 881	100 914	113 328	5 416	118 744
Charges d'exploitation des immeubles et impôts fonciers	41 128	1 670	42 798	45 311	2 411	47 722
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	55 905 \$	2 211 \$	58 116 \$	68 017 \$	3 005 \$	71 022 \$

	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre					
	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	320 937 \$	11 701 \$	332 638 \$	360 351 \$	16 118 \$	376 469 \$
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	(18 827)	(390)	(19 217)	(18 430)	(818)	(19 248)
Ajustements des loyers de manière linéaire	3 102	424	3 526	3 388	955	4 343
Revenus liés à la résiliation de contrats de location	771	—	771	598	40	638
	305 983	11 735	317 718	345 907	16 295	362 202
Charges d'exploitation des immeubles et impôts fonciers	124 900	5 090	129 990	141 599	7 503	149 102
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	181 083 \$	6 645 \$	187 728 \$	204 308 \$	8 792 \$	213 100 \$

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 troisième trimestre de 2021, les produits locatifs ont subi l'incidence des réductions de loyer de 247 \$ (cumul annuel – 821 \$) accordées à certains locataires touchés par la pandémie de COVID-19, comparativement à des réductions de loyer de 1 164 \$ (cumul annuel – 1 669 \$) au troisième 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 160 \$ (cumul annuel – charges de 386 \$) au troisième trimestre de 2021, comparativement à un recouvrement de 721 \$ (cumul annuel – charges de 2 231 \$) au troisième 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 troisième trimestre de 2021, une unité commerciale en copropriété a été vendue pour une contrepartie de 625 \$ (cumul annuel – 19 unités pour une contrepartie de 15 851 \$) et les coûts des ventes liés à l'unité vendue se sont établis à 441 \$ (cumul annuel – 14 576 \$).

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 septembre 2021.

	Trimestres clos les 30 septembre				Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			
	2021	2020	Variation	Variation en %	2021	2020	Variation	Variation en %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	58 116 \$	71 022 \$			187 728 \$	213 100 \$		
Ajouter (déduire) le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles provenant des éléments suivants :								
Cessions et cessions inconditionnelles	(594)	(9 930)			(6 887)	(23 543)		
Immeubles destinés à l'aménagement et au réaménagement	(224)	(164)			(418)	(101)		
Ajustements au titre des revenus liés à la résiliation de contrats de location	16	(117)			(403)	282		
Autres	(1 002)	(614)			(3 623)	(1 042)		
	(1 804)	(10 825)			(11 331)	(24 404)		
Ajustements des loyers de manière linéaire	(980)	(1 288)			(3 493)	(3 968)		
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	6 205	5 633			18 730	16 321		
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	61 537 \$	64 542 \$	(3 005) \$	(4,7) %	191 634 \$	201 049 \$	(9 415) \$	(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 septembre			Variation en %	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			Variation en %
	2021	2020	Variation		2021	2020	Variation	
Canada :								
Immeubles industriels	7 454 \$	7 313 \$	141 \$	1,9 %	27 040 \$	26 423 \$	617 \$	2,3 %
Immeubles de bureaux	10 482	10 308	174	1,7 %	32 083	31 580	503	1,6 %
Immeubles de commerces de détail	11 553	11 367	186	1,6 %	34 758	33 585	1 173	3,5 %
Total – Canada	29 489	28 988	501	1,7 %	93 881	91 588	2 293	2,5 %
États-Unis :								
Immeubles industriels	9 717	9 517	200	2,1 %	29 294	28 178	1 116	4,0 %
Immeubles de bureaux	15 717	17 181	(1 464)	(8,5) %	48 806	52 667	(3 861)	(7,3) %
Total – États-Unis	25 434	26 698	(1 264)	(4,7) %	78 100	80 845	(2 745)	(3,4) %
Total en monnaie fonctionnelle	54 923	55 686	(763)	(1,4) %	171 981	172 433	(452)	(0,3) %
Incidence du taux de change	6 614	8 856	(2 242)	(25,3) %	19 653	28 616	(8 963)	(31,3) %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	61 537 \$	64 542 \$	(3 005) \$	(4,7) %	191 634 \$	201 049 \$	(9 415) \$	(4,7) %

	Trimestres clos les 30 septembre			Variation en %	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			Variation en %
	2021	2020	Variation		2021	2020	Variation	
Immeubles industriels	19 698 \$	19 987 \$	(289) \$	(1,4) %	63 708 \$	64 576 \$	(868) \$	(1,3) %
Immeubles de bureaux	30 286	33 188	(2 902)	(8,7) %	93 168	102 888	(9 720)	(9,4) %
Immeubles de commerces de détail	11 553	11 367	186	1,6 %	34 758	33 585	1 173	3,5 %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	61 537 \$	64 542 \$	(3 005) \$	(4,7) %	191 634 \$	201 049 \$	(9 415) \$	(4,7) %

Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables par région

	Trimestres clos les 30 septembre			Variation en %	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			Variation en %
	2021	2020	Variation		2021	2020	Variation	
Alberta	12 243 \$	12 680 \$	(437) \$	(3,4) %	36 492 \$	36 577 \$	(85) \$	(0,2) %
Colombie-Britannique	1 628	1 521	107	7,0 %	4 796	4 580	216	4,7 %
Manitoba	11 255	10 234	1 021	10,0 %	33 501	31 190	2 311	7,4 %
Ontario	1 789	2 031	(242)	(11,9) %	10 330	10 664	(334)	(3,1) %
Saskatchewan	2 574	2 522	52	2,1 %	8 762	8 577	185	2,2 %
Arizona	4 648	5 032	(384)	(7,6) %	14 792	15 593	(801)	(5,1) %
Colorado	2 071	2 185	(114)	(5,2) %	6 236	6 506	(270)	(4,2) %
Minnesota	10 700	11 745	(1 045)	(8,9) %	33 756	35 296	(1 540)	(4,4) %
New York	404	372	32	8,6 %	1 172	1 041	131	12,6 %
Texas	2 226	1 752	474	27,1 %	6 309	5 218	1 091	20,9 %
Wisconsin	5 385	5 612	(227)	(4,0) %	15 835	17 191	(1 356)	(7,9) %
Total en monnaie fonctionnelle	54 923	55 686	(763)	(1,4) %	171 981	172 433	(452)	(0,3) %
Incidence du taux de change	6 614	8 856	(2 242)	(25,3) %	19 653	28 616	(8 963)	(31,3) %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables	61 537 \$	64 542 \$	(3 005) \$	(4,7) %	191 634 \$	201 049 \$	(9 415) \$	(4,7) %

Taux d'occupation des immeubles comparables

Région	Aux 30 septembre	
	2021	2020
Canada :		
Alberta	84,5 %	85,0 %
Colombie-Britannique	94,4 %	91,1 %
Manitoba	91,4 %	86,9 %
Ontario	87,6 %	93,1 %
Saskatchewan	97,0 %	99,3 %
Total – Canada	89,3 %	87,7 %
États-Unis :		
Arizona	88,4 %	92,8 %
Colorado	86,7 %	92,2 %
Minnesota	88,1 %	93,2 %
New York	100,0 %	100,0 %
Texas	91,5 %	82,4 %
Wisconsin	87,3 %	88,2 %
Total – États-Unis	88,5 %	91,0 %
Total	88,8 %	89,6 %

Catégorie d'actifs	Aux 30 septembre	
	2021	2020
Immeubles industriels	93,0 %	93,0 %
Immeubles de bureaux	83,5 %	87,5 %
Immeubles de commerces de détail	89,0 %	84,1 %
Total	88,8 %	89,6 %

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

	Trimestres clos les			Variation en %	Périodes de neuf mois closes les			Variation en %
	2021	2020	Variation		2021	2020	Variation	
Canada :								
Immeubles industriels	7 494 \$	7 324 \$	170 \$	2,3 %	27 044 \$	26 541 \$	503 \$	1,9 %
Immeubles de bureaux	10 497	10 434	63	0,6 %	32 079	32 096	(17)	(0,1) %
Immeubles de commerces de détail	11 482	11 178	304	2,7 %	34 878	34 953	(75)	(0,2) %
Total – Canada	29 473	28 936	537	1,9 %	94 001	93 590	411	0,4 %
États-Unis :								
Immeubles industriels	9 642	9 575	67	0,7 %	29 303	28 409	894	3,1 %
Immeubles de bureaux	15 871	17 435	(1 564)	(9,0) %	49 497	53 416	(3 919)	(7,3) %
Total – États-Unis	25 513	27 010	(1 497)	(5,5) %	78 800	81 825	(3 025)	(3,7) %
Total en monnaie fonctionnelle	54 986	55 946	(960)	(1,7) %	172 801	175 415	(2 614)	(1,5) %
Incidence du taux de change	6 634	8 958	(2 324)	(25,9) %	19 823	28 965	(9 142)	(31,6) %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables, compte non tenu de la charge pour créances irrécouvrables (du recouvrement de créances irrécouvrables) et des réductions de loyer	61 620 \$	64 904 \$	(3 284) \$	(5,1) %	192 624 \$	204 380 \$	(11 756) \$	(5,8) %

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

	Trimestres clos les 30 septembre			Variation en %	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			Variation en %
	2021	2020	Variation		2021	2020	Variation	
Alberta	12 227 \$	12 585 \$	(358) \$	(2,8) %	36 512 \$	37 633 \$	(1 121) \$	(3,0) %
Colombie-Britannique	1 626	1 499	127	8,5 %	4 803	4 597	206	4,5 %
Manitoba	11 238	10 317	921	8,9 %	33 548	31 822	1 726	5,4 %
Ontario	1 809	1 945	(136)	(7,0) %	10 286	10 712	(426)	(4,0) %
Saskatchewan	2 573	2 590	(17)	(0,7) %	8 852	8 826	26	0,3 %
Arizona	4 580	5 037	(457)	(9,1) %	14 793	15 622	(829)	(5,3) %
Colorado	2 070	2 210	(140)	(6,3) %	6 241	6 738	(497)	(7,4) %
Minnesota	10 876	11 964	(1 088)	(9,1) %	34 292	35 751	(1 459)	(4,1) %
New York	404	372	32	8,6 %	1 172	1 041	131	12,6 %
Texas	2 153	1 744	409	23,5 %	6 309	5 217	1 092	20,9 %
Wisconsin	5 430	5 683	(253)	(4,5) %	15 993	17 456	(1 463)	(8,4) %
Total en monnaie fonctionnelle	54 986	55 946	(960)	(1,7) %	172 801	175 415	(2 614)	(1,5) %
Incidence du taux de change	6 634	8 958	(2 324)	(25,9) %	19 823	28 965	(9 142)	(31,6) %
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables, compte non tenu de la charge pour créances irrécouvrables (du recouvrement de créances irrécouvrables) et des réductions de loyer	61 620 \$	64 904 \$	(3 284) \$	(5,1) %	192 624 \$	204 380 \$	(11 756) \$	(5,8) %

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

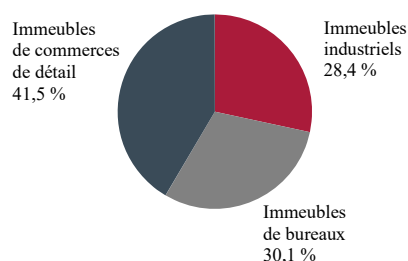
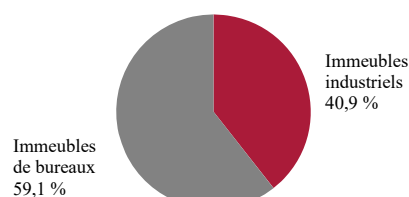
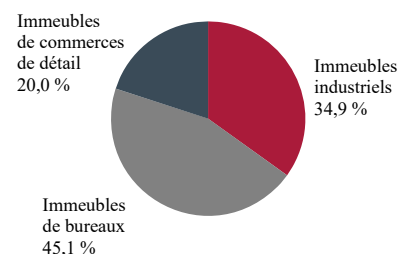
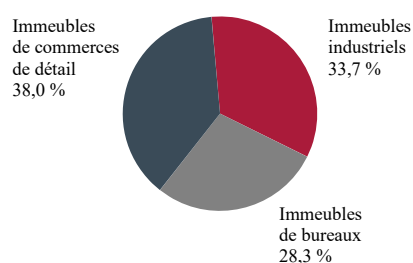
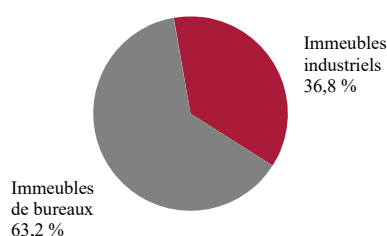
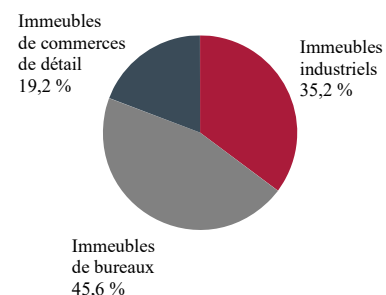
	Normes IFRS			Normes IFRS			Base proportionnelle			Base proportionnelle		
	T3 2021	T3 2020	Variation	Cumul annuel 2021	Cumul annuel 2020	Variation	T3 2021	T3 2020	Variation	Cumul annuel 2021	Cumul annuel 2020	Variation
Canada :												
Immeubles industriels	6 603 \$	10 691 \$	(4 088) \$	27 527 \$	31 796 \$	(4 269) \$	7 957 \$	12 047 \$	(4 090) \$	31 574 \$	35 861 \$	(4 287) \$
Immeubles de bureaux	8 427	10 129	(1 702)	26 509	30 262	(3 753)	8 427	10 129	(1 702)	26 509	30 262	(3 753)
Immeubles de commerces de détail	11 604	13 572	(1 968)	36 217	39 051	(2 834)	11 604	13 572	(1 968)	36 217	39 051	(2 834)
	26 634	34 392	(7 758)	90 253	101 109	(10 856)	27 988	35 748	(7 760)	94 300	105 174	(10 874)
États-Unis :												
Immeubles industriels	11 582	11 903	(321)	35 396	36 155	(759)	12 320	12 914	(594)	37 629	38 625	(996)
Immeubles de bureaux	17 693	21 553	(3 860)	55 339	66 783	(11 444)	17 812	22 191	(4 379)	55 704	69 040	(13 336)
	29 275	33 456	(4 181)	90 735	102 938	(12 203)	30 132	35 105	(4 973)	93 333	107 665	(14 332)
Total du portefeuille :												
Immeubles industriels	18 185	22 594	(4 409)	62 923	67 951	(5 028)	20 277	24 961	(4 684)	69 203	74 486	(5 283)
Immeubles de bureaux	26 120	31 682	(5 562)	81 848	97 045	(15 197)	26 239	32 320	(6 081)	82 213	99 302	(17 089)
Immeubles de commerces de détail	11 604	13 572	(1 968)	36 217	39 051	(2 834)	11 604	13 572	(1 968)	36 217	39 051	(2 834)
	55 909	67 848	(11 939)	180 988	204 047	(23 059)	58 120	70 853	(12 733)	187 633	212 839	(25 206)
FPI	(4)	169	(173)	95	261	(166)	(4)	169	(173)	95	261	(166)
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	55 905 \$	68 017 \$	(12 112) \$	181 083 \$	204 308 \$	(23 225) \$	58 116 \$	71 022 \$	(12 906) \$	187 728 \$	213 100 \$	(25 372) \$

Les segments des immeubles industriels, des immeubles de bureaux et des immeubles de commerces de détail canadiens ont principalement subi l'incidence des cessions effectuées en 2021 et en 2020. Le segment des immeubles de bureaux a également subi l'incidence de la hausse des taux d'inoccupation et des revenus liés à la résiliation de contrats de location reçus d'un locataire au troisième trimestre de 2020.

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.

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 (T3 2021)**Portefeuille aux États-Unis (T3 2021)****Total du portefeuille (T3 2021)****Portefeuille au Canada (T3 2020)****Portefeuille aux États-Unis (T3 2020)****Total du portefeuille (T3 2020)**

BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET LIÉ AUX IMMEUBLES PAR RÉGION

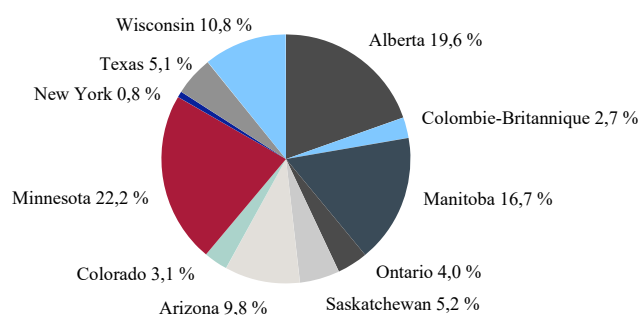
	Normes IFRS			Normes IFRS			Base proportionnelle			Base proportionnelle		
	T3 2021	T3 2020	Variation	Cumul annuel 2021	Cumul annuel 2020	Variation	T3 2021	T3 2020	Variation	Cumul annuel 2021	Cumul annuel 2020	Variation
Canada :												
Alberta	10 565 \$	10 637 \$	(72) \$	31 830 \$	31 846 \$	(16) \$	11 412 \$	11 486 \$	(74) \$	34 367 \$	34 391 \$	(24) \$
Colombie-Britannique	1 449	1 766	(317)	4 381	5 270	(889)	1 578	1 895	(317)	4 765	5 656	(891)
Manitoba	9 656	9 261	395	29 057	27 288	1 769	9 656	9 261	395	29 057	27 288	1 769
Ontario	2 348	8 223	(5 875)	15 344	23 404	(8 060)	2 348	8 223	(5 875)	15 344	23 404	(8 060)
Saskatchewan	2 616	4 505	(1 889)	9 641	13 301	(3 660)	2 994	4 883	(1 889)	10 767	14 435	(3 668)
	26 634	34 392	(7 758)	90 253	101 109	(10 856)	27 988	35 748	(7 760)	94 300	105 174	(10 874)
États-Unis :												
Arizona	5 712	6 851	(1 139)	18 635	21 769	(3 134)	5 712	6 851	(1 139)	18 637	21 769	(3 132)
Colorado	1 604	2 282	(678)	5 331	6 769	(1 438)	1 818	3 067	(1 249)	6 173	9 282	(3 109)
Minnesota	12 848	14 840	(1 992)	40 503	45 148	(4 645)	12 840	15 220	(2 380)	40 497	46 500	(6 003)
New York	490	528	(38)	1 539	1 519	20	490	528	(38)	1 539	1 519	20
Texas	2 326	2 029	297	6 338	6 235	103	2 977	2 513	464	8 098	7 097	1 001
Wisconsin	6 295	6 926	(631)	18 389	21 498	(3 109)	6 295	6 926	(631)	18 389	21 498	(3 109)
	29 275	33 456	(4 181)	90 735	102 938	(12 203)	30 132	35 105	(4 973)	93 333	107 665	(14 332)
Total du portefeuille	55 909	67 848	(11 939)	180 988	204 047	(23 059)	58 120	70 853	(12 733)	187 633	212 839	(25 206)
FPI	(4)	169	(173)	95	261	(166)	(4)	169	(173)	95	261	(166)
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	55 905 \$	68 017 \$	(12 112) \$	181 083 \$	204 308 \$	(23 225) \$	58 116 \$	71 022 \$	(12 906) \$	187 728 \$	213 100 \$	(25 372) \$

Au troisième trimestre de 2021, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle a diminué en Ontario et en Saskatchewan, principalement en raison des cessions réalisées en 2020 et en 2021, il a diminué en Arizona et au Minnesota en raison d'une cession réalisée dans chacune de ces régions en 2020, et il a également diminué au Colorado en raison d'une cession réalisée en 2021. L'Arizona, le Minnesota et le Colorado ont également subi l'incidence de la hausse des taux d'occupation.

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.

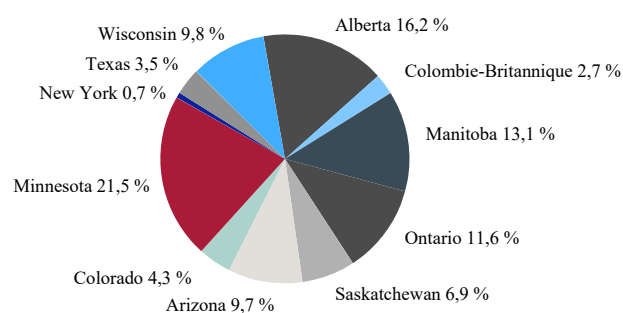
L'information qui suit se fonde sur le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle.

Total du portefeuille (T3 2021)



Canada	48,2 %
États-Unis	51,8 %

Total du portefeuille (T3 2020)



Canada	50,5 %
États-Unis	49,5 %

CHARGES GÉNÉRALES

	Trimestres clos les 30 septembre			Variation en %	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			Variation en %
	2021	2020	Variation		2021	2020	Variation	
Frais comptables, frais juridiques et frais de consultation	570	717	(147)	(20,5) %	2 539	2 080	459	22,1 %
Frais de société ouverte	315	293	22	7,5 %	1 058	858	200	23,3 %
Rémunération fondée sur des parts	554	1 056	(502)	(47,5) %	2 094	(768)	2 862	(372,7) %
Salaires et avantages	372	590	(218)	(36,9) %	1 451	1 524	(73)	(4,8) %
Amortissement des immobilisations corporelles	348	344	4	1,2 %	1 019	1 025	(6)	(0,6) %
Frais généraux et d'administration	215	190	25	13,2 %	910	832	78	9,4 %
Total des charges générales	2 374 \$	3 190 \$	(816) \$	(25,6) %	9 071 \$	5 551 \$	3 520 \$	63,4 %

Au troisième trimestre de 2021, les charges générales se sont élevées à 2 374 \$ (cumul annuel – 9 071 \$), ou 2,4 % (cumul annuel – 2,8 %) du total des produits, contre 3 190 \$ (cumul annuel – 5 551 \$), ou 2,8 % (cumul annuel – 1,6 %) du total des produits au troisième 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 30 septembre			Variation en %	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			Variation en %
	2021	2020	Variation		2021	2020	Variation	
Emprunts hypothécaires et autres emprunts ¹	7 976 \$	9 356 \$	(1 380) \$		25 570 \$	30 298 \$	(4 728) \$	
Déventures de premier rang non garanties	2 487	2 797	(310)		8 779	8 386	393	
Facilités de crédit ¹	5 180	6 369	(1 189)		15 226	21 229	(6 003)	
Actions privilégiées ¹	34	34	—		100	101	(1)	
	15 677	18 556	(2 879)	(15,5) %	49 675	60 014	(10 339)	(17,2) %
Incidence du taux de change	1 161	1 679	(518)		3 513	5 845	(2 332)	
Total des charges d'intérêts	16 838 \$	20 235 \$	(3 397) \$	(16,8) %	53 188 \$	65 859 \$	(12 671) \$	(19,2) %
Emprunts hypothécaires et autres emprunts inclus dans les placements mis en équivalence ¹	527	879	(352)		1 738	2 905	(1 167)	
Écart de change inclus dans les placements mis en équivalence	65	197	(132)		227	721	(494)	
Total des charges d'intérêts sur une base proportionnelle	17 430 \$	21 311 \$	(3 881) \$	(18,2) %	55 153 \$	69 485 \$	(14 332) \$	(20,6) %

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

Au cours du troisième 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, partiellement contrebalancés par les charges d'intérêts sur les nouveaux emprunts hypothécaires. 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.

Les coûts de financement liés aux emprunts hypothécaires ainsi qu'aux autres emprunts, aux déventures 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 septembre 2021, le taux d'intérêt effectif moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis par les immeubles, y compris les immeubles détenus dans des placements mis en équivalence, était de 3,29 %, comparativement à 3,24 % au 31 décembre 2020. Le taux d'intérêt nominal moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis par les immeubles, y compris les immeubles détenus dans des placements mis en équivalence, au 30 septembre 2021, se chiffrait à 3,06 %, 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 troisième trimestre de 2021, le profit lié à la juste valeur des immeubles de placement s'est établi à 1 734 \$ sur une base proportionnelle (cumul annuel – profit de 197 107 \$), contre une perte de 140 \$ (cumul annuel – perte de 129 935 \$) au troisième trimestre de 2020. Le profit lié à la juste valeur au troisième trimestre de 2021 découlait principalement de la compression continue du taux de capitalisation dans le portefeuille d'immeubles industriels au Canada et aux États-Unis, facteur partiellement contrebalancé par la baisse des loyers du marché et par la hausse des taux de capitalisation, des provisions estimatives au titre de l'inoccupation et des déductions liées aux avantages incitatifs à la location dans certains marchés d'immeubles de bureaux.

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

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	T3 2021	Cumul annuel 2021	T3 2021	Cumul annuel 2021
Canada :				
Immeubles industriels	21 081 \$	251 505 \$	25 437 \$	257 485 \$
Immeubles de bureaux	(25 431)	(55 919)	(25 431)	(55 919)
Immeubles de commerces de détail	6 462	(1 583)	6 462	(1 583)
Immeubles résidentiels	(820)	(15 555)	(820)	(15 555)
	1 292	178 448	5 648	184 428
États-Unis :				
Immeubles industriels	29 100	57 350	30 381	65 149
Immeubles de bureaux	(34 349)	(47 534)	(34 295)	(52 470)
	(5 249)	9 816	(3 914)	12 679
Total du portefeuille :				
Immeubles industriels	50 181	308 855	55 818	322 634
Immeubles de bureaux	(59 780)	(103 453)	(59 726)	(108 389)
Immeubles de commerces de détail	6 462	(1 583)	6 462	(1 583)
Immeubles résidentiels	(820)	(15 555)	(820)	(15 555)
Total du portefeuille	(3 957) \$	188 264 \$	1 734 \$	197 107 \$

PROFIT (PERTE) DE CHANGE

Artis détenait certains actifs et passifs monétaires libellés en dollars américains, y compris de la trésorerie, des dépôts et une tranche de ses facilités de crédit à terme renouvelables. Le profit (la perte) de change tient essentiellement à la réévaluation de ces actifs et de ces passifs en dollars canadiens au taux de change en vigueur à la date du bilan. La FPI a comptabilisé un profit de change de 2 054 \$ (cumul annuel – perte de 3 717 \$) au troisième trimestre de 2021, contre une perte de 1 663 \$ (cumul annuel – perte de 2 575 \$) au troisième trimestre de 2020.

(PERTE) PROFIT 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 troisième 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 2 622 \$ (cumul annuel – profit de 10 258 \$), contre un profit latent de 404 \$ (cumul annuel – perte de 20 951 \$) au troisième 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 troisième trimestre de 2021, Artis a aussi comptabilisé une perte de 5 222 \$ (cumul annuel – profit de 305 \$) sur la juste valeur des contrats de change en cours, comparativement à un profit latent de 1 575 \$ (cumul annuel – profit de 4 585 \$) au troisième 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 BÉNÉFICE GLOBAL (DE PERTE GLOBALE)

Au troisième trimestre de 2021, les autres éléments de bénéfice global (de perte globale) comprenaient des profits de change latents de 41 490 \$ (cumul annuel – profits de 5 996 \$), comparativement à une perte de 30 449 \$ (cumul annuel – profits de 37 086 \$) au troisième 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 septembre			Variation en %	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			Variation en %
	2021	2020	Variation		2021	2020	Variation	
Bénéfice net (perte nette)	39 855 \$	45 699 \$			328 771 \$	(10 881) \$		
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
(Profit) perte lié à la juste valeur des immeubles de placement ¹	(1 734)	140			(197 107)	129 935		
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits ¹	6 220	6 653			19 217	19 248		
Coûts de transaction liés aux acquisitions	—	—			11	—		
Charges liées aux initiatives stratégiques	—	2 104			18	3 219		
(Profit) perte de change	(2 054)	1 663			3 717	2 575		
Perte (profit) lié à la juste valeur sur instruments financiers	3 222	(1 979)			(9 922)	16 803		
Charge (économie) d'impôt différé	10	(50)			(5)	(25)		
Composante réévaluation de la rémunération fondée sur des parts	38	122			(91)	(3 709)		
Distributions sur actions privilégiées traitées en tant que charges d'intérêts	43	45			126	136		
Hausse des frais de location	726	769			2 251	2 387		
Distributions sur parts privilégiées	(4 307)	(4 350)			(12 966)	(13 073)		
Flux de trésorerie liés aux opérations	42 019 \$	50 816 \$	(8 797) \$	(17,3) %	134 020 \$	146 615 \$	(12 595) \$	(8,6) %
Ajouter (déduire) les éléments suivants :								
Amortissement des dépenses d'investissement recouvrables ¹	(2 171) \$	(2 828) \$			(6 937) \$	(7 741) \$		
Réserve au titre des frais d'entretien des immeubles non recouvrables ¹	(1 100)	(1 100)			(3 300)	(3 300)		
Réserve au titre des frais de location ¹	(7 900)	(7 850)			(23 700)	(23 400)		
Ajustements des loyers de manière linéaire ¹	(1 021)	(1 367)			(3 526)	(4 343)		
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	29 827 \$	37 671 \$	(7 844) \$	(20,8) %	96 557 \$	107 831 \$	(11 274) \$	(10,5) %
Flux de trésorerie liés aux opérations par part :								
De base	0,33 \$	0,37 \$	(0,04) \$	(10,8) %	1,02 \$	1,07 \$	(0,05) \$	(4,7) %
Dilués	0,33	0,37	(0,04)	(10,8) %	1,02	1,06	(0,04)	(3,8) %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part :								
De base	0,23 \$	0,28 \$	(0,05) \$	(17,9) %	0,74 \$	0,79 \$	(0,05) \$	(6,3) %
Dilués	0,23	0,27	(0,04)	(14,8) %	0,73	0,78	(0,05)	(6,4) %

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.

Au troisième 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 2 104 \$ (cumul annuel – 3 219 \$) au troisième 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 troisième 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 troisième trimestre de 2021 par rapport au troisième trimestre de 2020, facteurs contrebalancés en partie par une diminution des charges d'intérêts 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 troisième trimestre de 2021, environ 76,2 % (cumul annuel – 77,4 %) de cet amortissement était recouvrable auprès des locataires, comparativement à 76,6 % (cumul annuel – 78,3 %) au troisième 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 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2021	2020		2021	2020
Nombre de parts de base	127 995 494	135 701 170	Nombre de parts de base	131 209 998	136 477 583
Ajouter :			Ajouter :		
Parts assujetties à des restrictions	396 774	827 528	Parts assujetties à des restrictions	353 199	751 032
Parts différées	95 408	525 814	Parts différées	79 039	508 027
Nombre de parts diluées	128 487 676	137 054 512	Nombre de parts diluées	131 642 236	137 736 642

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

Taux d'occupation par catégorie d'actifs¹

	T3 2021 Pourcentage réservé ²	T3 2021	T2 2021	T1 2021	T4 2020	T3 2020
Immeubles industriels	94,8 %	93,1 %	94,2 %	95,2 %	94,1 %	93,8 %
Immeubles de bureaux	85,7 %	83,2 %	84,5 %	85,2 %	84,0 %	85,2 %
Immeubles de commerces de détail	91,5 %	90,5 %	90,1 %	89,1 %	87,9 %	87,9 %
Total du portefeuille	90,8 %	88,8 %	90,3 %	91,0 %	89,9 %	90,0 %

Taux d'occupation par région¹

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

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

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

	T3 2021	T2 2021	T1 2021	T4 2020	T3 2020	T2 2020	T1 2020	T4 2019
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi ²)	332 619	326 397	495 596	248 641	617 239	592 872	338 394	558 544
Augmentation (diminution) du taux de location moyen pondéré	1,7 %	7,3 %	4,2 %	(0,5) %	6,0 %	(3,3) %	4,5 %	8,1 %

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

Au troisième trimestre de 2021, une superficie de 332 619 pieds carrés a fait l'objet d'un renouvellement assorti d'une hausse du taux de location moyen pondéré de 1,7 %, comparativement à une superficie de 617 239 pieds carrés renouvelée avec une hausse du taux de location moyen pondéré de 6,0 % au troisième 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 septembre 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 septembre 2021 étaient inférieurs de 1,9 % aux loyers en vigueur pour l'ensemble du portefeuille, alors qu'ils étaient supérieurs de 0,9 % au 30 juin 2021. D'après les estimations, les loyers du marché actuels pour les contrats de location expirant en 2021 et en 2022 sont inférieurs de 8,0 % et de 2,2 %, 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	652 173	3,4 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	—	— %	s.o.	s.o.
2021	882 381	4,5 %	5,65 \$	5,89 \$
2022	1 225 065	6,3 %	7,04 \$	6,72 \$
2023	914 829	4,7 %	6,69 \$	6,45 \$
2024	1 097 792	5,7 %	6,65 \$	6,60 \$
2025 +	4 704 763	24,2 %	8,47 \$	8,09 \$
	9 477 003	48,8 %	7,58 \$	7,32 \$
<i>Immeubles de bureaux :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	1 309 046	6,7 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	25 019	0,1 %	s.o.	s.o.
2021	780 829	4,0 %	18,28 \$	15,64 \$
2022	397 013	2,0 %	21,34 \$	20,71 \$
2023	713 304	3,7 %	18,98 \$	18,50 \$
2024	694 958	3,6 %	17,89 \$	18,41 \$
2025 +	3 872 031	20,0 %	17,24 \$	17,41 \$
	7 792 200	40,1 %	17,88 \$	17,63 \$
<i>Commerces de détail :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	213 550	1,1 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	1 341	— %	s.o.	s.o.
2021	100 478	0,5 %	28,51 \$	29,34 \$
2022	312 612	1,6 %	23,63 \$	23,94 \$
2023	377 288	1,9 %	24,61 \$	23,89 \$
2024	304 883	1,6 %	24,42 \$	23,49 \$
2025 +	832 459	4,4 %	23,17 \$	23,15 \$
	2 142 611	11,1 %	24,00 \$	23,80 \$
<i>Total du portefeuille :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	2 174 769	11,2 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	26 360	0,1 %	s.o.	s.o.
2021	1 763 688	9,0 %	12,54 \$	11,54 \$
2022	1 934 690	9,9 %	12,65 \$	12,37 \$
2023	2 005 421	10,3 %	14,43 \$	14,02 \$
2024	2 097 633	10,9 %	12,96 \$	12,97 \$
2025 +	9 409 253	48,6 %	13,38 \$	13,26 \$
	19 411 814	100,0 %	13,28 \$	13,03 \$

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	454 179	2,2 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	2 077	— %	s.o.	s.o.
2021	315 379	1,7 %	21,49 \$	15,14 \$
2022	280 739	1,4 %	23,65 \$	22,83 \$
2023	323 624	1,7 %	22,70 \$	21,60 \$
2024	195 624	1,1 %	23,01 \$	21,85 \$
2025 +	1 109 923	5,7 %	20,82 \$	19,90 \$
	2 681 545	13,8 %	21,74 \$	20,01 \$
<i>Colombie-Britannique :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	19 495	0,1 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	—	— %	s.o.	s.o.
2021	15 514	0,1 %	19,54 \$	23,46 \$
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 +	227 703	1,2 %	16,85 \$	16,27 \$
	346 507	1,8 %	19,18 \$	19,85 \$
<i>Manitoba :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	308 680	1,6 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	9 118	0,1 %	s.o.	s.o.
2021	546 786	2,8 %	12,53 \$	12,85 \$
2022	369 829	1,9 %	8,93 \$	9,46 \$
2023	447 123	2,2 %	11,04 \$	11,19 \$
2024	399 483	2,1 %	15,02 \$	14,01 \$
2025 +	1 660 232	8,6 %	13,57 \$	13,94 \$
	3 741 251	19,3 %	12,74 \$	12,93 \$
<i>Ontario :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	51 867	0,3 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	—	— %	s.o.	s.o.
2021	6 012	— %	10,20 \$	13,00 \$
2022	6 562	— %	10,76 \$	13,00 \$
2023	155 225	0,8 %	17,93 \$	16,53 \$
2024	21 315	0,1 %	16,26 \$	16,30 \$
2025 +	177 369	1,0 %	23,22 \$	23,23 \$
	418 350	2,2 %	20,14 \$	19,64 \$
<i>Saskatchewan :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	19 229	0,1 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	—	— %	s.o.	s.o.
2021	13 933	0,1 %	31,83 \$	32,60 \$
2022	161 668	0,8 %	12,45 \$	12,08 \$
2023	45 942	0,2 %	19,65 \$	19,12 \$
2024	43 841	0,2 %	25,09 \$	24,33 \$
2025 +	349 072	1,8 %	16,32 \$	14,91 \$
	633 685	3,2 %	16,53 \$	15,56 \$
<i>Arizona :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	202 511	1,0 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	3 562	— %	s.o.	s.o.
2021	105 857	0,5 %	17,98 \$	18,26 \$
2022	143 821	0,7 %	19,45 \$	18,69 \$
2023	145 760	0,8 %	22,89 \$	22,05 \$
2024	140 745	0,8 %	12,58 \$	14,24 \$
2025 +	998 159	5,1 %	14,69 \$	15,33 \$
	1 740 415	8,9 %	15,95 \$	16,39 \$

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	88 402	0,5 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	5 901	— %	s.o.	s.o.
2021	8 851	— %	25,76 \$	25,02 \$
2022	96 418	0,5 %	14,50 \$	13,57 \$
2023	58 996	0,3 %	22,27 \$	19,48 \$
2024	78 494	0,4 %	16,42 \$	14,15 \$
2025 +	325 669	1,7 %	20,34 \$	20,00 \$
	662 731	3,4 %	19,09 \$	18,12 \$
<i>Minnesota :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	673 516	3,5 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	1 146	— %	s.o.	s.o.
2021	649 214	3,3 %	6,35 \$	6,38 \$
2022	573 525	3,0 %	7,86 \$	7,33 \$
2023	596 093	3,1 %	7,34 \$	7,14 \$
2024	723 148	3,7 %	6,46 \$	6,32 \$
2025 +	2 444 287	12,7 %	10,74 \$	10,36 \$
	5 660 929	29,3 %	8,81 \$	8,52 \$
<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 %	17,50 \$	15,00 \$
2025 +	—	— %	— \$	— \$
	123 210	0,6 %	16,00 \$	15,00 \$
<i>Texas :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	130 927	0,7 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	—	— %	s.o.	s.o.
2021	—	— %	— \$	— \$
2022	128 625	0,7 %	5,45 \$	5,28 \$
2023	—	— %	— \$	— \$
2024	36 501	0,2 %	9,04 \$	8,40 \$
2025 +	1 343 301	6,8 %	6,30 \$	6,03 \$
	1 639 354	8,4 %	6,29 \$	6,02 \$
<i>Wisconsin :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	225 963	1,2 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	4 556	— %	s.o.	s.o.
2021	102 142	0,5 %	13,98 \$	13,38 \$
2022	153 044	0,8 %	16,75 \$	16,90 \$
2023	114 445	0,6 %	16,37 \$	15,56 \$
2024	390 149	2,0 %	14,43 \$	16,53 \$
2025 +	773 538	4,0 %	13,74 \$	14,52 \$
	1 763 837	9,1 %	14,43 \$	15,27 \$
<i>Total du portefeuille :</i>				
Superficie actuellement inoccupée	2 174 769	11,2 %	s.o.	s.o.
Contrats de location mensuels	26 360	0,1 %	s.o.	s.o.
2021	1 763 688	9,0 %	12,54 \$	11,54 \$
2022	1 934 690	9,9 %	12,65 \$	12,37 \$
2023	2 005 421	10,3 %	14,43 \$	14,02 \$
2024	2 097 633	10,9 %	12,96 \$	12,97 \$
2025 +	9 409 253	48,6 %	13,38 \$	13,26 \$
	19 411 814	100,0 %	13,28 \$	13,03 \$

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

Les biens immobiliers d'Artis sont situés dans cinq provinces canadiennes et six États américains et se composent d'immeubles industriels, d'immeubles de bureaux et d'immeubles de commerces de détail. Pour le trimestre clos le 30 septembre 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 de bureaux de Winnipeg et les immeubles industriels de la région du Grand Houston.

Segment des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles

Le segment des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles représente 11,4 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au troisième trimestre de 2021 et 8,8 % 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 21,2 % au 30 septembre 2021, par rapport à 20,6 % au 30 juin 2021. Au 30 septembre 2021, le segment des immeubles de bureaux de la région des villes jumelles du portefeuille d'Artis était occupé à 82,4 %, en hausse par rapport à 81,9 % au 30 juin 2021. Pour le reste de 2021, une superficie de 44 852 pieds carrés devra être relouée, soit 0,2 % de la SLB du portefeuille global; 62,0 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 30 septembre 2021. Des contrats de location couvrant 68,6 % 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 10,8 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au troisième trimestre de 2021 et 20,5 % 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 4,2 % au 30 septembre 2021, en baisse par rapport à 4,4 % au 30 juin 2021. Le loyer moyen demandé sur le marché était de 6,53 \$ par pied carré au 30 septembre 2021, par rapport à 6,61 \$ au 30 juin 2021. Au 30 septembre 2021, le segment des immeubles industriels de la région des villes jumelles du portefeuille d'Artis était occupé à 92,5 %, soit un niveau inchangé par rapport au 30 juin 2021. Pour le reste de 2021, une superficie de 604 362 pieds carrés devra être relouée, soit 3,1 % de la SLB du portefeuille global; 62,0 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 30 septembre 2021. Des contrats de location couvrant 32,2 % 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 10,8 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au troisième trimestre de 2021 et 9,1 % du total du portefeuille en termes de SLB. Au 30 septembre 2021, le portefeuille du segment des immeubles de bureaux de Madison d'Artis était occupé à 87,2 %, en hausse par rapport à 86,9 % au 30 juin 2021. Pour le reste de 2021, une superficie de 102 142 pieds carrés devra être relouée, soit 0,5 % de la SLB du portefeuille global; 53,4 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 30 septembre 2021. Des contrats de location couvrant 43,9 % de la SLB totale des immeubles de bureaux de Madison d'Artis viendront à expiration en 2025 ou par la suite.

Segment des immeubles de bureaux de Winnipeg

Le segment des immeubles de bureaux de Winnipeg représente 7,3 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle au troisième trimestre de 2021 et 7,8 % 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 13,0 % au 30 septembre 2021, en baisse par rapport à 13,3 % au 30 juin 2021. Au 30 septembre 2021, le segment des immeubles de bureaux de Winnipeg du portefeuille d'Artis était occupé à 85,7 %, par rapport à 86,0 % au 30 juin 2021. Pour le reste de 2021, une superficie de 292 971 pieds carrés devra être relouée, soit 1,5 % de la SLB du portefeuille global; 83,0 % de la superficie visée avait déjà fait l'objet d'un renouvellement de contrat ou de nouveaux contrats de location au 30 septembre 2021. Des contrats de location couvrant 52,8 % de la SLB du segment des immeubles de bureaux de Winnipeg d'Artis viendront à expiration en 2025 ou par la suite.

Segment des immeubles industriels de la région du Grand Houston

Le segment des immeubles industriels de la région du Grand Houston représente 5,3 % du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles sur une base proportionnelle du troisième trimestre de 2021 et 8,4 % du total du portefeuille global en termes de SLB. Le taux d'inoccupation direct global dans le marché des immeubles industriels de la région du Grand Houston, tel qu'il a été publié par CBRE, se chiffrait à 6,2 % au 30 septembre 2021, soit une baisse par rapport à 7,0 % au 30 juin 2021. Au 30 septembre 2021, le segment des immeubles industriels de la région du Grand Houston du portefeuille d'Artis était occupé à 92,3 %, ce qui est inchangé par rapport au 30 juin 2021. Pour le reste de 2021, il n'y a aucun contrat de location venant à expiration dans le portefeuille d'immeubles industriels de la région du Grand Houston d'Artis. Des contrats de location couvrant 81,9 % de la SLB totale du segment d'immeubles industriels de la région du Grand Houston 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 septembre 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	3 763 847 \$	232 489 \$	3 996 336 \$	4 325 121 \$	236 954 \$	4 562 075 \$	
Immeubles de placement en cours d'aménagement	175 031	43 360	218 391	132 243	14 466	146 709	
Placements mis en équivalence	178 938	(178 938)	—	200 306	(200 306)	—	
Placements dans des titres de capitaux propres	50 328	—	50 328	—	—	—	
Immobilisations corporelles	6 754	—	6 754	7 481	—	7 481	
Billets à recevoir	19 625	—	19 625	20 313	—	20 313	
Loyers reportés à recevoir	23	—	23	778	—	778	
	4 194 546	96 911	4 291 457	4 686 242	51 114	4 737 356	
Actifs courants :							
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	65 463	—	65 463	74 483	60 819	135 302	
Immeubles en stock	1 371	—	1 371	15 060	—	15 060	
Dépôts sur immeubles de placement	—	—	—	1 203	—	1 203	
Charges payées d'avance et autres actifs	6 027	196	6 223	7 307	172	7 479	
Billets à recevoir	825	—	825	1 371	—	1 371	
Débiteurs et autres sommes à recevoir	13 229	240	13 469	17 465	819	18 284	
Trésorerie détenue en fiducie	31 369	1 172	32 541	22 007	—	22 007	
Trésorerie	280 334	5 981	286 315	34 703	14 241	48 944	
	398 618	7 589	406 207	173 599	76 051	249 650	
Total de l'actif	4 593 164 \$	104 500 \$	4 697 664 \$	4 859 841 \$	127 165 \$	4 987 006 \$	
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES							
Passifs non courants :							
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	926 737 \$	45 782 \$	972 519 \$	868 396 \$	49 832 \$	918 228 \$	
Débtentures de premier rang non garanties	249 252	—	249 252	248 999	—	248 999	
Facilités de crédit	108 059	—	108 059	529 087	—	529 087	
Autres passifs à long terme	1 804	—	1 804	1 823	—	1 823	
	1 285 852	45 782	1 331 634	1 648 305	49 832	1 698 137	
Passifs courants :							
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	196 281	46 516	242 797	405 126	60 930	466 056	
Débtentures de premier rang non garanties	—	—	—	249 920	—	249 920	
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	30 210	2 720	32 930	30 089	2 861	32 950	
Créditeurs et autres passifs	98 371	9 482	107 853	97 130	13 542	110 672	
Facilités de crédit	499 690	—	499 690	95 374	—	95 374	
	824 552	58 718	883 270	877 639	77 333	954 972	
Total du passif	2 110 404	104 500	2 214 904	2 525 944	127 165	2 653 109	
Capitaux propres	2 482 760	—	2 482 760	2 333 897	—	2 333 897	
Total du passif et des capitaux propres	4 593 164 \$	104 500 \$	4 697 664 \$	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 septembre 2021	31 décembre 2020	Variation
Capitaux propres	2 482 760 \$	2 333 897 \$	148 863 \$
Moins la valeur des capitaux propres privilégiés ¹	(300 064)	(302 746)	2 682
Valeur liquidative attribuable aux porteurs de parts ordinaires	2 182 696 \$	2 031 151 \$	151 545 \$
Total du nombre de parts ayant un effet dilutif en circulation :			
Parts ordinaires	124 621 011	134 643 175	(10 022 164)
Parts assujetties à des restrictions	396 774	404 937	(8 163)
Parts différées	95 408	92 908	2 500
	125 113 193	135 141 020	(10 027 827)
Valeur liquidative par part	17,45 \$	15,03 \$	2,42 \$

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

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

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	30 septembre 2021	31 décembre 2020	30 septembre 2021	31 décembre 2020
Valeur comptable brute	4 602 100 \$	4 867 756 \$	4 706 600 \$	4 994 921 \$
Emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis	1 123 018	1 273 522	1 215 316	1 384 284
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute	24,4 %	26,2 %	25,8 %	27,7 %
Passif lié aux actions privilégiées	610 \$	610 \$	610 \$	610 \$
Valeur comptable des débentures	249 252	498 919	249 252	498 919
Facilités de crédit	607 749	624 461	607 749	624 461
Total de la dette à long terme et des facilités de crédit	1 980 629 \$	2 397 512 \$	2 072 927 \$	2 508 274 \$
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute	43,0 %	49,3 %	44,0 %	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 septembre 2021	31 décembre 2020	30 septembre 2021	31 décembre 2020
Actifs non grevés	1 905 921 \$	1 901 073 \$	1 942 909 \$	1 941 959 \$
Déventures de premier rang non garanties	249 252	498 919	249 252	498 919
Facilités de crédit non garanties	607 749	624 461	607 749	624 461
Total de la dette non garantie	857 001 \$	1 123 380 \$	857 001 \$	1 123 380 \$
Ratio des actifs non grevés sur la dette non garantie	2,22	1,69	2,27	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	2 869	1 323	4 192
Reclassements de placements mis en équivalence ²	16 642	(16 642)	—
Dépenses d'investissement			
Immeubles de placement	8 996	81	9 077
Immeubles de placement en cours d'aménagement	30 589	20 599	51 188
Intérêts capitalisés ³	1 087	60	1 147
Commissions de location	3 828	446	4 274
Ajustements des loyers de manière linéaire	2 217	288	2 505
Entrées d'avantages incitatifs à la location, déduction faite de l'amortissement	1 329	910	2 239
Apports aux placements mis en équivalence ⁴	(906)	262	(644)
Cessions	(59 994)	(60 327)	(120 321)
Perte de change	(54 559)	(4 584)	(59 143)
Profit lié à la juste valeur	192 221	3 152	195 373
Solde au 30 juin 2021	4 676 166	257 807	4 933 973
Entrées :			
Acquisition	2 954	—	2 954
Dépenses d'investissement			
Immeubles de placement	8 367	—	8 367
Immeubles de placement en cours d'aménagement	20 549	6 593	27 142
Intérêts capitalisés ³	—	170	170
Commissions de location	1 269	58	1 327
Ajustements des loyers de manière linéaire	885	136	1 021
Entrées d'avantages incitatifs à la location, déduction faite de l'amortissement	(721)	496	(225)
Cessions	(758 126)	(21)	(758 147)
Profit de change	56 955	4 919	61 874
(Perte) profit lié à la juste valeur	(3 957)	5 691	1 734
Solde au 30 septembre 2021	4 004 341 \$	275 849 \$	4 280 190 \$

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 de 2021, les intérêts ont été capitalisés au titre des immeubles de placement en cours d'aménagement selon un taux d'intérêt moyen pondéré effectif de 2,09 %.

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 :

	Période de neuf mois close le 30 septembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
Dépenses d'investissement	45 822 \$	63 831 \$
Entrées d'avantages incitatifs à la location	792	4 118
	46 614 \$	67 949 \$

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2021, les dépenses d'investissement payées et comptabilisées à l'égard de Marwest comprenaient 44 139 \$ (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 1 549 \$ et des coûts liés à la main-d'œuvre de 3 357 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2021 (exercice clos le 31 décembre 2020 – 2 146 \$ et 4 997 \$, respectivement).

Dépenses d'investissement par type¹

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

	Trimestres clos les 30 septembre			Variation en %	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			Variation en %
	2021	2020	Variation		2021	2020	Variation	
Dépenses liées aux nouveaux projets d'aménagement et aux projets de réaménagement	27 142 \$	23 335 \$	3 807 \$		78 330 \$	68 011 \$	10 319 \$	
Frais liés aux améliorations apportées aux bâtiments :								
Recouvrables auprès des locataires	387	549	(162)		1 232	2 126	(894)	
Non recouvrables	3 730	2 797	933		9 889	8 759	1 130	
Dépenses d'entretien des immeubles :								
Recouvrables auprès des locataires	2 804	2 613	191		3 516	5 072	(1 556)	
Non recouvrables	1 446	771	675		2 807	4 424	(1 617)	
Total des dépenses d'investissement	35 509 \$	30 065 \$	5 444 \$	18,1 %	95 774 \$	88 392 \$	7 382 \$	8,4 %

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.

Dépenses d'investissement par catégorie d'actifs¹

	Trimestres clos les 30 septembre			Variation en %	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			Variation en %
	2021	2020	Variation		2021	2020	Variation	
Canada :								
Immeubles industriels	662 \$	1 331 \$	(669) \$		1 286 \$	2 831 \$	(1 545) \$	
Immeubles de bureaux	2 695	2 229	466		4 987	5 576	(589)	
Immeubles de commerces de détail	521	1 487	(966)		702	9 301	(8 599)	
Immeubles résidentiels	16 042	15 453	589		44 291	38 949	5 342	
	19 920	20 500	(580)		51 266	56 657	(5 391)	
États-Unis :								
Immeubles industriels	13 377	7 219	6 158		37 114	20 434	16 680	
Immeubles de bureaux	2 212	2 346	(134)		7 394	11 301	(3 907)	
	15 589	9 565	6 024		44 508	31 735	12 773	
Total du portefeuille :								
Immeubles industriels	14 039	8 550	5 489		38 400	23 265	15 135	
Immeubles de bureaux	4 907	4 575	332		12 381	16 877	(4 496)	
Immeubles de commerces de détail	521	1 487	(966)		702	9 301	(8 599)	
Immeubles résidentiels	16 042	15 453	589		44 291	38 949	5 342	
Total du portefeuille	35 509 \$	30 065 \$	5 444 \$	18,1 %	95 774 \$	88 392 \$	7 382 \$	8,4 %

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.

Au troisième trimestre de 2021, les dépenses liées aux nouveaux projets d'aménagement et aux projets d'aménagement et de réaménagement comprenaient des montants de 16 042 \$ pour l'immeuble 300 Main, de 5 666 \$ pour le Park 8Ninety V, de 4 193 \$ pour le Blaine 35 I et de 899 \$ pour le Park Lucero East.

Au troisième trimestre de 2020, les dépenses liées aux nouveaux projets d'aménagement et aux projets d'aménagement et de réaménagement comprenaient des montants de 15 453 \$ pour l'immeuble 300 Main, de 3 207 \$ pour le Tower Business Center, de 2 026 \$ pour le Park 8Ninety IV, de 1 184 \$ pour le Park 8Ninety II, de 500 \$ pour l'immeuble 300 Main et de 277 \$ 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 septembre			Variation en %	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			Variation en %
	2021	2020	Variation		2021	2020	Variation	
Frais de location liés aux immeubles de placement :								
Avantages incitatifs à la location	5 798 \$	7 879 \$	(2 081) \$		19 179 \$	31 014 \$	(11 835) \$	
Commissions de location	1 286	3 194	(1 908)		5 283	8 533	(3 250)	
Frais de location liés à l'aménagement et au réaménagement d'immeubles de placement :								
Avantages incitatifs à la location	197	1 645	(1 448)		2 052	7 376	(5 324)	
Commissions de location	41	375	(334)		318	1 913	(1 595)	
Total des frais de location	7 322 \$	13 093 \$	(5 771) \$	(44,1) %	26 832 \$	48 836 \$	(22 004) \$	(45,1) %

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

Frais de location par catégorie d'actifs¹

	Trimestres clos les 30 septembre			Variation en %	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			Variation en %
	2021	2020	Variation		2021	2020	Variation	
Canada :								
Immeubles industriels	1 026 \$	524 \$	502 \$		3 186 \$	3 310 \$	(124) \$	
Immeubles de bureaux	453	2 458	(2 005)		5 254	8 899	(3 645)	
Immeubles de commerces de détail	831	1 561	(730)		4 100	2 968	1 132	
	2 310	4 543	(2 233)		12 540	15 177	(2 637)	
États-Unis :								
Immeubles industriels	1 494	1 502	(8)		4 154	5 324	(1 170)	
Immeubles de bureaux	3 518	7 048	(3 530)		10 138	28 335	(18 197)	
	5 012	8 550	(3 538)		14 292	33 659	(19 367)	
Total du portefeuille :								
Immeubles industriels	2 520	2 026	494		7 340	8 634	(1 294)	
Immeubles de bureaux	3 971	9 506	(5 535)		15 392	37 234	(21 842)	
Immeubles de commerces de détail	831	1 561	(730)		4 100	2 968	1 132	
Total des frais de location	7 322 \$	13 093 \$	(5 771) \$	(44,1) %	26 832 \$	48 836 \$	(22 004) \$	(45,1) %

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

Acquisition :

Au cours du troisième 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 2 220 \$ US. Artis a financé cette acquisition au moyen des fonds en caisse.

Cessions :

Au cours du troisième trimestre de 2021, Artis a vendu 29 immeubles industriels et trois immeubles de commerces de détail situés au Canada pour un prix de vente total de 761 265 \$. Le produit de la vente, déduction faite des coûts de 3 138 \$ et de la dette connexe de 210 \$, s'est établi à 757 917 \$.

Profit de change sur les immeubles de placement :

Au troisième trimestre de 2021, la quote-part du profit de change sur les immeubles de placement s'est établie à 61 874 \$ 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 1,2394 au 30 juin 2021 à 1,2741 au 30 septembre 2021.

Immeubles de placement détenus en vue de la vente :

Au 30 septembre 2021, la FPI avait un immeuble industriel et cinq immeubles de bureaux situés au Canada, d'une juste valeur de 65 463 \$, classés comme détenus en vue de la vente. Au 30 septembre 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 troisième trimestre de 2021, la FPI a comptabilisé un profit lié à la juste valeur des immeubles de placement de 1 734 \$ (cumul annuel – profit de 197 107 \$) sur une base proportionnelle, contre une perte de 140 \$ (cumul annuel – perte de 129 935 \$) au troisième trimestre de 2020. Le profit lié à la juste valeur au troisième trimestre de 2021 découlait principalement de la compression continue du taux de capitalisation dans le portefeuille d'immeubles industriels au Canada et aux États-Unis, facteur partiellement contrebalancé par la baisse des loyers du marché et par la hausse des taux de capitalisation, des provisions estimatives au titre de l'inoccupation et des déductions liées aux avantages incitatifs à la location dans certains marchés d'immeubles de bureaux.

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 septembre 2021			31 décembre 2020		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Immeubles industriels :						
Alberta	7,75 %	5,25 %	6,09 %	7,75 %	5,75 %	6,52 %
Colombie-Britannique	3,75 %	3,50 %	3,59 %	4,00 %	3,75 %	3,84 %
Manitoba	7,00 %	5,75 %	5,87 %	7,50 %	6,00 %	6,57 %
Ontario	4,75 %	4,75 %	4,75 %	5,25 %	4,25 %	4,76 %
Saskatchewan	7,00 %	6,25 %	6,55 %	7,00 %	6,50 %	6,76 %
Total du portefeuille d'immeubles industriels au Canada	7,75 %	3,50 %	5,84 %	7,75 %	3,75 %	5,50 %
Arizona	6,25 %	5,00 %	5,38 %	6,25 %	5,25 %	5,59 %
Colorado	4,50 %	4,50 %	4,50 %	5,00 %	4,00 %	4,26 %
Minnesota	7,75 %	5,00 %	6,18 %	7,75 %	5,50 %	6,55 %
Texas	7,50 %	5,00 %	5,42 %	7,00 %	5,50 %	5,66 %
Total du portefeuille d'immeubles industriels aux États-Unis	7,75 %	4,50 %	5,77 %	7,75 %	4,00 %	5,93 %
Total du portefeuille d'immeubles industriels	7,75 %	3,50 %	5,80 %	7,75 %	3,75 %	5,68 %
Immeubles de bureaux :						
Alberta	9,00 %	6,50 %	7,89 %	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 %	6,10 %	7,75 %	5,00 %	6,06 %
Ontario	7,00 %	6,25 %	6,54 %	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 %	6,15 %	9,00 %	5,00 %	6,18 %
Arizona	8,00 %	6,00 %	6,66 %	8,00 %	6,00 %	6,68 %
Colorado	6,50 %	6,00 %	6,34 %	6,50 %	6,00 %	6,09 %
Minnesota	7,50 %	6,25 %	6,87 %	7,50 %	6,25 %	6,78 %
New York	7,75 %	7,75 %	7,75 %	7,75 %	7,75 %	7,75 %
Wisconsin	8,00 %	7,00 %	7,57 %	7,75 %	7,00 %	7,55 %
Total du portefeuille d'immeubles de bureaux aux États-Unis	8,00 %	6,00 %	6,98 %	8,00 %	6,00 %	6,91 %
Total du portefeuille d'immeubles de bureaux	9,00 %	4,75 %	6,65 %	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	6,25 %	6,00 %	6,10 %	9,25 %	6,25 %	7,37 %
Total du portefeuille d'immeubles de commerces de détail au Canada	8,75 %	5,50 %	6,53 %	9,25 %	5,50 %	6,73 %
Total du portefeuille d'immeubles de commerces de détail	8,75 %	5,50 %	6,53 %	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 %	6,07 %	9,25 %	3,75 %	6,09 %
Portefeuille aux États-Unis	8,00 %	4,50 %	6,49 %	8,00 %	4,00 %	6,52 %
Total du portefeuille	9,00 %	3,50 %	6,26 %	9,25 %	3,75 %	6,26 %

Immeubles en stock

Au cours du troisième trimestre de 2021, Artis a vendu une unité commerciale en copropriété pour une contrepartie de 625 \$. Au 30 septembre 2021, les stocks comprenaient deux 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 20 450 \$ au 30 septembre 2021, comparativement à 21 684 \$ au 31 décembre 2020.

Trésorerie

Au 30 septembre 2021, les fonds en caisse de la FPI se chiffraient à 280 334 \$, 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 ou utilisé pour effectuer d'autres activités prévues dans le plan de transformation de l'entreprise. 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 2,5 ans au 30 septembre 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 septembre 2021.

Portefeuille au Canada :

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	30 septembre 2021	31 décembre 2020	30 septembre 2021	31 décembre 2020
Emprunts hypothécaires à taux fixe	351 606 \$	334 626 \$	382 378 \$	366 242 \$
Emprunts hypothécaires à taux variable :				
Couverts	88 967	91 765	88 967	91 765
Non couverts	4 654	16 136	4 653	16 136
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	—	—	—	—
Coûts de financement	(1 614)	(1 128)	(1 664)	(1 187)
	443 613 \$	441 399 \$	474 334 \$	472 956 \$

Portefeuille aux États-Unis :

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	30 septembre 2021	31 décembre 2020	30 septembre 2021	31 décembre 2020
Emprunts hypothécaires à taux fixe	46 974 \$	70 987 \$	57 660 \$	81 889 \$
Emprunts hypothécaires à taux variable :				
Couverts	350 145	381 640	350 145	381 640
Non couverts	283 292	380 123	334 805	449 396
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	1 831	2 423	1 831	2 423
Coûts de financement	(2 837)	(3 050)	(3 459)	(4 020)
	679 405 \$	832 123 \$	740 982 \$	911 328 \$

Total des portefeuilles au Canada et aux États-Unis :

	Normes IFRS		Base proportionnelle	
	30 septembre 2021	31 décembre 2020	30 septembre 2021	31 décembre 2020
Emprunts hypothécaires à taux fixe	398 580 \$	405 613 \$	440 038 \$	448 131 \$
Emprunts hypothécaires à taux variable :				
Couverts	439 112	473 405	439 112	473 405
Non couverts	287 946	396 259	339 458	465 532
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	1 831	2 423	1 831	2 423
Coûts de financement	(4 451)	(4 178)	(5 123)	(5 207)
	1 123 018 \$	1 273 522 \$	1 215 316 \$	1 384 284 \$
Pourcentage de dette hypothécaire à taux variable non couverte du total de la dette, y compris les facilités de crédit et les débentures	14,5 %	16,5 %	16,3 %	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
Majoration nette au renouvellement d'emprunts hypothécaires venant à échéance	23 894	—	23 894
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	69	7 787	7 856
Remboursement d'emprunts hypothécaires à taux variable lié à la vente d'immeubles de placement	—	(30 491)	(30 491)
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 ayant fait l'objet d'un swap	(9 330)	—	(9 330)
Remboursement d'emprunts hypothécaires à taux variable	(128 930)	—	(128 930)
Remboursement d'emprunts hypothécaires à taux fixe	(48 459)	—	(48 459)
Remboursements de capital	(16 771)	(705)	(17 476)
Profit de change	(23 143)	(1 419)	(24 562)
Solde au 30 juin 2021	1 174 737	86 963	1 261 700
Ajouter (déduire) les éléments suivants :			
Prélèvements sur des emprunts à la construction à taux variable	—	9 536	9 536
Remboursement d'un emprunt hypothécaire à taux fixe	(38 081)	—	(38 081)
Remboursement d'un emprunt hypothécaire à taux variable	(22 767)	—	(22 767)
Remboursement partiel d'un emprunt hypothécaire à taux fixe à la cession d'un immeuble de placement	(210)	—	(210)
Remboursement partiel d'un emprunt hypothécaire à taux variable au renouvellement	—	(4 788)	(4 788)
Remboursements de capital	(6 984)	(358)	(7 342)
Perte de change	18 943	1 617	20 560
Solde au 30 septembre 2021	1 125 638 \$	92 970 \$	1 218 608 \$

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 septembre 2021	31 décembre 2020	30 septembre 2021	31 décembre 2020
Portefeuille au Canada :				
Immeubles industriels	58 202 \$	60 546 \$	88 973 \$	92 162 \$
Immeubles de bureaux	98 123	153 495	98 123	153 495
Immeubles de commerces de détail	288 902	228 486	288 902	228 486
	445 227	442 527	475 998	474 143
Portefeuille aux États-Unis :				
Immeubles industriels	280 701	253 748	332 213	323 022
Immeubles de bureaux	399 710	579 002	410 397	589 903
	680 411	832 750	742 610	912 925
Total du portefeuille :				
Immeubles industriels	338 903	314 294	421 186	415 184
Immeubles de bureaux	497 833	732 497	508 520	743 398
Immeubles de commerces de détail	288 902	228 486	288 902	228 486
Total du portefeuille	1 125 638 \$	1 275 277 \$	1 218 608 \$	1 387 068 \$

Déventures de premier rang non garanties

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

		30 septembre 2021			31 décembre 2020	
Émission	Échéance	Taux d'intérêt	Valeur comptable	Valeur nominale	Valeur comptable	Valeur nominale
Série C	22 février 2019	22 février 2021	3,674 %	—	—	249 920
Série D	18 septembre 2020	18 septembre 2023	3,824 %	249 252	250 000	248 999
			249 252 \$	250 000 \$	498 919 \$	500 000 \$

Au 30 septembre 2021, la valeur comptable des déventures de premier rang non garanties a diminué de 249 667 \$ par rapport au 31 décembre 2020. Cette variation s'explique principalement par le remboursement des déventures 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 septembre 2021, un montant de 108 298 \$ 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 septembre 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 créanciers et autres passifs ainsi que les dépôts de garantie et les loyers payés d'avance. Les créanciers et autres passifs comprennent les distributions à payer aux porteurs de parts, d'un montant de 7 484 \$, qui ont été versées après la fin de la période.

CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres ont augmenté globalement de 148 863 \$ entre le 31 décembre 2020 et le 30 septembre 2021. L'augmentation tient principalement au bénéfice net de 328 771 \$, aux autres éléments de bénéfice global de 5 996 \$ et à l'émission de parts ordinaires d'une valeur de 311 \$. L'augmentation globale a été contrebalancée en partie par les distributions de 70 575 \$ versées aux porteurs de parts et par les parts ordinaires de 130 972 \$ ainsi que les parts privilégiées de 2 574 \$ 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 17 906 \$.

SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT

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

DISTRIBUTIONS

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

	Trimestre clos le 30 septembre 2021	Période de neuf mois close le 30 septembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020	Exercice clos le 31 décembre 2019
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	61 296 \$	171 383 \$	176 333 \$	200 120 \$
Bénéfice net	39 855	328 771	21 543	122 737
Distributions déclarées	23 274	70 575	91 074	96 332
Excédent des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation par rapport aux distributions déclarées	38 022	100 808	85 259	103 788
Excédent (insuffisance) du bénéfice net par rapport aux distributions déclarées	16 581	258 196	(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 septembre 2021, Artis disposait de fonds en caisse d'un montant de 280 334 \$. La direction prévoit que les fonds en caisse pourraient être investis dans les immeubles de placement, utilisés aux fins du fonds de roulement, appliqués au remboursement de la dette ou utilisés pour effectuer d'autres activités prévues dans le plan de transformation de l'entreprise.

La FPI détient deux facilités de crédit à terme renouvelables non garanties totalisant 700 000 \$, qui peuvent servir aux fins de l'exploitation générale de l'entreprise et du fonds de roulement, ainsi qu'aux fins du financement à court terme d'acquisitions d'immeubles de placement et de l'émission de lettres de crédit. Au 30 septembre 2021, la FPI disposait d'un montant de 591 702 \$ 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 septembre 2021, cette clause limitait la capacité d'emprunt totale sur les facilités de crédit renouvelables à 638 190 \$ (31 décembre 2020 – limite de 388 163 \$).

Au 30 septembre 2021, la FPI disposait de 89 propriétés qui n'étaient pas grevées de charges et de cinq parcelles de terrain destinées à l'aménagement qui n'étaient pas grevées de charges, incluant les immeubles détenus dans les placements mis en équivalence et qui représentaient une juste valeur de 1 942 909 \$, 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 septembre 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 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2021	2020	2021	2020
Bénéfice net (perte nette)	39 855 \$	45 699 \$	328 771 \$	(10 881) \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits	6 220	6 653	19 217	19 248
Ajustements des loyers de manière linéaire	(1 021)	(1 367)	(3 526)	(4 343)
Charges d'intérêts	17 430	21 311	55 153	69 485
(Profit) perte lié à la juste valeur des immeubles de placement	(1 734)	140	(197 107)	129 935
(Profit) perte de change	(2 054)	1 663	3 717	2 575
Coûts de transaction	—	—	11	—
Charges liées aux initiatives stratégiques	—	2 104	18	3 219
Perte (profit) lié à la juste valeur sur instruments financiers	3 222	(1 979)	(9 922)	16 803
Amortissement des immobilisations corporelles	348	344	1 019	1 025
Charge d'impôt sur le résultat	90	197	897	587
BAIIA ajusté	62 356	74 765	198 248	227 653
Charges d'intérêts	17 430	21 311	55 153	69 485
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Amortissement des coûts de financement	(831)	(1 052)	(2 691)	(3 145)
Amortissement des emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	217	187	583	569
Charges d'intérêts ajustées	16 816 \$	20 446 \$	53 045 \$	66 909 \$
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA ajusté	3,71	3,66	3,74	3,40

Ratio de la dette sur le BAIIA ajusté¹

	30 septembre 2021	31 décembre 2020
Emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis	1 215 316 \$	1 384 284 \$
Passif lié aux actions privilégiées	610	610
Valeur comptable des débentures	249 252	498 919
Facilités de crédit	607 749	624 461
Total de la dette à long terme et des facilités de crédit	2 072 927	2 508 274
BAIIA ajusté²	249 424	266 940
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA ajusté	8,3	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	107 544 \$	107 544 \$	— \$	— \$	— \$
Obligations locatives	1 503	309	476	283	435
Facilités de crédit	608 298	500 000	108 298	—	—
Déventures de premier rang non garanties	250 000	—	250 000	—	—
Emprunts hypothécaires et autres emprunts	1 218 608	243 922	577 276	312 224	85 186
Total des obligations contractuelles	2 185 953 \$	851 775 \$	936 050 \$	312 507 \$	85 621 \$

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	72 554 \$	6,4 %	7 260 \$	79 814 \$	2,94 %
2022	224 487	19,7 %	25 440	249 927	3,21 %
2023	427 897	37,6 %	17 977	445 874	3,18 %
2024	120 275	10,6 %	10 743	131 018	2,59 %
2025	104 892	9,2 %	8 019	112 911	3,62 %
2026 et par la suite	187 207	16,5 %	11 857	199 064	2,48 %
Total	1 137 312 \$	100,0 %	81 296 \$	1 218 608 \$	3,03 %

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

SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES

(en milliers de dollars, sauf les montants par part)	T3 2021	T2 2021	T1 2021	T4 2020	T3 2020	T2 2020	T1 2020	T4 2019
Produits	97 658 \$	103 299 \$	120 877 \$	113 010 \$	113 328 \$	114 038 \$	118 541 \$	127 180 \$
Bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles	56 089	62 037	64 232	64 967	68 017	67 139	69 152	75 121
Bénéfice net (perte nette)	39 855	217 056	71 860	32 424	45 699	54 750	(111 330)	32 877
Total du bénéfice global (de la perte globale)	81 345	198 431	54 991	(32 479)	15 250	(3 242)	14 197	4 097
Bénéfice (perte) de base par part ordinaire	0,28	1,62	0,50	0,21	0,30	0,37	(0,84)	0,21
Bénéfice (perte) dilué par part ordinaire	0,28	1,61	0,50	0,21	0,30	0,36	(0,85)	0,20
Flux de trésorerie liés aux opérations ¹	42 019 \$	45 428 \$	46 573 \$	45 796 \$	50 816 \$	49 358 \$	46 441 \$	51 602 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part ¹	0,33	0,34	0,35	0,34	0,37	0,36	0,33	0,37
Flux de trésorerie liés aux opérations – ratio de distribution ¹	45,5 %	44,1 %	40,0 %	41,2 %	37,8 %	38,9 %	42,4 %	37,8 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ¹	29 827 \$	32 795 \$	33 935 \$	31 721 \$	37 671 \$	36 499 \$	33 661 \$	37 772 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part ¹	0,23	0,25	0,25	0,23	0,27	0,27	0,24	0,27
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés – ratio de distribution ¹	65,2 %	60,0 %	56,0 %	60,9 %	51,9 %	51,9 %	58,3 %	51,9 %
(Diminution) augmentation du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles comparables ^{1,2}	(4,7) %	(3,9) %	(5,4) %	(5,2) %	(1,2) %	(2,0) %	1,5 %	3,3 %
Ratio de couverture des intérêts au titre du BAIIA ajusté ^{1,2}	3,71	3,81	3,70	3,29	3,66	3,50	3,11	3,09
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi ²) ³	332 619	326 397	495 596	248 641	617 239	592 872	338 394	558 544
Augmentation (diminution) du taux de location moyen pondéré ³	1,7 %	7,3 %	4,2 %	(0,5) %	6,0 %	(3,3) %	4,5 %	8,1 %
	30 sept. 2021	30 juin 2021	31 mars 2021	31 déc. 2020	30 sept. 2020	30 juin 2020	31 mars 2020	31 déc. 2019
Nombre d'immeubles ²	171	203	207	209	216	216	215	220
SLB (en milliers de pi ²) ²	19 412	22 011	22 465	22 874	23 796	23 842	23 817	24 841
Taux d'occupation ³	88,8 %	90,3 %	91,0 %	89,9 %	90,0 %	90,6 %	90,7 %	91,5 %
Valeur liquidative par part ¹	17,45 \$	16,78 \$	15,34 \$	15,03 \$	15,35 \$	15,40 \$	15,52 \$	15,56 \$
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur le BAIIA ajusté ^{1,2}	8,3	9,1	9,0	9,4	9,3	9,5	9,3	8,7
Ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute ¹	24,4 %	23,6 %	27,3 %	26,2 %	26,6 %	27,0 %	26,9 %	26,3 %
Ratio du total de la dette à long terme et des facilités de crédit sur la valeur comptable brute ¹	43,0 %	47,5 %	49,2 %	49,3 %	51,0 %	51,3 %	51,4 %	51,3 %
Juste valeur des actifs non grevés de charges	1 905 921 \$	2 363 222 \$	1 876 380 \$	1 901 073 \$	1 929 858 \$	1 919 171 \$	1 845 983 \$	1 926 661 \$
Total de l'actif	4 593 164 \$	4 955 764 \$	4 853 520 \$	4 859 841 \$	5 207 812 \$	5 236 565 \$	5 337 483 \$	5 330 019 \$
Total des passifs financiers non courants	1 285 852	1 619 338	1 489 308	1 648 305	1 933 886	1 912 566	2 003 195	2 142 090

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 troisième 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 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2021	2020	2021	2020
Frais liés à la licence de partage d'espace	31 \$	— \$	52 \$	— \$
Frais de service	34	—	35	—
	65 \$	— \$	87 \$	— \$

Les montants à payer à Sandpiper s'élevaient à 34 \$ au 30 septembre 2021 (31 décembre 2020 – néant).

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Au 30 septembre 2021, Artis disposait de fonds en caisse de 280 334 \$ et d'un montant de 591 702 \$ 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 septembre 2021, cette clause limitait la capacité d'emprunt totale sur les facilités de crédit renouvelables à 638 190 \$ (31 décembre 2020 – limite de 388 163 \$).

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

- La FPI a conclu des ententes de vente inconditionnelle visant deux unités commerciales en copropriété pour un prix de vente total de 2 010 \$. Les transactions devraient se conclure au quatrième trimestre de 2021.
- La FPI a annoncé qu'un consortium dirigé par Propriété immobilière Canderel inc. avait, par l'intermédiaire d'une entité nouvellement constituée, conclu une entente en vue d'acquérir le Fonds de placement immobilier Cominar pour une contrepartie de 11,75 \$ en trésorerie par part. La FPI s'est engagée à fournir un montant total allant jusqu'à 214 135 \$ de la structure du capital de la transaction relative à Cominar, dont un montant de 100 000 \$ en parts privilégiées de second rang et un montant de 114 135 \$ en parts ordinaires. La transaction relative à Cominar devrait se conclure au premier trimestre de 2022 et est assujettie à l'approbation des porteurs de parts de Cominar et des tribunaux, aux approbations réglementaires requises et aux conditions de clôture habituelles.
- La FPI a déposé un nouveau prospectus préalable de base simplifié le 18 octobre 2021. La FPI peut, à l'occasion, pendant la période de 25 mois au cours de laquelle le prospectus préalable de base simplifié demeure valide, offrir et émettre les titres suivants jusqu'à concurrence d'un montant de 1 000 000 \$: i) des parts ordinaires de la FPI; ii) des parts privilégiées, pouvant être émises en séries; iii) des titres de créance, qui pourront prendre la forme de débentures, de billets ou d'autres types de titres de créance et qui pourront être émis en séries; iv) des bons de souscription de parts; et v) des reçus de souscription visant l'achat de titres de fiducie.
- La FPI a acquis, dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, 68 040 parts ordinaires à un prix moyen pondéré de 11,40 \$, 4 700 parts privilégiées de série A à un prix moyen pondéré de 24,74 \$ et 14 372 parts privilégiées de série E à un prix moyen pondéré de 23,80 \$.

- La FPI a acquis des titres de capitaux propres pour un coût total de 6 492 \$.
- La FPI a déclaré une distribution en trésorerie mensuelle de 0,05 \$ par part ordinaire pour le mois d'octobre 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 octobre 2021.

DONNÉES SUR LES PARTS EN CIRCULATION

Au 3 novembre 2021, le solde des parts ordinaires en circulation se présentait comme suit :

	Total
Parts en circulation au 30 septembre 2021	124 621 011
Parts acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(68 040)
Parts en circulation au 3 novembre 2021	124 552 971

Au 3 novembre 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 septembre 2021	3 309 500	3 727 506	4 965 540	12 002 546
Parts privilégiées acquises et annulées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(4 200)	(8 124)	—	(12 324)
Parts privilégiées rachetées en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, mais non annulées au 3 novembre 2021	(500)	(6 248)	—	(6 748)
Parts privilégiées en circulation au 3 novembre 2021	3 304 800	3 713 134	4 965 540	11 983 474

Au 3 novembre 2021, 396 768 parts assujetties à des restrictions étaient en circulation. Les droits n'ont été acquis sur aucune de ces parts.

Au 3 novembre 2021, 110 024 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.

PLAN DE TRANSFORMATION DE L'ENTREPRISE

Incapacité de mettre en œuvre le plan de transformation de l'entreprise

Dans le cadre du plan de transformation de l'entreprise, Artis a l'intention d'effectuer des placements qui génèrent des rendements supérieurs à la mesure d'un risque raisonnable. L'atteinte de cet objectif dépend du succès de la mise en œuvre des stratégies de placement qui pourrait être incertain, car il repose sur l'existence d'occasions intéressantes, demande un bon jugement, doit être réalisé au moment opportun et requiert également des ressources suffisantes pour effectuer des placements et les restructurer, au besoin, sans compter les difficultés présentes dans un secteur en particulier. En outre, rien ne garantit qu'Artis sera en mesure de cerner un nombre suffisant d'occasions intéressantes qui satisfont à ses critères de placement ni qu'elle pourra effectuer des placements à des prix attractifs pour soutenir sa croissance en temps opportun. De plus, Artis pourrait être exposée à des risques imprévus et devoir assumer des coûts associés à ses placements, comme le risque que les coûts nécessaires pour assurer la conformité de placements aux normes établies par Artis aux fins de sa position visée sur le marché soient plus élevés que prévu.

Portefeuille de placement

En ce qui a trait au plan de transformation de l'entreprise, les rendements des placements représenteront une part de plus en plus importante de la rentabilité globale d'Artis, car ses résultats d'exploitation dépendront en partie du rendement de son portefeuille de placement. Le portefeuille de placement d'Artis devrait comprendre des obligations et d'autres instruments de créance, des actions ordinaires, des actions privilégiées et des instruments dérivés. Par conséquent, les fluctuations sur les marchés des titres à revenu fixe et des actions pourraient avoir une incidence défavorable sur la situation financière, la rentabilité et les flux de trésorerie d'Artis. La composition de l'actif des sociétés de portefeuille, qui peut varier de façon significative selon les conditions du marché, a une incidence sur le rendement du portefeuille et les risques associés aux placements.

Acquisitions, dessaisissements et initiatives stratégiques

Conformément au plan de transformation de l'entreprise, Artis peut, de temps à autre, rechercher des occasions d'effectuer des placements stratégiques, en partie ou en totalité, dans certaines activités ou sociétés. Même si Artis procédera à des vérifications diligentes avant de conclure une acquisition ou un placement, rien ne garantit qu'Artis disposera d'un temps ou d'un accès à l'information suffisants pour effectuer des enquêtes appropriées ou qu'Artis identifiera et évaluera de façon appropriée tous les risques importants associés à un tel placement ou une telle acquisition. En outre, Artis pourrait n'avoir aucun contrôle sur certains des risques et ainsi se retrouver dans l'impossibilité de réduire ou de contrôler la probabilité que ces risques aient une incidence défavorable sur la société ciblée. De plus, rien ne garantit que les efforts visant l'intégration ou la mise en œuvre d'une initiative stratégique permettront d'atteindre les objectifs financiers ou stratégiques prévus, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur la situation financière, la rentabilité ou les flux de trésorerie d'Artis. En particulier, les acquisitions pourraient présenter certains risques spécifiques, notamment l'incapacité de retenir le personnel clé, des événements ou des circonstances imprévus et des obligations juridiques, certains ou tous ces facteurs pouvant avoir une incidence défavorable significative sur les activités, les résultats d'exploitation et la situation financière d'Artis.

Risque lié au contrôle ou à une influence notable et placements minoritaires

Bien qu'Artis ait l'intention d'effectuer des placements lui permettant d'en acquérir le contrôle ou d'exercer une influence notable auprès de la direction et en ce qui concerne l'orientation stratégique de ses entités en portefeuille, rien ne garantit que les placements permettront à Artis d'exercer un tel degré de contrôle ou d'influence. En outre, l'exercice du contrôle sur une société de portefeuille entraîne des risques additionnels liés à la responsabilité en cas de manquement aux obligations de superviser la direction. L'exercice du contrôle sur un placement pourrait exposer les actifs d'Artis aux réclamations effectuées par les sociétés, leurs actionnaires et leurs créanciers. Même si Artis a l'intention de gérer ses placements d'une façon qui minimisera l'exposition à ces risques, la possibilité que des réclamations soient réglées en défaveur d'Artis ne peut être écartée. De temps à autre, Artis prévoit également effectuer des placements minoritaires en titres de capitaux propres dans des sociétés dans lesquelles Artis ne participe pas aux activités de la direction ou pour lesquelles elle n'exerce pas de contrôle sur les activités ou les affaires. Bien qu'Artis surveille le rendement de chaque placement et entretienne une communication continue avec chaque équipe de direction, c'est à la direction de la société que revient la responsabilité de l'exploitation des activités quotidiennes et Artis pourrait ne pas avoir le droit ou la possibilité d'avoir un contrôle sur la société ou d'exercer une influence sur cette dernière. Par conséquent, ces sociétés pourraient entreprendre des activités qui, selon Artis, ne servent pas leurs intérêts.

Concurrence du marché à l'égard des occasions de placement

Dans le cadre du plan de transformation de l'entreprise d'Artis, de ses objectifs d'affaires et de ses stratégies d'investissement, Artis entrera en concurrence avec un grand nombre d'investisseurs, notamment des fonds de capital-investissement, des fonds mezzanines, des banques d'investissement et d'autres fonds d'investissement cotés en bourse ou privés composés d'actions ou d'autres types de titres, ou des sociétés ayant d'autres sources de financement, dont des sociétés de services financiers traditionnels, comme les banques commerciales. Le coût de financement des concurrents pourrait être moindre et ces derniers pourraient avoir accès à des sources de financement qui ne sont pas accessibles à Artis. De plus, certains des concurrents d'Artis pourraient présenter une tolérance au risque supérieure ou des évaluations des risques différentes, ce qui pourrait leur permettre d'envisager une plus grande variété de placements, d'établir un plus grand nombre de relations et de consolider leur part de marché respective. Rien ne garantit que la pression concurrentielle subie par Artis n'aura pas une incidence défavorable significative sur ses activités de placement dans le cadre du plan de transformation de l'entreprise.

Réputation

Artis pourrait subir une incidence défavorable découlant d'un cas d'inconduite ou d'un cas d'inconduite alléguée de son personnel, du personnel de Sandpiper ou du personnel des sociétés de portefeuille dans lesquelles Artis investit, y compris les cas d'inconduite survenus dans le passé avant le placement d'Artis. Les risques associés aux cas d'inconduite au sein des sociétés de portefeuille sont plus élevés lorsqu'Artis n'exerce pas le contrôle de droit ou une influence notable sur un placement ou qu'elle ne participe pas activement à la gestion d'une société de portefeuille. Dans de telles situations, selon l'importance de la participation d'Artis dans la société de portefeuille et son affiliation à cette dernière, elle pourrait subir une incidence défavorable en ce qui a trait à sa réputation en raison de cette association.

Dépendance envers les services de Sandpiper

Certaines décisions à prendre relativement aux actifs et aux stratégies d'investissement d'Artis devraient nécessiter les services et le soutien de Sandpiper. Le personnel et les employés de soutien de Sandpiper qui fournissent des services à Artis ne sont pas tenus de considérer leurs responsabilités à l'égard d'Artis comme leurs principales responsabilités ni d'agir exclusivement pour le compte d'Artis (à l'exception de Samir Manji, qui a certaines obligations fiduciaires et contractuelles à l'égard d'Artis en qualité de chef de la direction et de fiduciaire). La convention de services n'exige pas que Sandpiper maintienne l'emploi de son personnel ou qu'une personne en particulier fournisse des services à Artis. Rien ne garantit que le personnel et les employés de soutien de Sandpiper conserveront leurs postes actuels.

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

FINANCEMENT PAR EMPRUNT ET VARIATIONS DES TAUX D'INTÉRÊT

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

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

Artis est également exposée au risque de taux d'intérêt lié à ses facilités de crédit, emprunts hypothécaires et débentures de la FPI devant être réglés pour satisfaire aux exigences de refinancement prévues respectives au cours de l'année à laquelle ils arrivent à échéance. La FPI réduit au minimum le risque en limitant la dette à 70 % de la valeur comptable brute et en surveillant étroitement le montant de ses emprunts à taux variable. Au 30 septembre 2021, une proportion de 35,4 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI porte intérêt à des taux fixes, et 39,0 % des emprunts hypothécaires et autres emprunts de la FPI portent intérêt à des taux variables et font l'objet de swaps de taux d'intérêt. Au 30 septembre 2021, la FPI était partie à une dette à taux variable, y compris des facilités de crédit, de 1 335 356 \$ (31 décembre 2020 – 1 495 281 \$). Au 30 septembre 2021, la FPI avait conclu des swaps de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié à une tranche de 939 112 \$ de la dette à taux variable, y compris des facilités de crédit et des débentures (31 décembre 2020 – 973 405 \$). La FPI peut conclure des swaps de taux d'intérêt relativement à la dette à taux variable en tout temps afin de fixer le taux d'intérêt de façon efficace.

Au 30 septembre 2021, la FPI a un ratio des emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis sur la valeur comptable brute de 24,4 %, comparativement à 26,2 % au 31 décembre 2020. Au 30 septembre 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 43,0 %, comparativement à 49,3 % au 31 décembre 2020. Une tranche d'environ 6,9 % des emprunts hypothécaires d'Artis vient à échéance au cours du reste de 2021, et une tranche de 17,1 %, 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 ce risque, les emprunts de la FPI relatifs à ses immeubles aux États-Unis et une partie des montants prélevés sur les facilités de crédit 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 1 337 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration est de 5,3 ans. La FPI tire approximativement 52,1 % 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	2,8 %	314	1,6 %	3,6
Graham Group Ltd.	Canada	2,4 %	243	1,3 %	12,8
AT&T	États-Unis	2,0 %	257	1,3 %	3,8
Bell Canada	Canada	1,9 %	115	0,6 %	8,0
WorleyParsons Canada Services Ltd. ³	Canada	1,9 %	164	0,8 %	—
Prime Therapeutics LLC	États-Unis	1,8 %	386	2,0 %	13,0
TDS Telecommunications Corporation	États-Unis	1,4 %	173	0,9 %	3,3
Catalent Pharma Solutions LLC	États-Unis	1,3 %	233	1,2 %	14,8
CB Richard Ellis, Inc.	États-Unis	1,2 %	108	0,6 %	5,3
Société de Recettes illimitées	Canada	1,1 %	100	0,5 %	7,3
PBP, Inc.	États-Unis	1,0 %	519	2,7 %	10,2
UCare Minnesota	États-Unis	0,9 %	124	0,6 %	12,8
Silent Aire USA Inc.	États-Unis	0,9 %	289	1,5 %	5,4
Shoppers Drug Mart	Canada	0,8 %	78	0,4 %	5,3
Telephone and Data Systems Inc.	États-Unis	0,8 %	106	0,5 %	3,3
Services financiers Co-operators limitée	Canada	0,8 %	79	0,4 %	1,6
Civeo Canada Ltd.	Canada	0,7 %	72	0,4 %	6,7
Cineplex Entertainment LP	Canada	0,7 %	108	0,6 %	4,2
MLT Aikins LLP	Canada	0,7 %	60	0,3 %	3,1
Soo Line Railroad Company	États-Unis	0,7 %	92	0,5 %	5,9
Total		25,8 %	3 620	18,7 %	7,6

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 %	246	1,3 %	7,0
Gouvernement provincial	0,5 %	62	0,3 %	7,6
Organismes municipaux	0,4 %	66	0,3 %	15,3
Total	2,9 %	374	1,9 %	8,5

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

5,3

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

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

3. WorleyParsons Canada Services Ltd. a quitté l'immeuble à l'expiration de son contrat de location le 30 septembre 2021. Au 30 septembre 2021, l'immeuble qui était occupé par ce locataire a été classé comme détenant en vue de la vente.

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	1,7 %	0,1 %	2,8 %	0,1 %	— %	0,5 %	— %	3,3 %	— %	— %	0,5 %	9,0 %
2022	1,4 %	0,1 %	1,9 %	0,8 %	— %	0,7 %	0,5 %	3,0 %	— %	0,7 %	0,8 %	9,9 %
2023	1,7 %	0,2 %	2,2 %	0,2 %	0,8 %	0,8 %	0,3 %	3,1 %	0,4 %	— %	0,6 %	10,3 %
2024	1,1 %	0,1 %	2,1 %	0,2 %	0,1 %	0,8 %	0,4 %	3,7 %	0,2 %	0,2 %	2,0 %	10,9 %
2025 et par la suite	5,7 %	1,2 %	8,6 %	1,8 %	1,0 %	5,1 %	1,7 %	12,7 %	— %	6,8 %	4,0 %	48,6 %
Locaux libres	2,2 %	0,1 %	1,6 %	0,1 %	0,3 %	1,0 %	0,5 %	3,5 %	— %	0,7 %	1,2 %	11,2 %
Contrats de location au mois	— %	— %	0,1 %	— %	— %	— %	— %	— %	— %	— %	— %	0,1 %
Total du portefeuille	13,8 %	1,8 %	19,3 %	3,2 %	2,2 %	8,9 %	3,4 %	29,3 %	0,6 %	8,4 %	9,1 %	100,0 %

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

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 la période de neuf mois close le 30 septembre 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 septembre 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 septembre 2021
Passifs financiers	
Emprunts hypothécaires et autres emprunts ¹	633 438 \$
Facilités de crédit ¹	108 298
Swaps de taux d'intérêt ²	6 612
	748 348 \$

1. Les montants présentés des emprunts hypothécaires et autres emprunts et les facilités de crédit correspondent aux soldes impayés au 30 septembre 2021.

2. Les swaps de taux d'intérêt sont présentés à la juste valeur au 30 septembre 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 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

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

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

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

Le chef de la direction et le chef des finances ont évalué ou ont fait évaluer la conception du contrôle interne à l'égard de l'information financière de la FPI (comme elle est définie dans le Règlement 52-109). À la lumière des résultats de cette évaluation, le chef de la direction et le chef des finances ont conclu qu'en date du 30 septembre 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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 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 septembre 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 la période de neuf mois close le 30 septembre 2021.